



# Informe de Evaluación Integral de las Políticas de Vivienda 2014

Diciembre 2015

administración

## **ÍNDICE**

<b>1. PRESENTACIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>2. SITUACIÓN DE CONTEXTO.....</b>	<b>12</b>
<b>3. NORMATIVA BÁSICA Y POLÍTICAS DE VIVIENDA.....</b>	<b>16</b>
3.1. Normativa básica en materia de vivienda .....	16
3.2. El Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	17
3.3. Otros Planes con implicaciones en materia de vivienda: .....	19
3.3.1. El Plan para la reactivación del empleo.....	19
3.3.2. La Estrategia Energética Euskadi 2020 .....	20
<b>4. METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.....</b>	<b>21</b>
4.1. El objetivo de la evaluación de las políticas de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales.....	21
4.2. La metodología de la evaluación.....	21
4.3. Las preguntas de la evaluación .....	23
<b>5. SEGUIMIENTO DE INDICADORES ORIENTADO A LA EVALUACIÓN DE POLÍTICAS DE VIVIENDA .....</b>	<b>24</b>
5.1. Introducción .....	24
5.2. Eje 1: Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler. ....	24
5.2.1. Objetivos de la línea de actuación 1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler y medidas para alcanzarlos.....	24
5.2.2. Objetivos de la línea de actuación 1.2.: Proveer un marco regulatorio fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.....	27
5.2.3. Objetivos de la línea de actuación 1.3.: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.....	27
5.2.4. Actividad del Departamento en materia de promoción de vivienda nueva en alquiler.....	28
5.2.5. El parque de alquiler gestionado por Alokabide .....	31
5.3. Eje 2: Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios. ....	34
5.3.1. Objetivos de la línea de actuación 2.1: Redefinir el registro de demandantes de Etxebide, y medidas para alcanzarlos.....	34
5.3.2. Objetivos de la línea de actuación 2.2: Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios, y medidas para alcanzarlos .....	37
5.3.3. Objetivos de la línea de actuación 2.3: Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas adjudicadas, y medidas para alcanzarlos .....	38
5.3.4. Objetivos de la línea de actuación 2.4: Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación, y medidas para alcanzarlos .....	39
5.3.5. Objetivos de la línea de actuación 2.5: Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes, y medidas para alcanzarlos .....	40
5.3.6. La actividad de Etxebide: Servicio Vasco de Vivienda .....	41
5.3.7. Actividad de Bizilagun .....	49
5.3.8. Control del uso del parque de protección pública .....	49
5.4. Eje 3: Orientar los recursos a la adaptación de la edificación a las nuevas necesidades y a la gestión de los suelos necesarios para la promoción. ....	52
5.4.1. Objetivos de la línea de actuación 3.1: Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales, y medidas para alcanzarlos.....	52
5.4.2. Objetivos de la línea de actuación 3.2: Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida, y medidas para alcanzarlos .....	53

5.4.3.	Objetivos de la línea de actuación 3.3: Aprovechar suelos disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias, y medidas para alcanzarlos .....	54
5.4.4.	Objetivos de la línea de actuación 3.4 y medidas para alcanzarlos.....	55
5.4.5.	Superficie de suelo adquirida .....	56
5.4.6.	Patrimonio de suelo del Departamento .....	57
5.4.7.	Previsiones del Planeamiento municipal: UDALPLAN 2014 .....	58
5.5.	Eje 4: Impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas.....	59
5.5.1.	El Plan Renove de Rehabilitación de Viviendas 2013-2016 .....	59
5.5.2.	EJE 4 del Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	67
5.6.	EJE 5: Disminución de viviendas deshabitadas.....	74
5.6.1.	Objetivos de la línea de actuación 5.1: Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler protegido, y medidas para alcanzarlos.....	74
5.6.2.	Objetivos de la línea de actuación 5.2: Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas, y medidas para alcanzarlos.....	75
5.6.3.	La captación de vivienda vacía: El Programa Bizigune .....	76
5.6.4.	El programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) .....	78
5.7.	EJE 6: Gestión y coordinación entre administraciones.....	79
5.7.1.	Objetivos de la línea de actuación 6.1.: Acentuar la coordinación en políticas sectoriales, y medidas para alcanzarlos .....	79
5.7.2.	Objetivos de la línea de actuación 6.2.: Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda, y medidas para alcanzarlos .....	80
5.7.3.	Línea de actuación 6.3.: Fomentar la participación ciudadana .....	81
5.8.	Otras actuaciones del Departamento .....	82
5.8.1.	Edificación de vivienda protegida .....	82
5.8.2.	Ayudas al pago del alquiler.....	86
5.8.3.	Financiación de vivienda .....	91
5.8.4.	Seguridad Laboral en la construcción.....	94
5.8.5.	Venta del suelo en derecho de superficie .....	95
6.	<b>INDICADORES DE COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES.....</b>	<b>99</b>
6.1.	Recursos económicos empleados por el Departamento y las Sociedades Públicas.....	99
6.2.	Coste de obtención y urbanización de suelo.....	104
6.3.	Coste de edificación de las viviendas promovidas según promotor .....	104
6.3.1.	Coste de edificación de las viviendas del Departamento .....	104
6.3.2.	Coste de promoción de las viviendas de VISESA .....	105
6.4.	Coste de las políticas de fomento del alquiler .....	105
6.4.1.	Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler .....	105
6.4.2.	Ayudas a Alokabide .....	107
6.4.3.	Ayudas al Programa Bizigune .....	108
7.	<b>RESUMEN DE INDICADORES.....</b>	<b>109</b>
7.1.	Indicadores de realizaciones .....	109
7.2.	Indicadores de perceptores de ayudas .....	110
7.2.1.	Perceptores de ayudas a la promoción de vivienda .....	111
7.2.2.	Perceptores de subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios .....	112
7.2.3.	Perceptores de ayudas en el Programa de Accesibilidad .....	117
7.3.	Indicadores de satisfacción .....	117
7.3.1.	Satisfacción de las personas inscritas como demandantes de vivienda.....	118
7.3.2.	Satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida.....	118
7.3.3.	Satisfacción de las personas perceptoras de ayudas a la rehabilitación .....	118

<b>8. EVALUACION integral de las políticas de vivienda del departamento .....</b>	<b>120</b>
8.1.    Evaluación del cumplimiento de los objetivos del Plan Director 2013-2016 .....	120
8.2.    Evaluación integral de las Políticas de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en el ejercicio 2013 .....	123
8.2.1.    Evaluación del diseño de la Estrategia: la Pertinencia y la Coherencia .....	123
8.2.2.    Evaluación intermedia en el ecuador de ejecución del Plan (2013-2014).....	125
<b>9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>132</b>
9.1.    Conclusiones: las respuestas a las preguntas de evaluación .....	132
9.2.    Recomendaciones .....	135
9.2.1.    Proceso evaluador.....	135
9.2.2.    Políticas de vivienda .....	136
<b>ANEXO A NORMATIVA REGULADORA.....</b>	<b>141</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 3.1	Ámbitos de aplicación regulados por la normativa de vivienda vigente en la CAE ..... 16
Cuadro 3.2	Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación..... 18
Cuadro 3.3	Objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016 ..... 19
Cuadro 4.1	Metodología de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda..... 22
Cuadro 5.1	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.1 ..... 26
Cuadro 5.2	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.2 ..... 27
Cuadro 5.3	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.3 ..... 28
Cuadro 5.4	Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE ..... 30
Cuadro 5.5	Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2007-2014 ..... 32
Cuadro 5.6	Evolución de otros datos de gestión de Alokabide, 2013-2014 ..... 34
Cuadro 5.7.	Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco ..... 34
Cuadro 5.8	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.1 ..... 36
Cuadro 5.9	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.2 ..... 37
Cuadro 5.10	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.3 ..... 38
Cuadro 5.11	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.4 ..... 39
Cuadro 5.12	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.4 ..... 40
Cuadro 5.13	Motivos por los que han causado baja en Etxebide, 2013-2014..... 42
Cuadro 5.14	Régimen de acceso demandado. Población inscrita en Etxebide 2014 ..... 43
Cuadro 5.15	Evolución de las consultas recibidas por el servicio Etxebide ..... 44
Cuadro 5.16	Comunicaciones escritas de Etxebide en 2013-2014. ..... 44
Cuadro 5.17	Llamadas recibidas y atención presencial del servicio de atención telefónica Zuzenean 2014. .... 45
Cuadro 5.18	Visitas Web 2014..... 45
Cuadro 5.19	Viviendas sorteadas por Etxebide en el período 2010-2014..... 46
Cuadro 5.20	Distribución geográfica de las viviendas sorteadas en 2010-2014..... 47
Cuadro 5.21	Viviendas protegidas sorteadas en 2014..... 47
Cuadro 5.22	Lanzamientos en el parque de viviendas en alquiler. ..... 52
Cuadro 5.23	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.1 ..... 53
Cuadro 5.24	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.2 ..... 54
Cuadro 5.25	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.3 ..... 55
Cuadro 5.26	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.4 ..... 56
Cuadro 5.27	Compra de suelo según agente promotor ..... 56
Cuadro 5.28	Distribución geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento ..... 57
Cuadro 5.29	Patrimonio de suelo disponible 2015-17 según tipo de viviendas previstas..... 57
Cuadro 5.30	Previsiones de planeamiento. Udalplan 2014..... 58
Cuadro 5.31.	Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación. ..... 60
Cuadro 5.32.	Evolución de las subvenciones a la rehabilitación según tipo de ayuda ..... 61
Cuadro 5.33.	Subvenciones y Presupuesto Protegible según actuaciones de Rehabilitación comunitaria y Rehabilitación individual. 2014 ..... 63
Cuadro 5.34	Actuaciones apoyadas en el marco del Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios ..... 63
Cuadro 5.35	Subvenciones aprobadas en 2014 según tipo de obra y tipo de ayuda. ..... 64
Cuadro 5.36.	Préstamos a la rehabilitación de vivienda..... 64
Cuadro 5.37	Actuaciones apoyadas en el marco del Programa de ayudas en materia de Accesibilidad ..... 65
Cuadro 5.38	Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-2014 ..... 65
Cuadro 5.39	Distribución anual del Presupuesto del Programa de Accesibilidad de la convocatoria 2014 ..... 65
Cuadro 5.40	Subvenciones concedidas en 2014 en el marco del Programa RENOVE ARIS y AD..... 66

Cuadro 5.41	Resolución de la Convocatoria del Programa de Rehabilitación Eficiente de Viviendas y Edificios .....	66
Cuadro 5.42	Presupuesto de la Convocatoria de diciembre de 2014 del Programa Renove Rehabilitación Eficiente de viviendas y edificios.....	67
Cuadro 5.43	Subvenciones concedidas en el marco del Programa de ayudas a la regeneración urbana .....	67
Cuadro 5.44	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.1.....	68
Cuadro 5.45	Plataforma Euskoregite para la información y gestión de las ITEs .....	69
Cuadro 5.46	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.2 .....	70
Cuadro 5.47	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.3 .....	72
Cuadro 5.48	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.4 .....	73
Cuadro 5.49	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.5 .....	73
Cuadro 5.50	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.1 .....	75
Cuadro 5.51	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.2 .....	76
Cuadro 5.52	Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorios Históricos, 2014.....	77
Cuadro 5.53.	Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento al Programa Bizigune .....	78
Cuadro 5.54	Principales indicadores del Programa ASAP Territorios Históricos, 2014 .....	78
Cuadro 5.55	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 6.1 .....	80
Cuadro 5.56	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 6.2 .....	81
Cuadro 5.57	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 6.3 .....	82
Cuadro 5.58	Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor .....	84
Cuadro 5.59	Distribución geográfica de la edificación de vivienda. ....	86
Cuadro 5.60	Perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda, promedios mensuales 2012-2014 .....	87
Cuadro 5.61	Perceptores del Subsidio de monoparentalidad, promedios mensuales 2012-2014.....	88
Cuadro 5.62	Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler, 2013-2014 .....	88
Cuadro 5.63	Evolución de las AES destinadas al alquiler.2011-2014.....	89
Cuadro 5.64	Estimación del importe destinado al Programa de la Renta Básica de Emancipación, 2008-2014 .....	90
Cuadro 5.65	Estimación del parque de alquiler subvencionado en la CAE, 2014.....	90
Cuadro 5.66	Préstamos aprobados y préstamos formalizados según actuaciones protegibles financiadas.....	92
Cuadro 5.67	Préstamos concedidos según entidad que concede el préstamo. 2014. ....	93
Cuadro 5.68	Compras de suelo efectuadas según tipo de elemento en propiedad. Total cuatro fases. ....	96
Cuadro 5.69	Ingresos totales obtenidos por la venta del suelo.....	97
Cuadro 5.70	Ingresos totales obtenidos por la venta del suelo según tipo de elemento.....	97
Cuadro 5.71	Financiación solicitada para la compra del suelo de las VIVIENDAS edificadas en derecho de superficie según Territorio Histórico .....	98
Cuadro 6.1	Gasto en vivienda de VISESA y ALOKABIDE por línea de actividad, 2012-2014 .....	101
Cuadro 6.2	Gasto en vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por línea de actividad, 2012-2014.....	101
Cuadro 6.3	Gasto consolidado del Grupo Vivienda por línea de actividad, 2012-2014.....	102
Cuadro 6.4.	Evolución del coste medio de obtención y urbanización de suelo.....	104
Cuadro 6.5.	Evolución del coste medio de edificación de las viviendas del Departamento .....	105
Cuadro 6.6.	Coste y subvención de las promociones de VISESA.....	105
Cuadro 6.7.	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2013.....	106
Cuadro 6.8	Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler, 2010-2014.....	107
Cuadro 6.9.	Subvención del Departamento de Vivienda a Alokabide .....	107
Cuadro 6.10.	Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco .....	108
Cuadro 6.11.	Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento de Vivienda al Programa Bizigune .....	108

Cuadro 7.1	Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda 2013-2016 en el ejercicio 2014 y comparativa con las actuaciones del Plan anterior(I) .....	109
Cuadro 7.2	Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, 2013-2016 en el ejercicio 2014 y comparativa con las actuaciones del Plan anterior (II).....	110
Cuadro 7.3	Actuaciones protegibles por las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco.....	111
Cuadro 7.4	Perceptores de subvenciones y subsidios a la promoción de vivienda en arrendamiento protegido. 2010-2012.....	112
Cuadro 7.5	Subvenciones a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. Actuaciones aceptadas en 2014 .....	117
Cuadro 7.6	Indicadores de satisfacción de las personas inscritas en Etxebide, 2012-2014 .....	118
Cuadro 7.7	Indicadores de satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida .....	118
Cuadro 7.8	Indicadores de satisfacción de las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, 2014.....	119
Cuadro 7.9	Áreas de mejora identificadas por las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, 2014 .....	119
Cuadro 8.1	Objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	121
Cuadro 8.2	Programa de Vivienda 2014. ....	122
Cuadro 8.3	Grado de cumplimiento indicadores Programa de Vivienda 2014 (no incluidos en los objetivos del Plan Director).....	123

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>	
Gráfico 1.1.	La Evaluación de las políticas públicas de vivienda .....	10
Gráfico 5.1.	Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler.....	29
Gráfico 5.2	Distribución de las viviendas en alquiler promovidas según tipologías .....	29
Gráfico 5.3	Evolución de la distribución de las viviendas en alquiler iniciadas según Territorio Histórico, 2010-2014 .....	30
Gráfico 5.4.	Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler promovidas, 2000-2014 .....	30
Gráfico 5.5	Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide, 2003-2014 .....	31
Gráfico 5.6	Características de las viviendas propias de Alokabide, 2014 .....	31
Gráfico 5.7	Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide, 2004-2014 .....	32
Gráfico 5.8	Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide, 2003-2014 .....	32
Gráfico 5.9	Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas, 2003-2014 .....	33
Gráfico 5.10	Evolución del plazo medio de entrega desde la adjudicación (1er sorteo) hasta la ocupación de la vivienda, 2003-2014 .....	33
Gráfico 5.11	Evolución de la demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide, 1997-2014 .....	41
Gráfico 5.12	Resumen de los principales indicadores de la no renovación de la inscripción de Etxebide en 2014 .....	43
Gráfico 5.13	Evolución de las altas en Etxebide .....	45
Gráfico 5.14	Distribución de las viviendas sorteadas según tipología y régimen de tenencia. Total viviendas sorteadas 2014.....	46
Gráfico 5.15	Evolución de las renuncias gestionadas por ETXEBIDE, 2000-2014. ....	48
Gráfico 5.16	Distribución de las renuncias gestionadas por Etxebide según Territorio Histórico .....	48
Gráfico 5.17	Evolución acumulada de las viviendas inspeccionadas por el Departamento .....	49
Gráfico 5.18	Viviendas inspeccionadas por el Departamento y casos con sanción.....	50
Gráfico 5.19	Distribución territorial de los resultados de la inspección de VPO del Gobierno Vasco, 2004-2014 .....	50
Gráfico 5.20	Importe medio de las sanciones por Territorio Histórico, 2004-2014 .....	51
Gráfico 5.21	Viviendas tanteadas y ofertas de venta .....	51
Gráfico 5.22	Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1998-2014.....	56
Gráfico 5.23	Patrimonio de suelo del Departamento por áreas funcionales. 2014.....	58
Gráfico 5.24	Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2014.....	60
Gráfico 5.25	Distribución de las ayudas según área de intervención .....	60
Gráfico 5.26	Evolución de las subvenciones según tipo de ayudas. ....	61
Gráfico 5.27	Distribución de las subvenciones concedidas en 2014 por Territorios Históricos según tipo de rehabilitación. ....	62
Gráfico 5.28	Distribución de las ayudas según tipo de obra.....	64
Gráfico 5.29	Evolución del importe total de los préstamos aprobados. 2006-2014. ....	64
Gráfico 5.30	Evolución del parque de vivienda de Bizigune, 2003-2014 .....	76
Gráfico 5.31	Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune, 2003-2014 .....	77
Gráfico 5.32	Evolución de los principales indicadores del Programa ASAP, 2012-2014.....	78
Gráfico 5.33	Evolución viviendas iniciadas y terminadas 2000-2014. ....	83
Gráfico 5.34	Evolución viviendas iniciadas según régimen de tenencia .....	83
Gráfico 5.35	Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa .....	84
Gráfico 5.36	Evolución de la edificación de vivienda de promoción pública según agente promotor .....	85
Gráfico 5.37	Cuota de mercado de la vivienda de protección pública .....	85
Gráfico 5.38	Evolución mensual de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda, 2011-2014.....	86

Gráfico 5.39	Evolución mensual de las personas perceptoras del subsidio de monoparentalidad, 2011-2014 .....	87
Gráfico 5.40	Importancia del gasto total en AES en concepto de alquiler de vivienda, 2014 .....	88
Gráfico 5.41	Evolución de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico, 2008-2014 .....	89
Gráfico 5.42	Préstamos aprobados y formalizados en 2014 .....	91
Gráfico 5.43	Evolución del destino de los préstamos formalizados concedidos .....	92
Gráfico 5.44	Distribución de las entidades prestamistas según volumen (en euros) de los préstamos concedidos. 2014 .....	93
Gráfico 5.45	Número de viviendas financiadas, según tipo de actuación. 2014 .....	93
Gráfico 5.46	Evolución de los subsidios a la promoción en alquiler, 2002-2014 .....	94
Gráfico 5.47	Índice de incidencia de la siniestralidad laboral en el sector de la construcción .....	95
Gráfico 5.48	Potenciales compradores del suelo de las edificaciones en derecho de superficie, solicitudes y compradores. .....	96
Gráfico 5.49	Distribución geográfica de compradores del suelo. Total cuatro fases.....	97
Gráfico 6.1	Evolución del gasto total en vivienda 2001-2014.....	100
Gráfico 6.2	Evolución del gasto del Grupo Vivienda por línea de actividad 2001-2014 .....	103
Gráfico 6.3	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2014.....	106
Gráfico 6.4	Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2013 .....	107
Gráfico 7.1	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos.....	113
Gráfico 7.2	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según número de miembros del hogar. .....	113
Gráfico 7.3	Evolución de la proporción de hogares unipersonales perceptores de ayudas a la rehabilitación según tipo de rehabilitación.....	114
Gráfico 7.4	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según sexo y tipo de rehabilitación .....	114
Gráfico 7.5	Hogares unipersonales según tipo de rehabilitación y sexo .....	115
Gráfico 7.6	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según edad .....	115
Gráfico 7.7	Perceptores de ayudas a la rehabilitación de nacionalidad extranjera.....	116
Gráfico 7.8	Medio de conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación .....	116
Gráfico 7.9	Vía para la realización de los trámites de solicitud de ayudas a las rehabilitación .....	117
Gráfico 7.10	Distribución territorial de las entidades beneficiarias y la subvención concedida.....	117
Gráfico 8.1	Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016 (período 2013-2014) .....	127
Gráfico 8.2	Coste medio por vivienda en los diferentes Programas de vivienda .....	128

## 1. PRESENTACIÓN

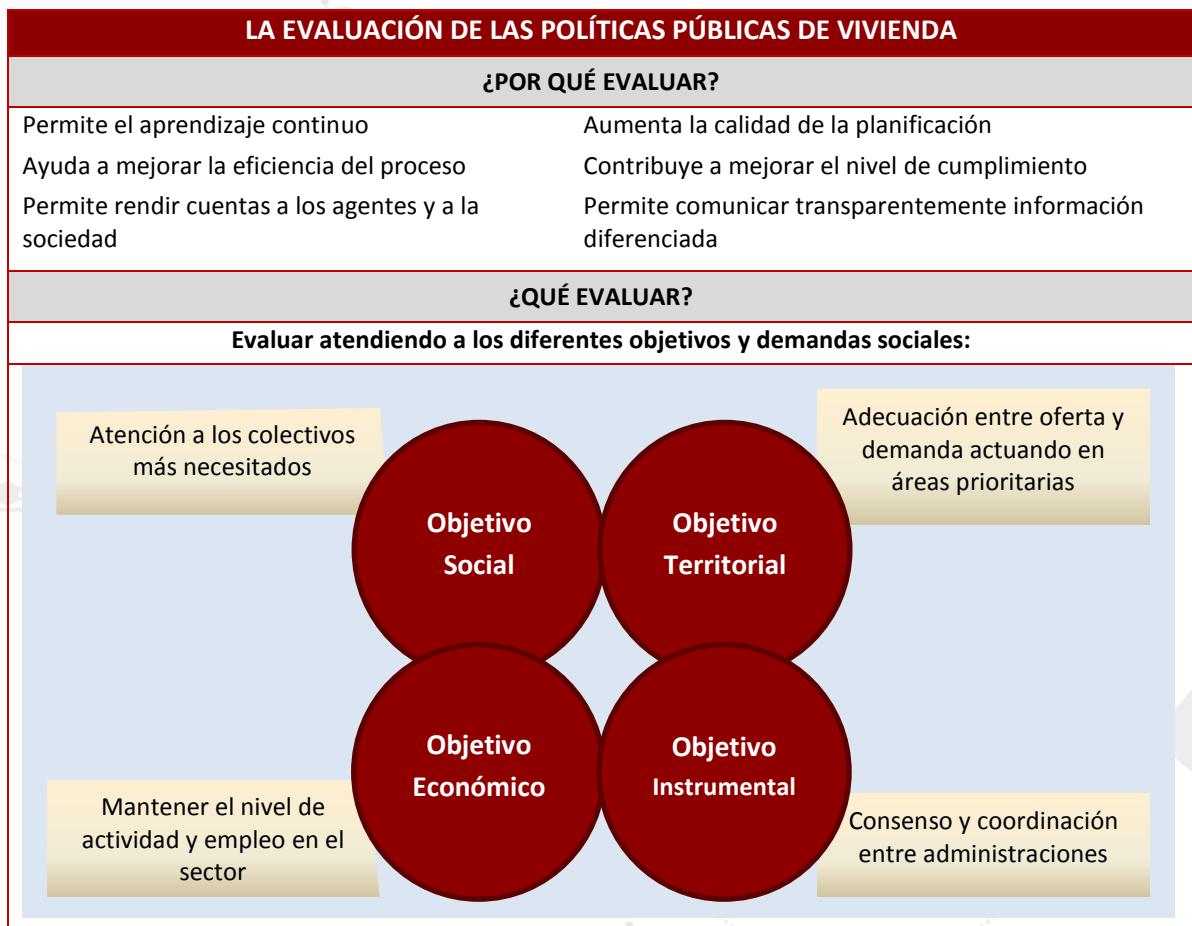
El presente documento constituye el Informe de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda del Gobierno Vasco en el año 2014. El instrumento de Planificación Estratégica de las políticas de vivienda, que marca las prioridades y guía las actuaciones necesarias para cumplir estos objetivos es el Plan Director de Vivienda 2013-2016. Por lo tanto, este Informe se centra, principalmente, en el análisis del cumplimiento del Plan Director en los dos primeros años de su ejecución.

El Plan Director englobaba un conjunto de 72 acciones organizadas en 6 ejes estratégicos de actuación. La ejecución del Plan, implica un extenso número de programas y actuaciones, lo que hace necesario el análisis y presentación de un amplio conjunto de resultados, y de evaluaciones parciales, de cara a proceder a la evaluación integral del Plan, y por tanto, de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda para dicho período.

En el análisis aquí abordado hay que tener presente que la evaluación se entiende como una herramienta para la mejora de las políticas públicas, por lo que el **principal objetivo de esta evaluación es su utilidad**.

En las políticas de vivienda interaccionan diferentes sectores e intervienen múltiples agentes, lo que hace necesaria una adecuada coordinación entre los intereses de los diversos agentes y la demanda social. Por este motivo, la evaluación de las políticas de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales se aborda como **un proceso integral de cara a aportar una visión de conjunto**.

Gráfico 1.1. La Evaluación de las políticas públicas de vivienda



El documento se estructura en nueve capítulos, incluyendo esta presentación. En el capítulo dos se analiza el contexto económico general, la oferta de vivienda en la CAE, las necesidades y demanda de vivienda, la actividad del mercado inmobiliario, las necesidades de rehabilitación, y la financiación hipotecaria.

En el capítulo tres, se presentan los ejes estratégicos y principales objetivos de las políticas de vivienda del Departamento que quedan recogidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 y la normativa básica en materia de vivienda en la CAE.

En el capítulo cuatro se presenta la metodología de seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda atendiendo al objeto de la evaluación y avanzando las preguntas de evaluación que deben ser respondidas al final del proceso evaluador.

En el capítulo cinco se aborda el seguimiento del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por ejes de actuación, analizando el grado de cumplimiento de las 72 acciones recogidas por el Plan en sus seis ejes estratégicos y 22 líneas de actuación, incluyendo también un análisis detallado de los diferentes indicadores de las actuaciones en materia de vivienda.

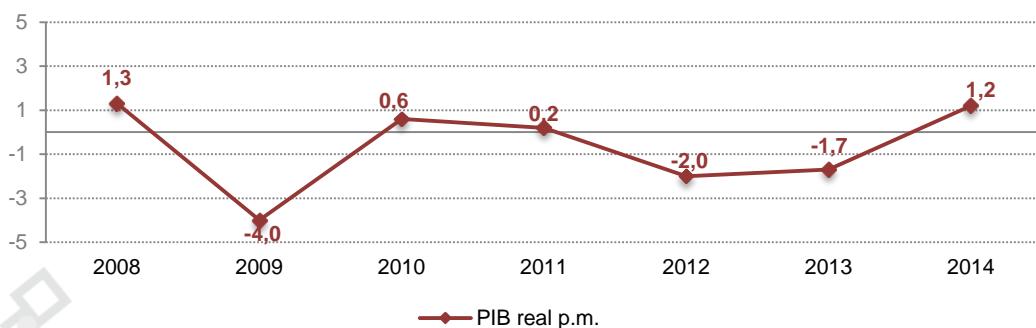
El capítulo seis se centra en el análisis del coste económico de las actuaciones y en el capítulo siete se presenta un resumen con los principales indicadores.

En el capítulo ocho se aborda la evaluación propiamente dicha, analizando y emitiendo valoraciones acerca de todos los indicadores presentados hasta el momento, con criterios de eficacia, eficiencia, equidad y satisfacción. Finalmente, en el capítulo nueve se responden a las preguntas de la evaluación y se formulan las oportunas recomendaciones derivadas de los análisis realizados durante la evaluación, de cara a afrontar los nuevos retos de futuro.

## 2. SITUACIÓN DE CONTEXTO

En 2014 se advierte una cierta recuperación de la economía de la CAE que contrasta con la tendencia negativa que venía registrando en los últimos años desde el comienzo de la recesión en 2008. En todo caso, la intensidad de esta recuperación es todavía moderada y apenas es perceptible en el caso específico del mercado inmobiliario y en el sector de la construcción.

Gráfico 2.1 Tasa de variación interanual del PIB



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

De este modo, el conjunto de la economía vasca ha crecido en un 1,2% en 2014, lo que contrasta con las fuertes reducciones del PIB que se advirtieron en 2012 (-2,0%) y 2013 (-1,7%) destacando en este ejercicio como notas más positivas:

- La favorable evolución de la demanda interna de la CAE (+1,2%) que explica el cambio de tendencia del PIB. En este orden de cosas, el sector terciario (+1,5%) y, en menor medida, la Industria (+1,0%) son los sectores que han impulsado a la economía vasca en este ejercicio. La construcción sigue mostrando una tendencia negativa (-3,0%) aunque a un ritmo más moderado que en años anteriores.
- El empleo se ha recuperado en 2014 aunque en una tasa muy moderada (apenas dos décimas de punto) claramente inferior al crecimiento del PIB en este año. La tendencia a la reducción del empleo en el sector de la construcción parece haber tocado fondo de forma que apenas se reduce en un -0,2%, frente a los intensos decrementos del empleo de años anteriores (-17% en 2013 y -13% en 2012).

Uno de los rasgos más relevantes en el mercado de la vivienda es la tendencia a reducción de la demanda de vivienda:

- Los datos actualizados para 2014 de Etxebide apuntan a una fuerte caída, de forma que el número de solicitudes de vivienda protegida se sitúa en 54.042. (34.000 solicitudes menos que en 2013).
- La ENDV apuntaba ya en 2013 una clara tendencia a la reducción de la necesidad y demanda de una primera vivienda, de forma que se contabilizaban en la CAE un total de 65.346 personas de entre 18 y 44 años no emancipadas que manifestaban tener esta necesidad y disponer de rentas o ingresos propios para financiarla. Este volumen de demanda suponía un decremento del -25,9% respecto a 2011.

Por lo que concierne a la evolución de la oferta de vivienda en la CAE:

- El número total de viviendas terminadas en 2014 continúa su senda decreciente (-18,2%) hasta situarse en un total de 4.715 unidades. Esta reducción es, en todo caso, inferior a la observada en 2013 (-32,9%) y se explica por la disminución de la vivienda libre desde 3.994 viviendas concluidas en 2013 a 2.560 viviendas en este 2014, la cota más baja de la serie histórica. En cambio, en 2014 se construyeron en la CAE un mayor número de viviendas protegidas (2.155 viviendas) en comparación con 2013 (1.772 viviendas), lo que supone la ruptura con la senda descendente observada desde 2010.

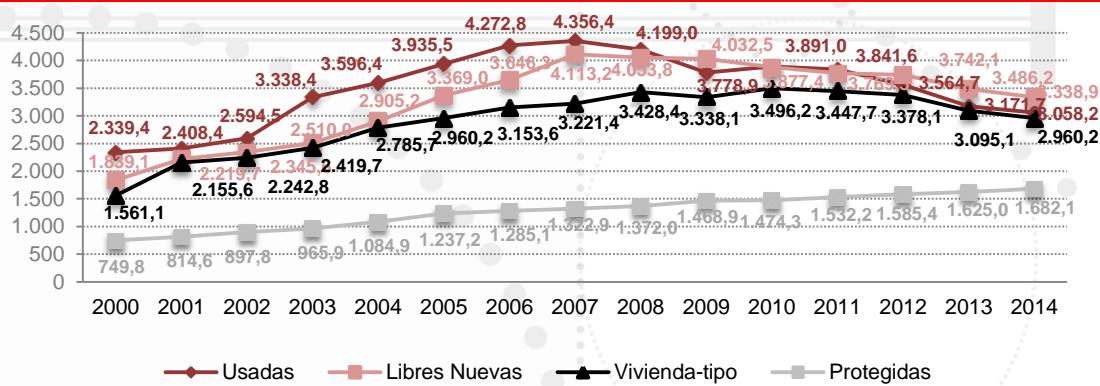
Gráfico 2.2 Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2000-2014



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

- En 2014 continúa el ajuste en el precio de la vivienda en oferta en la CAE, aunque es de destacar una moderación del ritmo de este ajuste en los precios:
  - El precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada en oferta disminuye en un 3,6% en 2014 hasta situarse en 3.058 euros por metro cuadrado, lo que supone una cierta ralentización del ajuste en relación al -11% de 2013, hasta situarse en 3.171,7 euros.
  - El precio por metro cuadrado de la vivienda libre de nueva construcción se reduce un 4,6% hasta los 3.339 euros por metro, frente al -6,8% en 2013.

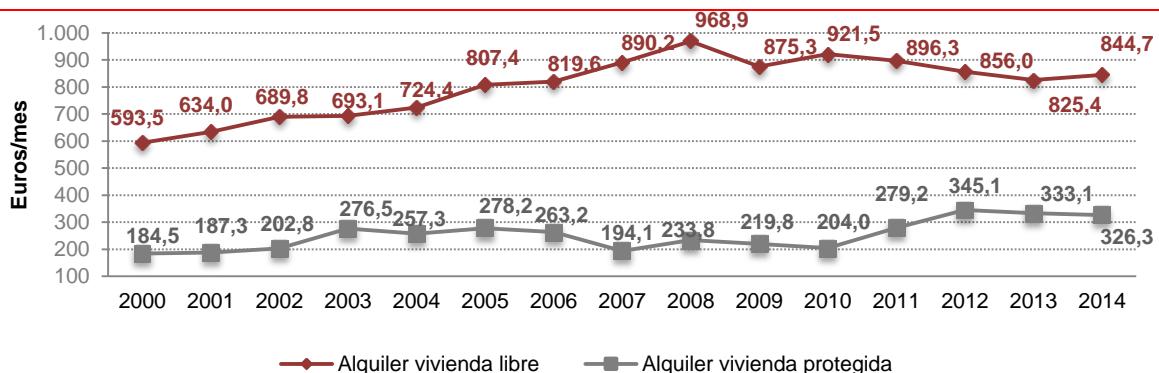
Gráfico 2.3 Evolución del precio por metro cuadrado útil según tipo de vivienda. 2000-2014



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

- En cambio, el comportamiento del mercado de alquiler muestra un cambio de tendencia, de forma que la renta media requerida en la CAE por las viviendas libres aumenta en un 2,3% en 2014 hasta los 844 euros de media, frente al decremento que registraba desde 2011.

Gráfico 2.4 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas de alquiler libre y protegidas. 2000-2014 (euros)



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

Uno de los rasgos más destacados del comportamiento del mercado de la vivienda en 2014 constituye el aumento notable de las compraventas hasta contabilizarse 14.012 transacciones (+30% en relación a 2013):

- Es en el mercado de la vivienda usada en el que muestra un comportamiento más positivo (aumentando el 40% las transacciones de vivienda en relación a 2013). En cambio, la vivienda nueva libre continúa experimentando una tendencia decreciente (-4,1% compraventas en relación a 2013).
- Es en Bizkaia (34,4%) y en Gipuzkoa (+35,4%) donde se observa el mayor incremento en la actividad del mercado de vivienda, mientras que en Álava las compraventas aumentan a un ritmo considerablemente inferior (+6,7%).

En lo que concierne a la vertiente de rehabilitación, la ENDV ya ponía de relieve un aumento de los hogares que manifestaban la necesidad de rehabilitar sus viviendas. En 2013 un total de 90.139 hogares vascos afirmaban requerir la rehabilitación de sus viviendas, lo que representaba un aumento considerable (+19,6%) en relación a 2011, aunque solamente el 18,9% de estos hogares manifestaba poder hacerla efectiva por dificultades para asumir su coste:

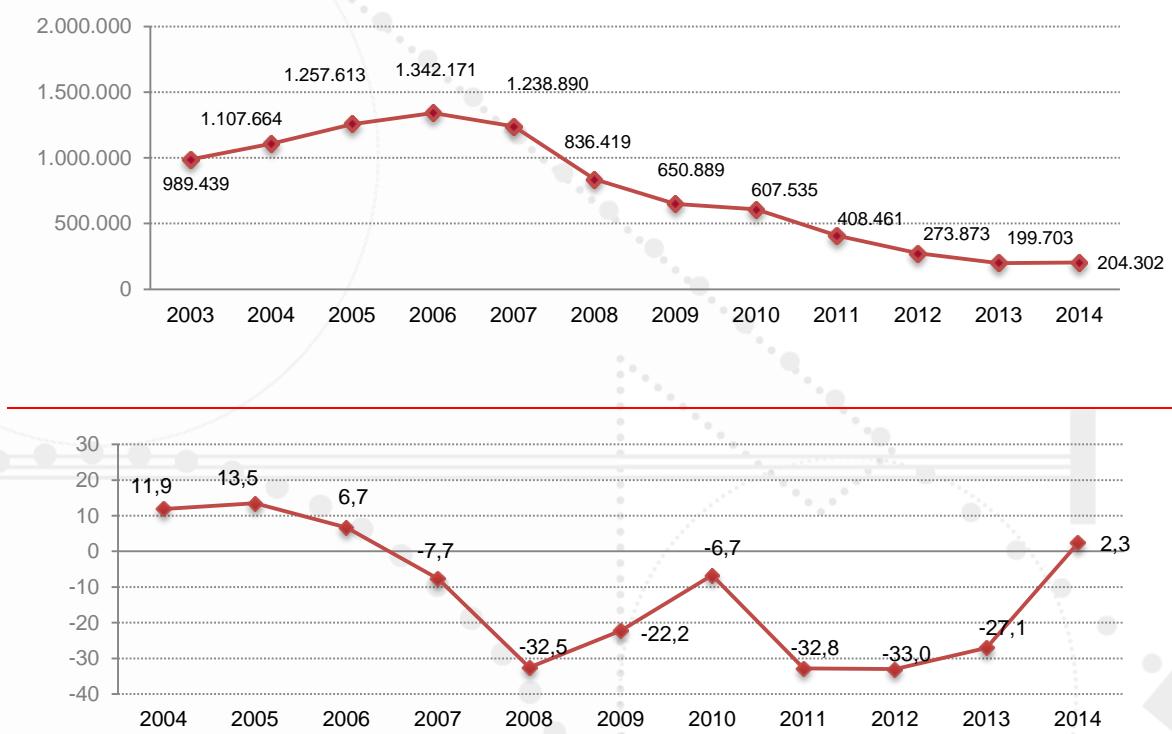
En el difícil contexto económico y presupuestario actual, desde el Departamento de Empleo y Políticas Sociales y en el marco del Plan Renove de Rehabilitación de Vivienda 2013-2016 se han destinado 13,4 millones de euros que se han canalizado a través de más de 11.000 ayudas a la rehabilitación a los hogares y a las comunidades de propietarios de la CAE.

Desde la perspectiva de la evolución en las licencias de obra se constata que el mayor número de licencias vinculadas a obras de rehabilitación en 2014 (2.133 licencias frente a 1.746 licencias en 2013) no ha venido acompañado de un aumento en el volumen presupuestario movilizado por este tipo de obras, que se reduce desde 357 millones de euros en 2013 a 294 millones en 2014.

En 2014 se mantiene la tendencia de años anteriores a la reducción en la actividad hipotecaria en la CAE:

- El número de hipotecas formalizadas en 2014 ha disminuido en un 5,6% hasta situarse en 11.469. Esta reducción se aleja de los fuertes decrementos de años anteriores (-28,2% en 2013 y -26,6% en 2012).
- El esfuerzo financiero de los hogares de la CAE (medido en términos de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial) continúa reduciéndose en 2014 situándose en este ejercicio en el 28,3%, 1,4 puntos menos que en 2013.
- Desde una perspectiva de largo plazo, es de destacar el cambio en el perfil de las hipotecas concedidas en 2014. En relación a los años previos a la crisis se constata una notable disminución del importe medio (en 44.000 desde 164.000 euros en 2007 a 120.000 euros en 2014), de la duración de las hipotecas (desde 337 meses a 284 meses) y, por ende, del esfuerzo financiero consiguiente (desde el 48,8% al 28,3%).
- Las dificultades para asumir el importante esfuerzo financiero en algunos de los hogares que han formalizado una hipoteca en los últimos años se traduce en, su versión más extrema, en que todavía en 2014 se han producido 780 ejecuciones hipotecarias en la CAE, lo que supone una reducción del 2,3%, en relación a 2013. En cambio, el número de lanzamientos ha aumentado en 2014 (+8,2%), de forma que se han contabilizado un total de 1.989 lanzamientos, estando dos de cada tres relacionados con la L.A.U.

Gráfico 2.5 Evolución del número de hipotecas constituidas en el Estado. 2003-2014. Valores absolutos y Tasas de variación anual



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

### 3. NORMATIVA BÁSICA Y POLÍTICAS DE VIVIENDA

#### 3.1. Normativa básica en materia de vivienda

La normativa de vivienda en el País Vasco está compuesta por un innumerable volumen de Decretos y Órdenes que desarrollan los programas de ayuda para la promoción de vivienda, los requisitos para acceder a una vivienda protegida, el régimen jurídico de las VPO, las ayudas a la rehabilitación, etc.

En el mes de junio de 2015 ha sido aprobada la nueva Ley de Vivienda de la CAE que unifica en una sola normativa los aspectos más importantes relativos al régimen jurídico y tipología de las viviendas protegidas, así como las garantías jurídicas para un uso adecuado y cumplimiento de la función social de la vivienda. Esta Ley aún precisa del correspondiente desarrollo reglamentario para que muchas de las medidas recogidas puedan ser aplicadas.

Por otro lado, dependiendo del ámbito de actuación, algunos aspectos quedan regulados por normativas de ámbito estatal como la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler, la Ley 8/1999 de Reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal, o la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

En el Anexo I se incluye toda la normativa actualmente en vigor en materia de vivienda en la CAE.

Cuadro 3.1 Ámbitos de aplicación regulados por la normativa de vivienda vigente en la CAE

Ámbito de la Normativa	Aspectos regulados por la normativa
<b>SUELO Y URBANISMO</b>	Normativa unificada en Ley de Suelo y Urbanismo
<b>VPO</b>	Régimen de VPO Necesidad de vivienda Registro de solicitantes de vivienda Precios máximos VPO Procedimientos de adjudicación Diseño de VPO Derecho de adquisición preferente del Gobierno Vasco en transmisiones VPO Violencia de género Venta del suelo de viviendas construidas en derecho de superficie Medidas financieras para la compra de VPO y Vivienda Libre Usada
<b>FOMENTO DEL ALQUILER</b>	Ayudas a la promoción VPO y fomento del alquiler Programa de vivienda vacía BiziGune
<b>REHABILITACIÓN DE VIVIENDA</b>	Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda (ASAP) Actuaciones y ayudas financieras Subvenciones para la Rehabilitación de Patrimonio en ARIs y ARDs Convenios de colaboración con las Entidades Financieras Normativa y medidas financieras sobre accesibilidad Medidas financieras destinadas a Ayuntamientos Medidas financieras referentes a la adquisición onerosa de suelo para la formación de patrimonios públicos con destino a VPO
<b>LEY DE VIVIENDA</b>	Derecho subjetivo a la vivienda y función social de la vivienda

Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 3.2. El Plan Director de Vivienda 2013-2016

El Plan Director de Vivienda es el instrumento de planificación y programación del Gobierno Vasco en materia de vivienda, y tiene una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas de vivienda. El Plan Director vigente en la actualidad fue aprobado en diciembre de 2013, y define los objetivos en materia de vivienda para el período 2013-2016.

Este Plan cuenta con una dotación presupuestaria de 460 millones de años y mantiene las principales apuestas del Plan que le precede: el impulso del régimen de alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración urbana.

La Estrategia del Plan Director de Vivienda 2013-2016 se estructura en 6 ejes estratégicos y 22 líneas de actuación que engloban en conjunto un total de 72 acciones.



La Estrategia del Plan Director se centra en el fomento del alquiler y la rehabilitación como fórmulas para favorecer el acceso a la vivienda de las personas con mayores dificultades. Asimismo, dado el elevado número de actores intervenientes, se persigue una adecuada coordinación con todas las administraciones y otros agentes que actúan en el sector de la vivienda.

En el Cuadro 3.2 se detallan los seis ejes y las 22 líneas de actuación. Los ejes 1 y 5 se dirigen específicamente al impulso del régimen de alquiler, el primero a través de la promoción y el segundo mediante la movilización del parque de viviendas deshabitado.

El eje 2 se centra en la mejora de los sistemas de inscripción y adjudicación de viviendas protegidas de cara a favorecer el acceso a la vivienda a los colectivos prioritarios, y garantizar la función social de la vivienda. El eje 3 trata de revisar el marco normativo para mejorar la preparación de suelo, aprovechar los suelos disponibles, flexibilizar los procesos y adecuar las tipologías de vivienda a las necesidades existentes.

El cuarto eje se dedica a la rehabilitación y la regeneración urbana, con el objetivo de contribuir al logro de la accesibilidad universal, apoyar la conservación y mantenimiento de los edificios, y promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación, entre otros aspectos.

Finalmente, el sexto es un eje transversal a toda la estrategia, puesto que busca la coordinación de las políticas sectoriales y la optimización y eficiencia de las herramientas y recursos, tan necesaria para alcanzar los objetivos establecidos por el Plan Director en las diferentes áreas de actuación.

Cuadro 3.2 Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

EJES ESTRÁTÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
<b>EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>	<p>1.1. Impulsar el acceso a la promoción de vivienda nueva en alquiler.</p> <p>1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.</p> <p>1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.</p>
<b>EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS.</b>	<p>2.1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.</p> <p>2.2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios.</p> <p>2.3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas protegidas.</p> <p>2.4. Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación.</p> <p>2.5. Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes.</p>
<b>EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN</b>	<p>3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales.</p> <p>3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida.</p> <p>3.3. Aprovechar los suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias.</p> <p>3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías.</p>
<b>EJE4. IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS</b>	<p>4.1. Impulso a la accesibilidad universal</p> <p>4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios.</p> <p>4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación.</p> <p>4.4. Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación.</p> <p>4.5. Potenciar la calidad de la vivienda.</p>
<b>EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS</b>	<p>5.1. Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido.</p> <p>5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas.</p>
<b>EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES</b>	<p>6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales.</p> <p>6.2. Optimizar las herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda.</p> <p>6.3. Fomentar la participación ciudadana.</p>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El Plan Director define un conjunto de objetivos cuantitativos globales para las principales actuaciones a desarrollar. En concreto, quedan definidos los objetivos para la promoción de vivienda protegida, los Programas de alquiler Bizigune y ASAP, los nuevos programas de compra y rehabilitación de vivienda con destino alquiler, las viviendas creadas en los procesos de regeneración urbana, la adquisición de suelo para edificar vivienda protegida, las ayudas a la rehabilitación de vivienda y la prestación complementaria de vivienda. Cabe destacar que estas dos últimas medidas acumulan el mayor número de actuaciones.

Cuadro 3.3 Objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016

Nº de actuaciones	Número de viviendas				
	2013	2014	2015	2016	Total
<b>ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA</b>					
<b>Objetivo total nueva promoción</b>	1.750	1.850	2.050	2.350	8.000
• Total alquiler	550	750	1.100	1.550	3.950
• Total venta	1.200	1.100	950	800	4.050
<b>Por agente promotor</b>					
• Departamento	250	200	300	400	1.150
• VISESA	500	600	650	700	2.450
• Ayuntamientos y Sociedades municipales	200	250	250	300	1.000
• Privados	800	800	850	950	3.400
<b>OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA</b>					
Programa Bizigune_ movilización vivienda vacía	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
Programa ASAP_ nuevo programa intermediación alquiler	280	350	700	1.000	2.330
Compra vivienda destinada alquiler	--	50	200	400	650
Rehabilitación vivienda vacía destinada alquiler	--	50	200	400	650
Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	--	700	1.000	1.250	2.950
Prestación complementaria de vivienda	25.100	27.000	27.000	27.000	<b>106.100</b>
<b>ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN</b>					
<b>Ayudas a la rehabilitación</b>	<b>15.580</b>	<b>17.000</b>	<b>19.300</b>	<b>21.600</b>	<b>73.480</b>
• Rehabilitación integrada	400	800	1.000	1.200	3.400
• Rehabilitación aislada	15.000	16.000	18.000	20.000	69.000
• Rehabilitación de accesibilidad	180	200	300	400	1.080
<b>ACTUACIONES DE SUELO</b>					
<b>Objetivo total de suelo</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>3.000</b>
• Departamento	500	500	500	500	2.000
• VISESA	250	250	250	250	1.000
<b>TOTAL ACTUACIONES</b>					
<b>Total actuaciones</b>	<b>48.860</b>	<b>53.200</b>	<b>56.800</b>	<b>60.500</b>	<b>202.910</b>

Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 3.3. Otros Planes con implicaciones en materia de vivienda:

#### 3.3.1. El Plan para la reactivación del empleo

El Plan para la Reactivación del Empleo del Gobierno Vasco trata de dar solución a la difícil situación económica de Euskadi a través de seis programas operativos:

1. Financiación para PYMES y autónomos
2. Fomento del emprendimiento
3. Fomento del empleo juvenil
4. Formación para el empleo

#### 5. RENOVE Rehabilitación

6. Fondo de Solidaridad para el Empleo

El Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013-2016 tiene como objetivos principales aumentar la eficiencia energética de las viviendas y edificios, mejorar las condiciones de accesibilidad, reforzar la cohesión social e incentivar la creación de empleo.

De cara a alcanzar estos objetivos el Plan Renove cuenta con **5 programas operativos**:

- a) *Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas*
- b) *Programa de ayudas en materia de Accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores*
- c) *Programa de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) o en Áreas Residenciales Degradas.*
- d) *Programa de Ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.*
- e) *Programa de subvenciones para la regeneración urbana*

### 3.3.2. La Estrategia Energética Euskadi 2020

La Estrategia Energética de Euskadi 2020 define los objetivos y líneas estratégicas de actuación del Gobierno Vasco en materia de política energética para el período 2011-2020. De cara a que la Estrategia pueda favorecer un adecuado desarrollo económico y social, los objetivos han sido integrados y coordinados con otras políticas del Gobierno Vasco.

Por lo tanto, la Estrategia tiene un carácter transversal definiendo los objetivos de sostenibilidad económica, social y ambiental que **deben incorporar los Planes de Gobierno**. En concreto, la EDSE 2020 tiene definidos 9 objetivos estratégicos:

- **Eje Estratégico 1:** Posicionar Euskadi como una economía innovadora, competitiva, ecoeficiente y abierta.
- **Eje Estratégico 2:** Consolidar una Euskadi plenamente integradora y cohesionada sobre la base del empleo, la educación, la prevención y la solidaridad.
- **Eje Estratégico 3:** Fortalecer los sistemas de protección social para que sigan garantizando un desarrollo armónico, saludable y equitativo de las personas.
- **Eje Estratégico 4:** Preservar nuestros recursos naturales y biodiversidad abordando una ordenación respetuosa y equilibrada del territorio, de las infraestructuras, de los equipamientos y de la vivienda
- **Eje Estratégico 5:** Minimizar la dependencia energética frente a las energías de origen fósil y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero y los efectos de cambio climático.
- **Eje Estratégico 6:** Desarrollar un modelo de movilidad integrada y sostenible que facilite la vertebración en el interior del territorio y la conexión con el exterior en mejores condiciones de competitividad.
- **Eje Estratégico 7:** Forjar un sistema educativo y de valores de calidad, orientado a lograr el éxito escolar, flexible y adaptado en sus contenidos educativos y formativos a las cualificaciones requeridas en el mercado de trabajo y la sociedad a lo largo de toda la vida, incluyendo la sostenibilidad en todas sus dimensiones.
- **Eje Estratégico 8:** Desplegar una Administración Pública innovadora, eficiente, accesible, y transparente a la ciudadanía.
- **Eje Estratégico 9:** Contribuir desde Euskadi al cumplimiento de los objetivos del Milenio y, en general, al desarrollo sostenible de los países más desfavorecidos.

## 4. METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

### 4.1. El objetivo de la evaluación de las políticas de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales

Las políticas de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales abarcan un elevado número de programas y actuaciones de diversa índole en las que interactúan distintos agentes públicos y privados.

La evaluación de las políticas públicas de vivienda responde a un doble propósito: el aprendizaje y mejora de los programas y actuaciones de cara a una mayor eficiencia y la rendición de cuentas a los agentes mediante la comunicación transparente de los resultados. Los **informes** de evaluación elaborados como resultado del proceso evaluador constituyen una potente herramienta para el Departamento de cara a la toma de decisiones.

El presente documento constituye el Informe de Evaluación integral de las políticas de vivienda del Departamento y recoge en parte los resultados de la evaluación de otros informes parciales, aportando en este caso una visión de conjunto de las políticas de vivienda del Departamento.

#### LOS INFORMES DE EVALUACIÓN

- *Informe de Evaluación Integral de las Políticas de Vivienda del Departamento*
- *Informe de Evaluación de las Políticas de Alquiler*
- *Informe de Evaluación de las Políticas de Rehabilitación*
- *Informe de Evaluación de la percepción de las personas adjudicatarias de vivienda*
- *Informe de Evaluación de las causas de las bajas en Etxebide*
- *Otros informes específicos de Evaluación*

### 4.2. La metodología de la evaluación

En el Cuadro 4.1 se presenta el esquema de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda del Departamento. A lo largo del proceso se recopilan numerosos indicadores que permiten realizar evaluaciones parciales de aspectos concretos de las políticas de vivienda.

La mayoría de los indicadores analizados proceden de las bases de datos del propio Departamento: datos de actividad del Departamento, información de las personas inscritas en Etxebide, de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, resultados de las inspecciones realizadas, patrimonio de suelo, etc.

Cuadro 4.1 Metodología de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Además, el Departamento realiza periódicamente diversas Encuestas que permiten obtener indicadores de satisfacción, así como conocer la percepción que diferentes agentes tienen sobre los programas implementados y sobre las políticas de vivienda en general.

En concreto, estas son las operaciones que con carácter anual o bienal realiza el Departamento:

- Encuesta a las **personas inscritas como demandantes** de vivienda en el Registro de Etxebide, que permite profundizar en la caracterización y la situación de las personas que demandan una vivienda protegida en Euskadi.
- Encuesta a las **personas adjudicatarias de vivienda protegida**, obteniendo así indicadores que permiten evaluar el proceso de adjudicación y el nivel de satisfacción con la vivienda.
- Encuesta de **Necesidades y Demanda de Vivienda**: se dirige a la población en general y permite detectar las necesidades que las personas tienen en relación a su vivienda, esto es, necesidades de rehabilitación o necesidades de cambio de vivienda. Asimismo, el análisis identifica las necesidades de independización del hogar, es decir, las personas jóvenes que desean acceder por vez primera a una vivienda.
- Encuesta a las **personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación**, que ofrece información sobre el grado de dificultad de la tramitación de las ayudas, el acceso a la información sobre las ayudas y el nivel de satisfacción con el programa.
- Encuesta de **Oferta Inmobiliaria** dirigida a los promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs): recoge información de las viviendas en oferta de venta y alquiler, lo que permite caracterizar las viviendas en oferta y hacer un seguimiento de los precios y las rentas.

Todas las encuestas mencionadas incluyen un bloque de preguntas de valoración de las políticas de vivienda de donde se extraen valoraciones muy valiosas de cara a enriquecer la evaluación de las políticas de vivienda. Finalmente, las entrevistas cualitativas realizadas aportan una visión que ayuda a la interpretación de resultados y permiten detectar áreas de mejora.

Toda la información analizada procedente de las diversas fuentes mencionadas se incorpora al Informe de Evaluación Integral de las Políticas de Vivienda del Departamento que se complementan con la emisión de las recomendaciones de cara a obtener una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de vivienda del Departamento.

#### 4.3. Las preguntas de la evaluación

Las preguntas de la evaluación son aquellas cuestiones a las que el proceso evaluador abordado debe dar respuesta. Estas preguntas son respondidas en el capítulo 9 de este Informe.

- a) *¿Han sido alcanzados los objetivos generales establecidos para el año 2014?*
- b) *¿Han sido alcanzados los objetivos específicos establecidos para el año 2014?*
- c) *¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos?*
- d) *¿La distribución de las ayudas responde a criterios de equidad territorial?*
- e) *¿Se ha mitigado, al menos en parte, el problema que se pretendía solucionar?*

## 5. SEGUIMIENTO DE INDICADORES ORIENTADO A LA EVALUACIÓN DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

### 5.1. Introducción

El Plan Director de Vivienda 2013-2016 es el documento estratégico que define los objetivos en materia de vivienda para un período de cuatro años. Este Plan se estructura en 6 ejes estratégicos, 22 líneas de actuación y 72 acciones. Por su parte, hay que decir que las políticas de vivienda del Departamento abarcan un elevado número de actuaciones, con una larga trayectoria muchas de ellas, que no están recogidas como tales en el Plan Director.

En el presente capítulo se analizan todas las actuaciones del Departamento en materia de vivienda, organizadas en torno a los seis ejes estratégicos del Plan Director.

### 5.2. Eje 1: Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler<sup>1</sup>.

#### 5.2.1. Objetivos de la línea de actuación 1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler y medidas para alcanzarlos

El impulso del régimen de alquiler es una de las prioridades básicas del Plan Director de Vivienda, puesto que esta forma de acceso a la vivienda es la fórmula que mejor se puede adaptar a las necesidades de las personas con mayores dificultades económicas y/o en riesgo de exclusión social.

El objetivo general del Eje 1 del Plan es contribuir, junto con otras medidas, a lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler, esto es, un total de 20.000 viviendas en régimen de arrendamiento protegido. Con este objetivo general, el Eje se estructura en tres líneas de actuación y 12 medidas.

A través de la primera línea de actuación se prevé lograr la promoción de 3.950 viviendas en régimen de alquiler en el período 2013-2016, de las que 750 viviendas corresponden al ejercicio de 2014 (1.300 en el período 2013-2014).

Asimismo, esta línea de actuación contempla un total de 8 medidas detalladas en el Cuadro 5.1. Estas acciones consisten principalmente en el estudio de alternativas de nuevas formas de acceso a la vivienda y del impulso a la colaboración con Ayuntamientos para poner más suelo para la edificación de vivienda en alquiler y crear un parque mínimo de vivienda social.

Atendiendo al ejercicio 2014 se citan a continuación los avances realizados:

- ✓ Con relación a la **acción 1.1.A**, se ha realizado el análisis necesario para la flexibilización y fomento del alquiler con opción de compra considerando la actual normativa del alquiler con opción a compra como satisfactoria. En el año 2014 se han promovido 123 contratos de alquiler con opción a compra. Por su parte, VISESA ha puesto en marcha la compraventa de vivienda con pago aplazado.
- ✓ En cuanto a la **acción 1.1.D**, se ha firmado un convenio con una entidad privada que permite la construcción y gestión de 144 viviendas de protección oficial en Getxo.

<sup>1</sup> Ver Informe completo de [Evaluación de las Políticas de alquiler](#).

- ✓ En el marco de la **acción 1.1.F**, han sido firmados 3 convenios con el objetivo de incrementar las reservas de suelo para la promoción de alquiler, captando suelo apto para 151 viviendas y elevando el suelo disponible para edificación de alquiler a 1.057 viviendas.
- ✓ En relación a la **acción 1.1.G**, se han firmado 3 convenios para realizar un trabajo conjunto con Ayuntamientos para crear un parque mínimo de vivienda social y aumentar el parque de vivienda pública en alquiler en los municipios de la CAE.
- ✓ Finalmente, hay que decir que el mapa de demanda de alquiler, que busca priorizar la promoción de viviendas en alquiler en aquellos lugares donde exista demanda (**acción 1.1.H**), ha sido realizado en el primer trimestre de 2015<sup>2</sup>.

Por su parte, en la segunda mitad del Plan Director, deberán iniciarse las siguientes acciones:

- ✓ En relación a la **acción 1.1.B**, relativa a la realización de un estudio de nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como las cooperativas de alquiler o cesión de uso, se pone de manifiesto la no detección de demanda al respecto.
- ✓ Por otro lado se abordará el diseño o estudio de la implantación del nuevo programa de compra de VPO por particulares para el alquiler (**acción 1.1.C**).
- ✓ En cuanto a la **acción 1.1.D**, se iniciará la revisión de la normativa vigente con el objeto de favorecer la colaboración con entidades privadas para la producción y puesta en alquiler de vivienda protegida de promoción privada.
- ✓ Por último, el estudio de fijación de precios y convenios con entidades financieras tiene como objetivo también la puesta en alquiler de viviendas de promoción privada. (**Acción 1.1.E**).

<sup>2</sup> En el cuadro se señala en rojo porque no ha sido una acción realizada en el ejercicio 2014.

Cuadro 5.1 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.1

<b>EJE 1.IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>							
<i><b>Objetivo general:</b> Lograr una cuota del <b>26% del parque público en alquiler:</b> 20.000 viviendas.</i>							
<i><b>Línea de actuación: 1.1. Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler</b></i>							
<i><b>Objetivo específico:</b> Lograr la promoción de <b>3.950 viviendas en alquiler</b></i>							
<i><b>Objetivo específico año 2014:</b> lograr la promoción de <b>750 viviendas en alquiler (1.300 viviendas en 2013-2014).</b></i>							
<b>1.1.A. Profundizar en nuevas formas de acceso a la vivienda: alquiler con opción de compra más flexible, compraventa con pago aplazado.</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Flexibilización y fomento de la normativa de alquiler con opción de compra</i>							
INDICADORES	2013			2014			
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Realización del análisis de la normativa del alquiler con opción de compra	Sí	Sí	100%				
Realización del análisis de la compraventa con pago aplazado	Sí	No	0%	Sí	Sí	100%	
Nº de contratos /año acogidos a la nueva normativa	--	76	--	150	123	82%	
<b>1.1.B. Estudiar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda: las cooperativas de alquiler o cesión de uso</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Diseño, desarrollo y proyectos piloto de cooperativas en alquiler.</i>							
Normativa aprobada			Sí	No	0%		
Nº de informes realizados al respecto			1	0	0%		
Nº de viviendas iniciadas			10	0	0%		
<b>1.1.C. Analizar nuevos nichos de actuación: compra de VPO por particulares para alquiler</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Diseño e implementación de nuevo programa de VPO por particulares destinada a alquiler</i>							
Diseño e implantación del nuevo programa			Sí	No	0%		
<b>1.1.D. Favorecer la colaboración con entidades privadas para construir y gestionar viviendas protegidas en alquiler</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Producción y puesta en alquiler de vivienda protegida de promoción privada.</i>							
Nº de revisiones normativas realizadas			1	0	0%		
Acuerdos alcanzados con entidades privadas			1	1	100%		
<b>1.1.E. Estudio de fijación de precios y rentas y convenios con entidades financieras</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Producción y puesta en alquiler de vivienda protegida de promoción privada</i>							
Realización del estudio			Sí	No	0%		
Convenios realizados con entidades financieras			Sí	No	0%		
Normativa aprobada			Sí	No	0%		
<b>1.1.F. Impulsar convenios con Ayuntamientos para poner suelo para alquiler</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Incrementar las reservas de suelo para la promoción en alquiler</i>							
Suelo disponible para edificación en alquiler (nº viv)			3.000	1.057	35,2%		
Nº convenios firmados por año			3	3	100%		
Suelo captada apto (nº viv)			100	151	151%		
<b>1.1.G. Trabajo conjunto con Ayuntamientos para crear un parque mínimo de vivienda social</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Aumentar el parque de vivienda pública en alquiler en los municipios de la CAE</i>							
Nº de convenios firmados			3	3	100%		
<b>1.1.H. Priorizar la promoción de viviendas en alquiler en localizaciones donde existe demanda</b>							
<i><b>Objetivo:</b> Promoción de viviendas en alquiler donde existe demanda</i>							
Elaboración de un mapa de demanda de alquiler.			Sí	No	0%		

**5.2.2. Objetivos de la línea de actuación 1.2.: Proveer un marco regulatorio fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.**

Esta línea de actuación está orientada a conseguir un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares. Para ello se plantea la realización de contactos con las Diputaciones Forales, puesto que son las entidades competentes en materia fiscal. Esta acción se encuentra en curso de realización y ya ha visto una propuesta para la exención del Impuesto de Bienes Inmuebles en los programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler (acción 1.2.A.).

Por otro lado, se prevé realizar un estudio para la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos con el objetivo de incrementar el alquiler privado.

Cuadro 5.2 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.2

<b>EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>						
<i>Objetivo general: Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler: 20.000 viviendas.</i>						
<i>Línea de actuación: 1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.</i>						
<i>1.2.A. Propiciar, junto con los Territorios Históricos, una política de incentivos fiscales y un marco regulatorio para favorecer el alquiler</i>						
<i>Objetivo: Incremento de las viviendas en alquiler</i>						
INDICADORES	2013			2014		
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento
Contactos establecidos con Diputaciones				Sí	Sí	100%
<i>1.2.B. Estudiar la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos</i>						
<i>Objetivo: Incremento del alquiler privado</i>						
Realización del estudio				Sí	No	0%

**5.2.3. Objetivos de la línea de actuación 1.3.: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.**

El Departamento contempla en esta línea de actuación dos medidas orientadas a favorecer el alquiler a los colectivos más necesitados. En concreto, se trata de la creación de una red de alojamientos públicos para colectivos prioritarios y la promoción de la gestión de vivienda en alquiler social mediante la formalización de convenios con entidades sin ánimos de lucro.

En cuanto a la primera de las acciones, en 2014 no ha sido posible alcanzar el objetivo establecido de promoción de alojamientos dotacionales, puesto que han sido iniciados un total de 55 ADAs, lo que supone un grado de cumplimiento del 13,8% (estaban previstos 400 alojamientos dotacionales en 2014).

El parque total de ADAs a diciembre de 2014 se cifra en 653 unidades, de las que 326 han sido promovidas por el propio Departamento, y 327 por Donostiako Etxegintza (283 para jóvenes y 44 para mayores).

Por su parte, sí se han registrado avances en la realización de la acción 1.3.B. relativa a la promoción de viviendas de alquiler social por entidades sin ánimo de lucro, habiéndose suscrito 3 convenios de colaboración para gestionar 6 viviendas en alquiler social: 4 con Bizitza Berria, 1 con ALCER y otra con Corazón sin fronteras.

Cuadro 5.3 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.3

EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER							
<i>Objetivo general: Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler: 20.000 viviendas.</i>							
<i>Línea de actuación: 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.</i>							
<i>1.3.A. Creación de una red de alojamientos públicos en alquiler para colectivos prioritarios</i>							
<i>Objetivo: Incremento del número de alojamientos dotacionales</i>							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Nº ADAs subvencionadas por el Gobierno Vasco	--	320	--	--	326	--	
Nº de ADAs parque total	--	452	--	--	653	--	
Nº ADAs promovidas /alquiladas por año	350	47	13,4%	400	55	13,8%	<span style="background-color: red;"></span>
<i>1.3.B. Promover la gestión de vivienda en alquiler social a través de convenios con entidades sin ánimo de lucro</i>							
<i>Objetivo: Incremento del número de viviendas en alquiler social</i>							
Nº de viviendas en alquiler gestionadas por entidades sin ánimo de lucro				20	6	30%	<span style="background-color: red;"></span>
Convenios firmados con entidades sin ánimo de lucro				1	3	300%	<span style="background-color: green;"></span>

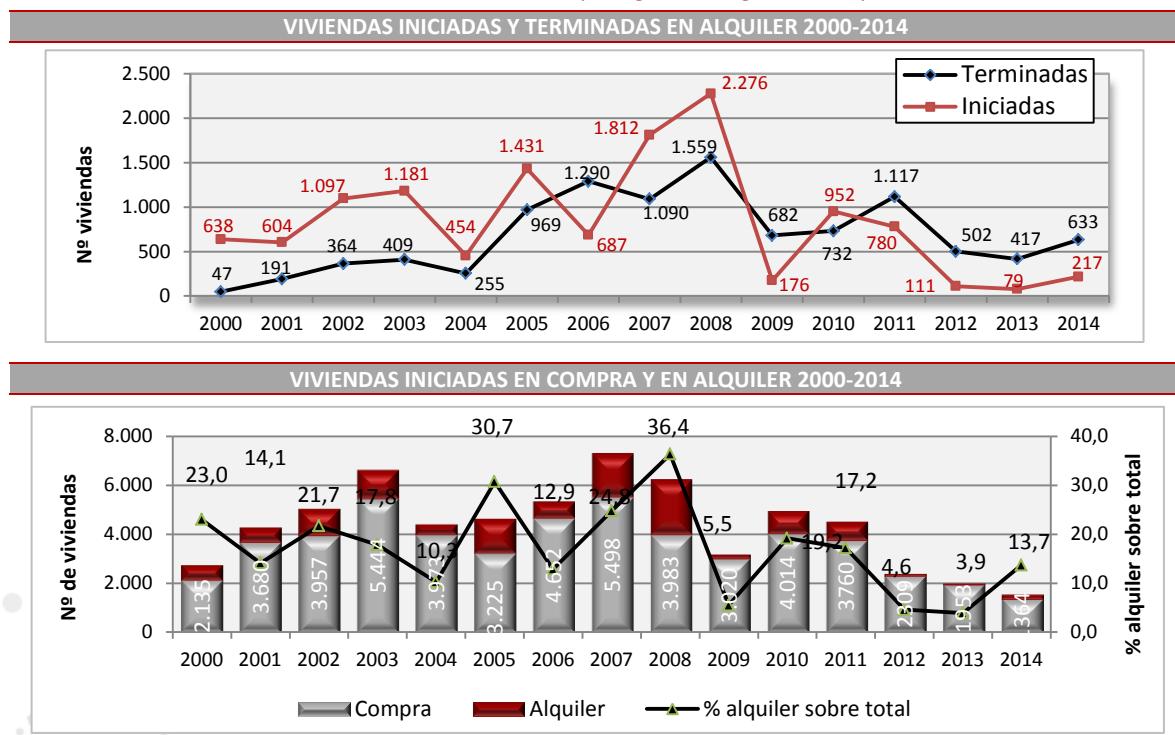
#### 5.2.4. Actividad del Departamento en materia de promoción de vivienda nueva en alquiler

##### a) Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler

La edificación en régimen de alquiler es una modalidad que requiere mayores exigencias financieras que la compra, lo que dificulta enormemente el desarrollo de estas promociones, y más aún en una coyuntura de fuertes restricciones en la concesión de financiación.

A pesar de esas dificultades, en 2014 el Departamento ha iniciado la edificación de 217 viviendas en régimen de arrendamiento protegido, lo que supone el 14% del total de iniciaciones de vivienda protegida de la CAE en ese año. Por su parte, las terminadas en alquiler representan el 28% del total de viviendas protegidas terminadas.

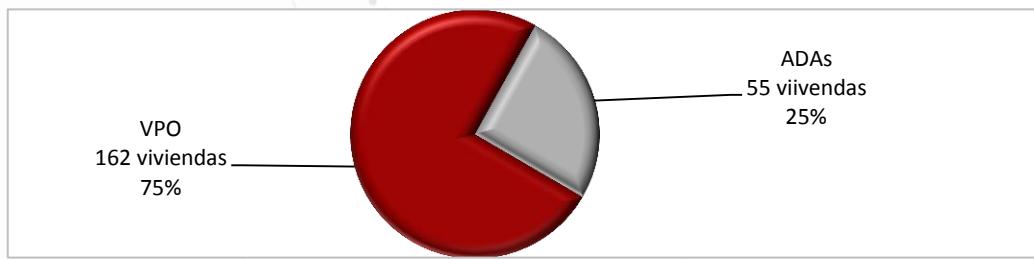
Gráfico 5.1. Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Del total de viviendas protegidas de alquiler iniciadas en 2014, tres de cada cuatro son viviendas de protección oficial (162 viviendas) y el 25% restante son Alojamientos Dotacionales (55 ADAs).

Gráfico 5.2 Distribución de las viviendas en alquiler promovidas según tipologías



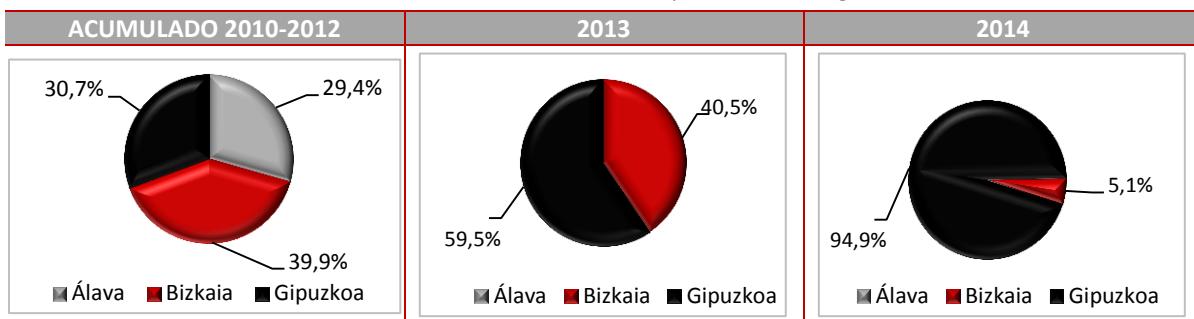
Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

### b) Distribución territorial

El Departamento persigue el reequilibrio territorial en el parque de vivienda protegida de la CAE, para ello, el objetivo de los próximos años es edificar vivienda protegida en aquellos lugares en los que existe demanda. En los últimos años la edificación de vivienda protegida se ha concentrado principalmente en Álava, por lo que lograr un adecuado reequilibrio territorial implica reducir al máximo la construcción en este territorio al tiempo que se incrementa en otras zonas geográficas.

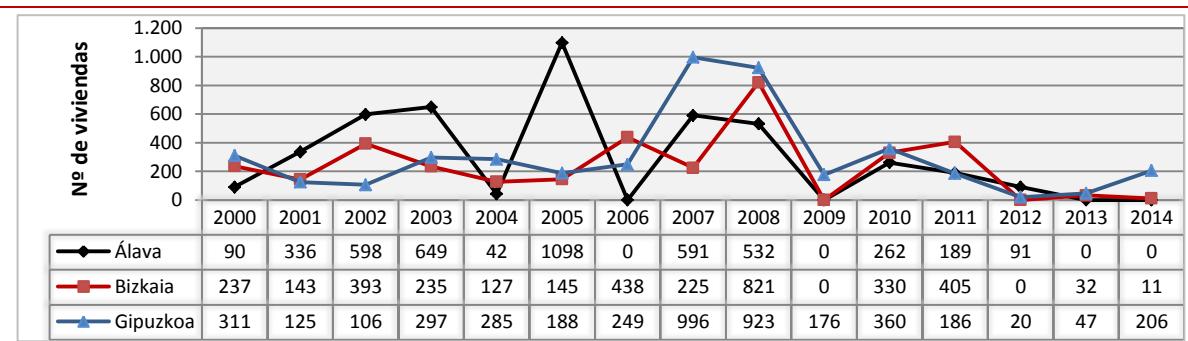
Atendiendo a los datos de iniciaciones de vivienda protegida en alquiler, se comprueba que en los dos últimos años no se ha promovido vivienda protegida en alquiler en el territorio alavés, cumpliéndose así el objetivo propuesto. En cuanto al ejercicio 2014 hay que decir que prácticamente la totalidad de la vivienda protegida iniciada de arrendamiento protegido está localizada en Gipuzkoa.

Gráfico 5.3 Evolución de la distribución de las viviendas en alquiler iniciadas según Territorio Histórico, 2010-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.4. Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler promovidas, 2000-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### c) Dimensionamiento del parque público en alquiler

El parque público de viviendas en régimen de alquiler se sitúa en 2014 en 17.770 viviendas. La relación entre este parque en alquiler protegido y el parque de alquiler total estimado por la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2013 (84.935 viviendas), arroja una cuota de alquiler protegido en el entorno del 21%, esto es, aproximadamente una de cada cinco viviendas en régimen de alquiler en la CAE corresponde con alguna figura de protección.

Por otro lado, el peso del parque de alquiler protegido sobre el total del parque protegido se sitúa en el 22,9% en 2014.

Cuadro 5.4 Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE

	Parque de alquiler protegido*	Parque de viviendas protegidas	Cuota del parque de alquiler (%)
2001	740	36.029	2,1
2005	7.660	49.679	15,4
<b>2010</b>	<b>19.595</b>	<b>63.103</b>	<b>31,1</b>
2011	20.513	70.067	29,3
2012*	18.445	74.019	24,9
<b>2013*</b>	<b>18.129</b>	<b>74.480</b>	<b>24,3</b>
<b>2014*</b>	<b>17.770</b>	<b>77.468</b>	<b>22,9</b>

\* Estas cifras incluyen toda la vivienda social y VPO en alquiler, y las viviendas de Bizigune. No se incluye el parque de viviendas libres gestionadas por Viviendas Municipales de Bilbao.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 5.2.5. El parque de alquiler gestionado por Alokabide

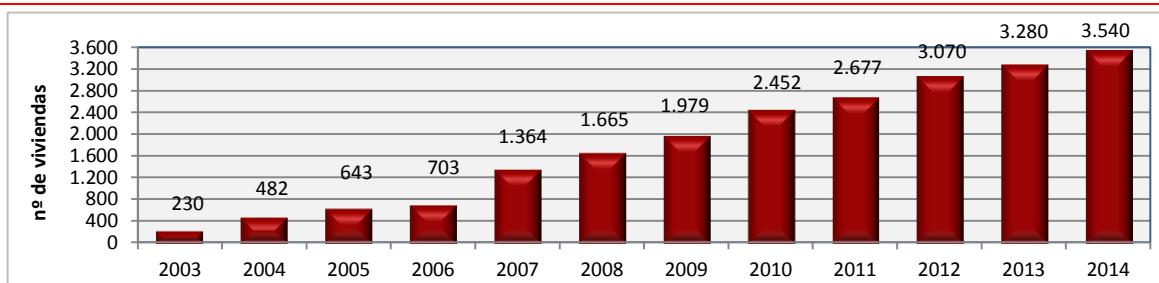
#### a) El parque de alquiler propio de Alokabide

El parque de viviendas en alquiler propio de Alokabide se cifraba a 31 de diciembre de 2014 en 3.540 unidades, lo que supone un aumento del 7% en el último año.

La mayor parte de este parque se encuentra en Álava que acumula el 67% de las viviendas (2.366 viviendas), estando localizadas la mayoría en la capital: 2.286 viviendas en Vitoria-Gasteiz. No obstante, cabe destacar un leve retroceso de este peso relativo, puesto que el pasado año 2013, Álava acumulaba el 71% del conjunto del parque de viviendas de Alokabide.

Por su parte, 804 viviendas se encuentran localizadas en Gipuzkoa (190 en Donostia-San Sebastián) y 370 en Bizkaia (156 viviendas en Bilbao).

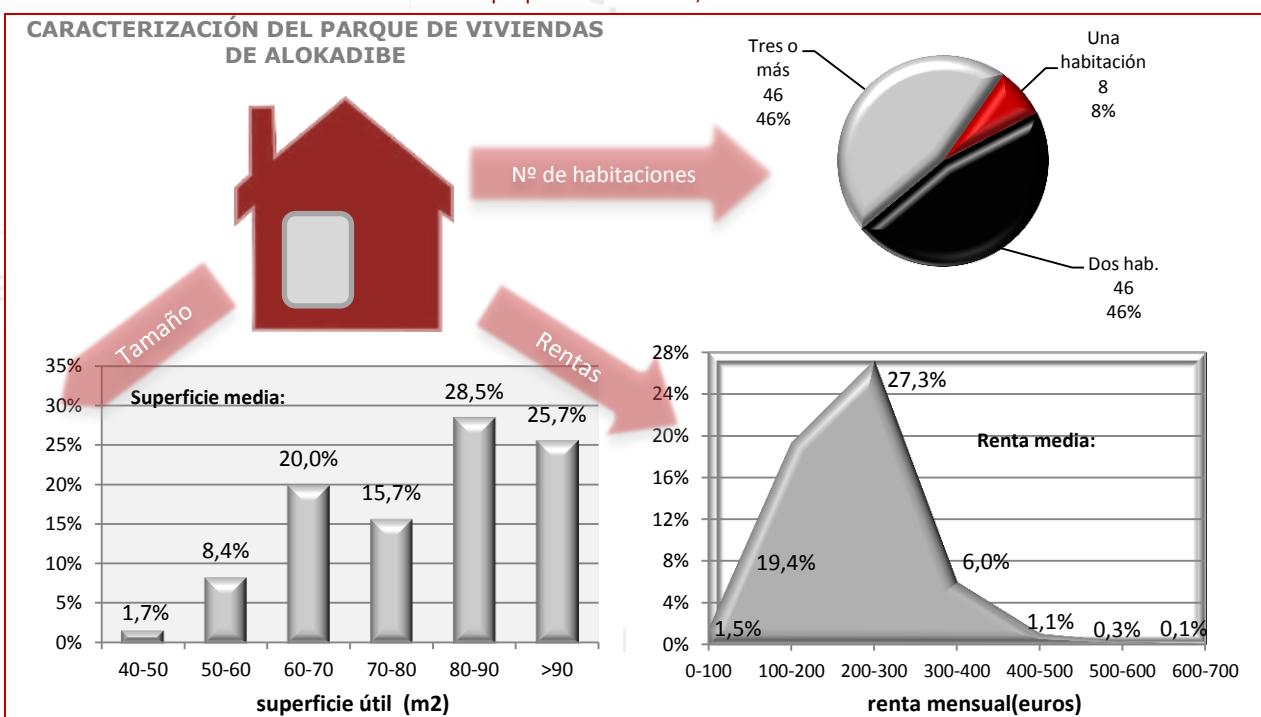
Gráfico 5.5 Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a la **caracterización del parque**, un 46% de las viviendas de Alokabide posee dos habitaciones y otro 46% cuenta con 3 o más habitaciones. La superficie media se cifra en 71 m<sup>2</sup>, si bien, más de la mitad (54% del total) tiene un tamaño superior a los 80 m<sup>2</sup>.

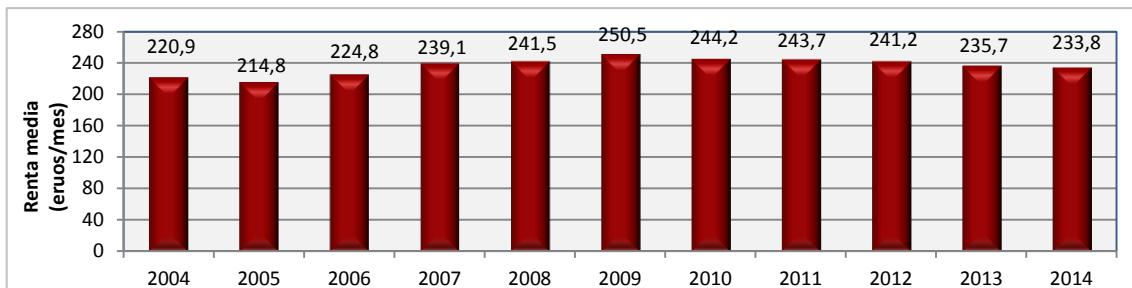
Gráfico 5.6 Características de las viviendas propias de Alokabide, 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La renta medida del parque de viviendas de Alokabide se mantiene en niveles muy similares en todo el período analizado (2004-2014), aunque se pueden destacar las suaves caídas registradas desde 2009. En concreto el alquiler medio de 2014 se cifra en 234 € mensuales, un descenso del 0,8% con respecto a 2013, y un 6,6% inferior al promedio de 2009.

Gráfico 5.7 Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide, 2004-2014

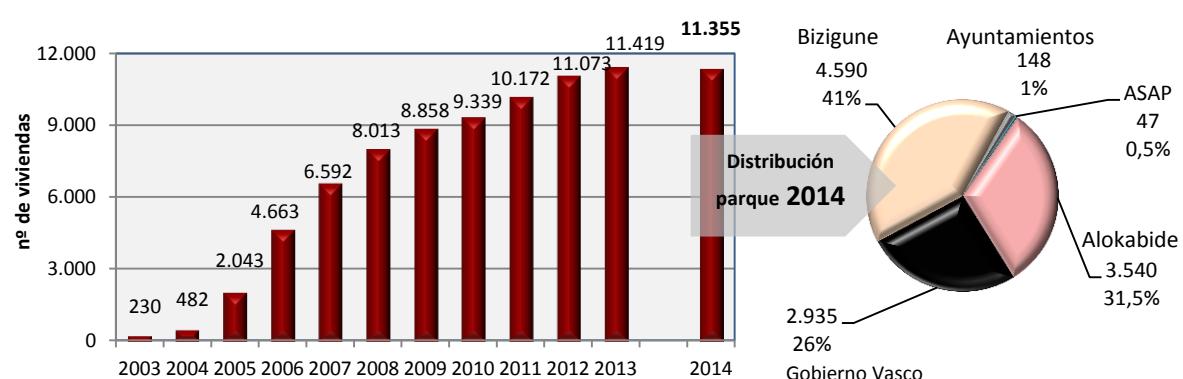


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

b) *El parque gestionado por Alokabide*

Alokabide, además de gestionar su parque propio, también gestiona las viviendas en alquiler del Gobierno Vasco, las del Programa Bizigune, una parte del programa ASAP y algunas viviendas pertenecientes a Ayuntamientos. En total, el parque gestionado desde Alokabide en 2014 se cifra en 11.355 viviendas, un 0,6% menos que en 2013. En concreto, gestiona 4.590 viviendas de Bizigune (41%), 3.540 viviendas propias (31%), 2.935 del Gobierno Vasco (26%), 148 viviendas de Ayuntamientos (1% del total) y 47 viviendas de ASAP (0,5%).

Gráfico 5.8 Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.5 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2007-2014

Nº de viviendas	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Viviendas de Alokabide	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540
Viviendas del Gobierno Vasco	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935
Viviendas de Bizigune	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150	5.174	4.590
Viviendas de Ayuntamientos	111	111	133	57	78	156	148	148
Viviendas ASAP	--	--	--	--	--	--	--	142
<b>Total viviendas</b>	<b>6.592</b>	<b>8.013</b>	<b>8.858</b>	<b>9.339</b>	<b>10.172</b>	<b>11.073</b>	<b>11.419</b>	<b>11.355</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

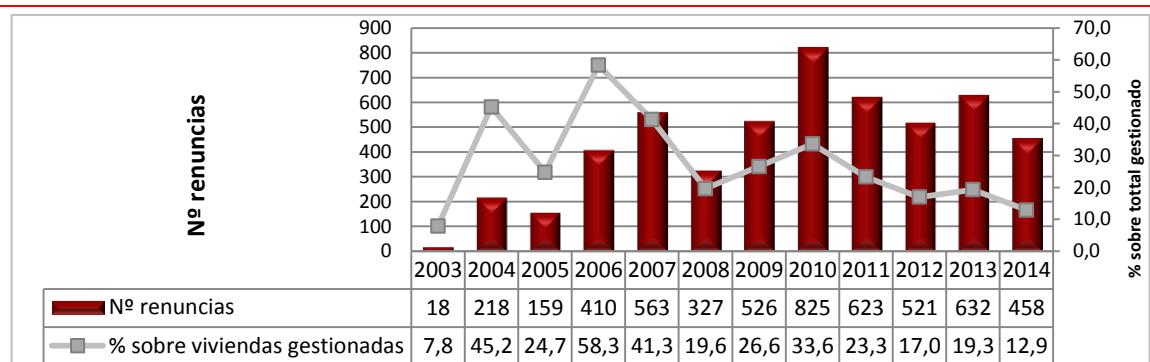
### c) *Datos de la actividad propia de gestión*

Desde el punto de vista de la gestión del parque de viviendas, Alokabide debe hacer frente a las adjudicaciones fallidas, esto es, viviendas que por diferentes motivos (las personas adjudicatarias tienen otra vivienda, resultan ilocalizables, o rechazan expresamente la vivienda) no ha sido posible hacer efectiva la adjudicación.

En 2014, Alokabide ha registrado un total de 458 renuncias, cifra muy inferior a la obtenida en los últimos años, suponiendo una ratio del 13% sobre el total del parque de viviendas propio gestionado (resultado bastante bajo si se tiene en cuenta el período analizado).

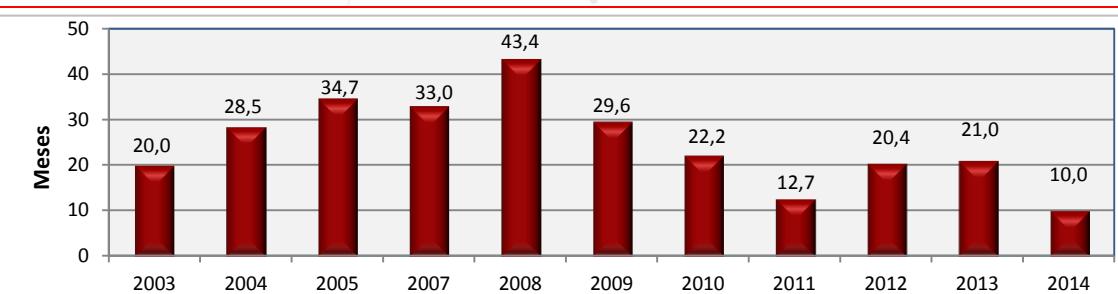
En cuanto al plazo medio de entrega de las viviendas, es decir, el tiempo transcurrido desde el primer sorteo realizado hasta la ocupación definitiva de la vivienda, ha experimentado un importante descenso en 2014, (10 meses de media), habiéndose acortado este tiempo a la mitad con respecto a la situación observada en 2012 y 2013.

Gráfico 5.9 Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.10 Evolución del plazo medio de entrega desde la adjudicación (1er sorteo) hasta la ocupación de la vivienda, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La gestión del parque de Alokabide implica un elevado volumen de trabajo que se pone de manifiesto a través de los siguientes indicadores relativos al año 2014: han sido atendidas un total de 83.198 llamadas, de las que 596 correspondían a la formulación de quejas, y se han gestionado un total de 6.133 reparaciones, ambos conceptos con valores superiores a los registrados en 2013.

Cuadro 5.6 Evolución de otros datos de gestión de Alokabide, 2013-2014

	2013	2014
Número de llamadas recibidas	90.954	83.198
Número de quejas recibidas	296	596
Número de reparaciones gestionadas	4.585	6.133

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

*d) Las ayudas a la gestión percibidas por Alokabide*

Finalmente, cabe decir que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales concede a Alokabide una subvención por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. La subvención otorgada en 2014 se cifraba en 2,2 millones de euros, lo que supone una subvención media de 745 euros anuales por vivienda gestionada.

Cuadro 5.7. Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco

	Subvención del Departamento (euros)	Viviendas del Departamento	Subvención media por gestión
2006	487.140,33	1.435	339,5
2007	935.747,13	1.973	474,3
2008	1.318.740,57	2.179	605,2
2009	1.756.871,87	2.231	787,5
2010	1.701.962,47	2.257	754,1
2011	1.900.000,00	2.577	737,3
2012	1.989.336,57	2.697	737,6
2013	2.049.506,66	2.817	727,5
<b>2014</b>	<b>2.186.437,02</b>	<b>2.935</b>	<b>744,9</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**5.3. Eje 2: Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios.**

**5.3.1. Objetivos de la línea de actuación 2.1: Redefinir el registro de demandantes de Etxebide, y medidas para alcanzarlos**

Una de las dificultades a las que se ha enfrentado el Departamento es al conocimiento de la demanda real de vivienda protegida. El [registro de demandantes de Etxebide](#) representa una importante carga de trabajo para el Departamento puesto que contiene un elevado volumen de expedientes de solicitud. Sin embargo, los procesos de adjudicación de viviendas protegidas y las diferentes encuestas realizadas, han permitido comprobar que muchas de las personas inscritas como demandantes no tienen una necesidad real de vivienda. Este hecho ha dificultado enormemente las adjudicaciones por lo que se constató la necesidad de depurar el Registro adecuándolo a la necesidad real.

Este es el objetivo de esta línea de actuación y para ello se definen un total de cinco acciones. En primer lugar, se prevé adecuar los requisitos de inscripción a las necesidades de los colectivos existentes, puesto que el escenario de crisis ha originado nuevos colectivos desfavorecidos: personas que no pueden hacer frente a su hipoteca, otras que resultando adjudicatarias y contando con ingresos no pueden acceder a un crédito hipotecario, etc.

A través de la segunda acción el Departamento pretende que las personas inscritas renueven periódicamente su solicitud y se preocupen de mantener sus datos actualizados. A este respecto hay

que tener presente que en 2014, según la nueva normativa aprobada, se obligaba a las personas demandantes a renovar su inscripción, comprobándose que un elevado volumen de ellas no han realizado esta renovación, por lo que han causado baja como demandantes de vivienda protegida. En concreto se ha pasado de un volumen de 86.000 demandantes en 2013 a 54.000 en 2014.

Con el objetivo de contribuir a mantener un registro fiable y actualizado, la tercera acción incide en la colaboración con otros Departamentos del Gobierno Vasco de cara a la recogida de información actualizada.

Asimismo, dado que muchos Ayuntamientos cuentan con sus propias listas de solicitantes, y con el fin de contar con una información unificada y actualizada, la cuarta acción de esta línea de actividad prevé mantener reuniones con los Ayuntamientos de cara a la homogeneización de criterios, diseñando un sistema que permita recoger y actualizar la información disponible en los Ayuntamientos.

Por último, la quinta acción prevé mejorar la transparencia y agilidad del Servicio Vasco de Vivienda.

Para ello, se profundizará en el estudio de los trámites que se realizan, proponiendo medidas que contribuyan a mejorar el servicio, medido a través de la mejora de la satisfacción de los usuarios.

Atendiendo al ejercicio 2014 se citan a continuación los avances realizados:

- ✓ En cuanto a la **acción 2.1.B**, se comprueba que una parte importante de las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida, mantienen actualizados sus datos (64% del total), si bien, no se ha alcanzado el objetivo establecido.
- ✓ Atendiendo a la **acción 2.1.D**, en 2014 se ha firmado un convenio para la integración de un registro de demandantes municipal en Etxebide.
- ✓ En relación a la **acción 2.1.C**, impulsar la realización de transmisiones de información desde otros Departamentos del Gobierno Vasco, se ha puesto en marcha una plataforma para intercambiar datos con Lanbide.
- ✓ Por último, y en relación a la **acción 2.1E**, se ha avanzado en la realización de propuestas de mejora para una mejor gestión de Etxebide, pero no se ha alcanzado el objetivo de satisfacción de los usuarios establecido en 7 puntos en una escala 0-10. En concreto, en 2014 este indicador ha alcanzado los 5,8 puntos.

Por su parte, en la segunda mitad del Plan Director, deberán iniciarse las siguientes acciones:

- ✓ La revisión de los requisitos de acceso a la vivienda protegida: en el marco de la **acción 2.1.A**.
- ✓ Finalmente, se deberá avanzar en la firma de convenios con los Ayuntamientos, tanto para la adjudicación de viviendas municipales, como para la creación de ventanillas únicas, en el marco de la **acción 2.1.D**

Cuadro 5.8 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.1

EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS							
<i>Objetivo general: Garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios</i>							
<i>Línea de actuación: 2.1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda</i>							
<i>Objetivo específico: Definir con precisión la demanda real de vivienda protegida</i>							
<i>2.1.A. Adecuar los requisitos de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda a situación de necesidad</i>							
<i>Objetivo: Contar con un registro depurado y real de la demanda de vivienda</i>							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Revisión de requisitos de acceso	Sí	No	0%	Sí	No	0%	
Nº de personas inscritas		86.616		--	54.042		
Nº de renuncias de adjudicaciones de vivienda		3.411		--	2.949		
<i>2.1B. Valorización del servicio de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda</i>							
<i>Objetivo: Contar con datos actualizados de los solicitantes de vivienda</i>							
Nº de personas que mantienen sus datos actualizados sobre el total de personas que deben actualizarlos (%)	--	--	--	75%	63,7%	84,96%	
<i>2.1C. Recabar la información de otros Departamentos para la acreditación de colectivo prioritario</i>							
<i>Objetivo: Disponer de un Registro fiable, actualizado y real</i>							
Nº de transmisiones de información realizadas desde otros Departamentos del Gobierno Vasco.	--	--	--	2	1	50%	
<i>2.1D. Unificación con los Ayuntamientos de las listas de acceso a vivienda protegida</i>							
<i>Objetivo: Disponer de una lista única de acceso a vivienda protegida</i>							
Nº de convenios de integración de registros municipales en Etxebide	--	--	--	1	1	100%	
Nº de convenios de colaboración para la adjudicación de promociones municipales	--	--	--	5	1	20%	
Nº de convenios de ventanilla única	--	--	--	1	0	0%	
<i>2.1E. Estudio de la mejora de la gestión de Etxebide</i>							
<i>Objetivo: Mejorar la transparencia y agilidad del Servicio Vasco de Vivienda</i>							
Mejora de la satisfacción de los usuarios de ETXEBIDE	--	--	--	7	5,8	82,9%	
Propuestas de mejora realizadas: sí/no				Sí	Sí	100%	

### 5.3.2. Objetivos de la línea de actuación 2.2: Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios, y medidas para alcanzarlos

Esta segunda línea de actividad se centra en la mejora de los procedimientos para la adjudicación de viviendas protegidas de modo que se favorezca a los colectivos considerados prioritarios. Hay que decir que, con efectos desde 2013, fue modificada la normativa de las adjudicaciones de vivienda protegida eliminando el sorteo en las adjudicaciones de viviendas en régimen de alquiler que fue sustituido por un sistema de baremación.

Pues bien, la primera acción de esta línea de actuación prevé revisar este sistema de baremación, analizando la posibilidad de otorgar más puntuación a determinados colectivos o creando cupos mínimos para determinados grupos.

Asimismo se prevé incluir nuevos colectivos prioritarios en las adjudicaciones (segunda acción), y revisar los criterios de adjudicación planteando incluso la posibilidad de establecer la baremación en las adjudicaciones en compraventa (tercera acción).

Hay que decir que estas acciones serán abordadas en la segunda mitad de ejecución del Plan Director.

Cuadro 5.9 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.2

EJE 2.FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS						
<i>Objetivo general:</i> Garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios						
<i>Línea de actuación: 2.2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios</i>						
<i>Objetivo específico: Mejorar el sistema de adjudicación de viviendas protegidas</i>						
<b>2.2.A. Revisar los procesos de adjudicación de vivienda pública</b>						
<i>Objetivo:</i> Aumentar el nº de adjudicatarios de colectivos prioritarios						
INDICADORES	2013			2014		
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento
Realización del estudio	--	--	--	Sí	No	0%
Propuesta de mejoras realizadas	--	--	--	Sí	No	0%
<b>2.2.B. Incluir nuevos colectivos prioritarios en las adjudicaciones</b>						
<i>Objetivo:</i> Identificación de nuevos colectivos						
Realización del estudio	--	--	--	Sí	No	0%
Nuevos colectivos identificados	--	--	--	Sí	No	0%
<b>2.2.C. Reflexión y revisión de los criterios de adjudicación de VPP</b>						
<i>Objetivo:</i> Inclusión de nuevos criterios de adjudicación de VPP						
Realización del análisis	--	--	--	Sí	No	0%
Elaboración de nueva normativa al respecto	--	--	--	Sí	No	0%

### 5.3.3. Objetivos de la línea de actuación 2.3: Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas adjudicadas, y medidas para alcanzarlos

Con el fin de garantizar la función social del parque de vivienda protegida, esto es, garantizar un uso correcto de las viviendas adjudicadas, el Departamento realiza periódicamente inspecciones en las viviendas.

Esta línea de actuación se dirige a reforzar el proceso de inspección, incrementando el número de visitas y realizando un protocolo uniforme de actuación en inspección y sanción. Asimismo, se prevé reforzar la coordinación entre los Ayuntamientos, Diputaciones Forales, notarios y registradores de la propiedad para evitar el uso y la transmisión fraudulenta de las viviendas protegidas.

El Departamento ha reforzado esta línea de actuación, y en 2014 han sido realizadas un total de 10.800 inspecciones, superando así el objetivo previsto (8.500). Con estas actuaciones se puede decir que ya ha sido inspeccionado la práctica totalidad del parque de viviendas protegidas.

Por su parte, el protocolo uniforme de actuación en las labores de inspección y sanción ya ha sido realizado.

En lo que respecta a la acción **2.3.B**, hay que decir que en 2014 se compraron 2 viviendas por tanteo y retracto sobre 30 expedientes iniciados para estudiar si se aplicaba o no el tanteo. Por otro lado, no constan datos de uso fraudulento.

Cuadro 5.10 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.3

EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS							
<i>Objetivo general: Garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios</i>							
<i>Línea de actuación: 2.3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas adjudicadas</i>							
<i>Objetivo específico: Garantizar la función social del parque de viviendas protegidos</i>							
<b>2.3.A. Inspección del parque de vivienda protegida para garantizar su uso correcto</b>							
<i>Objetivo: Mejora del cumplimiento de las condiciones de uso de las viviendas adjudicadas</i>							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Nº de inspecciones realizadas	7.500	9.072	121,0%	8.500	10.802	127,1%	
Realización de un protocolo uniforme de actuación en inspección y sanción	Sí	No	0%	Sí	Sí	100%	
<b>2.3.B. Reforzar la coordinación para evitar el uso y transmisión fraudulenta de vivienda protegida</b>							
<i>Objetivo: Disminuir el uso y transmisión fraudulentos de vivienda protegida</i>							
Nº de operaciones registrales realizadas sobre las viviendas	--	--	--	--	--	--	
Nº de viviendas que se han utilizado fraudulentamente	--	--	--	--	--	--	

### 5.3.4. Objetivos de la línea de actuación 2.4: Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación, y medidas para alcanzarlos

Esta línea se centra en casos muy particulares en los que otras fórmulas novedosas como la propiedad compartida o la hipoteca inversa podrían dar solución a los problemas de vivienda de determinados colectivos.

En el primer caso se trata de estudiar nuevos modelos basados en experiencias internacionales de propiedad compartida, analizando su posible implantación y adecuación en la CAE, mientras que la hipoteca inversa sería una fórmula para personas que tienen su vivienda en propiedad pero no tienen suficientes recursos económicos, con lo que podrían obtener dinero en efectivo sin perder la titularidad de la vivienda.

El Plan prevé como paso previo a la implantación de estas modalidades, la realización de sendos estudios sobre estas dos fórmulas y la divulgación de los resultados. A este respecto hay que decir que los dos estudios han sido realizados y divulgados a través de la web del Observatorio Vasco de la Vivienda. En cuanto a la hipoteca inversa, ha sido una figura desechara después de realizar el estudio, por lo que no se prevé aprobar ninguna normativa al respecto.

Cuadro 5.11 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.4

EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Realización del <u>Estudio sobre nuevos modelos</u>	Sí	Sí	100%				
Divulgación de los resultados del estudio	Sí	No	0%	Sí	Sí	100%	
Nº de viviendas a las que se accede por esta modalidad	--	--	--				
2.4.B. Análisis de la posibilidad de implantación de la figura de la hipoteca inversa para VPP							
Objetivo: <u>Implantación de la figura de la hipoteca inversa</u>							
Realización del <u>Estudio sobre la Hipoteca Inversa</u>	Sí	No	0%	Sí	Sí	100%	
Divulgación de los resultados del estudio	Sí	No	0%	Sí	Sí	100%	
Nº de hipotecas inversas concedidas	--	--	--	--	--	--	

### 5.3.5. Objetivos de la línea de actuación 2.5: Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes, y medidas para alcanzarlos

Finalmente, esta línea de actuación persigue facilitar la emancipación de los jóvenes de Euskadi a través de tres acciones. La primera de ellas plantea la ocupación por personas jóvenes, de apartamentos tutelados que, en determinadas localizaciones, no se encuentran ocupados. Este programa se ha puesto en marcha en 2015, con apartamentos ocupados por jóvenes en Hernani y en el barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz.

A través de la segunda acción se prevé estudiar distintas alternativas de apoyo a los jóvenes de entre 18 y 35 años que puedan favorecer su emancipación. No se ha realizado el estudio previsto que será abordado en la segunda mitad del Plan Director.

Finalmente, de cara a facilitar el acceso al crédito hipotecario de los jóvenes, el Departamento busca la colaboración con entidades financieras, estudiando la posibilidad de una reducción de los tipos de interés. En este sentido, hay que decir que en 2014 no ha sido formalizado ningún convenio de este tipo, pero sí se ha firmado un convenio con entidades financieras *en agosto de 2015*.

Cuadro 5.12 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 2.4

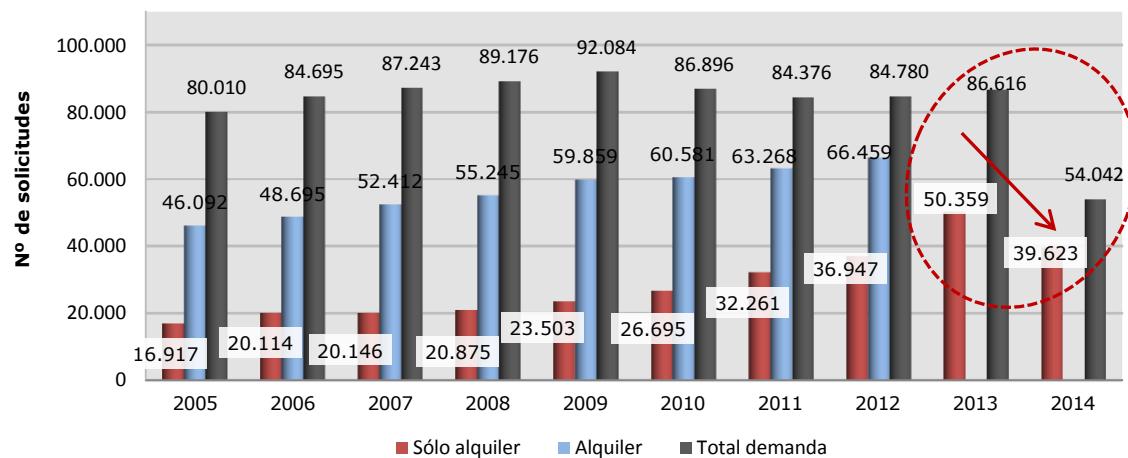
EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Nº de apartamentos tutelados ocupados por jóvenes	--	--	--	50	--	0%	
Nº de jóvenes que se acogen a este programa	--	--	--	75	--	0%	
2.5.B. Estudio de una nueva estrategia de apoyo a la emancipación							
<i>Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes</i>							
Realización del estudio	--	--	--	Sí	No	0%	
Nº de jóvenes apoyados por estas medidas	--	--	--	--	--	--	
2.5.C. Colaboración con entidades financieras para favorecer el crédito hipotecario destinado a compra de vivienda por personas jóvenes							
<i>Objetivo: Facilitar el acceso a jóvenes a créditos hipotecarios para adquisición de vivienda</i>							
Nº de convenios formalizados con las entidades financieras	--	--	--	1	0	0%	

### 5.3.6. La actividad de Etxebide: Servicio Vasco de Vivienda

#### a) Gestión de expedientes de solicitud de vivienda protegida

Etxebide, Servicio Vasco de la Vivienda, contaba a cierre de 2014 con un total de 54.042 expedientes de solicitud de vivienda<sup>3</sup>, esto es, 32.574 expedientes menos que en 2013. Hay que tener presente que la última modificación de la normativa obligaba a la renovación de la inscripción por parte de los demandantes de Etxebide, y en el último año un volumen muy elevado de expedientes no han renovado su inscripción, causando por tanto baja en la base de demandantes.

Gráfico 5.11 Evolución de la demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide, 1997-2014



Hasta el año 2012 era posible optar a los dos regímenes de tenencia. En azul se recogen aquellos expedientes que solicitaban indistintamente compra o alquiler.

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

Este elevado volumen de bajas ha llevado al Departamento a realizar un estudio para analizar en profundidad las causas que han motivado este importante descenso<sup>4</sup>. Los resultados de este estudio muestran que una parte importante de las personas que han causado baja continúan teniendo necesidad de vivienda (65% del total), y el 73% de estos casos tiene previsto volver a inscribirse en Etxebide.

<sup>3</sup> Se trata de la demanda depurada, esto es, descontando aquellos inscritos que se encuentran ocupando una vivienda de protección oficial en régimen de alquiler o del programa Bizigune, y los seleccionados en sorteos de VPO.

<sup>4</sup> [Ver informe completo](#)

Cuadro 5.13 Motivos por los que han causado baja en Etxebide5, 2013-2014

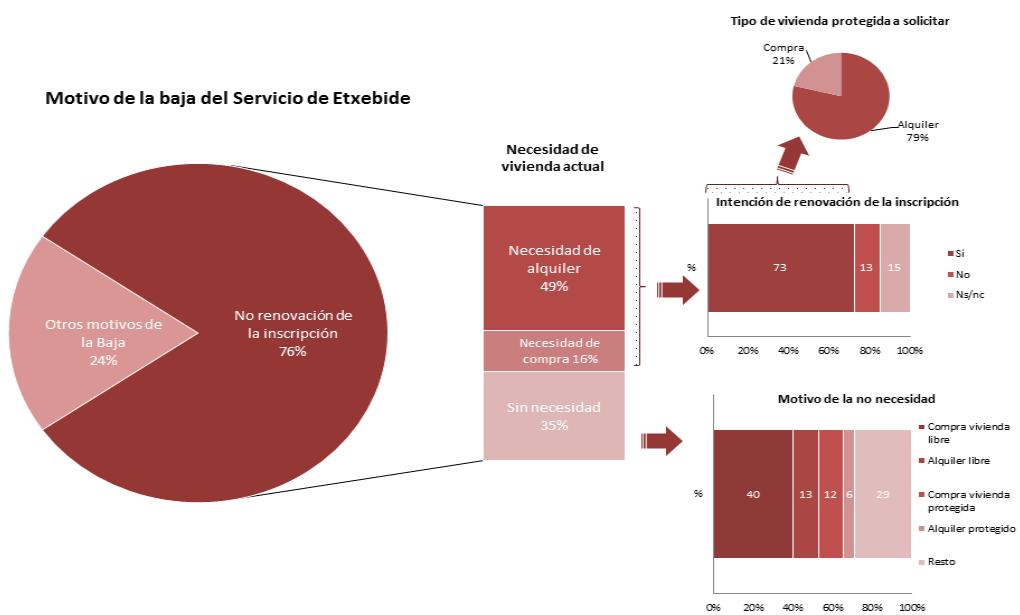
Motivo de la baja	2013		2014	
	Número*	%	Número*	%
<b>No renovación de la inscripción</b>	1	0,01	<b>36.352</b>	<b>75,64</b>
Falta de aportación en plazo de la documentación requerida	2.901	19,67	2.440	5,08
Renuncia a vivienda adjudicada	2.075	14,07	2.280	4,74
Adjudicación de vivienda	2.106	14,28	2.258	4,70
<b>Disposición de vivienda</b>	<b>2.712</b>	<b>18,39</b>	<b>2.043</b>	<b>4,25</b>
No acreditación de los ingresos exigidos	1.861	12,62	1.289	2,68
Alquiler de vivienda protegida. Podrá inscribirse seis meses antes del final del contrato.	2.242	15,20	504	1,05
Petición del solicitante	484	3,28	321	0,67
Incumplimiento sobrevenido del requisito de carencia de vivienda	136	0,92	304	0,63
Incumplimiento sobrevenido del requisito de ingresos	10	0,07	173	0,36
Incumplimiento sobrevenido del requisito de ingresos.				
<b>Superación de ingresos máximos</b>	<b>31</b>	<b>0,21</b>	<b>28</b>	<b>0,06</b>
Firma contrato compraventa de vivienda	--	--	21	0,04
Fallecimiento	19	0,13	14	0,03
Inexactitud, falsedad u omisión de datos	13	0,09	8	0,02
No acreditación de empadronamiento en la CAE	26	0,18	7	0,01
Incumplimiento sobrevenido del requisito de ingresos mínimos para compra	7	0,05	6	0,01
Incumplimiento sobrevenido del requisito de residencia efectiva en la CAE	4	0,03	5	0,01
Firma contrato arrendamiento de VPO	1	0,01	5	0,01
Salida de un miembro de la unidad convivencial	--	--	2	0,01
Incumplimiento sobrevenido de poseer autorización de larga duración	--	--	1	0,01
Incumplimiento de las obligaciones derivadas de la inscripción en el Registro	71	0,48	--	--
Renuncia tácita	30	0,20	--	--
Archivo de expediente	8	0,05	--	--
No acreditación de los ingresos mínimos para compra	6	0,04	--	--
No tener residencia efectiva en la CAE.	3	0,02	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>14.747</b>	<b>100,0</b>	<b>48.061</b>	<b>100,0</b>

- \* El volumen total de bajas es inferior, puesto que algunas de las bajas están causadas por diversos motivos y, por lo tanto, se encuentran duplicados en esta tabla.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

<sup>5</sup> El 2 de enero de 2013 entró en vigor la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que regula el registro de solicitantes de vivienda, por lo que las descripciones de los tipos de baja tramitadas a lo largo de 2013 corresponden tanto a la anterior normativa como a la actual.

Gráfico 5.12 Resumen de los principales indicadores de la no renovación de la inscripción de Etxebide en 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Encuesta a la población que no ha renovado la solicitud de vivienda protegida de Etxebide en 2014.

Atendiendo al régimen de tenencia de la vivienda demandada, los datos confirman una cambio de tendencia importante en las necesidades de vivienda de la CAE, siendo ahora el alquiler el principal régimen de tenencia solicitado ante la Administración Pública. A este respecto hay que tener presente el cambio en la normativa de inscripción en el registro, según el cual las y los solicitantes deben decantarse por uno de los dos regímenes de tenencia, lo que ha puesto en evidencia la clara preferencia de la demanda por el régimen de alquiler. En concreto, el 73% de los expedientes se decantan por el alquiler (39.623 unidades), 58% en 2013 y 44% en 2012.

En lo que respecta a Álava, la proporción de demandantes del régimen de alquiler se eleva hasta el 93% del total de solicitudes.

Cuadro 5.14 Régimen de acceso demandado. Población inscrita en Etxebide 2014

	Compra		Alquiler		Total
	Número	%	Número	%	
Álava	465	6,5	6.640	93,5	7.105
Bizkaia	7.963	26,5	22.099	73,5	30.062
Gipuzkoa	5.991	35,5	10.884	64,5	16.875
CAE	<b>14.419</b>	<b>26,7</b>	<b>39.623</b>	<b>73,3</b>	<b>54.042</b>

Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por otro lado, el nuevo sistema de inscripción hace que las personas demandantes que quieran participar en el sorteo de una promoción concreta deban apuntarse voluntariamente al proceso de adjudicación. Este procedimiento agiliza los procesos de adjudicación puesto que las viviendas se sortean únicamente entre aquellos que, a priori, desean optar a una de las viviendas incluidas en la promoción. Además, únicamente las viviendas en compra son adjudicadas mediante sorteo, ya que la nueva normativa ha adoptado un sistema de baremación para la adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler.

El elevado volumen de inscripciones en el registro de demandantes de vivienda protegida, unido a la complejidad de los procesos de adjudicación, exige una gran capacidad de gestión.

*b) Atención a la ciudadanía*

Por su parte, Etxebide cuenta con un servicio de atención a la ciudadanía, [www.etxebide.info](http://www.etxebide.info) con una elevada actividad. En concreto, en 2014 se contabilizaron un total de 849.340 visitas a la Web y 5.717 consultas.

Por otro lado, el servicio Etxebide ha emitido un total de 161.358 comunicaciones escritas en 2014. Los dos motivos principales de las comunicaciones han sido el aviso de la obligatoriedad de renovación bienal (32% del total de comunicaciones), y la apertura del plazo de inscripción (29% del total).

No hay que olvidar que según la nueva normativa, las personas que deseen continuar inscritas como demandantes de vivienda protegida deben renovar su inscripción cada dos años. Por otro lado, la participación en un proceso de adjudicación de viviendas protegidas es voluntaria, debiendo realizar la inscripción si se desea optar a una de las viviendas incluidas en una determinada promoción.

**Cuadro 5.15 Evolución de las consultas recibidas por el servicio Etxebide**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total consultas	8.812	10.142	13.218	13.561	8.166	8.043	7.692	6.462	<b>5.717</b>
Total visitas Web	652.958	643.663	575.537	585.573	551.073	498.698	513.693	769.067	<b>849.340</b>
Total comunicaciones escritas	147.837	155.214	183.884	164.154	146.411	172.092	98.096	110.514	<b>161.358</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

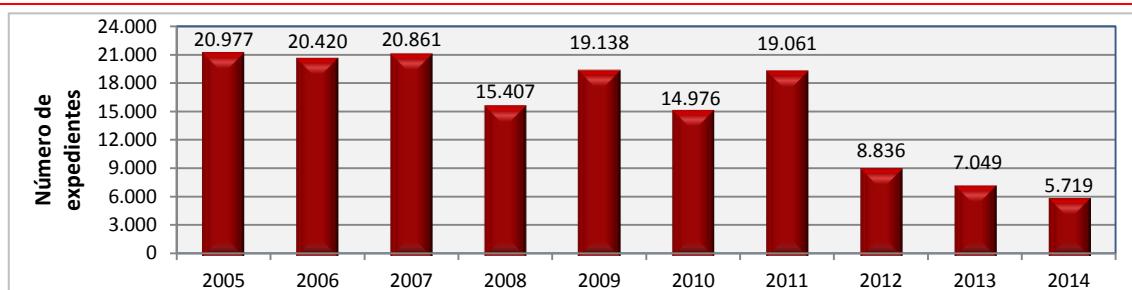
Por su parte, las comunicaciones de bajas de expedientes han ascendido en 2014 a 32.512, cifra muy superior a la registrada el año anterior, como ya se ha comentado en el apartado anterior. Por el contrario, las altas siguen una trayectoria descendente en los últimos años, habiéndose contabilizado un total de 5.719 en 2014, un 19% menos que el año anterior (7.049 expedientes).

**Cuadro 5.16 Comunicaciones escritas de Etxebide en 2013-2014.**

Tipo de Comunicación	2013		2014	
	Número	%	Número	%
<b>Aviso de renovación bienal</b>	156	0,1	<b>51.373</b>	<b>31,8</b>
Apertura plazo de inscripción	60.273	54,5	46.192	28,6
Baja o archivo de expediente	11.696	10,6	32.512	20,1
Subsanación de documentación	22.396	20,3	16.662	10,3
Alta	7.049	6,4	5.719	3,5
Denegación o archivo de inscripción	5.741	5,2	4.598	2,8
Admisión y exclusión a promociones	2.774	2,5	4.302	2,7
Invitación al sorteo	379	0,3	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>110.514</b>	<b>100,0</b>	<b>161.358</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.13 Evolución de las altas en Etxebide



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por su parte, el Servicio Zuzenean ha recibido un total de 38.360 llamadas en el año 2014, y ha atendido en total 148.435 consultas presenciales. La mayor parte de las consultas, se han referido a asuntos relacionados con la inscripción en Etxebide, situándose en segundo lugar la consulta sobre los expedientes. En el Cuadro 5.17 se puede comprobar en detalle el motivo que ha suscitado las diferentes consultas.

Cuadro 5.17 Llamadas recibidas y atención presencial del servicio de atención telefónica Zuzenean 2014.

Tipo de consulta	ATENCIÓN PRESENCIAL		ATENCIÓN TELEFÓNICA	
	Número	%	Número	%
Inscripción en Etxebide	42.156	28,4	12.354	32,2
Consulta expediente	28.965	19,5	12.182	31,8
Modificación expediente	19.781	13,3	1.473	3,8
Subsanaciones y renovación	38.857	26,2	5.098	13,3
Sorteos de VPP	13.374	9,0	4.710	12,3
Adjudicatario de VPO	5.302	3,6	2.543	6,6
<b>TOTAL</b>	<b>148.435</b>	<b>100,0</b>	<b>38.360</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Finalmente, cabe decir que además de la Web de Etxebide, el Departamento cuenta con otras cuatro Webs que registran también una importante actividad. Así, además de las visitas al sitio de Etxebide, la Web del Departamento ha contabilizado un total de 194.763 visitas en 2014, y la de Bizilagun 65.363, todos ellos valores superiores a los registrados en el año precedente.

Por su parte, las visitas a la Web del Observatorio Vasco de la Vivienda continúan creciendo elevándose a 24.682 en 2014. Finalmente, la Web de Eraikal presenta un nivel de visitas similar al observado en 2013, cercano a las 17.000.

Cuadro 5.18 Visitas Web 2014

WEB	Número de visitas a la Web	
	2013	2014
ETXEBIDE	769.067	849.340
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA	177.306	194.763
BIZILAGUN	43.442	65.363
OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA	18.359	24.682
ERAIKAL	17.072	16.767

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

c) **Sorteos y adjudicaciones**

En el año 2014 Etxebide ha adjudicado, bien mediante sorteo en el caso de compra, o mediante baremación en el caso de alquiler, un total de 378 viviendas.

La mayoría de las viviendas adjudicadas en el último año han sido en arrendamiento protegido, 91% del total (346 viviendas), y el 9% restante eran viviendas en propiedad (32 viviendas). Este resultado supone un notable retroceso tras la recuperación observada el pasado año (1.063 adjudicaciones).

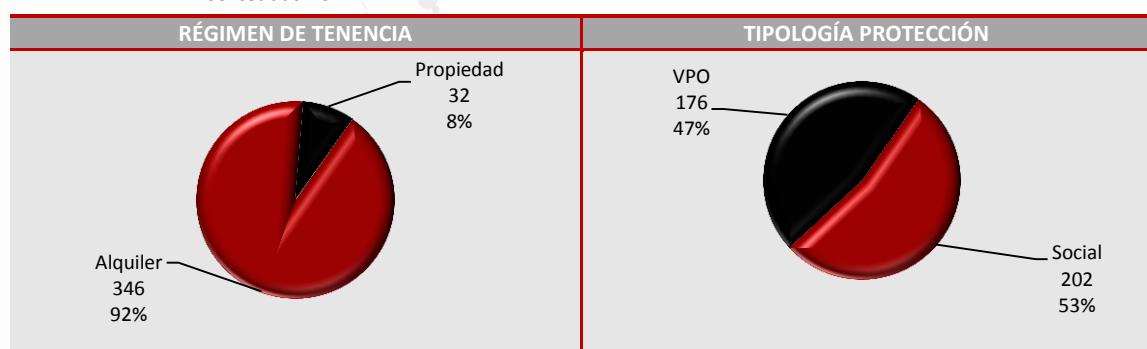
Atendiendo a la modalidad de protección, el 53% eran viviendas sociales y el 47% restante VPO.

**Cuadro 5.19** Viviendas sorteadas por Etxebide en el período 2010-2014.

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Arrendamiento</b>	<b>742</b>	<b>392</b>	<b>90</b>	<b>281</b>	<b>346</b>
VPO	200	20	0	222	144
Vivienda social	542	372	90	59	202
<b>Derecho de superficie</b>	<b>599</b>	<b>924</b>	<b>427</b>	<b>399</b>	<b>0</b>
VPO	599	924	427	399	0
Vivienda social	0	0	0	0	0
<b>Propiedad</b>	<b>93</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>32</b>
VPO	93	6	0	383	32
Vivienda social	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.434</b>	<b>1.322</b>	<b>517</b>	<b>1.063</b>	<b>378</b>
VPO	892	950	427	1.004	176
Vivienda social	542	372	90	59	202

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**Gráfico 5.14** Distribución de las viviendas sorteadas según tipología y régimen de tenencia. Total viviendas sorteadas 2014.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a la localización geográfica de las viviendas adjudicadas, hay que decir que en esta ocasión, buena parte de las viviendas se encuentra en Vitoria-Gasteiz, concretamente 250 viviendas. Este resultado, en principio resulta contradictorio con la búsqueda del reequilibrio territorial según el cual prácticamente se ha eliminado a cero la nueva edificación de vivienda protegida en el territorio alavés. No obstante, la explicación reside en el hecho de que las viviendas sorteadas son vivienda edificadas en etapas anteriores.

Cuadro 5.20 Distribución geográfica de las viviendas sorteadas en 2010-2014.

Municipio/Territorio	2010	2011	2012	2013	2014
Iruña de Oca	20	0	0	0	12
Legutiano	0	36	0	16	0
Llodio	24	0	0	0	0
<b>Vitoria- Gasteiz</b>	<b>735</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
<b>TOTAL ÁLAVA</b>	<b>779</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>262</b>
Abadiño	0	54	0	0	0
Basauri	54	32	54	0	0
Barakaldo	0	0	92	115	0
Bilbao	200	177	0	298	0
Derio	77	0	0	0	0
Durango	26	170	0	0	0
Elorrio	24	0	0	0	0
Ermua	0	0	0	57	0
Gernika	0	0	52	0	0
Leioa	0	0	90	193	0
Muskiz	40	0	0	0	0
Ortuella	0	0	74	0	0
Santurtzi	0	16	0	0	0
Sestao	0	270	0	0	0
Sondika	88	0	0	0	0
<b>TOTAL BIZKAIA</b>	<b>524</b>	<b>719</b>	<b>362</b>	<b>663</b>	<b>0</b>
Anoeta	0		0	26	0
Arrasate	0	0	0	140	0
Beasain	0	13	38	25	0
Eibar	0	0	0	59	0
Elgoibar	70	0	0	0	0
Errenteria	0	0	30	0	0
<b>Hernani</b>	<b>24</b>	<b>172</b>	<b>27</b>	<b>88</b>	<b>53</b>
<b>Hondarribia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
Irún	0	0	0	46	0
Mutriku	0	75	0	0	0
<b>Pasaia</b>	<b>0</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>
Tolosa	37	0	0	0	0
Zestoa	0	0	35	0	0
<b>TOTAL GIPUZKOA</b>	<b>131</b>	<b>403</b>	<b>155</b>	<b>384</b>	<b>116</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.434</b>	<b>1.322</b>	<b>517</b>	<b>1.063</b>	<b>378</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Además de los sorteos celebrados por Etxebide, algunos Ayuntamientos llevan a cabo sus propios sorteos de viviendas utilizando los listados de Etxebide. En concreto, en 2014 han sido 73 las viviendas sorteadas por este procedimiento. Asimismo, otros agentes privados han sorteado un total de 406 viviendas entre las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en Etxebide.. De este modo, el conjunto de viviendas protegidas sorteadas en 2014 asciende a 863.

Cuadro 5.21 Viviendas protegidas sorteadas en 2014

Viviendas protegidas sorteadas	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	TOTAL
<b>Total sorteadas entre solicitantes de Etxebide</b>	<b>297</b>	<b>321</b>	<b>239</b>	<b>857</b>
• Sorteadas por Etxebide con orden de inicio	262	0	116	378
• Sorteadas por Ayuntamientos con listados de Etxebide	0	40	33	73
• Sorteadas por privados	35	281	90	406
<b>Sorteadas por Ayuntamientos con listados propios</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>297</b>	<b>323</b>	<b>243</b>	<b>863</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### d) Renuncias a viviendas protegidas

Las renuncias o adjudicaciones fallidas de viviendas protegidas han obstaculizado en los últimos años el proceso de adjudicación alargando los plazos y dificultando enormemente todo el proceso. En efecto, a partir del año 2009, con el inicio de la crisis económica, se asistió a un importante incremento de las renuncias, de modo que el Departamento ha acometido diversos cambios en la normativa de Etxebide de cara a lograr una reducción en el volumen de renuncias registradas.

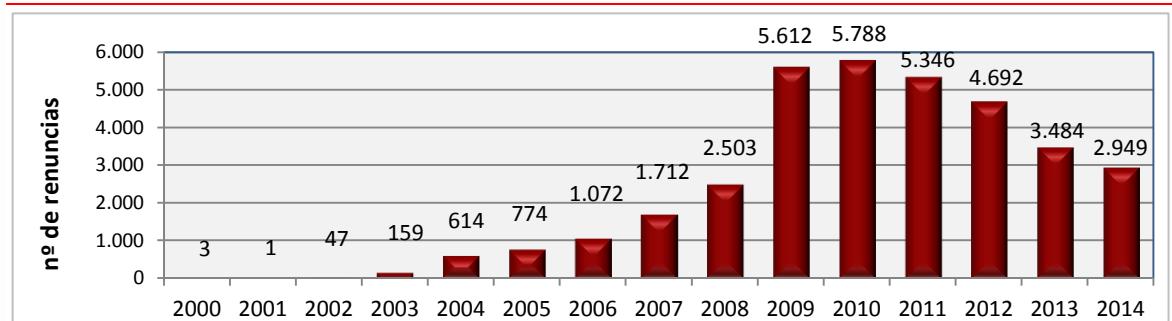
Hay que decir que detrás de muchas de estas renuncias, se encontraba la imposibilidad de hacer frente a la compra de la vivienda adjudicada. El procedimiento actual, según el cual únicamente entran a formar parte del sorteo aquellos solicitantes que han declarado expresamente su interés, ha contribuido en una mejora de la eficiencia del proceso de adjudicación.

Es importante destacar que a partir del año 2010 se ha observado una paulatina disminución en el número de renuncias, si bien, en parte ha sido debido al descenso en el número de viviendas adjudicadas. Ahora bien, en los dos últimos años, desde la entrada en vigor de la nueva normativa, la disminución ha sido de mayor magnitud.

En concreto, en el año 2014 el volumen de renuncias registradas se cifra en 2.949, lo que supone una reducción del 13,5% respecto de 2013, año en el que se había registrado una caída del 27% con 3.411 renuncias.

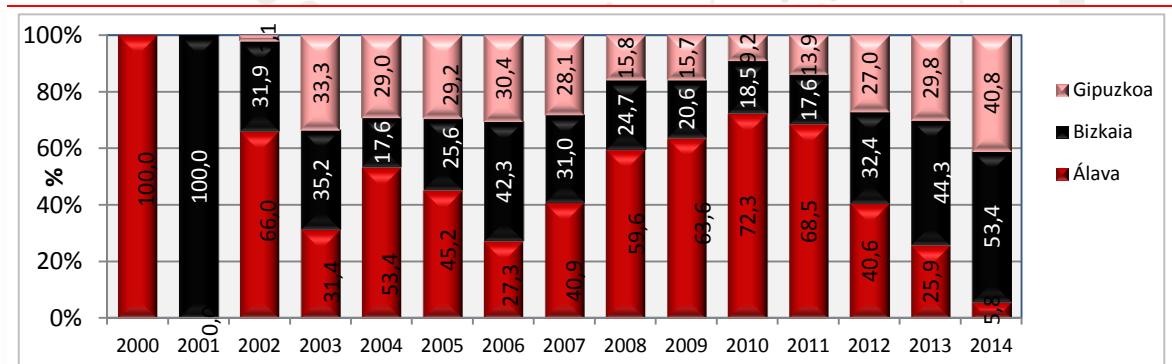
Del total de renuncias registradas en el año 2014, el 53% ha correspondido a viviendas localizadas en Bizkaia, el 41% se ha concentrado en Gipuzkoa, y el 6% restante son renuncias a viviendas ubicadas en Álava.

Gráfico 5.15 Evolución de las renuncias gestionadas por ETXEBIDE, 2000-2014.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.16 Distribución de las renuncias gestionadas por Etxebide según Territorio Histórico



Fuente: Etxebide. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

### 5.3.7. Actividad de Bizilagun

Bizilagun es un servicio público, universal y gratuito que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales presta a la ciudadanía para dar respuesta a las necesidades de información que surgen en las comunidades de vecinos o en las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Asimismo, ofrece un servicio de mediación y conciliación, de cara a solucionar los diferentes desencuentros y controversias que a menudo tienen lugar tanto entre convecinos, como entre las personas que alquilan una vivienda y sus propietarios.

Existen tres vías posibles para contactar con Bizilagun: por vía telefónica a través del servicio Zuzenean (012); a través de la Web de Bizilagun, y presencialmente en las oficinas de las tres Delegaciones Territoriales de Vivienda que son las encargadas de prestar estas funciones. La Web de Bizilagun ha recibido un total de 65.363 visitas a lo largo del año 2014 (ver Cuadro 5.18), lo que supone una tercera parte del total de visitas realizadas a la Web del Departamento.

Una visita a la Web proporciona un profundo conocimiento de los servicios y funciones de Bizilagun, pudiendo acceder de manera sencilla a la información que cada individuo necesite en un momento determinado. A través de la Web de Bizilagun es posible acceder a información sobre los derechos y deberes como propietarios, vecinos, arrendadores e inquilinos, incluyendo también una orientación de cara a la aclaración de posibles dudas.

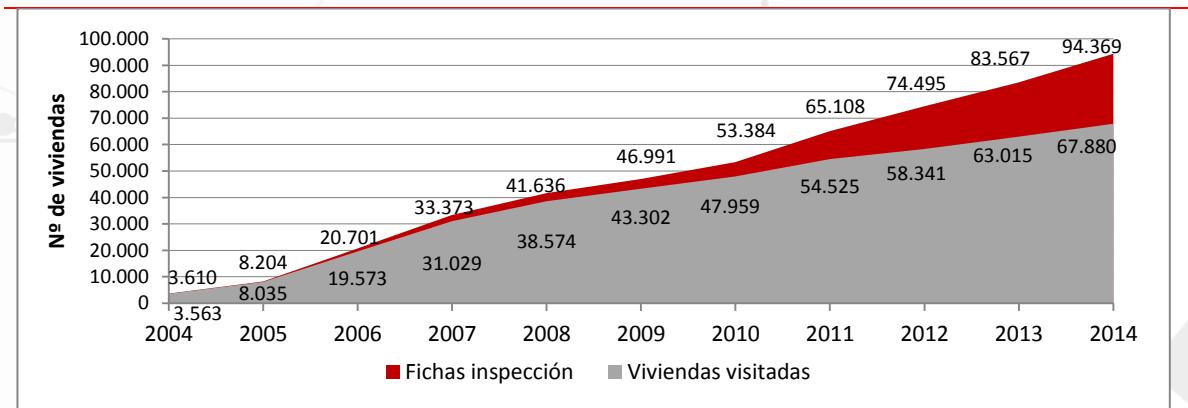
### 5.3.8. Control del uso del parque de protección pública

#### a) Inspección y sanción del fraude

Es un objetivo y una competencia del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco garantizar la función social del parque de vivienda protegida. Con este objetivo, el Departamento realiza de manera sistemática labores de inspección del parque de vivienda protegida, de cara a la detección de posibles irregularidades y sanción de los eventuales infractores.

En el período 2004-2014 han sido inspeccionadas un total de 67.880 viviendas, que han acumulado en conjunto 94.369 fichas de inspección, puesto que una misma vivienda puede haber sido objeto de más de una inspección en diferentes momentos.

Gráfico 5.17 Evolución acumulada de las viviendas inspeccionadas por el Departamento



Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Los casos en los que se ha detectado alguna irregularidad han ascendido a 4.191, mientras que aquellos a los que ha sido impuesta una sanción económica se han cuantificado en 1.110, lo que representa aproximadamente el 26% de los casos inicialmente detectados con alguna irregularidad, y el 1,6% del total de viviendas visitadas.

Centrando la atención en el año 2014, el número de viviendas inspeccionadas se cifra en 4.865, de las que 65 han sido merecedoras de sanción, lo que representa únicamente el 1,3% sobre el total de visitas efectuadas.

Gráfico 5.18 Viviendas inspeccionadas por el Departamento y casos con sanción

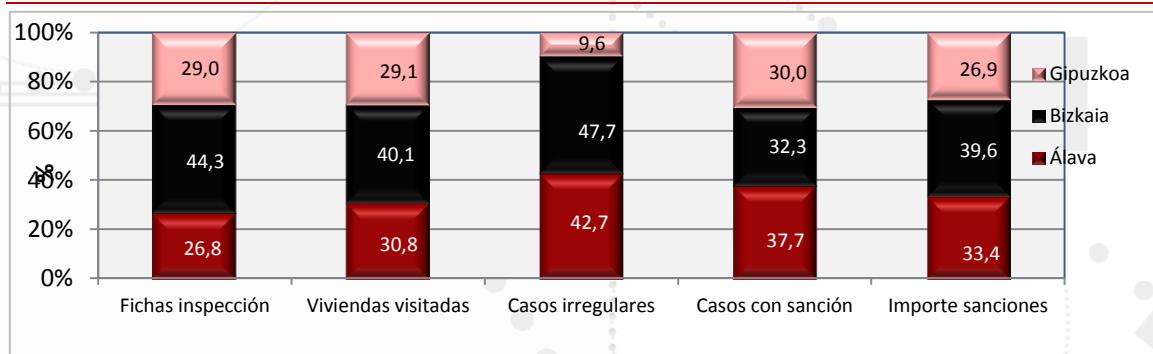


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El importe total de las 1.110 sanciones impuestas en el período 2004-2014 se cifra en 2,56 millones de euros, lo que ha supuesto un importe medio de 2.307 euros por sanción. A este respecto hay que decir que las infracciones detectadas se clasifican en tres categorías: leves, graves y muy graves, y las sanciones impuestas dependen de la gravedad de la infracción cometida oscilando entre los 30,5 € y los 6.010,12 €.

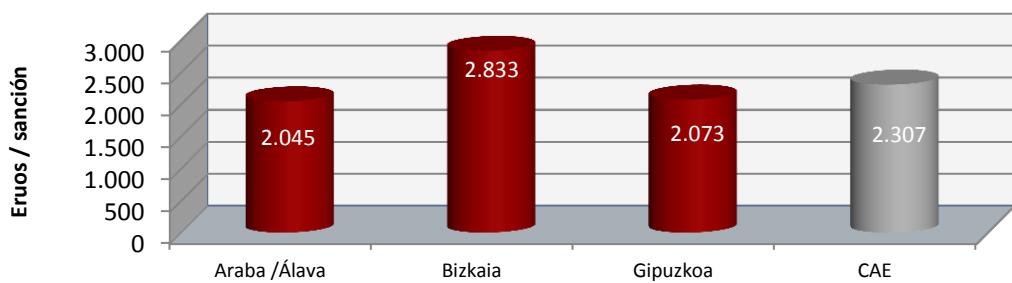
Las viviendas visitadas responden al siguiente reparto geográfico: 40% en Bizkaia, 31% en Álava y 29% en Gipuzkoa. Atendiendo a la distribución de las viviendas con sanción se aprecia un incremento del peso relativo de Álava que acumula el 38% de los casos, mientras que Bizkaia concentra el 32% y Gipuzkoa el 30% restante.

Gráfico 5.19 Distribución territorial de los resultados de la inspección de VPO del Gobierno Vasco, 2004-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.20 Importe medio de las sanciones por Territorio Histórico, 2004-2014



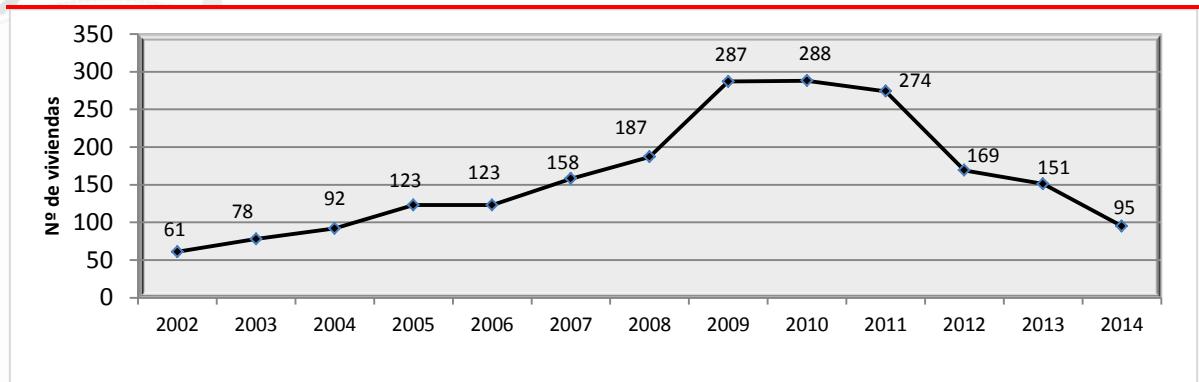
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

b) **Tanteos y retractos**

Una medida llevada a cabo por el Departamento con el objeto de garantizar la función social de la vivienda protegida es ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas o, en su caso, pactar la compra a través de una oferta de venta.

En concreto, en 2014 se han intervenido 95 operaciones de transmisión (-37% respecto de 2013), continuando así la tendencia decreciente observada en los tres años precedentes.

Gráfico 5.21 Viviendas tanteadas y ofertas de venta



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

c) **Lanzamientos en el parque de viviendas protegidas en alquiler**

El Gobierno Vasco ha tenido que ejecutar un total de 126 lanzamientos en el ejercicio 2014 en el parque de alquiler protegido debido a impagos sistemáticos en la renta. Además de los impagos, muchas viviendas han sufrido desperfectos importantes hasta el punto de requerir reparaciones que oscilan entre los 3.000 € y los 10.000 €.

Hay que decir que únicamente se procede al desahucio en el caso de impagos sistemáticos no justificables, puesto que cuando el deudor es de buena fe, se alcanza un acuerdo a nivel personal como acuerdos de pago y fraccionamiento de deuda, cálculo de nueva renta adecuada a las nuevas circunstancias, derivación a Servicios Sociales, etc.

También se han producido lanzamientos en situaciones de abandono de la vivienda o uso inadecuado de esta como sobreocupación o cesiones no consentidas.

Cuadro 5.22 Lanzamientos en el parque de viviendas en alquiler.

	2013		2014	
	DEMANDAS PRESENTADAS	LANZAMIENTOS	DEMANDAS PRESENTADAS	LANZAMIENTOS
Parque Alokabide	97	35	122	54
Parque Bizigune	111	38	91	66
Parque Gobierno	18	2	21	6
<b>TOTAL</b>	<b>226</b>	<b>75</b>	<b>234</b>	<b>126</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 5.4. Eje 3: Orientar los recursos a la adaptación de la edificación a las nuevas necesidades y a la gestión de los suelos necesarios para la promoción.

Este eje estratégico responde a la necesidad de adaptación de la normativa y los procesos administrativos a la nueva realidad de unas necesidades de vivienda cambiantes. Por un lado, la difícil situación económica ha incrementado considerablemente la demanda de alquiler, y al mismo tiempo se observa una disminución del tamaño medio familiar.

Además, el incremento de la demanda se une la disminución de recursos de la Administración, por lo que se hace más necesario que nunca la priorización dirigiendo los recursos hacia las actuaciones más urgentes.

##### 5.4.1. Objetivos de la línea de actuación 3.1: Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales, y medidas para alcanzarlos

La línea de actuación 3.1 se desglosa en cuatro acciones que tratan de adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales. La primera acción plantea favorecer la rotación hacia otro tipo de vivienda cuando cambian las necesidades, flexibilizando para ello la normativa vigente. Atendiendo al ejercicio 2014 se han formalizado un total de 40 cambios/rotaciones, superando así el objetivo previsto para el año (10 cambios).

Por otro lado, el Plan contempla el apoyo a la configuración de cooperativas de autopromoción de vivienda asequible (acción 3.1.B). En el ejercicio 2014 un total de 502 viviendas han sido promovidas por cooperativas, superando ampliamente el objetivo previsto. El Plan contempla el diseño de un nuevo programa que favorezca la promoción de viviendas por cooperativas, este programa se ha desarrollado en 2015 como una especialidad de la norma general para concertadas.

Asimismo, se prevé profundizar en la mejora de la rentabilidad de la producción de vivienda social y alojamientos dotacionales en alquiler para privados (acción 3.1.C). Para ello, se prevé realizar un estudio de alternativas de gestión público/privada, puesto que hasta el momento la producción de vivienda social ha correspondido casi exclusivamente a las Administraciones Públicas.

La cuarta acción alude directamente a un proceso de participación ciudadana, puesto que contempla la posibilidad de implicar a la ciudadanía en el análisis y posible modificación de las ordenanzas de diseño de VPO.

El grado de avance de esta línea de actuación en el ecuador de ejecución del Plan Director es el siguiente:

- ✓ Con relación a la **acción 3.1.A**, hay que decir que no ha sido aprobada normativa específica de cara a facilitar el cambio o rotación de viviendas, sin embargo, el elevado número de cambios realizados, muy superior al objetivo previsto, apunta a una mejora en este sentido.

- ✓ En cuanto a la **acción 3.1.B**, se ha apreciado un incremento en la promoción de viviendas por parte de cooperativas.
- ✓ Por último, y en relación a la **acción 3.1.C**, es una acción que será abordada en la segunda mitad de ejecución del Plan Director.

Cuadro 5.23 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.1

<b>EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN</b>							
<i>Objetivo general: Destinar los recursos a las actuaciones más urgentes</i>							
<i>Línea de actuación: 3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales</i>							
<i>3.1.A. Flexibilizar y favorecer la rotación y cambio de vivienda</i>							
<i>Objetivo: Facilitar cambio/rotación de vivienda al cambiar necesidades</i>	<b>2013</b>			<b>2014</b>			<i>Evaluación</i>
	<i>Previsto</i>	<i>Realizado</i>	<i>% cumplimiento</i>	<i>Previsto</i>	<i>Realizado</i>	<i>% cumplimiento</i>	
<i>Normativa aprobada</i>	--	--	--	Sí	No	0%	
<i>Nº de permutas, rotaciones o cambios por año</i>	--	--	--	10	40	400%	
<i>3.1.B. Fomentar cooperativas de promoción de vivienda</i>							
<i>Objetivo: Incrementar nº de viviendas en cooperativa</i>							
<i>Programa diseñado e implantado</i>	--	--	--	Sí	No	0%	
<i>Nº de viviendas promovidas por cooperativas por año</i>	--	--	--	30	502	1.673,3%	
<i>3.1.C. Profundizar en la mejora de la rentabilidad de la producción de la vivienda social y alojamientos dotacionales en alquiler para privados</i>							
<i>Objetivo: Incrementar la producción de vivienda en alquiler social y alojamientos dotacionales por privados</i>							
<i>Estudio de alternativas y diseño económico</i>	--	--	--	Sí	No	0%	
<i>3.1.D. Estudio de implicación de la ciudadanía en el análisis de las ordenanzas de diseño de las VPP</i>							
<i>Objetivo: Implicar a la ciudadanía en la modificación de las ordenanzas de diseño de VPO</i>							
<i>Realización del estudio</i>	--	--	--	Sí	No	0%	
<i>Nº de participaciones de la ciudadanía</i>	--	--	--	3.000	0	0%	
<i>Modificación de las ordenanzas de diseño de VPO</i>	--	--	--	Sí	No	0%	

#### 5.4.2. Objetivos de la línea de actuación 3.2: Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida, y medidas para alcanzarlos

Esta segunda línea de actuación se centra en agilizar y flexibilizar los procesos administrativos de vivienda protegida puesto que ante la situación actual se plantean algunas posibles soluciones que con la normativa vigente no son factibles.

En este sentido hay que decir que la aprobación de la Ley de Vivienda 3/2015 da respuesta a la acción 3.2.A puesto que permite en una misma promoción distintas modalidades legales de acceso como la propiedad y el arrendamiento favoreciendo así la cohesión social.

Por otro lado, gracias a la Ley se podrá dar salida, por ejemplo, a muchas de las viviendas protegidas que se encuentran vacías y con grandes dificultades para su adjudicación.

Asimismo se plantea una simplificación y agilización de los trámites administrativos de calificación de VPO aumentando así la eficiencia de los recursos (acción 3.2.B).

Por último, la cuarta acción de esta línea de actuación contempla la adaptación de los requisitos administrativos de VPO a los itinerarios vitales personales.

En el cuadro se han señalado en rojo estas acciones, ya que la Ley ha sido aprobada en 2015, y aquí se realiza la evaluación correspondiente al ejercicio 2014.

Cuadro 5.24 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.2

**EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN**

*Objetivo general:* Destinar los recursos a las actuaciones más urgentes

*Línea de actuación: 3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida*

**3.2.A. Permitir combinaciones de tipologías distintas de VPO en una misma parcela**

*Objetivo:* Mejorar la flexibilidad y compatibilidad de distintas tipologías de vivienda

INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Estudio de alternativas	--	--	--	Sí	No	0%	
Normativa aprobada	--	--	--	Sí	No	0%	

**3.2.B. Simplificar y agilizar los trámites administrativos de calificación de VPO aumentando la eficiencia de los recursos**

*Objetivo:* Agilizar los trámites administrativos de VPO

Estudio para agilizar el proceso administrativo	--	--	--	Sí	No	0%	
Normativa aprobada	--	--	--	Sí	No	0%	

**3.2.C. Adaptar los requisitos administrativos de VPO a los itinerarios vitales personales**

*Adaptar los requisitos administrativos de VPO a los itinerarios vitales de las personas adjudicatarias y sus unidades convivenciales*

Estudio regulación de las condiciones	--	--	--	Sí	No	0%	
Normativa aprobada	--	--	--	Sí	No	0%	

**5.4.3. Objetivos de la línea de actuación 3.3: Aprovechar suelos disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias, y medidas para alcanzarlos**

Con el objetivo general de orientar los recursos a las necesidades más urgentes, la gestión del suelo debe centrarse también en actuaciones prioritarias definiendo las localizaciones para futuras actuaciones con criterios de existencia de demanda, zonas estratégicas o zonas degradadas. Para ello, se contempla la elaboración de un mapa de localización prioritaria de actuaciones (acción 3.3.A), acción que ha sido abordada con éxito en el ejercicio 2014.

Además, el objetivo principal de esta línea de actuación es aprovechar los suelos ya disponibles. Así, se prevé destinar recursos a la preparación de suelos de titularidad pública en localizaciones prioritarias (acción 3.3.B), acción que queda cubierta con la elaboración del mapa territorial de prioridades de suelo.

Asimismo, en esta línea de actuación se contempla avanzar en la colaboración con Ayuntamientos y Diputaciones Forales en materia de expropiaciones y gestión de suelo. Para ello, el Departamento ofrece asistencia técnica en esta materia a los Ayuntamientos y Diputaciones Forales.

Cuadro 5.25 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.3

**EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN**

*Objetivo general: Destinar los recursos a las actuaciones más urgentes*

*Línea de actuación: 3.3. Aprovechar suelos disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias*

*3.3.A. Definición de localizaciones prioritarias para futuras actuaciones*

*Objetivo: Definición de localizaciones prioritarias con criterios de existencia de demanda, zonas estratégicas, zonas degradadas,...*

INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Elaboración mapa territorial de prioridades de suelo	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
<b>3.3.B. Aplicación de recursos a la preparación de suelos de titularidad pública en localizaciones prioritarias</b>							
<i>Objetivo: Destinar recursos para la preparación de suelos en las localizaciones prioritarias definidas</i>							
Elaboración mapa territorial de prioridades de suelo	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
<b>3.3.C. Colaboración con Ayuntamientos y Diputaciones para mejorar la gestión en materia de expropiaciones y gestión de suelo</b>							
<i>Objetivo: Colaborar con Ayuntamientos y Diputaciones Forales en esta materia</i>							
Asistencia técnica prestada	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>

#### 5.4.4. Objetivos de la línea de actuación 3.4 y medidas para alcanzarlos

Esta línea de actuación implica la modificación de la normativa de cara a revisar el modelo de aplicación de la repercusión máxima de suelo urbanizado para cada tipología de vivienda. Esta necesidad surge debido a la disminución del diferencial de precio entre la vivienda libre y la vivienda protegida.

Así, se plantea una acción destinada a analizar la utilidad de las viviendas tasadas, tratando de adaptar la vivienda tasada al contexto actual (acción 3.4.A) y otra en la que se prevé equiparar los costes de urbanización en las distintas tipologías de vivienda (acción 3.4.B).

Hay que decir que, de momento, estas tareas no han sido abordadas, por lo que en la segunda mitad de ejecución del Plan Director, se procederá a la realización del análisis de utilidad de las viviendas tasadas de cara a la introducción de un cambio normativo.

Cuadro 5.26 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 3.4

**EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN**

**Objetivo general:** Destinar los recursos a las actuaciones más urgentes

**Línea de actuación: 3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías**

**3.4.A. Analizar la utilidad de las viviendas tasadas**

**Objetivo:** Análisis de la utilidad de las viviendas tasadas

INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Realización de análisis	--	--	--	Sí	No	0%	
Modificación de normativa	--	--	--	Sí	No	0%	
<b>3.4.B. Impulsar la modificación del marco normativo que regula la preparación del suelo para promoción de vivienda pública</b>							
<b>Objetivo:</b> Modificar normativa para preparación de suelo							
Modificación de normativa	--	--	--	Sí	No	0%	

**5.4.5. Superficie de suelo adquirida**

Hay que decir que las políticas del Departamento en los últimos años pasan por el máximo aprovechamiento del suelo ya disponible, adquiriendo nuevos suelos únicamente en aquellos lugares con importante demanda de vivienda. De este modo, se trata de rentabilizar operaciones de compra anteriores sin consumir nuevos recursos.

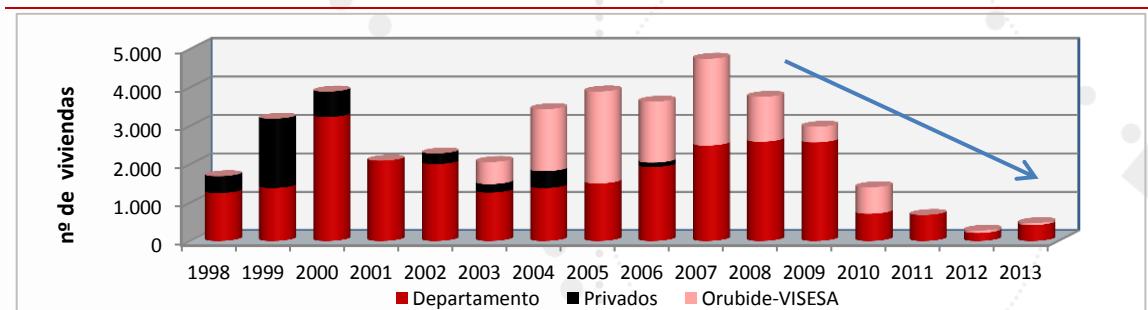
En esta línea, el Departamento no ha realizado ninguna compra de suelo en el ejercicio 2014, mientras que en 2013 se adquirió suelo para la edificación de 465 viviendas en el área funcional de Bilbao Metropolitano.

Cuadro 5.27 Compra de suelo según agente promotor

Nº de viviendas	Media 2002-2005		Media 2006-2009		Media 2010-2012		2013		2014	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	1.534	52,7	2.388	63,3	531	68,0	412	88,6	--	--
Orubide – VISESA	1.146	39,3	1.355	35,9	250	32,0	53	11,4	--	--
Privados	234	8,0	29	0,8	0	0,0	0	0,0	--	--
<b>Total</b>	<b>2.913</b>	<b>100,0</b>	<b>3.772</b>	<b>100,0</b>	<b>781</b>	<b>100,0</b>	<b>465</b>	<b>100,0</b>	--	--

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.22 Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1998-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 5.4.6. Patrimonio de suelo del Departamento

Atendiendo a la estimación realizada por el propio Departamento, el patrimonio de suelo disponible por el Departamento permitiría la edificación de un total de 6.322 viviendas en el período 2015-2017.

En cuanto a lo localización de estos suelos hay que decir que más de la mitad se encuentra en Gipuzkoa, Territorio que cuenta con reservas para la edificación de 3.247 nuevas viviendas protegidas en los próximos tres años (51% del total). Por su parte, Bizkaia dispone de suelo para construir 2.699 viviendas (43% del total), mientras que los terrenos disponibles en Álava permitirían edificar un total de 376 nuevas viviendas protegidas (6% del total disponible).

En términos de ratio de suelo por habitante, Donostialdea ocupa la primera posición con 6,5 viviendas por 1.000 habitantes, seguida del área funcional de Zarautz-Azpeitia (4,4 viviendas por 1.000 habitantes). El área de Tolosa ocupa la tercera posición (3,2 viviendas por mil habitantes).

Cuadro 5.28 Distribución geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento

Nº de viviendas	DISPONIBILIDAD			TOTAL 2015-2017	
	2015	2016	2017	Nº Viviendas	% vertical
<b>Total CAE</b>	<b>772</b>	<b>1.536</b>	<b>4.014</b>	<b>6.322</b>	<b>100,0</b>
<b>Araba / Álava</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>376</b>	<b>376</b>	<b>5,9</b>
Álava Central	0	0	348	348	5,5
Llodio	0	0	25	28	0,4
<b>Bizkaia</b>	<b>702</b>	<b>617</b>	<b>1.380</b>	<b>2.699</b>	<b>42,7</b>
Bilbao Metropolitano	702	617	1.016	2.335	36,9
Balmaseda-Zalla	0	0	70	70	1,1
Durango	0	0	102	102	1,6
Gernika-Markina	0	0	192	192	3,0
<b>Gipuzkoa</b>	<b>70</b>	<b>919</b>	<b>2.258</b>	<b>3.247</b>	<b>51,4</b>
Donostia-S. Sebastián	70	785	1.785	2.640	41,8
Zarautz-Azpeitia	0	0	323	323	5,1
Mondragón-Bergara	0	104	0	104	1,6
Beasain-Zumárraga	0	30	0	30	0,5
Tolosa	0	0	150	150	2,4

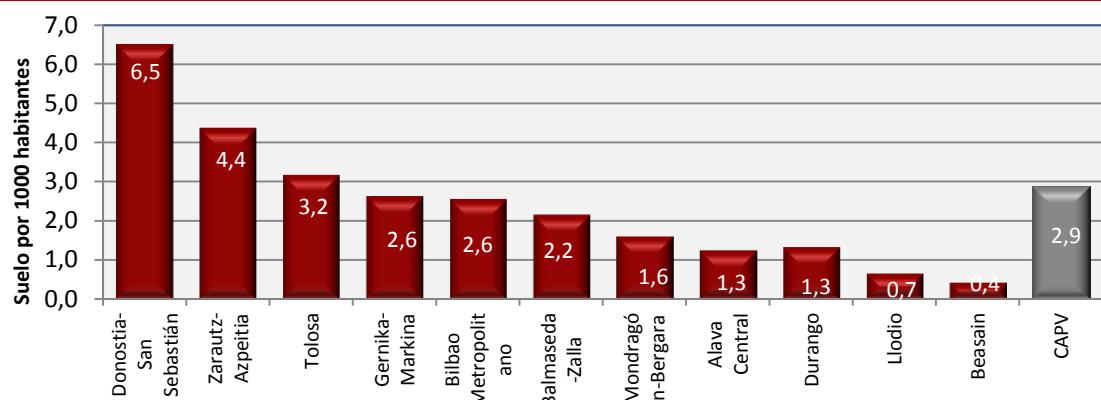
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.29 Patrimonio de suelo disponible 2015-17 según tipo de viviendas previstas

Nº de viviendas	Nº viviendas totales	TIPO DE VIVIENDA				
		SOCIAL	ADA	VPO	TASADA	LIBRES
<b>Total CAE</b>	<b>6.322</b>	<b>85</b>	<b>66</b>	<b>4.308</b>	<b>527</b>	<b>718</b>
<b>Araba / Álava</b>	<b>376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Álava Central	348	0	0	348	0	0
Llodio	28	0	0	28	0	0
<b>Bizkaia</b>	<b>2.699</b>	<b>85</b>	<b>66</b>	<b>1.843</b>	<b>137</b>	<b>568</b>
Bilbao Metropolitano	2.335	85	66	1.479	137	568
Balmaseda-Zalla	70	0	0	70	0	0
Durango	102	0	0	102	0	0
Gernika-Markina	192	0	0	192	0	0
<b>Gipuzkoa</b>	<b>3.247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.089</b>	<b>390</b>	<b>150</b>
Donostia-San Sebastián	2.640	0	0	1.692	360	0
Zarautz - Azpeitia	323	0	0	263	30	0
Mondragón-Bergara	104	0	0	104	0	0
Beasain-Zumárraga	30	0	0	30	0	0
Tolosa	150	0	0	0	0	150

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.23 Patrimonio de suelo del Departamento por áreas funcionales. 2014.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 5.4.7. Previsiones del Planeamiento municipal: UDALPLAN 2014<sup>6</sup>

Atendiendo a los datos recogidos en el documento Udalplan 2014, el planeamiento de ordenación urbanística contempla la edificación de aproximadamente 201.659 viviendas en la CAE, de las que según la previsión, el 39% serían viviendas de protección pública (62.701 VPO y 16.546 viviendas tasadas), y el 61% viviendas libres (122.412 viviendas).

En lo que respecta a la distribución geográfica, la previsión del planeamiento municipal sitúa el 38% de las viviendas protegidas a edificar en Bizkaia, el 35% en Gipuzkoa y el 27% restante en Álava. Por su parte, en el reparto de las viviendas libres previstas Bizkaia acumula cerca de la mitad de las edificación residencial (48%), Gipuzkoa el 29% y Álava el 23% restante.

Cuadro 5.30 Previsiones de planeamiento. Udalplan 2014.

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE	(Nº de viviendas)
<b>Suelo Urbano residencial</b>					
• Viviendas libres	15.133	38.232	26.212	79.577	
• Viviendas tasadas	7.038	2.778	2.819	12.635	
• VPO	3.325	15.104	10.243	28.672	
<b>Suelo Urbanizable residencial</b>					
• Viviendas libres	12.334	18.246	9.408	39.988	
• Viviendas tasadas	178	942	2.791	3.911	
• VPO	11.142	10.940	11.947	34.029	
<b>Suelo No Urbanizable</b>					
• Viviendas libres	201	2.592	54	2.847	
<b>Total Suelo Residencial</b>					
• Viviendas libres	<b>27.668</b>	<b>59.070</b>	<b>35.674</b>	<b>122.412</b>	
• Viviendas tasadas	<b>7.216</b>	<b>3.720</b>	<b>5.610</b>	<b>16.546</b>	
• VPO	<b>14.467</b>	<b>26.044</b>	<b>22.190</b>	<b>62.701</b>	

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial. Gobierno Vasco.

<sup>6</sup> Al interpretar los resultados de este apartado hay que tener presente que las previsiones de Udalplan recogen cifras de planeamientos urbanísticos de fechas diversas. Igualmente, también hay que tener en cuenta que los datos de Patrimonio de Suelo Operativo del Departamento de Vivienda representan valores estimados en número de viviendas edificables.

## **5.5. Eje 4: Impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas.**

El Plan Director de Vivienda 2013-2016 apuesta por el impulso de la rehabilitación y regeneración urbana como vía para contribuir al ahorro energético, la cohesión social, la creación de empleo y la puesta en valor de la ciudad existente.

Por su parte, la nueva aprobación de los Fondos Estructurales 2014-2020, abre la posibilidad de acceder a financiación suplementaria puesto que por primera vez son incluidas las actuaciones en materia de rehabilitación en el Programa Operativo de estos Fondos. En concreto, el Objetivo Temático 4 de los Fondos FEDER se destina a financiar las inversiones hacia una economía baja en carbono, entre las que se encuentran las actuaciones en eficiencia energética en edificación.

El eje estratégico 4 del Plan Director contempla un total de 16 medidas encaminadas al logro de un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas.

En el presente capítulo se procede a analizar el grado de avance del Departamento de cara a conseguir los objetivos generales y específicos establecidos por el Plan Director para el año 2014 en materia de rehabilitación y regeneración urbana<sup>7</sup>.

### **5.5.1. El Plan Renove de Rehabilitación de Viviendas 2013-2016**

#### **a) *Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas***

El Programa de ayudas a la rehabilitación del Gobierno Vasco ha contribuido a la conservación y la mejora del parque de viviendas de la CAE mediante la concesión de subvenciones a particulares y comunidades de vecinos. Es un programa con una larga trayectoria en el que se ha primado la realización de obras encaminadas a garantizar la accesibilidad a las viviendas y la mejora de la habitabilidad de las viviendas.

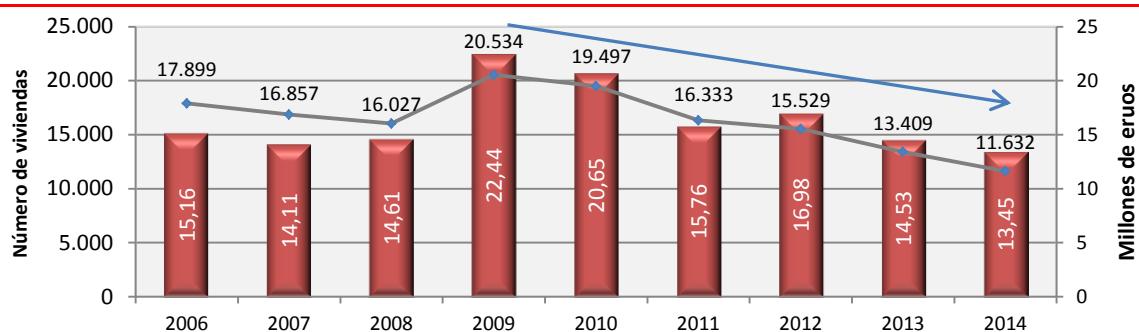
En los últimos años se ha introducido además el componente energético, subvencionando las actuaciones destinadas a la mejora de la eficiencia energética de las viviendas y edificios. Actualmente se está procediendo a la revisión de la normativa que regula la concesión de ayudas en el marco de este Programa tratando de adecuar los criterios a los utilizados por el EVE y facilitar así la ventanilla única en materia de rehabilitación.

##### **a.1) *Subvenciones concedidas***

Las ayudas concedidas en 2014 en el marco de este programa han contribuido a la rehabilitación de un total de 11.632 viviendas en el conjunto de la CAE. El importe total de las subvenciones ha ascendido a 13,45 millones de euros, lo que arroja una subvención media por vivienda de 1.156 euros. Atendiendo a la evolución se comprueba una tendencia decreciente desde el año 2009. Se profundiza en el análisis de este retroceso en el último capítulo de este informe de evaluación.

<sup>7</sup> Ver Informe completo de [Evaluación de las Políticas de Rehabilitación](#).

Gráfico 5.24 Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2014.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco).

#### a.2) Subvenciones según tipo de rehabilitación

La cuantía de las ayudas concedidas es diferente en función de si las viviendas a rehabilitar se enmarcan en áreas de rehabilitación integrada o no, siendo superiores las subvenciones en el primer caso.

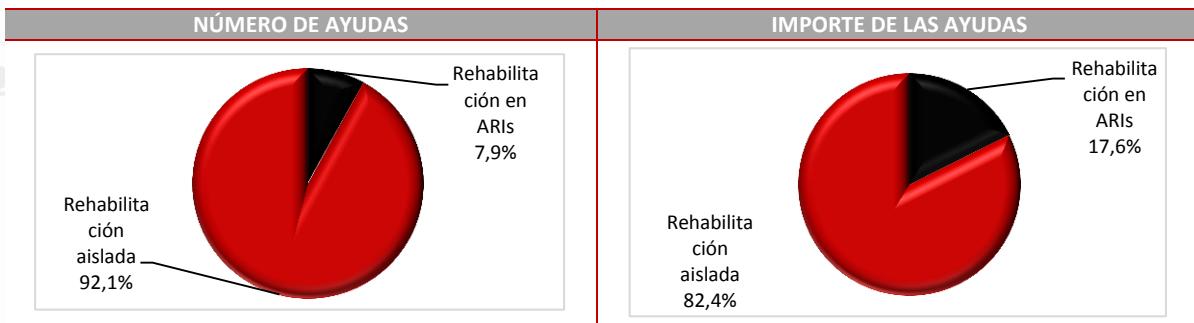
No obstante, la mayor parte de las viviendas que obtienen subvención se encuentran fuera de las ARIs. En concreto y atendiendo a las ayudas de 2014, un total de 10.709 (92% del total) viviendas fuera de ARIs frente a 923 viviendas integradas en alguna ARI (8% de las viviendas con subvención). En lo que respecta al importe de las subvenciones, también las operaciones de rehabilitación aislada acaparan la mayor parte del importe subvencionado (82% frente al 18%).

Cuadro 5.31. Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación.

	Rehabilitación aislada		Rehabilitación Integrada		Total Rehabilitación	
	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €
Media 2002-2005	10.909	7.707	1.521	2.871	12.430	10.578
Media 2006-2009	16.061	13.175	1.769	3.408	17.829	16.583
Media 2010-2012	<b>15.495</b>	<b>14.527</b>	<b>1.624</b>	<b>3.269</b>	<b>17.120</b>	<b>17.797</b>
2013	12.208	12.168	1.201	2.364	13.409	14.532
<b>2014</b>	<b>10.709</b>	<b>11.082</b>	<b>923</b>	<b>2.370</b>	<b>11.632</b>	<b>13.452</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

Gráfico 5.25 Distribución de las ayudas según área de intervención



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Además de las subvenciones concedidas a particulares, tanto para realizar obras privativas como de elementos comunes del edificio, existe también una ayuda directa a la comunidad de propietarios. Hay que decir que la mayor parte de la subvención concedida es destinada a la rehabilitación de elementos comunitarios, absorbiendo el 98% del importe total.

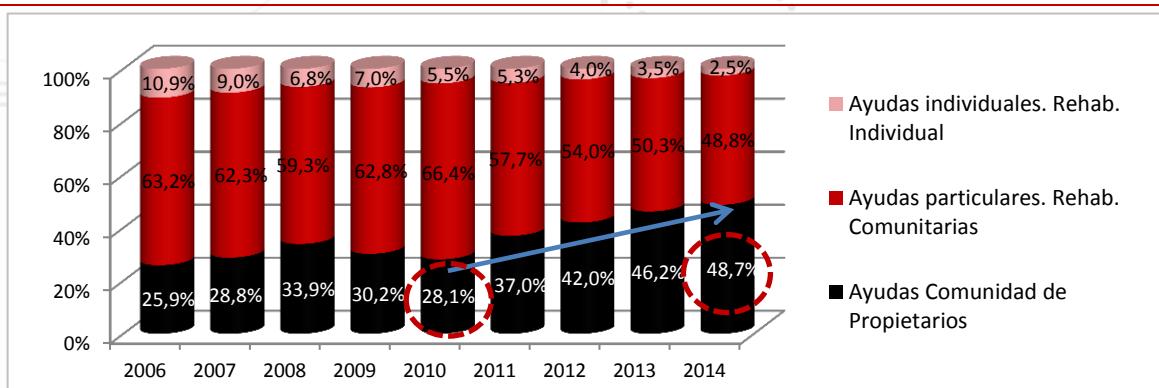
Cuadro 5.32. Evolución de las subvenciones a la rehabilitación según tipo de ayuda

Ayuda comunitaria.	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total (€)	Presupuesto protegible (€)
2010	764	--	5.799.855	206.087.937
2011	764	--	5.830.890	227.947.174
2012	789	--	7.144.156	260.585.401
2013	681	--	6.713.355	200.838.358
<b>2014</b>	<b>509</b>	--	<b>6.559.006</b>	<b>185.716.144</b>
Ayuda particular. Rehabilitación comunitaria	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2010	3.516	18.506	13.702.657	61.499.858
2011	3.332	15.665	9.091.447	50.438.863
2012	3.241	14.966	9.244.080	51.864.975
2013	3.098	12.926	7.304.496	41.093.418
<b>2014</b>	<b>2.645</b>	<b>11.255</b>	<b>6.562.337</b>	<b>38.375.620</b>
Ayuda individual. Rehabilitación individual	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2010	991	991	1.144.320	9.814.217
2011	668	668	835.768	9.933.675
2012	564	563	597.282	8.373.254
2013	483	483	514.294	6.005.093
<b>2014</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	<b>330.789</b>	<b>2.924.830</b>
TOTAL AYUDAS REHABILITACIÓN	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2010	5.271	19.497	20.646.832	277.402.012
2011	4.764	16.333	15.758.105	288.319.712
2012	4.774	15.529	16.985.518	320.823.630
2013	4.262	13.409	14.532.145	247.936.869
<b>2014</b>	<b>3.531</b>	<b>11.632</b>	<b>13.452.132</b>	<b>226.823.523</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por su parte, cabe destacar que las ayudas directas a la comunidad, a pesar de presentar un retroceso en los últimos años en términos absolutos, representan ya el 49% de la subvención total concedida en 2014 en el marco del programa de ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios. Este incremento de su peso relativo es debido a la caída sufrida por las ayudas a particulares para la rehabilitación comunitaria.

Gráfico 5.26 Evolución de las subvenciones según tipo de ayudas.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

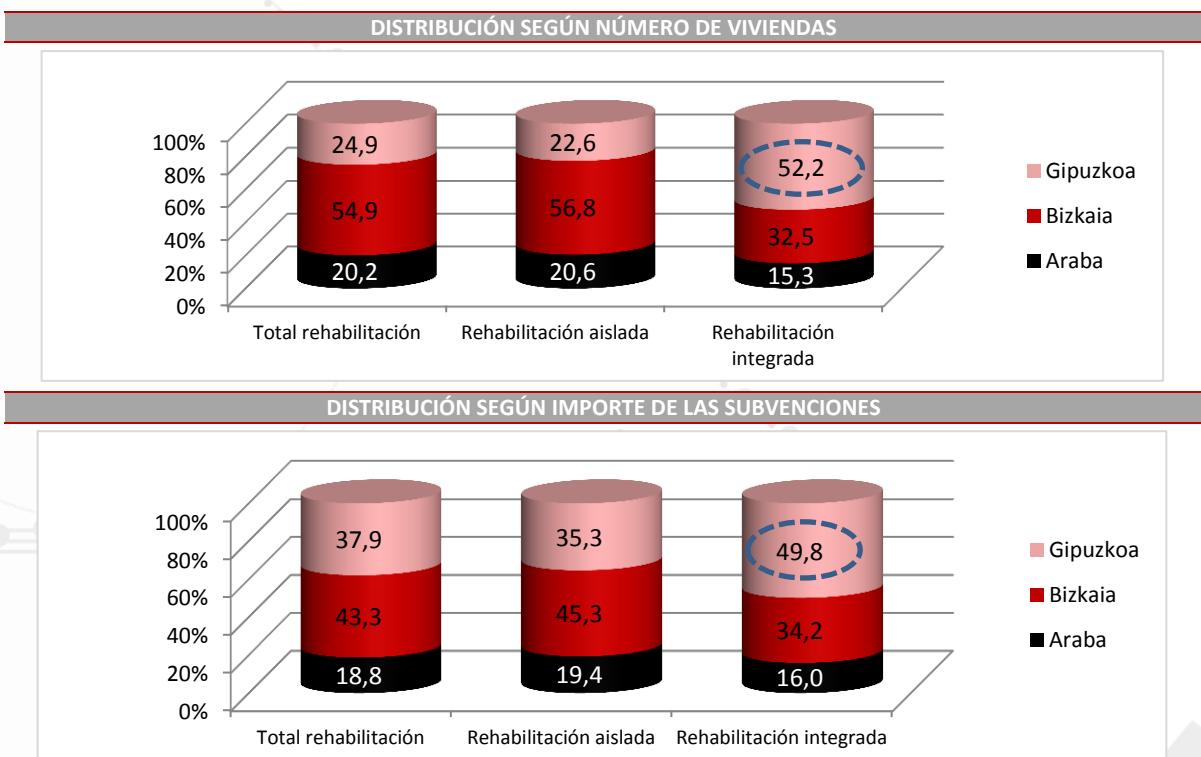
En concreto, las ayudas directas a las comunidades se han situado en 2014 en 6,6 millones de euros, importe similar al destinado a particulares para la rehabilitación de elementos comunitarios, mientras que las subvenciones para rehabilitación de elementos individuales se cuantifican en 330.000 euros.

Por su parte, hay que tener presente que estas ayudas han contribuido a la realización de un conjunto de obras cuyo Presupuesto Protegible asciende a 227 millones de euros. De este total, el 98% corresponde al presupuesto de las obras comunitarias (224 millones de euros), mientras que el 2% restante (3 millones de euros) es el presupuesto total de las obras individuales subvencionadas en 2014.

#### *a.3) Distribución geográfica de las subvenciones<sup>8</sup>*

La distribución territorial total de las viviendas subvencionadas es tal que Bizkaia concentra el 55% del total, Gipuzkoa el 25% y Álava el 20% restante. Atendiendo al importe subvencionado, se aprecia un incremento de la representación de Gipuzkoa, puesto que en este territorio tiene un mayor peso la rehabilitación integrada y no hay que olvidar que en estas áreas la cuantía percibida es superior. En concreto, Gipuzkoa absorbe el 38% del importe total subvencionado, Bizkaia el 43% del total y Álava el 19% restante.

Gráfico 5.27 Distribución de las subvenciones concedidas en 2014 por Territorios Históricos según tipo de rehabilitación.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

<sup>8</sup> Se puede acceder a un mayor detalle en el Informe de [Evaluación de las Políticas de Rehabilitación](#).

Finalmente, atendiendo al Presupuesto Protegible (inversión total prevista) del conjunto de actuaciones subvencionadas, la inversión total se distribuye geográficamente de la siguiente manera: el 45% corresponde a Bizkaia, el 29% a Gipuzkoa y el 26% a Álava.

Cuadro 5.33. Subvenciones y Presupuesto Protegible según actuaciones de Rehabilitación comunitaria y Rehabilitación individual. 2014

Rehabilitación comunitaria			
Territorio Histórico	Número de viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
Araba	2.205	2.408.458	57.383.104
Bizkaia	6.250	5.704.390	100.373.153
Gipuzkoa	2.800	5.008.495	66.142.447
<b>TOTAL</b>	<b>11.255</b>	<b>13.121.343</b>	<b>223.898.703</b>
Rehabilitación individual			
Araba	141	121.950	960.073
Bizkaia	138	125.364	1.285.812
Gipuzkoa	98	83.475	678.945
<b>TOTAL</b>	<b>377</b>	<b>330.789</b>	<b>2.924.830</b>
<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>	<b>11.632</b>	<b>13.452.132</b>	<b>227.016.593</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### a.4) Subvenciones según tipo de obra

Por su parte, el programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios apoya **seis tipos de actuaciones diferentes**, a cada una de las cuales le corresponde una cuantía diferente de subvención.

Cuadro 5.34 Actuaciones apoyadas en el marco del Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios

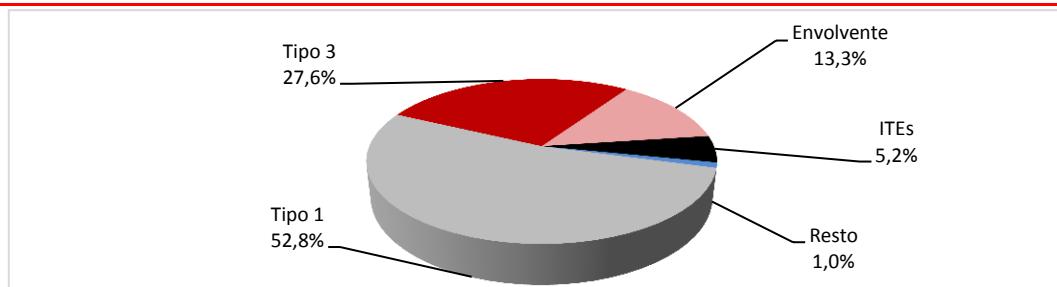
- Obras de adecuación estructural y constructiva del edificio: Tipo 1.
- Obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad: Tipo 2.
- Operaciones de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con discapacidad: Tipo 3.
- Actividades de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de buena construcción: Tipo 4.
- Intervención en la envolvente térmica para mejorar la eficiencia energética y ahorrar energía.
- La elaboración de los informes técnicos derivados de la inspección periódica de construcciones y edificaciones (ITEs).

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco).

Sin embargo, son dos los tipos de obras que concentran la mayor parte de la subvención concedida: la adecuación estructural y constructiva (7,1 millones) y la adaptación de las viviendas para la mejora de la accesibilidad (3,7 millones de euros), que en conjunto suponen el 80% del importe total otorgado en 2014.

Por su parte, hay que decir que el programa destinado a la mejora de la eficiencia energética de los edificios a través de actuaciones en la envolvente de estos continúa creciendo, confirmándose como la actividad más expansiva de los últimos años. La subvención destinada a este fin en 2014 se cuantifica en 1,8 millones de euros (1,3 M€ en 2013).

Gráfico 5.28 Distribución de las ayudas según tipo de obra



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.35 Subvenciones aprobadas en 2014 según tipo de obra y tipo de ayuda.

Tipo de obra	Tipo de Rehabilitación		
	Rehabilitación comunitaria	Rehabilitación individual	Total Rehabilitación
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	6.593.317	154.234	<b>7.107.551</b>
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	6.291	--	6.291
Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad	3.598.464	113.410	<b>3.711.873</b>
Tipo 4: Acabado	75.962	54.061	130.023
Evolvente	1.790.596	--	1.790.596
Honorarios ITEs	695.695	9.085	704.780
<b>TOTAL subvenciones</b>	<b>13.121.343</b>	<b>330.789</b>	<b>13.452.132</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

#### a.5) Préstamos concedidos

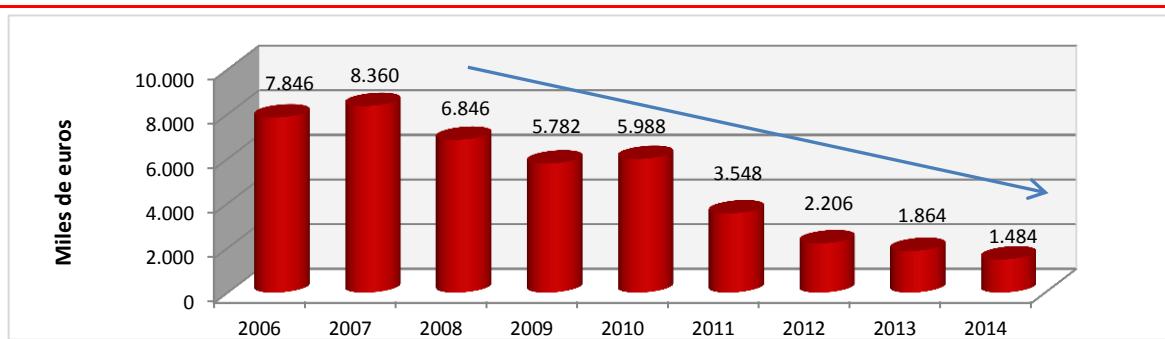
Adicionalmente, las actuaciones de rehabilitación pueden optar a préstamos cualificados, sin subsidiación, por una cuantía máxima igual a la totalidad del presupuesto menos la subvención. Una vez más, se comprueba que esta modalidad de ayudas es comparativamente mucho menos importante que las subvenciones directas, apreciándose además una tendencia decreciente en los últimos años. En el Gráfico 5.29 se puede observar este progresivo retroceso.

Cuadro 5.36. Préstamos a la rehabilitación de vivienda.

	Media 2006-09		Media 2010-12		2012		2013		2014	
	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Rehabilitación aislada	845	6.035	450	3.220	246	1.694	214	1.642	175	1.225
Rehabilitación integrada	118	1.174	67	694	45	512	30	222	23	259
<b>Total rehabilitación</b>	<b>963</b>	<b>7.209</b>	<b>517</b>	<b>3.914</b>	<b>291</b>	<b>2.206</b>	<b>244</b>	<b>1.864</b>	<b>198</b>	<b>1.484</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

Gráfico 5.29 Evolución del importe total de los préstamos aprobados. 2006-2014.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

*b) Programa de ayudas en materia de Accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores*

A través de este Programa el Departamento tiene como objetivo conseguir que el entorno urbano y los espacios públicos permitan a todas las personas desenvolverse igualmente y de la forma más independiente posible, integrando las distintas necesidades de las personas en instalaciones accesibles que respondan al diseño universal establecido en el Concepto Europeo de Accesibilidad. Por otro lado, no hay que olvidar que la Ley vasca 20/1997 exige garantizar la accesibilidad del entorno urbano, los espacios públicos y los edificios.

Con este objetivo, el Departamento concede ayudas a los Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la realización de las actuaciones descritas en el Cuadro 5.37.

**Cuadro 5.37** Actuaciones apoyadas en el marco del Programa de ayudas en materia de Accesibilidad

- Elaboración y actualización de planes de accesibilidad que tengan por objeto la adaptación progresiva de los entornos urbanos, espacios públicos, edificios, transportes y sistemas de información.
- Ejecución de obras de mejora contenidas en los planes de accesibilidad de los Ayuntamientos y Entidades Locales Menores.
- Adquisición e instalación de ascensores y plataformas elevadoras para garantizar la accesibilidad del entorno urbano, edificios y espacios públicos.
- Ejecución de obras de mejora llevadas a cabo por Entidades privadas con fines sociales de Utilidad Pública.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco).

La convocatoria de 2013 contemplaba un presupuesto total de 1,8 millones de euros, si bien, finalmente fueron destinados un total de 1.183.464,39 euros, esto es, el 66% sobre el presupuesto inicialmente previsto. Este presupuesto fue ejecutado en el ejercicio 2014.

Por su parte, la convocatoria de 2014, fue adjudicada a final del año y la subvención total contemplada en el Programa de accesibilidad ascendía a 2,5 millones de euros. Un total de 63 entidades resultarán beneficiarias de estas ayudas para la realización de 24 planes y 57 obras. Se trata de un Programa plurianual a ejecutar entre los años 2014 y 2016, siendo el presupuesto destinado al Programa en 2014 de 125.000 €.

**Cuadro 5.38** Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-2014

	Media 2002-2005		Media 2006-2009		Media 2010-12		2013		2014	
	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €
Planes	19	268	23	267	22	150	37	407	24	249
Obras	153	2.467	132	3.034	147	2.521	152	1.393	57	2.251
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>2.735</b>	<b>155</b>	<b>3.301</b>	<b>169</b>	<b>2.670</b>	<b>189</b>	<b>1.800</b>	<b>81</b>	<b>2.500</b>

\* Convocatoria de 2011, resuelta en 2012.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**Cuadro 5.39** Distribución anual del Presupuesto del Programa de Accesibilidad de la convocatoria 2014

Año	Importe(Euros)
<b>2014</b>	<b>125.000</b>
2015	475.000
2016	1.900.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.500.000</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

c) **Programa de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) o en Áreas Residenciales Degradadas (ADs)**

La Orden de 23 de Octubre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, convocó y reguló la convocatoria 2013 del programa de ayudas del Plan Renove en materia de concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) o en Áreas Residenciales Degradadas (ADs). Este Programa está dirigido a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la elaboración de Estudios y Planes de Rehabilitación.

Esta convocatoria fue resuelta en el año 2014, concediéndose un total de 319.400 euros. Se presentaron un total de 20 proyectos y finalmente 17 proyectos correspondientes a 9 Ayuntamientos fueron aprobados. La suma de los presupuestos de los proyectos subvencionados ascendió a 342.599 euros, de modo que el porcentaje subvencionado ha sido del 93%.

La convocatoria de 2014 está regulada mediante la Orden de 26 de noviembre de 2014 y será resuelta en 2015. El presupuesto destinado a la concesión de estas ayudas asciende a un total de 700.000 euros.

**Cuadro 5.40 Subvenciones concedidas en 2014 en el marco del Programa RENOVE ARIS y AD**

	Proyectos presentados	Proyectos subvencionados	Subvención total concedida €
Araba	5	5	102.143,4
Bizkaia	11	8	134.705,6
Gipuzkoa	4	4	82.551,0
<b>CAE</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>319.399,9</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

d) **Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado**

El Programa de ayudas para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado de la CAE en materia de Rehabilitación Eficiente de Viviendas y Edificios, y la ejecución de las obras derivadas de los mismos está regulado mediante la Orden de 31 de julio de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales.

Las ayudas son destinadas a Comunidades de Propietarios, así como a los Ayuntamientos, Entidades Locales Menores, Sociedades Públicas de Vivienda y Promotores Públicos de Vivienda siempre y cuando sean estos los propietarios total o parcialmente de los edificios incluidos en el ámbito de las actuaciones y cuyo objeto sea el arrendamiento.

La Resolución por la que se adjudican las ayudas se realizó **el 6 de junio de 2014**, por un importe total de 6.060.000 euros, con la distribución anual que se muestra en el Cuadro 5.41. La concesión de estas subvenciones ha sido destinada a la rehabilitación integral de 16 edificios que integran un total de 690 viviendas.

**Cuadro 5.41 Resolución de la Convocatoria del Programa de Rehabilitación Eficiente de Viviendas y Edificios**

	Presupuesto €			
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Total CAE
2014	80.722	343.754	153.632	578.108
2015	405.511	1.850.641	485.794	2.740.946
<b>2016</b>	<b>405.511</b>	<b>1.850.641</b>	<b>485.794</b>	<b>2.740.946</b>
<b>Total</b>	<b>889.745</b>	<b>4.045.035</b>	<b>1.125.220</b>	<b>6.060.000</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En diciembre de 2014 fue publicada la convocatoria anticipada para conceder las subvenciones del ejercicio 2015, con una partida presupuestaria de 5,5 millones de euros.

**Cuadro 5.42 Presupuesto de la Convocatoria de diciembre de 2014 del Programa Renove Rehabilitación Eficiente de viviendas y edificios**

	Importe (Euros)
2015	100.000
2016	1.800.000
2017	1.800.000
2018	1.800.000
<b>Total</b>	<b>5.500.000</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**e) Programa de Subvenciones para la regeneración urbana**

En el ejercicio 2014 se han concedido dos ayudas directas para subvencionar dos proyectos de regeneración urbana. La primera ha sido una subvención directa al ayuntamiento de Abanto-Ziérbara para la finalización de las obras de regeneración urbana del Barrio de Santa Juliana (1ª fase) mediante la adquisición de vivienda vacía y posterior demolición.

Asimismo, ha sido concedida una subvención nominativa a la Sociedad Sestao Berri para la actuación rehabilitadora del edificio 51 de la calle Baños de Sestao. El importe de las subvenciones se distribuye entre los años 2014 y 2015 según se muestra en el Cuadro 5.32.

**Cuadro 5.43 Subvenciones concedidas en el marco del Programa de ayudas a la regeneración urbana**

Proyectos	2014	2015
Abanto-Ziérbara	105.000	245.000
Sestao	105.000	245.000
<b>TOTAL</b>	<b>210.000</b>	<b>490.000</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**5.5.2. EJE 4 del Plan Director de Vivienda 2013-2016**

En el apartado anterior se han analizado las actuaciones incluidas en los diferentes programas que integran el Plan Renove, pasando en este apartado a analizar el grado de cumplimiento de estos programas atendiendo a los objetivos establecidos por el Plan Director de Vivienda 2013-2016 en el eje 4 de actuación. Este Eje, a través de sus cinco líneas estratégicas y 16 medidas prevé impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social e integrador con las directrices europeas.

**a) Objetivos de la línea de actuación 4.1: Impulso de la accesibilidad universal, y medidas para alcanzarlos**

Uno de los programas incluidos en el Plan Renove y analizado en el apartado 5.2.2. se dirige a la concesión de ayudas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores con el objetivo de mejorar la accesibilidad de los entornos urbanos. En esta misma línea, la acción 4.1.A está dirigida a tratar de priorizar estas actuaciones en base al diagnóstico de necesidades en la edificación y en las áreas urbanas, esto es, se trata no sólo de mantener el programa, sino de incrementar y dar prioridad a estas actuaciones de cara a garantizar la accesibilidad.

En el conjunto de los dos primeros años de ejecución del Plan Director el presupuesto total reservado a este Programa ascendía a un total de 4,3 millones de euros (1,8 M€ en 2013 y 2,5 M€ en 2014). El importe finalmente destinado se ha cifrado en 1,18 M€ en 2013, mientras que el presupuesto de 2014 es plurianual 2014-2016, correspondiendo al ejercicio 2014 125.000 €. Estas ayudas han

beneficiado a un total de 189 ayuntamientos o entidades locales menores para la realización de 270 planes y obras.

Por otro lado, la acción 4.1.B trata de impulsar la implantación de ascensores en los edificios de la CAE, puesto que hay que tener presente que todavía en 2014 un elevado volumen de edificios no disponen de ascensor. El Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de viviendas y edificios, analizado en el apartado 5.2.1, contempla las subvenciones para la instalación o sustitución de ascensores.

Atendiendo las ayudas concedidas en los dos últimos años, un total de 866 expedientes (497 en 2013 y 369 en 2014) que incluyen un total de 1.556 viviendas, han recibido subvención para la instalación de ascensores nuevos en los edificios.

Por su parte, el Plan contempla una medida específica de cara a impulsar la realización de mejoras en la adaptabilidad de las personas con dependencia. A este respecto, en los próximos años deberá realizarse un estudio de análisis sobre las posibles medidas a implementar.

Finalmente, la acción 4.1.D. prevé generar un marco normativo adecuado que facilite las actuaciones de accesibilidad. Para ello se plantea la realización de un estudio previo y la posterior aprobación de la normativa.

Cuadro 5.44 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.1

**EJE 4.IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON LAS DIRECTRICES EUROPEAS**

**Objetivo general:** Garantizar la accesibilidad universal y mejorar el estado general de barrios, edificios y viviendas  
Conseguir la mejora de 50.000 actuaciones en materia de rehabilitación en los cuatro años 2013-2016

**Línea de actuación: 4.1. Impulso a la accesibilidad universal**

**4.1.A.** Priorizar actuaciones en materia de accesibilidad en base a diagnóstico de necesidades en la edificación y en las áreas urbanas

**Objetivo:** Aumentar las actuaciones en materia de accesibilidad

INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Nº de actuaciones realizadas en materia de accesibilidad	180	122	67,8%	200	67	33,5%	
Presupuesto destinado	1.800.000	1.183.464	65,8%	125.000	125.000	100%	

**4.1.B. Impulso decidido a la implantación de ascensores**

**Objetivo:** Aumento del número de ascensores en edificios de la CAE

Nº de ayudas concedidas para la implantación de ascensores	500	497	99,4%	500	369	73,8%	
--	-----	-----	-------	-----	-----	-------	--

**4.1.C. Impulso de la adaptabilidad de las viviendas para personas con dependencia**

**Objetivo:** Aumentar realización de actuaciones para mejorar adaptabilidad de personas con dependencia

Realización estudio análisis de medidas y ayudas a implementar	--	--	--	Sí	No	0%	
--	----	----	----	----	----	----	--

**4.1.D. Generar un marco normativo idóneo para las actuaciones en materia de accesibilidad**

**Objetivo:** Aprobar la normativa adecuada que facilite las actuaciones de accesibilidad

Realización del estudio	--	--	--	Sí	No	0%	
Normativa aprobada	--	--	--	Sí	No	0%	

b) *Objetivos de la línea de actuación 4.2: Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios, y medidas para alcanzarlos*

Por su parte, la línea de actuación 4.2 se centra en la conservación y mantenimiento de los edificios. Para ello, el Plan prevé impulsar la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios, incluyendo la accesibilidad y la certificación de eficiencia energética. En los dos últimos ejercicios 2013-2004, se han destinado aproximadamente 1,48 millones de euros en concepto de ayudas para la realización de ITEs<sup>9</sup>.

Con motivo de la aprobación del Decreto 80/2014, de 20 de mayo, de modificación del Decreto que regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma de Euskadi, se puso en marcha, el 2 de junio de 2014, la plataforma Euskoregite, plataforma en Internet para el Registro de la Inspección Técnica de edificios de la CAE. Esta plataforma tiene por objeto facilitar a los propietarios de edificios el cumplimiento de la obligación de realizar la ITE, y a los Ayuntamientos la gestión y control de la inspección. [www.euskoregite.com](http://www.euskoregite.com).

Cuadro 5.45 Plataforma Euskoregite para la información y gestión de las ITEs



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En 2014, han sido atendidas a través de esta plataforma un total de 701 consultas telefónicas y un total de 481 correos electrónicos. Estas consultas han sido formuladas por todo tipo de agentes: ayuntamientos, arquitectos, aparejadores, particulares,....

Desde su puesta en marcha, los ciudadanos han realizado un total de 161 solicitudes de notas informativas de edificio y han sido registradas un total de 211 ITEs por parte de los Ayuntamientos. El número total de usuarios de la plataforma se ha cuantificado en 5.033.

La acción 4.2.B. se encamina al aumento de las actuaciones en materia de eficiencia energética, poniendo en marcha un programa específico que conceda ayudas para este fin, y realizando una campaña de difusión.

<sup>9</sup> La normativa aprobada en mayo de 2014 adopta un nuevo calendario, puesto que la normativa estatal es más flexible (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana). De esta manera, se amplía el plazo para aquellos edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017.

Esta línea de actuación se enmarca dentro de la Estrategia Europa 2020 impulsando una economía baja en carbono que cumpla los compromisos de reducción de un 20% de emisiones de CO<sub>2</sub>, reducción de un 20% de consumo energético e incremento de un 20% de utilización de energías renovables, y está recogida en el Plan Renove dentro del “Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado”.

Desde que fue puesto en marcha el programa un total de 1.032 viviendas se han visto beneficiadas por estas ayudas contribuyendo así a avanzar en la consecución de los logros previstos por la Estrategia 2020.

Finalmente, la acción 4.2.C prevé impulsar nuevas actuaciones de regeneración urbana incrementando el número de actuaciones en este ámbito. Con este objetivo se han realizado contactos para la colaboración con las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y con los Ayuntamientos y han sido identificadas un total de 8 actuaciones prioritarias: Basauri (Sarratu), Bilbao (Peñascal), Sestao (Txabarri), Santurtzi (San Juan), Donostia (Txomin Enea), Eibar (Mogel), Abanto (Santa Juliana), Bergara (Osintxu).

Cuadro 5.46 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.2

**EJE 4.IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON LAS DIRECTRICES EUROPEAS**

**Objetivo general:** Garantizar la accesibilidad universal y mejorar el estado general de barrios, edificios y viviendas  
Conseguir la mejora de 50.000 actuaciones en materia de rehabilitación en los cuatro años 2013-2016

**Línea de actuación: 4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios**

**4.2.A. Impulsar la realización de las Inspecciones Técnicas de los Edificios con inclusión de accesibilidad, seguridad y certificación de eficiencia energética**

**Objetivo:** Aumentar la realización de ITEs

INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Nº de ITEs realizadas	100	0	0%	100	211	211%	<span style="background-color: #a9f5e0;">Green</span>
Índice de utilización de la plataforma informática sobre ITEs	15.000	--	0%	15.000	5.033	33,6%	<span style="background-color: #e63333;">Red</span>
<b>4.2.B. Avanzar en una “economía baja en carbono”, mediante actuaciones en las viviendas de alto consumo energético, mejorando la eficiencia</b>							
<b>Objetivo:</b> Aumentar las actuaciones en materia de eficiencia energética							
Realización del programa	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;">Green</span>
Nº de actuaciones realizadas en materia de eficiencia energética	--	--	--	200	690	345%	<span style="background-color: #a9f5e0;">Green</span>
Realización de la campaña de difusión	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #e63333;">Red</span>
<b>4.2.C. Impulsar nuevas actuaciones de regeneración urbana</b>							
<b>Objetivo:</b> Incrementar el número de actuaciones realizadas en regeneración urbana							
Nº de actuaciones identificadas y priorizada	--	--	--	--	8		

c) ***Objetivos de la línea de actuación 4.3: Promover un nuevo modelo de gestión integral de la rehabilitación, y medidas para alcanzarlos***

Esta línea de actuación está integrada por un conjunto de siete acciones encaminadas a impulsar el nuevo modelo de gestión integral de la rehabilitación. En primer lugar, la acción 4.3.A está dirigida a extender las actuaciones de VISESA al ámbito de la rehabilitación y la regeneración urbana. Hay que decir que VISESA tiene en cartera un total de 5 proyectos estratégicos de rehabilitación y regeneración urbana, con un grado de ejecución del 20% a cierre de 2014.

Asimismo, se prevé simplificar los trámites de los diferentes programas de ayudas a la rehabilitación de cara a facilitar el proceso de solicitud de las diferentes ayudas. Para ello, está previsto realizar un análisis de posibles mejoras a implantar de cara a unificar todos los trámites y establecer un sistema de gestión único para el acceso a la información y a las ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana. Hay que decir que es una acción en la que se está trabajando en la actualidad y se prevé contar con una ventanilla única para el año 2016.

El Plan también plantea la necesidad de incrementar las ventajas fiscales a la rehabilitación como medida para impulsar la rehabilitación de las viviendas y edificios de la CAE. Para ello es necesario establecer contactos con las Diputaciones puesto que son las instituciones que tienen la competencia en esta materia. A este respecto, el Departamento ha realizado los contactos necesarios, y ha realizado una propuesta a la Comisión de Coordinación Tributaria de bonificación del IBI a la vivienda que, estando vacía sea puesta en el mercado de alquiler.

Por otro lado, las diferentes encuestas realizadas han puesto de manifiesto la falta de conocimiento de las ayudas a la rehabilitación existentes entre la población de la CAE. Por este motivo, el Plan prevé divulgar la existencia de estas ayudas mediante la publicación de material divulgativo y la realización de charlas. Con esta medida se espera incrementar el número de ayudas solicitadas. En este sentido, el avance se ha materializado en la actualización del material divulgativo en materia de rehabilitación accesible desde la Webs del Departamento y de Etxebide.

En línea con la acción anterior, el Plan plantea la necesidad de potenciar el papel de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, puesto que gracias a su mayor cercanía con la población pueden colaborar en las labores de difusión y recepción de las ayudas. Las SUR se reúnen semestralmente, y a partir del año 2014 la Viceconsejería de Vivienda ha empezado a participar en estas reuniones.

Por su parte, se prevé implantar una nueva línea de ayudas para la movilización de vivienda deshabitada, mediante su rehabilitación y posterior puesta en el mercado de alquiler. Este programa será diseñado en la segunda mitad de ejecución del Plan Director.

Finalmente, la acción 4.3.G. prevé la realización de un estudio de viabilidad para la implantación de la masovería urbana en la CAE. Este estudio ha sido realizado aunque no se ha profundizado en la manera de implantarlo en Euskadi, ni en la elaboración de la normativa necesaria para ello.

Cuadro 5.47 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.3

EJE 4.IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON LAS DIRECTRICES EUROPEAS							
<b>Objetivo general:</b> Garantizar la accesibilidad universal y mejorar el estado general de barrios, edificios y viviendas Conseguir la mejora de 50.000 actuaciones en materia de rehabilitación en los cuatro años 2013-2016							
<b>Línea de actuación: 4.3. Promover un nuevo modelo de gestión integral de la rehabilitación</b>							
<b>4.3.A. Potenciar las capacidades de VISESA relacionadas con la rehabilitación, renovación y regeneración urbana</b>							
<b>Objetivo:</b> Extender las actuaciones de VISESA al ámbito de la rehabilitación y regeneración urbana							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Grado de ejecución de los proyectos estratégicos de VISESA en esta área (%)	--	--	--			20%	
Nº de actuaciones llevadas a cabo por VISESA en este campo	--	--	--	5	5	100%	<span style="background-color: #a9f582; color: black;">Green</span>
<b>4.3.B. Simplificar los trámites de los programas de ayudas del Plan Renove Rehabilitación</b>							
<b>Objetivo:</b> Establecer un sistema de gestión único para acceso a la información y a las ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana.							
Realización de análisis de las mejoras a implantar	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #c0392b; color: white;">Red</span>
<b>4.3.C. Impulsar la implantación de incentivos fiscales a la rehabilitación y regeneración urbana</b>							
<b>Objetivo:</b> Incrementar ventajas fiscales para la rehabilitación							
Contactos establecidos con las Diputaciones	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f582; color: black;">Green</span>
<b>4.3.D. Difundir la existencia de ayudas a la rehabilitación y eficiencia energética</b>							
<b>Objetivo:</b> Divulgar la existencia de ayudas a la rehabilitación							
Publicación de material divulgativo, realización de charlas,...	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #c0392b; color: white;">Red</span>
Incremento del nº de ayudas solicitadas	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #c0392b; color: white;">Red</span>
<b>4.3.E. Potenciar el papel de las SUR</b>							
<b>Objetivo:</b> Impulsar el papel de las SUR, que por su cercanía con la población, pueden colaborar con Gobierno Vasco en la difusión y recepción de las ayudas							
Contactos dedicados a potenciar el papel de las SUR	--	--	--	1	1	100%	<span style="background-color: #a9f582; color: black;">Green</span>
<b>4.3.F. Estudio de implantación de una nueva línea de ayuda en los 3 ejes principales del Plan: movilización de vivienda deshabitada, rehabilitación y alquiler</b>							
<b>Objetivo:</b> Aumentar el número de viviendas deshabitadas que se rehabilitan y destinan al alquiler							
Programa diseñado	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #c0392b; color: white;">Red</span>
<b>4.3.G. Análisis pormenorizado de la masovería urbana, comercial y empresarial en el parque de VPP vasco</b>							
<b>Objetivo:</b> Realizar un estudio de viabilidad de la masovería urbana							
Realización del estudio	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f582; color: black;">Green</span>
Aprobación de normativa	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #c0392b; color: white;">Red</span>

d) **Objetivos de la línea de actuación 4.4: Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con los trabajos de rehabilitación de vivienda, y medidas para alcanzarlos**

Esta línea de actuación está encaminada al impulso del empleo asociado a la rehabilitación. Para ello, en el ejercicio 2014 se ha realizado un estudio sobre nuevas fórmulas existentes de cara a incrementar la empleabilidad en este ámbito de trabajo.

Cuadro 5.48 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.4

<b>EJE 4.IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON LAS DIRECTRICES EUROPEAS</b>						
<b>Objetivo general:</b> Garantizar la accesibilidad universal y mejorar el estado general de barrios, edificios y viviendas Conseguir la mejora de 50.000 actuaciones en materia de rehabilitación en los cuatro años 2013-2016						
<b>Línea de actuación: 4.4. Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación</b>						
<b>4.4.A. Estudio de nuevas formas de impulso al empleo relacionadas con los trabajos de rehabilitación de vivienda</b>						
<b>Objetivo:</b> Realizar un estudio sobre nuevas fórmulas existentes de empleabilidad						
<b>INDICADORES</b>	<b>2013</b>			<b>2014</b>		
	<b>Previsto</b>	<b>Realizado</b>	<b>% cumplimiento</b>	<b>Previsto</b>	<b>Realizado</b>	<b>% cumplimiento</b>
Realización del estudio	--	--	--	Sí	Sí	100%

e) **Objetivos de la línea de actuación 4.5 y medidas para alcanzarlos**

Finalmente, en este eje estratégico se incluye una línea de trabajo destinada a continuar con la política de calidad de la edificación, mediante la redacción y aprobación de nueva normativa que adecúe la existente, acción que ha sido culminada en 2014.

Cuadro 5.49 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 4.5

<b>EJE 4.IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON LAS DIRECTRICES EUROPEAS</b>						
<b>Objetivo general:</b> Garantizar la accesibilidad universal y mejorar el estado general de barrios, edificios y viviendas Conseguir la mejora de 50.000 actuaciones en materia de rehabilitación en los cuatro años 2013-2016						
<b>Línea de actuación: 4.5. Potenciar la calidad de la vivienda</b>						
<b>4.5.A. Continuar con la política de calidad de la edificación</b>						
<b>Objetivo:</b> Redacción y aprobación de la nueva normativa						
<b>INDICADORES</b>	<b>2013</b>			<b>2014</b>		
	<b>Previsto</b>	<b>Realizado</b>	<b>% cumplimiento</b>	<b>Previsto</b>	<b>Realizado</b>	<b>% cumplimiento</b>
Normativa aprobada	--	--	--	Sí	Sí	100%

## 5.6. EJE 5: Disminución de viviendas deshabitadas<sup>10</sup>

El objetivo general del Eje es alcanzar en 2016 un parque de 8.080 viviendas en régimen de alquiler, a través de la captación de viviendas pertenecientes a particulares, contribuyendo así a alcanzar la cuota del 26% de alquiler protegido. De este total, 5.750 viviendas provendrían del Programa Bizigune y 2.330 del Programa ASAP.

Con este objetivo general, el Eje se estructura en dos líneas de actuación y 6 medidas planteándose como objetivos para 2014 la movilización de 5.450 viviendas a través del Programa Bizigune y de 350 viviendas mediante el Programa ASAP. Los datos de 2014 confirman el alquiler de 4.590 viviendas a través de Bizigune y la firma de 142 contratos de alquiler del Programa ASAP, cifras que se sitúan por debajo de lo previsto.

### 5.6.1. Objetivos de la línea de actuación 5.1: Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler protegido, y medidas para alcanzarlos

Esta línea de actuación trata de movilizar más vivienda vacía hacia el mercado del alquiler protegido mediante la adecuación y mejora de los programas ya existentes: Bizigune (acción 5.1.A) y ASAP (acción 5.1.B). Asimismo, en una tercera medida el Departamento persigue la captación de vivienda propiedad de promotores y entidades financieras que se encuentra desocupada (acción 5.1.C).

Con respecto a las acciones previstas en esta primera línea de actuación se citan a continuación los principales hitos alcanzados:

- ✓ Con respecto a la **acción 5.1.A**, en la que se buscaba la mejora de la eficiencia del programa Bizigune a través de la modificación de la normativa, hay que decir que la aprobación en 2013 del Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» (BOPV 20/12/2013) da respuesta a esta acción.
- ✓ En cuanto a la **acción 5.1.B.** relativa al análisis y reflexión del programa ASAP, en 2014 se produce una mejora del procedimiento de adjudicación del programa ASAP a través de la aprobación del Decreto 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (BOPV 30/09/2014).
- ✓ Finalmente, atendiendo a la **acción 5.1.C.** sobre captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras, cabe destacar la realización de **cuatro contactos** y la consecución de **un convenio** realizado con promotores y entidades financieras.

<sup>10</sup> Ver Informe Completo de [Evaluación de las Políticas de Alquiler](#).

Cuadro 5.50 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.1

EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS							
<b>Objetivo general:</b> Disminución del número de viviendas deshabitadas en la CAE							
<b>Línea de actuación: 5.1. Movilizar vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido</b>							
<b>5.1.A. Mejorar la eficiencia del programa Bizigune</b>							
<i>Objetivo: Aumento de la eficiencia del Programa</i>							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Modificación de la normativa del programa	Sí	Sí	100%				<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
<b>5.1.B. Análisis y reflexión del programa ASAP</b>							
<i>Objetivo: Mejorar resultados del programa ASAP</i>							
Modificación de <u>normativa del programa ASAP</u>	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
Nº de contratos de alquileres bajo el nuevo programa ASAP	280	30	11%	350	112	32%	<span style="background-color: #e63333;"> </span>
<b>5.1.C Captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras.</b>							
<i>Objetivo: Aumentar la captación de vivienda desocupada</i>							
Contactos realizados con promotores y entidades financieras	--	--	--	3	4	133,3%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
Convenios realizados con promotores y entidades financieras	--	--	--	2	1	50%	<span style="background-color: #e63333;"> </span>

### 5.6.2. Objetivos de la línea de actuación 5.2: Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas, y medidas para alcanzarlos

Finalmente, esta línea de actuación permitirá un mayor y mejor conocimiento del parque de viviendas desocupado con el objetivo de incrementar su puesta en el mercado de alquiler.

En concreto, han sido mantenidas 8 reuniones con Ayuntamientos y/o Diputaciones con el objetivo de desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas, y se ha elaborado material divulgativo con el fin de concienciar a la sociedad sobre la necesidad de ocupar las viviendas deshabitadas.

Por su parte, el Departamento elabora periódicamente la [Estadística de vivienda vacía](#) que permite identificar las viviendas deshabitadas de Euskadi gracias a la metodología para la detección de vivienda vacía diseñada para tal fin. Se ha procedido a la introducción de mejoras en esta metodología de cara a la realización de la Encuestas de Vivienda Vacía de 2015.

Cuadro 5.51 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.2

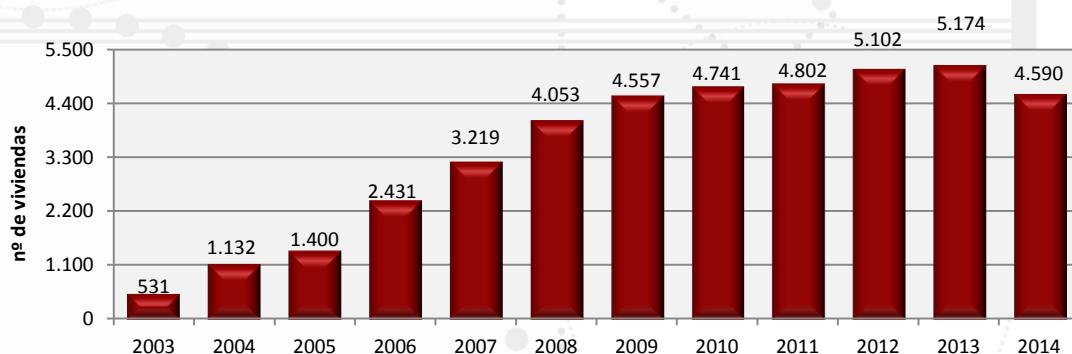
EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS							
<b>Objetivo general:</b> Disminución del número de viviendas deshabitadas en la CAE							
<b>Línea de actuación: 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas.</b>							
<b>5.2.A. Desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas.</b>							
<b>Objetivo:</b> Aumentar el número de viviendas deshabitadas							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Diseño de la metodología para la detección de la vivienda vacía	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
Reuniones mantenidas con Ayuntamientos y Diputaciones		--	--	2	8	400%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
<b>5.2.B. Mejorar caracterización de las viviendas desocupadas</b>							
<b>Objetivo:</b> Mejorar la caracterización de las viviendas							
Diseño del sistema	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #e05248;"> </span>
<b>5.2.C Programas de concienciación social sobre la necesidad de ocupación de las viviendas deshabitadas.</b>							
<b>Objetivo:</b> Disminuir las viviendas desocupadas							
Diseño de material divulgativo	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>

### 5.6.3. La captación de vivienda vacía: El Programa Bizigune

A diciembre de 2014, el Programa cuenta con un total de 4.590 viviendas (11% menos que en 2013). A este respecto, conviene recordar el descenso de la renta máxima que pueden obtener los propietarios desde los 600 hasta los 450 euros mensuales.

El Gobierno Vasco debe asumir el diferencial entre las rentas de propietarios/as e inquilinos/as, y a pesar de esta reducción de la renta máxima, el coste del programa para el Departamento continúa siendo elevado. Este elevado coste del Programa es lo que ha llevado a limitar los objetivos del Programa Bizigune, tratando de incrementar el volumen de vivienda captadas a través del Programa de intermediación en el alquiler libre (ASAP).

Gráfico 5.30 Evolución del parque de vivienda de Bizigune, 2003-2014



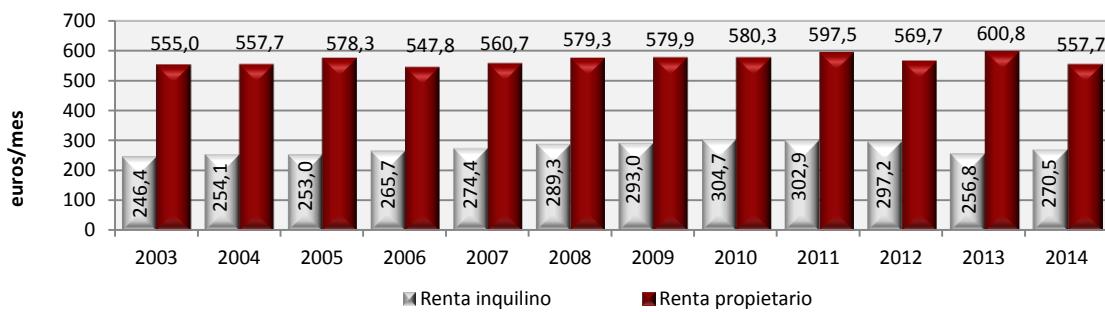
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El parque en alquiler de Bizigune presenta una elevada concentración en Bizkaia que acumula 6 de cada 10 viviendas (2.765 unidades), Gipuzkoa concentra el 26% (1.197 viviendas), mientras que el 14% restantes son viviendas localizadas en Álava (628 viviendas). Atendiendo a las capitales, Bilbao cuenta con 805 viviendas, Vitoria con 504, y en Donostia únicamente 107 viviendas están alquiladas a través del programa Bizigune.

El 93% de las viviendas del parque de Bizigune están ocupadas (con contratos en vigor), proporción muy similar en los tres territorios históricos: 95% de ocupación en Álava, 94% en Gipuzkoa y del 93% en Bizkaia.

La renta media percibida por los/as propietarios/as ascendió en 2014 a 558 euros mensuales, situándose la renta media abonada por la población inquilina se cifra en 270,5 euros mensuales para el conjunto de la CAE, el 48,5% del importe percibido en promedio por los/as propietarios/as. La diferencia entre la renta abonada por el inquilino y la percibida por el propietario es asumida por el Gobierno Vasco, esto es, un promedio de 287,5 € por vivienda.

Gráfico 5.31 Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.52 Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorios Históricos, 2014

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
<b>Parque total del programa</b>	628	2.765	1.197	4.590
<b>Contratos de alquiler en vigor</b>	595	2.563	1.121	4.279
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	94,7	92,7	93,7	93,2
<b>Renta de alquiler</b>				
Renta de alquiler propietarios/as*	582,5	560,6	538,2	557,7
Renta de alquiler inquilinos/as	255,5	270,8	277,9	270,5
% renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as	43,9	48,3	51,6	48,5

\*La nueva normativa aprobada en diciembre de 2013 reduce el límite máximo de renta a los 450 € mensuales (anteriormente 600 € mensuales)

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La subvención total destinada en 2014 por el Departamento al Programa Bizigune se cifra en 19,27 millones de euros, lo que supone una subvención media de 4.199 € por vivienda (350 €/mes).

Cuadro 5.53. Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento al Programa Bizigune

	Viviendas captadas	Subvención del Departamento (Millones de euros)	Subvención del Departamento media por vivienda (euros)
2003	531	2,0	3.766,5
2004	1.132	4,5	3.975,3
2005	1.908	8,0	4.192,9
2006	2.605	10,0	3.838,8
2007	3.446	14,38	4.173,0
2008	4.215	21,59	5.122,2
2009	4.557	21,19	4.650,0
2010	4.741	22,29	4.701,5
2011	4.802	23,15	4.820,9
2012	5.102	23,02	4.511,7
<b>2013</b>	<b>5.174</b>	<b>20,49</b>	<b>3.959,6</b>
<b>2014</b>	<b>4.590</b>	<b>19,27</b>	<b>4.199,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 5.6.4. El programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

Con el objetivo de impulsar el régimen de arrendamiento, desde 2012 el Departamento cuenta con el programa de intermediación en el mercado de alquiler libre denominado Programa ASAP.

Según los datos de 2014, a través del Programa ASAP han sido formalizados 85 contratos de arrendamiento, contando ya con 142 viviendas inscritas. En este sentido, hay que destacar la campaña de captación de vivienda vacía realizada por Alokabide, puesto que ha sido clave para aumentar el número de viviendas captadas y el nuevo procedimiento de adjudicación ha ayudado a mejorar los resultados del Programa.

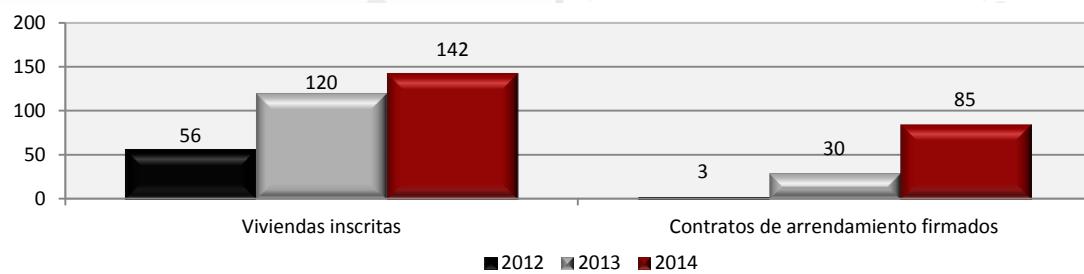
En 2014, los pagos por las pólizas de seguro ante impagos de renta y desperfectos cubiertas por el Departamento al Programa ASAP han sido de 14.235,17 euros, lo que supone un coste medio por vivienda de 167,5 euros.

Cuadro 5.54 Principales indicadores del Programa ASAP Territorios Históricos, 2014

	Álava/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
<b>Parque total del programa</b>	<b>21</b>	<b>88</b>	<b>37</b>	<b>142</b>
<b>Contratos de alquiler en vigor</b>	<b>4</b>	<b>55</b>	<b>21</b>	<b>85</b>
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	19,0	62,5	56,8	54,8
<b>Renta de alquiler</b>	<b>523,6</b>	<b>502,1</b>	<b>490,2</b>	<b>502,1</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.32 Evolución de los principales indicadores del Programa ASAP, 2012-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 5.7. EJE 6: Gestión y coordinación entre administraciones

Hay que tener presente que la política de vivienda es multisectorial e intervienen diferentes niveles de la Administración y Sociedades Públicas, y en ocasiones existen dificultades de coordinación entre todos los agentes del sector. Por este motivo, en este eje de actuación se proponen un conjunto de medidas que mejoren la coordinación en materia de política de vivienda (línea 6.1), optimizar las herramientas y recursos existentes en la gestión de la política de vivienda (línea 6.2) y realizar actuaciones destinadas a fomentar la participación ciudadana (línea 6.3).

### 5.7.1. Objetivos de la línea de actuación 6.1.: Acentuar la coordinación en políticas sectoriales, y medidas para alcanzarlos

Centrando la atención en la línea de actuación 6.1, el Plan Director contempla la cooperación y colaboración en materia de vivienda con todas las Administraciones Públicas Vascas, mediante la realización de reuniones periódicas y la coordinación y unificación de planes y programas. Asimismo prevé la coordinación con las políticas sociales, tratando de evitar el solapamiento y el planteamiento de duplicidades entre ambas áreas de actuación.

Por otro lado, se busca analizar junto con las Diputaciones Forales la posibilidad de nuevas medidas fiscales dirigidas a incentivar el alquiler, la movilización de viviendas deshabitadas y la rehabilitación de viviendas antiguas. Por último, dentro de este marco se trata de homogeneizar y mejorar la información estadística por parte de las instituciones.

El grado de avance en estas acciones en la mitad de ejecución del Plan Director es el siguiente:

- ✓ Con respecto a la **acción 6.1.A** se han celebrado reuniones de coordinación con diferentes instituciones con el objetivo de mejorar el grado de cumplimiento de los objetivos marcados por el Plan Director de Vivienda.
- ✓ En cuanto a la **acción 6.1.B**, se han realizado diversas reuniones con Lanbide con el objetivo de cruzar información sobre Prestaciones Complementarias de Vivienda varios contactos para tratar cuestiones relativas a la RGI y las AES.
- ✓ La acción **6.1.C.** persigue la mejora del tratamiento fiscal del régimen del alquiler frente a la compra. Para ello han tenido lugar reuniones con las Diputaciones Forales, y en 2015 se han estudiado las posibles medidas a adoptar, pero aún no se ha hecho efectivo el cambio en el tratamiento fiscal del alquiler.
- ✓ Finalmente, atendiendo a la **acción 6.1.D.** en la segunda mitad de ejecución del Plan deberán ponerse en marcha las medidas necesarias de cara a mejorar el sistema de recogida de datos y homogeneización de información estadística.

Cuadro 5.55 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 6.1

EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES							
<b>Objetivo general:</b> Mejorar la gestión y coordinación entre administraciones							
<b>Línea de actuación: 6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales</b>							
<b>6.1.A. Establecer marco común de actuaciones entre instituciones</b>							
<b>Objetivo:</b> Mejorar el grado de cumplimiento de los objetivos marcados por el PDV y reducir el gasto público							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Celebración de Reuniones de Coordinación	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
<b>6.1.B. Coordinación de política de vivienda con otras políticas sociales</b>							
<b>Objetivo:</b> Mejorar la coordinación con otras políticas sociales							
Celebración de Reuniones de Coordinación	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
<b>6.1.C .En colaboración con las Diputaciones Forales, impulsar un nuevo modelo fiscal para favorecer el acceso a la vivienda</b>							
<b>Objetivo:</b> Aumentar las ventajas fiscales							
Celebración de reuniones	--	--	--	Sí	Sí	100%	<span style="background-color: #a9f5e0;"> </span>
Estudio de medidas fiscales a adoptar	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #e63333;"> </span>
Cambio en el tratamiento fiscal del alquiler	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #e63333;"> </span>
<b>6.1.D . Homogeneizar y mejorar la información estadística por parte de las instituciones</b>							
<b>Objetivo:</b> Mejorar la información y homogeneización de datos							
Realización del análisis y el sistema que permite recoger y actualizar la información de forma conjunta	--	--	--	Sí	No	0%	<span style="background-color: #e63333;"> </span>

### 5.7.2. Objetivos de la línea de actuación 6.2.: Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda, y medidas para alcanzarlos

Esta línea de actuación se centra en la optimización de las herramientas y recursos al servicio de la gestión de la política de vivienda. Con este objetivo el Departamento prevé la integración de Orubide en Visesa, el impulso de la financiación a través de organismos internacionales y entidades financieras, y mejorar la gestión y coordinación entre todos los Departamentos y Administraciones que formen parte del proceso de inscripción, adjudicación y mantenimiento de las viviendas protegidas.

A este respecto, hay que tener presente que la Ley de Vivienda 3/2015, aprobada en junio de 2015, prevé la creación de un nuevo Organismo Autónomo de Vivienda que integrará a las Sociedades Públicas: Visesa, y Alokabide.

Cuadro 5.56 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 6.2

EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES							
<i>Objetivo general: Mejorar la gestión y coordinación entre administraciones</i>							
<i>Línea de actuación: 6.2. Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda</i>							
<i>6.2.A. Integración de ORUBIDE en VISESA</i>							
<i>Objetivo: Integrar las Sociedades Visesa y Orubide</i>							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Integración realizada	--	--	--	Sí	No	0%	
<i>6.2.B. Impulsar la financiación a través de organismos internacionales y entidades financieras</i>							
<i>Objetivo: Obtener financiación europea</i>							
Estudio de posibilidades	--	--	--	Sí	No	0%	
Reuniones mantenidas con expertos UE	--	--	--	2	0	0%	
<i>6.2.C . Mejora de la gestión y coordinación entre todos los Departamentos y Administraciones que forman parte del proceso de inscripción, adjudicación y mantenimiento de las viviendas protegidas</i>							
<i>Objetivo: Facilitar el proceso para administraciones y ciudadanos</i>							
Análisis de procesos y flujos	--	--	--	Sí	No	0%	
Convenios firmados para este fin	--	--	--	1	2	200%	

### 5.7.3. Línea de actuación 6.3.: Fomentar la participación ciudadana

Esta última línea de actuación se centra en el fomento de la participación ciudadana a través de tres acciones: el impulso de espacios de encuentro para una mejor información a la ciudadanía, el fomento del uso de tecnologías de la información y la comunicación y la publicación y divulgación de las actuaciones desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda.

Hay que decir que aunque en 2014 no hubo actividad en esta materia, a lo largo de 2015 han sido celebradas un total de 5 sesiones de encuentro con la ciudadanía en las que se ha ofrecido información sobre las nuevas modificaciones previstas en las políticas de rehabilitación, recogiendo al mismo tiempo las aportaciones de la ciudadanía participante.

En lo que respecta al resto de las acciones planteadas, se prevé poner en marcha un sistema de participación multicanal, pero este deberá ser diseñado en la segunda mitad de ejecución del Plan Director.

Finalmente, el número de publicaciones puestas a disposición del público en general a través del blog y de la web del Observatorio Vasco de la Vivienda ha ascendido a 61.

Cuadro 5.57 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 6.3

EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES							
<i>Objetivo general: Mejorar la gestión y coordinación entre administraciones</i>							
<i>Línea de actuación: 6.3. Fomentar la participación ciudadana</i>							
<i>6.3.A. Impulsar espacios de encuentro para una mejor información a la ciudadanía</i>							
INDICADORES	2013			2014			Evaluación
	Previsto	Realizado	% cumplimiento	Previsto	Realizado	% cumplimiento	
Nº de sesiones de encuentro celebradas	--	--	--	2	--		
Nº de participantes en las sesiones	--	--	--	--	--		
<i>6.3.B. Profundizar en prácticas de participación ciudadana innovadoras</i>							
<i>Objetivo: Mejorar participación ciudadana</i>							
Diseño del sistema de participación multicanal	--	--	--	Sí	No	0%	
<i>6.3.C . Publicación y divulgación de los servicios y actuaciones desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda</i>							
<i>Objetivo: Mejorar la información en la ciudadanía</i>							
Nº de publicaciones (en formato digital o papel) puestas a disposición del público en general.	--	--	--	4	61	1.525%	

## 5.8. Otras actuaciones del Departamento

### 5.8.1. Edificación de vivienda protegida

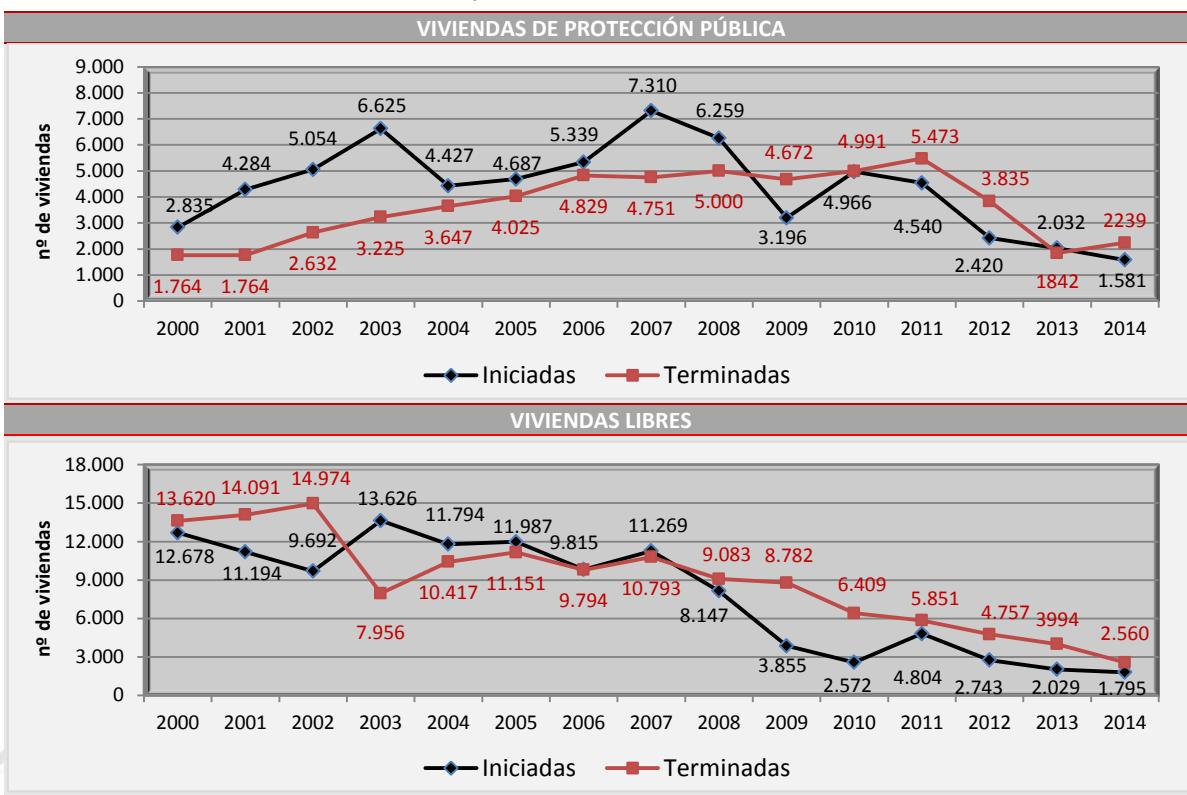
El volumen de iniciaciones de vivienda protegida ha registrado en 2014 una nueva caída continuando así la trayectoria iniciada en 2010. En concreto, las 1.581 viviendas iniciadas en 2014 representan una contracción del 22% respecto del volumen contabilizado en 2013 (2.032 viviendas iniciadas), resultando ser un 68% menor al volumen de viviendas puestas en marcha en 2010 (4.966 viviendas).

De la misma manera, el mercado libre tampoco consigue remontar este escenario adverso y registra también una nueva caída en las iniciaciones de vivienda (1.795 unidades), esto es, un 11% inferior al volumen registrado en 2013.

Estos resultados ponen de relieve las enormes dificultades para la edificación de vivienda, dificultades que persisten a lo largo del tiempo de crisis y que dejan patente la complicación existente para poner en marcha nuevas viviendas.

En cuanto a las viviendas terminadas, la cifra del mercado protegido en el año 2014 se ha situado en 2.239 unidades, mientras que el mercado libre ha logrado terminar 2.560 viviendas.

Gráfico 5.33 Evolución viviendas iniciadas y terminadas 2000-2014.

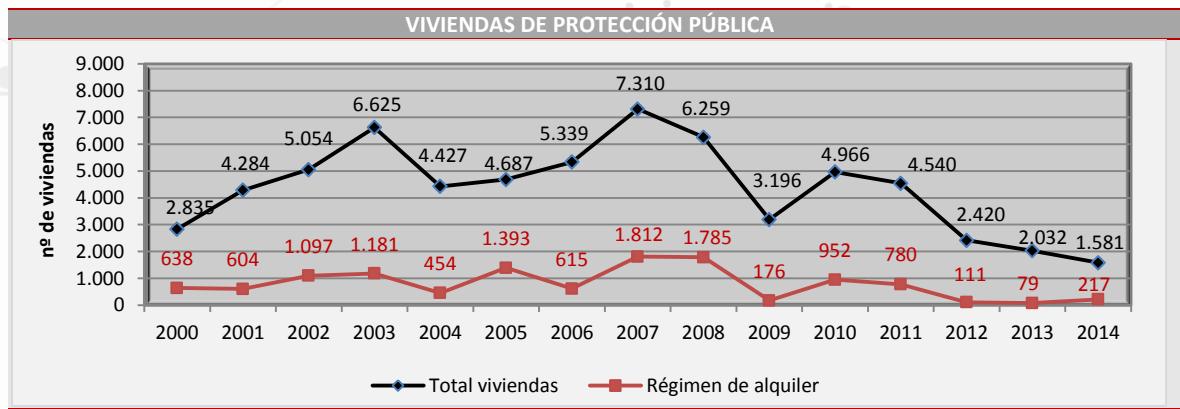


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales y Ministerio de Fomento.

Un submercado que está atravesando una profunda crisis es la edificación de viviendas en régimen de alquiler, puesto que conlleva aún mayores exigencias financieras. No obstante, en el último año se ha apreciado una leve recuperación ya que han sido iniciadas un total de 217 viviendas en régimen de alquiler (79 en 2013, y 111 en 2012). Este volumen representa el 14% del total iniciado (4% en 2013).

Por este motivo, el Departamento trata de impulsar el mercado de vivienda de segunda mano, tratando de captar un mayor número de viviendas vacías hacia el alquiler protegido a través de los programas Bizigune y ASAP.

Gráfico 5.34 Evolución viviendas iniciadas según régimen de tenencia



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

Atendiendo a las 1.581 viviendas protegidas iniciadas en 2014, el 58% responde a la iniciativa privada (924 viviendas), mientras que el 42% restante procede de la iniciativa pública (657 viviendas). La representación de la iniciativa pública ha sido superior en los dos últimos años que en los precedentes.

Gráfico 5.35 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa



\*Viviendas iniciadas

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a la tipología de las viviendas iniciadas, hay que decir que la mayoría han sido VPO (1.441 viviendas, 91%), y no se ha puesto en marcha ninguna vivienda social. Sí se han registrado algunas unidades de alojamientos dotacionales (55 alojamientos), así como de viviendas tasadas: 40 tasadas autonómicas y 45 municipales.

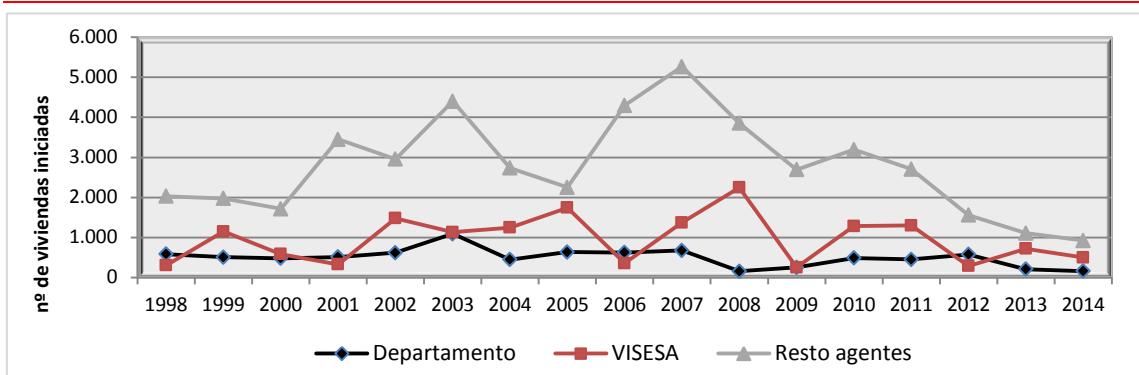
Atendiendo al agente promotor, el Departamento ha iniciado un total de 158 viviendas (10% del total), VISESA 499 viviendas (32%), y el resto de los agentes 924 viviendas.

Cuadro 5.58 Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor.

Nº de viviendas iniciadas*	Media 2006-2009		Media 2010-2012		2013		2014	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
<b>Total</b>	<b>5.525</b>	<b>100,0</b>	<b>3.975</b>	<b>100,0</b>	<b>2.032</b>	<b>100,0</b>	<b>1.581</b>	<b>100,0</b>
Vivienda Social	480	8,7	432	10,9	153	7,5	0	0,0
Departamento	137	2,5	183	4,6	32	1,6	0	--
VISESA	343	6,2	249	6,3	121	6,0	0	--
Resto agentes	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	--
<b>Alojamientos Dotacionales</b>	<b>147</b>	<b>2,7</b>	<b>67</b>	<b>1,7</b>	<b>47</b>	<b>2,3</b>	<b>55</b>	<b>3,5</b>
Departamento	42	0,8	67	1,7	47	2,3	55	3,5
Resto agentes	155	2,8	0	0,0	0	0,0	0	--
<b>VPO</b>	<b>4.464</b>	<b>80,8</b>	<b>3.127</b>	<b>78,7</b>	<b>1.519</b>	<b>74,8</b>	<b>1.441</b>	<b>91,1</b>
Departamento	184	3,3	123	3,1	111	5,5	63	4,0
VISESA	710	12,8	687	17,3	355	17,5	499	31,6
Resto agentes	3.572	64,7	2.317	58,3	1.053	51,8	879	55,6
<b>Viv. Tasadas Autonómicas</b>	<b>37</b>	<b>0,7</b>	<b>151</b>	<b>3,8</b>	<b>261</b>	<b>12,8</b>	<b>40</b>	<b>2,5</b>
Departamento	24	0,4	131	3,3	18	0,9	40	2,5
VISESA	13	0,2	20	0,5	243	12,0	0	--
Otros agentes	--	--	0	0,0	0	0,0	0	--
<b>Viv. Tasadas Municipales</b>	<b>424</b>	<b>7,7</b>	<b>198</b>	<b>5,0</b>	<b>52</b>	<b>2,6</b>	<b>45</b>	<b>2,8</b>
Ayuntamientos	424	7,7	198	5,0	52	2,6	45	2,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

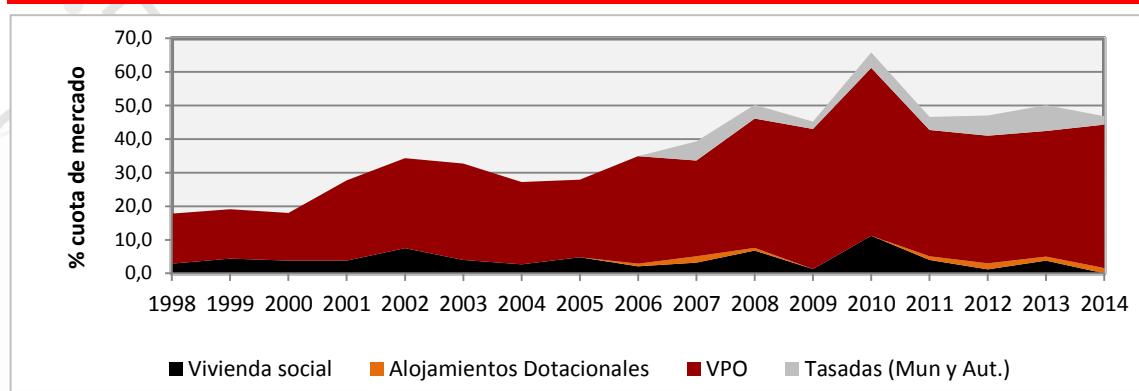
Gráfico 5.36 Evolución de la edificación de vivienda de promoción pública según agente promotor



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Es importante destacar que a pesar de las enormes dificultades encontradas para la edificación de vivienda protegida, en los últimos años se ha conseguido mantener una elevada cuota de mercado, situándose en el 47% en 2014 y el 50% en 2013.

Gráfico 5.37 Cuota de mercado de la vivienda de protección pública



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Atendiendo al reparto geográfico de las viviendas iniciadas en 2014, los datos ponen de manifiesto una importante concentración en el Bizkaia que acumula el 70% del conjunto de iniciaciones (1.105 viviendas). Gipuzkoa concentra el 29% del total (456 viviendas), mientras que en Álava han sido iniciadas 20 viviendas (1% del total).

Este resultado responde al objetivo de reequilibrio territorial perseguido por el Departamento, según el cual prácticamente se han eliminado las nuevas edificaciones en el territorio alavés.

En este análisis se observa también una elevada concentración en el área funcional del Bilbao Metropolitano que acumula el 69% del total de iniciaciones (1.097 unidades). En cuanto a Gipuzkoa, el área funcional de la capital absorbe la mayor parte de las iniciaciones contabilizándose un total de 401 unidades (25% del total de la CAE).

Cuadro 5.59 Distribución geográfica de la edificación de vivienda.

Nº viviendas iniciadas	Media 2006-2009		Media 2010-2012		2013		2014	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
<b>Total</b>	<b>5.525</b>	<b>100,0</b>	<b>3.975</b>	<b>100,0</b>	<b>2.032</b>	<b>100,0</b>	<b>1.581</b>	<b>100,0</b>
Araba / Álava	2.745	49,7	1.026	25,8	0	0,0	20	1,3
Álava Central	2.622	47,5	955	24,0	0	0,0	20	1,3
Laguardia	0	0,0	7	0,2	0	0,0	0	0,0
Llodio	123	2,2	65	1,6	0	0,0	0	0,0
<b>Bizkaia</b>	<b>1.316</b>	<b>23,8</b>	<b>1.762</b>	<b>44,3</b>	<b>1.495</b>	<b>73,6</b>	<b>1.105</b>	<b>69,9</b>
<b>Bilbao Metropolitano</b>	<b>800</b>	<b>14,5</b>	<b>1.528</b>	<b>38,4</b>	<b>1.364</b>	<b>67,1</b>	<b>1.097</b>	<b>69,4</b>
Mungia	61	1,1	66	1,7	0	0,0	8	0,5
Balmaseda-Zalla	60	1,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Igorre	30	0,5	0	0,0	16	0,8	0	0,0
Durango	168	3,0	148	3,7	96	4,7	0	0,0
Gernika-Markina	198	3,6	26	0,7	6	0,3	0	0,0
<b>Gipuzkoa</b>	<b>1.464</b>	<b>26,5</b>	<b>1.181</b>	<b>29,7</b>	<b>537</b>	<b>26,4</b>	<b>456</b>	<b>28,8</b>
<b>Donostialdea</b>	<b>578</b>	<b>10,5</b>	<b>836</b>	<b>21,0</b>	<b>293</b>	<b>14,4</b>	<b>401</b>	<b>25,4</b>
Eibar	112	2,0	117	2,9	60	3,0	0	0,0
Zarautz-Azpeitia	150	2,7	49	1,2	0	0,0	6	0,4
Arrasate-Bergara	324	5,9	56	1,4	12	0,6	13	0,8
Beasain-Zumarraga	135	2,4	110	2,8	15	0,7	20	1,3
Tolosa	165	3,0	14	0,4	170	8,4	16	1,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 5.8.2. Ayudas al pago del alquiler

#### a) *El Sistema Vasco de Garantía de Ingresos e Inclusión Social*

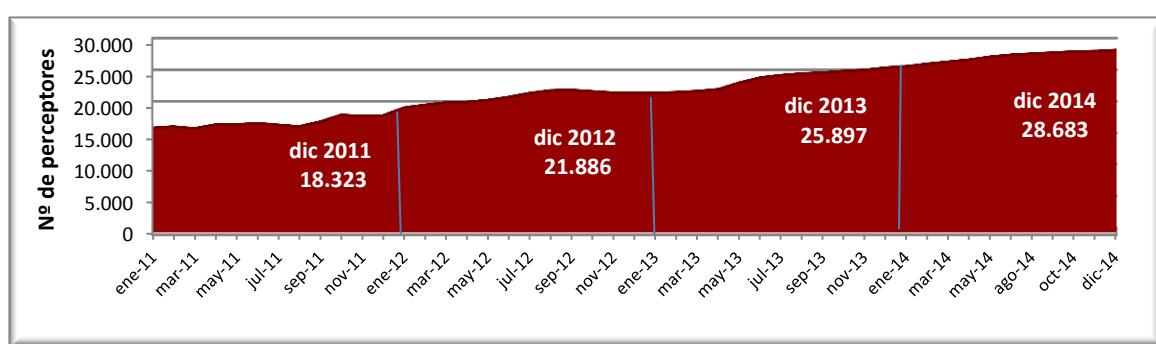
Aunque las ayudas al pago del alquiler no están recogidas como tal en ninguna de las acciones del Plan Director de Vivienda 2013-2016, sí están incluidas en el cuadro de objetivos cuantitativos globales (27.000 perceptores en 2014).

##### i) *La Prestación Complementaria de Vivienda*

El número de perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda se cifraba en 28.683 en diciembre de 2014, lo que supone un incremento del 11% respecto del mismo período de 2013.

El importe total de las ayudas concedidas en 2014 se cuantifica en 84 millones de euros, aumentando un 11% la partida de estas ayudas con respecto a 2013. Por ámbitos geográficos, Bizkaia aglutina el 59% de las ayudas concedidas como Prestación Complementaria de Vivienda, Gipuzkoa el 23% y Álava el 17% restante.

Gráfico 5.38 Evolución mensual de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda, 2011-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el Cuadro 5.60 se presenta la evolución del promedio mensual de perceptores de la prestación complementaria de vivienda en los últimos tres años, constatándose un incremento del 15% en el último año, superior al observado en el período anterior (+13% 2013 respecto de 2012).

Cuadro 5.60 Perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda, promedios mensuales 2012-2014

	2012		2013		2014	
	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)
Álava	4.041	13.112.162	4.110	13.332.058	4.703	14.592.961
Bizkaia	12.651	43.769.286	14.385	45.703.297	16.475	50.087.376
Gipuzkoa	4.541	14.329.500	5.490	16.991.884	6.475	19.596.927
<b>CAE</b>	<b>21.233</b>	<b>71.210.948</b>	<b>23.985</b>	<b>76.027.239</b>	<b>27.653</b>	<b>84.277.264</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

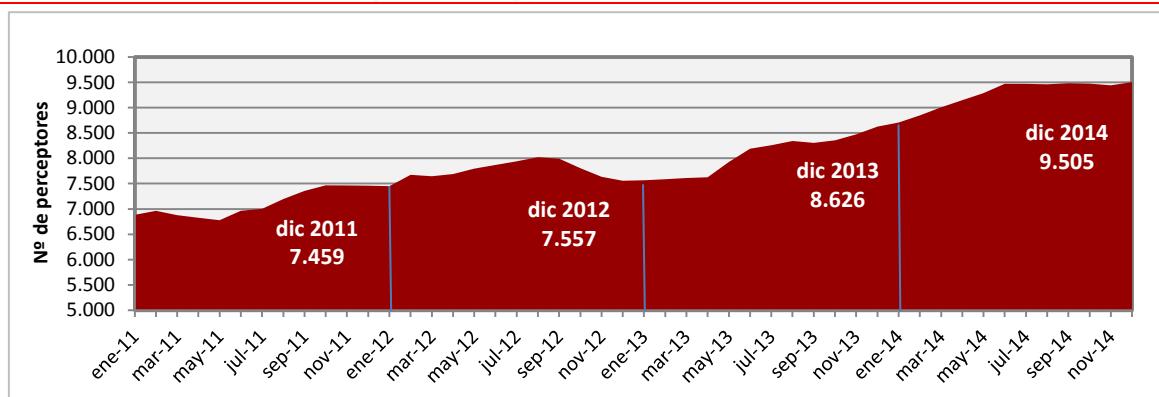
### ii) *El subsidio de monoparentalidad*

Los perceptores de la Renta de Garantía de Ingresos y de la Prestación Complementaria de vivienda pueden además percibir un subsidio de monoparentalidad, cuya cuantía es un 6,4% de la RGI.

En Diciembre de 2014 se contabilizaron un total 9.505 perceptores del subsidio de monoparentalidad (+10% respecto de diciembre 2013, período en el que se cifraba en 8.626 el número de perceptores).

El importe total destinado al subsidio de monoparentalidad se eleva a 5,3 millones de euros, lo que supone un aumento del 6%. La distribución territorial es tal que Bizkaia concentra el 60% del total de la ayuda, Gipuzkoa el 25% y Álava el 15% restante.

Gráfico 5.39 Evolución mensual de las personas perceptoras del subsidio de monoparentalidad, 2011-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el Cuadro 5.61 se puede observar la evolución del promedio mensual de perceptores del subsidio de monoparentalidad en los últimos tres años, constatándose un incremento del 15% en el último año, crecimiento muy superior al observado en el período anterior (+4% respecto de 2012).

Cuadro 5.61 Perceptores del Subsidio de monoparentalidad, promedios mensuales 2012-2014

	2012		2013		2014	
	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)
Álava/Araba	1.102	645.095	1.087	674.504	1.345	790.958
Bizkaia	4.764	2.813.362	4.924	2.945.300	5.571	3.157.559
Gipuzkoa	1.890	1.079.356	2.062	1.192.848	2.360	1.335.390
<b>CAE</b>	<b>7.756</b>	<b>4.537.813</b>	<b>8.073</b>	<b>4.812.652</b>	<b>9.276</b>	<b>5.283.906</b>

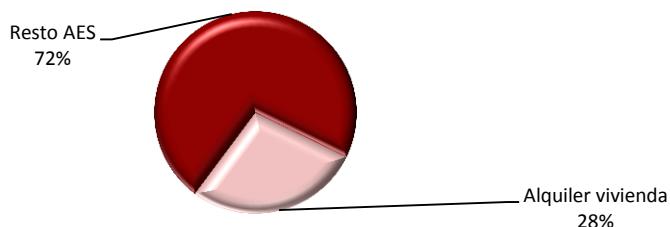
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### iii) *Las Ayudas de Emergencia Social*

Las ayudas de emergencia social son prestaciones no periódicas destinadas a hacer frente a diversos gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario. Estas ayudas son incompatibles con la percepción de la Prestación Complementaria de Vivienda.

Atendiendo a los datos de 2014, el 28% de las ayudas de emergencia social fueron destinadas a cubrir los gastos derivados del alquiler de la vivienda habitual. En la CAE se contabilizaron un total de 6.738 ayudas en 2014 por un importe total de 7 millones de euros. La ayuda media ha sido de 1.044 €, promedio que se sitúa entre los 1.106 € de Álava y los 976 € de Bizkaia. La ayuda de emergencia social media por vivienda es de 1.079 euros en el caso de Gipuzkoa.

Gráfico 5.40 Importancia del gasto total en AES en concepto de alquiler de vivienda, 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.62 Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler, 2013-2014

	2013			2014		
	Nº de ayudas	Importe (euros)	Importe medio por ayuda (euros)	Nº de ayudas	Importe (euros)	Importe medio por ayuda (euros)
Álava/Araba	1.057	1.127.743	1.067	1.171	1.294.963	1.105,9
Bizkaia	2.641	2.839.490	1.075	2.634	2.571.077	976,1
Gipuzkoa	2.360	2.608.817	1.105	2.933	3.165.496	1.079,3
<b>CAE</b>	<b>6.058</b>	<b>6.576.050</b>	<b>1.085</b>	<b>6.738</b>	<b>7.031.536</b>	<b>1.043,6</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a la evolución, en 2014 vuelve a aumentar el número de ayudas de emergencia social destinadas al alquiler, así como la partida destinada a tal efecto. Sin embargo desciende ligeramente el importe medio por vivienda concedido.

Cuadro 5.63 Evolución de las AES destinadas al alquiler.2011-2014

	2011	2012	2013	2014
Nº de ayudas	3.543	4.819	6.058	6.738
Importe (M€)	3,69	4,78	6,58	7,01
Importe medio (€)	1.041	991	1.085	1.044

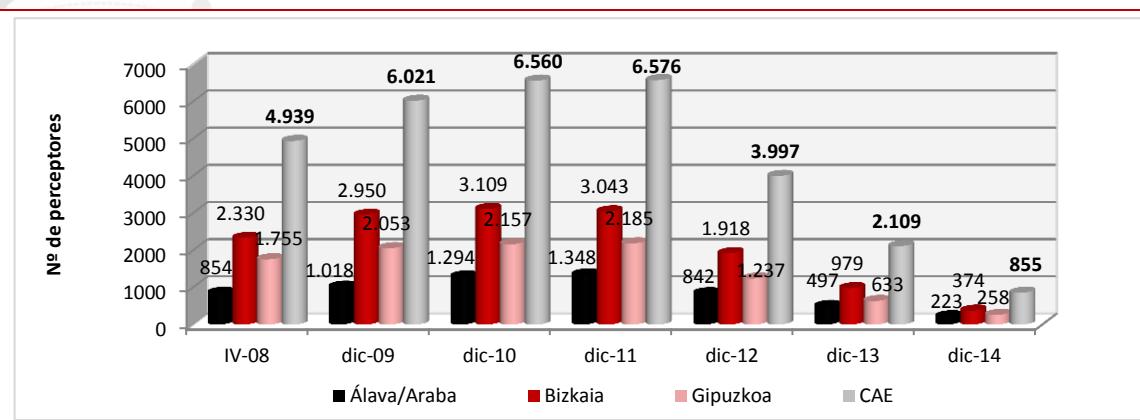
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### b) La Renta Básica de Emancipación

El Programa de la Renta Básica de Emancipación fue suprimido en diciembre de 2011, no obstante, aquellos que la hubieran solicitado hasta el momento han podido seguir disfrutando de la ayuda, eso sí, con la reducción en el importe concedido que tuvo lugar en julio de 2012 (de 210 € a 147 € mensuales). El Programa es destinado a jóvenes de edad comprendida entre los 22 y los 30 años que hayan accedido a una vivienda en régimen de alquiler y cuyos ingresos no superen los 22.000 € anuales.

Dado que el programa ha sido suprimido, el descenso de perceptores de la Renta Básica de Emancipación ha sido continuado desde el año 2012. En diciembre de 2014 se contabilizaron un total de 855 perceptores en el conjunto de la CAE.

Gráfico 5.41 Evolución de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico, 2008-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Se estima que el importe total destinado al Programa en el año 2014 ascendía a un total de 1,5 millones de euros (147 euros mensuales por perceptor durante el año completo).

Cuadro 5.64 Estimación del importe destinado al Programa de la Renta Básica de Emancipación, 2008-2014

Euros	Álava/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
2008*	947.520	2.634.660	1.991.430	5.573.610
2009	2.323.440	6.690.600	4.905.180	13.919.220
2010	3.083.850	7.806.960	5.510.610	16.401.420
2011	3.396.960	7.668.360	5.506.200	16.571.520
2012**	1.803.564	4.108.356	2.649.654	8.561.574
2013***	876.708	1.726.956	1.116.612	3.720.276
<b>2014***</b>	<b>393.372</b>	<b>659.736</b>	<b>455.112</b>	<b>1.508.220</b>

\* En el ejercicio 2008, las ayudas hacen referencia a los dos últimos trimestres del año.

\*\* En julio de 2012, la subvención se reduce de 210 €/mes a 147 € mensuales.

\*\*\* Se realiza la estimación considerando la subvención de 147 €/mes para todos los casos, pero esto no incluye los supuestos de que haya más titulares del contrato en la vivienda que está el perceptor, en cuyo caso la prestación se divide entre el número de titulares del contrato de alquiler, o los casos de no percepción del año completo.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### c) *Estimación del parque de alquiler subvencionado*

El conjunto de ayudas destinadas al pago del alquiler ha ascendido en 2014 a 98 millones de euros, contabilizándose un total de 36.276 perceptores. Estos datos dan una idea del elevado volumen de familias que son atendidas gracias a los programas de ayudas al pago del alquiler del Gobierno Vasco.

La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada por el Gobierno Vasco en 2013, estima un parque total de viviendas en alquiler en torno de las 85.000 en el conjunto de la CAE. Asimismo, el Censo de Viviendas de 2011 cifra el parque de viviendas en alquiler de la CAE en 87.200 unidades.

De la relación entre la estimación del parque en alquiler subvencionado (36.276 viviendas) y el parque total en alquiler estimado (en torno a las 85.000 viviendas), se extrae que algo más del 42% del parque de alquiler de la CAE cuenta con algún tipo de subvención para hacer frente al pago del alquiler.

Cuadro 5.65 Estimación del parque de alquiler subvencionado en la CAE, 2014

	Perceptores/Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Renta Básica de Emancipación	855	1,0	1.508.220
Prestación Complementaria de Vivienda	28.683	33,7	84.277.264
Subsidio de monoparentalidad*	9.276	--	5.283.906
Ayudas de emergencia social	6.738	7,9	7.031.536
<b>Total</b>	<b>36.276</b>	<b>42,6</b>	<b>98.100.926</b>

\* Los perceptores de subsidio de monoparentalidad están incluidos en la Prestación Complementaria de Vivienda.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

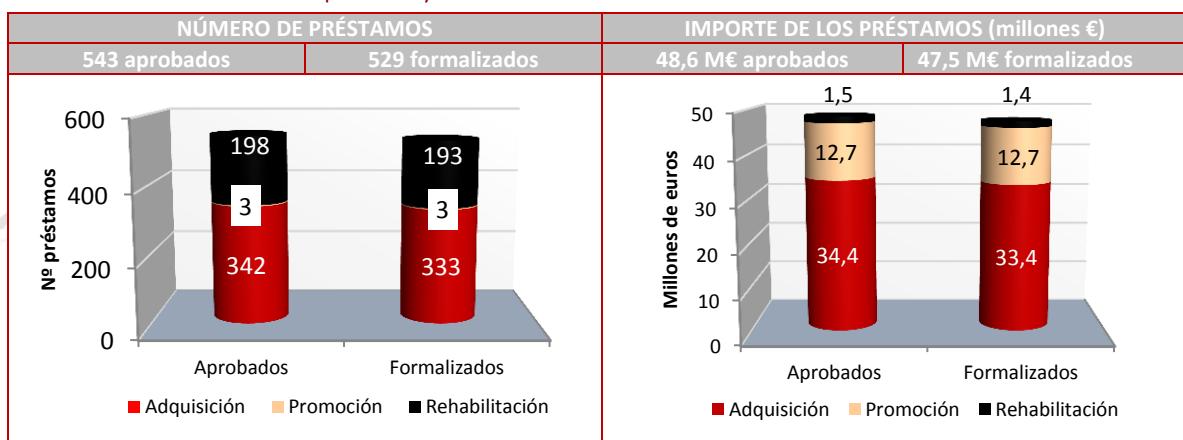
### 5.8.3. Financiación de vivienda

Las condiciones financieras de los préstamos cualificados otorgados por las entidades de crédito en relación con las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo se regulan periódicamente mediante Decreto del Gobierno Vasco.

Los préstamos cualificados otorgados en 2014 están regulados por el Decreto 288/2012 que modifica el Decreto 268/2011 de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Este Decreto regula los tipos de interés de estos préstamos tomando como referencia el Euribor a doce meses.

El Departamento de Empleo y Políticas Sociales ha aprobado en 2014 la concesión de un total de 543 préstamos por un importe global cercano a los 49 millones de euros. Los préstamos formalizados en el año se cifran en 529, elevándose el importe financiado a 47,5 millones de euros.

Gráfico 5.42 Préstamos aprobados y formalizados en 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

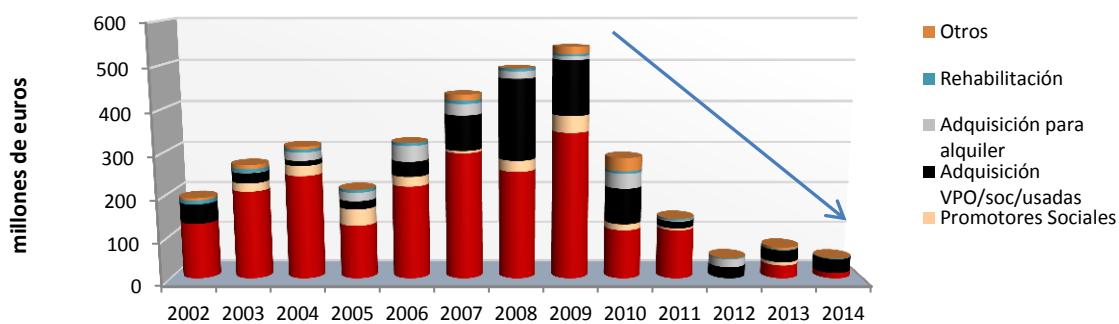
Si se realiza el análisis en términos de número de préstamos concedidos, se observa que la adquisición de vivienda acapara la mayor parte de las operaciones, representando el 63% de los préstamos, tanto de los aprobados (341), como de los formalizados en 2014 (334 préstamos). En segundo lugar, la financiación cualificada se ha destinado a la rehabilitación de vivienda, acumulando el 36,5% de los préstamos aprobados (198) y el 36,8% de los formalizados (196).

Atendiendo al importe de los préstamos, la adquisición de vivienda, y principalmente la adquisición de VPO acumula la mayor parte de la financiación, en torno al 58% del total. Asimismo, la promoción de vivienda, a pesar de representar una pequeña parte de la financiación en número de operaciones (3 préstamos), acumulan el 26% del importe total financiado.

Por el contrario, las operaciones de rehabilitación suponen en número una proporción elevada, pero se trata de importes mucho más reducidos que llevan a acumular en conjunto tan solo el 3% del importe total financiado.

La evolución de la última década muestra un progresivo retroceso desde el año 2009, momento en el que se registró un máximo en la serie estadística superando los 500 millones de euros formalizados. En 2013 se apreció un incremento alcanzando los 79 millones de euros, pero nuevamente en 2014 se registra una caída en la financiación formalizada. Ver Gráfico 5.43.

Gráfico 5.43 Evolución del destino de los préstamos formalizados concedidos



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.66 Préstamos aprobados y préstamos formalizados según actuaciones protegibles financiadas.

PRÉSTAMOS APROBADOS	Media 2006-09		Media 2010-12		2013		2014	
	Nº	m. €	Nº	m. €		m. €	Nº	m. €
Promotores	48	307.360	15	98.829	3	31.031	3	12.707
Rehabilitación	976	7.347	536	4.064	244	1.864	198	1.484
Adquisición Sociales	7	257	--	--	--	--	--	--
Adquisición VPO	1.115	108.348	319	31.923	257	27.267	285	28.609
Adquisición tasadas munic	--	--	--	--	--	--	7	940
Adquisición usadas	70	6.540	38	3.976	45	4.644	49	4.848
Adquisición para alquiler	11	19.063	8	18.798	--	--	--	--
Alojam. Dotacionales	4	16.650	2	11.007	2	5.125	--	--
General- Suelo –urbaniz.	2	6.935	2	13.065	--	--	--	--
<b>Total Préstamos</b>	<b>2.226</b>	<b>456.531</b>	<b>918</b>	<b>169.969</b>	<b>551</b>	<b>69.931</b>	<b>542</b>	<b>48.588</b>
PRÉSTAMOS FORMALIZADOS	Media 2006-09		Media 2010-12		2013		2014	
	Nº	m. €	Nº	m. €		m. €	Nº	m. €
Promotores	48	302.702	12	83.553	4	38.731	3	12.707
Rehabilitación	899	6.717	504	3.873	231	1.919	196	1.392
Adquisición Sociales	11	386	--	--	--	--	--	--
Adquisición VPO	1.086	102.836	381	38.863	273	28.825	277	27.660
Adquisición tasadas munic	--	--	--	--	--	--	7	940
Adquisición usadas	65	6.023	37	3.882	45	4.688	50	4.927
Adquisición para alquiler	11	22.158	7	18.798	--	--	--	--
Alojam. Dotacionales	4	16.650	1	2.019	2	5.125	--	--
General- Suelo –urbaniz.	3	13.839	2	8.710	--	--	--	--
<b>Total Préstamos</b>	<b>2.115</b>	<b>448.251</b>	<b>944</b>	<b>159.698</b>	<b>555</b>	<b>79.287</b>	<b>533</b>	<b>47.627</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a las entidades financieras participantes, hay que decir que han sido siete las entidades que han concedido créditos en el marco del convenio financiero, si bien, se aprecia una elevada concentración en dos de ellas. Atendiendo a los datos disponibles, Kutxabank y BBVA concentran la mayor parte de la financiación concedida. En concreto, Kutxabank acumula el 53% del importe total de los préstamos formalizados en 2014, y BBVA el 39% del total.

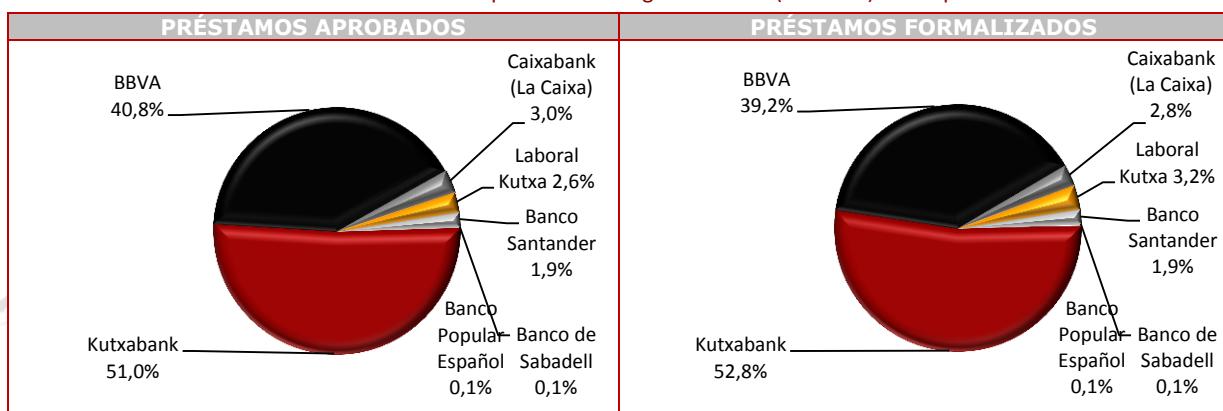
Las otras cinco entidades financieras acumulan en conjunto el 8% del importe total formalizado en 2014.

Cuadro 5.67 Préstamos concedidos según entidad que concede el préstamo. 2014.

Entidad Financiera	Préstamos aprobados			Préstamos formalizados		
	Nº préstamos	Nº viviendas	Importe (euros)	Nº préstamos	Nº viviendas	Importe (euros)
Kutxabank	218	382	24.931.707	223	387	25.127.178
BBVA	205	205	19.938.050	192	192	18.685.679
Laboral Kutxa	44	42	1.278.600	44	42	1.339.161
Caixabank (La Caixa)	39	38	1.477.454	39	38	1.546.258
Banco Santander	29	28	921.720	28	27	888.330
Banco de Sabadell	6	6	33.394	6	6	33.394
Banco Popular Español	1	1	6.697	1	1	6.697
<b>TOTAL</b>	<b>542</b>	<b>702</b>	<b>48.857.623</b>	<b>533</b>	<b>693</b>	<b>47.626.698</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.44 Distribución de las entidades prestamistas según volumen (en euros) de los préstamos concedidos. 2014

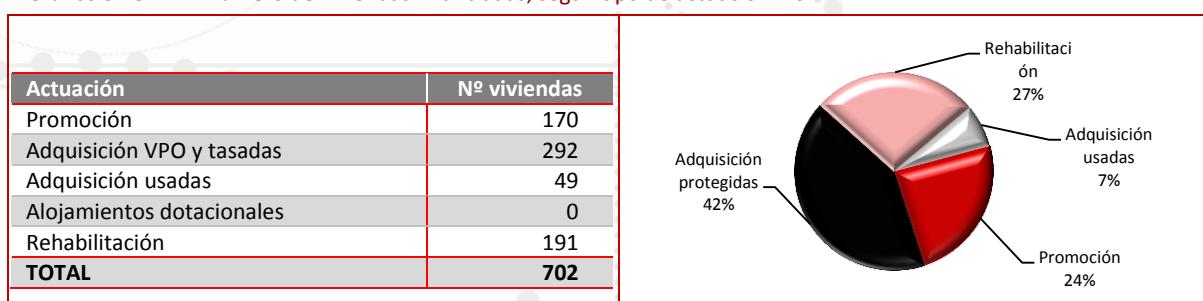


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Los préstamos formalizados incluyen un total de 702 viviendas. En concreto, en el marco del convenio financiero han sido financiadas la promoción de 170 viviendas, la rehabilitación de 191 viviendas y la adquisición de 341 viviendas (285 VPO, 7 tasadas municipales y 49 viviendas usadas).

El número de viviendas incluidas en los préstamos formalizados se cifra en un total de 1.038 unidades. En concreto, han sido financiadas en el marco del convenio financiero la promoción de 423 viviendas, la adquisición de 273 VPO y 45 viviendas usadas, la promoción de 80 alojamientos dotacionales y la rehabilitación de 217 viviendas.

Gráfico 5.45 Número de viviendas financiadas, según tipo de actuación. 2014.



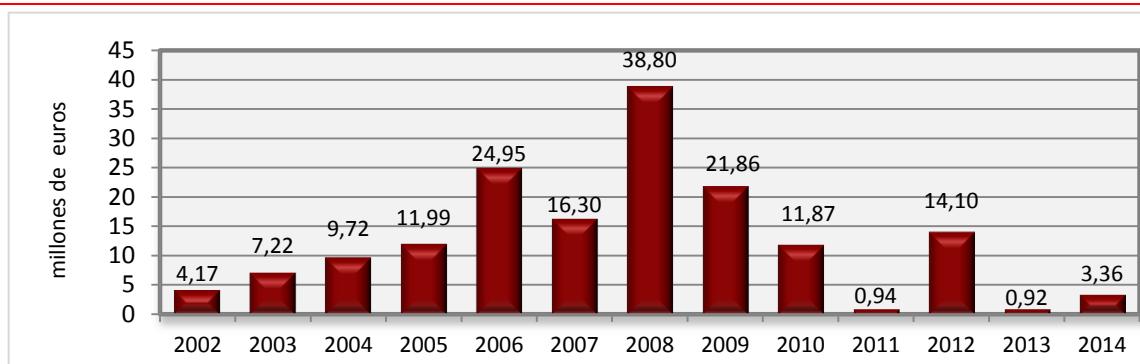
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La promoción de viviendas para arrendamiento protegido, la adquisición de vivienda para alquiler protegido y la promoción de alojamientos dotacionales son figuras con derecho a subsidiación de los tipos de interés.

Hay que decir que los préstamos concedidos en 2014 para la promoción se han dirigido exclusivamente a promociones de vivienda en régimen de propiedad/derecho de superficie, por lo que ninguna de las operaciones financiadas tenía derecho a subsidiación.

En el Gráfico 5.46 se presenta la evolución del importe correspondiente a los subsidios concedidos por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales en cada ejercicio. Se trata de los subsidios concedidos en cada ejercicio, correspondientes a préstamos formalizados en años anteriores. En 2014 se han hecho efectivas un total de cinco ayudas por un importe conjunto de 3,36 millones de euros (aunque no ha sido formalizado ningún nuevo préstamo). En concreto, se trata de cuatro ayudas destinadas a la promoción de 73 VPO en alquiler y una ayuda para la edificación de 11 alojamientos dotacionales.

Gráfico 5.46 Evolución de los subsidios a la promoción en alquiler, 2002-2014.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

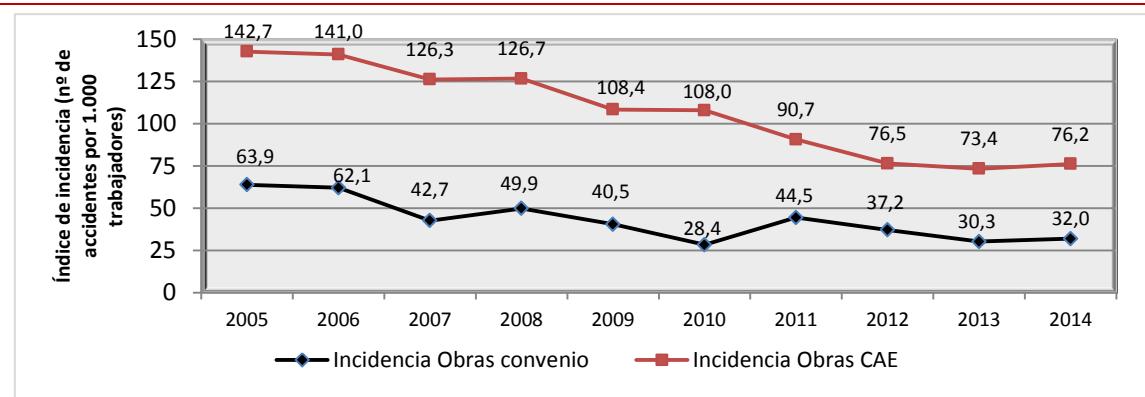
#### 5.8.4. Seguridad Laboral en la construcción

En el año 2005, el Departamento y VISESA firmaron un acuerdo, establecido mediante convenio, con los sindicatos de mayor representación en el sector. A través de este acuerdo, se fijan los criterios y actuaciones que favorecen unas óptimas condiciones laborales. Los resultados de esta iniciativa han resultado muy positivos y han contribuido a una importante reducción del número de accidentes en las obras públicas, mucho menores que los registrados en el conjunto de obras.

En efecto, como puede comprobarse en el Gráfico 5.47, a lo largo de los años se observa un índice de siniestralidad laboral sensiblemente inferior en las obras del Departamento y VISESA que en el conjunto del sector de la construcción. No obstante, en el último año se ha apreciado un repunte en ambos índices.

En concreto, el índice de siniestralidad en el conjunto del sector se ha situado en 76 accidentes por mil trabajadores (73 en 2013). Por su parte, el índice de las obras del Departamento y VISESA en un nivel significativamente más bajo ha crecido de los 30 en 2013 a los 32 accidentes por mil trabajadores en 2014.

Gráfico 5.47 Índice de incidencia de la siniestralidad laboral en el sector de la construcción



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 5.8.5. Venta del suelo en derecho de superficie

Con el objetivo de generar recursos económicos para la promoción de viviendas en régimen de alquiler, se plantea la posibilidad de vender el **suelo** de las viviendas edificadas bajo el régimen del **derecho de superficie**. Al mismo tiempo, con esta medida se consigue que los propietarios no tengan que enfrentarse a la futura pérdida de la vivienda en el momento en que se extinguiera el derecho de superficie.

En el año 2013 fue lanzada la cuarta convocatoria<sup>11</sup> para la adquisición del suelo de los inmuebles edificados en derecho de superficie, siendo ampliado el plazo de presentación de solicitudes mediante la Orden de 7 de febrero de 2014. Estas han sido las cuatro Órdenes (más la de ampliación de plazo) en las que se recogían las condiciones para poder optar a la compra del suelo:

- La **Orden de 21 de julio de 2010** estaba destinada a los titulares de viviendas de protección oficial con calificación provisional anterior al 1 de enero de 2003, por lo que para poder acceder a la propiedad del suelo, los titulares de las viviendas debían solicitar su calificación permanente como viviendas de protección oficial.
- La **Orden de 18 de mayo de 2011** estaba dirigida a los titulares de viviendas de protección oficial que ya tienen la calificación permanente puesto que corresponden a calificaciones otorgadas a partir del 1 de enero de 2003, siendo todas ellas permanentes.
- La **Orden de 26 de julio de 2012**, estaba dirigida a todos los titulares de viviendas incluidos en las dos convocatorias anteriores, si bien, en las dos primeras el límite máximo de ingresos se situaba en 39.000 euros anuales, mientras que en esta tercera fase fueron ampliados hasta los 50.000 euros anuales.
- La **Orden de 20 de noviembre de 2013**, se dirigía a todos los integrantes en las convocatorias anteriores, incorporándose también las nuevas promociones calificadas a partir del segundo semestre de 2012. En concreto, estaba dirigida a un total de 19.091 inmuebles. La principal novedad de esta convocatoria es que no se limitan los ingresos de las personas titulares de los inmuebles.

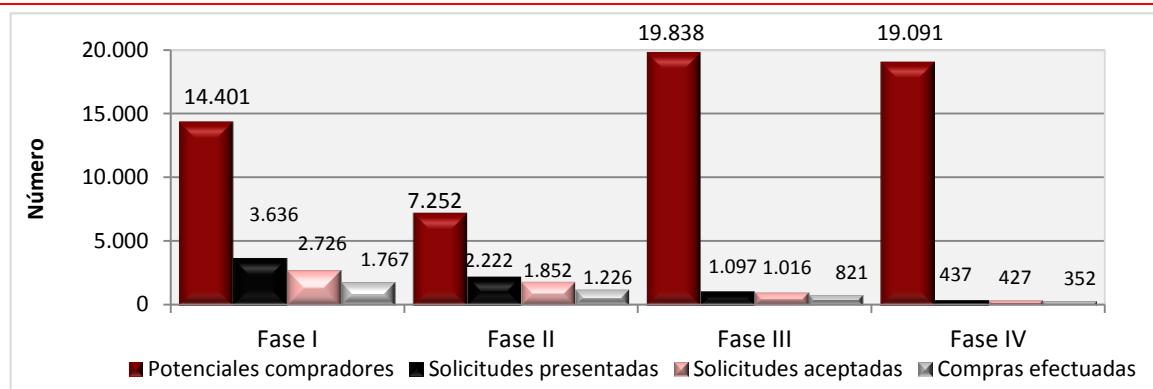
<sup>11</sup> En enero de 2015 ha sido lanzada la quinta convocatoria: Orden de 28 de enero de 2015, del Consejero de Empleo y Políticas sociales, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificados en derecho de superficie determinados inmuebles.

- Finalmente, la **Orden de 7 de febrero de 2014**, procedía a la ampliación del plazo de presentación de solicitudes para la adquisición del suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificados en derecho de superficie determinados inmuebles. El plazo fue ampliado hasta el 30 de abril de 2014 (initialmente 28 de febrero de 2014).

En las cuatro convocatorias, se permite también el acceso a la propiedad del suelo a aquellos titulares de locales comerciales y anejos no vinculados existentes en las comunidades de propietarios formadas por las viviendas anteriormente señaladas.

En el conjunto de las cuatro convocatorias un total de 4.166 propietarios han hecho efectiva la compra del suelo. La distribución geográfica del total de elementos que han sido objeto de compra del suelo es tal que Bizkaia concentra el 51% del total, Gipuzkoa el 36% y Álava el 13% restante.

Gráfico 5.48 Potenciales compradores del suelo de las edificaciones en derecho de superficie, solicitudes y compradores.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

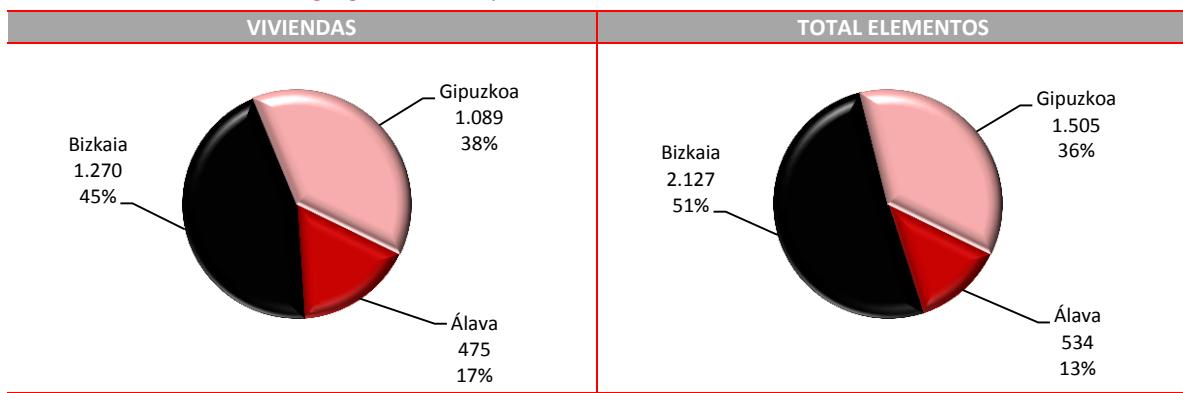
Cuadro 5.68 Compras de suelo efectuadas según tipo de elemento en propiedad. Total cuatro fases.

Tipo de elemento	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Viviendas	475	88,9	1.270	59,7	1.089	72,4	2.834	68,0
Garajes	43	8,1	677	31,8	271	18,0	991	23,8
Trasteros	2	0,4	50	2,3	14	0,9	66	1,6
Locales	14	2,6	130	6,1	131	8,7	275	6,6
<b>TOTAL ELEMENTOS</b>	<b>534</b>	<b>100,0</b>	<b>2.127</b>	<b>100,0</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>	<b>4.166</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Del conjunto de 4.166 compradores, el 68% correspondía a propietarios de viviendas (2.834), el 24% eran propietarios de garajes (991), 275 de locales (7%) y 66 de trasteros (2%). Centrando la atención en las viviendas, Bizkaia concentra el 45% de las compraventas, Gipuzkoa el 38% y Álava el 17% restante.

Gráfico 5.49 Distribución geográfica de compradores del suelo. Total cuatro fases.



Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El total de compraventas de suelo formalizadas han proporcionado al Departamento unos ingresos superiores a los 49 millones de Euros. En concreto, la suma de ingresos correspondientes a la primera convocatoria asciende a 17,3 millones, los ingresos de la segunda convocatoria se cuantifican en 16,5 millones de euros, los de la tercera fase suman 10,4 millones de euros y los de la cuarta y última fase cerca de 5 millones de euros.

Los gastos derivados de la formalización de las compraventas, esto es, escrituración, registro e impuestos originados por la transmisión, corren a cargo de los compradores ascendiendo en conjunto a 4,29 millones de Euros.

Atendiendo al tipo de elemento, la mayor parte de los ingresos generados corresponden a la venta del suelo de las viviendas protegidas edificadas en derecho de superficie (87%), aunque en número de operaciones representen únicamente el 68% del total. Los locales han aportado el 8% de los ingresos y los garajes algo más de un 5%. El peso de los trasteros se reduce a un testimonial 0,1%.

Cuadro 5.69 Ingresos totales obtenidos por la venta del suelo

	Precio suelo	IVA	Precio +IVA	Gastos
Fase I	14.788.667,5	2.526.253,5	17.314.921,0	1.733.414,2
Fase II	14.009.193,2	2.521.654,7	16.530.847,9	1.427.496,1
Fase III	8.675.877,2	1.704.939,7	10.380.816,9	792.730,7
Fase IV	4.135.728,9	839.021,0	4.974.749,9	339.398,5
<b>TOTAL</b>	<b>41.609.466,8</b>	<b>7.591.868,9</b>	<b>49.201.335,7</b>	<b>4.293.039,5</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.70 Ingresos totales obtenidos por la venta del suelo según tipo de elemento

	Nº compraventas	Precio suelo	Precio +IVA	Gastos
Vivienda	2.834	36.375.828,4	42.980.221,0	3.461.541,1
Garaje	991	1.906.908,7	2.258.190,3	606.496,1
Trastero	66	50.725,6	60.413,2	52.833,2
Local	275	3.276.908,7	3.902.511,2	172.169,2
<b>TOTAL</b>	<b>4.166</b>	<b>41.609.466,8</b>	<b>49.201.335,7</b>	<b>4.293.039,5</b>

Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Finalmente, los propietarios de viviendas protegidas que adquieren el suelo tienen derecho a solicitar financiación cualificada. La financiación incluye los gastos en los que incurre el propietario para formalizar la compraventa: escrituras, registro e impuestos necesarios para su formalización.

Las cuatro convocatorias de compra de suelo han acumulado en conjunto 2.834 compraventas correspondientes a propietarios de viviendas protegidas, de este total, el 57% de los compradores ha solicitado financiación (1.603 solicitudes)<sup>12</sup>. Por Territorios, la proporción de solicitudes de financiación es superior en Gipuzkoa (61%), en Bizkaia se cifra en un 56%, mientras que en Álava alcanza al 49% de las compraventas formalizadas.

En lo que respecta al importe total de las compraventas sobre las que se ha solicitado financiación, asciende a 26,7 millones de Euros (58% del total), importe que incluye el IVA y el conjunto de gastos de formalización.

Cuadro 5.71 Financiación solicitada para la compra del suelo de las VIVIENDAS edificadas en derecho de superficie según Territorio Histórico

	Número de compraventas			Importe total Precio Suelo +IVA + Gastos		
	Compraventas realizadas	Solicitan financiación	% horiz	Compraventas realizadas	Solicitan financiación	% horiz
Araba / Álava	475	232	48,8	7.323.752,5	3.623.131,1	49,5
Bizkaia	1.270	712	56,1	20.178.384,1	11.544.352,9	57,2
Gipuzkoa	1.089	659	60,5	18.939.625,6	11.616.218,5	61,3
<b>TOTAL</b>	<b>2.834</b>	<b>1.603</b>	<b>56,6</b>	<b>46.441.762,1</b>	<b>26.783.702,6</b>	<b>57,7</b>

Fuente: Viceconsejería de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

<sup>12</sup> No se dispone de información sobre los préstamos finalmente concedidos, puesto que buena parte de la financiación finalmente ha sido formalizada mediante préstamos personales al margen del convenio.

## 6. INDICADORES DE COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES

### 6.1. Recursos económicos empleados por el Departamento y las Sociedades Públicas

El presupuesto destinado a vivienda ha experimentado en 2014 una caída del orden del 14% respecto del presupuesto del año precedente. En concreto, el gasto total consolidado del Grupo Vivienda del Gobierno Vasco, esto es, el conjunto de gastos realizados en vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales y de sus Sociedades Públicas adscritas, VISESA y Alokabide, se cifró en 2014 en 166 millones de euros (194 M€ en 2013).

Las inversiones directas han concentrado el 47% del gasto total (78 Millones de €), las transferencias y subvenciones de capital el 12% (20,9 Millones de €) y el gasto corriente el 41% (67,5 Millones de €). Dentro del gasto corriente, la partida más importante corresponde al Programa Bizigune con un gasto de 34,8 millones de euros.

Centrando el análisis en los gastos del Departamento, el nivel de gasto ejecutado en 2014 se ha cifrado en 107 millones de euros, lo que representa un descenso del 15% respecto del gasto del año 2013 (126 millones de euros), y es casi la mitad que el valor máximo histórico registrado en 2009 (207 millones de euros).

Por su parte, las Sociedades Públicas, tras registrar tres años consecutivos (2011-2013) con un presupuesto de gasto similar, aunque decreciente, y en el entorno de los 145 M€, en 2014 sufren un notable descenso en el gasto ejecutado, cifrándose en 116 M€ (-19% respecto de 2013).

En lo que respecta a la distribución de las operaciones de capital los datos ponen de relieve un componente inversor más elevado en las Sociedades dada su naturaleza instrumental, mientras que en el gasto del Departamento el capítulo de Gasto Corriente (que incluye el Programa Bizigune) adquiere un mayor peso. Así, mientras en el caso del Departamento las inversiones directas han supuesto el 20% del gasto total materializado, en las Sociedades el capítulo inversor se eleva hasta el 49% de la ejecución total.

Centrando la atención en el gasto total del conjunto del Grupo Vivienda, de las diferentes líneas de actividad contempladas, la inversión en edificación de vivienda acumula la mayor parte del gasto, cifrándose en 57 millones de euros (34% del gasto total). El importe es superior al destinado en 2013 (54 M€), pero inferior a la inversión destinada en años precedentes, puesto que en el período 2003-2010, la partida destinada a edificación de vivienda era más del doble de la actual.

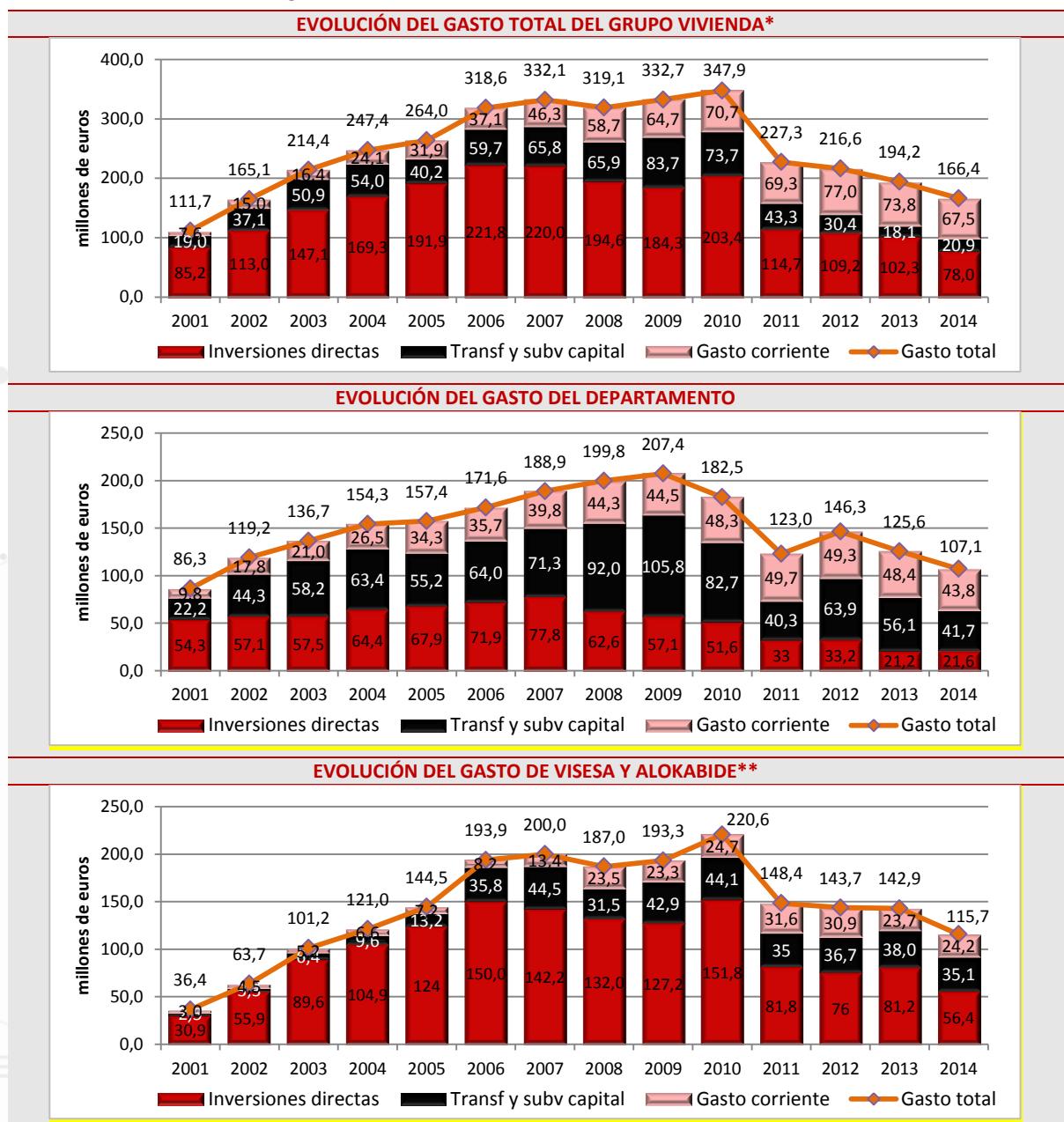
Por otro lado, el programa Bizigune, absorbe también un importante volumen del gasto, elevándose a 34,8 millones de euros, de los que 19,3 millones han correspondido a la subvención aportada por el Departamento.

Las subvenciones y subsidios a familias (que incluyen las subvenciones a la rehabilitación) representan también un peso significativo del gasto en vivienda, si bien, también en este caso se aprecia una tendencia decreciente. En concreto, el gasto ejecutado en esta rúbrica se cifró en 15,4 millones de euros (-8% respecto de 2013).

En cuanto a los Programas de Regeneración Urbana, en el último año se ha observado un incremento en el gasto ejecutado (2,9 M€ frente a 0,6 M€ en 2013), si bien, continúa siendo bajo en términos comparativos con los importes destinados a esta partida en años precedentes.

En definitiva, casi todas las líneas de actividad han sufrido las consecuencias de la caída en el presupuesto total y, subsiguentemente, en el gasto realizado por el Grupo Vivienda en los últimos años.

Gráfico 6.1 Evolución del gasto total en vivienda 2001-2014.



- \* En el gasto total del Grupo Vivienda hay que tener presente que no se realiza la suma directa, sino que se procede a eliminar la consolidación de Bizigune y tanteos y las subvenciones para la promoción del Departamento a las Sociedades.
- \*\* A partir de 2011, año de publificación de Alokabide y posterior fusión por absorción de SPGVA, datos relativos a VISESA+ALOKABIDE.

Fuente: Departamento Empleo y Políticas Sociales.

Cuadro 6.1 Gasto en vivienda de VISESA y ALOKABIDE por línea de actividad, 2012-2014

Línea de actividad	2012		2013		2014	
	Importe (millones €)	Distribución del gasto %	Importe (millones €)	Distribución del gasto %	Importe (millones €)	Distribución del gasto %
<b>INVERSIONES DIRECTAS</b>						
• Compra de suelo	1,24	0,9	3,54	2,5	3,04	2,6
• Edificación viviendas	48,89	34,0	39,26	27,5	41,34	35,7
• Resto inversiones	25,90	18,0	38,39	26,9	12,01	10,4
<b>Subtotal Inversiones Directas</b>	<b>76,03</b>	<b>52,9</b>	<b>81,19</b>	<b>56,8</b>	<b>56,39</b>	<b>48,7</b>
<b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>						
• Inversiones financieras y créditos a largo plazo	0,00	0,0	0,02	0,0	0,00	0,0
• Programa Bizigune	35,82	24,9	37,78	26,4	34,83	30,1
• Tanteo y retrato	0,88	0,6	0,23	0,2	0,28	0,2
<b>Subtotal Transf. y Subvenciones de capital</b>	<b>36,70</b>	<b>25,5</b>	<b>38,03</b>	<b>26,6</b>	<b>35,11</b>	<b>30,3</b>
<b>GASTO CORRIENTE</b>						
• Gastos de personal	5,61	3,9	6,18	4,3	6,51	5,6
• Gastos de funcionamiento	15,07	10,5	10,15	7,1	10,52	9,1
• Gastos financieros	10,25	7,1	7,36	5,2	7,20	6,2
<b>Subtotal Gasto Corriente</b>	<b>30,93</b>	<b>21,5</b>	<b>23,69</b>	<b>16,6</b>	<b>24,23</b>	<b>20,9</b>
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>143,66</b>	<b>100,0</b>	<b>142,91</b>	<b>100,0</b>	<b>115,73</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 6.2 Gasto en vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales por línea de actividad, 2012-2014

Línea de actividad	2012		2013		2014	
	Importe (millones €)	Distribución del gasto %	Importe (millones €)	Distribución del gasto %	Importe (millones €)	Distribución del gasto %
<b>INVERSIONES DIRECTAS</b>						
• Compra de suelo	1,39	1,0	0,39	0,3	2,70	2,5
• Urbanización	6,29	4,3	2,79	2,2	3,44	3,2
• Edificación viviendas	21,30	14,6	14,42	11,5	15,44	14,4
• Compra inmovilizado para laboratorio	0,05	0,0	0,11	0,1	0,01	0,0
• Resto inversiones	4,13	2,8	3,44	2,7	0,05	0,0
<b>Subtotal Inversiones Directas</b>	<b>33,15</b>	<b>22,7</b>	<b>21,15</b>	<b>16,8</b>	<b>21,64</b>	<b>20,2</b>
<b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>						
• Subvenciones por promociones viviendas VISESA	4,10	2,8	0,10	0,1	3,26	3,0
• Ampliación de capital VISESA	25,00	17,1	0,00	0,0	0,00	0,0
• Transferencias de capital VISESA para inversiones	0,00	0,0	0,00	0,0	8,30	7,7
• Subvenciones promociones concertadas	0,14	0,1	0,00	0,0	0,00	0,0
• Subvenciones y subsidios a familias	16,77	11,5	16,78	13,4	15,39	14,4
• Programa Calidad – Eraikal	0,69	0,5	0,31	0,2	0,00	0,0
• Resto transferencias capital	0,26	0,2	0,00	0,0	0,00	0,0
• Subvenciones a promociones en alquiler	6,69	4,6	0,08	0,1	2,28	2,1
• Accesibilidad	2,64	1,8	0,00	0,0	1,20	1,1
• Subvenciones Alokabide compra promociones	5,26	3,6	0,00	0,0	8,35	7,8
• Transferencias de capital Alokabide para inversiones	0,00	0,0	38,15	30,4	0,00	0,0
• Reforma de barrios y regeneración urbana	2,32	1,6	0,64	0,5	2,91	2,7
<b>Subtotal Transferenc. y subv. de capital</b>	<b>63,86</b>	<b>43,7</b>	<b>56,06</b>	<b>44,6</b>	<b>41,68</b>	<b>38,9</b>
<b>GASTO CORRIENTE</b>						
• Gastos de personal	9,04	6,2	9,40	7,5	9,59	9,0
• Gastos de funcionamiento	7,47	5,1	8,17	6,5	7,50	7,0
• Gastos financieros	0,01	0,0	3,01	2,4	0,37	0,3
• Subvenciones corrientes para gestión de laboratorio	0,57	0,4	0,30	0,2	0,33	0,3
• Subvenciones corrientes SESTAO BERRI 2010	1,57	1,1	1,11	0,9	1,00	0,9
• Programa Bizigune	23,48	16,1	20,49	16,3	19,27	18,0
• Resto subvenciones corrientes	0,44	0,3	0,32	0,3	0,24	0,2
• CAPS VIVIENDA	5,81	4,0	5,63	4,5	5,48	5,1
<b>Subtotal Gasto Corriente</b>	<b>49,28</b>	<b>33,7</b>	<b>48,43</b>	<b>38,5</b>	<b>43,78</b>	<b>40,9</b>
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>146,29</b>	<b>100,0</b>	<b>125,64</b>	<b>100,0</b>	<b>107,10</b>	<b>100,0</b>

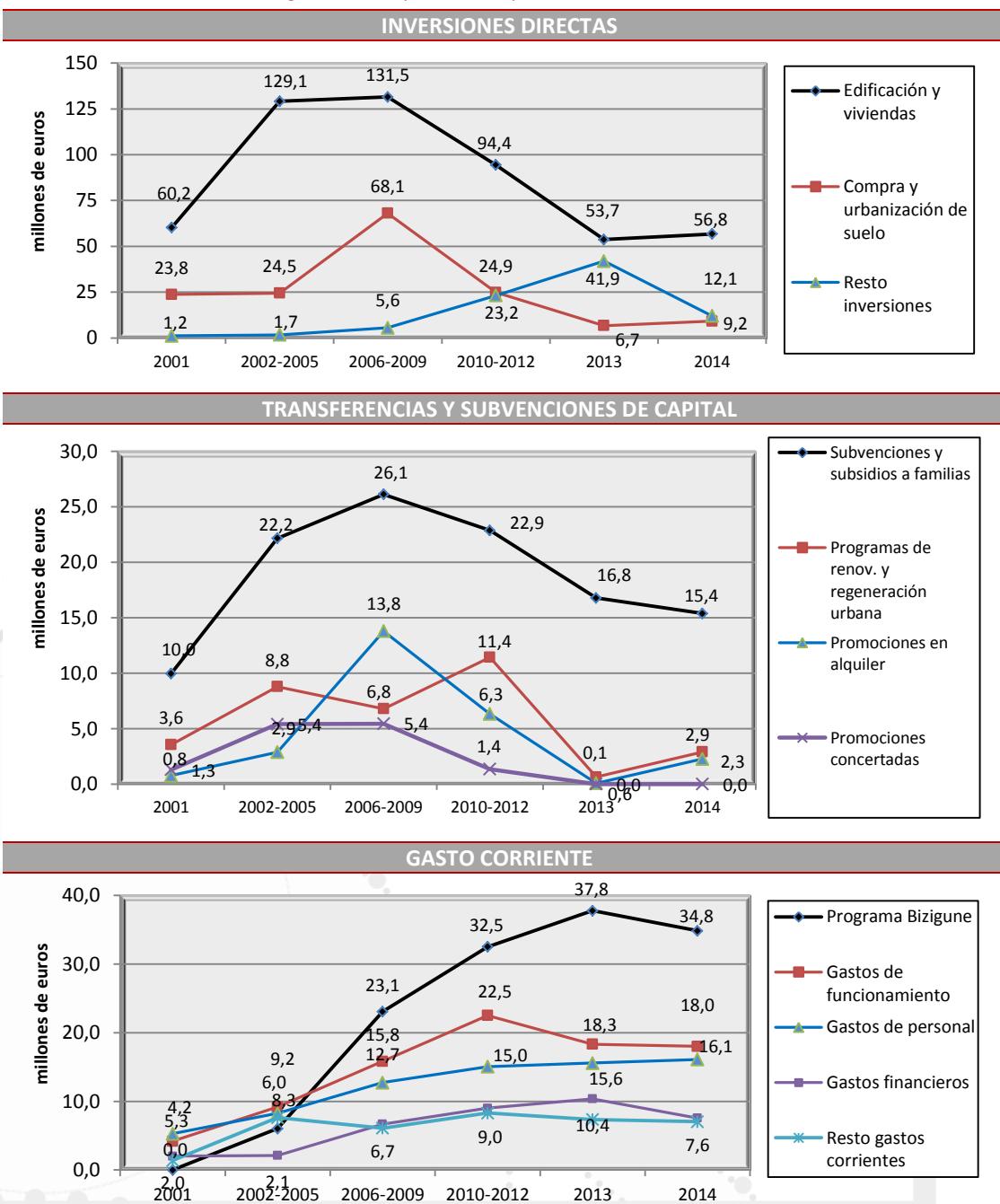
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 6.3 Gasto consolidado del Grupo Vivienda por línea de actividad, 2012-2014

Línea de actividad	2012		2013		2014	
	Importe (millones €)	Distribución del gasto %	Importe (millones €)	Distribución del gasto %	Importe (millones €)	Distribución del gasto %
<b>INVERSIONES DIRECTAS</b>						
<b>Líneas de actividad</b>						
• Compra de suelo	2,63	1,2	3,93	2,0	5,74	3,5
• Urbanización	6,29	2,9	2,79	1,4	3,44	2,1
• Edificación viviendas	70,19	32,4	53,68	27,6	56,78	34,1
• Compra inmovilizado para laboratorio	0,05	0,0	0,11	0,1	0,01	0,0
• Resto inversiones	30,03	13,9	41,83	21,5	12,06	7,2
<b>Subtotal Inversiones Directas</b>	<b>109,18</b>	<b>50,4</b>	<b>102,34</b>	<b>52,7</b>	<b>78,03</b>	<b>46,9</b>
<b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>						
• Subvenciones por promociones viviendas VISESA	4,10	1,9	0,10	0,1	3,26	2,0
• Ampliación de capital VISESA	25,00	11,5	0,00	0,0	0,00	0,0
• Transferencias capital Visesa para inversiones	0,00	0,0	0,00	0,0	8,30	5,0
• Subvenciones Alokabide compra promociones	5,26	2,4	0,00	0,0	8,35	5,0
• Transferencias de capital Alokabide para inversiones	0,00	0,0	38,15	19,6	0,00	0,0
• Eliminaciones subvención capital Visesa y Alokabide	<b>-34,36</b>	<b>-15,9</b>	<b>-38,25</b>	<b>-19,7</b>	<b>-19,91</b>	<b>-12,0</b>
• Subvenciones por promociones concertadas	0,14	0,1	0,00	0,0	0,00	0,0
• Subvenciones y subsidios a familias	16,77	7,7	16,78	8,6	15,39	9,3
• Programa Calidad – Eraikal	0,69	0,3	0,31	0,2	0,00	0,0
• Resto transferencias capital	0,26	0,1	0,00	0,0	0,00	0,0
• Subvenciones a promociones en alquiler	6,69	3,1	0,08	0,0	2,28	1,4
• Accesibilidad	2,64	1,2	0,00	0,0	0,00	0,0
• Inversiones financieras y créditos a LP	0,00	0,0	0,02	0,0	0,00	0,0
• Tanteo y retracto	0,88	0,4	0,23	0,1	0,28	0,2
• Reforma de barrios y regeneración urbana	2,32	1,1	0,64	0,3	2,91	1,7
<b>Subtotal Transf. Y subvenciones de capital</b>	<b>30,39</b>	<b>14,0</b>	<b>18,06</b>	<b>9,3</b>	<b>20,86</b>	<b>12,5</b>
<b>GASTO CORRIENTE</b>						
• Gastos de personal	14,65	6,8	15,58	8,0	16,10	9,7
• Gastos de funcionamiento	22,54	10,4	18,32	9,4	18,02	10,8
• Gastos financieros	10,26	4,7	10,37	5,3	7,57	4,6
• Subvenciones corrientes para gestión de laboratorio	0,57	0,3	0,30	0,2	0,33	0,2
• Subvenciones corrientes SESTAO BERRI 2010	1,57	0,7	1,11	0,6	1,00	0,6
• CAPS VIVIENDA	5,81	2,7	5,63	2,9	5,48	3,3
• Resto subvenciones corrientes	0,44	0,2	0,32	0,2	0,24	0,1
• Programa Bizigune	60,20	27,8	58,27	30,0	54,10	32,5
• Eliminaciones consolidación Bizigune	<b>-24,38</b>	<b>-11,3</b>	<b>-20,49</b>	<b>-10,5</b>	<b>-19,27</b>	<b>-11,6</b>
<b>Subtotal Gasto Corriente</b>	<b>77,00</b>	<b>35,6</b>	<b>73,83</b>	<b>38,0</b>	<b>67,46</b>	<b>40,6</b>
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>216,57</b>	<b>100,0</b>	<b>194,23</b>	<b>100,0</b>	<b>166,35</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.2 Evolución del gasto del Grupo Vivienda por línea de actividad 2001-2014



\*Se compraron más viviendas de las inicialmente previstas, lo que ha hecho incrementar la subvención a Alokabide de 8,49 M€ a 38,15 M€.

\*\* Programas áreas degradadas y accesibilidad y en 2010 incluye además Programa Hiriber.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

## 6.2. Coste de obtención y urbanización de suelo

El análisis de la serie estadística pone de relieve las importantes oscilaciones en los promedios de los costes de obtención y urbanización de suelo. Estas diferencias tan abultadas responden a la casuística de cada promoción, que es la que marca la diferencia por encima de tipologías de vivienda, régimen de acceso o tipo de promotor.

Destaca el elevado promedio registrado en las promociones de 2014, puesto que el coste de obtención y urbanización de suelo ha ascendido a 18.640 € por vivienda, siendo el valor más elevado de toda la serie estadística, y tres veces superior al registrado en 2013.

Cuadro 6.4. Evolución del coste medio de obtención y urbanización de suelo

CONCEPTO	Media 2006-2009	2010	2011	2012	2013	2014	(euros/vivienda)
<b>Tipo vivienda</b>							
Social	13.583	2.925	5.794	8.362	6.875	<b>7.343</b>	
VPO	14.613	6.522	8.081	16.853	6.152	<b>22.242</b>	
<b>Acceso</b>							
Alquiler	14.298	2.104	2.804	7.873	6.420	<b>17.566</b>	
Venta/Dcho Superficie	14.237	6.933	9.075	16.683	6.466	<b>19.628</b>	
<b>Promotor</b>							
Concertada Dpto./Privados	17.951	11.185	12.140	--	6.718	<b>28.205</b>	
Departamento	16.826	12.422	16.784	7.108	17.066	--	
Dpto. VISESA	12.366	2.411	6.006	17.782	3.832	<b>16.790</b>	
<b>Coste promedio</b>	<b>14.130</b>	<b>4.624</b>	<b>7.418</b>	<b>12.814</b>	<b>6.432</b>	<b>18.640</b>	

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

## 6.3. Coste de edificación de las viviendas promovidas según promotor

### 6.3.1. Coste de edificación de las viviendas del Departamento

El coste medio de edificación de las viviendas del Departamento se cifró en 2014 en 105.227 euros por vivienda, promedio un 3% inferior al valor registrado en 2013, continuando así la tendencia de los últimos tres años en los que se han encadenado sucesivas caídas en el coste medio de edificación (-9% respecto de 2011).

En cuanto a las diferentes modalidades de vivienda, como es habitual, el coste de la vivienda social (75.593 €/vivienda) es sensiblemente inferior al coste de edificación de la VPO (115.116 €/vivienda), pero hay que destacar que en el último año se ha observado un retroceso en el promedio de ambas tipologías de vivienda protegida. En concreto, el coste medio de edificación de las viviendas sociales ha sido un 16% inferior al de 2013, mientras que la caída en la VPO se ha situado en un 7%.

Estos datos muestran una caída significativamente mayor en las dos modalidades que en el promedio conjunto, resultado debido a una mayor representación de la tipología de VPO en las edificaciones de 2014 respecto de 2013.

Cuadro 6.5. Evolución del coste medio de edificación de las viviendas del Departamento

CONCEPTO	Media 2006-2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Tipo vivienda</b>						
VPO	99.921	122.110	122.770	114.605	124.289	115.116
Social	111.888	107.432	98.874	110.170	89.614	75.593
<b>Acceso</b>						
Alquiler	106.863	101.664	92.477	104.014	104.410	98.365
Venta/Dcho Superficie	102.897	126.004	124.237	119.138	135.581	111.979
<b>Promotor</b>						
Concertada Dpto./Privados	101.461	126.763	120.223	122.830	115.728	105.695
Departamento	140.660	152.274	162.671	141.092	113.500	0
Dpto. VISESA	99.452	107.847	111.807	99.264	104.448	105.155
<b>Coste promedio</b>	<b>103.237</b>	<b>114.368</b>	<b>115.843</b>	<b>112.495</b>	<b>108.472</b>	<b>105.227</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

### 6.3.2. Coste de promoción de las viviendas de VISESA

- Los contratos-programa con VISESA en el año 2014 permitieron la promoción de 501 nuevas viviendas con un coste total de 76,7 millones de euros, esto es, un coste medio de 153.150 euros por vivienda. La subvención total recibida por VISESA ascendió a 3,8 millones de euros.

El incremento experimentado por el coste medio por vivienda es debido al menor número de viviendas edificadas, puesto que siempre implica un mayor coste que la construcción de un mayor volumen como resultado de una economía de escala.

La subvención media por vivienda se cifra en 7.617 euros, importe superior al concedido en 2013, pero significativamente menor que las subvenciones otorgadas a VISESA en períodos anteriores donde el promedio se aproximaba a los 13.000 euros por vivienda. Ver Cuadro 6.6.

Cuadro 6.6. Coste y subvención de las promociones de VISESA

CONCEPTO	Media 2002-2005	Media 2006-2009	2010	2013	2014
Nº viviendas contratos- programa	1.324	1.589	929	628	501
Coste total promociones	135.464.500	186.991.600	124.614.690	82.813.470	76.727.920
Coste por vivienda	102.315	117.679	134.138	131.869	153.150
Subvenciones contrato-programa	16.913.000	20.616.000	7.032.687	3.686.365	3.815.867
Subvención por vivienda	12.774	12.974	7.570	5.870	7.617

\*En 2012 no hubo nuevos contratos-programa de promociones de VISESA

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

### 6.4. Coste de las políticas de fomento del alquiler

#### 6.4.1. Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

El fomento del alquiler es uno de los pilares fundamentales de las políticas de vivienda del Departamento y con ese fin, además de promover directamente viviendas protegidas, se mantiene una política subvencional concediendo ayudas a otros agentes, públicos y privados, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler protegido.

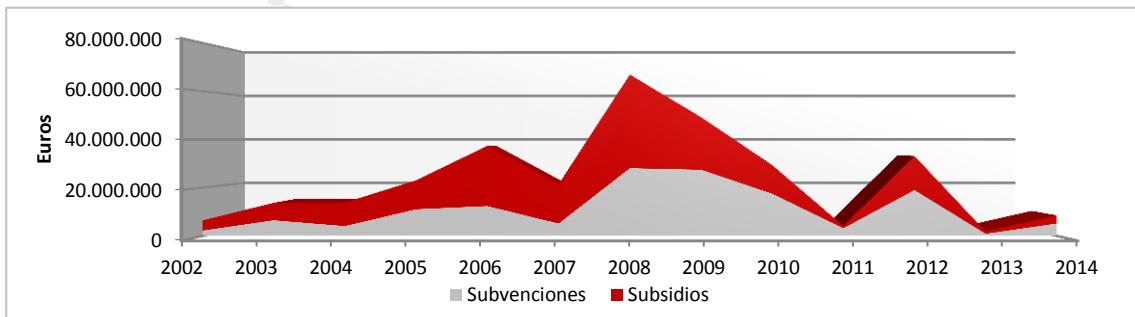
En el ejercicio 2014 han sido concedidas ayudas para la edificación de 229 viviendas protegidas en régimen de alquiler, por un importe global de 8.520.788 euros. La cuantía correspondiente a las subvenciones asciende a 5.159.000 euros y los subsidios se cifran en 3.361.788 euros. Este importe supone un incremento respecto de la cuantía concedida en 2013, pero al mismo es inferior al observado en otros ejercicios, comprobándose una trayectoria decreciente desde el ejercicio 2008.

Cuadro 6.7. Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2013

	Subvenciones	Subsidios	Total ayudas	(euros)
2002	2.209.729	4.173.100	6.382.829	
2003	6.480.567	7.220.467	13.701.034	
2004	4.091.788	9.716.718	13.808.506	
2005	11.050.084	11.990.384	23.040.468	
2006	12.392.494	24.949.288	37.341.782	
2007	5.134.697	16.302.564	21.437.261	
2008	28.080.658	38.801.526	66.882.184	
2009	27.441.995	21.782.975	49.224.970	
2010	17.489.000	11.872.821	29.361.821	
2011	3.177.000	942.117	4.119.117	
2012	19.014.000	14.101.675	33.115.675	
2013	880.000	916.957	1.796.957	
2014	5.159.000	3.361.788	8.520.788	

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

Gráfico 6.3 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2014

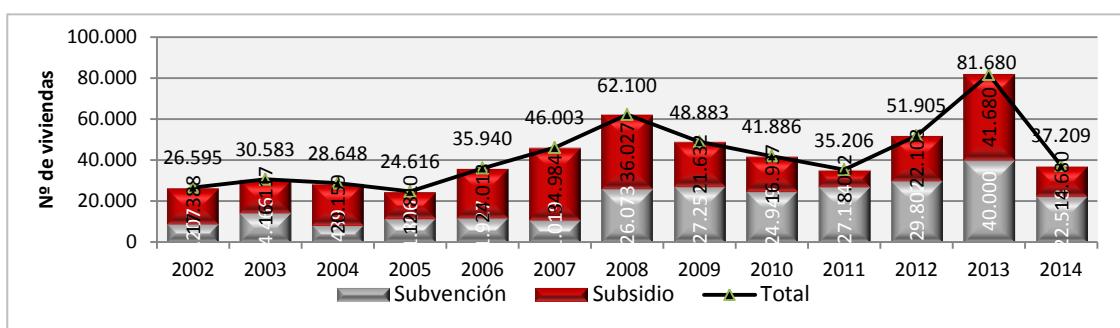


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En términos de ayuda media por vivienda, el promedio de 2014 ha sido inferior al registrado en 2013. En concreto, la ayuda media en 2014 se cifra en 37.209 euros/vivienda, inferior al promedio de 2013 (81.680 euros por vivienda). Esta bajada se debe al tipo de ayuda al que han podido acogerse las entidades beneficiarias al haberse establecido rentas de régimen general<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> LAZORA, con 145 VPO no se ha acogido a las ayudas de rentas al 75% y por ese motivo la ayuda es menor.

Gráfico 6.4 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2013



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Asimismo, el Departamento tiene una línea abierta de préstamos a la promoción de viviendas en alquiler. Hay que decir que la concesión de estos préstamos ha sufrido un importante descenso desde el año 2011, siendo inexistente en el último ejercicio, puesto que en 2014 no han sido formalizados préstamos para la promoción de vivienda en alquiler.

Cuadro 6.8 Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler, 2010-2014

	Miles de euros				
	2010	2011	2012	2013	2014
Promoción nueva en alquiler	21.588	10.589	--	7.700	0
Alojamientos dotacionales	6.057	--	-	5.125	0
Adquisición para arrendamiento protegido	34.858	2.353	19.184	--	0
<b>Total</b>	<b>62.503</b>	<b>12.942</b>	<b>19.184</b>	<b>12.825</b>	<b>0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 6.4.2. Ayudas a Alokabide

##### a) Ayudas a la adquisición para arrendamiento protegido

La subvención (en forma de transferencia de capital) concedida por el Departamento a Alokabide en 2014 para la compra de viviendas y su puesta en arrendamiento protegido se cifra en conjunto en 8,4 millones de euros.

Cuadro 6.9. Subvención del Departamento de Vivienda a Alokabide

CONCEPTO	Media 2002-2005	Media 2006-2009	(Millones de euros)				
			2009	2010	2011	2012	2013
Alokabide	1,5	6,5	5,9	2,8	4,8	5,3	38,2

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

##### b) Ayudas a la gestión del alquiler

Como se ha analizado en un apartado anterior, Alokabide además de gestionar su parque propio, gestiona viviendas propiedad del Gobierno Vasco, así como otras viviendas de Ayuntamientos y promotores privados, ascendiendo en total a 11.355 [viviendas gestionadas](#).

La subvención concedida por el Departamento a Alokabide para la gestión de las 2.935 viviendas del Departamento ha ascendido en 2014 a 2,19 millones de euros, es decir, 745 euros por vivienda gestionada.

Cuadro 6.10. Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco

	Subvención del Departamento	Viviendas del Departamento	Subvención media por gestión
2006	487.140,33	1.435	339,5
2007	935.747,13	1.973	474,3
2008	1.318.740,57	2.179	605,2
2009	1.756.871,87	2.231	787,5
2010	1.701.962,47	2.257	754,1
2011	1.900.000,00	2.577	737,3
2012	1.989.336,57	2.697	737,6
2013	2.049.506,66	2.817	727,5
<b>2014</b>	<b>2.186.437,02</b>	<b>2.935</b>	<b>744,9</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

#### 6.4.3. Ayudas al Programa Bizigune

Finalmente, la subvención concedida por el Departamento al Programa Bizigune en 2014 se ha cifrado en 19,27 millones de euros. Si se tiene en cuenta que a cierre de 2014, el volumen de viviendas movilizadas por el Programa para su puesta en arrendamiento protegido se cifraba en 4.590 viviendas, la subvención media del Departamento se sitúa en 4.199 euros por vivienda (350 euros mensuales).

Cuadro 6.11. Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento de Vivienda al Programa Bizigune

	Viviendas captadas	Subvención del Departamento (Millones de euros)	Subvención del Departamento media por vivienda (euros)
2003	531	2,0	3.766,5
2004	1.132	4,5	3.975,3
2005	1.908	8,0	4.192,9
2006	2.605	10,0	3.838,8
2007	3.446	14,38	4.173,0
2008	4.215	21,59	5.122,2
2009	4.557	21,19	4.650,0
2010	4.741	22,29	4.701,5
2011	4.802	23,15	4.820,9
2012	5.102	23,02	4.511,9
2013	5.174	20,49	3.959,6
<b>2014</b>	<b>4.590</b>	<b>19,27</b>	<b>4.199,0</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

## 7. RESUMEN DE INDICADORES

### 7.1. Indicadores de realizaciones

En el Cuadro 7.1 se presenta un resumen con los principales indicadores en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

Cuadro 7.1 Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda 2013-2016 en el ejercicio 2014 y comparativa con las actuaciones del Plan anterior (2010-2012) (I)

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Total viviendas protegidas iniciadas (nº de viviendas)</b>	<b>4.950</b>	<b>4.540</b>	<b>2.420</b>	<b>2.032</b>	<b>1.581</b>
Viviendas iniciadas en alquiler	952	780	111	79	217
Viviendas iniciadas en compra venta/dcho superficie	3.998	3.760	2.309	1.953	1.364
<b>Subvenciones a la promoción en alquiler (nº de viviendas)</b>	<b>701</b>	<b>117</b>	<b>638</b>	<b>22</b>	<b>229</b>
Viviendas en alquiler	666	96	398	22	218
ADAs	32	21	240	0	11
Alquiler rural	3	0	0	0	0
<b>Subvenciones a la promoción en alquiler (millones €)</b>	<b>17,49</b>	<b>3,18</b>	<b>19,01</b>	<b>0,88</b>	<b>5,16</b>
Viviendas en alquiler	17,13	2,89	9,41	0,88	4,98
ADAs	0,16	0,29	9,60	0,0	0,18
Alquiler rural	0,20	0,00	0,00	0,0	0
Subsidios a la promoción en alquiler (millones €)	11,87	0,94	14,10	0,0	3,36
<b>PRÉSTAMOS CONCEDIDOS PARA ACTUACIONES PROTEGIBLES</b>					
<b>Número de préstamos</b>	<b>1.621</b>	<b>631</b>	<b>605</b>	<b>555</b>	<b>533</b>
Adquisición de VPO y tasadas municipales	745	149	273	273	277
Rehabilitación de vivienda	780	440	306	231	196
Adquisición de viviendas usadas	64	17	31	45	50
Adquisición tasadas municipales	--	--	--	--	7
Promoción de vivienda	21	16	0	4	3
Adquisición para arrendamiento protegido	8	5	10	0	0
Alojamientos dotacionales	2	0	0	2	0
Suelo y urbanización	1	4	0	0	0
<b>Importe préstamos (millones €)</b>	<b>287,39</b>	<b>143,57</b>	<b>49,07</b>	<b>79,29</b>	<b>47,63</b>
Adquisición de VPO y tasadas municipales	78,37	14,52	28,83	28,83	27,66
Promoción de vivienda	130,25	120,41	0,00	38,73	12,71
Adquisición de viviendas usadas	6,61	1,90	3,14	4,69	4,93
Rehabilitación de vivienda	6,15	3,26	2,31	1,92	1,39
Adquisición tasadas municipales	--	--	--	--	0,94
Adquisición para arrendamiento protegido	34,86	2,35	19,18	0,00	0,00
Alojamientos dotacionales	6,06	0,00	0,00	5,13	0,00
Suelo y urbanización	25,00	1,13	0,00	0,00	0,00
<b>Parque gestionado por Alokabide (nº de viviendas)</b>	<b>9.339</b>	<b>10.172</b>	<b>11.073</b>	<b>11.419</b>	<b>11.355</b>
Parque propio	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540
Parque del Gobierno Vasco	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935
Parque Bizigune	4.576	4.840	5.150	5.174	4.590
Parque de Ayuntamientos	57	78	156	148	148
Alojamientos Dotacionales	--	--	--	--	142
<b>Programa Bizigune</b>					
<b>Viviendas captadas (nº viviendas)</b>	<b>4.741</b>	<b>4.802</b>	<b>5.102</b>	<b>5.174</b>	<b>4.590</b>
Contratos formalizados con inquilinos (nº viviendas)	4.347	4.506	4.661	4.561	4.279
Renta alquiler abonada a propietarios (€/mes)	580,3	597,5	596,7	600,8	557,7
Renta alquiler pagada por inquilinos (€/mes)	304,7	302,9	297,2	256,8	270,5
Subvención del Departamento al Programa (millones €)	22,29	23,15	23,02	20,49	19,27
<b>Renta Básica de Emancipación (Nº de perceptores)</b>	<b>6.560</b>	<b>6.576</b>	<b>3.997</b>	<b>2.109</b>	<b>855</b>
<b>Suelo adquirido para la edificación de viviendas protegidas (nº viv.)</b>	<b>1.398</b>	<b>677</b>	<b>269</b>	<b>465</b>	<b>0</b>
<b>Inspecciones de viviendas protegidas</b>					
<b>Nº de viviendas visitadas</b>	<b>4.657</b>	<b>6.566</b>	<b>3.816</b>	<b>4.674</b>	<b>4.685</b>
Nº de casos con sanción	89	121	101	81	65
Importe medio sanción (€)	1.873	2.294	2.300	2.326	2.307
<b>Tanteos y retractos (nº de viviendas)</b>	<b>288</b>	<b>274</b>	<b>169</b>	<b>151</b>	<b>95</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 7.2 Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, 2013-2016 en el ejercicio 2014 y comparativa con las actuaciones del Plan anterior (2010-2012) (II)

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014
<b>REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS (nº de viviendas)</b>	<b>19.947</b>	<b>16.333</b>	<b>15.529</b>	<b>13.409</b>	<b>11.632</b>
<b>Importe total subvenciones a la rehabilitación (millones €)</b>	<b>20,65</b>	<b>15,76</b>	<b>16,98</b>	<b>14,53</b>	<b>13,45</b>
Ayudas a particulares para rehabilitación comunitaria	13,70	9,09	9,24	7,30	6,56
Ayudas a particulares para rehabilitación individual	1,14	0,84	0,60	0,51	0,33
Ayudas a comunidades de vecinos	5,80	5,83	7,14	6,71	6,56
<b>Importe subvenciones según tipo de obra (millones €)</b>					
Obras Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	14,66	10,81	9,79	7,77	7,11
Obras Tipo 2: Adecuación condiciones de habitabilidad	0,03	0,04	0,02	0,00	0,01
Obras Tipo 3: Adaptación viviendas para accesibilidad	5,32	4,66	5,60	4,53	3,71
Obras Tipo 4: Acabado	0,43	0,25	0,16	0,15	0,13
Envoltorio	--	--	0,41	1,31	1,79
Honorarios ITEs	--	--	0,99	0,77	0,70
<b>Préstamos a la rehabilitación de viviendas y edificios</b>					
Número de préstamos	785	475	291	231	198
Importe préstamos concedidos (millones €)	5,99	3,55	2,21	1,92	1,48
<b>PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA</b>					
<b>Programa de accesibilidad</b>					
Número de proyectos subvencionados	147	--	190	189	81
Importe total subvenciones(millones €)	2,16	--	3,18	1,80	2,50
<b>Subvenciones directas a Ayuntamientos para regeneración urbana M€</b>	<b>7,58</b>	<b>0,70</b>	--	--	<b>0,49</b>
<b>Programa Hiriber (2010) y Programa REVIVE (2012)</b>					
Nº de proyectos subvencionados	45	--	7	--	
Importe total subvenciones (millones €)	15,0	--	5,12	--	
<b>Programa Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas</b>					
Nº de proyectos subvencionados	--	--	--	--	17
Importe total subvenciones (millones €)	--	--	--	--	0,32
<b>Programa Rehabilitación Eficiente de Viviendas y Edificios</b>					
Número de edificios	--	--	--	--	6
Número de viviendas	--	--	--	--	690
Importe total subvenciones (millones €)	--	--	--	--	6,06
<b>ETXEBIDE: SERVICIO VASCO DE VIVIENDA</b>					
<b>Nº de expedientes de solicitud de vivienda protegida</b>	<b>86.896</b>	<b>84.376</b>	<b>84.780</b>	<b>86.616</b>	<b>54.042</b>
% inscritos sólo en alquiler	30,7%	38,2%	43,6%	58,1%	73,3%
% aceptación del alquiler (sólo alquiler + indistinto)	69,7%	75,0%	78,4%	--	--
Nuevas altas (nº de expedientes)	14.976	19.061	13.672	7.099	5.719
Bajas (nº de expedientes)	19.137	20.921	16.794	11.696	48.061
<b>Atención a la ciudadanía</b>					
Nº de consultas recibidas	8.166	8.043	7.692	6.462	5.717
Nº de visitas a la Web de Etxebide	551.073	498.698	513.693	769.067	849.340
Nº de visitas a la Web del Departamento	154.692	233.749	167.121	177.306	194.763
Nº de visitas a la Web de Biziagun	47.913	44.065	35.208	43.442	65.363
Nº de visitas a la Web del Observatorio Vasco de la Vivienda	5.640	13.563	16.091	18.359	24.682
Nº de comunicaciones por escrito	146.411	172.092	98.096	110.514	161.358
Zuzenean: nº de llamadas recibidas	32.252	48.435	35.875	37.666	38.360
<b>Viviendas sorteadas (nº total de viviendas)</b>	<b>2.252</b>	<b>2.546</b>	<b>1.265</b>	<b>2.200</b>	<b>863</b>
Sorteadas a través de Etxebide	1.434	1.322	517	1.063	378
Sorteadas por Ayuntamientos o privados con listados de Etxebide	694	750	503	574	479
Sorteadas por Ayuntamientos con listados propios	124	474	245	563	6
<b>Número de renuncias a viviendas protegidas</b>	<b>5.788</b>	<b>5.346</b>	<b>4.692</b>	<b>3.484</b>	<b>2.949</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 7.2. Indicadores de perceptores de ayudas

En el Cuadro 7.3 se muestran las actuaciones protegibles de las políticas públicas de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, y por tanto, con opciones a percibir ayudas en forma de subvenciones y/o préstamos cualificados con o sin subsidiación de los intereses.

Cuadro 7.3 Actuaciones protegibles por las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco

Actuaciones protegibles
Promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública.
Promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido
Adquisición de vivienda de protección oficial y de viviendas libres usadas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente
Compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie
Alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).
El arrendamiento protegido de vivienda
La compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido y la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido
La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado
Las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o arrendamiento.
Puesta en alquiler de viviendas vacías
La promoción y construcción de alojamientos dotacionales
Ejecución de proyectos piloto para rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 7.2.1. Perceptores de ayudas a la promoción de vivienda

El [programa subvencional](#) del fomento del alquiler del Departamento concede ayudas a los promotores de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alojamientos dotacionales. También pueden optar a estas ayudas aquellos promotores que adquieran viviendas para su puesta en arrendamiento protegido. Como se ha apuntado anteriormente, las ayudas consisten en subvenciones a fondo perdido y préstamos cualificados con subsidiación de los intereses.

Atendiendo a los perceptores de estas ayudas en 2014, Donostiako Etxegintza ha sido el principal beneficiario, absorbiendo la mitad de las ayudas. Por su parte, el grupo de capital privado LAZORA ha percibido 1,9 millones de euros en concepto de subvenciones para la puesta en marcha de un total de 145 viviendas. En este caso, este promotor privado no se ha acogido a los préstamos subsidiados.

Otros perceptores han sido el Ayuntamiento de Tolosa, el Ayuntamiento de Sestao y Viviendas municipales de Bilbao para la promoción de viviendas en alquiler, y el Ayuntamiento de Agurain para la puesta en marcha de 11 alojamientos dotacionales.

En el año 2013, el único beneficiario de estas ayudas fue **Viviendas Municipales de Bilbao** que percibió en total 1,8 millones de euros en concepto de subvenciones y subsidios.

Cuadro 7.4 Perceptores de subvenciones y subsidios a la promoción de vivienda en arrendamiento protegido. 2014

PERCEPTORES DE AYUDAS EN 2014					
Perceptor	Nº viviendas	Subvención	Subsidio	Total ayudas	Ayuda media por vivienda
Viviendas municipales de Bilbao	22	880.000	916.957	1.796.957	81.678
PERCEPTORES DE AYUDAS EN 2014					
Donostiako Etxegintza	48	1.920.000	2.196.631	4.116.631	85.763
LAZORA*	145	1.885.000	0	1.885.000	13.000
Ayuntamiento Tolosa	11	473.000	377.313	850.313	77.301
Ayuntamiento Sestao	7	400.000	318.053	718.053	102.579
Viviendas municipales de Bilbao	7	301.000	301.095	602.095	86.103
Ayuntamiento de Agurain	11	180.000	168.697	348.697	31.700
<b>TOTAL 2014</b>	<b>229</b>	<b>5.159.000</b>	<b>3.361.789</b>	<b>8.520.789</b>	<b>37.209</b>

\*LAZORA: Promotor privado de vivienda protegida en alquiler.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 7.2.2. Perceptores de subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios

#### a) Caracterización de los hogares receptores de ayudas individuales a la rehabilitación

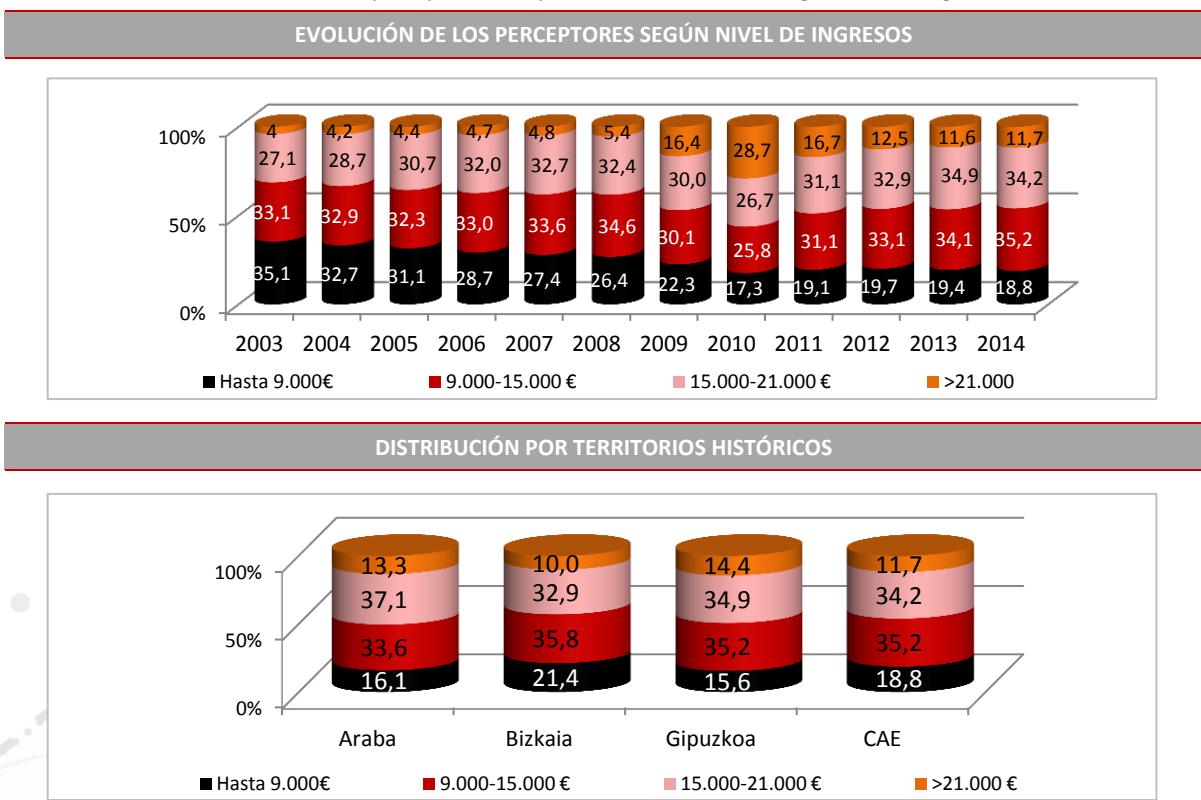
Como se ha visto en un apartado anterior el [programa de ayudas a la rehabilitación](#) ha contribuido a la reforma de 13.409 viviendas en 2013 y 11.632 viviendas en 2014. En este apartado se presenta la caracterización de los hogares que han accedido a estas ayudas.

Atendiendo al nivel de ingresos, se comprueba que más de la mitad de los hogares beneficiarios contaban con unos ingresos inferiores a los 15.000 euros brutos anuales. En concreto, en torno al 54% de los perceptores de los últimos años no alcanza este nivel de ingresos. Por su parte, un 34% de los hogares beneficiarios de 2014 contaban con ingresos comprendidos entre los 15.000 y los 21.000 euros brutos anuales, y un 12% superaba este nivel de ingresos<sup>14</sup>.

En el análisis por Territorios Históricos cabe destacar un nivel de ingresos algo inferior entre los perceptores de Bizkaia, puesto que la proporción de hogares cuyos ingresos no alcanzan los 9.000 euros brutos anuales se sitúa en el 21% de los beneficiarios, mientras que en Álava y Gipuzkoa esta proporción se sitúa en el 16% del total.

<sup>14</sup> Hay que tener presente que estos datos corresponden a los ingresos brutos anuales, mientras que el límite máximo de 21.000 € anuales establecido por la normativa vigente (Orden de 29 de diciembre de 2006) se refiere a los ingresos ponderados, esto es, teniendo en cuenta el número de perceptores de ingresos y el número de miembros de la unidad familiar

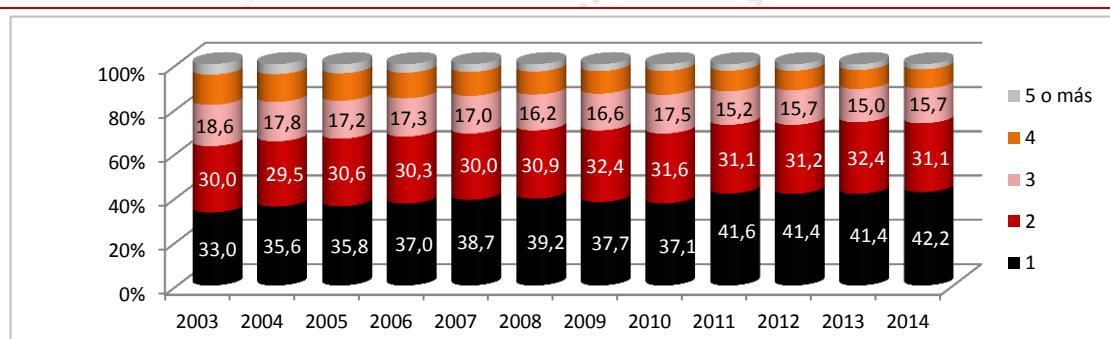
Gráfico 7.1 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

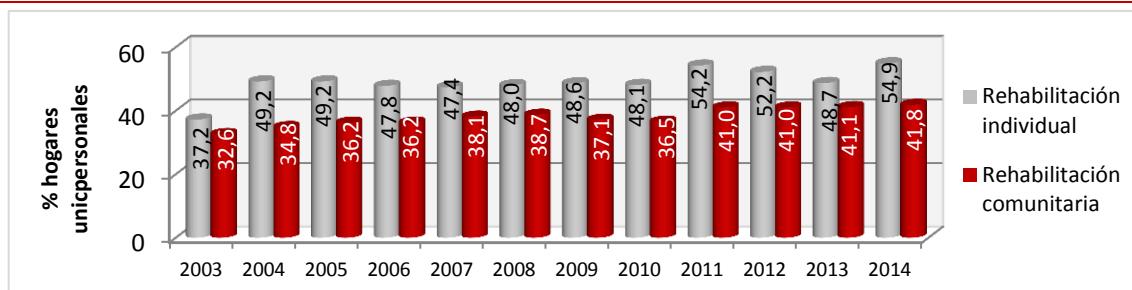
En lo que respecta al número de miembros de la unidad familiar, resulta llamativa la elevada representación de hogares unipersonales, suponiendo 2014 el 42% del total de beneficiarios en 2014. Esta proporción se mantiene en los últimos cuatro años, pero es superior a la observada en épocas anteriores. Esta representación es además superior cuando se trata de ayudas para acometer rehabilitaciones de carácter individual (55% del total unipersonales). Otro rasgo característico, es el elevado peso que tienen las mujeres entre el colectivo de beneficiarios de ayudas a la rehabilitación. Ver Gráfico 7.4.

Gráfico 7.2 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según número de miembros del hogar.



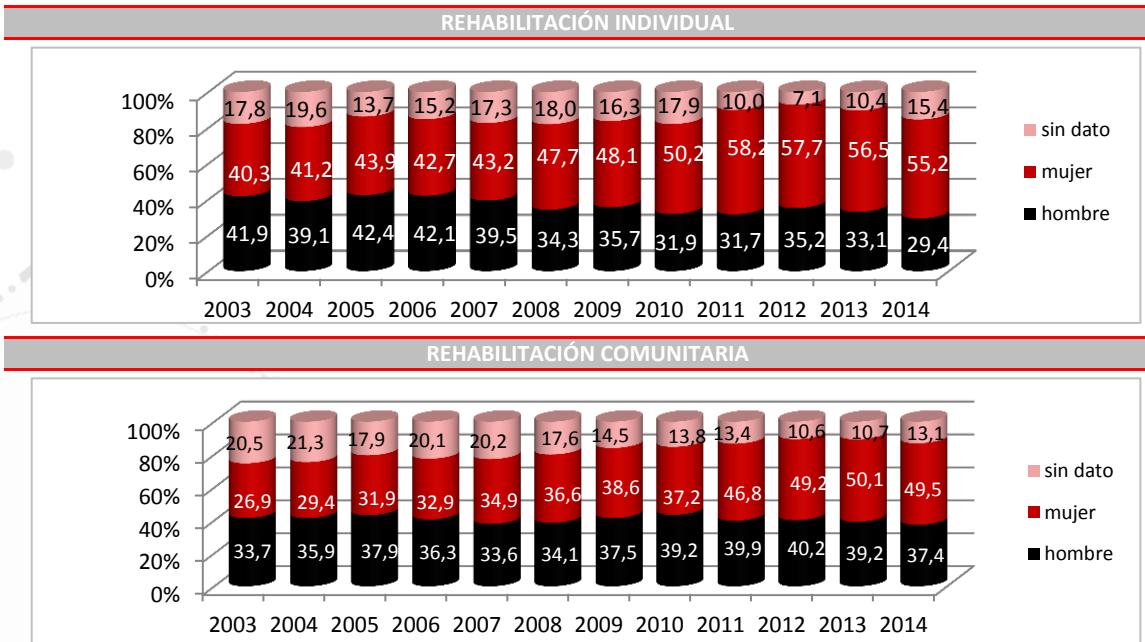
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 7.3 Evolución de la proporción de hogares unipersonales perceptores de ayudas a la rehabilitación según tipo de rehabilitación.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

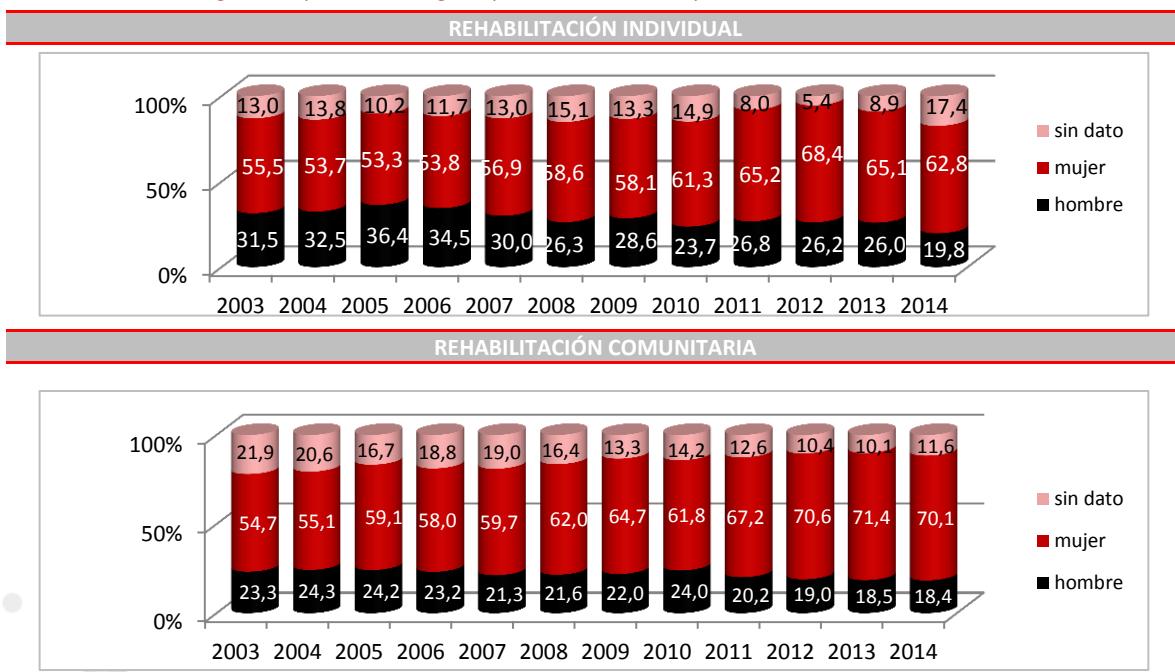
Gráfico 7.4 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según sexo y tipo de rehabilitación



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Profundizando en el análisis de la presencia de la mujer en los expedientes de solicitud de ayudas a la rehabilitación, y centrando la atención en los hogares unipersonales, se comprueba que las mujeres representan el 63% de los expedientes unipersonales de rehabilitación individual (20% son hombres) y el 70% de los expedientes unipersonales de rehabilitación comunitaria (18% de hombres). Hay que decir que en ambos casos una parte de los solicitantes no aportan esta información (17% en individual y 12% en rehabilitación comunitaria).

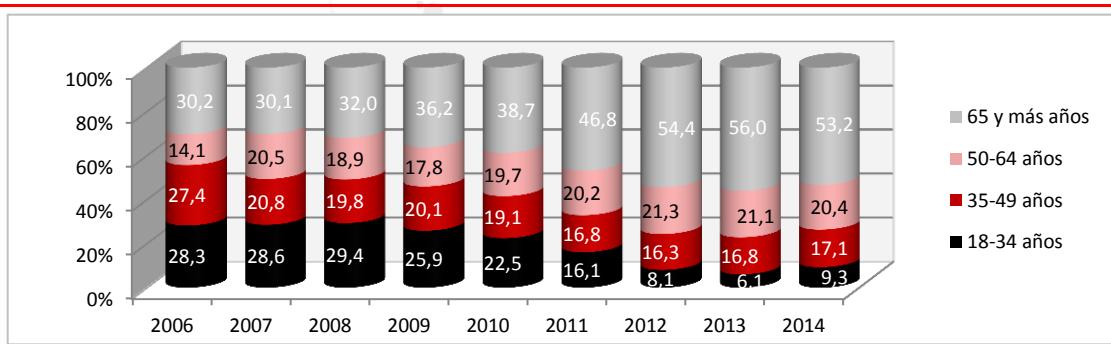
Gráfico 7.5 Hogares unipersonales según tipo de rehabilitación y sexo



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a la edad de los solicitantes, continúa predominando el colectivo mayor de 65 años, que aunque en el último año ha disminuido su peso en el conjunto de beneficiarios (53% frente al 56% en 2013), en el largo plazo se aprecia un considerable incremento.

Gráfico 7.6 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según edad

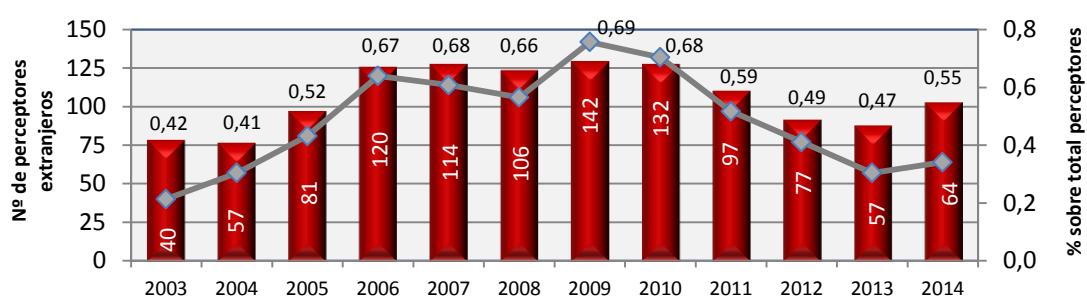


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Finalmente, cabe decir que la presencia de personas de nacionalidad extranjera continúa siendo muy reducida entre las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación. En concreto, únicamente el 0,5% de los perceptores de 2014 tenía nacionalidad extranjera.

Gráfico 7.7

Perceptores de ayudas a la rehabilitación de nacionalidad extranjera



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### b) Ayudas a Comunidades de Propietarios

Las ayudas individuales otorgadas a las familias para la realización de obras en elementos comunitarios son compatibles con la ayuda directa a la comunidad a la que pueden optar las comunidades de propietarios para la realización de estas mismas obras.

Del total de subvenciones concedidas en 2014, el 49% ha correspondido a subvenciones directas a comunidades de propietarios (6,6 millones de euros).

La distribución de estas ayudas por Territorios Históricos es tal que el 46% de la subvención total ha sido destinado a comunidades de vecinos localizadas en Gipuzkoa, el 38% ha correspondido a comunidades de propietarios de Bizkaia y el 16% restante ha sido para comunidades alavesas.

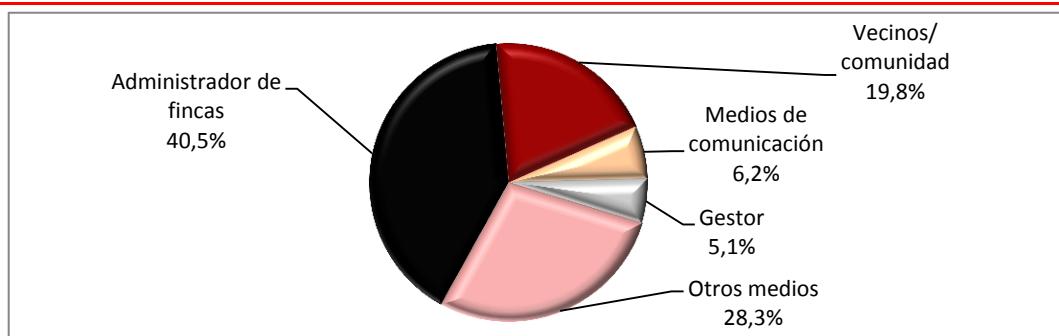
#### c) Medio de conocimiento de la existencia de las ayudas

La mayoría de los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación han tenido conocimiento de los programas de ayudas del Gobierno Vasco gracias a la información suministrada por los administradores de fincas. En concreto, el 41% de las personas perceptoras indican que ha sido este colectivo la fuente informante, mientras que un 20% de los casos la información procede de la propia comunidad de vecinos. Ver Gráfico 7.8.

Asimismo, muchos perceptores (40% del total) se apoyan en la figura del administrador de fincas para la realización de los trámites de solicitud de las ayudas.

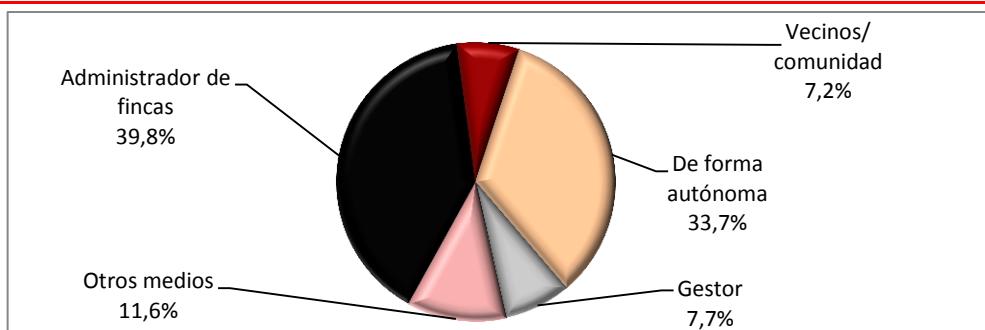
Gráfico 7.8

Medio de conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación



Fuente: Encuesta a personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 7.9 Vía para la realización de los trámites de solicitud de ayudas a las rehabilitación



Fuente: Encuesta a personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 7.2.3. Perceptores de ayudas en el Programa de Accesibilidad

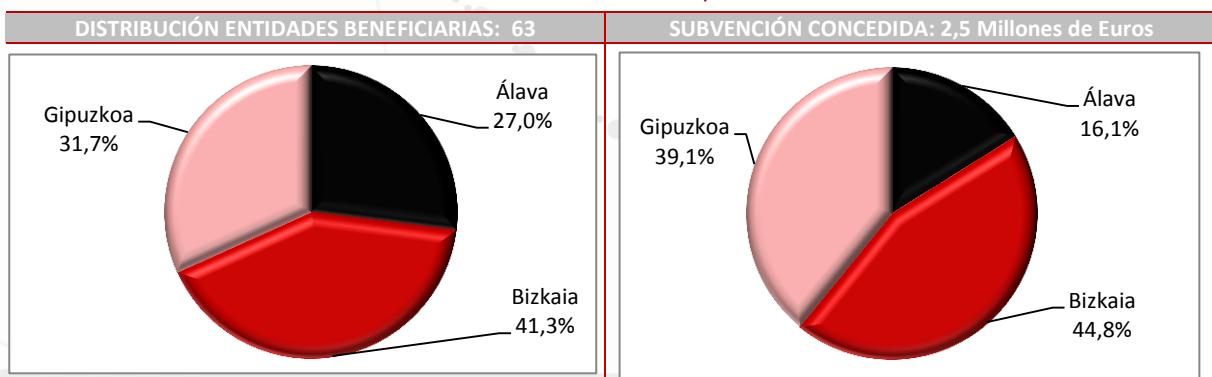
Un total de 63 ayuntamientos y entidades locales menores han resultado beneficiarios del programa de ayudas a la accesibilidad, para la realización de 24 Planes y 57 Obras.

Cuadro 7.5 Subvenciones a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. Actuaciones aceptadas en 2014.

	Nº Entidades aceptadas	Planes		Obras		Subvenciones Totales €
		Número	Subvención (€)	Número	Subvención (€)	
Álava	17	8	49.650	12	353.355	403.005
Bizkaia	26	9	112.759	25	1.006.333	1.119.092
Gipuzkoa	20	7	86.512	20	891.390	977.903
CAE	<b>63</b>	<b>24</b>	<b>248.921</b>	<b>57</b>	<b>2.251.078</b>	<b>2.500.000</b>

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 7.10 Distribución territorial de las entidades beneficiarias y la subvención concedida



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 7.3. Indicadores de satisfacción

El Departamento de Empleo y Políticas Sociales realiza periódicamente encuestas a las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida y las personas que han resultado adjudicatarias de una vivienda protegida.

Estas encuestas permiten conocer, entre otras cuestiones, su nivel de satisfacción con las políticas de vivienda del Gobierno Vasco, con los procesos de adjudicación, y en el caso de las personas beneficiarias con la vivienda. Las valoraciones resultan de gran utilidad para el Departamento de cara a evaluar el grado de conveniencia y adecuación de las actuaciones abordadas con las necesidades de los demandantes.

### 7.3.1. Satisfacción de las personas inscritas como demandantes de vivienda

Atendiendo a las valoraciones realizadas por las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en la base de Etxebide, la valoración general que realizan del servicio de Etxebide se sitúa en 5,8 puntos, mientras que otorgan una puntuación inferior a la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda (4,7 puntos). Una valoración aún más baja reciben los Ayuntamientos (4,4 puntos).

Los aspectos mejor valorados son la atención recibida (7,4 puntos), y la satisfacción con la web (6,7 puntos). Por el contrario, cabe destacar la baja confianza depositada por los demandantes de vivienda en los sorteos y los procesos de adjudicación de vivienda protegida, otorgando una puntuación de 4,4 puntos.

Cuadro 7.6 Indicadores de satisfacción de las personas inscritas en Etxebide, 2012-2014

Puntuaciones medias (0-10)	2012	2013	2014
Valoración general media de Etxebide	5,6	5,6	5,8
Valoración media del Gobierno Vasco	5,2	4,8	4,7
Valoración media de los Ayuntamientos	4,4	4,4	4,4
Satisfacción media con el proceso de inscripción	6,1	7,0	6,3
Valoración media de la atención recibida	6,9	7,4	7,2
Satisfacción media con la web	6,7	6,5	6,7
Grado medio de confianza en los sorteos y procesos de adjudicación	4,5	4,3	4,4

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 7.3.2. Satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida

Por su parte, las personas que han resultado [adjudicatarias](#) de una vivienda protegida realizan una valoración significativamente más elevada que las personas que aún no han visto cumplidas sus expectativas. En concreto, la puntuación de Etxebide sube hasta los 6,8 puntos, la del Gobierno Vasco 6,4 puntos y la de los Ayuntamientos 6, puntos. Asimismo, se aprecia un elevado grado de satisfacción con el proceso de adjudicación (7,2 puntos), y con la vivienda (7,5 puntos).

Un aspecto que cabe destacar es la mayor satisfacción a todos los niveles de las personas que han accedido a una vivienda en régimen de alquiler que aquellas que han resultado beneficiarias de una vivienda en propiedad o derecho de superficie.

Cuadro 7.7 Indicadores de satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida

Puntuaciones medias (0-10)	2014		
	COMPRA	ALQUILER	TOTAL
Valoración general media de Etxebide	6,5	7,1	6,8
Valoración media del Gobierno Vasco	6,0	6,9	6,4
Valoración media de los Ayuntamientos	6,0	5,7	6,5
Valoración del proceso de adjudicación	6,8	7,5	7,2
Satisfacción con la vivienda	7,3	7,6	7,5

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### 7.3.3. Satisfacción de las personas perceptoras de ayudas a la rehabilitación

Asimismo, el Departamento ha realizado una encuesta entre las personas que han resultado beneficiarias de ayudas a la rehabilitación con el fin de conocer su valoración sobre diferentes aspectos del proceso de tramitación y cobro de las ayudas, así como para identificar posibles áreas de mejora.

En términos generales, el acceso a la información sobre las ayudas es valorado de manera positiva (7 puntos), de la misma manera que la información sobre el proceso de tramitación (6,8 puntos) y la facilidad de tramitación de las ayudas (7 puntos). En este sentido, hay que tener presente que en el 40% de los casos ha sido el administrador de fincas la persona responsable de tramitar el expediente de ayudas, por lo que sería conveniente diferenciar las opiniones de administradores y particulares.

Sin embargo, atendiendo a la cuantía y el cobro de las ayudas, el nivel de satisfacción disminuye hasta los 5,8 y 5,9 puntos respectivamente.

**Cuadro 7.8 Indicadores de satisfacción de las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, 2014**

Aspectos relacionados con la tramitación y cobro de las ayudas	Puntuaciones medias (0-10)
Grado de facilidad de acceso a la información sobre las ayudas	7,0
Información sobre el proceso de tramitación de las ayudas	6,8
Facilidad de tramitación de las ayudas	7,0
Cobro de las ayudas	5,9
Cuantía de las ayudas	5,8

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Finalmente, las personas beneficiarias han sido consultadas sobre posibles áreas de mejora en el programa de ayudas a la rehabilitación del Departamento. Entre las aportaciones realizadas, una quinta parte (20%) se refiere a la necesidad de agilizar los trámites reduciendo la burocracia. Por su parte, la pertinencia de incrementar la cuantía de las ayudas es una cuestión señalada por el 16,5% de las personas, mientras que un 14% considera que sería conveniente adelantar el cobro de las ayudas.

Otras cuestiones apuntadas son la necesidad de dar más publicidad a estas ayudas, hacer hincapié en el control para que las ayudas sean percibidas por quien realmente las necesite y conceder más ayudas a la accesibilidad.

**Cuadro 7.9 Áreas de mejora identificadas por las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, 2014**

Áreas de mejora identificadas	% sobre total aportaciones realizadas
Agilizar los trámites, menos burocracia	20,0
Aumentar la cuantía de las ayudas	16,5
Adelantar el cobro de las ayudas	13,8
Dar más publicidad a estas ayudas	10,4
Más control: dar ayudas a quien realmente las necesite	8,8
Más ayudas a la accesibilidad	7,5

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 8. EVALUACION INTEGRAL DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO

### 8.1. Evaluación del cumplimiento de los objetivos del Plan Director 2013-2016

El presente Informe constituye la Evaluación Integral de las Políticas de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales. El Plan Director de Vivienda 2013-2016, es el documento estratégico que define los objetivos en materia de vivienda del Departamento para un período de cuatro años.

En el Cuadro 8.1 se analiza el grado de cumplimiento de los principales objetivos cuantitativos del Plan Director para el ejercicio 2014 y para el conjunto de los dos primeros años de ejecución del Plan, evaluando así el grado de avance de las acciones propuestas en el cuadro del Plan Director.

Los objetivos cuantitativos del Cuadro de mando del Plan Director de Vivienda se clasifican en cuatro grandes grupos: objetivos de promoción de vivienda, objetivos de rehabilitación, objetivos de suelo y objetivos relacionados con otras actuaciones.

En lo que respecta a la promoción de vivienda, en el ejercicio 2014 se ha logrado un grado de cumplimiento del 85%, con 1.581 iniciaciones, pero atendiendo a la primera mitad de ejecución del Plan Director, período 2013-2014, ha sido alcanzado el objetivo previsto (100% grado de cumplimiento), con unas iniciaciones totales de 3.613 viviendas.<sup>15</sup>

En materia de rehabilitación, las actuaciones subvencionadas en 2014 (11.713 viviendas) representan un grado de cumplimiento del 69% en 2014, y del 78% en el conjunto de los dos ejercicios 2013-2014. El total de viviendas que se han visto beneficiadas de ayudas a la rehabilitación en el período 2013-2014 ha ascendido a un total de 25.311.

El Programa Bizigune, con 4.590 viviendas en alquiler, supone el 84% sobre objetivo previsto, mientras que el Programa ASAP de intermediación en el mercado de alquiler no ha alcanzado el éxito esperado con un nivel de cumplimiento del 18% para el período 2013-2014.

Por su parte, destaca el elevado volumen de personas que han percibido la prestación complementaria de vivienda (PCV), superando incluso la previsión inicial. En concreto, en 2014 se han sumado un total de 28.683 perceptores (54.580 en los dos ejercicios). Esta cifra supone un grado de cumplimiento del 105%.

En el Cuadro 8.1 se pueden apreciar en rojo los objetivos que no han sido alcanzados en la primera mitad de ejecución del Plan Director. Atendiendo al total de actuaciones, se comprueba un elevado nivel de cumplimiento ascendiendo al 91,5% sobre objetivo previsto.

<sup>15</sup> Un grado de cumplimiento superior al 95% se ha considerado objetivo alcanzado: semáforo verde en el cuadro de mando. Entre el 80% y 94% se le ha otorgado color naranja y por debajo del 80% color rojo.

Cuadro 8.1 Objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016

Nº de actuaciones (nº de viviendas)	Objetivo Total 2013-2016	2014			Acumulado 2013-2014			Evaluación
		Objetivo	Realiza- ción	Grado de cumpli- miento	Objetivo	Realiza- ción	Grado de cumpli- miento	
<b>ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA</b>								
<b>Objetivo total nueva promoción</b>	8.000	<b>1.850</b>	<b>1.581</b>	<b>85,5</b>	<b>3.600</b>	<b>3.613</b>	<b>100,4</b>	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Total alquiler	3.950	750	217	28,9	1.300	296	22,8	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Total venta	4.050	1.100	1.364	124,0	2.300	3.317	144,2	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>Por agente promotor</b>								
• Departamento	1.150	200	103	51,5	450	311	69,1	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• VISESA	2.450	600	499	83,2	1.100	1.218	110,7	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Ayuntamientos y Sociedades municipales	1.000	250	100	40,0	450	152	33,8	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Privados	3.400	800	879	109,9	1.600	1.932	120,8	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA</b>								
<b>Programa Bizigune_ movilización vivienda vacía</b>	5.750	<b>5.450</b>	4.590	84,2	5.450	<b>4.590</b>	<b>84,2</b>	<span style="background-color: #ffcc00; color: black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>Programa ASAP_ nuevo programa intermediación alquiler</b>	2.330	350	85	24,3	630	115	<b>18,3</b>	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>Compra vivienda destinada alquiler</b>	650	50	0	0,0	<b>50</b>	0	0,0	
<b>Rehabilitación vivienda vacía destinada alquiler</b>	650	50	0	0,0	<b>50</b>	0	0,0	
<b>Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana</b>	2.950	700	221	31,6	<b>700</b>	221	31,6	
<b>Prestación complementaria de vivienda</b>	<b>106.100</b>	<b>27.000</b>	28.683	106,2	52.100	<b>54.580</b>	<b>104,8</b>	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN</b>								
<b>Ayudas a la rehabilitación</b>	<b>73.480</b>	<b>17.000</b>	<b>11.713</b>	68,9	32.580	<b>25.311</b>	<b>77,7</b>	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Rehabilitación integrada	3.400	800	923	115,4	1.200	2.124	177,0	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Rehabilitación aislada	69.000	16.000	10.709	66,9	31.000	22.917	73,9	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Rehabilitación de accesibilidad	1.080	200	81	40,5	380	270	71,1	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>ACTUACIONES DE SUELO</b>								
<b>Objetivo total de suelo</b>	<b>3.000</b>	<b>750</b>	0	0,0	1.500	<b>465</b>	<b>31,0</b>	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• Departamento	2.000	500	0	0,0	<b>1.000</b>	412	41,2	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
• VISESA	1.000	250	0	0,0	<b>500</b>	53	10,6	<span style="background-color: #ff4d4d; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>
<b>TOTAL ACTUACIONES</b>								
<b>Total actuaciones</b>	<b>202.910</b>	<b>53.200</b>	<b>46.873</b>	<b>88,1</b>	<b>97.200</b>	<b>88.895</b>	<b>91,5</b>	<span style="background-color: #ffcc00; color: black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>

Más del 95%: verde. Entre 80% y 94%: naranja. Por debajo del 80%: rojo.

Fuente. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por su parte, el Programa de Vivienda 2014 establece unos objetivos para el ejercicio, muchos de los cuales están recogidos en el Plan Director. No obstante, algunos de ellos no se incluyen explícitamente en el cuadro de mando del Plan Director, por lo que se analizan a continuación. En concreto, en el Cuadro 8.2 se marca en azul los nuevos indicadores a analizar.

En concreto, el Programa de Vivienda 2014 establece como objetivo que el [parque público de viviendas](#) en régimen de alquiler ascienda a 20.000 unidades, de modo que la cuota del parque público en alquiler sobre el parque protegido total se sitúe en el 26%. El parque de viviendas protegidas en alquiler en 2014 se cifra en 17.770 unidades, lo que representa el 22,9% del parque total de viviendas protegidas. El grado de cumplimiento se cifra por tanto en el 89% sobre el objetivo previsto.

Por otro lado, el Programa de Vivienda establece un objetivo de financiación a través de los [convenios financieros](#) de 90 millones de euros. En 2014 han sido formalizados préstamos por un importe total de 48 millones de euros (53% sobre objetivo).

Asimismo, el Programa de Vivienda 2014 plantea la [inspección](#) de un total de 8.500 viviendas. En el ejercicio 2014 han sido realizadas un total de 10.802 inspecciones de viviendas, superándose así ampliamente el objetivo previsto. A este respecto hay que decir que el número de casos que han resultado con sanción se ha visto significativamente reducido.

Cuadro 8.2 Programa de Vivienda 2014.

OBJETIVOS, ACCIONES E INDICADORES	OBJETIVO*
<b>EJE 1: PROMOVER EL ACCESO A LA VIVIENDA ORIENTANDO LOS RECURSOS PRIORITARIAMENTE AL ALQUILER</b>	
Edificación de viviendas de protección pública en alquiler (número de viviendas iniciadas)	600
1. Edificación de alojamientos dotacionales	200
2. Edificación de alojamientos dotacionales por parte de Ayuntamientos	200
3. Edificación de viviendas sociales	200
<b>Promoción de nuevas viviendas de protección pública compra (número de viviendas iniciadas)</b>	<b>1.250</b>
1. Edificación de viviendas concertadas	400
2. Edificación de viviendas protegidas	850
<b>Dimensionamiento del parque de alquiler protegido</b>	
1. Cuota parque público de alquiler sobre parque protegido total (en % a 31.12.2013)	26%
2. Evolución del parque de alquiler protegido (nº de viviendas que componen el parque público en alquiler a 31.12.2013)	20.000
<b>Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler</b>	<b>5.900</b>
1. Número de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de Bizigune	5.450
2. Número de viviendas en alquiler intermediadas	350
3. Número de viviendas que integran los nuevos parques a desarrollar	100
<b>Proveer de un marco de financiación adecuado y estable</b>	<b>90</b>
1. Financiación aportada al sistema a través del mecanismo de los Convenios Financieros entre el Gobierno Vasco y las entidades de crédito operantes en Euskadi (en millones de euros).	90
<b>EJE 2: IMPLEMENTAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA</b>	
1. Actuaciones de reforma de barrios y regeneración urbana (nº de proyectos aprobados)	800
2. Programa de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas (nº de proyectos aprobados en Planes y Obras).	200
3. Rehabilitación de viviendas (Indicador: número de viviendas rehabilitadas subvencionadas = resoluciones administrativas en la materia)	16.000
<b>EJE 3: PROMOVER UNA POLÍTICA ACTIVA DE GESTIÓN DE SUELO</b>	
Obtención de suelo (número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por operadores)	750
1. Obtención de suelo gestionada por el Departamento	500
2. Obtención de suelo gestionada por Orubide-VISESA	250
<b>EJE 5: OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS DISPONIBLES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA</b>	
1. Evaluación anual de la política de vivienda y regeneración urbana (número de informes)	5
2. Inspección del parque público protegido (Número de viviendas inspeccionadas en el ejercicio 2013)	8.500
3. ETXEBIDE. Servicio Vasco de Vivienda. Valoración del servicio prestado, efectuada por usuarios y clientes (Indicador: encuesta de medición de satisfacción con escala de valoración de 0 a 10)	7
4. Procesos de vivienda gestionados desde plataforma de administración electrónica (nº de procesos incorporados)	4

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 8.3 Grado de cumplimiento indicadores Programa de Vivienda 2014 (no incluidos en los objetivos del Plan Director)

OBJETIVOS, ACCIONES E INDICADORES	OBJETIVO*	REALIZACIÓN	EVALUACIÓN
<b>Dimensionamiento del parque de alquiler protegido</b>			
1. Cuota parque público de alquiler sobre parque protegido total (en % a 31.12.2013)	26%	22,9%	
2. Evolución del parque de alquiler protegido (nº de viviendas que componen el parque público en alquiler a 31.12.2013)	20.000	17.770	
<b>Proveer de un marco de financiación adecuado y estable</b>	<b>90</b>		
1. Financiación aportada al sistema a través del mecanismo de los Convenios Financieros entre el Gobierno Vasco y las entidades de crédito operantes en Euskadi (en millones de euros).	90	48	
<b>EJE 5: OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS DISPONIBLES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA</b>			
1. Evaluación anual de la política de vivienda y regeneración urbana (número de informes)	5	12	
2. Inspección del parque público protegido (Número de viviendas inspeccionadas en el ejercicio 2013)	<b>8.500</b>	<b>10.802</b>	
3. ETXEBIDE. Servicio Vasco de Vivienda. Valoración del servicio prestado, efectuada por usuarios y clientes (Indicador: encuesta de medición de satisfacción con escala de valoración de 0 a 10)	7	<b>5,8 personas inscritas</b> <b>6,8 personas adjudicatarias</b>	
4. Procesos de vivienda gestionados desde plataforma de administración electrónica (nº de procesos incorporados)	4		

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 8.2. Evaluación integral de las Políticas de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en el ejercicio 2013

A lo largo del presente Informe se ha analizado en detalle cada una de las actuaciones y programas llevados a cabo por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales con el objeto de dar cumplimiento tanto al Programa de Vivienda 2014 como al Plan Director de Vivienda 2013-2016.

El Plan de Evaluación de las políticas de vivienda del Departamento incluye la realización de diversas evaluaciones parciales temáticas como la evaluación de las políticas de alquiler y la evaluación de la actividad de rehabilitación, entre otras. Estas evaluaciones han sido realizadas con carácter previo a esta evaluación integral y constituyen, por tanto, parte del análisis aquí realizado.

Esta evaluación analiza cada uno de las diferentes actuaciones llevadas a cabo por el Departamento en materia de vivienda, pero la evaluación realizada tiene un carácter integral, tratando de analizar la actuación global de la Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en materia de vivienda, atendiendo a criterios de eficacia y eficiencia de los resultados obtenidos, equidad en la distribución de las ayudas y satisfacción de los beneficiarios.

### 8.2.1. Evaluación del diseño de la Estrategia: la Pertinencia y la Coherencia

El diseño de la Estrategia del PDV 2013-2016 se ha apoyado en la realización de un riguroso diagnóstico en el que se han tenido en cuenta las diferentes variables que en la actual situación de contexto de crisis influyen en el mercado de la vivienda, identificando claramente los principales problemas y necesidades a los que el Plan debe dar respuesta.

A modo de resumen estas son las principales conclusiones del diagnóstico: aumento de las personas con dificultad de acceso a la vivienda, incorporación de nuevos colectivos con elevado riesgo de

exclusión social, incremento de la demanda de viviendas en régimen de alquiler frente a la reducida oferta de este régimen de tenencia, y aumento de las necesidades de rehabilitación, esto es, considerable incremento de las necesidades de vivienda en un contexto de crisis y fuertes restricciones presupuestarias.

El diagnóstico realizado agrupa los distintos problemas y necesidades detectados en cinco áreas temáticas: nueva promoción y suelo, viviendas deshabitadas, alquiler, rehabilitación y coordinación entre administraciones.

Cabe destacar el paralelismo existente entre la estructura de la estrategia y las dimensiones en las que se han reunido los diferentes problemas y necesidades detectados en el diagnóstico.

La matriz estrategia-problemas elaborada con motivo de la realización de la evaluación del diseño, pone de manifiesto la pertinencia de la estrategia, existiendo una adecuada orientación, puesto que todos los problemas detectados en el diagnóstico están recogidos en alguna de las acciones diseñadas por el Plan con el objetivo de dar respuesta a estas necesidades/problemas.

No obstante, entrando en detalle, se constata la falta de objetivos claramente definidos en algunos casos, lo que puede ser un obstáculo de cara a la posterior evaluación de los resultados alcanzados. En este sentido, hay que decir que en el último año se ha mejorado esta cuestión estableciendo objetivos para varios de los indicadores definidos.

Por otro lado, algunos de los objetivos establecidos deben ser alcanzados por terceros (Ayuntamientos, promotores privados,...), lo que denota excesiva dependencia de terceros para dar cumplimiento a los objetivos de la estrategia, sin estar claramente definidos los mecanismos para alcanzar estos retos: colaboración, seguimiento y control de las acciones llevadas a cabo por terceros e incluidas en los objetivos del Plan Director de Vivienda.

A este respecto, los Planes Locales de Vivienda (recogidos por la Ley de Vivienda 3/2015) se presentan como una herramienta muy útil de cara a lograr una adecuada coordinación y coherencia entre las políticas, objetivos y acciones de los municipios y las del Gobierno Vasco.

Tanto el diagnóstico como la estrategia dejan patente que las políticas de vivienda deben ir orientadas principalmente hacia los colectivos prioritarios. Estos colectivos están definidos por la normativa, pero se considera necesario acotar mejor las prioridades de las políticas públicas y el impacto esperado en cada colectivo.

Asimismo, se desprende un elevado nivel de coherencia interna, puesto que se comprueba que las diferentes acciones y líneas estratégicas están orientadas al logro de unos objetivos generales comunes, siendo en muchos casos acciones sinérgicas.

El conjunto de la estrategia está manifiestamente orientada al impulso del régimen de alquiler, a favorecer el acceso a los colectivos prioritarios, al fomento de las actividades de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas y a la mejora de la eficiencia en los diferentes procesos.

### 8.2.2. Evaluación intermedia en el ecuador de ejecución del Plan (2013-2014)

#### a) *Eficacia*

El análisis de los indicadores de eficacia, que relacionan las realizaciones con los objetivos establecidos, presenta un desigual nivel de cumplimiento atendiendo a las diferentes líneas de actuación.

Centrando el análisis en la promoción de vivienda nueva, el cómputo global arroja un resultado muy positivo, habiendo alcanzado en el período 2013-2014 el 100% del objetivo previsto, con un total de 3.613 iniciaciones de vivienda. Ahora bien, un análisis diferenciado atendiendo al régimen de tenencia de las viviendas, muestra grandes diferencias de éxito, puesto que mientras el régimen de venta ha superado ampliamente el objetivo establecido (144% sobre objetivo, 3.317 viviendas), las iniciaciones en alquiler únicamente representan el 23% (296 viviendas) sobre el objetivo fijado para primera mitad de ejecución del Plan Director.

Atendiendo a la variable promotor, Visesa y los promotores privados han cumplido sobradamente con el objetivo establecido, mientras que el Departamento (69% sobre objetivo) y los ayuntamientos y sociedades municipales (34%) se han quedado lejos del objetivo. A este respecto, no hay que perder de vista que los promotores privados se centran en la edificación de vivienda en venta, mientras que el Departamento asume la puesta en marcha de las promociones en régimen de alquiler.

Ante la persistencia de las dificultades para el desarrollo de nuevas promociones en régimen de arrendamiento y con el objetivo de alcanzar un parque en alquiler a rentas asequibles para dar respuesta a los colectivos más necesitados, el Departamento continúa desarrollando otras líneas de actuación que fomentan el régimen de alquiler. En concreto, el Programa Bizigune, con un parque total de 4.590 viviendas en alquiler ha registrado un nivel de cumplimiento del 84%. No está teniendo el mismo éxito el programa ASAP de intermediación en el mercado de alquiler (18% sobre objetivo, 115 viviendas).

En 2014 fue aprobada una nueva normativa que trataba de agilizar el proceso e incrementar el número de viviendas en régimen de alquiler. Desde el 1 de octubre de 2014, las solicitudes se formalizan a través de la web de Etxebide y se asignan por orden de solicitud. Pues bien, hay que decir que a pesar de las diferentes medidas tomadas, este es un Programa que debe mejorar para alcanzar el éxito esperado.

Las viviendas incluidas en el programa Bizigune y una parte de las del programa ASAP, forman parte del parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide que asciende a una nada desdeñable cifra de 11.355 viviendas (3.540 del parque propio de Alokabide, y 2.935 viviendas del Gobierno Vasco). Por lo tanto, al margen de iniciaciones de viviendas, y nuevas captaciones para los diferentes programas, es destacable el importante parque de viviendas en alquiler con el que cuenta el Departamento.

Por otro lado, este parque de viviendas implica una ingente labor de gestión que corroboran las cifras aportadas a lo largo de este informe: más de 80.000 llamadas, más de 6.000 reparaciones, etc.

Por lo tanto, debe destacarse esta labor, a través de la cual el Departamento mantiene un parque en alquiler destinado a familias que cuentan con reducidos recursos económicos y/o están en riesgo de exclusión social.

En lo que respecta a las ayudas directas al pago del alquiler, concretamente, la Prestación Complementaria de Vivienda, el volumen de perceptores ha sido superior al objetivo establecido por el Plan Director de Vivienda. En concreto, en los dos primeros años de ejecución del Plan, han sido destinados un total de 160,31 millones de euros, habiendo resultado beneficiarias más de 54.000 personas.

La actividad de rehabilitación continúa siendo una línea con un elevado porcentaje de éxito, si bien, en los últimos años se ha apreciado una disminución en el volumen de ayudas concedidas. En el ejercicio 2014, un total de 11.713 viviendas han resultado beneficiadas por el programa de ayudas a particulares y comunidades de vecinos para la realización de obras en sus edificios y viviendas (69% sobre objetivo previsto). El importe total destinado a estas ayudas ha ascendido a 13,45 millones de euros. En el conjunto de los dos ejercicios el nivel de cumplimiento ha sido superior (77% sobre objetivo).

Por su parte, no hay que perder de vista el importante impacto de estas ayudas, puesto que han movilizado un volumen de obra de aproximadamente 227 millones de euros en 2014 (475 millones en el período 2013-2014).

Además del programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios, el Plan Renove cuenta con otros cuatro programas de ayudas destinados a la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, programas que vienen experimentando un progresivo y constante crecimiento en su nivel de realización efectiva, de tal manera que si en 2012 los gastos realizados en políticas 3R alcanzaban el 10% del total del gasto, en 2014 a explican el 21% del gasto realizado.

En muchos casos se complementan, además, con otras ayudas de los propios ayuntamientos, como es en el caso de la accesibilidad, contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de los entornos urbanos de una manera más consistente.

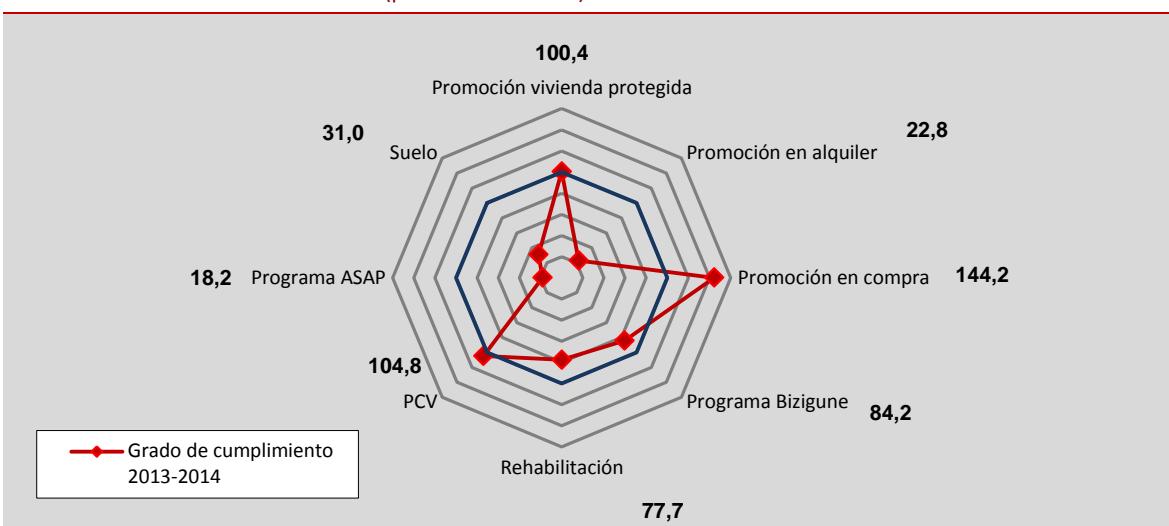
La convocatoria de 2014 del programa de accesibilidad ha concedido un total de 2,5 millones de euros para la realización de un total de 81 actuaciones (4,3 M€ y 270 actuaciones en el período 2013-2014). Por su parte, el programa de ARIs ha concedido subvenciones para la realización de 17 proyectos de regeneración urbana por un importe total de 319.000 euros.

El programa específico de eficiencia energética ha contribuido con 6 millones de euros (presupuesto plurianual 2014-2016) a la rehabilitación integral eficiente de 16 edificios que incluyen un total de 690 viviendas.

Finalmente, en lo que respecta a las actuaciones de suelo, hay que decir que en el ejercicio 2014 no se ha realizado ninguna compra de suelo. A este respecto, hay que tener presente que en el Plan Director 2013-2016 se rebajaron los objetivos de suelo, puesto que se consideraba prioritario actuar en suelos disponibles con el objetivo de rentabilizar operaciones de compra anteriores, sin consumir nuevos recursos.

Gráfico 8.1

Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016 (período 2013-2014)



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide.

### b) Eficiencia

En este apartado se procede a la evaluación del Plan Director en términos de eficiencia, esto es, analizando en qué medida los resultados obtenidos derivan de una utilización adecuada de los recursos financieros, humanos y materiales utilizados.

En lo que respecta a la edificación de vivienda nueva de alquiler, en 2014 se destinaron 5,1 millones de euros en concepto de subvenciones y 3,3 millones de euros en subsidios, lo que acumula una inversión de 8,5 millones de euros en concepto de ayudas a la promoción en alquiler. La ayuda media por vivienda ha sido de 37.209 €/vivienda en 2014, inferior a la registrada en 2013 (82.000 €/vivienda en 2013). Por su parte, no ha sido aprobado en 2014 ningún préstamo para el fomento del alquiler (en 2013 se aprobaron préstamos por un importe total de 12,83 millones de euros).

En cuanto al Programa Bizigune, el Gobierno Vasco ha destinado 19,2 millones de euros en 2014, estimándose así una subvención del Departamento media por vivienda de 4.199 euros, cuantía superior a la registrada en 2013 (3.960 euros anuales) como consecuencia del descenso del volumen de viviendas captadas, puesto que se mantienen unos gastos fijos de estructura.

Por su parte, en 2014 se contabilizó un gasto de 84 millones de euros destinado a la Prestación Complementaria de Vivienda (160 millones de euros en 2013-2014). La cuantía de la Prestación Complementaria de Vivienda asciende a 3.000 € anuales por vivienda.

En cuanto al Programa ASAP, se han destinado en 2014 un total de 14.235 euros al programa, lo que ha permitido la puesta en alquiler de un total de 85 viviendas. La inversión media por vivienda se cifra por tanto en 167,5 euros (155 euros/vivienda en 2013-2014), considerablemente inferior al importe destinado a otros programas.

Asimismo, el Departamento destinó en 2014 2,2 millones de euros a Alokabide para la gestión de viviendas del Gobierno Vasco, lo que supone una subvención media por gestión de 745 euros por vivienda (727 euros/vivienda en 2013).

Por su parte, cabe destacar que el carácter social de las actuaciones apoyadas por el programa de accesibilidad y los reducidos ingresos de las familias beneficiarias de ayudas a la rehabilitación persiguen un uso eficiente de las ayudas destinando los recursos a las necesidades más urgentes.

En concreto, el importe medio por vivienda de las ayudas concedidas en 2014, se cifra en 1.035 € en el caso de la rehabilitación aislada y 2.568 € en la rehabilitación integrada. Estos importes, son más elevados que los observados en 2013, principalmente en lo que respecta a la rehabilitación integrada (1.968 € por vivienda en 2013).

Sin embargo, hay que tener presente que las ayudas destinadas a las operaciones de rehabilitación son diferentes en función del tipo de obra a acometer. Por lo tanto, un incremento en el importe medio de las ayudas otorgadas por vivienda, puede ser el resultado de las diferentes actuaciones acometidas.

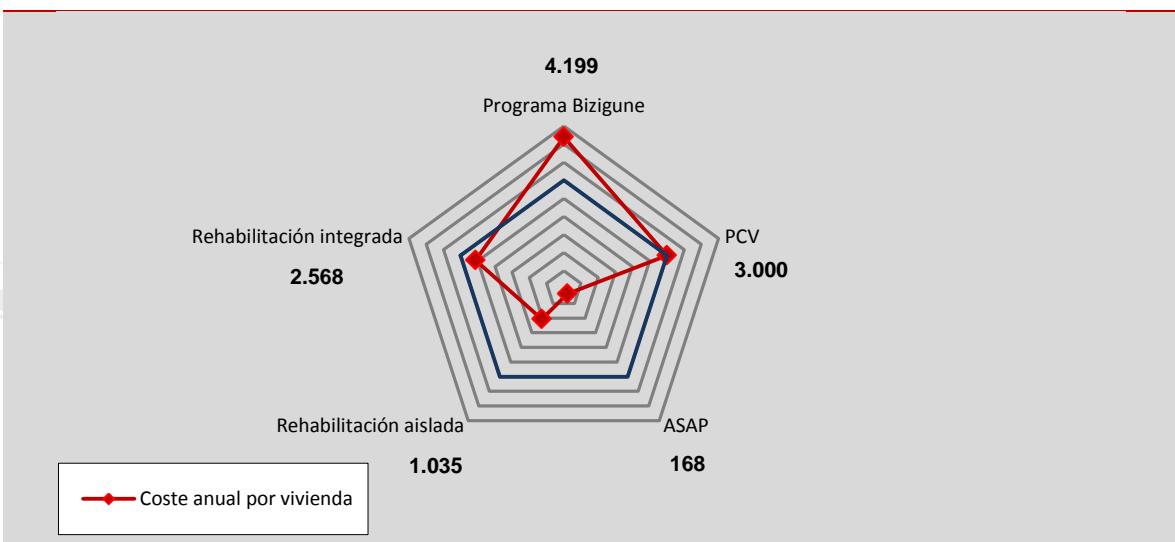
Atendiendo a la eficiencia de las políticas públicas de vivienda, hay que remarcar que por cada euro de subvención concedida son generados 33 € en términos de actividad productiva y 11€ en incremento del PIB.

Por lo tanto, las políticas subvencionales del Departamento generan también un importante beneficio para la sociedad en términos de dinamización de la economía y creación de empleo, contribuyendo así a una mayor eficiencia puesto que cada euro subvencionado genera mayores beneficios.

Finalmente, es destacable el trabajo realizado con el fin de crear un sistema de gestión único para el acceso a la información y a las ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana. El principal beneficiario de esta ventanilla única será la ciudadanía que podrá acceder de manera más fácil a las ayudas pero también se ganará en eficiencia, realizando un uso más eficiente de los recursos públicos.

Finalmente, cabe destacar que el Plan Director no es una estrategia rígida, sino que se va adaptando a las nuevas necesidades destinando los recursos no utilizados en las líneas que no tienen el éxito esperado a otras actuaciones en las que la demanda ha superado las expectativas iniciales.

Gráfico 8.2 Coste medio por vivienda en los diferentes Programas de vivienda



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide.

### *c) Cobertura o equidad territorial*

El Plan Director trata de adecuar y corregir el desequilibrio territorial heredado de etapas anteriores en las que la edificación de vivienda se había concentrado principalmente en Álava. Por lo tanto, las diferentes acciones se orientan hacia una adecuada distribución territorial que responda a criterios de equidad.

Con este objetivo, el Plan Director establece que la promoción de vivienda nueva únicamente podrá localizarse en aquellas localidades en las que exista demanda real de vivienda.

Atendiendo a los datos de iniciaciones de vivienda protegida, se comprueba que en los últimos dos años únicamente han sido iniciadas 20 nuevas viviendas en Álava. Sin embargo, hay que decir que la mayor parte de la edificación se ha concentrado en este caso en Bizkaia que acumula el 72% de las iniciaciones totales, correspondiendo el 28% restante a Gipuzkoa.

Si se atiende únicamente al régimen de alquiler, el escaso volumen iniciado en estos dos últimos años, se concentra principalmente en Gipuzkoa. En efecto, 253 de las 296 viviendas iniciadas en alquiler en los años 2013-2014 corresponden a Gipuzkoa (85% del total).

La distribución geográfica de las ayudas a la rehabilitación concedidas en el ejercicio 2014 responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 55% de la subvención, Gipuzkoa el 25% y Álava el 20% restante. El reparto de las ayudas de 2013 fue: 60% Bizkaia, 29% Gipuzkoa y 11% Álava. Teniendo en cuenta que el objetivo del Plan Director es alcanzar un reparto 50% Bizkaia, 34% Gipuzkoa y 16% Álava, se aprecia una excesiva concentración en Bizkaia, siendo necesario incrementar el peso de las ayudas destinadas a los municipios guipuzcoanos.

Si se atiende al tipo de rehabilitación, se observa un mayor protagonismo de Gipuzkoa en el reparto de las ayudas a la rehabilitación integrada (aunque el importe total en este ámbito es mucho menor) absorbiendo en este caso el 50% de la subvención total concedida.

### *d) Equidad según ingresos*

Con el fin de garantizar la equidad según los ingresos en la distribución de las ayudas de las políticas de vivienda del Gobierno Vasco, fue modificada la normativa que regula el proceso de adjudicación de las viviendas protegidas de alquiler modificada mediante la Orden de 15 de octubre de 2012 con el objetivo de destinar las viviendas protegidas a la población con menores recursos económicos, objetivo fundamental de las políticas de vivienda del Departamento.

Por este motivo, la adjudicación de la vivienda protegida de alquiler se realiza bajo un sistema de baremación atendiendo a los criterios de: ingresos, número de miembros de la unidad familiar, antigüedad en el censo de demandantes, empadronamiento y personas pertenecientes a alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda.

De este modo, a pesar de que el límite máximo de ingresos para acceder a una vivienda se sitúe en 21.100 € anuales ponderados en el caso del Programa Bizigune, 25.000 € anuales para las viviendas sociales, y 39.000 € anuales ponderados para las viviendas pertenecientes al Programa ASAP y para los alojamientos dotacionales, los ingresos medios de las personas adjudicatarias se sitúan en 12.300 € anuales, favoreciendo así a los hogares con mayores dificultades de acceso a la vivienda y garantizando el cumplimiento de la función social del parque público de vivienda.

En este punto, conviene recordar que el 1 de enero de 20106 entrará en vigor el derecho subjetivo a la vivienda reconocido por la Ley de Vivienda 3/2016. Así, según la disposición transitoria cuarta de la Ley, a partir del 1 de enero de 2016 tendrán derecho al acceso a una vivienda digna, las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler. Por lo tanto, las nuevas políticas deberán centrarse principalmente en atender a este colectivo prioritario.

Atendiendo a las ayudas a la rehabilitación, el análisis de la caracterización de las personas beneficiarias muestra un predominio de los hogares constituidos por mujeres y personas mayores. En concreto, el 53% de las personas perceptoras de ayudas a la rehabilitación en 2014 contaban con más de 65 años, el 42% de los hogares perceptores eran unipersonales, y de estos, entre el 63% y el 70% eran mujeres (dependiendo del tipo de rehabilitación individual/comunitaria).

Por lo tanto, los datos ponen de relieve que los principales beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación son las personas mayores de 65 años, y mayoritariamente mujeres, colectivo con un menor nivel de ingresos medio. En concreto, se comprueba que más de la mitad de los beneficiarios no alcanzan los 15.000 € de ingresos brutos anuales (54% del total por debajo de este nivel de ingresos). El límite máximo para poder acceder a estas ayudas se establece en 21.000 euros anuales.

#### *e) Satisfacción*

Desde el punto de vista de la evaluación, resulta de gran interés conocer la satisfacción de las personas beneficiarias de los diferentes programas de ayudas. Por este motivo, el Departamento realiza diferentes encuestas entre el público objetivo de sus programas, tanto demandantes como beneficiarios finales de las ayudas.

Uno de los objetivos del Departamento de Empleo y Políticas Sociales recogido expresamente en su Programa anual de vivienda es obtener una elevada satisfacción de los usuarios y clientes de Etxebide, el Servicio Vasco de la Vivienda. El objetivo es obtener una valoración de 7 puntos en una escala de 0 a 10.

Atendiendo a las valoraciones realizadas por las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en la base de Etxebide, la valoración general que realizan del servicio de Etxebide se sitúa en 5,8 puntos, mientras que otorgan una puntuación inferior a la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda (4,7 puntos). Una valoración aún más baja reciben los Ayuntamientos (4,4 puntos).

Los aspectos mejor valorados son la atención recibida (7,4 puntos), y la satisfacción con la web (6,7 puntos). Por el contrario, cabe destacar la baja confianza depositada por los demandantes de vivienda en los sorteos y los procesos de adjudicación de vivienda protegida, otorgando una puntuación de 4,4 puntos.

Por su parte, las personas que han resultado adjudicatarias de una vivienda protegida realizan una valoración significativamente más elevada que las personas que aún no han visto cumplidas sus expectativas. En concreto, la puntuación recibida por Etxebide sube hasta los 6,8 puntos, la del Gobierno Vasco 6,4 puntos y la de los Ayuntamientos 6, puntos. Asimismo, se aprecia un elevado grado de satisfacción con el proceso de adjudicación (7,2 puntos), y con la vivienda (7,5 puntos).

Un aspecto que cabe destacar es la mayor satisfacción a todos los niveles de las personas que han accedido a una vivienda en régimen de alquiler que aquellas que han resultado beneficiarias de una vivienda en propiedad o derecho de superficie.

Asimismo, el Departamento ha realizado una encuesta entre las personas que han resultado beneficiarias de ayudas a la rehabilitación con el fin de conocer su valoración sobre diferentes aspectos del proceso de tramitación y cobro de las ayudas, así como para identificar posibles áreas de mejora.

En términos generales, el acceso a la información sobre las ayudas es valorado de manera positiva (7 puntos), de la misma manera que la información sobre el proceso de tramitación (6,8 puntos) y la facilidad de tramitación de las ayudas (7 puntos). En este sentido, hay que tener presente que en el 40% de los casos ha sido el administrador de fincas la persona responsable de tramitar el expediente de ayudas, por lo que sería conveniente diferenciar las opiniones de administradores y particulares. Sin embargo, atendiendo a la cuantía y el cobro de las ayudas, el nivel de satisfacción disminuye hasta los 5,8 y 5,9 puntos respectivamente.

Entre las aportaciones realizadas por los beneficiarios, una quinta parte (20%) se refiere a la necesidad de agilizar los trámites reduciendo la burocracia. Por su parte, la pertinencia de incrementar la cuantía de las ayudas es una cuestión señalada por el 16,5% de las personas, mientras que un 14% considera que sería conveniente adelantar el cobro de las ayudas.

Otras cuestiones apuntadas son la necesidad de dar más publicidad a estas ayudas, hacer hincapié en el control para que las ayudas sean percibidas por quien realmente las necesite y conceder más ayudas a la accesibilidad.

## 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 9.1. Conclusiones: las respuestas a las preguntas de evaluación

El objetivo y la utilidad de la Evaluación llevada a cabo, radica en poder dar respuesta a las cuestiones inicialmente planteadas y así emitir las pertinentes recomendaciones que contribuyan a la mejora de la estrategia. A continuación y a modo de conclusión del ejercicio realizado se procede a responder a las preguntas de la evaluación:

a) *¿Han sido alcanzados los objetivos generales establecidos para el año 2014?*

Atendiendo al objetivo general de las políticas de alquiler del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, según el cual se prevé alcanzar una cuota del 26% del parque en alquiler, hay que decir que en el ecuador del Plan Director, la cuota alcanzada se cifra en el 22,7%.

- La ralentización en la captación de viviendas en el Programa de Bizigune ha tenido una influencia en la cuota alcanzada, pero puede ser sólo un efecto temporal derivado del nuevo canon abonable a los propietarios. Por otro lado, el Programa ASAP aún tiene margen de mejora para alcanzar los objetivos marcados, y la edificación de vivienda nueva en alquiler no acaba de remontar en un entorno financiero manifiestamente adverso.

Hay que decir que en este escenario, con enormes dificultades para incorporar nuevas viviendas protegidas al parque en alquiler de Euskadi, el Gobierno Vasco ha dado respuesta a las necesidades incrementando el volumen de ayudas destinado a la Prestación Complementaria de Vivienda, de modo que las personas necesitadas puedan hacer frente al pago del alquiler en el mercado libre.

Todas estas cuestiones plantean la revisión de los distintos programas en la mitad de ejecución del Plan Director, encaminando las acciones a tomar hacia la consecución de los objetivos establecidos.

En lo que respecta a las actuaciones de rehabilitación, a pesar del elevado éxito obtenido, no hay que perder de vista que se aprecia en los últimos años una disminución en el número de ayudas concedidas, como consecuencia de una menor solicitud de estas. Este dato, no tiene porqué considerarse en sí mismo negativo, pero sí requiere un profundo análisis de los motivos que se encuentran detrás del descenso, con el objeto de descartar causas atribuibles al Departamento, como podría ser un desconocimiento de los programas existentes. En este sentido hay que decir que el Departamento ha puesto en marcha a lo largo de 2015 diversas acciones informativas con el objetivo de garantizar un conocimiento de sus programas de ayudas.

De los resultados de la ENDV 2013 es posible inferir que también en el ámbito de las necesidades de rehabilitación y su traducción a demanda efectiva y plazo temporal, hay factores que tienen que ver con la situación de crisis económica y restricción del crédito. Estos factores están ralentizando y demorando en el tiempo la traducción en demanda efectiva de las necesidades de rehabilitación sentidas por las personas y agentes.

En concreto, los datos de la ENDV 2013 muestran un incremento de las necesidades de rehabilitación entre la población vasca de un 10% (respecto de los resultados de 2011), mientras que en el mismo período la demanda efectiva de rehabilitación en el plazo de un año (personas necesitadas que creen probable realizar la rehabilitación en el plazo de un año) se reduce en un 30%.

Finalmente, hay que decir que en el cuadro de ejecución del Plan Director y atendiendo a los principales indicadores cuantitativos recogidos en el cuadro de mando, el grado de cumplimiento ha sido muy elevado habiéndose alcanzado el 91% de las actuaciones previstas (88.895 actuaciones realizadas en los ejercicios 2013-2014).

*b) ¿Han sido alcanzados los objetivos específicos establecidos para el año 2014?*

Centrando la atención en los objetivos específicos por agente y atendiendo al régimen de alquiler, hay que decir que no se han alcanzado los objetivos previstos. En concreto, los agentes privados han llegado al 39% de los objetivos establecidos, VISESA al 34%, el Departamento al 18% y los Ayuntamientos y Sociedades Municipales se han quedado en un nivel de cumplimiento del 14%.

Atendiendo a la tipología de vivienda, mientras las viviendas sociales y los Alojamientos Dotacionales han encontrado las mayores dificultades, registrando unos bajos niveles de cumplimiento, las viviendas concertadas en régimen de alquiler han superado las cifras inicialmente planteadas.

Ante las dificultades de desarrollo de nuevos proyectos en régimen de alquiler, la promoción en régimen de venta ha superado ampliamente el objetivo previsto.

En lo que respecta a la batería de acciones previstas por el Plan Director se ha avanzado en la consecución de un buen número de acciones, estando algunas de ellas ya ejecutadas en el cuadro del Plan. No obstante, aún quedan acciones pendientes de realización que deberán ser abordadas en la segunda mitad de ejecución del Plan Director.

*c) ¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos?*

En el análisis de la eficiencia, hay que decir que el presupuesto del programa vivienda se ha venido reduciendo en los últimos años, lo que obliga, más que nunca, a realizar un uso eficiente de los recursos disponibles con el fin de cubrir las necesidades de un mayor número de personas.

La aprobación de la nueva normativa del Programa Bizigune reduciendo la renta máxima que se abona a los propietarios de las viviendas ha reducido el coste en concepto de subvención pagada por vivienda. Sin embargo, esta reducción ha traído consigo una caída en el número de viviendas incluidas en el parque, de modo que el coste medio total de la gestión del programa por vivienda se ha visto incrementado desde los 3.960 € en 2013 a los 4.199 € por vivienda, puesto que se mantienen unos gastos fijos de estructura. No obstante, cabe destacar que este promedio es inferior al registrado en los años inmediatamente anteriores: 4.821 €/vivienda en 2011 y 4.512 €/vivienda en 2012. Por otro lado, cabe pensar que la reducción del parque de Bizigune en el último año sea un impacto a corto plazo, y en los próximos años se retome la senda de crecimiento positiva, ganando así en la eficiencia del Programa.

En la búsqueda de esta eficiencia de los recursos destinados al alquiler, el Departamento ha tratado de impulsar el programa ASAP, puesto que el coste por vivienda puesta en alquiler es muy inferior y sería posible contar con una mayor oferta de alquiler a precios asequibles. Sin embargo, como ya se ha mencionado a lo largo de este informe, este programa todavía tiene margen de mejora para poner un número importante de viviendas en alquiler por esta vía.

Finalmente, en lo que respecta a la edificación, la subvención media por vivienda (subvención más subsidios) asciende a 37.000 € por vivienda en 2014 (82.000 € por vivienda en 2013). Hay que tener

presente que de esta manera se contribuye a crear un parque de viviendas en rotación durante un período mínimo de 15 años.

Por su parte, atendiendo a las ayudas a la rehabilitación de viviendas, los 13,5 millones de euros concedidos en 2014 han contribuido a la rehabilitación de un total de 11.632 viviendas, lo que supone una subvención media de 1.156 € por vivienda.

En este sentido, es importante destacar que, si bien, no han sido consumidos la totalidad de los recursos disponibles para las ayudas a la rehabilitación de viviendas (por una menor demanda de la prevista), estos han sido dirigidos a cubrir otras necesidades del Programa de Vivienda, lo que demuestra un uso eficiente de los recursos.

Asimismo, no hay que perder de vista que las actuaciones de rehabilitación generan un importante impacto económico, puesto que con cada euro de subvención concedida son generados 33 € en términos de actividad productiva, lo que es un buen indicador de la eficiencia de las políticas de rehabilitación.

*d) ¿La distribución de las ayudas responde a criterios de equidad territorial?*

En lo que respecta al régimen de alquiler y atendiendo a los objetivos territoriales, el Plan Director busca un reequilibrio territorial tratando de incrementar la oferta de vivienda en régimen de alquiler allí donde se necesita. A este respecto, es preciso remarcar la labor del Departamento poniendo en marcha la nueva oferta en alquiler principalmente en Gipuzkoa.

En concreto, la distribución de las nuevas edificaciones en alquiler iniciadas en 2013 y 2014 ha sido la siguiente: 85% en Gipuzkoa y 15% en Bizkaia, de manera que en los últimos dos años no se han iniciado nuevas viviendas en Álava. En cuanto a la oferta en compra, se aprecia una elevada concentración en Bizkaia que acumula el más del 70% de las iniciaciones totales.

Por su parte, las viviendas del Programa Bizigune presentan una elevada concentración en Bizkaia (60%), Gipuzkoa concentra el 26% y Álava el 14% restante. En este caso, ha sido ampliamente superado el objetivo de Bizkaia, mientras que el nivel de cumplimiento en Álava y Gipuzkoa es sensiblemente más bajo (72% y 65% respectivamente).

En lo que respecta al parque de Alokatibide el desequilibrio es evidente en favor de Álava (67% del total), si bien, es preciso tener presente que este es el resultado de la actividad llevada a cabo en épocas pasadas y que el nuevo Plan Director trata de corregir en la medida de lo posible.

Atendiendo a la distribución de las ayudas de la Prestación Complementaria de Vivienda, los perceptores de estas ayudas en los años 2013 y 2014 presentan también una elevada concentración en Bizkaia que acumula el 60% del total, Gipuzkoa el 22% y Álava el 18% restante.

La distribución geográfica de las ayudas a la rehabilitación concedidas en el ejercicio 2014 se ajusta bastante al objetivo establecido en el Plan Director, si bien, se aprecia una excesiva concentración en Bizkaia, siendo necesario incrementar el peso de las ayudas destinadas a los municipios guipuzcoanos.

En términos generales, hay que decir que se aprecia que las diferentes actuaciones abordadas están bien encaminadas a la consecución de un adecuado reequilibrio territorial.

e) *¿Se ha mitigado, al menos en parte, el problema que se pretendía solucionar?*

El Gasto Consolidado<sup>16</sup> realizado por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en los ejercicios 2013-2014, ha ascendido a un total de 361 millones de euros. Este importe ha permitido:

- Poner en marcha 3.613 nuevas viviendas que servirán, en un futuro próximo, para atender las necesidades de **3.613 hogares** de bajos recursos económicos en situación de necesidad de vivienda.
- Adjudicar 1.441 nuevas viviendas a **1.441 hogares** que han visto así resuelta su necesidad de vivienda.
- Mantener en el mercado de alquiler con rentas bajas 4.590 viviendas a través del Programa Bizigune que ocupan **4.590 hogares** con escasos recursos económicos.
- Conceder ayudas para el pago del alquiler (PCV) a un total de **54.580 perceptores** que han podido así hacer frente al pago de la renta de su vivienda.
- Contribuir a la rehabilitación de **25.311 viviendas**. Las subvenciones destinadas a la rehabilitación se han destinado principalmente a la realización de obras comunitarias que han contribuido a la adecuación estructural y constructiva de los edificios, a la mejora de la eficiencia energética, y la accesibilidad.
- Instalar **866 ascensores** para garantizar la accesibilidad de las personas a las viviendas.
- Realizar una rehabilitación integral eficiente de **16 edificios que incluyen 690 viviendas** gracias al programa específico de eficiencia energética.
- Mejorar la **accesibilidad de los entornos urbanos** gracias a la subvención de 61 planes y 209 obras para garantizar todas las personas puedan desenvolverse igualmente y de la forma más independiente posible
- Subvencionar **17 proyectos** en el marco del Programa de áreas de rehabilitación integrada (ARIs).

Por lo tanto, se puede concluir que el **Plan Director contribuye eficazmente a facilitar el acceso a una vivienda en la CAE**.

## 9.2. Recomendaciones

En este último capítulo se procede a emitir las recomendaciones que se desprenden del ejercicio de evaluación realizado, en cuanto a dos cuestiones diferenciadas: por un lado, las recomendaciones propias para una mejora del proceso de evaluación, y por otro, las recomendaciones para una mejora de las políticas de vivienda desarrolladas.

### 9.2.1. Proceso evaluador

En estos últimos años, el Departamento ha realizado un gran avance en el modelo de evaluación de sus políticas de vivienda, estando inmerso en una dinámica de mejora continua de los procedimientos del Departamento. Las importantes mejoras realizadas en la gestión de la información favorecen el proceso evaluador, puesto que éste requiere un ingente volumen de información procedente de fuentes dispersas.

A pesar de los avances realizados, se identifican las siguientes áreas de mejora:

---

<sup>16</sup> Gasto consolidado del Grupo Vivienda, esto es el gasto del Departamento y sus Sociedades Públicas.

- **Mejorar el protocolo de recogida de información**, de modo que el proceso sea mucho más ágil y sea posible contar con información actualizada en todo momento, lo que facilitará la evaluación en cualquier fase del proceso evaluador. Para ello será necesario tener bien identificadas las personas informantes clave y que estas incorporen la información en el momento en que se produce en la herramienta diseñada a tal fin.
- **Definir objetivos o valores de referencia para todos los indicadores** definidos con el objeto de realizar el seguimiento y evaluación del Plan Director. Aunque se ha avanzado mucho en este asunto, aún quedan algunas acciones que no es posible evaluar puesto que no existe un objetivo establecido o un valor de referencia sobre el que emitir un juicio de valor.

### 9.2.2. Políticas de vivienda

#### a) Fomento del alquiler

El Departamento de Empleo y Políticas Sociales considera necesario impulsar el arrendamiento protegido como fórmula más conveniente para resolver las necesidades de vivienda de las personas más necesitadas. Por este motivo, uno de los pilares del Plan Director 2013-2016 es el impulso del régimen de alquiler desde diferentes frentes: la nueva edificación, la captación de viviendas deshabitadas y las ayudas al pago del alquiler.

Además, hay que tener presente que la aprobación de la Ley de Vivienda en 2015 hace que el 80% de todos los recursos de las políticas de vivienda (el 100% en 5 años) deban destinarse al alquiler, con excepción de los destinados a la rehabilitación.

En los últimos años, ante las dificultades para poner en marcha nuevas promociones en régimen de alquiler, se ha tratado de reforzar otras fórmulas de acceso a un arrendamiento a rentas asequibles a través de los Programas Bizigune y ASAP. Asimismo, el Gobierno Vasco ha ayudado a muchas familias al pago del alquiler de sus viviendas gracias a la concesión de la Prestación Complementaria de Vivienda.

La evaluación realizada permite emitir las siguientes recomendaciones por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda, de cara a lograr una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de alquiler del Departamento:

- **DAR UN NUEVO IMPULSO A LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER EN LA MEDIDA EN QUE LO POSIBILITE LA DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FINANCIACIÓN.** En los dos primeros años no ha sido posible alcanzar los objetivos de edificación en alquiler marcados por el Plan Director, por lo que se plantea la necesidad de buscar fórmulas de impulso de los programas de edificación de cara a dar cumplimiento a los objetivos a la finalización del Plan Director. En este sentido, la mejora económica y financiera prevista ya para 2016, hace pensar en un entorno más favorable de cara a la consecución exitosa del Plan Director de Vivienda. Por su parte, no hay que perder de vista las nuevas exigencias de la Ley de Vivienda en cuanto al régimen de tenencia de las nuevas edificaciones protegidas, teniendo que estar destinadas al arrendamiento.
- **REFLEXIONAR SOBRE LOS PROGRAMAS DE INTERMEDIACIÓN E IMPULSAR SUS DINÁMICAS** El nuevo programa de intermediación en el mercado de alquiler (ASAP) no está cubriendo las expectativas generadas, a pesar de la reforma de la normativa realizada en septiembre de

2014. Son elevados los problemas de gestión de un programa de estas características y resulta complicado converger las rentas demandadas por los propietarios con los ingresos acreditados por los inquilinos, si bien, las modificaciones en la gestión del programa están ayudando de manera paulatina a mejorar los indicadores. Por su parte, la disminución observada en el parque de viviendas de Bizigune en 2014 no tiene porqué convertirse en estructural ni cambiar la tendencia creciente del programa Bizigune. Por este motivo, y dado que Bizigune es un programa bien orientado hacia las necesidades de intermediación del mercado de alquiler, se considera de gran importancia seguir impulsando este Programa para alcanzar los objetivos en el segundo ciclo temporal de ejecución del Plan Director de Vivienda.

- **GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER.** La sociedad demanda ahora más que nunca un uso eficiente de los recursos, y el Departamento debería garantizar que las viviendas en alquiler están cumpliendo su función, esto es, primero que están ocupadas, y segundo que están ocupadas por personas que cumplen los requisitos de acceso establecidos por la normativa vigente. El Departamento realiza inspecciones periódicas de su parque de viviendas protegidas, y ha modificado la normativa de adjudicación de viviendas, de manera que se suprime los sorteos en el régimen de alquiler pasando a un sistema de baremación. Se considera muy importante continuar en esta línea, poniendo en marcha planes específicos de inspección para las viviendas ocupadas en régimen de alquiler.
- **GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.** La Ley de Vivienda determina que todas las personas físicas o jurídicas, propietarias de viviendas, deben cumplir la función social de estas. Entre los supuestos que contempla la Ley para considerar que se incumple esta función social, está incluido el hecho de mantener la vivienda desocupada. El Departamento, junto con los Ayuntamientos, deberán tratar de garantizar que el parque de viviendas de la CAE cumple con su función social tratando de minimizar el parque de viviendas que se mantiene vacío, lo que redundará en grandes beneficios para las personas necesitadas y para la sociedad en general.
- **DESTINAR EL STOCK DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EDIFICADAS SIN VENDER AL ALQUILER.** Se ha comprobado que continúan registrándose renuncias en las adjudicaciones de vivienda protegida en compra, por lo que sería conveniente en la medida que lo permitan las posibilidades económicas y financieras esperadas, que este stock sin vender pudiera ocuparse con la mayor celeridad posible en régimen de arrendamiento protegido, bien con opción de compra, u otra fórmula como el pago aplazado, etc. Ya se ha avanzado en esta línea como se ha verificado, y en el futuro sería destacable que se siguieran completando las líneas de avance abiertas en esta materia. No hay que perder de vista que mantener un stock de viviendas protegidas vacías podría suponer un incumplimiento de la función social de la vivienda. Por otro lado, la Ley de Vivienda permite en una misma promoción distintas modalidades legales de acceso como propiedad y arrendamiento, lo que facilitará poner en marcha esta medida.

### **b) Impulso de las actividades de rehabilitación**

El impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbana ha adquirido una gran importancia en las políticas de vivienda en los últimos años. Con este fin, el Plan Renove incluye cinco programas de ayudas destinados a particulares, comunidades de vecinos, Ayuntamientos y Entidades Locales Menores. Los diferentes programas tratan de garantizar la accesibilidad universal, mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y ganar en eficiencia energética en los edificios residenciales.

Asimismo, la Ley de Vivienda, incide en la filosofía de las 3R, cobrando una gran importancia la rehabilitación de edificios, y la regeneración y renovación de espacios urbanos incorporando la componente de integración social y revitalización comercial, puesto que la Ley de Vivienda no sólo reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna, sino también el derecho a un medio y un entorno urbano o rural adecuado.

Por su parte, el Eje 4 del Plan Director de Vivienda 2013-2016 se centra en el impulso de un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con las directrices europeas. La contribución del Departamento de Empleo y Políticas del Gobierno Vasco al fomento de la rehabilitación de los edificios y viviendas de la CAE ha redundado en importantes beneficios para la sociedad vasca, puesto que ha contribuido a lograr una mayor calidad de vida de los hogares vascos. Al mismo tiempo, ha participado en la mejora de los entornos urbanos haciéndolos más accesibles y más seguros.

La evaluación realizada permite emitir las siguientes recomendaciones por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda, de cara a lograr una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de rehabilitación del Departamento:

- **ACOMPAÑAR A LAS PERSONAS SOLICITANTES EN TODO EL PROCESO, PRINCIPALMENTE A LAS PERSONAS MAYORES.** Como se ha comprobado en este análisis, la mayor parte de las personas beneficiarias de estas ayudas son mayores de 65 años, que en muchas ocasiones necesitan un paso más al meramente informativo, esto es, un acompañamiento en todo el proceso. Por lo tanto, se podría crear un programa específico de cara a informar, simplificar los trámites y acompañar a las personas mayores de cara a mejorar preferentemente la accesibilidad a sus viviendas y así poder mantenerse durante más tiempo en su vivienda, con el importante beneficio social que esto supone.
- **CONCEDER AYUDAS A LOS AYUNTAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES ESPECÍFICOS DE CARA A GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA EN LOS CASOS DE INCUMPLIMENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO.** La Ley de Vivienda contempla el incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de las viviendas como una de las causas de incumplimiento de la función social de la vivienda, por lo que sería posible proceder a la expropiación forzosa por este motivo. Es competencia de los ayuntamientos garantizar el cumplimiento de estos deberes, por lo que podría ser beneficioso contar con un Plan Específico en el que se definan las líneas de trabajo y el protocolo de actuación a seguir con el fin de garantizar esta función social, vinculada a la obligación de realización, registro y efectividad ejecutiva de las ITEs. El

Departamento podría fomentar la realización de estos planes mediante unas ayudas específicas para su realización.

- **MEJORAR LA INFORMACIÓN SOBRE LAS AYUDAS EXISTENTES.** A pesar de ser unas ayudas con un largo recorrido, muchos hogares desconocen su existencia y alcance. En muchos casos no es conocida la posibilidad de solicitar únicamente la declaración de obra protegida para su desgravación fiscal, como en el caso de las personas mayores que realizan obras menores con el fin de acondicionar y mejorar la accesibilidad de sus viviendas. Por lo tanto, se debe acercar la información a la ciudadanía, sin olvidar que aún hoy en día no toda la población tiene acceso a Internet, especialmente entre las personas mayores de 65 años, por lo que no es suficiente con actualizar el material divulgativo disponible en la Web.
- **ANALIZAR LA MANERA DE SIMPLIFICAR LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS PARA LA SOLICITUD DE LAS AYUDAS.** De manera paralela a la labor informativa se estima necesario proceder a una simplificación de los trámites: reducir la documentación necesaria y acortar los plazos de resolución.
- **INFORMAR Y FORMAR A LOS AGENTES SOBRE LAS NUEVAS OBLIGACIONES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.** La información suministrada debería cumplir con un doble objetivo: por un lado recordar a los propietarios la necesidad y las ventajas de acometer operaciones de rehabilitación integral de los edificios, y por otro, trasladarles las nuevas exigencias como la elaboración de la Inspección Técnica de Edificios para aquellos edificios con más de 50 años de antigüedad, y las derivadas de la aprobación de la Ley de Vivienda 3/2016.

c) *Otras actividades*

- **INCREMENTAR LOS ESFUERZOS DE CARA A LA OBTENCIÓN DE MÁS INDICADORES DE SATISFACCIÓN.** Con el objetivo de obtener un mayor número de indicadores de satisfacción que enriquezcan la evaluación de las políticas de vivienda, se considera de interés, en la medida de lo posible, la realización de más encuestas a diferentes colectivos de interés.
- **IMPULSAR LOS PROGRAMAS DE INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DEL TRABAJO CON LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS.** Las dificultades en la promoción de nuevas viviendas en alquiler, hacen que los programas de intermediación cobren una especial importancia. En este sentido, no hay que perder de vista que son los propietarios (Bizigune y ASAP) quienes aportan sus viviendas a los diferentes programas, y sin ellos, no sería posible desarrollar actuaciones como estas. Por lo tanto, su opinión y valoración de las diferentes opciones y medidas a tomar podría resultar muy valiosa de cara a incrementar el parque de viviendas en alquiler a precios asequibles. Por tanto, se considera de gran interés la realización de encuestas y/o dinámicas de grupo con este colectivo.
- **AVANZAR EN UNA MEJOR COORDINACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y OTROS DEPARTAMENTOS DEL GOBIERNO VASCO.** Finalmente, dada la multiplicidad de agentes que intervienen en las políticas de vivienda, se debe seguir avanzando en una mejora de la coordinación con otras Administraciones Públicas y otros Departamentos del Gobierno

Vasco, así como con agentes privados, de cara a conseguir una mayor eficiencia de las políticas de vivienda.



## ANEXO A NORMATIVA REGULADORA

Cuadro. Normativa Reguladora de las políticas de vivienda

	Normativa
	Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (BOPV, nº 119, 26 de junio de 2015)
<b>Régimen jurídico viviendas de protección oficial</b>	Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 59, 28 marzo 2008).
<b>Registro de Solicitantes de Vivienda</b>	Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los Procedimientos para la Adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de Régimen Autonómico. (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012). Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se corrigen errores de la “Orden de 15 de Octubre de 2012” anteriormente citada. (BOPV nº 251, de 28 de diciembre de 2012).
<b>Ingresos máximos acceso viviendas protección oficial</b>	Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial. (BOPV nº 187, 30 de septiembre de 2011)
<b>Precios máximos VPO</b>	Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial. (BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010)
<b>Medidas financieras para la compra de VPO y Vivienda Libre Usada</b>	Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de medidas financieras para la compra de vivienda. (BOPV nº 203, del 21 de octubre de 2010).
<b>Publificación y fusión de Alokabide</b>	Decreto 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A. Decreto 111/2011, de 7 de junio, por el que se aprueba la relación entre los directivos de la sociedad pública Alokabide, S.A., adscrita al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Decreto 181/2011, de 26 de julio, de aprobación de la fusión de las sociedades públicas Alokabide, S.A. y Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, extinción de la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler y modificación de los Estatutos Sociales de la sociedad pública Alokabide, S.A.
<b>Fomento del alquiler</b>	Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler. (BOPV nº 222, de 19 de noviembre de 2008). Decreto 268/2011, de 20 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 247, del 30 de diciembre de 2011).
<b>Programa de Intermediación en el mercado de alquiler (ASAP)</b>	Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), (BOPV nº 66, de 30 de marzo de 2012). Decreto 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP.
<b>Venta del derecho de superficie</b>	Orden de 21 de julio de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial. Orden de 18 de mayo de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial. Orden de 26 de julio de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinados inmuebles. Orden de 20 de noviembre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se establecen los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificados en derecho de superficie determinados inmuebles. Orden de 7 de febrero de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de ampliación del plazo de presentación de solicitudes para la adquisición del suelo propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificados en derecho de superficie determinados inmuebles.

<b>Programa de Vivienda Vacía Bizigune</b>	<p>Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública de Vivienda y Suelo de Euskadi (VISESA). (BOPV nº 249, de 31 de diciembre de 2002).</p> <p>Decreto 100/2004, de 1 de junio de 2004, de modificación del Decreto por el que se promueve e impulsa el «Programa de Vivienda Vacía», se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (VISESA). (BOPV nº 110, de 11 de junio de 2004)</p> <p>Decreto 61/2009, de 10 de marzo, de tercera modificación del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el Programa de Vivienda Vacía, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A. (BOPV nº 59, de 26 de marzo de 2009)</p> <p>Decreto 268/2011, de 20 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 247, del 30 de diciembre de 2011).</p> <p>Orden de 22 de Abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del "Programa Vivienda Vacía" (BOPV nº 96, de 19 de mayo de 2003)</p> <p>Orden de 26 de noviembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de modificación de la Orden sobre condiciones y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía» (BOPV nº 239, de 16 de diciembre de 2004).</p> <p>Orden de 4 de noviembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de tercera modificación de la Orden sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía». (BOPV nº 225, de 23 de noviembre de 2009)</p> <p>Orden de 24 de septiembre de 2009 del Consejero de vivienda, obras públicas y Transportes de medidas financieras para la movilización de vivienda libre de nueva titularidad de promotores privados (BOPV 194 de 8 de octubre 2009).</p> <p>Decreto 466/2013, de 23 de diciembre de 2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía "Bizigune".</p>
<b>Rehabilitación de vivienda</b>	<p>Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. (BOPV nº 18, de 25 de enero de 2007).</p> <p>Orden de 8 de marzo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la orden de 29 de diciembre de 2006 sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. (BOPV nº 86, 7 de mayo de 2007).</p> <p>Orden de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de modificación de la orden sobre medidas financieras para la rehabilitación de vivienda. (BOPV nº 226, del 29 de noviembre de 2011).</p> <p>Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. (BOPV nº 249, de 31 de diciembre de 2002).</p> <p>Corrección de Errores del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. (BOPV nº 69, de 7 de abril de 2003)</p> <p>Orden de 31 de julio de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se convoca y regula el programa de ayudas del Plan Renove en materia de Rehabilitación eficiente de viviendas y edificios, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la CAE y la ejecución de las obras derivadas de los mismos. (BOPV nº 157, de 20 de agosto de 2013).</p> <p>Orden de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se convocan las ayudas para la redacción de documentos en los términos de la Orden de 2 de mayo de 2007 de concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradas.</p> <p>Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (BOPV nº 241, de 14 de diciembre de 2012).</p> <p>Decreto 80/2014, de 20 de mayo, de modificación del Decreto por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco. (BOPV nº 101, de 30 de mayo de 2014)</p>
<b>Programa REVIVE</b>	<p>Orden de 18 de julio de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula el programa de ayudas en materia de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (Programa REVIVE), para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos. (BOPV nº 146, de 27 de julio de 2012).</p>
<b>Convenio de colaboración con las Entidades Financieras</b>	<p>Convenio de colaboración financiera con los establecimientos de crédito sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el año 2011.</p>
<b>Tipos de interés para los préstamos cualificados</b>	<p>Decreto 228/2012, de 30 de octubre, de modificación del Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 221, del 15 de noviembre de 2012).</p>

<b>Medidas financieras referidas a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos con destino a VPO</b>	ORDEN 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial. (BOPV nº 18, de 25 de enero de 2007). ORDEN de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública. (BOPV nº 39, de 26 de febrero de 2010).
<b>Programa Hiriber</b>	Orden de 24 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula el programa Hiriber de subvenciones para la mejora de barrios y áreas urbanas de intervención prioritaria.
<b>Programa de Accesibilidad</b>	Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad. Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre, publicada el 31 de diciembre de 2009, en el BOPV nº 251, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, contempla las dotaciones de créditos de pago y compromisos precisas para la cobertura presupuestaria de la convocatoria 2010
<b>Programa Eraikal</b>	Orden de 27 de julio de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Publicada en el BOPV nº 154 de 16 de agosto de 2011. Orden por la que se convoca y regula la concesión de subvenciones a Ayuntamientos y Entidades locales menores para la elaboración y actualización de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora y la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones.
<b>Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación</b>	En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre, publicada el 16 de marzo de 2010 por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, contempla las dotaciones de créditos de pago y compromisos precisas para la cobertura presupuestaria de la convocatoria 2010 Orden de 15 de septiembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. BOPV 7 de octubre de 2010
<b>Otras subvenciones nominativas</b>	En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, ha sido reflejaba la correspondiente asignación nominativa Orden de 26 de abril de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte Orden de 27 de abril de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes
<b>Otras normas</b>	En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, ha sido reflejaba la correspondiente asignación nominativa Orden de 14 de mayo de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Fuente: Viceconsejería de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco