

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

Proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda 2025-2027

Memoria del proceso de participación ciudadana y social

Mayo 2025



Índice

	Página
1- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO	3
2- CANALES DE PARTICIPACIÓN HABILITADOS E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN	5
2.1- Agentes: Canales e indicadores de la participación	6
2.2- Ciudadanía: Canales e indicadores de la participación	11
3- OPINIONES Y PROPUESTAS RECOGIDAS DE LOS AGENTES	13
3.1- Agentes: Grado de acuerdo con la propuesta inicial realizada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana	14
3.2-Agentes: Aportaciones realizadas	25
3.3- Agentes: Conclusiones de la participación	33
4- OPINIONES Y PROPUESTAS RECOGIDAS DE LA CIUDADANÍA	35
4.1- Ciudadanía: Opiniones y necesidades	36
4.2- Ciudadanía: Propuestas	46
4.3- Ciudadanía: Conclusiones de la participación	53
5- IMPACTO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL PLAN DIRECTOR 2025-2027	56

1

INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Introducción. Objeto de este documento

Este documento tiene por objeto **presentar de forma pública los resultados del proceso de participación ciudadana y social desarrollado en el marco de la elaboración del Plan Director de Vivienda 2025-2027.**

El Plan Director de Vivienda es el documento en el que se plasma la planificación estratégica de la política vasca de vivienda. En el caso del Plan 2025-2027, se trata de una planificación alineada con las metas y directrices estratégicas recogidas en el Pacto Vasco por la Vivienda 2022-2036.

Con el objeto de que el Plan recoja las necesidades, expectativas y propuestas ciudadanas y sociales en relación a la vivienda en Euskadi y de que el Plan sea el fruto de un amplio consenso social y experto, el Plan Director de Vivienda 2025-2027 ha llevado asociado un proceso participativo que ha incluido tanto la participación directa de la ciudadanía (destacando las personas inscritas como demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda) como de los principales agentes institucionales, sociales y empresariales relacionados con la vivienda en Euskadi.

2

CANALES DE PARTICIPACIÓN HABILITADOS
E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN

2.1

AGENTES: CANALES E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN

Proceso de participación realizado con los agentes

La participación se ha realizado a través de un formulario on-line de opiniones y aportaciones.

Previamente, y con el objeto de contextualizar la participación y realizar un primer ejercicio de escucha, se han desarrollado talleres con agentes, segmentando los mismos en relación a diferentes ejes de la política de vivienda.

Los talleres han tenido una duración de 2 horas y se han desarrollado entre el 2 y el 5 de diciembre de 2024. En total se han desarrollado **4 talleres, con una participación total de 78 agentes y 112 personas. De los agentes participantes, un total de 39 agentes han cumplimentado el formulario on-line** (42 formularios).

En los talleres se ha presentado una propuesta inicial de contenidos del Plan Director, que se ha compartido posteriormente a los agentes junto con el formulario para realizar aportaciones.

RELACIÓN DE TALLERES CON AGENTES DESARROLLADOS

Día y hora	Temática
2 de diciembre de 2024, de 09:30 a 11:30	PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN INNOVADOR
2 de diciembre de 2024, de 12:00 a 14:00	PROMOCIÓN PÚBLICA
4 de diciembre de 2024, de 09:30 a 11:30	PROMOCIÓN MUNICIPAL
5 de diciembre de 2024, de 10:00 a 12:00	REHABILITACIÓN

Cuestionarios recibidos

Ametsak Sortzen Elkartea
APNABI, Autismo Bizkaia
Arrasateko Udala
Ascobi-Bieba, Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia
ASCONGI
Asociación Bizitegi
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
BIZIKOOP Federación de Cooperativas de Viviendas
CAIXABANK
Caritas Bizkaia
CASA GESTIO
Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN)
Colegio Vasco de Economistas
DEBEGESA
EDE Fundazioa
Elkarbidean, asociación para la vivienda colaborativa
Elkartean (Asociación Coordinadora de Personas con Discapacidad Física de Euskadi)
EMAKUNDE
Ensanche 21
FEVAS Plena inclusión Euskadi-Asociación vasca de entidades en favor de las personas con discapacidad intelectual
Fundación Eguzkilore
Fundación Tecnalia Research and Innovation
GAUTENA, Asociación Guipuzcoana de Autismo
Grupo Eibar
HIRUKIDE
IRUNVI
KUTXABANK
María Estrella Sánchez
Q Living Real Estate SL
Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Euskadi (EAPN EUSKADI)
Santiago Murua
SEA UNECA, Empresas de la Construcción de Álava
Sociedad de Gestión Urbanística Eretza
SURADESA
SURBISA
Tknika, Euskadiko LHren Ikerketa Aplikatuko Zentroa
Unión de Consumidores de Euskadi-UCE
Viviendas Municipales de Bilbao

DISTRIBUCIÓN POR TIPOLOGÍA DE LOS CUESTIONARIOS RECIBIDOS

TIPO DE AGENTE	Nº DE CUESTIONARIOS RECIBIDOS
GRUPO 1: Promoción privada de vivienda asequible + Sector de la construcción innovador	16
GRUPO 2: Promoción pública de vivienda	13
GRUPO 3: Promoción municipal de vivienda	5
GRUPO 4: Rehabilitación	8

2.2

CIUDADANÍA: CANALES E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN

Proceso de participación realizado con la ciudadanía

La participación se ha realizado a través de un formulario on-line de opiniones y aportaciones.

A este formulario se podía acceder por 2 vías:

- De forma abierta en [Etxebizitza](#), espacio abierto de participación ciudadana relacionado con la vivienda en Euskadi, al que se remitía también desde Irekia.
- De forma directa, a través de mail remitido a las personas inscritas como demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda.

El formulario se ha mantenido abierto entre los días 11 y 20 de febrero de 2025 y ha sido contestado por un total de **8.036 personas**, con el siguiente perfil:

SEXO	%
Hombre	42%
Mujer	57%
Otro	1%

EDAD	%
35 años o menos	47%
36-50 años	37%
51-65 años	14%
Más de 65 años	2%

TERRITORIO HISTÓRICO	%
Álava	13%
Bizkaia	54%
Gipuzkoa	33%
Otro	1%

SITUACIÓN ACTUAL RESPECTO A LA VIVIENDA	%
Vive en una vivienda en propiedad	4%
Vive en una vivienda de alquiler libre	37%
Vive en una vivienda en alquiler compartiendo vivienda	26%
No dispone de alojamiento propio	33%

CONDICIÓN DE PERSONA BENEFICIARIA ACTUAL O ANTERIOR DE UN ALOJAMIENTO PÚBLICO EN ALQUILER GESTIONADO POR LA SOCIEDAD PÚBLICA ALOKABIDE	%
Sí	6%
No	94%

3.1

AGENTES: GRADO DE ACUERDO CON LA PROPUESTA INICIAL
REALIZADA POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Posición respecto a la MISIÓN Y VISIÓN propuestas por el Departamento

De acuerdo	95%
En desacuerdo	5%

Posición respecto a los PROYECTOS TRACTORES propuestos

Proyecto tractor	De acuerdo	En desacuerdo
1.- Estrategia de emancipación y apoyo a las personas jóvenes para comenzar un nuevo proyecto de vida	97%	3%
2.- Estrategia para abordar la situación de los mercados tensionados	94%	6%
3.- Estrategia de atención a los colectivos con especial necesidad de vivienda y en situaciones de exclusión residencial	97%	3%
4.- Estrategia de impulso y fortalecimiento de la colaboración-publico privada con el sector de la construcción y de la rehabilitación	97%	3%

Grado de acuerdo con las acciones: Grupo PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE + SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN INNOVADOR

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el Tercer Sector	88%	6%	6%
Fomento del alquiler asequible mediante la promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido	81%	6%	13%
Fomento del alquiler asequible mediante la rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos	81%	6%	13%
Fomento del alquiler asequible mediante la promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido	75%	13%	13%
Fomento del alquiler asequible mediante la adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido	75%	6%	19%
Fomento del alquiler asequible mediante la promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales (son aquellos que están construidos en suelo público o dominio público y son residencia temporal dirigida a diferentes perfiles de personas) por entidades públicas y personas jurídicas privadas	69%	6%	25%
Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido	80%	7%	13%
Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida	88%	6%	6%
Analizar la posibilidad de modificar la actual legislación de Suelo y Urbanismo y la de Vivienda, con el objetivo de agilizar la tramitación de los instrumentos urbanísticos de competencia municipal para facilitar las reformas de los Planes Generales o las modificaciones puntuales de los mismos que posibiliten una mayor oferta de vivienda	81%	0%	19%
Coordinar y agrupar a todas las administraciones intervintentes en la planificación y gestión del suelo bajo un trámite conjunto, de tal modo que se otorgue seguridad jurídica y mayor agilidad a los gestores del suelo	81%	0%	19%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Impulsar una línea de avales, dirigida a las personas jóvenes, para que puedan completar la financiación del préstamo solicitado en el caso de adquisición de una vivienda	81%	6%	13%
Poner en marcha acciones de comunicación y difusión que valoricen y hagan más atractiva la imagen del sector y su mercado de trabajo entre la población joven y las mujeres	88%	0%	13%
Fomentar la Industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación a través de iniciativas concretas de investigación, innovación, formación y aplicación operativa	88%	0%	13%
Potenciar la recualificación y certificación de la población activa (ocupada y desempleada)	75%	0%	25%
Promover mediante la creación de programas específicos y la participación en programas europeos, la innovación en los procesos de diseño y construcción de viviendas, la producción industrializada especialmente dirigida a optimizar las promociones de vivienda en alquiler, y la arquitectura avanzada con criterios de sostenibilidad, consumo energético nulo, y cero emisiones de CO2	87%	7%	7%
Seguir apostando por la construcción de nueva vivienda bajo los parámetros de la Directiva Europea 2010/31-Ec, de construcción de edificios de consumo de energía casi nulo ("NZEB-Nearly Zero Energy building")	88%	0%	13%
Diseñar nuevas medidas para asegurar que las nuevas viviendas vayan equipadas con un nivel de autoconsumo energético térmico elevado y estén alineadas con el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética de los edificios establecidos por la UE	88%	0%	13%
Apostar por la construcción de nueva vivienda cero en emisiones o bien con certificado BREEAM (Certificado de Construcción Sostenible). Implantación de incentivos hacia estos modelos e impulso del uso de construcción industrializada y la metodología BIM para el diseño y construcción de edificios (es una metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión de un proyecto de construcción. Su objetivo es centralizar toda la información del proyecto en un modelo de información digital creado por todos sus agentes)	80%	0%	20%
Poner en marcha el sello de accesibilidad de la vivienda	73%	0%	27%
Poner en marcha una nueva línea de ayudas para fomentar la innovación en accesibilidad destinada a impulsar una línea de financiación dentro del programa Eraikal (el programa se centra en impulsar la innovación en la edificación residencial en Euskadi con la finalidad de contribuir a la lucha contra el cambio climático, a la digitalización de la sociedad y al incremento de la calidad de vida)	87%	0%	13%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Nuevo impulso al control de calidad de la edificación. Integrar los conceptos de calidad, innovación y sostenibilidad en los diferentes ámbitos de la edificación; desde el registro de las ITE, a la supervisión del control de calidad en obra, pasando por la eficiencia energética y el control acústico	80%	0%	20%
Continuar con la mejora constante de las condiciones de licitación y contratación de servicios de arquitectura para promociones de vivienda pública. Mayor ponderación de los criterios técnicos sobre los de valoración económica en licitaciones ordinarias de	75%	0%	25%
Favorecer un procedimiento ágil que permita el cambio de uso de los edificios en áreas urbanas consolidadas que posibilite convertir edificios públicos y privados en desuso	100%	0%	0%

Grado de acuerdo con las acciones propuestas: Grupo PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE + SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN INNOVADOR

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el tercer sector	92%	0%	8%
Continuar con el esfuerzo necesario para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler con el fin de alcanzar el objetivo que figura en el Pacto Social por la Vivienda 2036 (duplicarlo para 2026)	100%	0%	0%
Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso	100%	0%	0%
Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública	50%	8%	42%
Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido, con la que sostener las políticas de vivienda a largo plazo	100%	0%	0%
Desarrollar convenios con entidades del Tercer Sector para avanzar en una red de viviendas sociales con acompañamiento para personas refugiadas, Housing First (modelo de intervención con personas en situación sin hogar. Convierte la vivienda en un elemento prioritario en el proceso de inclusión de la persona), envejecimiento, violencia de género o jóvenes sin referencias familiares	100%	0%	0%
Promover una línea de avales por parte del Gobierno Vasco que puedan contribuir a cubrir las fianzas de los contratos de arrendamiento para personas vulnerables	83%	0%	17%
Mantener los cupos de adjudicación para los colectivos con especial necesidad de vivienda: familias numerosas, personas separadas o divorciadas, monomarentales, violencia de género, grupos en riesgo de exclusión, etc	75%	25%	0%
Impulsar, en colaboración con los Ayuntamientos, las segregaciones de pisos antiguos con mucha superficie, sobre todo en las capitales, mediante un servicio de asesoramiento que posibilite atraer las viviendas resultantes a los programas de intermediación de vivienda en alquiler	75%	8%	17%
Reforzar e incrementar las medidas de adaptación de la accesibilidad en viviendas, incluyendo la adaptación interior para personas con discapacidad o movilidad reducida	100%	0%	0%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal	100%	0%	0%
Aumentar las actuaciones orientadas a garantizar y hacer efectivo el derecho de accesibilidad universal, poniendo el foco en aquellos casos con necesidades de intervención prioritaria	100%	0%	0%
Promover el desarrollo del enfoque basado en la vivienda en el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave	100%	0%	0%
Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024-2028	92%	0%	8%
Actuaciones ante los lanzamientos judiciales en la lucha contra la exclusión residencial. Se continuarán las tareas de coordinación realizadas para ofrecer soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios, en los términos pactados con Eudel y el Consejo General del Poder Judicial en el marco del Programa de Alternativa Habitacional	92%	0%	8%

Grado de acuerdo con las acciones propuestas: Grupo PROMOCIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDA

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el tercer sector	100%	0%	0%
Convenios con las administraciones competentes en materia de vivienda. Utilizando las herramientas actuales y las derivadas de los planes directores locales de vivienda o los planes de medidas específicas de las zonas de mercado residencial tensionado, establecer convenios para desarrollar ámbitos residenciales pendientes de desarrollo	100%	0%	0%
Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida	100%	0%	0%
Impulsar la realización de convenios con los Ayuntamientos para impulsar planes municipales de vivienda. A través de estos convenios se trata de poder habilitar 3.000 viviendas para jóvenes con carácter rotatorio	100%	0%	0%
Una nueva forma de gobernanza y colaboración institucional para abordar la compleja situación de los municipios declarados tensionados, mediante la aplicación de una diversidad de medidas que traten de evitar las situaciones de mayor vulnerabilidad, al mismo tiempo que impulsen el acceso a la vivienda a un precio asequible	100%	0%	0%
Continuar con el esfuerzo necesario para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler con el fin de alcanzar el objetivo que figura en el Pacto Social por la Vivienda 2036 (que consiste en alcanzar a duplicarlo para 2026). Para ello, el modelo de promoción apuesta por combinar la iniciativa pública y privada e incorporar también otras fórmulas alternativas de acceso a la vivienda como el cohousing o la vivienda compartida	75%	0%	25%
Reservar un 50% de las viviendas promovidas a menores de 36 años	25%	25%	50%
Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública	50%	0%	50%
Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través del programa Bizigune (dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a aquellas personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide), al alquiler para jóvenes	50%	25%	25%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Apoyo a la creación de los registros de viviendas deshabitadas municipales para la generación del registro autonómico	100%	0%	0%
Fomentar la aplicación del canon de vivienda deshabitada y el resto de las medidas que contempla el decreto	100%	0%	0%
Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua – Servicio para la Emancipación), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles	75%	0%	25%
Control de los precios de los alquileres gestionados por grandes tenedores, mediante la declaración de zonas de mercado residencial tensionado	100%	0%	0%
Dotar de seguridad jurídica a las limitaciones a las viviendas turísticas en determinados municipios	100%	0%	0%
Impulsar el mercado del alquiler con incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales, dirigidos de manera especial a determinados colectivos de contribuyentes (jóvenes y familias numerosas) o a colectivos que formen parte de los programas públicos de alquiler de vivienda o alquiler con derecho a compra	75%	25%	0%
Impulsar los cambios de uso de bajos y lonjas en desuso en zonas urbanas y de baja actividad comercial para poder reconvertirlos en vivienda	75%	25%	0%
Impulsar, en colaboración con los Ayuntamientos, las segregaciones de pisos antiguos mediante un servicio de asesoramiento que, a su vez, posibilite atraer las viviendas resultantes a los programas de intermediación de vivienda en alquiler	50%	0%	50%
Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024-2028	75%	0%	25%
Desarrollar convenios con entidades del Tercer Sector para avanzar en una red de viviendas sociales con acompañamiento para personas refugiadas, housing first, envejecimiento, violencia de género o jóvenes sin referencias familiares	75%	0%	25%

Grado de acuerdo con las acciones propuestas: Grupo REHABILITACIÓN

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Continuar con el impulso de la realización de las ITE como elemento central de la política de rehabilitación, fortaleciendo la labor de seguimiento con los Ayuntamientos de menor dimensión	89%	0%	11%
Prestar asesoramiento y ayudas, en colaboración con los Ayuntamientos, a las y los propietarios particulares para posibilitar la rehabilitación de viviendas obsoletas en Cascos Históricos a cambio del compromiso de incluirlas en los programas públicos de intermediación	75%	0%	25%
Alcanzar a rehabilitar 62.000 viviendas y 10.000 edificios en estos tres años, de los cuales 3.500 edificios y 20.000 viviendas lo serían en eficiencia energética, impulsando la aplicación de las ITEs y mejorando considerablemente los niveles de accesibilidad y eficiencia energética del parque existente de edificios y viviendas de Euskadi. Si en 2025 y 2026 el impacto de la política de rehabilitación debe alcanzar anualmente al 2,5% de los edificios residenciales vascos, en 2027 ese porcentaje debe situarse ya en el 3%	88%	0%	13%
Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos	88%	0%	13%
Poner en marcha el sello de accesibilidad de la vivienda	50%	13%	38%
Reforzar e incrementar las medidas de adaptación de la accesibilidad en viviendas, incluyendo la adaptación interior para personas con discapacidad o movilidad reducida	100%	0%	0%
Aumentar las actuaciones orientadas a garantizar y hacer efectivo el derecho de accesibilidad universal, poniendo el foco en aquellos casos con necesidades de intervención prioritaria. Los recursos presupuestarios para emplear serán de los entes locales	88%	0%	13%

3.2

AGENTES: APORTACIONES REALIZADAS

Aportaciones relativas a la MISIÓN Y VISIÓN

APORTACIONES RECIBIDAS (aportaciones en las que coinciden varios agentes)

En cuanto a la misión:

- Incluir la referencia a “colectivos vulnerables”.
- Incluir la referencia a que sea “accesible” (accesibilidad universal) y “sostenible”.

En cuanto a la visión, no hay ninguna aportación que tenga una gran coincidencia, más allá de que se detecta una cierta cautela por lo ambicioso de los objetivos fijados, lo que deberá conllevar recursos/medios suficientes para poder conseguirlos.

Aportaciones relativas a los PROYECTOS TRACTORES

APORTACIONES RECIBIDAS (aportaciones en las que coinciden varios agentes)

Se propone que se incorpore en la redacción de los proyectos tractores, la participación de la iniciativa social, hablando de colaboración “público-privada-social”.

Aportaciones relativas a ELEMENTOS RELEVANTES PARA MEJORAR LAS VIVIENDAS PÚBLICAS

■ Accesibilidad universal:

- Garantizar la accesibilidad física, sensorial y cognitiva en todas las viviendas públicas.
- Diseñar viviendas adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad, incluyendo apoyos específicos y productos de asistencia.

■ Diseño inclusivo e innovador:

- Promover modelos de vivienda innovadores que incluyan tipologías no convencionales adaptadas a las necesidades familiares y sociales.
- Incorporar principios de diseño universal para facilitar la convivencia y accesibilidad para todas las personas.
- Implementar espacios comunes para socialización y uso compartido, como jardines, huertos y salas comunitarias.

■ Eficiencia energética y sostenibilidad:

- Fomentar la eficiencia energética en las viviendas públicas, reduciendo su impacto ambiental.
- Utilizar materiales seguros para la salud y sostenibles en la construcción.

■ Diversidad en el tamaño y uso de las viviendas:

- Adaptar la oferta de viviendas a las diversas necesidades poblacionales, incluyendo unidades para personas solas, familias extensas y pequeños núcleos familiares.

■ Apoyo a colectivos vulnerables y/o con especiales dificultades de acceso a la vivienda:

- Establecer cupos específicos para personas con discapacidad intelectual, jóvenes en riesgo y familias monoparentales.
- Mejorar las prestaciones y flexibilizar los criterios de acceso para personas en situación de vulnerabilidad.
- Diseñar residencias públicas para estudiantes y grupos con necesidades temporales, como víctimas de violencia o en proceso de separación.

■ Cohesión social e integración urbana:

- Promover la integración de viviendas en barrios con acceso a servicios públicos, transporte y espacios verdes.
- Fomentar proyectos que generen sentido de comunidad y eviten la segregación socioeconómica.
- Utilizar bajos comerciales en edificios para actividades sociales.

■ Perspectiva de género y derechos infantiles:

- Incorporar la perspectiva de género en el diseño y gestión de viviendas públicas.
- Asegurar que los derechos de niños, niñas y adolescentes sean considerados en el diseño y asignación de viviendas.

Propuestas de NUEVAS ACCIONES a incorporar

- Impulsar la renovación y creación de empresas de la construcción
- Dentro del eje 3 - Estrategia 3.3, incluir a los colectivos de personas con discapacidad, con derecho a servicio de vivienda con apoyos
- Dentro del Eje 4 - Creación de una mesa de coordinación con los Departamentos de Política Social de cada Territorio Histórico para la planificación de necesidades y respuestas
- Que las viviendas que se construyan en suelos cedidos por los ayuntamientos sean adjudicadas por los ayuntamientos en caso de contar con registro de solicitantes de vivienda propios
- En las ayudas a la rehabilitación, en lugar de en subvenciones, que se podrían circunscribir a zonas degradadas y con población vulnerable económicamente, ir a fórmulas de desgravaciones fiscales y financiación directa de las obras
- Institucionalizar bonos, fideicomisos, apps para conseguir el alquiler
- Impulsar una cátedra sobre vivienda y ordenamiento territorial sostenible
- Promover la participación activa de las personas jóvenes en la política de vivienda
- Crear un fondo de riesgo compartido para promover vivienda asequible
- Fomento de la edificación cooperativa en la que la ciudad pone suelo, se construye por los interesados y éstos pagan un canon a la ciudad por el uso y disfrute durante el tiempo necesario para amortizar la inversión y un añadido a considerar
- Adquisición pública de agrupaciones de edificios compactas cuyas ITEs pongan de manifiesto el mal estado generalizado (primando las situadas en conjuntos monumentales históricos) para su rehabilitación/reedificación y puesta a disposición de familias o jóvenes. Dando en el proceso una alternativa habitacional a los propietarios
- Facilitar y promover la cesión de suelo público para la creación y construcción de viviendas colaborativas senior
- Promover y adecuar el marco jurídico para la creación en suelo público de viviendas colaborativas en cesión de uso para los colectivos de personas senior, promovidas por proyectos cooperativos sin ánimo de lucro
- Desarrollar proyectos piloto de viviendas públicas para personas con discapacidad, con apoyos personalizados
- Impulsar y poner en valor aspectos sociales y culturales de la arquitectura y el urbanismo, destacando su relación con cuestiones como la igualdad, la salud, la seguridad, los cuidados o el sistema de bienestar
- Desarrollar la experticia en temáticas de género y arquitectura
- Incrementar en el ámbito de la actividad desarrollada por el EAI/IAE los nombramientos de mujeres para participar en las bienales, jurados, conferencias y congresos, grupos de expertos, exposiciones, y otros tipos de actividades que contribuyen a las carreras profesionales de las arquitectas y mujeres urbanistas de Euskadi

- Poner en marcha alianzas para fomentar la igualdad de género en el sector de la construcción a través del compromiso del tejido empresarial y los diferentes departamentos y entidades vinculadas con el sector para desarrollar políticas de igualdad de género, incluyendo la promoción de las mujeres a puestos directivos
- En el caso de programas integrales de rehabilitación, posibilidad de limitar los precios de transmisión de las viviendas que se beneficien de ayudas públicas para eficiencia energética y/o accesibilidad
- Programa específico de acompañamiento y protección a familias que, sin patrimonio y tras un proceso de separación o divorcio con custodias compartidas o regímenes de visita sobre los hijos, puedan acceder de manera preferente a través de un cupo o similar a un programa específico para acceder a una vivienda en alquiler asequible de menos del 30 % de los ingresos
- Incluir en los requisitos de acceso a una plaza asistencial concertada y subvencionada en residencias, en caso del que el usuario posea vivienda en propiedad, la obligación de cesión gratuita de uso de la misma a Bizigune para incorporarla a algún programa de protección pública en alquiler
- Creación de un registro de actividades económicas o profesionales realizadas en viviendas residenciales y creación de un programa específico para ayudar a implantar esas actividades en locales comerciales a pie de calle, y recuperar el uso residencial de esas actividades
- Creación de un inventario de edificios existentes no residenciales que pudieran reconvertirse en soluciones habitacionales rotatorias como alojamientos dotacionales
- Eliminar la limitación de un máximo de 6 miembros en la valoración para acceder a una vivienda pública
- Aplicar el sistema de Renta Familiar Estandarizada como se ha aplicado en el sistema de RGI para baremar los ingresos familiares con una ponderación más justa para el acceso a la adjudicación de viviendas o para ayudas a la rehabilitación
- Cumplir la legislación vigente de construir viviendas más grandes (de más de 90 m²) en todas las promociones de alquiler o adquisición de protección oficial, públicas o privadas (entre un 3 y un 5%) destinadas a familias numerosas o, en su caso, que se permita la adquisición de dos viviendas para solventar la sobreocupación de estas familias (actualmente según una encuesta realizada recientemente por Hirukide, el 48% están en esta situación)
- Establecer alianzas con Banca Ética para la promoción de vivienda y para temas de avales
- Reformular los programas de intermediación para dar acceso a más personas, sobre todo aquellas en situación de vulnerabilidad. Se trata de impulsar las metodologías de diálogo y enfocándolas a la convivencia, a la vez que permiten fomentar el alquiler; es decir, programas de intermediación que generen un nuevo paradigma en el alquiler
- Prever una dotación de vivienda a gran escala para desarrollar los proyectos de la cartera de servicios sociales
- Permitir el co-arriendo en vivienda pública
- Desarrollo de soluciones integrales que permitan mejorar y acelerar los procesos de diseño y construcción, tanto con el desarrollo de un tejido industrial de soluciones industrializadas como la mejora en automatización de procesos constructivos
- Innovación en rehabilitación
- Liderar la digitalización del ciclo de vida de la vivienda
- Reforzar el mantenimiento y la gestión del parque de edificios construido. Se habla de impulsar las ITEs, quizás habría que evolucionar el enfoque de las ITEs. Es posible que sea necesario añadir más conceptos al sistema de ITEs actual, o añadir otro nivel más profundo de ITE, de manera que se aplique uno u otro en función de las diferentes casuísticas de los edificios. Se deberían investigar y desarrollar nuevos métodos y tecnologías de inspección y gestión del mantenimiento a aplicar en las ITEs, que hoy se basan en inspección visual y sería necesario que fueran más profundas e incorporasen más elementos

- Descarbonización de materiales y sistemas constructivos
- Poner a disposición de proyectos concretos y asociaciones que trabajan en el ámbito de la exclusión social mediante el acompañamiento, pisos que fomenten procesos de intervención y que faciliten el transito de esa vivienda a un programa como Alokabide sin necesidad de que la persona cambie de vivienda
- Apoyo económico a asociaciones que trabajan por colectivos vulnerables y ponen pisos a disposición de estos colectivos, ya sean recursos propios o atraídos del mercado libre, para dar acceso a vivienda a estos colectivos
- Derecho de adquisición preferente de la CAV. Tanteos y retractos. Modificar la ley de vivienda vasca para incorporar un artículo similar al previsto en la normativa catalana
- Ecosistema de promotores concertados o sociales. Establecer un régimen jurídico de homologación para promotores sociales (entidades sin ánimo de lucro o lucro limitado). Ampliar las promociones concertadas del GV al régimen de alquiler, estableciendo concursos restringidos para dichos promotores sociales. Diseñar el sistema para que también lo puedan desarrollar los ayuntamientos
- Iniciar los trabajos para realizar el Plan Territorial Sectorial de Vivienda del País Vasco, al estilo del PTS de Cataluña Para agilizar la gestión del suelo y eliminar la burocratización actual de la misma, se debería estudiar la externalización del proceso de la gestión urbanística
- Incluir a las personas con autismo y DID como grupo vulnerable y desarrollar medidas específicas
- Modificación del 15% de cesión municipal, pudiendo monetarizar
- Incluir la promoción de vivienda colaborativa en la cartera de promociones de vivienda asequible en las condiciones de las promociones destinadas a alquiler protegido
- Equiparar la cuota del derecho de uso al pago por arrendamiento a los efectos de su inclusión en los programas de Alquiler Asequible
- Equiparar la cuota del derecho de uso al pago por arrendamiento a los efectos de su desgravación en IRPF
- Facilitar convenios tripartitos Gobierno Vasco - EELL - Cooperativas en cesión de uso para cesión de suelos públicos a estas
- Apoyar financieramente la difusión del modelo de vivienda colaborativa mediante campañas de difusión y la gestión de cursos de formación para técnicos de la administración
- Fomento de la participación activa de los arquitectos en las fases de planificación y diseño
- Desarrollo de programas de formación continua en sostenibilidad y eficiencia energética
- Evaluación y mejora del proceso de licitación pública para viviendas protegidas. Promover la creación de un sistema de evaluación y mejora continua en los procesos de licitación pública para proyectos de vivienda protegida, con el fin de garantizar que se seleccionen las mejores propuestas en términos de diseño y sostenibilidad, y que se promueva una mayor equidad en la distribución de contratos entre arquitectos y estudios de diversas dimensiones
- Impulso a la rehabilitación arquitectónica en entornos urbanos consolidados. A través de una colaboración con las administraciones públicas, se podría fomentar la reutilización de edificios en desuso, aplicando criterios de eficiencia energética y accesibilidad, y asegurando que el valor arquitectónico del entorno se mantenga

Propuestas de ACCIONES A ELIMINAR

No se propone eliminar ninguna acción concreta.

3.3

AGENTES: CONCLUSIONES DE LA PARTICIPACIÓN

Conclusiones

1. Desde el punto de vista del alcance cuantitativo de la participación, los agentes firmantes del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 siguen poniendo de manifiesto su compromiso activo con la mejora en el acceso a la vivienda en Euskadi.
2. Existe un amplio respaldo a la propuesta inicial realizada por el Departamento.
3. Las aportaciones recibidas tienen que ver fundamentalmente con:
 - Garantizar la priorización en el acceso a la vivienda de protección pública a colectivos concretos que se entiende que experimentan una especial vulnerabilidad.
 - La profundización en la gobernanza de la política de vivienda, y en especial, en la colaboración público-privada-social.
 - Cuestiones relacionadas con la mejora del sector de la construcción y la rehabilitación de vivienda.

4

OPINIONES Y PROPUESTAS RECOGIDAS DE LA CIUDADANÍA

4.1

CIUDADANÍA: OPINIONES Y NECESIDADES

PREGUNTAS GENERALES

¿Estás de acuerdo con que se destine a los jóvenes el 50% de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos, al tiempo que se crean más soluciones habitacionales para las personas beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda? Los alojamientos dotacionales son alojamientos públicos para ocupaciones temporales

	Total	Personas menores de 35 años
Sí. Me parece una proporción correcta	58%	64%
No. Me parece una proporción excesiva	21%	5%
No. La proporción destinada a personas menores de 36 años debería ser mayor	22%	31%

¿Estás de acuerdo con ampliar el límite de ingresos máximos para acceder a una vivienda de protección pública? Actualmente, los límites máximos son 22.000 euros para los solicitantes de viviendas sociales; 35.000 euros para los solicitantes de viviendas de protección oficial de régimen general y alojamientos dotacionales; y 45.500 euros para los solicitantes de viviendas de protección oficial de régimen tasado

Sí	62%
No	38%

¿Conoces lo que es el canon de vivienda deshabitada que puede imponer los municipios vascos a las viviendas declaradas como deshabitadas y que puede gravar con 10 euros/m² y después un incremento del 10% del coste inicial por cada año adicional con la vivienda desocupada?

Sí	34%
No	66%



¿Estás de acuerdo en que los ayuntamientos apliquen este canon?

Sí. Siempre	46%
Sí. En los municipios con problemas importantes para acceder a una vivienda asequible	44%
No	10%

¿Te parece necesario limitar las viviendas turísticas como vía para favorecer el acceso a la vivienda?

Sí. Siempre	56%
Sí. En los municipios con problemas importantes para acceder a una vivienda asequible	38%
No	6%

¿Consideras que los ayuntamientos deben aumentar su implicación para favorecer el acceso a una vivienda asequible? La vivienda se considera asequible cuando los costos de vivienda no superan el 30 % de los ingresos mensuales de su hogar. Para los inquilinos, estos costos incluyen el alquiler y los servicios básicos (electricidad, gas y agua)

Sí. Siempre	84%
Sí. En los municipios con problemas importantes para acceder a una vivienda asequible	15%
No	2%

¿Con qué sectores, más allá de la Administración Pública, consideras que hay que intensificar la colaboración para dar respuesta a la actual emergencia habitacional?

	Sí	No
Con la iniciativa privada	83%	17%
Con la iniciativa social (Tercer Sector)	94%	6%

¿Te parece necesario aumentar el apoyo a la rehabilitación de las viviendas privadas?

Sí	74%
No	26%

¿Qué actuaciones te parecen prioritarias en relación al apoyo a la rehabilitación de las viviendas privadas?

	Ninguna o poca prioridad	Prioridad media	Prioridad alta o muy alta
Medidas para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad o algún tipo de diversidad funcional	5%	31%	64%
Medidas para mejorar la sostenibilidad ambiental de los edificios (eficiencia energética y/o energías renovables)	6%	44%	50%

¿Con cuáles de las siguientes medidas estás de acuerdo para favorecer el acceso a una vivienda asequible para las personas jóvenes?

	Total		Personas menores de 35 años	
	Sí	No	Sí	No
Ampliar el actual límite máximo de ingresos para poder optar a una vivienda en alquiler a precio asequible	72%	28%	78%	22%
Ampliar el actual límite máximo de ingresos para poder optar a ayudas económicas para acceder a una vivienda en propiedad en el mercado libre	75%	25%	82%	18%
Ampliar los criterios de ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun incrementando los ingresos máximos a nivel individual a 30.000 euros	73%	27%	80%	20%
Aumentar la información y orientación sobre los programas y ayudas para acceder a una vivienda a precio asequible	95%	5%	95%	5%
Que la Administración ofrezca avales para que las entidades financieras puedan ofrecer hipotecas de hasta el 100% del precio de adquisición de una vivienda en propiedad	88%	12%	88%	12%

¿Cómo valorarías la integración de diferentes colectivos en tu comunidad (personas mayores, jóvenes, migrantes...)?

Muy mala	8%
Mala	12%
Regular	41%
Buena	31%
Muy buena	8%

¿Percibes que las personas vulnerables o desfavorecidas reciben el apoyo necesario en tu comunidad?

Sí	50%
No	50%

¿Cómo de importante consideras fomentar actividades que promuevan la cohesión social en tu vecindario?

Nada importante	4%
Poco importante	15%
Importante	52%
Muy importante	29%

¿Crees que la distribución actual de las viviendas públicas favorece la inclusión de colectivos vulnerables?

Sí	43%
No	57%

PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA PERSONAS JÓVENES

¿Conoces los programas Gaztelagun y/o Emantzipa? El programa Gaztelagun es la ayuda directa al pago del alquiler para favorecer la emancipación de jóvenes entre 18 y 35 años del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y Emantzipa es un programa subvencional consistente en el pago de una cuantía mensual destinada a favorecer la emancipación de personas jóvenes durante 24 meses.

Sí	68%
No	32%



¿Eres actualmente o has sido beneficiario anteriormente de alguno de ellos?

Sí	28%
No	72%



	Mala o muy mala	Ni buena ni mala	Buena o muy buena
Criterios a cumplir para acceder a la ayuda	14%	40%	47%
Criterios que la vivienda debe cumplir para acceder a la ayuda	30%	41%	29%
Simplicidad del proceso de solicitud	14%	35%	51%
Rapidez en la resolución	34%	37%	30%
Rapidez en los cobros de la ayuda	18%	26%	56%
Cuantía económica de la ayuda	10%	43%	46%

¿Consideras correcta la medida de reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes? Bizigune es un programa para dar un uso social a las viviendas deshabitadas privadas y libres, facilitando el acceso a aquellas personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda ETXEBIDE.

Sí. Me parece una proporción correcta	72%
No. Me parece una proporción excesiva	5%
No. La proporción destinada a personas menores de 36 años debería ser mayor	23%

PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA PERSONAS QUE ACTUALMENTE DISPONEN DE ALOJAMIENTO PROPIO

¿Cómo valorarías la comodidad y el estado de mantenimiento de tu vivienda actual?

Muy mala	9%
Mala	13%
Regular	40%
Buena	32%
Muy buena	7%

¿Tu vivienda actual cumple con los estándares de accesibilidad para personas con movilidad reducida o necesidades especiales?

Sí	35%
No	57%
No aplica	8%

¿Consideras que el aislamiento térmico y acústico de tu vivienda actual es adecuado en general?

Sí	35%
No	65%

¿Cómo de accesibles consideras los siguientes servicios desde tu vivienda actual?

	No accesibles	Poco accesibles	Accesibles	Muy accesibles
Centros de salud	2%	13%	60%	25%
Centros educativos	3%	11%	62%	25%
Plazas públicas o parques	3%	12%	59%	26%
Supermercados	4%	14%	56%	26%

¿Consideras que la red de transporte público facilita el acceso a los servicios que necesitas desde tu vivienda actual?

Sí	83%
No	17%

PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA PERSONAS CON LA CONDICIÓN DE PERSONA BENEFICIARIA ACTUAL O ANTERIOR DE UN ALOJAMIENTO PÚBLICO EN ALQUILER GESTIONADO POR LA SOCIEDAD PÚBLICA ALOKABIDE

¿Cómo calificarías el nivel de convivencia con tus vecinas y vecinos en el parque público de vivienda?

Muy malo	6%
Malo	3%
Regular	34%
Bueno	41%
Muy bueno	15%

¿Cómo de frecuente es la comunicación y la colaboración entre vecinas y vecinos para resolver problemas comunes en el parque público de vivienda?

No se produce nunca	15%
Poco frecuente	25%
Ocasional	35%
Frecuente	17%
Muy frecuente	7%

¿Consideras que existen mecanismos efectivos para resolver conflictos entre vecinos en las comunidades del parque público de vivienda?

Sí	48%
No	52%

¿Qué importancia tienen para tí las actividades comunitarias organizadas dentro de tu vecindario?

Nada importantes	11%
Poco importantes	22%
Algo importantes	41%
Muy importantes	26%

4.2

CIUDADANÍA: PROPUESTAS

Otras medidas para favorecer el acceso de las personas jóvenes a una vivienda asequible

MEDIDAS RELACIONADAS CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA ESPECÍFICAMENTE DIRIGIDAS A LAS PERSONAS JÓVENES

(medidas resultado de la integración sobre un total de 6.094 aportaciones recibidas, eliminando aquellas no-específicas para jóvenes)
(ordenadas de mayor frecuencia a menor frecuencia respecto a los ámbitos de actuación propuestos en las respuestas recibidas)

ÁMBITO	MEDIDAS
Ampliación de la edad para poder acceder a ayudas a la vivienda	<ul style="list-style-type: none">▪ Extender el rango de edad para recibir ayudas al alquiler y compra.▪ Unificación del límite de edad en los diferentes programas de ayuda (Gaztelagun, Emantzipa...).
Aumento de la oferta de vivienda pública y social	<ul style="list-style-type: none">▪ Promoción de cooperativas de vivienda para jóvenes.
Subvenciones, avales e incentivos para facilitar la compra y el alquiler	<ul style="list-style-type: none">▪ Subvenciones directas al alquiler (incremento de ayudas como Gaztelagun).▪ Avales públicos para hipotecas del 100% sin necesidad de gran ahorro previo.▪ Reducción de los intereses y ampliación de los plazos de las hipotecas para jóvenes.▪ Ayudas para la entrada inicial de compra de vivienda.▪ Creación de cuentas ahorro vivienda con más ventajas fiscales.

MEDIDAS NO-RELACIONADAS CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA

En general, se hace referencia a que los problemas de las personas jóvenes para acceder a una vivienda tienen mucho que ver con las oportunidades que ofrece el mercado laboral, subrayando la descompensación entre los sueldos y los precios de la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad.

Medidas para promover la inclusión y el respeto hacia colectivos vulnerables en el parque público de vivienda

(medidas resultado de la integración sobre un total de 3.898 aportaciones recibidas, eliminando aquellas no-específicas para colectivos vulnerables) (ordenadas de mayor frecuencia a menor frecuencia respecto a los ámbitos de actuación propuestos en las respuestas recibidas)

ÁMBITO	MEDIDAS
Priorización de colectivos vulnerables en el acceso a vivienda	<ul style="list-style-type: none">▪ Programas de "Housing First" que ofrezcan vivienda estable.▪ Creación de alojamientos temporales con apoyo social para evitar el sinhogarismo.▪ Intervención temprana para prevenir desahucios y situaciones de calle.▪ Acceso prioritario para familias monoparentales y con menores a cargo.▪ Mayor apoyo a las madres solteras en el acceso a la vivienda.▪ Protección especial a las víctimas de violencia de género y colectivos en situación de abuso.▪ Construcción de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida.
Viviendas específicas para personas mayores	<ul style="list-style-type: none">▪ Programas específicos de vivienda para personas mayores sin apoyo familiar.▪ Desarrollo de viviendas comunitarias adaptadas para personas mayores.▪ Creación de modelos de convivencia intergeneracional.
Programas de integración social	<ul style="list-style-type: none">▪ Iniciativas para fomentar la convivencia entre residentes de diferentes orígenes.▪ Espacios de encuentro vecinales para reforzar la cohesión social.▪ Formación en los valores del respeto y la convivencia para quienes accedan a viviendas sociales.
Creación de espacios comunitarios inclusivos	<ul style="list-style-type: none">▪ Construcción de salas multiuso y zonas de recreo adaptadas para personas con discapacidad.▪ Promoción de huertos urbanos y actividades comunitarias en los barrios.▪ Implementación de espacios de coworking y emprendimiento social.
Educación, concienciación y convivencia	<ul style="list-style-type: none">▪ Campañas de sensibilización sobre diversidad cultural e inclusión.▪ Programas de formación sobre convivencia y respeto mutuo.▪ Educación en valores cívicos en las comunidades de vecinos.

Medidas a incluir en el nuevo Plan Director de Vivienda

(medidas resultado de la integración sobre un total de 3.912 aportaciones recibidas, eliminando aquellas no-específicas para jóvenes (ordenadas de mayor frecuencia a menor frecuencia respecto a los ámbitos de actuación propuestos en las respuestas recibidas)

ÁMBITO	MEDIDAS
Control de precios y medidas contra la especulación	<ul style="list-style-type: none">▪ Establecimiento de un tope máximo en el precio del alquiler y compra de vivienda, especialmente en las zonas tensionadas.▪ Regulación del precio del alquiler según ingresos o salario mínimo para evitar precios abusivos.▪ Sanciones y gravámenes para propietarios que mantengan viviendas vacías sin justificación.▪ Penalización de la compra masiva de viviendas por inversores y fondos de inversión para evitar la especulación.▪ Limitación del número de viviendas que puede poseer una persona o empresa, especialmente si están vacías.▪ Obligación de ofrecer viviendas a precios regulados antes de destinarlas al mercado especulativo.▪ Mayor control sobre inmobiliarias y plataformas de alquiler para evitar abusos en precios y condiciones.▪ Fijación de un índice de precios del alquiler en función de la renta media de la población.▪ Control del precio de las VPO para evitar reventas especulativas.
Regulación del alquiler turístico y las viviendas vacías	<ul style="list-style-type: none">▪ Limitar la proliferación de alquileres turísticos en zonas con escasez de vivienda.▪ Revisión de las licencias de alquiler vacacional para priorizar el acceso a vivienda habitual.▪ Restricción de los pisos turísticos para que no encarezcan el mercado de vivienda habitual.▪ Aplicar medidas fiscales a los grandes tenedores de vivienda para evitar la acumulación especulativa.▪ Penalizar el uso con fines de lucro de las viviendas protegidas.▪ Obligación de destinar un porcentaje mínimo de las viviendas de grandes propietarios a alquiler social.▪ Conversión de locales comerciales y oficinas en viviendas asequibles para ampliar la oferta.
Construcción y rehabilitación de vivienda social	<ul style="list-style-type: none">▪ Construcción de más viviendas de protección oficial (VPO) y viviendas sociales con precios regulados.▪ Rehabilitación de viviendas vacías y deterioradas para destinarlas al alquiler social.▪ Expropiación de inmuebles vacíos en manos de grandes propietarios para destinarlos a vivienda pública.▪ Crear incentivos para propietarios que alquilen a precios asequibles.

ÁMBITO	MEDIDAS
Promoción de nuevas formas de acceso a la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomento de las cooperativas de vivienda. ▪ Impulso del cohousing y la vivienda colaborativa, con modelos donde se comparten espacios para reducir costos. ▪ Cesión de suelo público para proyectos de vivienda asequible y autoconstrucción.
Revisión de los criterios de adjudicación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Considerar la antigüedad de residencia en la CAE y en la cotización a la Seguridad Social como criterios de acceso. ▪ Ajustar los requisitos para garantizar una distribución equitativa de las viviendas.
Prioridad en el acceso a la vivienda para grupos en situación de vulnerabilidad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acceso prioritario a la vivienda social para las personas mayores de 50 años, víctimas de violencia de género y familias monoparentales. ▪ Garantizar el acceso a vivienda a personas en situación de calle y en riesgo de exclusión. ▪ Viviendas adaptadas para personas con discapacidad y movilidad reducida. ▪ Facilidades para trabajadoras y trabajadores precarios y personas sin contrato estable para poder acceder a un alquiler. ▪ Acceso prioritario a familias con menores y personas en riesgo de exclusión social.
Apoyo a la integración social en la vivienda pública	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Creación de viviendas intergeneracionales, donde jóvenes y mayores convivan en comunidades con apoyo social. ▪ Programas de formación y empleo vinculados a la vivienda pública, como condición para acceder a ciertos beneficios. ▪ Espacios comunitarios en barrios con vivienda social, para fomentar la convivencia e integración.
Mejoras en los procesos administrativos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Simplificación de los procesos administrativos para obtener ayudas y acceder a viviendas protegidas. ▪ Digitalización y mejora en la atención a las personas solicitantes. ▪ Mayor inversión en personal técnico y administrativo para agilizar licencias y procesos urbanísticos. ▪ Creación de un organismo de auditoría urbanística que controle la eficiencia en la gestión de las viviendas públicas. ▪ Reducción de los tiempos de espera en la adjudicación de las viviendas protegidas.

ÁMBITO	MEDIDAS
Agilización en la entrega de las viviendas sociales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reducción de los tiempos de espera en sorteos y entrega de viviendas. ▪ Mayor eficiencia en la gestión de las listas de espera.
Revisión y transparencia en la adjudicación de viviendas públicas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asignación de las viviendas basada en la necesidad real y no solo en la antigüedad de permanencia en las listas de espera. ▪ Mayor control sobre la ocupación indebida de viviendas protegidas para evitar fraudes. ▪ Flexibilización de los requisitos documentales para facilitar el acceso a la vivienda social.
Subvenciones y ayudas al alquiler	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento de las ayudas al alquiler para jóvenes, familias monoparentales y personas con bajos ingresos. ▪ Ampliación del rango de edad para recibir ayudas, considerando que las dificultades para acceder a la vivienda afectan también a las personas mayores de 35 años. ▪ Revisión de los límites de ingresos para poder acceder a ayudas, ajustándolos al coste real de la vivienda en cada zona.
Facilidades para la compra de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reducción de impuestos en la adquisición de primera vivienda. ▪ Avales públicos para hipotecas sin necesidad de ahorro previo del 20%. ▪ Subsidios y ayudas para el pago inicial de la hipoteca o la entrada de la vivienda. ▪ Acceso a hipotecas con condiciones preferenciales para jóvenes y familias con bajos ingresos.
Eliminar obstáculos y abusos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reducción de las garantías y fianzas exigidas a los inquilinos. ▪ Regulación de los contratos de alquiler, evitando las cláusulas abusivas.
Evitar fraudes en la adjudicación de viviendas sociales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementación de inspecciones periódicas para verificar el uso real de las viviendas protegidas. ▪ Control estricto sobre empadronamientos fraudulentos. ▪ Revisión de los ingresos y situación laboral de los beneficiarios para evitar abusos.

ÁMBITO	MEDIDAS
Reformas urbanísticas y acceso a servicios básicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conversión de suelo rústico en urbanizable de manera controlada, priorizando su uso para vivienda social. ▪ Aumento del coeficiente de edificabilidad en terrenos urbanos, permitiendo construir más viviendas en la misma superficie. ▪ Condiciones más estrictas para la construcción de viviendas de lujo en zonas con escasez de vivienda asequible. ▪ Ampliación de las redes de transporte público para facilitar el acceso a nuevas zonas urbanizables. ▪ Garantía de servicios básicos (ambulatorios, colegios, supermercados) en las zonas donde se desarrolle la vivienda social.

4.3

CIUDADANÍA: CONCLUSIONES DE LA PARTICIPACIÓN

Conclusiones

1. Se ha contado con una altísima participación (más de 8.000 personas), fundamentalmente de personas demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda.
2. En cuanto a las opiniones expresadas, destacan las siguientes:
 - Existe un amplio consenso sobre que se destine a las personas jóvenes el 50% de las nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos.
 - 6 de cada 10 personas están de acuerdo con ampliar el límite de ingresos máximos para acceder a una vivienda de protección pública.
 - 9 de cada 10 personas están de acuerdo con la aplicación del canon de vivienda deshabitada.
 - Hay un consenso generalizado sobre la necesidad de limitar las viviendas turísticas, para favorecer así el acceso a la vivienda.
 - Igualmente, existe un amplísimo consenso sobre la necesidad de que los ayuntamientos aumenten su implicación para favorecer el acceso a la vivienda asequible.
 - La intensificación de la colaboración para dar respuesta a la actual emergencia habitacional recibe un amplio soporte, tanto respecto a la iniciativa privada como a la iniciativa social.
 - 3 de cada 4 personas consideran necesario aumentar el apoyo a la rehabilitación de las viviendas privadas. Las medidas para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad o algún tipo de diversidad funcional se consideran más prioritarias que las relacionadas con la mejora de la sostenibilidad ambiental de los edificios.
 - En cuanto a las medidas para favorecer el acceso a una vivienda asequible para las personas jóvenes, destacan el aumento de la información y orientación sobre los programas y ayudas y la posibilidad de que la administración ofrezca avales para que las entidades financieras puedan ofrecer hipotecas de hasta el 100% del precio de adquisición de una vivienda en propiedad.
 - La valoración sobre la integración de los diferentes colectivos en las comunidades es media-alta. 8 de cada 10 personas consideran importante fomentar actividades que promuevan la cohesión social en su vecindario.
 - Se considera que la distribución actual de las viviendas públicas no favorece suficientemente la inclusión de los colectivos vulnerables.
 - Las personas jóvenes valoran positivamente los programas de ayudas económicas al alquiler dirigidos a su colectivo. Se valoran más favorablemente los criterios a cumplir para acceder a la ayuda, la simplicidad del proceso de solicitud, la rapidez en los cobros de la ayuda y la cuantía económica de la misma. Por el contrario, la valoración es media respecto a los criterios que la vivienda debe cumplir para acceder a la ayuda y a la rapidez en la resolución de las solicitudes.
 - La percepción de las personas que actualmente disfrutan de una vivienda sobre la comodidad y estado de mantenimiento de la misma es media. 6 de cada 10 personas consideran que su vivienda actual no cumple con los estándares de accesibilidad para personas con movilidad reducida o necesidades especiales y 2 de cada 3 consideran que el aislamiento térmico y acústico no es adecuado.

- En general, se considera que las viviendas disponen de adecuados servicios de proximidad y conexión con la red de transporte público.
- 7 de cada 10 personas que residen o han residido en una vivienda pública consideran importante organizar actividades comunitarias dentro de su vecindario. La comunicación y la colaboración entre vecinas y vecinos para resolver problemas comunes en el parque público de vivienda se califica como “ocasional”.

3. En cuanto a las propuestas recogidas, las líneas más destacadas son:

- El control de precios y medidas contra la especulación.
- La regulación del alquiler turístico y las viviendas vacías.
- La construcción y rehabilitación de vivienda social.
- La promoción de nuevas formas de acceso a la vivienda.
- La revisión de los criterios de adjudicación.
- La prioridad en el acceso a la vivienda para grupos en situación de vulnerabilidad.
- Reforzar el apoyo a la integración social en la vivienda pública.
- La mejora en los procesos administrativos.
- La agilización en la entrega de las viviendas sociales.
- La revisión y transparencia en la adjudicación de viviendas públicas.
- Las subvenciones y ayudas al alquiler.
- Más facilidades para la compra de vivienda.
- Eliminar obstáculos y abusos.
- Evitar fraudes en la adjudicación de viviendas sociales.
- Las reformas urbanísticas y el acceso a servicios básicos.

5

IMPACTO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL PLAN DIRECTOR 2025-2027

Impacto de la participación en el Plan Director 2025-2027

Por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana **se entiende que la participación promovida ha tenido un impacto muy importante en la definición del Plan Director 2025-2027**, desde 2 puntos de vista complementarios:

VALIDACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA ESTRATÉGICA INICIAL DEL DEPARTAMENTO

Desde el punto de vista de los AGENTES:

- 95% de acuerdo con la misión y visión propuestas.
- 96% de acuerdo con los proyectos tractores propuestos.
- 81% de acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con promoción privada de vivienda asequible + sector de la construcción innovador.
- 91% acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con promoción pública de vivienda.
- 80% acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con promoción municipal de vivienda.
- 80% acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con rehabilitación.
- 94% de acuerdo con que la vivienda es también un bien público.

Desde el punto de vista de la CIUDADANÍA:

- 58% a favor de que se destine a las personas jóvenes el 50% de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos (22% proponen superar ese 50%).
- 62% a favor de ampliar el límite de ingresos máximos para acceder a una vivienda de protección pública.
- 90% a favor de aplicar el canon de vivienda deshabitada (46% siempre + 44% en zonas tensionadas).
- 94% a favor de limitar las viviendas turísticas (56% siempre + 38% en zonas tensionadas).
- 64% prioridad alta o muy alta a la accesibilidad en la rehabilitación y 50% a la sostenibilidad ambiental.

INCORPORACIÓN DE MEJORAS

El 84% de las aportaciones recibidas de los agentes han sido aceptadas en la redacción del nuevo Plan Director de Vivienda. De las no aceptadas (el 16% restante), casi la mitad (el 45%) no tenían relación con el ámbito competencial de la vivienda, por lo que **las propuestas aceptadas representan el 91% de las propuestas recibidas analizables**. Esta misma realidad aplica al caso de las aportaciones recibidas de la ciudadanía.

Dentro de las mejoras incorporadas, destacan las siguientes:

- Aumentar la priorización en el acceso a la vivienda de protección pública de colectivos concretos que se entiende que experimentan una especial vulnerabilidad.
- El refuerzo de la colaboración público-privada-social en las acciones a desarrollar en el marco del Plan como forma de conseguir un mayor impacto de las mismas.
- Una mayor incorporación de la perspectiva de género de manera transversal a lo largo de las acciones del Plan.