



---

## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

### EJE 6. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO<sup>16</sup>

#### 6.1 OBJETIVOS GENERALES

- Aumentar el número de viviendas vacías que se incorporan al mercado de alquiler protegido.
- Potenciar el Programa Bizigune, adaptando ciertos aspectos que mejoren su operatividad.
- Avanzar en el crecimiento del Programa Bizigune de forma que éste se aproxime al parque objetivo de destino final del programa.

#### 6.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- En el anterior Plan Director 2002-2005 se decide promover la captación de viviendas vacías, para su incorporación al mercado de alquiler protegido. Esta decisión se lleva a la práctica a mediados de 2003, con el lanzamiento del Programa Bizigune, en lo que supone una iniciativa pionera en el contexto estatal, y con unos resultados que se valoran de forma muy positiva.
- De tal forma, el nuevo Plan Director 2006-2009 contempla la necesidad de potenciar el Programa Bizigune, ya que tiene la virtud de aunar dos de las ideas estratégicas que hace propias este plan: por una parte, fomenta el alquiler protegido de vivienda para colectivos con necesidad de vivienda y niveles de ingresos medios-bajos; y, por otra parte, contribuye a la sostenibilidad medioambiental y urbanística, ya que permite la ocupación de viviendas que anteriormente se encontraban vacías, tras el oportuno proceso de rehabilitación que en su caso fuera preciso.

#### **Crear una sociedad pública específica para un desarrollo más intenso del programa de movilización de viviendas vacías (Bizigune)**

- Desde su creación a mediados de 2003 el Programa Bizigune ha venido creciendo a un intenso ritmo, y sus procedimientos de gestión se han ido adaptando a este volumen creciente de actividad. Con la perspectiva de facilitar un desarrollo todavía más intenso de Bizigune en los próximos años el Plan Direc-

---

<sup>16</sup> Los contenidos de este eje deben analizarse en conexión con los del EJE 2, con el que guarda íntima relación.



## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

tor 2006-2009 considera conveniente la creación de una sociedad pública específica. A través de este nuevo status jurídico, entre otras cuestiones se pretende dotar al equipo de trabajo de Bizigune de mayor capacidad de decisión, de más agilidad en su gestión y un mejor conocimiento de sus recursos económicos y humanos. Lo que se busca con esta medida es, en definitiva, aumentar la eficacia y la eficiencia de Bizigune, que aparece como nuevo ente con personalidad propia dentro del modelo de gestión del Plan.

### En relación a su situación actual en el ejercicio 2006, potenciar Bizigune con más medios económicos y humanos

- El Programa Bizigune supone un coste económico significativo, ya que las propias características del Programa establecen el pago al arrendador de una renta de mercado y el cobro al arrendatario de una renta social, sensiblemente inferior a la anterior. Por lo tanto, además de los ahorros que puedan obtenerse a través del aumento de la eficiencia de los procedimientos de gestión, en los próximos años será necesario, dentro de las disponibilidades presupuestarias del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, aumentar los recursos económicos y humanos de Bizigune para poder alcanzar los objetivos establecidos en este Plan Director.

### Intensificar la colaboración con los Ayuntamientos y otros agentes

- En los próximos años se intensificará la cooperación de Bizigune con otros agentes, particularmente los Ayuntamientos, para dar una mayor profundidad al programa. Se trata de un línea de actuación que ya se ha emprendido con positivos resultados, tal y como lo demuestra la firma de 20 convenios de colaboración con Ayuntamientos hasta el momento. En este sentido, parece importante estudiar nuevas fórmulas de ayudas a las oficinas municipales de alquiler, así como para fomentar la cooperación entre Bizigune y los esfuerzos de promoción del alquiler de los Ayuntamientos. Adicionalmente, se estudiará la posibilidad de contar con el apoyo de otros agentes que puedan facilitar el proceso de captación de las viviendas y de intermediación.

### Personalizar la atención en el proceso de inscripción y con ello mejorar la calidad y veracidad de los datos de la demanda inscrita

- Un reto de Bizigune consiste en mejorar los procedimientos para responder más adecuadamente a las necesidades de sus demandantes. Así, aunque los niveles de satisfacción de arrendadores y arrendatarios son elevados, parece necesario establecer algún cambio en el procedimiento de inscripción en el Pro-



---

## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

grama Bizigune, de forma que se consiga que las personas apuntadas en el mismo realmente conozcan las características del Programa y tengan interés en ocupar una de las viviendas de Bizigune (circunstancia que también se reseña en el EJE 7).

- En este sentido, el elevado número de renunciaciones de adjudicatarios que desconocen la esencia del funcionamiento del Programa ha supuesto uno de los principales obstáculos en la gestión de Bizigune hasta el momento. Igualmente, la falta de adecuación de la vivienda ofertada a las necesidades de las personas demandantes representa otro de los principales motivos de las renunciaciones que se han venido produciendo.
- De tal forma, además de la modificación en el procedimiento de inscripción, y con el fin de reducir el impacto negativo en la gestión de estas dificultades, se realizará un proceso de consulta a las personas demandantes solicitándoles el máximo nivel de detalle en la tipología de vivienda que demandan y se utilizará esta información para mejorar los procesos de adjudicación.

### **Agilizar el sistema de adjudicación, de forma que pueda dar satisfacción a la capacidad de captación de viviendas que ya en estos momentos tiene el Programa Bizigune.**

- Además de las medidas anteriormente propuestas para reducir el número de renunciaciones de los solicitantes (uno de los factores que en mayor medida paraliza la adjudicación de Bizigune), se estudiará la adopción de nuevos procedimientos de adjudicación que permitan reducir los plazos de tiempo entre el momento de la captación de las viviendas y el de su ocupación por los adjudicatarios (periodo que también comprende la planificación y ejecución de las obras de rehabilitación en caso de que sean necesarias). Entre otras cuestiones, se valorará el uso de nuevas tecnologías de la información y la comunicación (página web, SMS, etc.), para ponerse en contacto con los adjudicatarios, y también se reflexionará en torno al papel que pueden desempeñar otros agentes en la agilización de estos procesos (Ayuntamientos, etc.).

### **Preparar nuevos procedimientos para el vencimiento de contratos y gestionar la rotación de las viviendas garantizando el mantenimiento de un stock de viviendas en alquiler dentro del programa**

- Bizigune va a afrontar la necesidad de preparar nuevos procedimientos para atender situaciones que se van a producir por primera vez durante los próximos años, por ejemplo, como consecuencia de los primeros vencimientos contractuales, una vez que se cumplan los cinco años desde la firma (en 2008 comenzarán a vencer los primeros contratos). De tal modo, a las tareas que ya se venían realizando habrá que añadir otras nuevas relacionadas con la renova-



---

## Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ción de contratos, la gestión de las bajas, etc. En este sentido, también a estos efectos resulta muy importante las medidas anteriormente señaladas en relación con la potenciación de los recursos económicos y humanos de Bizigune y con el aumento de la colaboración con otros agentes.

### Establecer procesos de acompañamiento social a determinados inquilinos del Programa Bizigune

- El Programa Bizigune se ha revelado como un instrumento útil para atender las necesidades residenciales de personas y familias, con niveles de ingresos medios-bajos y que, en ocasiones, tienen dificultades para su integración social. Sin embargo, esta vertiente de gestión de otras cuestiones que exceden la adjudicación de una vivienda no se encuentra suficientemente contemplada en el actual diseño de Bizigune.
- Por ello, una de las tareas fundamentales a abordar en el contexto del Plan Director 2006-2009 consiste en vertebrar la gestión de los procesos de acompañamiento social. A estos efectos, parece totalmente necesario mejorar la colaboración con otros agentes con competencias en este tipo de situaciones (especialmente con el Departamento de Bienestar Social de los Ayuntamientos).
- Adicionalmente, también se estudiará la conveniencia de que Bizigune cuente con un equipo de trabajo que pueda apoyar a estas personas en el proceso de integración en sus nuevos vecindarios. Más concretamente, y considerando que Bizigune derivará la gestión de su parque de alquiler a Alokabide, será esta última sociedad la que se ocupará de las gestiones de atención social a partir del momento de la firma del contrato y la que subsumirá en su estructura estas funciones.

### Aumentar la colaboración con otros agentes para ampliar la atención a los colectivos con problemas de inclusión social

- Tal y como se ha señalado, Bizigune establecerá nuevos mecanismos para intensificar la colaboración con otros agentes con competencias, conocimiento específico y experiencia en los procesos de acompañamiento social. Se piensa mejorar de forma muy específica la coordinación con los Ayuntamientos, que cuentan en sus estructuras con departamentos especialmente orientados a la atención de estas situaciones, pero también con otros agentes sociales que pueden prestar un apoyo puntual pero relevante en determinadas circunstancias (Cáritas, Cruz Roja, etc.).