

7. OBJETIVOS CUANTITATIVOS DEL PLAN, PROGRAMAS PARA ALCANZARLOS E IMPLICACIONES EN LA POLÍTICA DE SUELO.

7.1. MARCO GENERAL

No se considera misión específica del Plan Territorial Sectorial la determinación de las necesidades de vivienda de promoción pública ya que el concepto de “necesidad”, por un lado, no resulta fácilmente objetivable y, por otro, puede resultar absolutamente variable en función de la política concreta de vivienda que adopte el Departamento.

Por ello y debido a que, básicamente, la vivienda protegida está enfocada a resolver el primer acceso a la vivienda, el Plan se plantea como objetivo la satisfacción de las necesidades de vivienda de un importante porcentaje de los nuevos hogares que se constituyan en el período del Plan y que se reflejan en el paso estimado de 713.000 hogares del año 2000 a 846.000 hogares en el año 2016.

Por el contrario, sí parece objetivo del Plan proponer la cuantificación de unas reservas de suelo, dimensionadas con unos criterios de suficiente flexibilidad, que permitan responder a los objetivos cuantitativos que definitivamente establezca el Plan en cuanto a satisfacción de necesidades mediante nueva construcción, así como a situaciones no previstas y/o a políticas alternativas que pudieran establecerse a lo largo de la vida del mismo.

Será tarea igualmente del Plan la territorialización de tales reservas y el señalamiento de las principales problemáticas y oportunidades que se dan en el territorio para que dicha política de vivienda pueda desarrollarse adecuadamente y resultar plenamente eficaz.

Para la satisfacción de dichas necesidades parece razonable (conviene recordar el carácter instrumental del PTS con respecto a los Planes Directores) que el Plan se apoye tanto en el tipo de políticas o programas de que actualmente dispone el Departamento así como en su estructura organizativa, que contempla otras sociedades a él ligadas, tales como Visesa, Promotora de Alquiler y Promotora de Suelo.

Por otro lado, ya se ha comentado, y así lo recogen los últimos Planes Directores que la solución al problema de la vivienda no puede venir exclusivamente de la promoción de nuevas construcciones. A la vista de las problemáticas detectadas en la fase de análisis en algunos de los núcleos más densificados de la CAPV y de la escasez de suelos para nuevos desarrollos en los mismos este criterio ha quedado suficientemente corroborado y, en consecuencia, el recurso al parque residencial existente como método complementario a la nueva construcción para la satisfacción de parte de las necesidades generadas parece, no sólo razonable, sino necesario en estos ámbitos.

Por consiguiente, la base programática en cuanto a líneas de actuación y necesidades a satisfacer en el primer cuatrienio la constituye el Plan Director 2000-2003 extrapolado al período de vigencia del presente Plan con una ligera tendencia al alza.

En concreto, se prevé a lo largo de la vida del Plan la satisfacción de unas aproximadamente 87.200 necesidades de nuevos hogares de acuerdo al siguiente calendario:

2000 – 2003	20.300 necesidades
2004 – 2007	21.300 necesidades
2008 – 2011	22.300 necesidades
2012 – 2015	23.300 necesidades
TOTAL	87.200 necesidades

Los tipos básicos de programas para lograr la satisfacción de las referidas necesidades son los siguientes:

- Ayuda a la compra de vivienda usada
- Alquiler de vivienda vacía
- Construcción de nueva vivienda

De este conjunto de necesidades a satisfacer el Plan Territorial Sectorial no contempla las actuaciones de ayudas a la compra de vivienda usada que preveía el precitado Plan Director, al entender que no son objeto de territorialización, estableciéndose como

objetivos específicos del presente Plan la satisfacción de 70.800 necesidades de acceso a primera vivienda que representan más del 50% del aumento de hogares que se prevé se formen en el periodo de vigencia del mismo.

7.2. PROGRAMAS DEL PTS Y OBJETIVOS CUANTITATIVOS DE LOS MISMOS

Programa de actuación sobre vivienda vacía

El programa de actuación sobre vivienda vacía, mediante subvención a los actuales propietarios, que se extenderá a lo largo del período total de vigencia del Plan, se plantea como objetivo el incorporar al mismo 2.200 nuevas viviendas vacías cada uno de los cuatro cuatrienios, renovando asimismo el contrato de las viviendas contratadas en cuatrienios precedentes.

Esta actuación permitiría disponer al final de los 16 años de un parque de alquiler de 8.800 viviendas vacías, que representa el 0.86% del parque total previsto en 2016, el 5% de las viviendas desocupadas estimadas en dicho año y el 25% del parque actual de viviendas vacías ociosas estimado.

Sobre este parque total de vivienda en alquiler vacía (8.800 viv.) se supone una rotación del 5% anual a partir del sexto año (algunos inquilinos mejorarán su situación económica y comprarán viviendas, otros se trasladarán o fallecerán, etc.) lo que permite satisfacer las necesidades de 10.780 nuevos hogares a lo largo de la vida del Plan.

Programa de edificación

El resto de las necesidades a satisfacer, que asciende a la cifra de 60.020 unidades, se resolverá mediante el programa de edificación.

Con respecto a las actuaciones de nueva construcción la propuesta del Plan Territorial Sectorial se centra en garantizar la formación de un parque de alquiler del propio

Departamento y Operadoras asociadas, por lo que se distingue entre “Construcción para alquiler del Gobierno Vasco” y “Construcción para venta del Gobierno Vasco”.

Por tanto, el Plan Territorial Sectorial extrapola las actuaciones de construcción de vivienda para alquiler del Plan Director al conjunto del período lo que supone una construcción de 20.200 viviendas destinadas a tal fin en los dieciséis años del Plan.

Al igual que hacemos con respecto a las actuaciones de alquiler de vivienda vacía, sobre el parque de nueva construcción para alquiler, se supone una rotación del 5% con lo que la construcción de las 20.200 viviendas propuestas permiten satisfacer las necesidades de 24.745 nuevos hogares.

También se mantienen los objetivos de venta del Gobierno Vasco expresados en el mencionado Plan Director que representa 6.400 viviendas en el periodo.

Las restantes necesidades se satisfarán mediante otros operadores. Dentro del concepto de otros operadores quedan integradas aquellas actuaciones correspondientes tanto a la iniciativa privada como a entidades municipales así como las denominadas “viviendas concertadas” que, para un período de 16 años y a tenor de las previsiones-estimaciones de los últimos Planes Directores podemos estimar en 9.600 viviendas.

Por consiguiente, la propuesta del Plan en cuanto a nueva construcción, distribución de régimen de tenencia y necesidades satisfechas se concreta en los siguientes términos:

	<u>Viv. construidas</u>	<u>Nec. satisfechas</u>
Construcción para alquiler G.V. (Depart. Operad. Alquil, Visesa)	20.200	24.745
Construcción para venta G.V. (Visesa)	6.400	6.400
Construcción otros operadores	28.875	28.875
TOTAL	55.475	60.020

Las 28.875 viviendas atribuidas a otros operadores obedecen a estimaciones de la Dirección de Planificación para un período de 4 años extrapolado a 16 años.

De estas 55.475 nuevas viviendas, 20.200 serán en alquiler y las 35.275 viviendas restantes serán en venta por parte pública, pudiendo ser en venta o en alquiler por parte de otros operadores, aunque a los efectos del presente Plan se consideran que estas últimas serán en venta.

El conjunto de actuaciones de nueva construcción del Gobierno Vasco totalizan 26.600 nuevas viviendas siendo aproximadamente el 75% de éstas en alquiler.

La media de dicha propuesta, expresada en viv./año y viv./cuatrienio, es la siguiente:

	<u>viv./año</u>	<u>viv./cuatrienio</u>
Gobierno Vasco alquiler	1.263	5.050
Gobierno Vasco venta	400	1.600
Otros operadores	1.805	7.219
TOTAL	3.468	13.872

En resumen, el conjunto de necesidades a satisfacer por el Plan es el correspondiente a 70.800 nuevos hogares: 10.780 mediante alquiler de vivienda vacía, 24.745 mediante construcción de nueva vivienda para alquiler por parte del Gobierno Vasco (Departamento y Operadoras asociadas) y una estimación de construcción de viviendas en venta de 35.275 viviendas de las que 6.400 corresponden al Gobierno Vasco (Visesa) y 9.600 se prevén concertadas.

Programa de gestión de suelo

Para llevar a cabo el referido programa de edificación que, tal y como se ha señalado en el epígrafe anterior, en lo que concierne al Gobierno Vasco se basa en la construcción de 26.600 viviendas, será preciso proceder a la gestión del suelo correspondiente a dichas viviendas.

Teniendo en cuenta que uno de los mayores obstáculos al que se han enfrentado tradicionalmente los promotores privados ha sido la dificultad de disponer de suelo a precios compatibles con la promoción de viviendas protegidas, una de las líneas de

actuación planteadas por el Plan, en consonancia con las directrices marcadas por los últimos Planes Directores, consiste en que por parte del Gobierno Vasco se ponga en el mercado el suelo correspondiente no sólo a las actuaciones directas del Departamento y sus operadoras asociadas (Visesa y Operadora de alquiler) sino el correspondiente a las viviendas concertadas y el 60% del resto atribuido a otros operadores de acuerdo al siguiente esquema:

Suelo a gestionar por el Gobierno Vasco:

Const. alquiler Gobierno Vasco	20.200 viviendas
Const. venta Gobierno Vasco	6.400 viviendas
Const. viviendas concertadas	9.600 viviendas
60% otros operadores sin concertadas	11.565 viviendas
TOTAL gestión Gobierno Vasco	47.765 viviendas

Suelo a gestionar otros operadores (40% otros operadores sin concertadas)	7.110 viviendas
TOTAL suelo a gestionar	55.475 viviendas

El suelo gestionado por el Gobierno Vasco representa el 86% del total que se prevé consumir en el horizonte del Plan.

La gestión de este suelo se prevé que la lleven a cabo simultáneamente el propio Departamento y la Operadora de Suelo creada al efecto.

7.3. IMPLICACIONES DE LAS PREVISIONES DE ACTUACIÓN DEL GOBIERNO VASCO EN LA POLÍTICA DE SUELO

La realización del Programa de Edificación y Gestión de Suelo que contempla el Plan Territorial Sectorial plantea dos cuestiones fundamentales:

¿Existe suelo calificado para llevar a cabo los referidos programas?

¿Dispone el Gobierno Vasco de un patrimonio suficiente de suelo para afrontar estos programas?

Dimensionamiento de la oferta de suelo

Del contraste entre las necesidades de suelo calificado para llevar a cabo el Programa de Gestión de Suelo del Plan (intervenciones específicas del Gobierno y estimaciones sobre actuaciones de otros operadores), que representan en su conjunto suelo para la construcción de 55.475 nuevas viviendas, y las existencias del actualmente calificado (suelo para 44.324 viviendas protegidas) se deduce que, globalmente, sería necesaria la calificación de suelo para la construcción de 11.150 viviendas, estimándose el periodo de agotamiento del suelo actualmente calificado en 12.8 años.

Sin embargo, como ya se constató en la fase de Análisis y Diagnostico, la distribución de este suelo calificado no es homogénea entre todas las comarcas o Areas Funcionales con respecto a su población, dependiendo, fundamentalmente, de las disponibilidades espaciales globales, del número de municipios de más de 7.000 habitantes existentes en la misma, y de la fecha de la última revisión de su planeamiento.

Debido a ello y con el objetivo de configurar un escenario relativamente flexible que garantice, a corto plazo, la política de vivienda definida en el presenta Plan en todas y cada una de las diferentes Areas Funcionales y, a medio y largo plazo, el desarrollo de posibles políticas alternativas de intervención, se ha incorporado la hipótesis de que las necesidades de suelo calificado para estas políticas de intervención estén contenidas en el planeamiento con un periodo de antelación de 8 años.

El contenido de esta hipótesis, traducido en términos de calificación significa que, a nivel global y de forma simplificada, se habría de calificar suelo para 38.351 viviendas (necesidades de suelo para viviendas de nueva construcción, 55.475 viv., menos existencias de suelo calificado, 44.324 viv., más suelo de reserva para actuaciones a realizar en el periodo inmediatamente posterior al horizonte del Plan, 27.200 viv., y que equivale al consumo del segundo período 2008-2015) (Ver cuadro general al final del epígrafe 9)

Sin embargo, la otra condición impuesta de que el suelo calificado ha de garantizar la política de vivienda en todas y cada una de las Areas Funcionales, impide la compensación del suelo excedentario en algún Area Funcional (caso del A.F. de Vitoria-Gasteiz) con el deficitario de otras, por lo que esta circunstancia determina que, finalmente, la calificación de nuevo suelo necesario para promoción de vivienda protegida ascienda al necesario para albergar a 46.389 viviendas.

Patrimonio de Suelo del Gobierno Vasco

Como ha quedado indicado en el apartado correspondiente a Programa de Gestión de Suelo, el consumo previsto por el Plan en lo concerniente a actuaciones edificatorias y de gestión del Gobierno Vasco asciende a 47.765 viviendas.

El Patrimonio actual del Departamento en materia de suelo para promoción pública de vivienda, incluyendo algunas expectativas sobre suelos no urbanizables en proceso de negociación, asciende, aproximadamente, a 9.600 viviendas.

De manera análoga a lo expresado en relación al suelo calificado y con un objetivo similar al allá señalado (garantizar la posibilidad de desarrollo de sus actuaciones y/o de políticas alternativas) se ha planteado la hipótesis de que el período de agotamiento del Patrimonio de Suelo del Gobierno que, en estos momentos, a nivel de la CAPV podemos estimar en torno a los 3.2 años, sea de 6 años al final del Plan en cada una de las Areas Funcionales.

En este punto conviene hacer la matización de que, en el momento actual, se está comparando el Patrimonio de Suelo del Departamento con el consumo de suelo atribuido al conjunto de las operaciones previstas por el Gobierno Vasco, que incluye, tanto actuaciones del propio Departamento como de las operadoras a él ligadas (Visesa y Operadora de alquiler), las correspondientes a la gestión del suelo de las viviendas concertadas y el 60% de las actuaciones de otros operadores. Dado que, por el momento, la Operadora de Suelo, sobre la que recaerá buena parte de la gestión del suelo, (básicamente suministrará el suelo de la Operadora de Alquiler y el correspondiente al 60% de otros operadores y viviendas concertadas) no ha iniciado sus actuaciones, éstas habrán de ser afrontadas con el Patrimonio del propio Departamento.

En cualquier caso, bien a través del Patrimonio del Departamento o de la Operadora de Suelo el Gobierno Vasco deberá afrontar el consumo correspondiente a 47.765 viviendas y la formación de un “stock” de 17.670 viviendas, semejante al consumo del Gobierno Vasco en el segundo período del Plan. Dado que su “stock” inicial se estima en 9.600 viviendas, las necesidades de suelo para VPO para el conjunto de las actuaciones del Gobierno Vasco serán las correspondientes a 55.851 viviendas.