

ELABORACION DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA **2025-2027**

*PRIMERA PROPUESTA ABIERTA AL CONTRASTE
Y APORTACIONES DE CIUDADANÍA Y AGENTES
Noviembre 2024*



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

MISION

Revertir la situación actual de emergencia social en materia de vivienda, mejorando las condiciones de acceso y permanencia en una vivienda asequible, digna y adecuada de los colectivos con mayor necesidad, preferentemente de las personas jóvenes, de las beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda y de las que deben realizar un esfuerzo económico por encima del 30% de sus ingresos para disponer de un hogar. De forma específica, se trata de mejorar los niveles de emancipación de la juventud vasca, tratando de acercar las tasas de emancipación a los niveles medios de la UE.

Proseguir con el notable esfuerzo ya realizado en la mejora del parque de edificios y viviendas llevado a cabo en los últimos años manteniendo el ritmo de los procesos de rehabilitación de acuerdo al objetivo del Pacto Social por la Vivienda, e impulsando en mayor medida la accesibilidad universal y la eficiencia energética.

VISION

Lograr que en 2027 se haya incrementado de manera relevante el parque de alquiler asequible de Euskadi, considerándolo como una infraestructura social de país, mediante la promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler de las 7.000 previstas durante la legislatura 2024-2028, 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; igualmente, tratar de 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%.

SEÑAS DE IDENTIDAD DEL PDV 2025 – 2027

- 1 Responder a la situación de emergencia habitacional mediante la aplicación y desarrollo de las herramientas e instrumentos que permite la Ley estatal, así como la propia normativa vasca pionera en el Estado. En concreto, se trata de impulsar una nueva forma de gobernanza y colaboración institucional para abordar la compleja situación de los municipios declarados tensionados, mediante la aplicación de un mix 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
- 2 Continuar con el esfuerzo necesario para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler con el fin de alcanzar el objetivo en 2036 que figura en el Pacto Social por la Vivienda 2036 que consiste en alcanzar a duplicarlo para 2026 y responder así a la necesidad de la gran mayoría de las personas inscritas en Etxebide. 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
- 3 Llevar a cabo un seguimiento integral del amplio sistema de prestaciones y asumir la gestión integral de la Prestación Económica de Vivienda en el marco del reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, lo que supone, junto al resto de prestaciones, que decenas de miles de personas y familias dispongan de una ayuda para hacer frente al pago del alquiler.
- 4 Apoyar decididamente los procesos de emancipación de la población joven, mediante la ampliación de la cobertura de Gaztelagun, el incremento de los cupos de adjudicación de vivienda protegida destinados a la población joven, la puesta en marcha de un sistema de avales para apoyar la compra de vivienda y la coordinación con el programa Emantzipa de la Dirección de Juventud
- 5 Continuar con el elevado ritmo de realización de actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas y edificios de Euskadi alcanzado en el marco del anterior plan director conforma a la dirección que marca el Pacto Social por la Vivienda 2036, favoreciendo las actuaciones que apuesten por la rehabilitación integral, la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de forma coordinada las Sociedades Urbanas de Rehabilitación y los Ayuntamientos de la CAE.

CONTENIDO DEL PLAN

En Euskadi contamos con la Ley de Vivienda de 2015 y con el Pacto Social por la Vivienda 2022- 2036 que ofrecen el marco general de actuación concertada entre todos los agentes institucionales y sociales implicados, reconociendo el derecho subjetivo de la ciudadanía a una vivienda digna y estableciendo, entre otros objetivos, aumentar la oferta pública de alquiler asequible y la rehabilitación con criterios de accesibilidad y eficiencia energética de los edificios y viviendas de Euskadi.

Sobre esta base, se plantea la articulación del Plan Director de Vivienda 2025-2027 en torno a **4 grandes ejes** que se vertebran mediante una serie de Estrategias, que a su vez se desarrollarán en medidas y, con mayor detalle, en Líneas estratégicas y Acciones.

1.- EJES

1.1.- ESTRATEGIAS

1.1.1.- LINEAS ESTRATEGICAS

1.1.1.1.- Acciones

También se plantea identificar proyectos tractores que, de forma transversal, permitan alcanzar los principales objetivos y metas del PDV. Este tipo de enfoque, complementario al esquema del PDV más tradicional presentado seguidamente, facilita la realización de los procesos de participación y la comunicación del plan, al focalizar sobre un objetivo finalista (como puede ser el dar respuesta coordinada a un colectivo o grupo de población) las diversas acciones que se integran en diversos ejes y estrategias del Plan. En el Anexo. al final de este documento se describen 4 proyectos tractores que pueden ser de especial relevancia en el período de implementación de este nuevo Plan Director al generarse sinergias entre diferentes acciones incluidas a lo largo del mismo.

PROPUESTA DE EJES, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DEL PLAN

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Estrategia 1.1. Desarrollar el sistema residencial de protección pública

- L. E. 1.1.1. Promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales
- L. E. 1.1.2. Fomento del alquiler asequible
- L. E. 1.1.3.- Impulso de nuevas fórmulas para hacer frente a la necesidad de vivienda asequible.
- L. E. 1.1.4.- Programa de compra pública de viviendas.
- L. E. 1.1.5.- Aumentar el parque de viviendas gestionadas por ALOKABIDE,

Estrategia 1.2. Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

- L. E. 1.2.1.- Creación del banco de suelo
- L. E. 1.2.2.- Modificaciones normativas en la ley del suelo y en el decreto de estándares urbanísticos
- L. E. 1.2.3.- Convenios con las administraciones competentes en materia de vivienda.

Estrategia 1.3. Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mixidad social del parque de alquiler

- L. E. 1.3.1.- Mejorar los procedimientos de adjudicación para su mejor adaptación a las necesidades de las personas y familias con especial necesidad de acceso a la vivienda
- L. E. 1.3.2. Fomentar la mixidad sobre el parque de vivienda construido

Estrategia 1.4. Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

- L. E. 1.4.1. Mejora de los programas de movilización de vivienda vacía
- L. E. 1.4.2. Promover la implantación del DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Estrategia 2.1. Promover la rehabilitación y la innovación en vivienda, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible.

- L. E. 2.1.1 Desarrollar programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado.
- L. E. 1.1.2. Impulsar el mantenimiento y rehabilitación del parque público de vivienda mejorando su eficiencia energética
- L. E. 1.1.3. Promocionar la accesibilidad universal.

Estrategia 2.2. Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación

- L. E. 2.2.1. Consolidar la arquitectura como eje de una política de calidad.
- L. E. 2.2.2 Fomentar la investigación + innovación + sostenibilidad en la edificación pública.
- L. E. 2.2.3. Apoyo al Instituto de Arquitectura de Euskadi (EAI/IAE) como agente divulgador y dinamizador.

Estrategia 2.3. Reforzar el sector de la construcción y la calidad del empleo

- L. E. 2.3.1. Fortalecer el tejido empresarial y de su potencial de generación de valor añadido.

Estrategia 2.4. Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral

- L. E. 2.4.1. Dar continuidad al impulso en la coordinación interinstitucional llevado a cabo durante el anterior Plan para dinamizar la rehabilitación

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES .

Estrategia 3.1. Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas

- L. E. 3.1.1 Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso los procesos de emancipación en el mercado libre régimen de alquiler
- L. E. 3.1.2 Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso los procesos de emancipación en el mercado libre régimen de compra
- L. E. 3.1.3 Fortalecer los sistemas de orientación e información para favorecer la emancipación

Estrategia 3.2. Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos

- L. E. 3.2.1. Impulsar la aplicación del Derecho subjetivo a la vivienda y la gestión coordinada de las prestaciones al alquiler.
- L. E. 3.2.2. Nuevas medidas fiscales y sistemas de avales para colectivos con mayores dificultades

Estrategia 3.3. Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social...),

- L. E. 3.3.1 Colaboración con el tercer sector para la mejor respuesta a las necesidades de las personas en situaciones de vulnerabilidad
- L. E. 3.3.2 Actuaciones vinculadas con los cupos de adjudicación y la intervención en procesos de lanzamientos judiciales

Eje 4 . SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

Estrategia 4.1. Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda

- L. E. 4.1.1 Consolidación de las herramientas y foros de colaboración vinculados al Pacto Social por la Vivienda 2036

Estrategia 4.2. Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública y público-privada

- L. E. 4.2.1 Implementar los mecanismos y herramientas jurídicas de forma coordinada entre las diversas instituciones con competencias para hacer frente a la situación de emergencia habitacional
- L. E. 4.2.2 Agilizar de forma coordinada con el resto de las instituciones los trámites para la construcción y rehabilitación de vivienda, especialmente las protegidas
- L. E. 4.2.3 Fortalecer la colaboración con el sector privado y el tercer sector en línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda

Estrategia 4.3. Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda

- L. E. 4.3.1 Impulso de los sistemas de planificación y evaluación propios de la política de vivienda vasca

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Mediante la implementación del Eje 1, se trata de promover, durante el periodo de vigencia del plan, 5.250 de las 7.000 viviendas en régimen de alquiler social y asequible que se prevén desarrollar durante la XIII Legislatura del Gobierno Vasco (2024-2028), de modo que:

- » Se incremente de manera significativa la oferta de viviendas promovidas en régimen de alquiler por parte de operadores públicos y privados.
- » Se destine al colectivo de personas jóvenes el 50% del conjunto 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.
- » Se alcancen los objetivos previstos por el Pacto Social por la Vivienda para su primer quinquenio (2022-2026), entre los que se encuentran:
 - N° de viviendas del parque de alquiler protegido: 33.750.
 - N° de viviendas del parque total protegido (alquiler, plena propiedad o propiedad en derecho de superficie): 88.549.

El Plan Director prevé, por lo tanto, incrementar de manera notable el ritmo de generación de vivienda asequible, de modo que ya desde el 2025 se establezcan las bases para cumplir los objetivos previstos durante la legislatura.

	PDV 2025-2027	LEGISLATURA 2024-2028
PROMOCIÓN DEPARTAMENTO (ADAS: Alojamiento Dotacionales)	675	900
PROMOCIÓN VISESA	2250	3000
PROMOCIÓN RESTO (Ayuntamientos, promotores privados, cohousing y programa Alokairu)	1500	2000
VIVIENDAS COMPRADAS	375	500
VIVIENDA VACIA	450	600
TOTAL	5250	7000

Línea estratégica 1.1.1. Promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales

Acción 1.1.1.1. Promocionar los distintos recursos que integran el sistema residencial de protección pública:

- » Viviendas de protección social,
- » viviendas tasadas de régimen autonómico municipal
- » y alojamientos dotacionales.

Acción 1.1.1.2. Acometer por parte del Gobierno Vasco el incremento del parque público de alquiler, colaborando con el resto de las administraciones competentes en materia de vivienda en los ámbitos residenciales a ejecutar, bajo el principio de cohesión social previsto en el artículo 80 de la ley de suelo y su normativa de desarrollo.

Línea estratégica 1.1.2. Fomento del alquiler asequible

Se trata de continuar apoyando y financiando todas las actuaciones que contribuyen a incrementar el alquiler asequible, independientemente de que su promoción sea pública, privada o social, mediante las medidas económicas previstas en la orden de fomento de alquiler de 7 de diciembre de 2021 o normativa que la sustituya mediante las siguientes acciones

Acción 1.1.2.1. Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido.

Acción 1.1.2.2. Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos.

Acción 1.1.2.3 Promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido.

Acción 1.1.2.4 Adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido.

- Acción 1.1.2.5 Promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales por entidades públicas y personas jurídicas privadas.
- Acción 1.1.2.6 Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en los medios rurales.
- Acción 1.1.2.7 Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en medios rurales en situación de despoblación.
- Acción 1.1.2.8 Captación y puesta en alquiler protegido de viviendas y edificios de titularidad privada.
- Acción 1.1.2.9 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.
- Acción 1.1.2.10 Rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.

Línea estratégica 1.1.3.- Impulso de nuevas fórmulas para hacer frente a la necesidad de vivienda asequible.

Extender fórmulas innovadoras de residencia dando seguridad jurídica y haciendo viables estos proyectos que dan respuestas a nuevas realidades., como:

- Acción 1.1.3.1. Alojamientos temporales.
- Acción 1.1.3.2. Vivienda colaborativa.
- Acción 1.1.3.3. Viviendas intergeneracionales.
- Acción 1.1.3.4. Apartamentos tutelados.

Línea estratégica 1.1.4.- Programa de compra pública de viviendas.

- Acción 1.1.4.1. Adquisición de viviendas por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana mediante diversas fórmulas para su gestión pública en régimen de alquiler (adquisiciones directas en el mercado, a través del ejercicio de los derechos de adquisición preferente de los que dispone el Gobierno Vasco) 125 al año.

Línea estratégica 1.1.5.- Aumentar el parque de viviendas gestionadas por ALOKABIDE,

Acción 1.1.5.1. Incrementar el número de viviendas gestionadas por ALOKABIDE, hasta alcanzar las 20.000 en 2028.



1.2

Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

Línea estratégica 1.2.1.- Creación del banco de suelo, con reglas específicas de adquisición, gestión y destino a vivienda o alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento protegido de los suelos incorporados.

Línea estratégica 1.2.2- Modificaciones normativas en la ley del suelo y en el decreto de estándares urbanísticos

Línea estratégica 1.2.3.- 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 ZMRTs, establecer convenios para desarrollar ámbitos residenciales pendientes de desarrollo.

Estrategia

1.3

Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mixicidad social del parque de alquiler

En aplicación a lo dispuesto en las últimas adaptaciones de la 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, implementar el sistema de cupos previsto con el fin de mejorar la mixidad social y sostenibilidad del parque de alquiler asequible, atendiendo especialmente a:

- » las Personas menores de 36 años, incluidas las unidades convivenciales en las que al menos uno o una de sus titulares sea menor de esta edad.
- » Personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda.
- » personas con movilidad reducida permanente
- » Personas con especial necesidad de vivienda: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciadas o divorciados o separadas o separados legalmente, familias numerosas, personas o familias en riesgo de desposesión de sus viviendas habituales y mayores de 60 años
- » Colectivos de rentas medias (cupos de vivienda asequible)

Línea estratégica 1.3.1.- Mejorar los procedimientos de adjudicación para su mejor adaptación a las necesidades de las personas y familias con especial necesidad de acceso a la vivienda

Acción 1.3.1.1 Reservar un 50% de las viviendas promovidas a menores de 36 años.

Acción 1.3.1.2. Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública.

Línea estratégica 1.3.2. Fomentar la mixicidad sobre el parque de vivienda construido

Acción 1.3.2.1 Instrumentalizar el Parque Público de Vivienda como medio de intercambio o permuta de viviendas no adaptadas que son propiedad de personas mayores y/o con movilidad reducida, quienes podrán acceder a una vivienda con condiciones de accesibilidad adecuadas a cambio de entregar su vivienda a la Administración, quien la destinará al alquiler social.



Estrategia

1.4

Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

Línea estratégica 1.4.1. Mejora de los programas de movilización de vivienda vacía

Se trata de introducir mejoras en los programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler, especialmente en Bizigune, que presenta una doble función de movilización de la vivienda deshabitada y, a la vez, solución habitacional para personas y colectivos con necesidad de emancipación (jóvenes) o que son beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda. Orientar ASAP hacia otras necesidades de vivienda, como aquellos que, presentando rentas más altas, siguen requiriendo de ayudas para acceder al mercado de alquiler privado.

Acción 1.4.1.1. Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes.

Acción 1.4.2.1. Mejorar las condiciones del Programa ASAP de intermediación pública, para hacerlo más atractivo para los propietarios privados, incrementando la oferta para demandantes de Etxebide que se encuentran por encima de los umbrales del reconocimiento del derecho subjetivo.

Línea estratégica 1.4.2. Promover la implantación del DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Acción 1.4.2.1. Apoyo a la creación de los registros de viviendas deshabitadas municipales para la generación del registro autonómico

Acción 1.4.2.2. Fomentar la aplicación del canon de vivienda deshabitada y el resto de las medidas que contempla el decreto

Eje 2. REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

► **Estrategia** **2.1** Promover la rehabilitación y la innovación en vivienda, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible.

Línea Estrategia 2.1.1 Desarrollar programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado.

Reforzar y generar nuevos instrumentos que permitan racionalizar y optimizar los recursos para avanzar hacia la consecución de un parque de edificios y viviendas sostenible y que responda a las necesidades de la ciudadanía.

- Acción 2.1.1.1-** 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.
- » Realizar campañas informativas que pongan en valor la ITE como oportunidad para acceder a importantes ayudas y financiación que van a permitir mejorar la calidad y condiciones de habitabilidad de edificios y viviendas.
 - » Coordinar los procedimientos de la ITE con los previstos para el libro del edificio de modo que sean herramientas complementarias.
- Acción 2.1.1.2.-** Potenciar las intervenciones de rehabilitación para resolver los problemas de accesibilidad y de ineficiencia energética, con nuevas subvenciones y líneas de financiación.
- Acción 2.1.1.3.** 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

Línea estratégica 1.1.2. Impulsar el mantenimiento y rehabilitación del parque público de vivienda mejorando su eficiencia energética

- Acción 1.1.2.1.** Impulsar la sostenibilidad energética en los edificios de la Administración pública y en las viviendas de promoción pública, mediante soluciones de rehabilitación y de mejora de sus equipamientos de consumo energético. Seguir impulsando la compra centralizada de energía por las instituciones.
- Acción 1.1.2.2** Continuar con la ejecución del Plan Zero Plana de rehabilitación y descarbonización del parque público de alquiler, dentro de la Iniciativa Estratégica del Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación. Así como el proyecto Alokabizi para la gestión digital, sostenible y socialmente avanzada del parque público de alquiler entendido como infraestructura de País.
- Acción 1.1.2.3.** 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.
- Acción 1.1.2.4-** Continuar con el desarrollo del servicio e-Lagun de asesoramiento y acompañamiento a las personas usuarias del parque público de vivienda de alquiler de Euskadi en la gestión de los suministros energéticos, con el fin de garantizarles las mejores condiciones económicas y medioambientales y promover hábitos de consumo eficientes.
- Acción 1.1.2.5.** Potenciar la innovación en arquitectura y los proyectos de investigación en el área de la construcción sostenible, ecoinnovación y eficiencia energética. Todo ello de conformidad con la Estrategia de implantación de la Agenda Urbana de Euskadi – Bultzatu 2050 y de los proyectos de regeneración urbana integral, para lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Acción 1.1.2.6.** 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”).
- Acción 1.1.2.7.** 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. Todo ello sin comprometer la estabilidad financiera de las y los adquirentes de las mismas.
- Acción 1.1.2.8.** Apostar por la construcción de nueva vivienda cero en emisiones o passivhaus, o bien con certificado BREEAM. Implantación de incentivos hacia estos modelos e impulso del uso de construcción industrializada y la metodología BIM para el diseño y construcción de edificios.

Línea Estratégica 1.1.3. Promocionar la accesibilidad universal.

Insertar la accesibilidad como elemento básico y transversal de las políticas de rehabilitación e impulsar un nuevo concepto de accesibilidad en las viviendas que vaya más allá de la supresión de barreras físicas en la línea de los postulados de la Estrategia Vasca de Accesibilidad Universal.

- Acción 1.1.3.1.-** Poner en marcha el sello de accesibilidad de la vivienda, una iniciativa que permitirá evaluar la accesibilidad de los entornos urbanos, zonas comunes y el interior de las viviendas. Este sello se implementará a partir de 2025 y estará asociado a las Inspecciones Técnicas de edificios, lo que permitirá profundizar en la mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de las personas residentes.
- Acción 1.1.3.2.-** 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, destinada a apoyar proyectos de I+D+i en el ámbito de la accesibilidad, con una dotación plurianual de hasta 75.000 euros por proyecto.
- Acción 1.1.3.3.-** Reforzar e incrementar las medidas de adaptación de la accesibilidad en viviendas, incluyendo la adaptación interior para personas con discapacidad o movilidad reducida.
- Acción 1.1.3.4.** Estrategia de Accesibilidad Universal: desarrollo del primer Plan de Acción. Impulsar medidas para el desarrollo de la Estrategia de Accesibilidad Universal de Euskadi en el ámbito de la vivienda y el medio urbano.
- Acción 1.1.3.5.-** Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal.
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.
 - » Identificar las necesidades de intervención prioritaria en materia de accesibilidad.
 - » Comunicar, informar y facilitar las actuaciones que garanticen la accesibilidad en los casos identificados como prioritarios.

► Estrategia

2.2

Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación

Línea Estratégica 2.2.1. Consolidar la arquitectura como eje de una política de calidad.

Consolidar la arquitectura y el diseño como eje transversal de una política de calidad en los procesos de edificación y rehabilitación del parque público y privado en Euskadi. La vivienda como hecho arquitectónico y como activo social.

Acción 2.2.1.1 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.

Acción 2.2.1.2.- 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 servicios de arquitectura en aras de una mayor calidad de los proyectos finalmente contratados desde el sector público. Fomento de licitaciones innovadoras en proyectos concretos mediante concurso de proyectos con intervención de jurado.

Línea Estratégica 2.2.2 Fomentar la investigación + innovación + sostenibilidad en la edificación pública.

Llevar a cabo un trabajo proactivo entre administración pública, academia y profesión para acelerar la investigación, innovación y sostenibilidad en todo el proceso de edificación pública, desde el diseño hasta los procesos constructivos dando respuesta a los nuevos retos de la vivienda de protección pública.

Acción 2.2.2.1.- Consolidación de la colaboración con la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA) de la EHU-UPV para investigación e innovación.

Desarrollar y consolidar una formación experta y altamente cualificada para el diseño y gestión de la vivienda pública.

- » Consolidación del Máster de diseño y gestión avanzada de vivienda pública.
- » Posgrado dirigido a profesionales con experiencia o personas recién tituladas conformado por dos cursos de experto que pueden ser cursados independientemente.
- » Guías de diseño para nuevos tipos de vivienda (vivienda intermedia, espacios colectivos en vivienda, vivienda productiva, etc.).

Acción 2.2.2.2.- Nuevos enfoques en el diseño de vivienda.

- » Continuar con la actividad del Programa Europeo de Innovación en Arquitectura European.
- » Posibilitar el desarrollo operativo de nuevos tipos y modelos de vivienda a través del propio decreto de habitabilidad y normas de diseño mediante líneas de trabajo pluridisciplinares que favorezcan procesos de ideación en este sentido.

Acción 2.2.2.3.- Fomento de la Economía Circular.

La economía circular en el ámbito constructivo supone introducir este concepto desde el diseño y la arquitectura; un trabajo de largo aliento a iniciar desde diferentes niveles sociales, económicos y administrativos. En este sentido se plantea:

- » Desarrollar los principios de reutilización, reciclaje y reducción de los materiales utilizados en la construcción, mejorando la sostenibilidad y el impacto ambiental de los edificios.
- » Fomentar estos principios introduciendo progresivamente su presencia en licitaciones, contratos y convenios (compra pública innovadora y verde).

Línea Estratégica 2.2.3. Apoyo al Instituto de Arquitectura de Euskadi (EAI/IAE) como agente divulgador y dinamizador.

El EAI/IAE gestionado de forma abierta, trata de acercar la arquitectura, el urbanismo, el paisaje y el diseño al conjunto de la ciudadanía y promociona la arquitectura vasca contemporánea a nivel estatal e internacional.

Acción 2.2.3.1.- Consolidar la actividad desarrollada por el EAI/IAE.

Apoyo en el desarrollo y la actividad académica y de divulgación del Instituto.

- » Actividad divulgadora permanente.
- » Celebración de la Bienal Internacional de Arquitectura de Euskadi Mugak.
- » Celebración de la Bienal de Premios Joven Arquitectura Vasca.

► Estrategia **2.3** Reforzar el sector de la construcción y la calidad del empleo

Línea Estratégica 2.3.1. Fortalecer el tejido empresarial y de su potencial de generación de valor añadido.

Se trata de integrar en este Plan una batería de acciones que contribuyan a fortalecer el sector, tanto en lo que respecta al propio tejido productivo y su potencial de generación de empleo como, especialmente, en relación con la mejora de la cualificación y la calidad de su empleo.

- Acción 2.3.1.1.-** 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.
- Acción 2.3.1.2.-** Colaborar con el Departamento de Educación y el Departamento de Trabajo y Empleo para la valorización de la oferta formativa de la Formación Profesional vinculada al sector, especialmente entre las personas jóvenes y las mujeres.
- Acción 2.3.1.3.** Incorporar en los proyectos de rehabilitación y regeneración urbana, programas y dispositivos para la inserción sociolaboral, a través de proyectos de formación y empleo financiados por Lanbide y ejecutados desde el impulso local.
- Acción 2.3.1.4.-** Desarrollar programas de formación y apoyo a las microempresas y Pymes para el desarrollo de la formación dual con la colaboración del Departamento de Educación y del Departamento de Trabajo y Empleo, así como de la formación continua a través del Programa Eraikal.
- Acción 2.3.1.5.-** Potenciar la recualificación y certificación de la población activa (ocupada y desempleada) con la colaboración de Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los clústers.
- » Promover actuaciones concertadas con Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los agentes sectoriales para promover la formación y el aprendizaje a lo largo de la vida.
 - » Realizar actuaciones de prospección de personas desempleadas para que participen en programas de formación para el empleo que les aporte una cualificación reconocida por el sector.
 - » Estudiar la aplicación de sistemas de certificación y acreditación de competencias laborales, especialmente entre los colectivos con menor nivel de cualificación formal.
- Acción 2.3.1.6.-** Fomentar la Industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación a través de iniciativas concretas de investigación, innovación, formación y aplicación operativa.

► **Estrategia**

2.4

Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral

Línea Estratégica 2.4.1. Dar continuidad al impulso en la coordinación interinstitucional llevado a cabo durante el anterior Plan para dinamizar la rehabilitación

Acción 4.1.1.1.- Mantener y en su caso reforzar, convenios y/o encargos con las SUR, Mancomunidades y Ayuntamientos para el refuerzo de sus recursos en la atención a la ciudadanía en materia de rehabilitación.

Acción 4.1.1.2.- Proseguir las actividades de coordinación con las y los administradores de fincas, colegios profesionales, asociaciones empresariales, VISESA y otros agentes que coadyuven a la promoción activa de los procesos de rehabilitación.

Eje 3.

SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

► Estrategia

3.1

Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas

Línea Estratégica 3.1.1 Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso los procesos de emancipación en el mercado libre régimen de alquiler

Acción 3.1.1.1.- Reforzar y ampliar el Programa Gaztelagun

- » Ampliar los criterios de ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun incrementando los ingresos máximos a nivel individual a 30.000 euros.
- » Incrementar el precio máximo de las rentas de alquiler para poder acceder a las ayudas.

Acción 3.1.1.2 Intensificar las ayudas para que las personas jóvenes pueden acceder a una vivienda en alquiler a un precio asequible, tanto a través de programas de subvenciones como de incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales.

Acción 3.1.1.3 Potenciar el programa Emantzipa en el acceso al alquiler libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.

Línea Estratégica 3.1.2 Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso los procesos de emancipación en el mercado libre régimen de compra

- Acción 3.1.2.1** Potenciar el programa Emantzipa en el acceso a la vivienda en propiedad en el mercado libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.
- Acción 3.1.2.2.** 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.

Línea Estratégica 3.1.3 Fortalecer los sistemas de orientación e información para favorecer la emancipación

- Acción 3.1.3.1.** Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.

► Estrategia

3.2

Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos

Línea Estratégica 3.2.1. Impulsar la aplicación del Derecho subjetivo a la vivienda y la gestión coordinada de las prestaciones al alquiler.

Acción 3.2.1.1.- Desarrollo del Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV) para nuevos colectivos.

En los próximos años se trata de situar al DSV como el eje central sobre el que pivotará el proceso de reconocimiento del derecho a la vivienda en Euskadi. Para ello, se avanzará en el reconocimiento de este derecho a nuevos colectivos y grupos de personas.

Acción 3.2.1.1.- Llevar a cabo el diseño de una gestión coordinada del conjunto de ayudas al pago del alquiler: trasvase de la PCV gestionada por Lanbide a la PEV gestionada por Vivienda.

Línea Estratégica 3.2.2. Nuevas medidas fiscales y sistemas de avales para colectivos con mayores dificultades

Acción 3.2.2.1. 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.

Acción 3.2.2.2. Impulsar una línea de avales para la compra de vivienda para personas jóvenes a partir del Instituto Vasco de Finanzas

Acción 3.2.2.3. 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

► Estrategia

3.3

Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social...),

Línea Estratégica 3.3.1 Colaboración con el tercer sector para la mejor respuesta a las necesidades de las personas en situaciones de vulnerabilidad

- Acción 3.3.1.1.** Promover el desarrollo del enfoque basado en la vivienda en el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave -incluyendo entre las mismas, atendiendo a la tipología ETHOS, las situaciones de sin hogarismo (sin techo y sin vivienda) y algunas situaciones de vivienda inadecuada y de emergencia habitacional.
- Acción 3.3.1.2.** Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024 2028 de acuerdo con el enfoque de los seis derechos (Educación, servicios sociales, empleo, garantía de ingresos y vivienda), con un énfasis particular en el ejercicio del derecho a la vivienda, desde un enfoque de housing led o housing first. Para su seguimiento se impulsará la comisión interinstitucional e interdepartamental prevista en la estrategia, con participación del Tercer Sector Social de Euskadi.
- Acción 3.3.1.3.** 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.
- Acción 3.3.1.4.** Participación en la estrategia Euskarri para la inclusión de menores y jóvenes sin referente familiar en situación de vulnerabilidad.

Línea Estratégica 3.3.2 Actuaciones vinculadas con los cupos de adjudicación y la intervención en procesos de lanzamientos judiciales

- Acción 3.3.2.1-** 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.
- Acción 3.3.2.2-** 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 CGPJ en el marco del Programa de Alternativa Habitacional.

Eje 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

► Estrategia 4.1 Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda

Línea Estratégica 4.1.1 Consolidación de las herramientas y foros de colaboración vinculados al Pacto Social por la Vivienda 2036

Acción 4.1.1.1. Foro de Vivienda.

Tal y como se plantea en el Pacto Social por la Vivienda, el Foro de la Vivienda funcionará como espacio de gobernanza colaborativa del Pacto, contribuyendo al diseño y rediseño de políticas, programas y servicios alineadas con los objetivos del Pacto, y constituyendo un input fundamental de valor. Su objetivo fundamental consiste en convertirse en el grupo motor del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, adquiriendo un rol consultivo mediante la colaboración entre todos los agentes públicos y privados del sector de la vivienda, que coadyuve en el mejor diseño de las políticas de vivienda y su coordinación con el resto de las políticas (ordenación del territorio, sociales, económicas, etc.) para la evaluación intermedia y final de dichas políticas, programas y servicios.

Acción 4.1.1.2. Participación y redes.

De forma coherente con la dilatada trayectoria en materia de participación en políticas de vivienda que se ha desarrollado a través de múltiples procesos participativos apoyados en Etxebizitza este Plan habilita una línea de acciones que permiten abordar procesos e intervenciones de trabajo coordinado y compartido con los agentes públicos y privados de Euskadi para el diseño más pertinente de la política de vivienda. De este modo, conforme a la estrategia de participación del Departamento se trata de seguir apostando por Etxebizitza como espacio para canalizar la participación y para mostrar de manera abierta y transparente los resultados de la misma y potenciar las redes sociales para mantener un diálogo, comunicación y escucha activa en materia de vivienda con la sociedad vasca. Entre estos tipos de actuaciones se llevarán a cabo actividades como las siguientes:

- » Talleres de trabajo sobre las diversas vertientes de la política de vivienda.
- » Jornadas participativas sobre los temas de mayor interés.
- » Impulsar el trabajo compartido con redes europeas como la Housing Europe, ENHR, OID, Cátedra Vivienda y otras redes de interés.

► Estrategia

4.2

Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública y público-privada

Línea Estratégica 4.2.1 Implementar los mecanismos y herramientas jurídicas de forma coordinada entre las diversas instituciones con competencias para hacer frente a la situación de emergencia habitacional

- Acción 4.2.1.1.** Desarrollar, en el marco de nuestras competencias, los mecanismos que ofrece el ordenamiento jurídico vigente relativo al derecho a la vivienda, especialmente los dirigidos al control de los precios de los alquileres gestionados por grandes tenedores, mediante la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.
- Acción 4.2.1.2.** Dotar de seguridad jurídica a las limitaciones a las viviendas turísticas en determinados municipios, en aplicación del Decreto 101/2018.
- Acción 4.2.1.3.** Impulsar los cambios de uso de bajos y lonjas en desuso en zonas urbanas y de baja actividad comercial para poder reconvertirlos en vivienda.
- Acción 4.2.1.4.** Impulsar la realización de convenios con los Ayuntamientos para impulsar planes municipales de vivienda, para los que se procederá a financiar un % del total del presupuesto de estos planes. A través de estos convenios se trata de poder habilitar 3.000 viviendas para jóvenes con carácter rotatorio.
- Acción 4.2.1.5.** 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, a su vez, posibilite atraer las viviendas resultantes a los programas de intermediación de vivienda en alquiler.
- Acción 4.2.1.6.** Activar iniciativas municipales para la creación de cooperativas de vivienda que podrán ser en propiedad, mediante una oficina técnica que asesore a los Ayuntamientos que estén interesados.
- Acción 4.2.1.7.** Reforzar la colaboración y coordinación con las Diputaciones Forales, especialmente en el ámbito de la política fiscal.
- Acción 4.2.1.8.** Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.
- Acción 4.2.1.9.** 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

Línea Estratégica 4.2.2 Agilizar de forma coordinada con el resto de las instituciones los trámites para la construcción y rehabilitación de vivienda, especialmente las protegidas

- Acción 4.2.2.1.** 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.
- Acción 4.2.2.2.** 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.
- Acción 4.2.2.3.** Analizar la posibilidad de modificar la actual legislación de Suelo y Urbanismo y la de Vivienda, alcanzando los consensos necesarios, con el objetivo de agilizar la tramitación de los instrumentos urbanísticos de competencia municipal para facilitar, guardando las garantías necesarias, las reformas de los Planes Generales o las modificaciones puntuales de los mismos que posibiliten una mayor oferta de vivienda.
- Acción 4.2.2.4.** Coordinar y agrupar a todas las administraciones intervinientes 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.
- Acción 4.2.2.5.** 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.

Línea Estratégica 4.2.3 Fortalecer la colaboración con el sector privado y el tercer sector en línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda

- Acción 4.2.3.1.** Fomentar los principios de responsabilidad social corporativa y de “inversión con impacto” de las inversiones sostenibles, y definir y poner en marcha los mecanismos necesarios para evitar cualquier tipo de actuación especulativa que sea incompatible con la dimensión social de la política de vivienda
- Acción 4.2.3.2.** Continuar con las líneas de colaboración con el Clúster de la Construcción, especialmente en el ámbito de la industrialización del sector de la construcción, lo que permitirá reducir los plazos de entrega y aumentar la producción de viviendas protegidas.
- Acción 4.2.3.3.** Continuar con el esfuerzo de financiación y fomento de la calidad constructiva y arquitectónica, así como la construcción la variable ambiental y de prevención de riesgos laborales, a través del fomento de la sostenibilidad y apoyo a la innovación en las empresas y profesionales a través del programa Eraikal
- Acción 4.2.3.4.** Apoyar al sector de la construcción y a las y los trabajadores en los procesos de cualificación y el aprendizaje a lo largo de la vivienda de forma coordinada con Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los clústeres y los agentes sectoriales

► **Estrategia**

4.3

Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda

Línea Estratégica 4.3.1 Impulso de los sistemas de planificación y evaluación propios de la política de vivienda vasca

- Acción 4.3.1.1.** Potenciar el Observatorio Vasco de la Vivienda como referente en el análisis, diagnóstico y evaluación permanente de la situación de la vivienda en Euskadi.
- Acción 4.3.1.2.** Profundizar en la monitorización de las áreas y municipios tensionados mediante un sistema de indicadores sintético actualizado anualmente, especialmente focalizado en el seguimiento de las capitales y de las áreas metropolitanas.
- Acción 4.3.1.3.** Dar continuidad a los procesos de diagnóstico y evaluación de la política vasca de vivienda para el mejor diseño de las mismas, siendo la única Comunidad Autónoma que desarrolla este tipo de evaluaciones.

ANEXO
PROYECTOS TRACTORES

1. CONTEXTO DE PARTIDA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

La edad de emancipación media en Euskadi se sitúa entre las más avanzadas de la UE. La tasa de emancipación desde hace años resulta especialmente reducida, de forma que el 31% de las personas de 18 a 35 años se encuentra emancipada en 2023 según el Observatorio Vasco de la Juventud. Esta tasa emancipación viene reduciéndose en los últimos años, de forma que en 2015 se situaba en el 37% y en 2021 en el 35%. El grupo de edad menor de 30 años es el que presenta una situación más desfavorable. Esta problemática es común a los tres territorios históricos

La carestía de la vivienda tanto en alquiler como en compra y la escasa oferta de vivienda en alquiler dificultan estos procesos de emancipación especialmente en los municipios más dinámicos demográficamente en los que el precio de la vivienda es más elevado como sucede en las áreas metropolitanas de las capitales vascas. El esfuerzo económico para el pago de la vivienda supera habitualmente el 30% entre las personas jóvenes, incluso entre las personas jóvenes que pueden emanciparse.

2. OBJETIVOS

- Apoyar a las personas jóvenes en su esfuerzo por construir su proyecto de vida y favorecer su arraigo en Euskadi y su municipio.
- Incrementar el número de personas jóvenes que se puedan emancipar en los próximos tres años y, con ello, aumentar las tasas de emancipación, especialmente a partir de los 25 años.

- Mejorar los sistemas de información y optimización de los sistemas de acceso y de prestaciones destinadas a apoyar el pago del alquiler de las personas jóvenes.
- Poner en marcha mecanismos de financiación y avales para apoyar el acceso a la vivienda en compra a las personas jóvenes que comienzan su proyecto de vida.

3. PRINCIPALES ACCIONES RELACIONADAS

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 incorpora una amplia batería de acciones que se incluyen en diversos Ejes y Estrategias del Plan, pero que todas ellas contribuyen a tratar de mejorar los niveles de emancipación de la población joven. Como es conocido, la política de vivienda vasca incluía en su sistema de prestaciones desde hace años a Gaztelagun, que ha ido creciendo en su nivel de cobertura de forma considerable para las personas jóvenes que acceden a una vivienda en alquiler, habiéndose puesto en marcha una nueva prestación en 2023 como es Emantzipa que cubre también el acceso en compra. Estas prestaciones se mantienen y amplían los niveles de cobertura.

También se amplían los cupos hasta el 50% destinados a menores de 36 años para las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo en los próximos años, así como en los programas de captación de vivienda vacía.

Especialmente relevante resulta el refuerzo de los sistemas de gobernanza y colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos para la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazeko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

- Acción 1.3.1.1 Reservar un 50% de las viviendas promovidas a menores de 36 años.
- Acción 1.3.1.2 Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública.
- Acción 1.3.2.1 Instrumentalizar el Parque Público de Vivienda como medio de intercambio o permuta de viviendas no adaptadas que son propiedad de personas mayores y/o con movilidad reducida, quienes podrán acceder a una vivienda con condiciones de accesibilidad adecuadas a cambio de entregar su vivienda a la Administración, quien la destinará al alquiler social.
- Acción 1.4.1.1. Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes.

Acción 1.4.2.1. Mejorar las condiciones del Programa ASAP de intermediación pública, para hacerlo más atractivo para los propietarios privados, incrementando la oferta para demandantes de Etxebide que se encuentran por encima de los umbrales del reconocimiento del derecho subjetivo.

Eje 3.

SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Acción 3.1.1.1.- Reforzar y ampliar el Programa Gaztelagun.

Acción 3.1.1.2 Intensificar las ayudas para que las personas jóvenes pueden acceder a una vivienda en alquiler a un precio asequible, tanto a través de programas de subvenciones como de incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales.

Acción 3.1.1.3 Potenciar el programa Emantzipa en el acceso al alquiler libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.

Acción 3.1.2.1 Potenciar el programa Emantzipa en el acceso a la vivienda en propiedad en el mercado libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.

Acción 3.1.2.2. 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.

Acción 3.1.3.1. Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazeko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.

1. CONTEXTO DE PARTIDA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Desde la crisis de 2008 se produjo una ralentización en el ritmo de edificación de vivienda protegida y libre que ha supuesto un insuficiente incremento del parque de viviendas de Euskadi. En este período, el dinamismo demográfico ha sido considerable, especialmente por el crecimiento de la población de origen extranjero en las grandes áreas metropolitanas. Además, las personas jóvenes han sufrido en gran medida dificultades para el acceso a un empleo de calidad.

En este contexto, la magnitud de las necesidades de acceso a una vivienda a un precio asequible ha ido en aumento, lo que contrasta con la escasez de oferta, especialmente en alquiler que, en la actualidad, en gran parte de los municipios vascos resulta prácticamente inexistente. Por ello, el precio de la vivienda en compra y, especialmente en alquiler, ha crecido de forma considerable en los últimos años, generando una situación cercana a la emergencia habitacional para un gran número de familias que residen en alquiler libre y están obligadas a destinar un porcentaje superior al 30% de sus ingresos para el pago de la vivienda.

Ante ello, la ley 12/2023 habilita a las administraciones públicas a solicitar la declaración de un municipio como de mercado residencial tensionado. En el caso de Euskadi, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha liderado la aplicación de esta normativa. A finales de 2023 el Observatorio Vasco de la Vivienda publicó el primer informe que identificaba 42 municipios tensionados, entre los que se encontraban las capitales vascas y buena parte de los municipios de sus áreas metropolitanas donde está siendo cada vez más escasa la oferta de vivienda, especialmente, de la vivienda en alquiler.

Estos municipios cumplían alguna de las siguientes circunstancias:

- » Que la carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- » Que el precio de la vivienda haya crecido más de 3 puntos porcentuales respecto al IPC acumulado en los últimos 5 años.

Errentería ha sido el primer municipio que ya ha sido declarado como zona tensionada, siendo a comienzo de 2025 cuando entra en vigor la aplicación de la zona tensionada en el municipio. Otros municipios se encuentran en este proceso de declaración, como son Lasarte-Oria, Zumaia, Irún, Galdakao o Donostia. Para ello, han presentado un plan de vivienda trienal que tratará de paliar esta situación donde, se recogen las principales medidas y programas en materia de vivienda con especial detalle respecto a las iniciativas municipales para incrementar la oferta de vivienda asequible y facilitar el acceso a vivienda para personas con especial necesidad de vivienda.

2. OBJETIVOS

La declaración de zona tensionada permitirá a los Ayuntamientos impulsar un Plan de Vivienda a 3 años, convenido con el Gobierno Vasco, en el que se apliquen una batería de medidas como las ya descritas que tratan de paliar la situación del mercado de la vivienda local con los siguientes objetivos a lograr de forma coordinada entre las diversas instituciones:

- Ofrecer una respuesta integral a la escasez de oferta de vivienda asequible en el municipio en el plazo de los tres años que contempla el plan de vivienda asociado a esta declaración, incluyendo, entre otras medidas;
 - La promoción de vivienda protegida en alquiler.
 - La movilización de vivienda deshabitada hacia el mercado de alquiler libre.
 - Tratar de que la vivienda se destine en mayor medida para uso residencial y sea ocupada de forma permanente a lo largo del año.

- La mejora del parque de edificios y viviendas medida diversas líneas de rehabilitación, mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética.
 - Mejorar los sistemas de gobernanza y coordinación de las diversas instituciones y especialmente entre el Ayuntamiento del municipio y el Gobierno Vasco.
- Mitigar los niveles de incremento de los precios de la vivienda en el municipio, con el fin de paliar la situación de emergencia habitacional. Para ello, en un primer término, durante los tres años de vigencia de la declaración, las personas arrendatarias podrán beneficiarse de las siguientes modificaciones en la LAU en los artículos 10 (prórrogas y actualizaciones de los contratos) el 17 (precios de arrendamiento en los nuevos contratos):
1. Respecto a la posibilidad de prorrogar el contrato (artículo 10.2 LAU):
 Cuando finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de la LAU (periodo mínimo hasta cumplir 5 ó 7 años) o el periodo de prórroga tácita del 10.1 (5 ó 7 años + 3 prórrogas anuales), previa solicitud del arrendatario podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por otras 3 prórrogas anuales más, durante las cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.
 2. Nuevos contratos con precios vinculados a contratos anteriores.

 En los contratos de arrendamiento de vivienda de las zonas tensionadas, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite algunos supuestos asociados a la mejora y rehabilitación de las viviendas o cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

3. Nuevos contratos con precios vinculados al sistema de índices de precios de referencia (solo grandes tenedores y contratos nuevos después de 5 años). En los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en inmuebles sobre los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

3. PRINCIPALES ACCIONES RELACIONADAS

Los planes trienales que abordan los Ayuntamientos cuyos municipios son o sean declarados como zonas tensionadas se han diseñado mediante una estructura de ejes y estrategias semejante y complementaria al Plan Director precedente a y este mismo Plan Director de Vivienda 2025-2027.

Es por ello, que la tipología de acciones relacionados con este proyecto dentro del Plan Director de Vivienda 2025-2027 son, en gran medida, la totalidad de acciones del mismo, especialmente las vinculadas al Eje 1 y al Eje 3 de este plan. Eso sí, desde una lógica o perspectiva municipal. De este modo, para tratar de paliar la situación de estos mercados tensionados va a ser necesario implementar una amplia diversidad de acciones, siendo las asociadas a la promoción de vivienda en alquiler y a la movilización de vivienda vacía, dos de las más relevantes, tanto en el horizonte del plan a 2027, como para posibles posteriores prorrogas de los planes municipales.

En este orden de cosas, resulta de especial interés las acciones integradas en el Eje 4 destinadas a fortalecer la colaboración con los Ayuntamientos, especialmente con los que solicitan la declaración de zona tensionada.

Eje 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

- Acción 4.2.1.1.** Desarrollar, en el marco de nuestras competencias, los mecanismos que ofrece el ordenamiento jurídico vigente relativo al derecho a la vivienda, especialmente los dirigidos al control de los precios de los alquileres gestionados por grandes tenedores, mediante la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.
- Acción 4.2.1.2.** Dotar de seguridad jurídica a las limitaciones a las viviendas turísticas en determinados municipios, en aplicación del Decreto 101/2018.
- Acción 4.2.1.3.** Impulsar los cambios de uso de bajos y lonjas en desuso en zonas urbanas y de baja actividad comercial para poder reconvertirlos en vivienda.
- Acción 4.2.1.4.** Impulsar la realización de convenios con los Ayuntamientos para impulsar planes municipales de vivienda, para los que se procederá a financiar un % del total del presupuesto de estos planes. A través de estos convenios se trata de poder habilitar 3.000 viviendas para jóvenes con carácter rotatorio.
- Acción 4.2.1.5.** 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, a su vez, posibilite atraer las viviendas resultantes a los programas de intermediación de vivienda en alquiler.
- Acción 4.2.1.6.** Activar iniciativas municipales para la creación de cooperativas de vivienda que podrán ser en propiedad, mediante una oficina técnica que asesore a los Ayuntamientos que estén interesados.
- Acción 4.2.1.7.** Reforzar la colaboración y coordinación con las Diputaciones Forales, especialmente en el ámbito de la política fiscal.
- Acción 4.2.1.8.** Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.
- Acción 4.2.1.9.** 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.
- Acción 4.2.2.1.** 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.

- Acción 4.2.2.2.** 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.
- Acción 4.2.2.3.** Analizar la posibilidad de modificar la actual legislación de Suelo y Urbanismo y la de Vivienda, alcanzando los consensos necesarios, con el objetivo de agilizar la tramitación de los instrumentos urbanísticos de competencia municipal para facilitar, guardando las garantías necesarias, las reformas de los Planes Generales o las modificaciones puntuales de los mismos que posibiliten una mayor oferta de vivienda.
- Acción 4.2.2.4.** Coordinar y agrupar a todas las administraciones intervinientes 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.
- Acción 4.2.2.5.** 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.

1. CONTEXTO DE PARTIDA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Desde la crisis de 2008, la demanda de vivienda inscrita en Etxebide ha ido incrementándose considerablemente con especial intensidad en el caso de la vivienda en régimen de alquiler hasta suponer cerca de 8 de cada 10 solicitudes inscritas en Etxebide. El número de solicitudes de vivienda en alquiler gestionadas a través de Etxebide sigue en aumento, con un total de 75.988 inscripciones al cierre de junio de 2024. Esta demanda refleja el creciente interés por opciones de vivienda asequible, especialmente en el sector del alquiler protegido y que es resultado de la confianza de la ciudadanía vasca en las instituciones y en su rol para hacer efectivo el derecho para acceder a una vivienda.

Desde enero de 2023, en apenas 18 meses se registran algo más de 26.000 nuevas inscripciones, lo que representa un crecimiento del 46% sobre el total de solicitudes que existían al comienzo de 2023. Este fuerte crecimiento de la demanda de vivienda protegida en alquiler es común a los tres territorios históricos.

En los informes publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda se detallan las características de estos grupos de personas y colectivos inscritos en Etxebide. Destaca entre estas características el reducido nivel de ingresos de las unidades de convivencia (en torno a 13.000 o 14.000 euros según el territorio histórico) que les dificulta considerablemente o bien el acceso a una vivienda libre a un precio asequible o, una vez emancipados, el poder soportar el esfuerzo económico del pago de la vivienda.

En este orden de cosas, la gran mayoría de las personas y familias que conforman esta demanda se encuentran ya emancipadas en mercado de alquiler libre, asumiendo un esfuerzo muy elevado para el pago de la vivienda que supera ampliamente el 30% de sus ingresos y afectando

de forma muy notable y suponiendo situar a estas familias cerca de la exclusión residencial, especialmente en las áreas y municipios en los que el mercado se encuentra más tensionada y la oferta de vivienda en alquiler es muy reducida.

Adicionalmente, también hay que tener en cuenta a las personas y familias que se encuentran en situaciones todavía más extremas como las aquellas que se sitúan en la exclusión residencial por diversos motivos o tienen que dormir en la calle (sinhogarismo).

2. OBJETIVOS

- Abordar la situación estructural de emergencia habitacional que está sufriendo un número creciente de personas y familias con recursos económicos insuficientes.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible.
- Contribuir al pago de la vivienda en alquiler libre mediante el amplio dispositivo de prestaciones y ayudas con el fin de reducir el esfuerzo para el pago de la vivienda
- Dar una respuesta urgente a las personas y familias que se encuentran en situación de exclusión residencial o en el ámbito del sinhogarismo.
- Limitar el crecimiento del precio del alquiler en Euskadi, especialmente en las zonas tensionadas declaradas.

3. PRINCIPALES ACCIONES RELACIONADAS

La política de vivienda vasca lleva a cabo una apuesta decidida por el fomento del alquiler de vivienda a precio asequible, En concreto, desde hace años la promoción de vivienda protegida se centra exclusivamente en el fomento de la vivienda en alquiler a un precio asequible y, dispone, asimismo, de un amplio dispositivo de prestaciones y ayudas para el pago del alquiler.

De forma coherente, diversos ejes y líneas estratégicas del Plan Director de Vivienda 2025-2027 incorporan numerosas acciones orientadas a las personas y familias que se encuentran en situación de exclusión residencial y/o están asumiendo un esfuerzo muy elevado para el pago de la vivienda en alquiler en mercados fuertemente tensionados.

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

- Acción 1.1.1.1.** Promocionar los distintos recursos que integran el sistema residencial de protección pública:
- Acción 1.1.1.2.** Acometer por parte del Gobierno Vasco el incremento del parque público de alquiler, colaborando con el resto de las administraciones competentes en materia de vivienda en los ámbitos residenciales a ejecutar, bajo el principio de cohesión social previsto en el artículo 80 de la ley de suelo y su normativa de desarrollo.
- Acción 1.1.2.1.** Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido.
- Acción 1.1.2.2.** Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos.
- Acción 1.1.2.3.** Promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido.
- Acción 1.1.2.4.** Adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido.
- Acción 1.1.2.5.** Promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales por entidades públicas y personas jurídicas privadas.
- Acción 1.1.2.6.** Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en los medios rurales.
- Acción 1.1.2.7.** Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en medios rurales en situación de despoblación.
- Acción 1.1.2.8.** Captación y puesta en alquiler protegido de viviendas y edificios de titularidad privada.

- Acción 1.1.2.9.** 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.
- Acción 1.1.2.10** Rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.
- Acción 1.1.3.1.** Impulso de nuevas fórmulas para hacer frente a la necesidad de vivienda asequible: Alojamientos temporales, vivienda colaborativa, viviendas intergeneracionales, apartamentos tutelados.
- Acción 1.1.4.1.** Adquisición de viviendas por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana mediante diversas fórmulas para su gestión pública en régimen de alquiler (adquisiciones directas en el mercado, ejercicio de los derechos de adquisición preferente del Gobierno Vasco) 125 al año.
- Acción 1.1.5.1.** Incrementar el número de viviendas gestionadas por ALOKABIDE, hasta alcanzar las 20.000 en 2028.
- Acción 1.3.1.1** Reservar un 50% de las viviendas promovidas a menores de 36 años.
- Acción 1.3.1.2.** Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública.
- Acción 1.3.2.1** Instrumentalizar el Parque Público de Vivienda como medio de intercambio o permuta de viviendas no adaptadas que son propiedad de personas mayores y/o con movilidad reducida quienes podrán acceder a una vivienda con condiciones de accesibilidad adecuadas a cambio de entregar su vivienda a la Administración, quien la destinará al alquiler social.
- Acción 1.4.1.1.** Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes.
- Acción 1.4.2.1.** Mejorar las condiciones del Programa ASAP de intermediación pública, para hacerlo más atractivo para los propietarios privados, incrementando la oferta para demandantes de Etxebide que se encuentran por encima de los umbrales del reconocimiento del derecho subjetivo.
- Acción 1.4.2.1.** Apoyo a la creación de los registros de viviendas deshabitadas municipales para la generación del registro autonómico
- Acción 1.4.2.2.** Fomentar la aplicación del canon de vivienda deshabitada y el resto de las medidas que contempla el decreto

Eje 3.

SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Acción 3.1.1.1.- Reforzar y ampliar el Programa Gaztelagun.

Acción 3.1.1.2 Intensificar las ayudas para que las personas jóvenes pueden acceder a una vivienda en alquiler a un precio asequible, tanto a través de programas de subvenciones como de incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales.

Acción 3.1.1.3 Potenciar el programa Emantzipa en el acceso al alquiler libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.

Acción 3.2.1.1.- Desarrollo del Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV) para nuevos colectivos.

En los próximos años se trata de situar al DSV como el eje central sobre el que pivotará el proceso de reconocimiento del derecho a la vivienda en Euskadi. Para ello, se avanzará en el reconocimiento de este derecho a nuevos colectivos y grupos de personas.

Acción 3.2.1.1.- Llevar a cabo el diseño de una gestión coordinada del conjunto de ayudas al pago del alquiler: trasvase de la PCV gestionada por Lanbide a la PEV gestionada por Vivienda.

Acción 3.3.1.1. Promover el desarrollo del enfoque basado en la vivienda en el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave -incluyendo entre las mismas, atendiendo a la tipología ETHOS, las situaciones de sin hogarismo (sin techo y sin vivienda) y algunas situaciones de vivienda inadecuada y de emergencia habitacional.

Acción 3.3.1.2. Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024 2028 de acuerdo con el enfoque de los seis derechos (Educación, servicios sociales, empleo, garantía de ingresos y vivienda), con un énfasis particular en el ejercicio del derecho a la vivienda, desde un enfoque de housing led o housing first. Para su seguimiento se impulsará la comisión interinstitucional e interdepartamental prevista en la estrategia, con participación del Tercer Sector Social de Euskadi.

Acción 3.3.1.3. 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.

Acción 3.3.1.4. Participación en la estrategia Euskarri para la inclusión de menores y jóvenes sin referente familiar en situación de vulnerabilidad.

- Acción 3.3.2.1-** 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.
- Acción 3.3.2.2-** 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 CGPJ en el marco del Programa de Alternativa Habitacional.

PROYECTO TRACTOR 4

ESTRATEGIA DE ESTRATEGIA DE IMPULSO Y FORTALECIMIENTO DE LA COLABORACIÓN-PUBLICO PRIVADA CON EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA REHABILITACIÓN

1. CONTEXTO DE PARTIDA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

El Pacto Social por la Vivienda y la creación del Foro de la Vivienda en la que se integran los representantes del sector de la construcción y de la rehabilitación supone una medida central para la política de vivienda a largo plazo en Euskadi.

Entre las diversas dimensiones y ámbitos que contempla, resulta estratégico la participación y colaboración estructural del sector de la construcción para poder alcanzar los objetivos de edificación de vivienda protegida, como son las 7.000 viviendas en alquiler en los próximos 4 años (5.250 viviendas en el período de este Plan Director hasta 2027), así como lograr poder alcanzar el elevado ritmo de rehabilitación del parque de edificios y de viviendas, como se ha venido haciendo en los últimos años.

El contexto económico y empresarial al que deben hacer frente estas empresas ha tenido que superar en los últimos años retos considerables asociados a factores negativos como el brusco e intenso incremento de los costes de construcción, materias primas, energía y la propia mano de obra, que ha llevado al sector a tener que asumir unos costes muy elevados que no se prevé que decrezcan a corto plazo. De forma específica, la escasez de mano de obra cualificada es ya un problema estructural para las empresas, de forma similar a lo que se observa en otros sectores y ramas de actividad de la economía vasca.

Se trata, por tanto, de la necesidad de atraer talento en un contexto general de falta de mano de obra que va a perdurar en los próximos años si se quiere poder mantener la capacidad de producción de vivienda protegida y libre a precios asequibles, así como de poder mantener

y si es posible, elevar, la capacidad de las empresas de rehabilitación para asumir la gran demanda que requiere el antiguo parque de edificios y viviendas de Euskadi.

Asimismo, las empresas de ambos sectores tienen la necesidad de avanzar en sus niveles de productividad e innovación, con el fin de ir adaptándose a los nuevos sistemas de industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación para lo que este Plan prevé el apoyo y subvención de iniciativas de concretas de investigación, innovación, formación y aplicación operativa.

2. OBJETIVOS

- Fortalecer el tejido empresarial que conforma el sector de la construcción y el de la rehabilitación, los niveles de productividad, innovación y sostenibilidad de forma que disponga de un mayor potencial para la generación de vivienda protegida a precio asequible y para asumir el elevado ritmo de rehabilitación del parque de edificios.
- Ante la creciente escasez de trabajadores/as cualificados que opten por el sector, se trata de ayudas a que las empresas puedan disponer de trabajadores y trabajadoras cualificados ante la necesidad de relevo generacional y de rejuvenecimiento del empleo.
- Mejorar la calidad y condiciones laborales de los empleos generados por el sector de la construcción y el de rehabilitación.
- Implicar en mayor medida al sector en la implementación de la política de vivienda de Euskadi con el fin de que resulte más eficaz y pueda tener un mayor impacto positivo en la ciudadanía.

3 PRINCIPALES ACCIONES RELACIONADAS

En línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda en , este Plan Director de Vivienda 2025-2027 integra en el marco del Eje 2 y el Eje 4, se desarrollan diversas actuaciones específicas e incluso una estrategia específica de colaboración con el sector (Eje 4) con el fin de alcanzar los objetivos indicados en el punto anterior. El detalle de las acciones que se encuentran vinculadas en mayor medida con estos objetivos son las siguientes:

Eje 2. REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

- Acción 2.3.1.1.-** 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.
- Acción 2.3.1.2.-** Colaborar con el Departamento de Educación y el Departamento de Trabajo y Empleo para la valorización de la oferta formativa de la Formación Profesional vinculada al sector, especialmente entre las personas jóvenes y las mujeres.
- Acción 2.3.1.3.** Incorporar en los proyectos de rehabilitación y regeneración urbana, programas y dispositivos para la inserción sociolaboral, a través de proyectos de formación y empleo financiados por Lanbide y ejecutados desde el impulso local.
- Acción 2.3.1.4.-** Desarrollar programas de formación y apoyo a las microempresas y Pymes para el desarrollo de la formación dual con la colaboración del Departamento de Educación y del Departamento de Trabajo y Empleo, así como de la formación continua a través del Programa Eraikal.
- Acción 2.3.1.5.-** Potenciar la recualificación y certificación de la población activa (ocupada y desempleada) con la colaboración de Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los clústers.
- » Promover actuaciones concertadas con Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los agentes sectoriales para promover la formación y el aprendizaje a lo largo de la vida.
 - » Realizar actuaciones de prospección de personas desempleadas para que participen en programas de formación para el empleo que les aporte una cualificación reconocida por el sector.
 - » Estudiar la aplicación de sistemas de certificación y acreditación de competencias laborales, especialmente entre los colectivos con menor nivel de cualificación formal.

Acción 2.3.1.6.- Fomentar la Industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación a través de iniciativas concretas de investigación, innovación, formación y aplicación operativa.

Eje 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

Acción 4.1.1.1. Foro de Vivienda

Tal y como se plantea en el Pacto Social por la Vivienda, el Foro de la Vivienda funcionará como espacio de gobernanza colaborativa del Pacto, contribuyendo al diseño y rediseño de políticas, programas y servicios alineadas con los objetivos del Pacto, y constituyendo un input fundamental de valor. Su objetivo fundamental consiste en convertirse en el grupo motor del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 , adquiriendo un rol consultivo mediante la colaboración entre todos los agentes públicos y privados del sector de la vivienda, que coadyuve en el mejor diseño de las políticas de vivienda y su coordinación con el resto de las políticas (ordenación del territorio, sociales, económicas, etc.) para la evaluación intermedia y final de dichas políticas, programas y servicios.

Acción 4.2.3.1. Fomentar los principios de responsabilidad social corporativa y de “inversión con impacto” de las inversiones sostenibles, y definir y poner en marcha los mecanismos necesarios para evitar cualquier tipo de actuación especulativa que sea incompatible con la dimensión social de la política de vivienda.

Acción 4.2.3.2. Continuar con las líneas de colaboración con el Clúster de la Construcción, especialmente en el ámbito de la industrialización del sector de la construcción, lo que permitirá reducir los plazos de entrega y aumentar la producción de viviendas protegidas.

Acción 4.2.3.3. Continuar con el esfuerzo de financiación y fomento de la calidad constructiva y arquitectónica, así como la construcción la variable ambiental y de prevención de riesgos laborales, a través del fomento de la sostenibilidad y apoyo a la innovación en las empresas y profesionales a través del programa Eraikal.

Acción 4.2.3.4. Apoyar al sector de la construcción y a las y los trabajadores en los procesos de cualificación y el aprendizaje a lo largo de la vivienda de forma coordinada con Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los clúster y los agentes sectoriales.