



### Jornadas sobre financiación de las políticas de vivienda

Bilbao, 20 de octubre de 2011

Egun on, buenos días,

Nos encontramos hoy aquí para tratar durante esta jornada un tema de vital importancia en nuestro quehacer diario en materia de vivienda: la financiación de las políticas públicas de vivienda.

El Gobierno Vasco ha apostado firmemente en esta legislatura por la vivienda en alquiler. Iniciativas como el Pacto Social por la Vivienda, el Plan Director y la futura Ley de Vivienda que aprobará el Gobierno antes de fin del año, inciden con claridad en este compromiso.

Esta apuesta por el alquiler supone claramente un punto de inflexión en la concepción del modelo de vivienda protegida imperante durante las últimas décadas en Euskadi.

Este cambio no está resultando fácil, ya que a las dificultades inherentes al cambio de mentalidad necesario por parte de la ciudadanía para llevar a cabo una política de vivienda basada en el alquiler y a la fuerte inversión a largo plazo que por parte de las Administraciones Públicas requiere construir un parque de vivienda pública en alquiler, se añaden ahora aquellas derivadas de la situación de crisis económica y, especialmente, de las derivadas de las dificultades de financiación a la que nos enfrentamos, así como de la complejidad por la que pasa actualmente el sector de la construcción.

Sin embargo, nuestras prioridades no han cambiado. Seguimos creyendo que las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda 2010-2013 marcan el camino que debemos continuar para conseguir el acceso a la vivienda para el mayor número posible de ciudadanos en Euskadi.

No les voy a negar que nos encontramos en un escenario real repleto de dificultades, que requieren que nos apliquemos a fondo para encontrar soluciones, que nos permitan avanzar de manera eficiente en esta materia tan compleja como la del acceso a la vivienda.

De ahí que, como posiblemente hayan tenido ocasión de conocer, hayamos adoptado recientemente iniciativas innovadoras y audaces para mejorar la situación a corto plazo, algunas ya en funcionamiento, y otras a punto de ponerse en marcha. Entre ellas, me gustaría reiterar nuestros esfuerzos para movilizar vivienda vacía, para reforzar el arrendamiento de viviendas desocupadas.

Para ello focalizaremos nuestras atenciones tanto en herramientas existentes, como el programa Bizigune, como en nuevas medidas que pondremos en marcha próximamente.

Actualmente, disponemos en el programa Bizigune de 5.000 viviendas. Pero nuestra intención es aumentar a 6.000 el parque de viviendas de Bizigune. Otra de las medidas que pondremos en marcha antes de fin de año es la intermediación entre las partes arrendadora y arrendataria a través del pago de un seguro por el Gobierno Vasco para cubrir desperfectos e impagos en las viviendas alquiladas.

Con este programa de intermediación pretendemos movilizar 3.000 viviendas que saldrán al mercado del alquiler con precios más bajos y asequibles que los que ofrece el mercado libre. (en el plan director la previsión era de 2000)

A este número de viviendas de alquiler procedente de la vivienda vacía hay que sumar las viviendas de nueva promoción y las procedentes de la renta de emancipación, con lo que la cifra que pretendemos alcanzar es de 23.100 viviendas en régimen de alquiler, lo que supone el 58% del total de los accesos planteados por el Plan Director 2010-2013 cuya cifra es de 40.000 accesos de vivienda.

Pero creemos que todo esto no es suficiente, en una época de crisis financiera e inmobiliaria y de limitación presupuestaria es preciso encontrar nuevos mecanismos y acudir a nuevos productos financieros que permitan seguir avanzando en proveer el acceso a la vivienda.

En esta línea buscábamos un mecanismo de colaboración que cumpliera con los requisitos de estabilidad presupuestaria y endeudamiento.

Y por eso llevamos meses celebrando reuniones con diversas entidades privadas para captar inversión que nos permita obtener financiación para disponer de un mayor número de viviendas en alquiler y que nos permita además obtener recursos para sanear nuestras sociedades públicas para que puedan seguir con la labor que desarrollan. Es decir, construir vivienda protegida en el caso de Visesa y gestionar la vivienda protegida de alquiler en el caso de Alokabide.

En base a este plan que queremos poner en marcha, el inversor privado al que se adjudique el contrato adquirirá viviendas a Visesa y Alokabide, comprará suelo al Gobierno Vasco y construirá por su cuenta 1.053 viviendas. El conjunto de todas ellas, un total de 4.000 viviendas, se las cederá en arrendamiento al Gobierno para que éste lo destine mediante subarriendo protegido a los inscritos en [Etxebide](#).

De esta manera, el inversor privado cederá en arrendamiento al Gobierno Vasco estas 4.000 viviendas protegidas, por un plazo mínimo de 20 años. El Gobierno abonará al inversor privado 700 euros al mes por vivienda, aunque estimamos recuperará el 42% por medio de las rentas que abonarán los inquilinos. El inversor además se ocupará del mantenimiento estructural de los edificios.

Como resultado de esta operación se garantiza la construcción de nuevas viviendas de alquiler, se alarga el tiempo que las viviendas de Alokabide iban estar en el mercado de alquiler y además las sociedades Visesa y Alokabide obtendrán unos ingresos importantes, un total de 275 millones de euros y el Gobierno Vasco, otros 28 millones de euros por la venta de los suelos.

Pero, además, recuperaremos casi 21,6 millones de euros por devolución de subvenciones por parte de Alokabide. Además, el Gobierno se ahorrará casi 77 millones de euros en subvenciones en alquiler al inversor privado previstas en la normativa vigente.

Esos recursos permitirán al Gobierno seguir construyendo vivienda en alquiler y, como decía antes las sociedades de vivienda podrán sanearse y podrán solicitar nuevos créditos y continuar construyendo viviendas y continuar así con la apuesta por el alquiler.

Pero, sobre todo y por encima de todo, dispondremos de ese parque de 4.000 viviendas de alquiler durante los próximos 20 años, como mínimo, viviendas que permanecerán siempre en el mercado protegido.

Se trata de buscar nuevas fórmulas de financiación en esta difícil coyuntura en la que nos encontramos. Son tiempos difíciles que requieren de una visión realista y de soluciones audaces si realmente queremos dar respuesta a la demanda que nos plantea la sociedad.

Desgraciadamente, y pese a que estamos sensiblemente por debajo de la media estatal, las actuaciones judiciales de desahucio motivadas por procesos de ejecución hipotecaria están aumentando en España y también en Euskadi.

El Gobierno Vasco no puede quedarse de brazos cruzados ante el drama de muchas familias vascas.

Y por eso, tal y como anunció el Lehendakari en la apertura de Año Judicial, estamos desarrollando una estrategia con la intención de reducir, dentro de nuestras competencias y posibilidades este grave problema social.

Así, el Departamento de Justicia y Administración Pública está elaborando un plan de choque mediante la utilización de los servicios de mediación y estudiando otras posibles respuestas con el objetivo de conseguir que las entidades financieras y los particulares alcancen acuerdos que contemplen aplazamientos de pago u otras soluciones que permitan a los particulares continuar en el uso de la vivienda.

Confiamos en que, buscando fórmulas flexibles para la devolución ordenada de la deuda y poniendo en marcha un mecanismo ágil de mediación, que será el instrumento fundamental del plan, se puedan evitar un gran número de los desahucios.

Y además, desde el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes hemos acometido un importante ajuste en el decreto de colaboración financiera de este año.

Hemos diseñado una alternativa consistente en ampliar la garantía de recompra por parte del Gobierno Vasco en las operaciones de adquisición de viviendas de protección pública concedidas al amparo del convenio.

Con esta alternativa se amplía la garantía de recompra del Gobierno Vasco. En el convenio anterior y en la previsión inicial del actual, el Gobierno Vasco cubría hasta el 2,5% del importe total financiado por cada entidad y con un límite temporal de los nueve primeros años de vida. Ahora, en cambio, se extenderá a la totalidad de los préstamos y a toda la vida útil de los mismos.

Esta reformulación implica que el Gobierno Vasco garantiza la recompra efectiva de las viviendas de promoción pública que presenten situaciones de morosidad sobrevenida como consecuencia del desempleo, incapacidad permanente total, cese de actividad en el trabajo autónomo, etc.

El Gobierno Vasco, en esos casos, procederá a la compra efectiva de esas viviendas, cancelando la deuda y liberando al propietario de cualquier obligación sobre la deuda y abonará, en su caso, a la persona propietaria, la diferencia entre el precio de la vivienda y la deuda contraída viva.

Estas personas podrán acceder de forma preferentemente a los programas vivienda de alquiler promovidos por el Gobierno Vasco. Las viviendas adquiridas por el Gobierno por este conducto serán vendidas o alquiladas a personas registradas en Etxebide.

Pero la búsqueda de soluciones es una tarea que nos corresponde a todos, también a la sociedad. Por eso, ese ejercicio de responsabilidad colectiva ya lo pusimos en marcha con el Pacto por la Vivienda que suscribimos hace unos meses.

Esta jornada pretende justamente poner sobre la mesa posibles soluciones, algunas de las cuales ya se están ejecutando y otras, que aún requieren de una mayor concreción.

Sin duda, hoy tendremos oportunidad de conocer más a fondo la problemática de la financiación de las políticas públicas de vivienda desde una doble perspectiva, la institucional y la de la ciudadanía, que es en suma la receptora de estas políticas.

También será interesante escuchar cómo han abordado esta problemática en otros lugares como Francia, Cataluña o Andalucía para, entre otras cosas, no repetir los errores.

Espero que de esta Jornada encontremos entre todos vías que nos ayuden en esta complicada tarea.

Eskerrik asko