

Sesión de 11/12/2012

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

El Gobierno valora favorablemente el Informe de Evaluación de las Políticas de Vivienda de 2011

El Gobierno comprará tres viviendas a Visesa para alquilárselas al Ayuntamiento de Llodio

El Gobierno construirá alojamientos dotacionales en una parcela cedida por el Ayuntamiento de Abanto-Zierbana

Aprobado el convenio entre el Gobierno Vasco, Visesa y el Ayuntamiento de Bilbao para el desarrollo y la apertura del canal de Zorrotzaurre

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

El Gobierno valora favorablemente el Informe de Evaluación de las Políticas de Vivienda de 2011

El Consejo de Gobierno ha valorado favorablemente el Informe de Evaluación de la Política de Vivienda de 2010 y ha acordado enviarlo a la Comisión de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Parlamento Vasco para dar adecuado cumplimiento a la búsqueda de máxima transparencia que prevé el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

A lo largo del Informe se ha analizado en detalle cada una de las actuaciones y programas llevados a cabo por el Departamento de Vivienda con el objeto de dar cumplimiento tanto al Programa de Vivienda 2011 como al Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

Evaluación de la coherencia

En los dos primeros ejercicios del Plan Director, las actuaciones desarrolladas por el Departamento han estado dirigidas principalmente a la consecución de uno de los objetivos principales del Plan Director de Vivienda, y del Pacto Social por la Vivienda: incrementar el parque de viviendas en régimen de alquiler.

La difícil situación económica y financiera ha dificultado enormemente la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler. Por ello, el Departamento ha incrementado los objetivos de movilización de viviendas usadas en alquiler, manteniendo así el objetivo global de alquiler.

En lo que respecta a las políticas de rehabilitación, la nueva Orden de 23 de noviembre de 2011 que modifica la Orden de 2006 sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, introduce la variable de la eficiencia energética en las ayudas otorgadas contribuyendo así a alcanzar los objetivos establecidos por el Plan Director.

Además de incrementar las ayudas para aquellas actuaciones que intervengan sobre la envolvente de los edificios, desde la aprobación de la nueva Orden, en aquellos edificios que tengan una antigüedad superior a los 50 años, sólo serán consideradas actuaciones protegibles aquellas que estén incluidas en el dictamen de la inspección técnica del edificio.

Asimismo, el Plan Director busca "reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana", por lo que los cambios que se prevén introducir en las nuevas políticas implican cambios normativos, convenios de colaboración, coordinación y corresponsabilidad entre agentes, introducción de nuevas herramientas informáticas que permitan la gestión telemática, etc. A este respecto, hay que destacar que la Hoja de Ruta de Edificación Sostenible Bultzatu 2025 puesta en marcha en 2012 dará respuesta a muchas de las acciones previstas en el Plan Director.

Evaluación de la eficacia

En la evaluación del primer ejercicio del Plan Director 2010-2013 ya se aludía a la difícil situación económica y financiera que presidía el momento, obstaculizando enormemente el desarrollo de las políticas públicas de vivienda. En 2011 la situación se ha agravado con un escenario en el que las

entidades financieras han restringido aún más el acceso al crédito tanto a particulares como a empresas.

Este difícil escenario hace que los logros del Departamento de Vivienda adquieran un mayor valor, puesto que no hay que perder de vista que la edificación de vivienda protegida ha superado las iniciaciones en el mercado libre, habiéndose incluso alcanzado un record de viviendas de protección pública terminadas en 2011 (5.473 viviendas). Las iniciaciones en 2010 y 2011 ascienden a 9.506 viviendas de protección pública frente a 7.376 viviendas libres. Estos buenos resultados han elevado el grado de cumplimiento al 120% respecto del objetivo previsto por el Plan Director.

No obstante, las elevadas exigencias financieras del régimen de alquiler han impedido alcanzar el objetivo establecido para este régimen de tenencia que ha alcanzado un 72% sobre objetivos, con un total de 1.732 viviendas iniciadas en el período 2010-2011. Por el contrario, el elevado ritmo constructivo de las viviendas destinadas a la compra ha superado ampliamente el objetivo, con 7.774 viviendas iniciadas, es decir, un 141% sobre la previsión inicial.

En cuanto al régimen de alquiler, es preciso destacar que, ante la falta de aliados públicos y privados para la promoción de viviendas en régimen de arrendamiento protegido, el Departamento y VISESA han afrontado el 78% de las iniciaciones de alquiler.

Por su parte, el Programa Bizigune ha captado un total de 4.802 viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares para su puesta en el mercado de alquiler a rentas protegidas (99% sobre objetivo).

Así, en términos de demanda satisfecha en régimen de alquiler, el grado de cumplimiento ha alcanzado el 94,5% (13.110 unidades de demanda satisfecha). La demanda satisfecha incluye las 1.732 viviendas de nueva promoción en alquiler, las 4.802 viviendas del programa Bizigune y las 6.576 ayudas concedidas a través de la Renta Básica de Emancipación.

Por otro lado, hay que tener presente que una de las prioridades del Departamento de Vivienda es garantizar la función social del parque de vivienda protegida, realizando para ello de manera sistemática inspecciones del parque protegido con el fin de identificar posibles infracciones y proceder a las correspondientes sanciones. En el año 2011, fueron visitadas un total de 6.566 viviendas de las que 81 fueron merecedoras de sanción. En términos acumulativos, han sido ya inspeccionadas 54.515 viviendas, habiendo recibido sanción 806 (1,5% del total). El Plan Director contempla además el establecimiento de Planes de Inspección Específicos para las viviendas en régimen de alquiler.

Centrando la atención en las políticas de rehabilitación, cabe destacar el gran éxito de los diferentes programas de rehabilitación y regeneración urbana puestos en marcha por el Departamento. Así, por un lado, el programa de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas y edificios por parte de particulares y comunidades de vecinos ha aportado en 2011 un total de 15,8 millones de subvención que han contribuido a la rehabilitación de 16.333 viviendas en 2011, alcanzando un grado de cumplimiento del 94% (101% para 2010-2011).

Atendiendo al conjunto de los dos ejercicios, la subvención total ha ascendido a 36,4 millones de euros, posibilitando la rehabilitación de 35.830 viviendas y movilizándolo un volumen de obra superior a los 565 millones de euros.

Además de los programas de ayudas a la rehabilitación destinados a particulares y comunidades de

propietarios, el Departamento de Vivienda cuenta también con diversos programas de ayudas para la regeneración urbana y la mejora de la accesibilidad de los entornos urbanos, cuyos beneficiarios son los Ayuntamientos y las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación. Las ayudas directas concedidas en 2011 se han dirigido a cuatro ayuntamientos ascendiendo en conjunto a 700.000 euros. Además, las subvenciones concedidas en 2010 constituían programas plurianuales para el período 2010-2012 elevándose en total a 7,58 millones de euros.

El análisis de los resultados presentados, ponen de manifiesto un elevado grado de cumplimiento de los grandes objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 en los dos primeros ejercicios.

Evaluación de la eficiencia

Una de las cuestiones puestas en evidencia durante la elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana fueron las ineficiencias detectadas en algunos de los procedimientos llevados a cabo por el Departamento. Por este motivo, muchas de las acciones planteadas por el Plan buscan precisamente mejorar la eficiencia.

Uno de los principales logros de 2011, ha sido la fusión de Alokabide y SPGVA, lo que ha supuesto una simplificación del entramado de sociedades del grupo vivienda,

En lo que respecta a Etxebide, a lo largo de 2011 se ha avanzado en la elaboración de la nueva normativa que modifica los procedimientos de inscripción y adjudicación de viviendas protegidas, simplificando los procesos y permitiendo agilizar la toma de decisiones, lo que redundará en una optimización de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda, y en un mejor y más accesible servicio para la ciudadanía.

El número de expedientes de solicitud inscritos en Etxebide se sitúa en torno a los 85.000, lo que requiere mucha capacidad de gestión. Además, es destacable el avance realizado en la tramitación online de los expedientes, puesto que ya es posible realizar la inscripción de manera totalmente electrónica lo que supone más opciones en la comunicación con la ciudadanía y agiliza enormemente el procedimiento.

Atendiendo a la edificación de vivienda nueva en régimen de alquiler, en 2011 se destinaron 4,1 millones de euros en concepto de subvenciones y subsidios y 1,6 millones en préstamos en el marco del convenio financiero con las entidades de crédito, lo que supone un importante retroceso fruto del descenso de la actividad de edificación en alquiler. El importe conjunto de los años 2010-2011 se elevó a 33 millones de euros en ayudas directas y 38 millones de euros en préstamos. La ayuda media por vivienda se cifró en 35.000 euros en 2011 y en 41.000 euros en 2010.

Por su parte el Departamento de Vivienda, destina anualmente algo más de 22 millones de euros al Programa Bizigune (22,3 M # en 2011), lo que representa una subvención media por vivienda de 4.600 euros anuales.

El coste de las políticas subvencionales al alquiler, unido a las importantes restricciones presupuestarias, hacen necesaria la búsqueda de nuevas fórmulas con menores exigencias financieras. El nuevo programa de intermediación en el mercado de vivienda libre en alquiler nace con la voluntad de incrementar el

parque de viviendas en arrendamiento protegido facilitando el acceso a la vivienda con un mínimo consumo de recursos para la Administración. Este nuevo Programa (ASAP), ha sido creado en Marzo de 2012 y cuenta ya con 13 Agentes Colaboradores homologados.

Evaluación de la equidad

En términos de equidad territorial, hay que destacar que el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 busca un reequilibrio territorial, enfatizando los esfuerzos en aquellas zonas geográficas con mayores necesidades de vivienda, puesto que no hay que perder de vista la elevada acumulación de la edificación protegida de vivienda en Álava.

El conjunto de viviendas iniciadas en el ecuador del Plan responden al siguiente reparto territorial: 29% en Álava, 32% en Gipuzkoa y 39% en Bizkaia.

En lo que respecta al Programa Bizigune, Álava y sobre todo Bizkaia superan ampliamente los objetivos inicialmente previstos, mientras que Gipuzkoa alcanza únicamente el 69% de las captaciones esperadas por el Plan.

En cuanto a la equidad social, se constata que los ingresos medios de de las personas que han resultado adjudicatarias de una vivienda en régimen de alquiler (13.780 # brutos anuales), son similares al promedio que registran aquellos solicitantes que demandan únicamente una vivienda en régimen de alquiler (13.450 # anuales). Sin embargo, si se presta atención al conjunto de la demanda en alquiler (sólo alquiler más indistintamente) se obtienen unos ingresos medios sensiblemente superiores (20.687 # brutos anuales).

A este respecto hay que destacar que en la nueva normativa aprobada en Octubre de 2012, se elimina la posibilidad de inscribirse indistintamente en los dos regímenes de tenencia y, por otro, desaparecen los sorteos en las adjudicaciones de vivienda protegida en alquiler pasando a utilizar un sistema de baremación, de manera que las viviendas serán adjudicadas a las personas más necesitadas. Y es que, tras los análisis realizados en los procesos de adjudicación de vivienda protegida, se ha comprobado la idoneidad de realizar profundas modificaciones para intentar paliar los desajustes del proceso derivados de la actual crisis financiera.

Por otro lado, el análisis de los beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación otorgadas por el Departamento ha puesto de manifiesto un importante incremento de las ayudas destinadas a los hogares unipersonales, predominando los hogares constituidos por mujeres y personas mayores. Así, el 47% de los perceptores de ayudas de 2011 han sido personas mayores de 65 años, frente al 30% que representaban hace cinco años.

Evaluación de la participación

Es destacable el proceso participativo puesto en marcha por el Departamento ya que se han desarrollado tres procesos participativos con motivo de la firma del Pacto Social por la Vivienda, la elaboración del Plan Director y la elaboración de la Ley Vasca de Vivienda, registrándose en todos ellos una elevadísima participación. Muchas de las aportaciones realizadas por la ciudadanía fueron incorporadas a los Documentos del Pacto, del Plan y del proyecto de Ley Vasca de Vivienda.

Fruto de este trabajo, el Departamento de Vivienda ha ganado un premio otorgado por Naciones Unidas,

que es el reconocimiento internacional más prestigioso del mundo a la excelencia del Servicio Público, por su proyecto "En Vivienda, todas las opiniones cuentan", dentro de la categoría "Mejorando la participación ciudadana en los procesos de decisiones públicas a través de mecanismos innovadores".

Asimismo, hay que destacar la elevada participación de la ciudadanía a través de las diferentes Webs del Departamento: Etxebide, Observatorio Vasco de la Vivienda, Bizilagun, así como la presencia de Etxebide en las Redes Sociales, a través de Twitter y Facebook, donde ofrece a sus seguidores, las novedades más interesantes en materia de vivienda, y donde están abiertos canales de comunicación permanentes con la ciudadanía.

Evaluación de la satisfacción con la actuación del Departamento

Estos procesos participativos han puesto de relieve las demandas de los ciudadanos en materia de vivienda, permitiendo al Departamento comprobar los aspectos hacia los que la ciudadanía muestra mayor sensibilidad. Así, una de las cuestiones más ampliamente demandadas es la necesidad de una Ventanilla Única en la que se informe y asesore al ciudadano de todos los programas de ayudas a la rehabilitación existentes y financiados por distintos Departamentos e Instituciones. La colaboración entre los Departamentos de Vivienda, Industria, Empleo y Medioambiente a través del Plan Bultzatu 2025 contribuirán en buena medida a solucionar este problema.

Por otro lado, el Departamento de Vivienda realiza periódicamente encuestas entre los demandantes de vivienda protegida y adjudicatarios de los diferentes programas, lo que le permite obtener el nivel de satisfacción con los diferentes programas implementados.

Los resultados ponen de manifiesto un progresivo incremento de la aceptación del hecho de que la mayoría de las viviendas protegidas construidas sean adjudicadas en régimen de alquiler entre las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en Etxebide.

La valoración que las personas demandantes realizan sobre Etxebide y la actuación del Departamento en materia de vivienda alcanza el aprobado (5,5 y 5,2 puntos respectivamente). Sin embargo, el nivel de satisfacción se incrementa en la medida en que se hacen realidad las expectativas de acceder a una vivienda, puesto que la puntuación asciende en el caso de las personas que han resultado adjudicatarias de vivienda, otorgando 6,6 puntos a Etxebide y 6,3 puntos al Gobierno Vasco.

Asimismo, hay que destacar una elevada satisfacción con el régimen de alquiler entre las personas adjudicatarias de una vivienda en arrendamiento protegido (68 puntos).

Evaluación del impacto

Atendiendo a las políticas de alquiler, el objetivo general del Departamento es incrementar el parque de alquiler protegido de la CAPV, contribuyendo así a incrementar la cuota de alquiler de la CAPV. La representación del alquiler en el conjunto del parque de vivienda principal de Euskadi se estima bastante reducida, alcanzando únicamente al 8,5% del conjunto de viviendas habituales (71.400 viviendas en alquiler). Por su parte, a cierre de 2011 el parque de alquiler protegido de la CAPV se cuantificaba en 20.513 unidades.

Atendiendo a estos datos, es preciso destacar que el 29% de las viviendas principales en arrendamiento

de la CAPV corresponden a alguna figura de protección. Así, se comprueba la contribución al incremento de la cuota del parque en alquiler de la CAPV de las políticas de fomento del alquiler.

Por otro lado, centrando la atención en la nueva edificación, es preciso tener en cuenta que a pesar de las enormes dificultades de financiación, ha sido posible iniciar un total de 1.732 viviendas en régimen de alquiler en los dos primeros ejercicios del Plan, contribuyendo así a estimular el sector de la construcción en un escenario de profunda crisis económica y financiera.

Asimismo, en el año 2011 se ha asistido a un record en cuanto al volumen de viviendas de protección pública terminadas (5.473 viviendas).

Por su parte, atendiendo a los programas destinados a la rehabilitación y regeneración urbana, hay que decir que los principales impactos logrados con estas actuaciones en la sociedad se pueden comprobar en una mayor accesibilidad que facilita los desplazamientos de las personas mayores y personas con discapacidad; unas mejores condiciones de habitabilidad y confort de los hogares que se traducen, por un lado en un menor consumo energético y por otro en un mantenimiento de las personas durante más tiempo en sus hogares con un ahorro considerable de gasto en la sanidad y en las políticas sociales. Así, vuelve a surgir la necesidad de coordinación y complementariedad de las diferentes políticas, al comprobar una incidencia directa de las políticas de vivienda en las políticas sociales, y en las políticas energéticas, entre otras.

Al mismo tiempo, es preciso tener presente el importante impacto económico de las políticas subvencionales a la rehabilitación del Departamento. El sector de la construcción es un importante motor de la economía, y el subsector de la rehabilitación cobra una gran importancia en la coyuntura actual donde la construcción de nueva planta se ha reducido considerablemente.

En efecto, el presupuesto protegible, esto es, el total de la inversión realizada (el coste real de las obras con un límite máximo) por el conjunto de actuaciones protegidas que han recibido una subvención del Departamento ha ascendido en 2011 a 288 millones de euros atendiendo a las obras llevadas a cabo por particulares y comunidades de vecinos, elevándose a 565 millones de euros en el conjunto de los dos años (2010 y 2011).

Así, por cada euro de subvención se han generado 15,5 euros en términos de efecto directo de la actividad productiva. Además, en términos de efecto indirecto de la actividad productiva se han generado otros 548 millones de euros, de manera que el impacto en producción en el conjunto de los dos años supera los 1.113 millones de euros.

En términos de PIB, las actividades de rehabilitación apoyadas por el Departamento han contribuido a un incremento del PIB vasco de 2011 en 194,5 millones de euros (187 millones en 2010).

Por otro lado, gracias al convenio financiero establecido entre el Departamento de Vivienda y las principales entidades financieras, numerosas familias han podido acceder a créditos hipotecarios para financiar el pago de su vivienda protegida, salvando así las enormes dificultades de acceso a financiación.

El Gobierno comprará tres viviendas a Visesa para alquilárselas al Ayuntamiento de Llodio

Acuerdo por el que se autoriza la adquisición onerosa en derecho de superficie, por el procedimiento de adjudicación directa, de tres viviendas de protección oficial propiedad de la sociedad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA) para su posterior cesión en régimen de arrendamiento al Ayuntamiento de Llodio.

El Consejo de Gobierno ha autorizado la adquisición en derecho de superficie por el procedimiento de adjudicación directa de tres viviendas de protección oficial propiedad de la sociedad Vivienda y Suelo de Euskadi, Visesa, para su posterior cesión en régimen de arrendamiento al Ayuntamiento de Llodio.

El Gobierno pagará 239.166 €, IVA incluido, por las viviendas ubicadas en la calle Apaloeta n1.

La adquisición de esas tres viviendas deriva del compromiso adquirido en diciembre de 2006 con la suscripción de un Convenio de Colaboración entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Ayuntamiento de Llodio. En el Convenio el Departamento se comprometía a excluir hasta un máximo de tres viviendas sociales del procedimiento ordinario de adjudicación, así como a su puesta a disposición a favor del Ayuntamiento de Llodio, para atender necesidades de alojamiento derivadas bien de actuaciones urbanísticas municipales, bien del desarrollo de programas sociales.

El Ayuntamiento de Llodio solicitaba la reserva de esas viviendas al Departamento para destinarlas a la Asociación a favor de las Personas con Discapacidad Intelectual de Álava, APDMA, dedicada a la mejora en la calidad de vida de las personas con discapacidad intelectual y la de sus familias.

El Gobierno construirá alojamientos dotacionales en una parcela cedida por el Ayuntamiento de Abanto-Zierbana

Acuerdo de autorización de la cesión gratuita de titularidad, acordada por el Ayuntamiento de Abanto y Ciérvana, de la parcela del Sector El Casal para la promoción de alojamientos dotacionales para su arrendamiento protegido.

El Consejo de Gobierno ha aceptado la cesión gratuita, acordada por el Ayuntamiento de Abanto-Zierbana a favor del Gobierno de la parcela del Sector El Casal para la promoción de alojamientos dotacionales para su arrendamiento protegido en el barrio de El Cerro.

La Parcela de terreno de 511 m2 está situada en el lado oeste de la denominada "Plaza de bolas" del Sector El Casal de Abanto-Zierbana.

Aprobado el convenio entre el Gobierno Vasco, Visesa y el Ayuntamiento de Bilbao para el desarrollo y la apertura del canal de Zorrotzaurre

Acuerdo por el que se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Bilbao y la Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA) para el desarrollo del ámbito, apertura del canal de Deusto y ejecución de los puentes de acceso a Zorrotzaurre en dicho término municipal.

El Consejo de Gobierno ha aprobado el texto del Convenio entre el Departamento de Vivienda, Visesa y el Ayuntamiento de Bilbao para el desarrollo del ámbito, apertura del canal y ejecución de los accesos de Zorrotzaurre.

De acuerdo con este convenio, el Ayuntamiento de Bilbao ejecutará a su costa las obras de Apertura del Canal, salvo las correspondientes al transporte, tratamiento y gestión de los suelos contaminados que si bien se ejecutarán por el Ayuntamiento de Bilbao, serán financiadas al 50% por el Gobierno Vasco.

El Gobierno Vasco y Visesa, propietarios de la práctica totalidad de los terrenos afectados para la apertura del Canal de Deusto, junto con el Ayuntamiento de Bilbao, instrumentarán, tramitarán y resolverán el oportuno expediente urbanístico que permita, por un lado, transmitir al Ayuntamiento de Bilbao, libre de cargas (excepción hecha de la situación ambiental del suelo) y ocupantes, los terrenos necesarios para materializar la apertura del canal.

El Gobierno Vasco y Visesa se reservarán los derechos o compensaciones que resulten de tal transmisión, que se concretarán en el expediente urbanístico-administrativo tramitado al efecto.

El Gobierno Vasco y Visesa transmitirán libre de cargas al Ayuntamiento de Bilbao suelos afectados por el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre e incluidos en la Unidad de Ejecución 1 en una superficie de 8.471,78 m² a un valor unitario de 575 €/m² de suelo, por un importe total de 4.871.274 €.

El importe resultante de la referida transmisión, será compensado, en cantidad equivalente, mediante la minoración de la participación de estas partes (en función de la superficie transmitida) en las siguientes cargas:

- Los gastos por el transporte, tratamiento y gestión de los residuos para la apertura del Canal cuyo coste se estima en 2.000.000 €, correspondiendo al Gobierno Vasco el abono del 50% de la mencionada cantidad.

- El importe que deban aportar el Gobierno Vasco y Visesa como propietarios afectados por la gestión de la Zona Mixta de Zorrotzaurre y por ello responsable (en su parte alícuota), de la ejecución y pago de la obra del Puente que unirá Zorrotzaurre con Deusto, siendo el importe estimado de 3.871.274 €.

El Gobierno Vasco, por su parte, se compromete a ejecutar, a su costa, las obras del puente rodado que conectará San Ignacio con Zorrotzaurre a la altura de la calle Baleares.