



Zure etxea, gure lehentasuna

ehbildu

Los datos oficiales ponen de relieve una situación de emergencia social en lo que se refiere a la vivienda, una situación que genera graves consecuencias sociales y económicas y que amenaza con provocar una fractura social. Cualquier respuesta política realista a esta situación en aras de garantizar el derecho a la vivienda descansa sobre tres pilares:

1. Que la vivienda deje de ser un activo financiero. Para que la vivienda sea un derecho tiene que dejar de ser un negocio especulativo.
2. Que se priorice la función social de la vivienda frente a otro tipo de usos. La vivienda se tiene que destinar a uso residencial de forma preferente en un momento en el que la demanda está desbocada.
3. Que se realice la promoción de vivienda pública necesaria con el fin de garantizar precios realmente asequibles y la conformación de una infraestructura social estratégica: un gran parque público de vivienda.

La iniciativa POSIBLE 30K tiene por objeto dar una respuesta de choque a la emergencia habitacional sobre esos pilares. Para ello dispone de dos vertientes. La primera plantea movilizar 30.000 viviendas aprovechando el parque ya construido, lo cual exige actuar sobre la vivienda vacía movilizándolo 15.000 de las 25.000 viviendas vacías movilizables que se estima que existen actualmente, recuperar el uso residencial de 5.000 viviendas turísticas y valerse de la regeneración y redensificación urbana para crear 10.000 nuevas viviendas.

Una buena parte de la demanda de vivienda se puede y se debe cubrir movilizándolo vivienda vacía, recuperando el uso residencial de las viviendas turísticas y haciendo un uso adecuado de la redensificación urbana. Es la manera más rápida, de hecho, de generar oferta.

La segunda vertiente pretende construir 30.000 viviendas públicas nuevas. Para ello, es necesaria una gran alianza de país (público-comunitaria) que asuma el reto de la generación y mantenimiento de un gran parque público de vivienda, entendido este como una infraestructura social estratégica. Los actores llamados a conformar dicha alianza son los siguientes: Gobierno Vasco, Diputaciones, Ayuntamientos, Fundaciones Bancarias y EPSVs de empleo. Objetivo: promover 30.000 viviendas públicas a precios asequibles en diez años.

Se trata de la mayor operación de promoción de vivienda pública de la historia de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, con una mayor ambición por parte de VISESA en cuanto a promoción de vivienda social (estimación: 10.000 viviendas) y la promoción de otras 20.000 viviendas públicas asequibles.

Para ello, la alianza por la vivienda asequible se sustanciaría en una nueva entidad pública empresarial, bajo la forma de sociedad de capital y de carácter público-social: Etxebizitza Eskuragarriaren Sustapen Erakundea (EESE). La nueva entidad la constituiría el Gobierno Vasco junto a entidades del tercer sector, dando lugar a la colaboración público-comunitaria. Los socios llamados a participar en esta entidad por la parte social serían, en un principio, las tres fundaciones bancarias (BBK, Kutxa y Vital) y las EPSVs de empleo.

La constitución de esta entidad, junto al esfuerzo público que ya se está realizando, posibilitaría vehicular la capacidad de inversión suficiente para satisfacer la totalidad de la demanda de vivienda estimada en los siguientes diez años. Para ello, el Gobierno Vasco aportaría 1.000 millones de euros y la parte social

otros 1.000 millones. Dicha capitalización se llevaría a cabo de forma progresiva a través de sucesivas ampliaciones de capital, conforme la planificación permitiera lanzar las operaciones de promoción. Situándonos muy por debajo de las estimaciones del Gobierno Vasco sobre el potencial de apalancamiento de otras fuentes de financiación, ese capital podría llevar a apalancar 1.500 millones de euros de financiación adicional por parte del ICO y el BEI. En total, sumaríamos un volumen inversor de alrededor de 3.500 millones de euros.

La nueva entidad ajustaría su gestión tras la inversión pública inicial a partir de los primeros dieciocho meses desde su puesta en marcha efectiva, garantizando así la autosuficiencia financiera, de tal manera que la inversión del Gobierno Vasco no computaría a efectos de su consideración como parte de la estimación del posible déficit público.

La entidad público-social tendría por objeto la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de vivienda de precio tasado, tanto en alquiler como en venta (apostando preferentemente por el alquiler y haciendo uso de la venta con el fin de garantizar la viabilidad y estabilidad financiera de la operación), así como de vivienda en régimen de cesión de uso, dejando a VISESA la promoción de vivienda de protección oficial de régimen especial. Además de realizar nueva construcción, esta nueva entidad también llevaría a cabo la compra de edificaciones para su posterior rehabilitación e inclusión en el parque público de vivienda.

Operaría con ánimo de lucro limitado (baja rentabilidad neta a largo plazo), y llevaría a cabo sus actuaciones sobre suelo público, mediante la adquisición anticipada de suelo por parte del Gobierno Vasco (compra y cesiones, además de expropiaciones en caso necesario) y su cesión en derecho de superficie a la nueva entidad. Extinguida la vigencia del derecho, tras una concesión de 75 años durante cuya vigencia se garantizaría que los posibles cambios de titularidad de las viviendas hacia nuevas personas inquilinas o propietarias cumplieran las condiciones fijadas para el acceso, las viviendas quedarían a disposición de la administración sin coste alguno de mantenimiento y conservación, garantizando un parque público a largo plazo. De esta manera, se garantizarían precios realmente asequibles, la conservación del suelo público y la disponibilidad de un parque público de vivienda.

Esta política de suelo exigiría una actuación coordinada entre Ayuntamientos, Diputaciones y Gobierno Vasco, además de la agilización de los trámites administrativos. La nueva entidad completaría el ecosistema formado por el Gobierno Vasco, VISESA y ALOKABIDE, aportando el caudal financiero y las capacidades materiales y operativas necesarias para dar una respuesta de choque efectiva a la actual crisis de la vivienda. Lo cual exigiría rediseñar las funciones de cada uno de los elementos del ecosistema así como la interrelación entre ellos con ánimo de buscar la mayor eficiencia y eficacia operativa. De esta manera se crearía un nuevo modelo de producción estable de vivienda pública asequible: un sistema de construcción y mantenimiento de una infraestructura social estratégica como es un gran parque público de vivienda.

En resumen, mediante la iniciativa POSIBLE 30K, la administración pública, valiéndose de la colaboración público-comunitaria, asumiría la promoción de la vivienda pública a la escala necesaria y en las condiciones de asequibilidad que se requieren. La constitución y puesta en marcha de la nueva entidad, asumiendo la administración pública el liderazgo de la misma y la custodia de su función social, permitiría a la Comunidad Autónoma Vasca plantearse la siguiente misión: Promover 30.000 viviendas públicas a precios asequibles en diez años, lo cual transformaría la estructura del mercado residencial de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, abriendo paso a un nuevo paradigma de vivienda centrado en el derecho a habitar y en el bienestar colectivo.