

PRESENTACIÓN DE LAS LÍNEAS BÁSICAS DEL GOBIERNO DE ARAGÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

*CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES*

***DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN.***

**GOBIERNO
DE ARAGON**

Zaragoza, 2 de Abril de 2008.

**I
N
D
I
C
E**

1.- LÍNEAS BÁSICAS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

1. Medidas de Gobierno 2007-2011
2. Regulación del Plan de Vivienda aragonés
3. Tipologías de vivienda protegida
4. Cumplimiento del actual Plan de vivienda.

2.- MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL DECRETO QUE REGULA EL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA

3.- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Sistema actual
2. Fortalezas y debilidades del sistema actual
3. Propuestas de modificación

4.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Parámetros objetivos para el establecimiento de cupos
2. Caracteres de los solicitantes inscritos en el Registro
3. Criterios para el establecimiento de cupos

1.- LÍNEAS BÁSICAS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

Medidas del Gobierno 2007 -2011

- ***Promover la construcción de 15.000 nuevas viviendas de protección.***
 - Posibilitar la VPT en suelos privados
 - Reservas obligatorias
 - Impulso de desarrollo de suelos destinados a VPA.
 - Incremento de cupos del MV
- ***Dos mil viviendas de nueva construcción para alquiler.***
 - **Modificaciones normativas para incentivar su construcción.**
- ***Impulso al alquiler, y en concreto para jóvenes.***
 - Cupos para jóvenes
 - Ayudas a inquilinos: renta básica y ayudas al alquiler de VPA
 - Viviendas universitarias.
- ***Impulso a las bolsas públicas de alquiler.***
 - Reducción de restricciones de las ayudas a inquilinos y propietarios que pongan las viviendas a disposición de bolsas públicas.
- ***Rehabilitar áreas urbanísticas degradadas.***
 - Ayudas a la rehabilitación aislada de viviendas y edificios.
 - Desarrollo de las ARIs y ARCH:

1.- LÍNEAS BÁSICAS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

Plan Aragonés de Vivienda 2005-2009

Marco Regulator

- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda para el Periodo 2005-2008
- Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009
- Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Registro de solicitantes de VPA

Ejes Estratégicos

- Análisis y diversificación de las áreas de precios máximos en la Comunidad Autónoma.
- Diversificación de las tipologías de vivienda protegida de nueva construcción para venta y renta
- Potenciación del Alquiler
- Políticas de Rehabilitación
- Reservas de Suelo

1.- LÍNEAS BÁSICAS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

Tipologías de Vivienda

En función de la naturaleza del suelo

- De promoción privada concertada (suelos públicos o con ayudas públicas-adjudicación por sorteo público).
- De promoción privada convenida (suelos privados con convenio-adjudicación por sorteo privado).
- De promoción privada general (suelos privados- adjudicación directa por el promotor).

En función del precio del módulo

PARA VENTA:

- De promoción Privada de Régimen Especial (VPA RE)
- De promoción Privada de Precio General (VPA PG)
- De promoción Privada de Precio Tasado (VPA PT)

PARA ALQUILER:

- De promoción Privada de Renta Básica (VPA RB)
- De promoción Privada de Renta Tasada (VPA RT)

En función del ámbito territorial

- Ambito de precio general
- Ambito de precio máximo superior A
- Ambito de precio máximo superior B
- Ambito de precio máximo superior C

1.- LÍNEAS BÁSICAS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

Cumplimiento del actual Plan de Vivienda

PLAN DE VIVIENDA 2005-2008				CUPOS	C PROVISIONAL	CUMPLIMIENTO
NUEVA CONSTRUCCION VENTA				12900		
		2005			3157	
		2006			3805	
		2007			3758	
		total cupo			10720	83,33%
NUEVA CONSTRUCCION ARRENDAMIENTO				2225		
		2005			191	
		2006			1043	
		2007			50	
		total cupo			1284	57,71%
VIVIENDA YA CONSTRUIDA (*)				2000		
		2005			247	
		2006			377	
		2007			243	
		total cupo			867	43,10%
VIVIENDA YA CONSTRUIDA ARAGON (*)				3400		
		2005			5	
		2006			35	
		2007			52	
		total cupo			92	2,71%
AYUDAS PROPIETARIOS ALQUILER (*)				212		
		2005			65	
		2006			5	
		2007			31	
		total cupo			101	47,64%
AYUDAS INQUILINOS ALQUILER (*)				1190		
		2005			46	
		2006			214	
		2007			503	
		total cupo			763	64,12%
AREAS DE REHAB INTEGRAL Y C HISTORICO				4257		
		2005			0	
		2006			0	
		2007			0	
		total cupo			0	0,00%
REHAB AISLADA PARA ACCES Y SOST. ARAGON				7850		
		2005			1430	
		2006			1540	
		2007			2274	
		total cupo			5244	66,93%
AYUDAS SUELO				375		
		2005			0	
		2006			0	
		2007			404	
		total cupo			404	100,00%

2.- MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL DECRETO QUE REGULA EL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA

1.- Mejora de las condiciones para la rehabilitación en áreas delimitadas.

2.- Fomento del alquiler de viviendas vacías. En especial a disposición de bolsas públicas.

- Se generalizan las ayudas a propietarios que pongan su vivienda en una bolsa y se establecen límites de rentas de alquiler más próximas a las reales.
- Se mantienen las ayudas a inquilinos $\leq 2,5$ IPREM, y se eliminan el resto de restricciones.

3.- Fomento de las viviendas protegidas en alquiler.

- Opción de compra obligatoria en las viviendas de arrendamiento a 10 años y preferencia para la compra de la vivienda del inquilino que haya estado en régimen de arrendamiento un mínimo de 5 años.
- Se regulan ayudas autonómica a inquilinos de vivienda protegida en alquiler durante cinco años a favor de inquilinos $\leq 2,5$ IPREM.
- En el programa de vivienda joven en alquiler se flexibiliza el carácter de domicilio habitual que caracteriza la vivienda protegida para adecuarlo a la problemática de las viviendas universitarias y viviendas para mayores.
- Mejoras en las condiciones para la promoción de viviendas protegidas para alquiler (préstamos, plazo y precio de venta).

4.- Fomento de acceso a las ayudas de vivienda usada.

- **Se fomenta esta vía de acceso a la vivienda especialmente en las localidades de precio máximo permitiendo que más viviendas puedan ser beneficiarias de la ayuda a favor de sus adquirentes.**
- **Se asimilan a viviendas usadas las viviendas nuevas libres tras un año para acceder a las ayudas, acortando el plazo actual que eran dos años.**

5.- Fomento de la promoción y acceso a viviendas protegidas.

- **Se permiten préstamos convenidos a más de 25 años.**
- **Exigencia de ingresos mínimos para acceder a viviendas protegidas para venta y para el acceso a las ayudas del Plan de vivienda.**
- **Se amplían los supuestos en los que se permite volver a recibir ayudas (separación o divorcio).**
- **Además de garaje y trastero se permite en el medio rural la existencia de anejos de hasta 25 metros cuadrados para incentivar actividades económicas.**
- **Se reduce de 6 a 4 meses el plazo para resolver sobre la calificación.**
- **Se aumenta a 120 metros la superficie de VPA no sólo para familias numerosas sino también para personas con discapacidad o dependientes a su cargo, así como para viviendas usadas.**

3.- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sistema Actual

- **Sorteo por la Administración competente (Ayuntamientos ó DGA)**
- **Previamente, el procedimiento se inicia por el órgano competente, pudiendo reservarse viviendas (Cupos) para determinados colectivos**
- **Los reservas son determinados en el mismo sorteo para cada uno de los Cupos, siendo como mínimo del doble de las viviendas del Cupo concreto**
- **Realizado el sorteo, se solicita la documentación a los adjudicatarios provisionales, siguiendo el orden en el que han ido apareciendo en el sorteo**
- **Proceso de recopilación de la documentación necesaria, con todo lo que conlleva de : falta de notificación, presentación incompleta de documentación, renunciaciones...**
- **Una vez hecha la adjudicación definitiva, comparecen ante el promotor para elegir vivienda concreta en función de su posición en la lista de adjudicatarios**
- **Solicitud de las ayudas correspondientes del Plan de vivienda**

3.- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Fortalezas y Debilidades del Sistema actual

En la actualidad se realizan sorteos con cupos.

■ **Fortalezas**

- **El establecer cupos permite incrementar la probabilidad de acceso a la vivienda a colectivos determinados.**
- **El sorteo permite dotar de una gran transparencia a la adjudicación.**

■ **Debilidades.**

- **El sorteo da lugar a que permanezcan solicitantes de vivienda durante muchos años sin resultar adjudicatarios.**
- **Se producen un número muy elevado de renunciaciones.**
- **Las listas de reservas lo son únicamente para cada promoción, y ello alarga el proceso de adjudicación.**
- **La elección de vivienda**
 - **no garantiza que ésta se adecúe a sus necesidades (sólo a los primeros adjudicatarios),**
 - **alarga mucho el plazo para la adjudicación definitiva de las viviendas**
 - **Puede resultar inviable el pago de la entrada para la compra (20%), pues el plazo para su desembolso se reduce mucho.**

3.- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Propuestas de Modificación

- ***Adjudicación directa de vivienda concreta.***
 - La orden de inicio de la adjudicación fijará los criterios concretos de adjudicación de la vivienda.
 - En la orden de inicio, continuarán estableciéndose los criterios preferentes de adjudicación (cupos).
- ***Reservas.***
 - Se adjudicarán las viviendas vacantes por renuncia a los inscritos más antiguos del cupo correspondiente.
 - Se solicitará la documentación a los primeros reservas antes de que las viviendas queden vacantes.
- ***Reducción de renunciaciones***
 - No se permitirán renunciaciones injustificadas
 - Baja del registro de adjudicatarios provisionales así como de aquéllos que incumplan con sus obligaciones de mantener actualizados sus datos registrales.
 - Baja del registro de adjudicatarios provisionales.
Para permitir una mejor aplicación de estos criterios:
 - Se suprime el ámbito comarcal y se introducen ámbitos inframunicipales.
 - Se permiten en la inscripción preferencias y renunciaciones de vivienda en función de su tamaño.
 - Unificación de ingresos mínimos (IPREM) necesarios para ayudas y adjudicaciones.
- ***Mejora de la gestión.***
 - Reducción de plazos y comunicaciones mediante listados públicos y comunicación única al domicilio.
 - Cumplimiento de requisitos para las ayudas de acuerdo con lo establecido en la adjudicación definitiva.

4.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

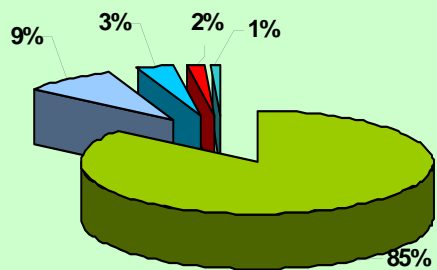
Parámetros objetivos para el establecimiento de cupos

- ***PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.***
 - La legislación establece reservas obligatorias (al menos un 3%)
- ***EDAD***
 - La CE, el EAA y la legislación de vivienda establece la necesidad de un mayor esfuerzo de las administraciones a favor de los ciudadanos más jóvenes (menores de 35 años).
 - 75% de los inscritos menores de 35 años.
- ***Número de miembros de la unidad de convivencia.***
 - Puede considerarse un criterio objetivo de necesidad de vivienda.
 - 23 % de los inscritos pertenecen a unidades de convivencia de 2 o más miembros.
- ***Ingresos de la unidad de convivencia.***
 - Puede constituir un criterio determinante para la adjudicación de una vivienda ya sea en propiedad o en alquiler.
 - Se establecen unos límites máximos y mínimos de ingresos.
 - Menor IPREM (7.000 euros): 18,5 % (Sólo para alquiler).
 - Entre 1 y 2,5 IPREM: 62.7 %.
- ***Antigüedad.***
 - El demandante de vivienda ve agravada su situación conforme el tiempo de espera para acceder a una vivienda aumenta.

4.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

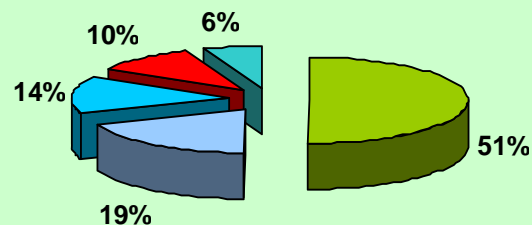
Datos sobre inscritos en el Registro

**MENORES DE 35 AÑOS.
UNIDADES DE CONVIVENCIA**



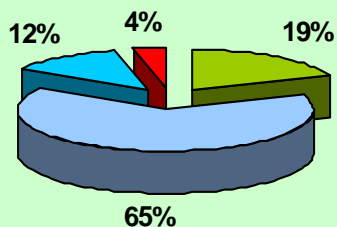
■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5

**MAYORES DE 35 AÑOS.
UNIDADES DE CONVIVENCIA**



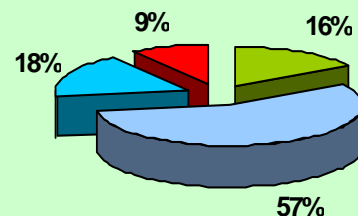
■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5

**MENORES DE 35 AÑOS.
INGRESOS**



■ IPREM ■ HASTA 2,5 ■ HASTA 3,5 ■ HASTA 5,5

**MAYORES DE 35 AÑOS.
INGRESOS**



■ IPREM ■ HASTA 2,5 ■ HASTA 3,5 ■ HASTA 5,5

4.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Características de los demandantes inscritos en el Registro

- ***Perfil del demandante tipo de vivienda:***
 - **Joven, menor de 35 años, con ingresos inferiores al 2,5 IPREM, e inscrito como único miembro de su unidad de convivencia.**

- ***Criterios iniciales de preferencia.***
 - **Edad (menor de 35 años)**
 - **Ingresos (menores de 3,5 IPREM)**
 - **Unidad de convivencia (2 ó más).**
 - **Antigüedad (más antigüedad en el Registro).**

- ***Agrupación de criterios***
 - **≤ 35 , $\leq 3,5$ IPREM, ≥ 2 miembros: Los cumplen un 9% de los inscritos.**
 - **≥ 35 , $\leq 3,5$ IPREM, ≥ 2 miembros: Los cumplen un 9% de los inscritos.**
 - **≤ 35 , $\leq 3,5$ IPREM, 1 miembro. Los cumplen un 52% de los inscritos.**
 - **≤ 1 IPREM. Sólo alquiler. 18%**
 - **Resto: 12 %**

4.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Criterios para la determinación de los cupos: DEBATE

- **Personas con movilidad reducida**
- **Edad**
- **Número de miembros** de la unidad de convivencia
- **Ingresos** de la unidad de convivencia
- **Antigüedad** en la inscripción en el registro
- **Otras situaciones:** familias monoparentales, otros minusválidos...etc