

pactosocial
ETXEBIZITZA 2022-2036

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

FORO URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI

Grupo de Trabajo
"Innovación en modelos de colaboración y financiación público privada"

DOCUMENTO DE ANÁLISIS DE LAS RECOMENDACIONES RECIBIDAS Y ASUNCIÓN DE COMPROMISOS

Abril 2026

behatokia
OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA

CONTEXTO

El Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi, regulado por el Decreto 475/2024, de 17 de diciembre, se constituye como un órgano estable de participación, diálogo y asesoramiento técnico en materia de vivienda y urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Foro se puso en marcha en su sesión inaugural el 22 de enero de 2025 en una jornada realizada en el Palacio Euskalduna (Bilbao).

En el primer Pleno del Foro que tuvo lugar el 25 de febrero 2025 se aprobó la creación del Grupo de Trabajo 02 "Innovación en modelos de colaboración y financiación público privada" para explorar modelos o estrategias existentes de colaboración y financiación público y privada, que logren aumentar la oferta de vivienda asequible, tratando de identificar elementos de éxito, y recopilar herramientas que puedan aplicarse por la iniciativa privada o social para conseguir el apalancamiento financiero idóneo en la promoción de vivienda.

En línea con sus objetivos principales, el grupo pretendía explorar la disponibilidad de las entidades privadas y sociales a colaborar en mayor medida con la Administración Pública para aumentar el parque de vivienda asequible.

El Grupo reconoció diferentes instrumentos complementarios de colaboración público-privada a desarrollar con carácter prioritario: el modelo de las *housing associations*, las entidades de capital mixto, fondos de inversión, cooperativa de vivienda en cesión de uso y el modelo de promoción privada con cesión de suelo público en derecho de superficie.

Además, su desarrollo debe acompañarse de un trabajo específico de seguimiento a realizar por el Observatorio Vasco de la Vivienda para informar al Pleno del Foro de los avances que se vayan logrando.

El 13 de octubre de 2025, el Foro volvió a reunirse en sesión plenaria en el *Artium Museum* (Vitoria-Gasteiz), y expuso las aportaciones recogidas en el informe de recomendaciones emitidas por el Grupo de Trabajo 02. Tras su aprobación por unanimidad, el Foro asumió la responsabilidad de elevar el informe al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco para su valoración.

El presente documento tiene por objeto materializar la respuesta del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana a dicho Informe de Recomendaciones, **estableciendo con claridad los compromisos de acción que se asumen para su implementación tras el análisis del mismo.**

Los compromisos asumidos se han estructurado en 3 partes:

- Acciones que ya se han puesto en marcha y que dan respuesta a las recomendaciones recibidas.
- Compromisos de acción a desarrollar en los próximos meses.
- Compromisos de acción a desarrollar bajo el liderazgo de otros departamentos del gobierno vasco, otras instituciones y/o agentes.

1.- ACCIONES PUESTAS EN MARCHA QUE DAN RESPUESTA A LAS RECOMENDACIONES RECIBIDAS

En coherencia con las recomendaciones aprobadas por el Foro de Vivienda y Urbanismo, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha **impulsado un conjunto de actuaciones** en la colaboración público-privada:

1.1.- Futura creación de un Fondo Social de Vivienda que movilizará la inversión pública y privada para incrementar el parque de vivienda protegida en alquiler.

El fondo se articula bajo un modelo de capital mixto con compromiso social, ofreciendo garantías y rentabilidad moderada para las operaciones de alquiler asequible. Este fondo prevé la financiación de actores financieros vascos, así como apoyo nacional y europeo a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO) y del Banco Europeo de Inversiones (BEI).

1.2.- Refuerzo económico de instrumentos existentes mediante el Decreto de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda. El Decreto refuerza, entre otros tantos, los siguientes instrumentos:

Los programas de movilización de vivienda vacía se ven reforzados. Por un lado, Bizigune aumenta el canon a los propietarios y también eleva los límites de ingresos a arrendatarios. Además, si se cede una vivienda libre en usufructo con un plazo mínimo de 20 años a Alokabide en el marco de programa de Vivienda Vacía Bizigune, se podrá otorgar una ayuda de 12.000 euros por vivienda. Por el otro lado, ASAP (Alokairu Segurua Arrazoizko Prezioa) amplía ingresos permitidos y actualiza las rentas máximas por grupos municipales.

Las ayudas al alquiler para jóvenes a través del Programa Gaztelagun, también son reforzadas, se elevan los límites de renta y permite hasta dos ayudas por vivienda compartida si existe contrato independiente.

Con este Decreto se permite que las organizaciones del Tercer Sector puedan adjudicar las viviendas que promuevan directamente al colectivo al que se dirigen, siempre que se verifique que las personas o unidades convivenciales cumplen con los requisitos de acceso a viviendas de protección pública. Asimismo, en relación con las subvenciones de fomento al alquiler, cuentan con una flexibilidad especial que les permite firmar estos contratos por un plazo mínimo inferior al que se exige generalmente a otras personas jurídicas y que lo hagan por habitaciones.

También se ve reforzado el programa de fomento al cohousing, elevando los requisitos de acceso en un máximo de 800 euros en el canon mensual por la cesión de uso y a un máximo de 60.000 euros la aportación inicial o sucesivas obligatorias al capital social con un límite del 30% sobre el total de la operación. Además, se elevan también los criterios para recibir ayudas con cuantías superiores a la general como 12.000 euros por vivienda libre y 15.000 por vivienda de protección pública, en aquellas viviendas que no superen los 700 euros respecto al canon mensual por la cesión de uso y la aportación inicial a 35.000 euros.

2.- COMPROMISOS DE ACCIÓN A DESARROLLAR EN LOS PRÓXIMOS MESES

A su vez, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco **se compromete a abordar los siguientes acuerdos** aprobados en el Pleno del 13 de octubre de 2025:

2.1.- La creación de un nuevo grupo de trabajo que suponga un espacio de encuentro específico entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y otros agentes institucionales y del Tercer Sector.

Este espacio pretende impulsar la colaboración con las entidades del sector social de Euskadi para que puedan ser agentes activos en la provisión y gestión de vivienda. El grupo abordara las siguientes líneas:

a.- Implementación de acciones que permitan desarrollar la figura de las housing associations o proveedores sociales de vivienda a colectivos vulnerables y en riesgo de exclusión.

- Explorar las bases para la elaboración de un decreto que regule la figura de las Housing Associations o proveedores sociales de vivienda.
- Reuniones previas con distintos agentes institucionales y del Tercer Sector de Euskadi, así como desarrollar una propuesta que identifique buenas prácticas y obstáculos de aplicación del modelo.
- Analizar fórmulas como el aprovechamiento del mecanismo de tanteo subrogado para canalizar viviendas en alquiler para su gestión por el Tercer Sector Social de Euskadi. Para ello, elaborar un informe integral sobre la viabilidad jurídica, económica y operativa del uso de este derecho.

b.- Analizar de forma específica los esquemas de colaboración necesarios para potenciar el modelo cooperativista en la promoción de vivienda en cesión de uso.

Realizar un informe sobre el cooperativismo vinculado a la vivienda en Euskadi estructurado en un estudio-diagnóstico, manual de buenas prácticas y un plan de socialización del modelo.

2.2.- Elaborar un informe de contextualización de buenas prácticas y posibles modelos de entidades de capital mixto.

El informe servirá como punto de partida para diseñar una estrategia que permita el desarrollo de esta figura. Se contempla mantener reuniones con IVF a futuro para explorar su predisposición en la financiación de estas entidades de capital mixto.

2.3.- Valorar la recuperación del modelo de promoción privada de vivienda con cesión de suelo público en derecho de superficie a través de la nueva reserva estratégica de suelo.

La recuperación del mecanismo que utilizaba el Gobierno Vasco debe valorarse orientado exclusivamente a vivienda en alquiler asequible y mediante concursos públicos minimizando los costes subvencionables y garantizando una rentabilidad moderada pero sostenida a largo plazo. Para ello, se debería elaborar un documento de contextualización que identifique necesidades y obstáculos al modelo de promoción privada de vivienda en suelo público en derecho de superficie.

2.4.- Seguimiento de los instrumentos de colaboración público-privada puestos en marcha.

Evaluar los instrumentos y mecanismos de colaboración público-privada orientados a promover más vivienda asequible en régimen de alquiler por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda e identificando, entre los instrumentos puestos en marcha hasta la fecha, aquellos que han conseguido un mayor impacto.

3.- COMPROMISOS DE ACCIÓN A DESARROLLAR BAJO EL LIDERAZGO DE OTROS DEPARTAMENTOS DE GOBIERNO VASCO Y OTRAS INSTITUCIONES Y/O AGENTES.

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana**, se compromete a profundizar bajo el liderazgo de otros Departamentos de Gobierno Vasco y otras instituciones o agentes**, los siguientes acuerdos adoptados:

3.1.- Analizar la posibilidad de desarrollar nuevos incentivos fiscales que favorezcan el modelo de cooperativa de vivienda, analizando cuestiones como la posible calificación de las entidades promotoras como entidades de interés público.

Para ello, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana de Gobierno Vasco analizará con la colaboración con las Haciendas Forales de los tres Territorios Históricos la posibilidad de desarrollar acciones en esta línea.

CONCLUSIÓN:

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, ha seguido de cerca el trabajo realizado en el marco del Grupo de Trabajo 02 “Innovación en modelos de colaboración y financiación público-privada” y ha estudiado en profundidad el informe de recomendaciones emitido por el Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi.

Alineado con ello, pondrá en marcha la creación del Fondo Social de Vivienda, con intención de movilizar inversión pública y privada para incrementar el parque de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Además, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha lanzado el anteproyecto del Decreto de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda que refuerza algunos instrumentos de colaboración público-privada como los programas de movilización de vivienda vacía ASAP y Bizigune.

También se han asumido varios compromisos, como desarrollar el modelo de las *housing associations* así como las cooperativas de vivienda en cesión de uso que se abordará a través de la creación de un nuevo Grupo de Trabajo en el marco del Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi cuyo objetivo será el impulsar las entidades del tercer sector de Euskadi como agentes activos en provisión y gestión de vivienda. Se elaborarán, además, informes de contextualización y buenas prácticas de las distintas figuras propuestas, por ejemplo, las entidades de capital mixto o el modelo de promoción privada de vivienda con cesión de suelo público en derecho de superficie.

Todos estos instrumentos contarán con una evaluación sistemática realizada por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda.

En definitiva, las acciones puestas en marcha, así como los compromisos asumidos por parte de la Viceconsejería de Vivienda, reflejan el alto grado de alineación y coherencia entre las propuestas técnicas emitidas por el Grupo de Trabajo 02 “Innovación en modelos de colaboración y financiación público-privada” y las prioridades de la política pública de vivienda.

El resultado obtenido, consolida al Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi como un modelo de gobernanza colaborativa, innovador, transparente y orientado a resultados. Su funcionamiento, refleja su utilidad como espacio estable para impulsar iniciativas y orientar decisiones públicas a la consecución de los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, y en concreto su línea transversal 6 “implicación y colaboración público, privada y social”.