

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA AL PROYECTO DE REAL DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PRÓXIMO **PLAN ESTATAL DE VIVIENDA** DE APLICACIÓN A PARTIR DE 2026



RED EUROPEA DE LUCHA CONTRA LA POBREZA Y LA EXCLUSIÓN SOCIAL EN EL ESTADO ESPAÑOL

# Créditos

**European Anti-Poverty Network (EAPN)** es una plataforma europea de entidades sociales que trabajan y luchan contra la pobreza y la exclusión social en los países miembros de la Unión Europea. La EAPN busca permitir que aquellas personas que sufren la pobreza y la exclusión social puedan ejercer sus derechos y deberes, así como romper con su aislamiento y situación. Tiene como objetivo principal situar ambas cuestiones en el centro de los debates políticos de la Unión Europea.

En España, la Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN-ES) es una organización horizontal, plural e independiente que trabaja para trasladar este objetivo a la realidad española e incidir en las políticas públicas, tanto a nivel europeo como estatal, autonómico y local. Actualmente, está compuesta por 19 redes autonómicas y 22 entidades de ámbito estatal, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social. En total, EAPN-ES engloba a más de ocho mil entidades sociales en todo el Estado.

**Título: Documento ‘Consulta pública previa al Proyecto de Real Decreto por el que se regula el próximo Plan Estatal de Vivienda de aplicación a partir de 2026’**

**Edita:** EAPN España

C/ Melquiades Biencinto 7 - 2ª Planta, 28053 Madrid

91 786 04 11 - [eapn@eapn.es](mailto:eapn@eapn.es)

[www.eapn.es](http://www.eapn.es)

**Contacto:**

**Ruth Caravantes Vidriales**

responsable de Investigación e Incidencia de EAPN-ES

[ruth.caravantes@eapn.es](mailto:ruth.caravantes@eapn.es)

615 71 29 99

**Fecha: Marzo 2025**



## Quiénes somos

**EAPN** (European Anti Poverty Network) es una coalición independiente de ONG y otros grupos involucrados en la lucha contra la pobreza y la exclusión social en los Estados miembro de la Unión Europea. Creada en diciembre de 1990, trabaja para la **erradicación de la pobreza y la exclusión social**, buscando permitir que aquellas personas que sufren la pobreza y la exclusión social puedan ejercer sus derechos y deberes.

En España, **EAPN-ES** (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español) nace en 1991 y se refunda en 2004 como una red de ONG comprometidas por la inclusión social de personas que sufren pobreza y exclusión social.

Está compuesta por **19 EAPN autonómicas y 22 entidades de ámbito estatal**, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social.



**Somos la mayor red europea de lucha contra la pobreza y la exclusión social, con presencia en todos los países de la Unión Europea**

## MISIÓN

EAPN-ES tiene como misión la **prevención y la lucha contra la pobreza, la exclusión social, las desigualdades y la discriminación**, impulsando la igualdad de oportunidades; y la **promoción de la participación** de todas las personas en el ejercicio de sus derechos y deberes.

## VISIÓN

Su visión aspira a ampliar y consolidar su papel como **referente en el ámbito de la lucha contra la pobreza, la exclusión social, las desigualdades y la discriminación**, así como en la promoción de participación de las personas, logrando incluir de manera determinante en la configuración de un **nuevo modelo de desarrollo social inclusivo y sostenible, participando de forma activa en el diálogo civil y social**.

# Contenido de la consulta

|    |                                                                  |    |
|----|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | ENFOQUE DE DERECHOS .....                                        | 5  |
| 2. | OBJETIVOS DEL PLAN .....                                         | 7  |
| 3. | DEFICIONES .....                                                 | 9  |
| 4. | PROPUESTAS A LA FINANCIACIÓN .....                               | 12 |
| 5. | PROPUESTAS PARA EL ACCESO Y EL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA..... | 13 |
| 6. | EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO .....                                   | 17 |
| 7. | TRANSPARENCIA Y GOBERNANZA.....                                  | 18 |
| 8. | PARTICIPACIÓN .....                                              | 19 |

## 1. ENFOQUE DE DERECHOS

El nuevo Plan Estatal de Vivienda (PEV) 2026-2029 debe reconocer el derecho a la vivienda como un pilar esencial del Estado de Bienestar, garantizando un enfoque basado en derechos humanos y en la planificación centrada en la persona. Es imprescindible que el Plan responda a las necesidades de la población en situación de pobreza y exclusión social, asegurando que la vivienda sea accesible, asequible y adecuada para todas las personas, sin discriminación por género, edad, origen étnico, situación administrativa, estatus socioeconómico o capacidades diversas.

El marco y contenido del derecho humano a una vivienda adecuada (Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales) lo encontramos en la Observación General nº 4 Comité DESC (E/1992/23) y en la Observación General nº 7 (E/1998/22).

Para ese disfrute transversal, compartido e interrelacionado de los derechos humanos en torno al acceso a una vivienda digna y adecuada y a un entorno (Hábitat) limpio, inclusivo, sustentable y asequible, han de estar presentes:

- Espacio físico: vivienda y entorno
- Integralidad de la persona:
  - o Sentido vital: el ser humano único en sí mismo y en su desarrollo integral.
  - o Ámbito relacional: el ser humano con los otros (familia, vecindario, población, sociedad...)
  - o Derechos humanos: el acceso, sostén y garantía de todos y cada uno de los derechos, en conjunto y al mismo nivel: empleo, educación, participación, salud, protección social, buena administración, vivienda etc.

Por lo tanto, el derecho humano a una vivienda adecuada no solo afecta a la construcción física; la interdependencia de los derechos humanos implica que la no realización de este derecho conlleva vulneraciones de otros derechos fundamentales, esenciales y, por ello, catalogados también como derechos humanos (agua, protección social, salud, trabajo decente...). Asimismo, y derivado de la indivisibilidad de los derechos humanos, los elementos constitutivos de una vivienda adecuada deben coexistir para garantizar este derecho. Así, tal y como lo desarrollan las Observaciones Generales nº. 4 y nº 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la adecuación implica la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura, unas condiciones apropiadas de habitabilidad, la asequibilidad, situarse en un espacio que permita el acceso al empleo, escuelas, servicios de atención sanitaria y otros esenciales, la adaptabilidad y accesibilidad a las condiciones de la persona, y el hecho de que los gastos relacionados con ella sean soportables.

El nuevo PEV, además, debe enmarcarse en la actual **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, en sus objetivos y mecanismos de aplicación, donde

se mencionan expresamente las medidas de acción política como los planes de vivienda. Así como con la Estrategia estatal de Desinstitucionalización y la Estrategia, Estrategia Nacional para la lucha contra el Sinhogarismo en España 2023-2030 y la La Estrategia Nacional de Prevención, Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social 2024-2030 o la la Estrategia Europea de Garantía Infantil.

Para garantizar un enfoque de derechos humanos real y efectivo, el nuevo PEV debe incorporar los siguientes principios:

- **Principio de igualdad y no discriminación**, asegurando que el acceso a la vivienda no esté condicionado por género, edad, origen étnico, procedencia, estatus socioeconómico, estatus de residencia o capacidad y estableciendo medidas en el marco de evitar la exclusión residencial.
- Que contemple de manera prioritaria las **situaciones de exclusión residencial más grave** que aún hoy existen en España, como son las tipologías contempladas en la categoría ETHOS
- **Enfoque de derechos de infancia y adolescencia**, priorizando las necesidades de los niños, niñas y adolescentes, así como de los hogares con menores a cargo, en coherencia con el artículo 12.1 de la Ley por el Derecho a la Vivienda.
- **Enfoque desde la ética feminista**, garantizando que las políticas de vivienda integren la perspectiva de género y respondan a las desigualdades estructurales que afectan a las mujeres de forma interseccional.
- **Planificación centrada en la persona**, asegurando que la vivienda sea concebida como un derecho humano interdependiente con otros derechos fundamentales, como el empleo, la salud, la educación y la protección social.
- **Foco en la población en alquiler**, ya que 4 de cada 10 hogares en régimen de alquiler caen en pobreza severa tras el pago de la vivienda para ello, es ampliar el parque de vivienda en alquiler social y asequible y promover la colaboración con el Tercer Sector.

El Plan debe ser un instrumento eficaz en la lucha contra la exclusión residencial, asegurando que las políticas públicas de vivienda sean estructurales y sostenibles en el tiempo.

## 2. OBJETIVOS DEL PLAN

El nuevo Plan Estatal de Vivienda debe ser ambicioso y garantista, estableciendo objetivos a dos ritmos: medidas a corto plazo que ofrezcan una respuesta inmediata a la crisis residencial, implementando medidas urgentes que protejan a las personas en situación de vulnerabilidad y mitiguen los efectos de la emergencia habitacional y estrategias a largo plazo que transformen estructuralmente el modelo a uno más equitativo y sostenible que facilite tanto el acceso como el mantenimiento de un hogar. Su principal meta es garantizar el acceso a una vivienda digna para todas las personas, con compromisos concretos de reducción de la desigualdad en el acceso a la vivienda y metas intermedias anuales.

Para ello, es necesario impulsar la innovación en la construcción mediante el uso de tecnologías sostenibles y métodos eficientes que reduzcan costos y mejoren la eficiencia energética. La accesibilidad debe mejorar con un enfoque centrado en las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad, incluyendo un diagnóstico participativo con la implicación de todos los grupos de interés, como profesionales de atención directa y personas en situación de exclusión residencial.

En ese sentido, creemos que un objetivo principal debería de ser atender a la urgente necesidad de apoyo en el acceso a la vivienda en las personas y familias afectadas por un desahucio, a través de la vivienda social de emergencia, así como a aquellas que viven en infraviviendas, imposibilidad de impago de vivienda o situaciones de extrema vulnerabilidad: familias con menores, personas sin hogar, personas que provienen de centros de internamiento públicos, hogares monoparentales. Así como, marcar objetivos en materia de prevención de desahucio a través la activación de las ayudas de forma automática al surgir las primeras dificultades de pago.

Otro de los objetivos principales debe de ir enfocado a solucionar los problemas de exclusión residencial graves que existen en España, como los asentamientos de chabolismo e infravivienda. Este objetivo del nuevo PEV obedece a las premisas de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que reconoce el chabolismo como situación de exclusión residencial grave y los asentamientos como situaciones de especial vulnerabilidad, y prioriza su eliminación en las intervenciones y programas que formen parte de los Planes Estatales de Vivienda.

- Tal y como se recoge en su artículo 2, entre los fines de las políticas públicas de vivienda se encuentra "Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida".
- La aplicación efectiva de la Ley, que incide en priorizar las actuaciones en asentamientos dentro de los planes de vivienda y programas de

regeneración o renovación urbana, ayudaría a garantizar el derecho a una vivienda adecuada en un entorno inclusivo para todas las personas, especialmente los colectivos en situación de mayor vulnerabilidad.

- En su artículo 33, la Ley exige detallar las inversiones que se desarrollen en el marco de las políticas públicas de vivienda incluyendo los gastos específicos de f) Programas de regeneración o renovación urbana, especificando la inversión en actuaciones en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad incluyendo programas de realojo.

A nivel de competencias proponemos establecer objetivos que aseguren la eficacia de los mecanismos de colaboración entre administraciones y de estas con agentes sociales y entidades del Tercer Sector. Y, en esa línea, se deben focalizar los objetivos generales y específicos en un cambio de modelo en la provisión de vivienda social y asequible, y ampliar el parque de alquiler social y asequible, atendiendo prioritariamente a quienes enfrentan exclusión residencial.

Por lo anterior, uno de los objetivos generales del Plan debe ser consolidar las políticas públicas dirigidas al aumento del parque de vivienda social y asequible, con el propósito de alcanzar el 15% de parque social recomendado por Naciones Unidas y reducir el déficit estructural de vivienda accesible en España. De igual manera, debe atender de manera prioritaria las situaciones de emergencia habitacional, reforzando los mecanismos de respuesta inmediata ante desahucios, sinhogarismo y vulnerabilidad residencial extrema, garantizando el acceso a una solución habitacional adecuada, asequible y estable.

Para poder cumplir lo anterior, resulta imprescindible favorecer un cambio de paradigma en las políticas de vivienda, apostando por el alquiler social y asequible como pilar fundamental de la acción pública. Esto requiere no solo una mayor inversión pública, sino también una estrategia de colaboración con entidades sociales especializadas que permitan consolidar un modelo de acceso a la vivienda sostenible, equitativo y alineado con los estándares europeos de descarbonización y eficiencia energética.

Para aumentar la oferta de alquiler asequible, se debe incentivar la movilización y rehabilitación de vivienda vacía mediante el desarrollo de incentivos económicos y fiscales que favorezcan su incorporación al mercado de alquiler en condiciones asequibles.

### 3. DEFICIONES

Consideramos que algunas definiciones tienen que ser incluidas o revisadas y aportamos para ello un punto de partida, en los siguientes casos:

- **Pobreza:** Se debe considerar desde una perspectiva multidimensional. La definición actual del plan se centra principalmente en los ingresos, sin incluir otros factores como la inflación, el mercado, el acceso a servicios públicos básicos como cuidados, educación y salud o el grado de participación social que también determinan la situación de pobreza de una persona o familia.
- **Exclusión social:** La definición debe detallar todos los elementos que contribuyen a esta situación, incluyendo la discriminación, la falta de redes de apoyo y otras barreras estructurales que impiden la plena integración social.
- **Vulnerabilidad:** Es necesario definir criterios claros para identificar a las personas en situación de vulnerabilidad con el fin de garantizar la implementación efectiva de programas de ayuda.
- **Sinhogarismo:** Retomar la definición de sinhogarismo que propusimos para la Ley de vivienda de forma que contemple los indicadores propuestos por FEANTSA y homologados por la propia UE, a través de la llamada categoría ETHOS (Tipología Europea de Sinhogarismo y Exclusión Residencial), que clasifica a las personas sin hogar según su situación residencial en el acceso al derecho humano a una vivienda adecuada, incluyendo las de sin techo, sin vivienda, vivienda inadecuada y vivienda insegura :
  - Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona o familia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada y digna en un entorno comunitario y avoca a las personas o familias que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados; utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro; residir en una vivienda inadecuada, temporal o no apropiada o masificada y, por último, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma o viviendo bajo amenaza de violencia (Clasificación ETHOS). De igual forma, incluir la definición de chabolismo y asentamientos segregados, que aunque entran en las tipologías del sinhogarismo, dada la gravedad se hace necesario nombrar.
  - **Asentamientos de chabolismo e infravivienda:** conjunto de viviendas con graves problemas de habitabilidad y/o chabolismo (autoconstrucciones semitemporales levantadas con materiales de desecho que no disponen de saneamiento o suministros básicos como el agua o la electricidad), ubicadas en un espacio físico degradado y segregado socio-espacialmente, alejado y

apartado del núcleo urbano donde se desarrolla la convivencia social y donde tiene lugar el acceso a los servicios públicos del conjunto de la ciudadanía de la localidad, con altos niveles de exclusión y pobreza de sus habitantes, a menudo familias, y que supone una vulneración del principio de igualdad y no discriminación. Una referencia para la conceptualización de chabolismo fue proporcionada por ONU-Hábitat en 2003, quien define el **chabolismo** como la situación de un hogar radicado en un asentamiento informal que representa a un grupo de individuos que viven bajo un mismo techo en un área urbana y que carecen de una o más de las siguientes condiciones: acceso a agua potable y saneamiento, durabilidad de la vivienda, área suficiente para vivir y seguridad de la tenencia.

- **Exclusión residencial:** que recoja estas tres líneas de delimitación recogida por diferentes autores y que establecer una definición única y amplia
- a) La fundamentada en la función social de la vivienda definiendo que la exclusión residencial afecta a las personas cuando su vivienda no reúne unos estándares mínimos de:
  - Accesibilidad: (1) posibilidad de optar a una vivienda en relación con los ingresos disponibles del hogar. (2) Actualmente, el 70 % de las viviendas en España no cumplen con los criterios de accesibilidad universal para personas con discapacidad, lo que limita enormemente la calidad de vida de muchas personas. Para solucionar esto, se propone la creación de un **Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad Universal**, así como la inclusión obligatoria de información sobre accesibilidad en el Registro de la Propiedad. También es fundamental que se cumpla la reserva del 4 % de vivienda protegida para personas con discapacidad, garantizando así su acceso a un hogar digno.
  - Estabilidad: referida al derecho de disfrute de la vivienda, sobre los derechos de propiedad, permitiendo el acceso a sus beneficios integradores desde el punto de vista social.
  - Adecuación: se da cuando existe un equilibrio entre las condiciones de la vivienda y las necesidades de sus habitantes, que cambian a lo largo de su ciclo vital.
  - Habitabilidad: es posible cuando la vivienda proporciona a sus habitantes unas condiciones mínimas de calidad en la construcción, en los servicios de la vivienda y el entorno en el que se ubica, permitiendo llevar a cabo en su interior las funciones sociales asignadas al sistema residencial.
  - Seguridad de tenencia.

- b) La que considera a la vivienda como una dimensión vital integrada en un conjunto de dimensiones de los procesos de exclusión social que concibe el fenómeno desde un enfoque multidimensional, donde la dimensión vivienda es estudiada en relación con otras dimensiones como el empleo, los ingresos, las relaciones sociofamiliares, la salud, la educación o la participación.
- c) La que contempla diferentes niveles de privación de la vivienda adecuada y que postula que para que no se de exclusión residencial se debe poder disponer de la vivienda al menos en tres ámbitos o dominios básicos: legal -referente al título legal-alquiler o propiedad-, social-derecho a la privacidad y el mantenimiento de relaciones sociales-, y físico-relacionado a las condiciones adecuadas de habitabilidad. Este tercer enfoque, además, permite graduar la intensidad de los procesos de exclusión residencial mediante la mencionada tipología ETHOS.
- **Vivienda asequible incentivada:** la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda introdujo la figura de la vivienda asequible incentivada, que permite la participación del Tercer Sector en la provisión de vivienda social. El Plan debe consolidar y aplicar esta definición, garantizando incentivos específicos para estas entidades. En segundo lugar, se debe desarrollar el concepto de entidades sociales proveedoras de vivienda, incluyendo organizaciones del Tercer Sector y de la Economía Social que gestionen vivienda asequible con el apoyo de la Administración.
- **Alquiler social y alquiler asequible:** Ambas definiciones deben estar perfectamente delimitadas: la asequibilidad hace referencia a los costes de la vivienda, a los costes de satisfacer otras necesidades y de las situaciones de los hogares en términos de riqueza lo que hace que las personas en exclusión y vulnerabilidad se queden fuera de esa asequibilidad. Es necesario impulsar el alquiler social para aquellas personas y familias que se encuentren en procedimientos de desahucios o, que sin estarlo, tengan dificultades para hacer frente al alquiler.
- **Entidades sociales proveedoras de vivienda:** Incluyen organizaciones del Tercer Sector y de la Economía Social que gestionan vivienda asequible con el apoyo de la Administración. Es fundamental consolidar su papel y garantizar incentivos específicos para su desarrollo.
- **Habitabilidad:** Según Naciones Unidas, una vivienda es habitable cuando garantiza la seguridad física de sus habitantes, proporciona un espacio adecuado y protege contra riesgos climáticos y estructurales. Una definición clara de habitabilidad ayuda a evitar impactos negativos en la salud, el bienestar y la integración social de las personas.

- **Umbrales de ingresos para acceso a vivienda:** Es necesario ajustar progresivamente los umbrales de ingresos (IPREM) en función de la composición familiar, considerando:
  - Familias monoparentales, con un solo ingreso.
  - Hogares con varios menores a cargo y mayores costos de crianza.
  - Familias con niños/as con necesidades especiales.
  - Familias acogedoras, con costos adicionales.
  - Jóvenes extutelados con mayores barreras en la emancipación.
- **Acceso a ayudas a la vivienda para hogares con menores:** Se requiere un ajuste de los umbrales de ingresos considerando la diversidad de situaciones familiares y los costos asociados a la crianza en cada etapa del desarrollo infantil. Actualmente, el esquema basado en el IPREM no contempla adecuadamente estas realidades.

#### 4. PROPUESTAS A LA FINANCIACIÓN

##### • Implementación obligatoria del Plan en las Comunidades Autónomas

- Garantizar que todas las Comunidades Autónomas implementen los programas del Plan de Vivienda, evitando desigualdades territoriales en el acceso a una vivienda digna.
- Establecer mecanismos de supervisión y rendición de cuentas sobre el uso de los fondos asignados, asegurando su correcta ejecución.

##### • Reconocimiento de las entidades sociales como ejecutoras de programas de vivienda

- Incluir a las entidades del Tercer Sector como actores clave en la ejecución de programas de alquiler asequible.
- Asignar financiación específica para que estas organizaciones gestionen vivienda asequible incentivada con el apoyo de la Administración, facilitando su acceso a recursos y su participación en la implementación del Plan.

##### • Incremento de la financiación para vivienda social.

- Aumentar los fondos destinados a ampliar el parque de vivienda, estableciendo que al menos el 20% del presupuesto conveniado con las Comunidades Autónomas se destine exclusivamente a este objetivo.

- Garantizar que la distribución de estos fondos se condicione a la adopción de medidas concretas que frenen la especulación y estabilicen el precio del alquiler.
  - Establecer la obligatoriedad de que al menos el 10% de la financiación total del Plan se destine a la construcción y rehabilitación de vivienda pública para alquiler social.
  - Creación de **prestaciones públicas específicas** para facilitar la transición a viviendas accesibles para personas con discapacidad y sus familias y la implementación de **beneficios fiscales** para la adaptación y mantenimiento de sus hogares.
- **Condicionamiento de los fondos a la erradicación del chabolismo**
    - Asegurar que las transferencias de fondos del Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 estén vinculadas a la erradicación del chabolismo en aquellas Comunidades Autónomas y localidades donde existan asentamientos irregulares.
    - Obligatoriedad de las administraciones locales y autonómicas a utilizar estos recursos en la intervención y transformación de los asentamientos, garantizando alternativas habitacionales dignas.
- **Marco de financiación variable y condicionado al cumplimiento de objetivos**
    - Diseñar un sistema de asignación de fondos basado en indicadores de cumplimiento, de manera que los territorios que impulsen activamente políticas de vivienda social reciban mayores recursos.
    - Incluir incentivos financieros para las Comunidades Autónomas que amplíen el parque de alquiler social y frenen el aumento del precio del alquiler en el mercado libre.

## 5. PROPUESTAS PARA EL ACCESO Y EL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

- **Acceso a la vivienda:**
  - Explorar y avanzar en modelos alternativos de propiedad, como el cohousing y los modelos de cesión de uso, donde los residentes comparten espacios comunes y responsabilidades, reduciendo costos y fomentando la comunidad.
  - Innovación financiera: programas de microcréditos y opciones de financiamiento flexible para facilitar el acceso a la vivienda a personas con ingresos bajos o irregulares.

- Utilizar métodos de construcción modular y prefabricada para reducir costos y tiempos de construcción, permitiendo una respuesta más rápida a la demanda de vivienda.
- Fomentar medidas de apoyo al alquiler que garanticen el acceso a las mismas a las personas o grupos más vulnerables sin afectar otros derechos sociales que estén percibiendo.
- Simplificar los trámites y requisitos para el acceso a las ayudas de alquiler.
- Garantizar que las ayudas para personas en situación de vulnerabilidad social cubran el 100% de los gastos del alquiler.
- Generar bolsas de intermediación en alquiler para personas en riesgo de exclusión.
- Incentivar que la vivienda vacía se ponga en alquiler en condiciones adecuadas y a precios accesibles.
- Adaptar los umbrales de ingresos para el acceso a todas las ayudas a la vivienda en alquiler o compra a la composición del hogar, especialmente si hay niños y niñas:
  - Incremento progresivo de los umbrales de ingreso en términos de IPREM por cada miembro del hogar, teniendo en cuenta la especial vulnerabilidad de hogares monoparentales, familias acogedoras y jóvenes extutelados.
  - Revisión del umbral máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión (ahora 600 euros) de las ayudas al alquiler, incrementándolo en función de la composición del hogar.
  - Establecimiento de un sistema de umbrales ajustados que consideren el número de menores, la edad de los mismos, la monoparentalidad y otras vulnerabilidades específicas.
- Establecer mecanismos que generen incentivos fiscales para la movilización del parque privado de alquiler hacia programas gestionados por entidades sociales, como bonificaciones del IBI.
- Considerar los alquileres de inmuebles de mercado destinados a vivienda para la inclusión social por parte de entidades sociales como "alquiler de vivienda", permitiendo incentivos fiscales para los propietarios y reducción de fianzas para las entidades.
- **Mantenimiento de la vivienda:**
  - Proponer subsidios específicos para ayudar a personas en riesgo de desalojo a pagar el alquiler atrasado y evitar perder su vivienda.
  - Ofrecer servicios de asistencia legal gratuita y mediación para resolver conflictos entre inquilinos y propietarios y evitar desalojos innecesarios.
  - Ampliar los programas de ayuda al alquiler para cubrir a más personas en situación de vulnerabilidad.

- Desarrollar programas de vivienda de transición para personas que han perdido su vivienda.
- Establecer programas de apoyo integral que incluyan ayuda económica, servicios de empleo, salud y educación.
- Implementar medidas legales que protejan contra desahucios en situaciones de crisis económica o sanitaria.
- Garantizar que nunca se destine más del 30% de los ingresos al pago del alquiler, cubriendo el exceso con ayudas.
- Incrementar la oferta de vivienda social, protegida y asequible, asegurando la calificación permanente de la vivienda protegida.
- Destinar una reserva prioritaria en la oferta pública de vivienda para familias en asentamientos chabolistas y otros colectivos en riesgo de exclusión.
- Impulsar la regeneración urbana y rural mediante rehabilitación integral de edificios y coordinación institucional entre administraciones.
- Garantizar que las ayudas a la rehabilitación incluyan cláusulas de protección contra la expulsión de inquilinos vulnerables y mecanismos de control de precios tras la mejora del inmueble.
- Incluir requisitos sociales en programas de rehabilitación, asegurando que al menos un porcentaje de viviendas rehabilitadas se destine a familias con menores a cargo en situación de vulnerabilidad.
- Facilitar el desarrollo de programas sin ánimo de lucro por parte de entidades sociales para ampliar la oferta de alquiler asequible.
- **Vivienda Social de Emergencia:**
  - Implementar planes urgentes para erradicar el sinhogarismo (en todas sus categorías) y la exclusión residencial, consolidando medidas como redes de viviendas de inclusión social.
  - Reservar viviendas para colectivos en situaciones de emergencia social, incluyendo personas en procedimientos de desahucio, impago de alquiler o en extrema vulnerabilidad.
  - Considerar no solo la capacidad económica y la composición familiar para el acceso a vivienda de emergencia, sino también las consecuencias personales y de salud, el acceso a medios públicos y el coste de la vida.
- **Prevención de desahucios:**
  - Establecer mecanismos de reunificación de deudas.
  - Prohibir desahucios sin alternativa habitacional de forma indefinida.
  - Promover el acceso a vivienda permanente y segura mediante el alquiler y la reutilización de viviendas vacías.
- **Brecha digital y acceso a la vivienda:**

- Garantizar la accesibilidad a ayudas de vivienda mediante trámites presenciales o por correo administrativo, evitando la exclusión digital.
- Incluir la cobertura de internet dentro de las ayudas esenciales para garantizar el bienestar de personas en situación de vulnerabilidad.
- **Acceso a la vivienda para colectivos vulnerables:**
  - Priorizar el acceso a la vivienda a mujeres víctimas de violencia de género, especialmente si provienen de situaciones de pobreza o precariedad, con itinerarios personalizados que protejan a las mujeres migrantes en situación administrativa irregular.
  - Desarrollar medidas para prevenir la discriminación en el acceso a la vivienda de familias con niños y niñas y/o de nacionalidad extranjera.
  - Garantizar que las viviendas sociales incluyan espacios adecuados para la infancia, como áreas de juego y zonas verdes.
  - Asegurar la proximidad de viviendas protegidas a escuelas, centros de salud y servicios públicos esenciales.
  - No excluir a personas migrantes en situación administrativa irregular del Programa de ayuda a víctimas de violencia de género, personas en situación de desahucio o sinhogarismo.
  - Combatir la discriminación racial o étnica en el acceso a la vivienda.
  - Incluir la participación del tercer sector en la búsqueda y propuesta de alternativas habitacionales.
  - No solo movilizar el parque de vivienda vacía, sino también adquirir viviendas de grandes tenedores y reservar viviendas en promociones para alquiler de inclusión social.
  - Incentivar la creación de Bolsas de Vivienda de Alquiler Asequible en todas las comunidades autónomas.
  - Los programas del Plan de Vivienda enfocados a colectivos en situación de exclusión social deben garantizar siempre el acompañamiento social como servicio asociado a los requisitos de la medida que corresponda.

## 6. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Para garantizar la efectividad del Plan Estatal de Vivienda (PEV) y su correcta implementación, es fundamental establecer un sistema de evaluación y seguimiento riguroso que permita medir su impacto real en el acceso a la vivienda y en la mejora de la calidad de vida de la población. Para ello, se proponen las siguientes medidas:

- **Ampliación de los indicadores de seguimiento.** Incorporar indicadores que no solo midan el acceso a la vivienda, sino también aspectos clave como la calidad de la misma, la sostenibilidad y la eficiencia energética. Asimismo, incluir mecanismos de seguimiento y evaluación de problemas de exclusión residencial estructural, como el chabolismo y los asentamientos segregados, mediante estudios que analicen si las medidas adoptadas ofrecen soluciones adecuadas. Además, se recomienda desglosar los datos por comunidades autónomas para evaluar la eficacia de las medidas en los distintos territorios.
- **Uso de tecnología avanzada para el análisis de impacto.** Implementar herramientas de inteligencia artificial y Big Data para procesar grandes volúmenes de información, identificar tendencias y anticipar necesidades emergentes en el mercado de la vivienda. También se propone desarrollar plataformas digitales accesibles donde la ciudadanía pueda consultar el progreso del Plan y los resultados obtenidos, fomentando la transparencia y la rendición de cuentas.
- **Fortalecimiento de la participación ciudadana y del Tercer Sector.** Garantizar la participación activa de las entidades sociales y del Tercer Sector en el Consejo Asesor de Vivienda, permitiendo su implicación en la monitorización de la ejecución del Plan. Para ello, es imprescindible adaptar los espacios de participación para asegurar la inclusión de grupos con mayores dificultades de acceso a la vivienda y en riesgo de exclusión.
- **Creación de un sistema de monitoreo y evaluación continua.** Implementar un sistema de revisión periódica que permita ajustes en función de los resultados obtenidos. Esto incluiría la comparación entre los datos previstos y los resultados obtenidos, identificando tanto impactos directos como indirectos. Asimismo, se debe establecer mecanismos de evaluación anuales, intermedias y finales para medir la efectividad del Plan a lo largo del tiempo.
- **Rendición de cuentas y supervisión interterritorial.** Crear un órgano interterritorial con capacidad de inspección del desarrollo del Plan en las comunidades autónomas, en el que participen representantes de redes y entidades sociales. Para garantizar la eficacia de la ejecución del Plan, se sugiere condicionar la financiación autonómica al cumplimiento de los objetivos establecidos, asegurando una utilización eficiente de los recursos.

También se deben incluir mecanismos de seguimiento específicos en los convenios bilaterales entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas, especialmente en aquellas donde persistan situaciones graves de exclusión residencial.

## 7. TRANSPARENCIA Y GOBERNANZA

Para garantizar una gestión eficiente y equitativa del Plan Estatal de Vivienda (PEV), es imprescindible reforzar la transparencia y la gobernanza del sistema. Se proponen las siguientes medidas clave:

- **Datos abiertos y accesibles.** Publicación periódica de información detallada sobre la asignación de fondos, beneficiarios y resultados de los programas de vivienda. Se recomienda habilitar sistemas en los portales de transparencia del gobierno que permitan el acceso sencillo a estos datos y establecer mecanismos claros para solicitar información en caso de que no se haga pública.
- **Mejora de la rendición de cuentas.** Implementar mecanismos de seguimiento que permitan evaluar el impacto de las políticas aplicadas, asegurando que los datos recogidos sean accesibles a la ciudadanía y entidades sociales.
- **Transparencia en la contratación.** Garantizar procesos públicos y accesibles en la adjudicación de recursos y ejecución de proyectos, asegurando que la información esté disponible y comprensible para la ciudadanía y los agentes implicados.
- **Colaboración interinstitucional efectiva.** Fomentar la cooperación entre distintos niveles de gobierno, organizaciones del Tercer Sector y agentes sociales para compartir recursos, estrategias y mejores prácticas.
- **Creación de una Comisión de Seguimiento del PEV.** Incluir en su composición a entidades del Tercer Sector especializadas en inclusión residencial y en problemáticas específicas de colectivos vulnerables. Este órgano trabajaría en coordinación con las administraciones competentes y la Conferencia Sectorial de Vivienda para evaluar los resultados del Plan.
- **Evaluación y monitoreo continuo.** Establecer indicadores claros y específicos para medir el impacto real de las políticas de vivienda, realizando evaluaciones periódicas que permitan detectar áreas de mejora y ajustar estrategias según sea necesario.

## 8. PARTICIPACIÓN

La implicación de la sociedad civil en el diseño y aplicación del Plan Estatal de Vivienda es clave para garantizar su efectividad y adaptación a las necesidades reales. Se proponen las siguientes acciones:

- **Fomento de la participación del Tercer Sector y la sociedad civil.** Incluir activamente a entidades sociales, colectivos vecinales y organizaciones especializadas en vivienda en la toma de decisiones, garantizando su representación en espacios como el Consejo Asesor de Vivienda.
- **Consultas públicas y procesos participativos.** Organizar encuentros y foros en los que personas expertas por experiencia, niños, niñas y adolescentes y organizaciones del Tercer Sector puedan aportar sus conocimientos y experiencias sobre el acceso a la vivienda y los retos del sector.
- **Buenas prácticas territoriales.** Seguir ejemplos como el de Euskadi, donde se han impulsado encuentros específicos para diagnosticar las dificultades de acceso a la vivienda desde la percepción de distintos grupos, incluyendo a redes del Tercer Sector y jóvenes en situación de vulnerabilidad.
- **Garantía de voz y visibilidad para las personas afectadas.** Establecer mecanismos que permitan la participación directa de las personas en situación de exclusión residencial, asegurando que sus necesidades y propuestas estén presentes en el diseño y seguimiento de las políticas de vivienda.
- **Corresponsabilidad de las entidades sociales.** Reconocer a las entidades del Tercer Sector como actores clave en el desarrollo e implementación de políticas de vivienda, promoviendo su participación en el diseño de estrategias y normativas que prevengan el sinhogarismo y la exclusión residencial.

# La Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN-ES) está formada por las siguientes redes y entidades:

## 19 redes autonómicas:

EAPN-Illes Balears-Xarxa per la Inclusió Social • Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión • Red Europea contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla y León • Red Europea de Lucha contrala Pobreza y la Exclusión social en Asturias• Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Canarias • Red Europea de Lucha contrala Pobreza y la Exclusión Social en Castilla-La Mancha • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Euskadi • Red Madrileña de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de la Región de Murcia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Extremadura • Red Europea de Lucha contrala Pobreza y la Exclusión Social de Melilla • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Cantabria • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Ceuta • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español de la Comunidad Autónoma de Galicia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en La Rioja • Red Navarra de Lucha contrala Pobreza y la Exclusión Social • Taulad 'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya • Xarxa per la Inclusió social de la Comunitat Valenciana •

## Y 22 entidades estatales:

Accem • Acción Contra el Hambre • Cáritas Española • Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR)• Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER) • Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE) • Cruz Roja Española • Federación de Mujeres Progresistas (FMP) • Fundación Adsis • Fundación Cepaim • Fundación Cruz Blanca • Fundación Esplai • Fundación Secretariado Gitano • Hogar Sí • Médicos del Mundo • Movimiento por la Paz (MPDL) • Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE) • Plena Inclusión • Provivienda • Red Acoge • Unión Española de Asociaciones y Entidades de Atención al Drogodependiente (UNAD) • YMCA •

