



IRUN DIAGNÓSTICO y PLAN DE VIVIENDA

Documento de mejoras voluntarias en la solicitud de
declaración de zona de mercado residencial tensionado
del municipio de Irun
(Nº Expediente: AAAA_ORD_7274/24_09 GV)

Diciembre 2024

Elaborado por:

 ikertalde

1 ANTECEDENTES

I.- Con fecha 30 de octubre de 2024 el Ayuntamiento de Irun formaliza ante el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la solicitud de declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, remitiendo la documentación preceptiva para tal fin consistente en:

1. Diagnóstico y Plan de Vivienda de Irun para la declaración de Zona Tensionada.
2. Memoria Justificativa.
3. Plan Específico de medidas públicas.

II.- Posteriormente, con fecha 28 de noviembre de 2024, tiene entrada en el Ayuntamiento resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda requiriendo, en plazo máximo de 15 días hábiles, a presentar modificaciones o mejoras en la memoria justificativa y el plan específico de medidas, con objeto de facilitar el impulso y estimación de la declaración de zona de mercado residencial del término municipal.

En concreto, se recomienda presentar mejoras o modificaciones en torno a los siguientes extremos:

1. Se deberá revisar la procedencia de definir de manera particularizada la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la solicitud, lo que deberá motivarse en la memoria justificativa.
2. Sin perjuicio del resto de medidas legalmente establecidas, en caso de considerar procedente la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de manera que la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, deberá justificarse en la memoria.
3. En el plan específico de medidas se hace referencia a la posible imposición del canon que desarrolla el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, pero no se concretan las previsiones para la implementación de las medidas reseñadas, por lo que se considera procedente una mayor especificación de las medidas que se pretenden adoptar a este respecto.

III.- Por último, el requerimiento hace referencia a la configuración del presente trámite como un periodo de comunicación entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Irun, de forma que las propuestas para la mejora voluntaria de la solicitud recogidas en el presente documento sirvan para incorporar medidas consensuadas y coordinadas, que garanticen la viabilidad del plan específico que debe redactarse tras la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

2

MEJORAS VOLUNTARIAS EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE IRUN

En base a los antecedentes expuestos, se propone ampliar el Plan Específico de medidas y la memoria justificativa que se han acompañado a la solicitud inicial con las siguientes mejoras, debidamente justificadas:

- 1) Respecto a la figura de los **grandes tenedores**, cuya definición particularizada permite realizar el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, en el ámbito concreto de la zona de mercado residencial tensionado de Irun se propone la siguiente;

“En la zona de mercado residencial tensionado del municipio de Irun, se considera gran tenedor a toda persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria”.

De acuerdo a lo anterior, se solicita que figure en la resolución del expediente, para los contratos en los que lo grandes tenedores sean la parte arrendadora, la aplicación de las determinaciones establecidas en la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en sus artículos 19, Disposición final primera, Disposición final quinta y Disposición final sexta, sin perjuicio de otras disposiciones que igualmente pudieran resultar aplicables durante el periodo de vigencia de la zona de mercado residencial tensionado.

JUSTIFICACION

A fecha de emisión del presente documento se ha podido constatar que en el término municipal de Irun existen 27.726 viviendas y existen en el municipio 107 propietarios titulares de 5 ó más inmuebles urbanos de uso residencial, en total estos titulares son propietarios de 704 viviendas. Se considera que este número de viviendas es relevante, y que puede tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de alquiler en el municipio, teniendo en cuenta la prácticamente nula oferta de vivienda en alquiler disponible en los portales inmobiliarios.

Por ello, se debe incidir en que las viviendas que sean ofertadas en arrendamiento por parte de grandes tenedores, de manera periódica, se ajusten a los preceptos previstos en la ley 12/2023 para propiciar la contención de los precios de alquiler, así como al resto de medidas tendentes a la protección de los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica.

- 2) Respecto al segundo punto incluido en el requerimiento, se considera necesario solicitar la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado, en los que no hubiese estado vigente **ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años** desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de manera que la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

JUSTIFICACION.

Con objeto de movilizar la vivienda que se pueda encontrar deshabitada o infrautilizada, y en caso de que sus propietarios no opten por la incorporación a los programas públicos BIZIGUNE o ASAP, se precisa la adopción de medidas que permitan la movilización de dichas viviendas hacia el alquiler asequible, mediante la limitación de los nuevos alquileres al sistema de índices de precios de referencia, evitando de esta manera un aumento especulativo de las rentas.

Como ya se ha indicado en la memoria justificativa, se estima que en Irun existe un conjunto de 1.131 viviendas donde no existen personas empadronadas. Suponen un 4.1% del conjunto de viviendas del municipio, por lo que una falta de regulación en torno a su posible salida al alquiler puede significar un aumento descontrolado de los precios.

- 3) En cuanto al tercer punto del requerimiento y la **posible imposición del canon** que desarrolla el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, el Ayuntamiento de Irun plantea la siguiente mejora al plan de medidas inicialmente remitido:
- Dentro de la ESTRATEGIA 1.2. Fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler y promoción de vivienda protegida, incluir una nueva acción 1.2.6, elaboración de un inventario de vivienda deshabitada mediante el cruce de los datos de padrón y suministros en el momento en el que las compañías suministradoras faciliten los datos de los suministros.

En base al alcance y dimensión del número de viviendas deshabitadas durante más de dos años, se definirán las estrategias más adecuadas para abordar su movilización mediante la aplicación del Decreto 149/2021, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, tanto mediante la imposición del canon como de las medidas de fomento previstas en la citada normativa.

Asimismo, se propone que los resultados del inventario y las estrategias planteadas sean objeto de contraste en la Comisión de Seguimiento y Coordinación del Plan (Acción 4.2.1), integrada por el Ayuntamiento de Irun, IRUNVI y el Gobierno Vasco, de forma que se puedan analizar las futuras acciones a realizar.

3

SOLICITUD DE INCORPORACION DE LAS MEJORAS VOLUNTARIAS EN LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL MUNICIPIO DE IRUN

Se solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco que dé por aceptadas las mejoras voluntarias planteadas, y proceda a incorporarlas Plan específico de medidas y memoria justificativa que serán objeto de información pública.