

Pobrezia eta giza bazterketaren
aurkako europar sareo Euskadin
Red europea de lucha contra la pobreza
y la exclusión social en Euskadi
European anti poverty network
in the Basque Country



PROPUESTA DE EAPN EUSKADI PARA REGULAR LAS

“HOUSING ASSOCIATIONS, FUNDACIONES O FORMULAS SIMILARES EN EUSKADI”

PARA QUE EL TERCER SECTOR SOCIAL DE EUSKADI AUMENTE SU PROTAGONISMO COMO
PROMOTOR Y GESTOR DE VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE,
CON EL OBJETIVO DE OFRECER SOLUCIONES DE VIVIENDA A COLECTIVOS VULNERABLES Y
EN RIESGO DE EXCLUSION

NOVIEMBRE 2025



EAPN – Euskadi

Harrobia plaza 4, 3º. 48003 Bilbo

Tfno: 94-4161884 - E-mail: coordinacion@eapneuskadi.net

CIF: G-48900336. Nº en el R.A. de Gobierno Vasco: FD/B/00084/1997

PRESENTACIÓN:

Eapn Euskadi, como entidad firmante del [Pacto Social por la Vivienda 2022 – 2026](#) ha estado participando en el [Foro de Urbanismo y Vivienda](#), concretamente en el **Grupo de trabajo 2: Colaboración público – privada – social. Innovación en modelos de colaboración y financiación público – privada.** [INFORME DE RECOMENDACIONES Junio 2025](#)

En el Informe final de recomendaciones, entre otras cuestiones se propone:

2.1.- Desarrollar la figura de las housing associations, fundaciones o fórmulas similares, para que el Tercer Sector Social de Euskadi aumente su protagonismo como promotor y gestor de vivienda en alquiler asequible, con el objetivo de ofrecer soluciones de vivienda a colectivos vulnerables y en riesgo de exclusión.

A través de esta figura, que se ha ido extendiendo en otras comunidades autónomas, se ofrecerían soluciones de alojamiento de diferente tipo que posibiliten el desarrollo de programas de intervención centrados en la vivienda (housing first, housing led, etc.), además de acompañamiento en otras materias vinculadas a los procesos de inclusión social. Estas soluciones tendrían también la virtualidad de una mayor flexibilidad y celeridad en los procesos de adjudicación de vivienda, dando así respuesta a situaciones en las que estos elementos son especialmente importantes en contextos de emergencia habitacional.

Abordada esta cuestión en el grupo de Vivienda y sin hogarismo y en la propia Junta directiva de Eapn Euskadi se acordó mostrar proactividad y elaborar un documento que recoja la opinión de las entidades interesadas en esta cuestión; utilizando como documento base o borrador la propuesta de ALIVAS: <https://alivas.org/Propuesta de regulación legal de los proveedores de vivienda social en España>

Convocamos a las entidades interesadas a una reunión el 9 de octubre, para recoger sus propuestas. Celebrada la reunión decidimos ampliar el plazo para que las entidades puedan hacer sus propuestas.

En base al documento de Alivas y las propuestas recibidas, el equipo técnico de Eapn Euskadi elaborará un documento.

Hemos recibido aportaciones de cinco entidades: (Se adjuntan como anexo)

- Agiantza
- Agintzari
- Goiztiri
- Sortarazi
- Zehar errefuxiatuekin.

1.- POR QUÉ NOS INTERESA UNA REGULACION

Porque, a pesar de la existencia de una ley estatal y otra autonómica, a pesar del derecho subjetivo a la vivienda existente en Euskadi a pesar de los esfuerzos del departamento de Vivienda del Gobierno Vasco:

- Una parte importante de nuestra población no accede a una vivienda digna ni asequible.
- El alojamiento de estas personas se está financiando fundamentalmente a través de recursos de las áreas vinculadas a los servicios sociales y de parte del Tercer Sector Social de Euskadi.
- Estamos en una crisis tal que disponer de recursos económicos no garantiza el acceso a una vivienda digna. No es solamente un problema de falta de recursos económicos sino también de falta de vivienda.

En Euskadi se ha reconocido, desde hace tiempo, la aportación del Tercer Sector Social al bienestar social de Euskadi, principalmente de la población más vulnerable. Hasta hace años el Tercer Sector Social se dedicaba al ámbito del empleo, de los servicios sociales, la salud, la inclusión... y últimamente cada vez más a la vivienda, al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad. De hecho, así se está reconociendo en los diferentes planes y estrategias que se desarrollan desde el Departamento de Vivienda.

Varias entidades del Tercer Sector Social han ampliado sus servicios incluyendo el alojamiento, la vivienda a los servicios que ya venían presentando. Varias entidades gestionan viviendas y alojamientos a través de la cesión, el alquiler y la compra de las mismas, sin que exista un marco legal que proteja y apoye esta labor.

Además, otras entidades han dado el paso de constituir figuras jurídicas ad hoc para desarrollar estas actuaciones; y es previsible que esta línea de actuación aumente, siempre y cuando dispongan de una normativa legal que les ampare y apoye.

Esta labor del Tercer Sector Social de Euskadi es complementaria a la labor que realiza la administración pública vasca, ya que contribuye y refuerza las políticas públicas fundamentalmente ocupándose de una población a la que la administración no siempre llega.

Por todo ello, y tal y como se ha desarrollado en otros países, es interesante establecer en Euskadi un marco legal que dé cobertura y apoyo a estas iniciativas. Además, esta cuestión ha sido propuesta en los propios grupos de trabajo que el Gobierno ha impulsado.

Parece, por tanto, que es el momento adecuado de avanzar en esta línea. Conseguir una adecuada regulación va a permitir que, en Euskadi, el Tercer Sector Social cuente con el reconocimiento, el apoyo legal y los recursos adecuados para promover iniciativas que faciliten el acceso a la vivienda de la población más vulnerable, abarcando tanto

iniciativas de prevención de la pérdida de la vivienda, como la gestión de vivienda social y digna, hasta la promoción de vivienda social asequible.

Para que nos sirva de ejemplo, hemos preguntado a la IA sobre que aporta una regulación de las Housing Association en Reino Unido:

En países como Reino Unido (Inglaterra, Gales y Escocia), las *housing associations* son proveedores sociales de vivienda sin ánimo de lucro y están sujetas a regulación específica. Esa regulación aporta a las entidades sociales varias ventajas prácticas cuando colaboran, co-gestionan o se financian junto a estas asociaciones:

1. Confianza financiera y acceso a capital

La supervisión formal de gobierno y viabilidad (por el Regulator of Social Housing, RSH, en Inglaterra) fija estándares económicos y de buen gobierno. Esto mejora la calificación y la transparencia ante bancos e inversores, facilitando bonos/préstamos para rehabilitación y nueva vivienda—algo que los propios inversores piden explícitamente en sus guías de divulgación.

2. Claridad jurídica y de estándares

Existen estándares publicados (gobernanza, viabilidad, valor por dinero y estándares “de consumo” orientados a las personas inquilinas). Desde el 1 de abril de 2024 rige además un régimen de inspección reforzado de los estándares de consumo. Para una entidad social esto significa reglas claras para convenios, encargos y desempeño, con qué cumplir y cómo acreditarlo.

3. Protección de las personas inquilinas y de la comunidad

La regulación exige calidad del servicio, seguridad, vías de quejas y respuesta, y supervisa el cumplimiento; el regulador publica informes anuales y puede intervenir. Esto reduce riesgos reputacionales o legales cuando una entidad social trabaja con una asociación de vivienda.

4. Transparencia y rendición de cuentas públicas

Registros oficiales y paneles de rendimiento (p. ej., en Escocia) permiten comprobar resultados, comparar propietarios que alquilan y vigilar riesgos. Para una entidad social, facilita la diligencia debida, seguimiento de socios y diseño de proyectos basados en datos.

5. Estabilidad del sector y continuidad del servicio

El marco regulatorio vela por la solvencia (con tasas altas de cumplimiento) y prevé medidas correctivas si hay problemas. Colaborar con un actor regulado reduce la probabilidad de interrupción en servicios sociales vinculados a vivienda.

6. Enfoque de misión social y reinversión

Por su propia naturaleza jurídica y fiscal, las *housing associations* deben reinvertir excedentes en viviendas y comunidades, lo que alinea intereses con entidades del tercer sector (alquiler asequible, rehabilitación, apoyo vecinal).

7. Palancas para proyectos de impacto (energía, salud, etc.)

La regulación y el escrutinio facilitan canalizar financiación pública/privada hacia prioridades (p. ej., eficiencia energética y rehabilitación), abriendo oportunidades de partenariado con entidades sociales en programas de salud, empleo o transición ecológica.

En resumen: la regulación aporta **confianza, reglas claras, protección a inquilinos e inquilinas, datos para decidir, estabilidad financiera y alineamiento de misión**, todo lo cual facilita y profesionaliza la colaboración entre entidades sociales y *housing associations*.

2.- CONCEPTOS

A falta de regulación legal actual y, también, ante la inexistencia de conceptos unitarios en el sector de la vivienda social, es importante empezar delimitando los conceptos más relevantes en esta propuesta de regulación legal. Encontramos tres:

1. Vivienda social

La delimitación del concepto de “vivienda social” varía en cada país, a nivel europeo e internacional¹, pues también varía su función; en su determinación pueden tenerse en cuenta las formas de tenencia, los tipos de proveedores, las personas beneficiarias y las fuentes de financiación, entre otros². Lo mismo sucede a nivel español, donde en las diferentes normativas a nivel estatal y a nivel autonómico conviven conceptos como “vivienda protegida”, “vivienda de protección oficial”, “viviendas destinadas a políticas sociales”, “vivienda social”, “vivienda de precio limitada” o “vivienda asequible incentivada”.

La doctrina y las instituciones y organizaciones internacionales³ resaltan dos elementos esenciales para distinguir la vivienda social de la vivienda del mercado privado. La primera es su asequibilidad o precio por debajo del precio de mercado (el precio puede fijarse atendiendo al precio de mercado, al precio de los costes, a los ingresos de la persona beneficiaria, pueden aplicarse límites máximos de precio, etc.)⁴. La segunda son los criterios de adjudicación, que se establecen por normativa y se basan en la necesidad de vivienda de la población. Por tanto, en esta propuesta se plantea un concepto amplio de vivienda social, entendido como vivienda asequible y adjudicada siguiendo criterios de necesidad de vivienda marcados por normativa o establecidos por decisión de la administración pública (o entidades sociales siguiendo criterios de vulnerabilidad fijados por normativa), sin tener en cuenta si es de alquiler o de propiedad (u otras formas de tenencia) y sin entrar a valorar si se trata de vivienda protegida, o si es de titularidad pública o privada⁵

Aportaciones recibidas:

Los criterios de necesidad de vivienda tienen que estar marcados. Tendríamos que tener un debate sobre qué personas tendrían la consideración de “adjudicación directa” Actualmente se queda corta, proponemos que también se incluya a :

¹ Whitehead, C. y Scanlon, K. (2007). Social housing in Europe. LSE London. pp. 5 y 8.

² OCDE (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs. pp. 4 y ss.

³ Pittini, A. y Laino, E. (2011) Housing Europe Review 2012. Las nubes y los bolsillos de la humanización social europea, Cecodhas Housing Europe's Observatory; Rosenfeld, O. (2015). Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges, Naciones Unidas; Haffner, M. et al. (2009). Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?, Housing and Urban Policy Studies, 33.

⁴ OCDE (2024). Indicator PH4.3. Key characteristics of social rental housing.

⁵ Ver este concepto y la distinción con los conceptos de “vivienda asequible” y “vivienda pública” en Lambea Llop, N. (2022). La gestión de la vivienda social en clave europea, cit. También en OCDE (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy, cit. pp. 4 y 5.

- Personas que tengan reconocido el derecho subjetivo de vivienda.
- Personas en situación de sin hogar con un diagnóstico de riesgo alto y/o exclusión social.
- Personas con discapacidad intelectual en el que su PIA se establezca recursos de alojamiento con apoyos.

Además de hablar del precio y de las personas adjudicatarias, también hay que hablar de las características de la vivienda social. Tendríamos que tener un debate sobre los mínimos en las viviendas que se nos ofrezcan: estado de la vivienda, lugar, condiciones de habitabilidad. No deberíamos entrar en soluciones intermedias., sino que tendríamos que ser ambiciosos/as con nuestra propuesta, ya rebajará la Administración (o no).

Una entidad propone que haya una categoría de vivienda diferenciada de la social, por ejemplo, para “colectivos vulnerables” (o similar), en la explicación se incluye una reflexión respecto a la posible vertiente discriminatoria de una solución de este tipo, pero insisten en que la realidad, a día de hoy, es que trabajan con colectivos que no tienen opción a nada, menos se les considera “prioritarias”, a pesar de situaciones graves de exclusión residencial.

2. Proveedor de vivienda social

Proveer implica poner a disposición, suministrar. En consecuencia, la figura del "proveedor de vivienda social" va más allá de la del promotor y/o gestor, pues los engloba a ambos. Engloba a toda persona jurídica que desarrolla y/o gestiona vivienda social. Precisamente, tanto estudios, informes como documentos institucionales de la UE hablan de "social housing provider", normalmente haciendo referencia tanto a las entidades que desarrollan vivienda como a aquellas que la administran⁶.

También quedan incluidos como proveedores, las personas jurídicas que, siendo titulares de las viviendas, no las han promovido ni tampoco las gestionan directamente, sino que ceden esta gestión a otros proveedores de vivienda social o a la Administración pública.

En todo caso, es importante resaltar que en aquellas situaciones en las que la provisión de vivienda (desde promoción, pasando por titularidad y por gestión) se haga a través de diferentes entidades, todas ellas deben cumplir con los requisitos para ser homologados como proveedores de vivienda social (estar homologados y registrados como tales).

Concretamente, esta propuesta se centra en los proveedores de vivienda social que son entidades privadas sin ánimo de lucro.

NOTA:

El documento de Alivas habla también de las entidades con lucro limitado, y en el apartado 4 se refiere a ellas como entidades de economía social. Y hablan de la Ley de economía Social.

⁶ Ver, por ejemplo: OCDE (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy, cit., p.8; Braga, M. y Palvarini, P. Social housing in the EU. Parlamento Europeo, Dirección General de Políticas Internas, 2013 (IP/A/EMPL/NT/2012-07), p. 10; Rosenfeld, O. Social Housing en la UNECE Region.

Desde nuestro punto de vista, y aun reconociendo el valor que tiene las entidades de la economía social; y recordando que las asociaciones que tienen actividad económica también son economía social según esta ley, nos parece importante mantener un espacio diferenciado y propio de las entidades del Tercer Sector Social.

Aclaración:

Aportación: Habría que tener mucho cuidado en que las entidades pequeñas también puedan ser proveedoras de vivienda a pequeña escala. En el documento de ALIVAS esto no queda claro (se hace una comparativa con la situación de Cataluña, donde parece que las entidades más pequeñas no entran a realizar estas funciones).

Respuesta: En la definición de requisitos para ser entidad proveedora, en ningún momento se hace alusión al tamaño. La comparación con Cataluña no procede, por dos razones; primero la propuesta de Alivas es una propuesta, no está en funcionamiento por tanto no puede estar afectando a esta cuestión, y en Cataluña han decidido ser entidades proveedoras (al margen de que haya reconocimiento legal o no) las entidades que lo han considerado, no hay ningún requisito legal que se lo impida.

3. Gestión de vivienda social

Visto que un proveedor de vivienda social puede ser tanto el titular, como el promotor como el gestor de la vivienda social, es necesario delimitar lo que entendemos por “gestión de vivienda social” y qué tipologías de gestión existen.

Así, la gestión de vivienda social incluye todo el conjunto de actividades encaminadas a "producir y adjudicar servicios de vivienda respecto al parque de vivienda social ya existente"⁷. Estas actividades pueden clasificarse de diversas formas, atendiendo, sobre todo, a la tipología de actuaciones. Así, podemos distinguir entre⁸:

1. Gestión de las propiedades: actuaciones con el objetivo de aumentar o reducir el parque inmobiliario (compra o venta, alquiler, derecho de superficie, propiedad compartida o temporal, entre otros).
2. Gestión técnica: actividades relacionadas con el mantenimiento, la rehabilitación, la renovación, la adaptabilidad o la demolición de las viviendas.

⁷ Priemus, H., Dieleman, F. y Clapham, D. (1999). “Current developments in social housing management”, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 14(3), 211-223. p. 211. Traducción libre.

⁸ Priemus, H. (2012) “Managing Social Housing”, en Clapham, D. F., Clark, W.A.V. y Gibb, K. (eds.), The SAGE Handbook of Housing Studies, Londres, California, Nueva Delhi y Singapur, SAGE, pp. 461 y ss. Otra clasificación mencionada en esta misma obra (siguiendo a los autores Harriott et al.) es: 1. arrendamiento de viviendas; 2. cobro de alquiler y control de la morosidad; 3. reparaciones y mantenimiento y 4. gestión de los arrendamientos.

3. Gestión económico -financiera: actuaciones vinculadas a las fuentes de financiación y a la política de alquiler u otras formas de tenencia que impliquen algún tipo de gestión.
4. Gestión social: actuaciones en las que existe un contacto directo con las personas solicitantes y/o beneficiarias de vivienda social, es decir, la oferta de la vivienda, su adjudicación, el cumplimiento de los contratos de arrendamientos (u otras tipologías de acceso que impliquen gestión por parte de la entidad), la gestión de problemáticas (ej. contractuales, ocupaciones sin título habilitante, conflictos vecinales, violencia doméstica, etc.), la comunicación y participación de las personas beneficiarias en todo este proceso, entre otros.

3.- AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de esta propuesta es la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.- REQUISITOS DE HOMOLOGACION

Para poderse homologar como “proveedor de vivienda social”, es necesario cumplir con requisitos de carácter subjetivo y objetivo:

A.- Requisito de carácter subjetivo: naturaleza jurídica de la entidad

Atendiendo a la necesidad de regulación establecida en el punto 1, se propone incluir a las entidades privadas sin ánimo de lucro; es decir:

- Asociaciones y fundaciones incluidas en la Ley del Tercer Sector Social de Euskadi
- Sociedades Cooperativas de Iniciativa Social.

NOTA:

Remitimos a la nota anterior, aunque el documento de Alivas incluye a las entidades de lucro limitado, de economía social, en este caso optamos por restringir la propuesta a las entidades sin ánimo de lucro.

B.- Requisitos de carácter objetivo:

1. Ser la función/objetivo principal de la entidad: la provisión y/o gestión de vivienda social en Euskadi, atendiendo a la definición de vivienda social expuesta en el punto 2. A pesar de hablar de vivienda social, también se entienden incluidos los alojamientos o viviendas dotacionales.
2. Estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.
3. No haber sido condenada por sentencia firme en procesos penales relacionados directa o indirectamente con cualquier aspecto relacionado con la actividad inmobiliaria y la gestión de patrimonio tanto público como privado, así como no haber sido condenada por laudo arbitral firme dictado en un proceso de protección al consumidor. Podría plantearse, si se cree conveniente, añadir el hecho de no haber sido sancionado administrativamente en relación con aspectos como la discriminación por razón de sexo, raza, ideología o religión, entre otros.
4. Que la actividad de provisión y/o gestión de vivienda social se lleve a cabo dentro del territorio de la Comunidad Autónoma Vasca.
5. Disponer de mecanismos de gestión suficientes para cumplir con la normativa básica reguladora de los proveedores de vivienda social que se propone en el siguiente punto.
6. Garantizar, en caso de que la entidad deje de ser considerada “proveedor de vivienda social” (ver las causas de baja en el Registro en el punto 6), que el parque de vivienda social del que es titular y/o gestor se transmita (bien la titularidad o la gestión) a otro proveedor de vivienda social o a la Administración Pública⁹.

⁹ El art. 39 CC prevé para las corporaciones, asociaciones y fundaciones, que a falta de ley, estatuto o cláusula fundacional que establezca el destino de los bienes de la entidad, éstos se aplicarán a la realización de fines análogos, “en interés de la región, provincia o municipio que principalmente tuvieran que recoger los beneficios de las instituciones extinguidas”. Otras legislaciones siguen una dinámica similar, como la Ley

5.- NORMATIVA REGULADORA DE LAS ENTIDADES PROVEEDORAS DE VIVIENDA SOCIAL

Todas las entidades que se homologuen y se registren como “proveedora de vivienda social” deberán cumplir con una normativa básica común. Esta normativa reguladora de las proveedoras de vivienda social no pretende reemplazar ni ignorar la legislación ya existente y aplicable a estas entidades atendiendo, principalmente, a su naturaleza jurídica, sino que se trata de regular aquellas temáticas especiales y específicas de esta tipología de actividad. Si bien es cierto que deberá proponerse la incorporación de excepciones y reglas especiales en las legislaciones y demás normativa relativas a la forma jurídica de la entidad proveedora, especialmente respecto a aquellos preceptos que puedan contravenir la normativa aquí propuesta.

A grandes rasgos, esta normativa reguladora de los proveedores de vivienda social debe contener preceptos que regulen las siguientes temáticas¹⁰:

1. Las funciones y actividades principales a desarrollar por los proveedores:

- La función y objeto principal debe ser proveer (de forma directa o indirecta) de acceso a una vivienda social a la población con necesidad de vivienda. Aunque este acceso se puede realizar mediante diferentes tipologías de tenencia, se requerirá una mayoría de vivienda en alquiler (se puede regular un porcentaje mínimo si se cree conveniente). A pesar de hablar de vivienda social, también se entienden incluidas otras tipologías de alojamientos, como los dotacionales.
- Ofrecer, directamente o en colaboración con otras entidades, servicios destinados a mejorar la posición de las y los beneficiarios de las viviendas, a nivel personal y familiar, económico, laboral y/o social.
- Involucrarse en su zona de actuación, para ayudar a garantizar, conjuntamente y en cooperación con otros agentes del sector y con las administraciones locales, seguridad y buena calidad de vida en la comunidad, zona o barrio.

No es obligatorio cumplir con la totalidad de las funciones mencionadas, sobre todo teniendo presente que habrá entidades proveedoras que no gestionen el parque de viviendas, y entidades proveedoras que no puedan ofrecer otras tipologías de inmuebles.

Así, es imprescindible cumplir con la primera función y objeto principal y cumplir con la segunda y tercera función en los casos en que la entidad gestione parque (el grado de cumplimiento de la tercera función puede ir relacionado al número de viviendas que la entidad gestione en un edificio, comunidad, zona o barrio; teniendo presente que en ocasiones se gestionan pisos dispersos en el territorio).

estatal de fundaciones o la de cooperativas. También Inglaterra, en el caso de disoluciones y liquidaciones de los registered providers sin ánimo de lucro.

¹⁰ Ver, más detalladamente, todos estos aspectos en Lambea Llop, N. (2022). La gestión de la vivienda social en clave europea, cit. p. 553 y ss

2. **Aspectos económicos:** enfocados a velar por la viabilidad y la solvencia económica de la entidad, la calidad de la gestión financiera y del riesgo financiero. Controlar también que las entidades proveedoras se ajusten a las reglas de los precios marcados por la Administración atendiendo a los programas y tipologías de vivienda ofrecidos, monitorizando que los recursos públicos a los que tenga acceso la entidad se destinen a la actividad por la que se conceden (velar por no incurrir en competencia desleal y para proteger los intereses públicos y privados).
3. **Gobernanza de la entidad y gestión del patrimonio:** preceptos que permitan la participación e involucración de las personas beneficiarias de las viviendas en las políticas de gestión del parque de viviendas de la entidad, en diferentes grados; que se refieran a la organización de las funciones y responsabilidades principales dentro de la entidad; que regulen la posibilidad y mecanismos de enajenación o demolición de parque, mantenimiento preventivo, etc.
4. **Gestión de las viviendas y protección de las personas beneficiarias** de estas viviendas, así como de las personas usuarias y consumidoras en general: preceptos que fijen estándares de calidad de los servicios prestados.

6.- REGISTRO Y CONTROL PUBLICO

Se propone crear un Registro de entidades proveedoras de vivienda social, en el que se procederá a inscribir a la entidad que se haya homologado como “proveedor de vivienda social”. Se trata de un Registro de carácter administrativo, de nueva creación, Registro público a nivel autonómico y/o estatal (posibilidad de crear un Registro central a nivel estatal coordinado con Registros en cada CCAA). Este Registro permitirá informar y dar a conocer a todas las entidades homologadas como proveedoras de vivienda social, las cuales tendrán que cumplir con la normativa explicada en el punto anterior y tendrán derecho a las ventajas que se plantean en el punto siguiente. Puede encargarse la gestión de este Registro al mismo órgano que sea competente para controlar el cumplimiento de la normativa del punto anterior.

La homologación y posterior inscripción en el Registro, acompañado de una normativa clara y común a seguir por todas las entidades proveedoras de vivienda social registradas, permite simplificar un sector demasiado heterogéneo, por lo que su homogeneización facilitaría la actuación pública sobre el sector para hacerla más efectiva.

Para la inscripción en el Registro es requisito indispensable contar con la declaración de homologación descrita en el punto 4. En cuanto a la baja del Registro, ésta puede ser de forma obligatoria y también de forma voluntaria por la entidad. Se recomiendan ser causas de baja obligatoria las siguientes:

- Dejar de cumplir cualquiera de los requisitos regulados para acceder a la homologación, lo que comporta la revocación de la homologación por parte del órgano competente para monitorizar a estas entidades proveedoras de vivienda social. o Cesar en la actividad principal de provisión y/o gestión de vivienda social.
- Incumplir gravemente las obligaciones reguladas en la normativa del punto 5.
- Causar daños a los consumidores o perjudicar gravemente al sector de vivienda social con la actuación de la entidad.
- Extinguir la persona jurídica.
- Modificar la persona jurídica (fruto de operaciones de fusión o escisión), siempre que esta modificación implique dejar de cumplir con los requisitos de homologación.
- Modificar los estatutos de la entidad, siempre que esta modificación implique dejar de cumplir con los requisitos de homologación.

Por otra parte, se recomienda contar con una opción de baja voluntaria a petición de la entidad, a fin de ofrecerles cierto margen de actuación y decisión. El otorgamiento de la baja (y la consiguiente pérdida de la condición de entidad proveedora homologada) por parte del órgano competente para monitorizar el Registro y la normativa, se condicionará a comprobar que no se malversan fondos públicos y que se garantiza el mantenimiento de la protección de las personas beneficiarias de las viviendas como si no se hubiera realizado ningún cambio en la condición de la entidad; y también a aportar argumentos justificados de la voluntad de dejar de ser una entidad proveedora de vivienda social. Se

puede condicionar la petición de baja a la regulación de causas tasadas para poder solicitarlo (ej. dejar de actuar en el campo de la vivienda social o incumplir o prever el incumplimiento inminente de alguna de las causas de revocación de la homologación mencionadas anteriormente).

La revocación o pérdida de la condición de entidad proveedora de vivienda social por el motivo que sea (tanto baja obligatoria como voluntaria) debe acompañarse de medidas que permitan que el parque de vivienda social gestionado por la entidad permanezca en este sector. De ahí la importancia de que uno de los requisitos de homologación sea el hecho de garantizar que el parque de vivienda social gestionada, en caso de revocación de la homologación y baja del Registro, pasará a manos de la Administración o de otra entidad proveedora homologada (bien la titularidad, bien el derecho de uso y disfrute por el cual se gestione la vivienda, y durante el plazo que reste de este derecho), en la medida de lo posible y siempre que no se perjudique a los acreedores de la entidad. Este traspaso puede llevarse a cabo mediante enajenaciones, a título oneroso o gratuito, de la propiedad o de cualquier derecho real que permita a la Administración pública o a las demás entidades proveedoras gestionar este parque. Podría incluso plantearse la opción de la expropiación forzosa, siempre que pudiera justificarse el interés social, requisito indispensable para proceder a ese proceso. En todo caso, el precio se establecería teniendo en cuenta las ayudas públicas recibidas por la entidad.

Por último, pueden plantearse dos fórmulas de control por parte del órgano público correspondiente. La primera (y aconsejada) es el control anual del cumplimiento de los requisitos de homologación y de la normativa básica común establecida en el punto anterior (en este caso, no sería necesario que el proceso de homologación y posterior registro tuviera un carácter temporal). La segunda, establecer una temporalidad en la homologación, de 2, 3 o 4 años, por ejemplo, después del cual es necesario renovarla (y sería el momento del control del cumplimiento de los requisitos y de la normativa).

7.- VENTAJAS DE LAS ENTIDADES PROVEEDORAS DE VIVIENDA SOCIAL HOMOLOGADAS

El reconocimiento como entidad proveedora de vivienda social debe permitir a las entidades obtener un papel relevante en el sector de vivienda social, que se materializaría en los siguientes puntos:

1. **Participación en las políticas de vivienda:** los gobiernos autonómico, forales y municipal (en los municipios donde actúen las entidades) deben tenerlas presentes y permitir su participación en la adopción de normativa de su ámbito, como la elaboración de los planes de vivienda o planes urbanísticos, la aprobación de legislación o el desarrollo de instrumentos relacionados con la captación y la gestión de la vivienda social o el acceso a suelo público; e incluso para las futuras modificaciones de la propia normativa reguladora de las entidades proveedoras de vivienda social.
2. **Entidad colaboradora:** actuar como entidad colaboradora de la Administración Pública, en diferentes vertientes, por ejemplo, a la hora de celebrar convenios con la Administración para que la entidad proveedora pueda gestionar vivienda de titularidad pública u otros programas de oferta de vivienda social regulados por la normativa o pueda recibir el encargo directo de la Administración para que provea a la segunda de vivienda, captada del mercado privado (y posible gestión posterior).
3. **Ayudas públicas:**
 - a. Adjudicación directa (o con carácter preferente) de suelo público para la construcción de vivienda social.
 - b. Adjudicación preferente de ayudas destinadas a la construcción de vivienda social (en distintas tipologías de acceso por parte del beneficiario final).
 - c. Adjudicación preferente de ayudas destinadas a la captación de vivienda para destinarla al sector de vivienda social.
 - d. Adjudicación preferente de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas (con las diferentes modalidades/líneas que puedan existir).
 - e. Ser beneficiarias con carácter preferente en otras líneas subvencionables, reguladas mediante programas en los planes de vivienda o en otra normativa.
4. **Fiscalidad:**

Hay que estudiar si son pertinentes las propuestas señaladas por Alivas con la fiscalidad propia vasca
5. **Otras ventajas:**
 - a. Excepción como gran tenedor: añadir a la entidad proveedora de vivienda social como excepción en el concepto de gran tenedor (en el art. 3.k Ley 12/2023), pues la propia regulación de estas entidades proveedoras hará cumplir con los

diferentes aspectos que se regulan para los grandes tenedores (registro, precio del alquiler, protección de los colectivos vulnerables, etc.).

- b. Derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración: que los diferentes derechos de tanteo y retracto que tiene la Administración pública (ej. art. 25.7 LAU), se puedan ejercer en beneficio de las entidades proveedoras de vivienda social.
 - c. Recuperación rápida de viviendas ocupadas sin título habilitante: añadir a las entidades proveedores de vivienda social como beneficiarias del derecho a recuperar la plena posesión de la vivienda frente a casos en que se hayan visto privadas de ésta sin su consentimiento (art. .250.1.4º LEC).
6. **Régimen especial LAU:** proponer y regular un régimen especial de arrendamiento de vivienda social¹¹, a la que podrían acceder los proveedores de vivienda social homologados.

8.- ENCAJE LEGAL:

Hay que estudiar el encaje legal de esta propuesta en el marco de la normativa vasca sobre vivienda.

¹¹ Ver la propuesta en Lambea Llop, N. (2022). La gestión de la vivienda social en clave europea, cit. p. 561 y ss

Anexo 1: INFORMACIÓN RELATIVA A LAS HOUSING ASSOCIATIONS

“Housing associations” (asociaciones de vivienda) son, en sentido estricto, **proveedores no lucrativos de vivienda social/asequible** que construyen, compran y gestionan viviendas para alquilarlas a precios por debajo del mercado.

Suelen estar **registradas y reguladas por el Estado**, con estándares de gobernanza, viabilidad financiera y protección al inquilino. El término es especialmente propio del Reino Unido e Irlanda (en otros países existen figuras muy parecidas con otro nombre).

¿Dónde están reguladas?

- **Inglterra (Reino Unido):** reguladas por el **Regulator of Social Housing (RSH)**, que fija estándares económicos y de consumo y mantiene el registro de proveedores. ([GOV.UK](https://gov.uk))
- **Escocia (Reino Unido):** todas las “registered social landlords” (incluye housing associations) están bajo la **Scottish Housing Regulator (SHR)**. ([Scottish Housing Regulator](https://scottishhousingregulator.gov.uk))
- **Gales (Reino Unido):** marco regulador específico gestionado por el **Gobierno galés** para asociaciones registradas. ([GOV.WALES](https://gov.wales))
- **Irlanda del Norte (Reino Unido):** las **Registered Housing Associations** se regulan bajo el **Department for Communities** con un marco actualizado en 2024. ([Department for Communities](https://departmentforcommunities.gov.uk))
- **Irlanda:** figura equivalente llamada **Approved Housing Bodies (AHBs)**, con regulador propio (AHBRA). (gov.ie)
- **Países Bajos:** equivalentes llamadas **woningcorporaties**, reguladas por la **Autoriteit Woningcorporaties** bajo la **Woningwet**. (rijksoverheid.nl)

Estándares regulatorios (qué exigen los reguladores)

Inglterra (RSH)

- **Estándares:** de consumo (seguridad del hogar, trato al inquilino, barrios, tenencias) y **económicos** (gobernanza, viabilidad, valor por dinero). Reforzados desde **1-abr-2024** tras la Social Housing (Regulation) Act 2023. ([GOV.UK](https://gov.uk))
- **Supervisión:** registro de proveedores, inspecciones proactivas, juicios/regulatory judgements y poder de intervención. ([GOV.UK](https://gov.uk))

Escocia (SHR)

- **Marco:** Regulatory Framework para **RSLs** y servicios municipales; exige cumplimiento de **Regulatory Standards of Governance & Financial Management** y envío de información de **viabilidad financiera**. Declaración anual de aseguramiento por parte del consejo. ([Scottish Housing Regulator](https://scottishhousingregulator.gov.uk))

Gales (Gobierno galés)

- **Marco:** Regulatory Framework para **RSLs**, con guías de gobernanza (fusiones, grupos) y publicaciones de juicios regulatorios. ([GOV.WALES](#))

Irlanda del Norte (Department for Communities)

- **Marco:** Regulatory Framework (vigente desde **01-abr-2024**), con estándares de gobernanza, financieros y de consumo; DfC es la autoridad reguladora de las Registered Housing Associations. ([The Northern Ireland Executive](#))

Irlanda (AHBRA)

- **Estándares para Approved Housing Bodies (AHBs):** gobernanza, gestión financiera y reporte, gestión de activos y de inquilinos; autoridad con registro, supervisión basada en riesgo e investigaciones. ([ahbregulator.ie](#))

Países Bajos (woningcorporaties)

- **Ley:** **Woningwet 2015** define tareas núcleo y establece supervisor **Autoriteit Woningcorporaties (Aw)** con foco en gobernanza y controles (idoneidad de directivos, separación de actividades sociales/mercantiles **DAEB/no-DAEB**). ([rijksoverheid.nl](#))

Cómo se financian (fuentes típicas)

Inglaterra

- **Subvenciones** de la **Affordable Homes Programme (AHP) 2021-26** (Homes England, fuera de Londres), además de renta, préstamos y emisiones. Hubo anuncios recientes sobre continuidad/refuerzo presupuestario. ([GOV.UK](#))

Escocia

- **Affordable Housing Supply Programme (AHSP):** guías, benchmarks de inversión y procedimientos para solicitudes de subvención a LA/RSL. ([gov.scot](#))

Gales

- **Social Housing Grant (SHG)** como programa principal de capital para LAs y RSLs. ([GOV.WALES](#))

Irlanda del Norte

- **Social Housing Development Programme (SHDP):** programa trianual gestionado por NIHE con **subvenciones a asociaciones** para construir o adquirir vivienda social. ([nihe.gov.uk](#))

Irlanda

- **CALF** (Capital Advance Leasing Facility) para apalancar deuda (HFA/banca) en proyectos de alquiler social; **CAS** (Capital Assistance Scheme) con préstamos no reembolsables para colectivos prioritarios; **CREL** (Cost Rental Equity Loan) cubre hasta **55%** del coste (mezcla de préstamo y equity estatal). ([gov.ie](#))

Países Bajos

- Acceso a financiación barata gracias a la **garantía del WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)**; banca pública **NWB** y otros prestamistas financian deuda **garantizada** para actividades **DAEB/SGEI**; tras Woningwet, separación **DAEB/no-DAEB** para evitar distorsión. ([wsw.nl](#))

Qué miran (muy resumido)

- **Gobernanza y viabilidad:** composición y eficacia del consejo, control interno, planificación financiera y stress testing. (RSH/SHR/AHBRA/Aw). ([GOV.UK](#))
- **Protección al inquilino:** seguridad, respuesta a humedades/moho, atención y participación de residentes, estándares de servicio. (RSH y Gobierno galés publican guías y revisiones). ([GOV.UK](#))
- **Operaciones corporativas:** notificación/gestión de **fusiones y estructuras de grupo** (Gales), transacciones relevantes, y controles de idoneidad de directivos (NL). ([GOV.WALES](#))

Comparativa (regulación y financiación)

País	Regulador / Marco	Estándares clave	Supervisión e intervención	Financiación pública principal
Inglaterra	Regulator of Social Housing (RSH); Social Housing (Regulation) Act 2023	Estándares económicos (gobernanza, viabilidad, VfM) y de consumo (seguridad, servicios al inquilino).	Registro, juicios regulatorios, inspecciones proactivas a partir de 2024, nuevos poderes de intervención.	Affordable Homes Programme (AHP) 2021–26 (Homes England/GLA en Londres): subvenciones a nuevas promociones y shared ownership. (GOV.UK)
Escocia	Scottish Housing Regulator (SHR); Regulatory Framework	Cumplimiento de Regulatory Standards of Governance & Financial Management y requisitos de seguridad y servicio.	Annual Assurance Statement anual del consejo; guía de notifiable events ; asesoría y revisiones temáticas.	Affordable Housing Supply Programme (AHSP): subvenciones con benchmarks y notas de proceso/procedimientos. (housingregulator.gov.scot)
Gales	Gobierno de Gales; Regulatory Framework for RSLs	Estándares de gobernanza/finanzas y de rendimiento al inquilino fijados por ministros.	Juicios regulatorios, guías sobre estructuras de grupo y cumplimiento continuo.	Social Housing Grant (SHG) como línea de capital principal (vía AHSP galés). (GOV.WALES)
Irlanda del Norte	Department for Communities (DfC); Regulatory Framework (desde 01/04/2024)	Estándares de gobernanza, financieros y de consumo para las RHAs.	Registro, notas de notifiable events , guías de finanzas y grupo; poder de intervención.	Social Housing Development Programme (SHDP) y guías operativas (NIHE/DfC). (Department for Communities)
Irlanda	AHBRA (Approved Housing Bodies Regulatory Authority) y DoHLGH	Requisitos de gobernanza, gestión financiera, activos e inquilinos para AHBs .	Registro y supervisión basada en riesgo del sector AHB.	CALF (préstamo-aporte para AHBs), CREL (cost rental equity/loan), CAS (apoyo capital para colectivos). Refuerzos 2023–25. (gov.ie)
Países Bajos	Autoriteit Woningcorporaties (Aw) bajo la Woningwet	Foco en gobernanza , actividades núcleo DAEB vs no-DAEB , integridad y finanzas.	Supervisión con capacidad sancionadora; control del WSW (fondo de garantía) y publicaciones sectoriales.	Deuda con garantía WSW (ratings altos) y financiación de NWB Bank /bonos sociales; separación DAEB/no-DAEB. (ilent.nl)

Nota rápida sobre financiación en Inglaterra: además de Homes England, Londres gestiona su propio AHP (GLA) con guía específica. ([London City Hall](https://londoncityhall.org.uk))

“Mejores prácticas” para una entidad que busque alinearse:

1. **Gobernanza y controles**
 - Consejo con competencias e **independencia**; actas y decisiones bien documentadas; políticas de conflictos; evaluación anual de desempeño. (RSH/SHR/Aw). ([GOV.UK](#))
2. **Planificación financiera robusta**
 - Plan a 30 años (o equivalente), pruebas de estrés y mitigaciones, **covenant compliance** monitorizado y reportado al consejo. (SHR enfatiza stress testing/covenants; Aw centra su supervisión en gobernanza/finanzas). ([housingregulator.gov.scot](#))
3. **Seguridad y estándares al inquilino**
 - Sistemas para riesgo de **humedades/moho**, gas/eléctrica, reparaciones y participación de residentes; KPIs y autoevaluaciones frente a estándares de consumo. (RSH régimen proactivo 2024; Gales publica juicios y material de mejora). ([mhclgmedia.blog.gov.uk](#))
4. **Gestión de riesgos corporativos y eventos notificables**
 - Política de **notifiable events**, especialmente en fusiones, reestructuraciones y financiación; pruebas de “idoneidad” de directivos (NL). ([housingregulator.gov.scot](#))
5. **Transparencia y autoaseguramiento**
 - **Annual Assurance Statement** (o equivalente) honesto, basado en evidencias internas y revisiones independientes cuando proceda; publicar planes de mejora si hay brechas. (SHR). ([housingregulator.gov.scot](#))
6. **Alineación de financiación con mandato social**
 - En Reino Unido/Irlanda: preparar carteras bancables para AHP/AHSP/SHG/SHDP/CALF/CREL; en NL: mantener separación **DAEB/no-DAEB** y condiciones del **WSW/NWB** (bonos sociales). ([GOV.UK](#))
7. **Datos y reporting**
 - Sistemas de datos para costes, desempeño de activos y satisfacción; revisiones temáticas y publicaciones del regulador como “buena práctica” (SHR/Aw). ([housingregulator.gov.scot](#))