



Plan de Vivienda de Santander 2023-2026

Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander

(E5206.V003)
Informe preliminar
Junio 2022



ÍNDICE

1	Introducción	4
2	Misión, visión y valores	6
	2.1 Misión	7
	2.2 Visión	7
	2.3 Valores	7
3	Estrategia general del Plan	8
	3.1 Objetivos estratégicos	9
	3.2 Líneas de actuación	10
4	Desarrollo de la estrategia	12
	4.1 Objetivo Estratégico 1: Ampliar el parque de vivienda protegida asequible	15
	4.2 Objetivo Estratégico 2: Impulso a la rehabilitación de la ciudad existente	20
	4.3 Objetivo Estratégico 3: Configurar un servicio de información de vivienda	27
5	Seguimiento y evaluación del Plan	31
	5.1 Cuadro de mando	32
	5.2 Seguimiento y evaluación	34

ÍNDICE

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.1	Síntesis del Diagnóstico de la vivienda de Santander. Principales conclusiones.	5
Cuadro 4.1	Cuadro resumen de los Objetivos Estratégicos, líneas de actuación y acciones del Plan de Vivienda de Santander	13
Cuadro 5.1	Cuadro de mando del Plan de vivienda de Santander 2023-2026	32



1 Introducción



El presente Plan de Vivienda de Santander se elabora desde la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander y tiene como objetivo definir las estrategias y acciones a desarrollar en el periodo 2023 y 2026.

Las medidas planteadas para la ciudad de Santander tienen muy presente el contexto normativo en el que se desarrollan y buscan la complementariedad con las acciones planteadas desde el Plan de Vivienda Regional de Cantabria, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y los programas europeos de recuperación económica como el 'Next Generation'.

El Plan de Vivienda de Santander busca ampliar la oferta de vivienda protegida asequible y actuar sobre el parque de viviendas existente, con el objetivo final de dar respuestas a las necesidades de acceso y rehabilitación de la vivienda de la población, acercando a la ciudadanía todos los recursos existentes.

Cuadro 1.1 Síntesis del Diagnóstico de la vivienda de Santander. Principales conclusiones.

- Suave recuperación de la población en los últimos tres años
- Envejecimiento poblacional
- Saldo positivo en las variaciones residenciales con el extranjero.
- Proceso de descentralización y salida de población joven a los municipios del entorno.
- Cambio en la estructura de los hogares e incremento de los hogares unipersonales.
- Parque de vivienda antiguo, principalmente en la zona centro, con necesidad de rehabilitación e instalación de ascensores.
- Apoyo municipal y regional a la instalación de ascensores en aproximadamente 3.200 viviendas.
- Parque de viviendas de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander compuesto por 1.138 viviendas.
- Aumento de las rentas de las viviendas en alquiler en mayor medida que el precio de las viviendas en venta.
- Disminuye el stock de viviendas en venta y alquiler respecto al volumen ofertado antes de la pandemia.
- Disminución de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, mientras se mantienen los lanzamientos por alquiler.





2 Misión, visión y valores



MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

2.1 Misión

MISIÓN

- La misión de Plan de Vivienda de Santander es reforzar las actuaciones públicas municipales en materia de vivienda, con el objetivo de incrementar el parque de vivienda protegido a precios asequibles que facilite la emancipación de la población joven e impulsar la rehabilitación del parque de viviendas existente de cara a mejorar la calidad de vida de la población de Santander.

2.2 Visión

VISIÓN

- Conseguir que Santander disponga de una oferta de vivienda asequible y cuente con una parque de vivienda habitable, accesible, eficiente, mediante una gestión abierta y cercana a la ciudadanía.

2.3 Valores

VALORES

- Equidad en el acceso a la vivienda
- Apuesta por la ciudad existente
- Accesibilidad universal
- Sostenibilidad ambiental
- Equilibrio entre barrios
- Cercanía a la ciudadanía
- Eficiencia en la gestión de los recursos públicos
- Seguimiento y Evaluación



3 Estrategia general del Plan



3.1 Objetivos estratégicos

El Plan de Vivienda de Santander 2023-2026 se articula en 3 **Objetivos Estratégicos** que tratan de responder a las necesidades de vivienda identificadas en el diagnóstico:

- En primer lugar, se trata de **ampliar el parque de vivienda protegida asequible** en la ciudad de Santander. El objetivo es facilitar el acceso a la vivienda incrementando, por un lado, el parque de vivienda protegida asequible a través de la compra o el alquiler con opción a compra, con el propósito, además, de favorecer la emancipación de la población joven. Por otro lado, se plantea ampliar el parque de vivienda social del municipio para dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población más vulnerable. Asimismo, el Plan tratará de reforzar la vertiente social en el parque de alquiler.
- En segundo lugar, el Plan pretende **impulsar la rehabilitación de la ciudad existente**. El objetivo es lograr mejorar la calidad de vida de las personas que residen en Santander impulsando la rehabilitación del parque existente para conseguir unas viviendas más seguras, más confortables y accesibles y, contribuyendo al mismo tiempo a la sostenibilidad ambiental disminuyendo los consumos y minimizando las emisiones.
- En tercer lugar, se busca **configurar un servicio de información de vivienda**. La Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander se propone convertirse en un punto de información para la ciudadanía de Santander y ser un servicio de referencia en materia de vivienda en la ciudad. Además, se apuesta por la mejora de la gestión de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander y la mejora de la coordinación y colaboración con otros agentes. Asimismo, se plantea introducir criterios de seguimiento y evaluación de la política de vivienda municipal.



3.2 Líneas de actuación

El Plan de Vivienda de Santander 2023-2026, estructurado en los 3 Objetivos Estratégicos, se subdivide a su vez en **10 líneas de actuación** y se concreta en **30 acciones**.

- **Objetivo Estratégico 1 - Ampliar el parque de vivienda protegida asequible**

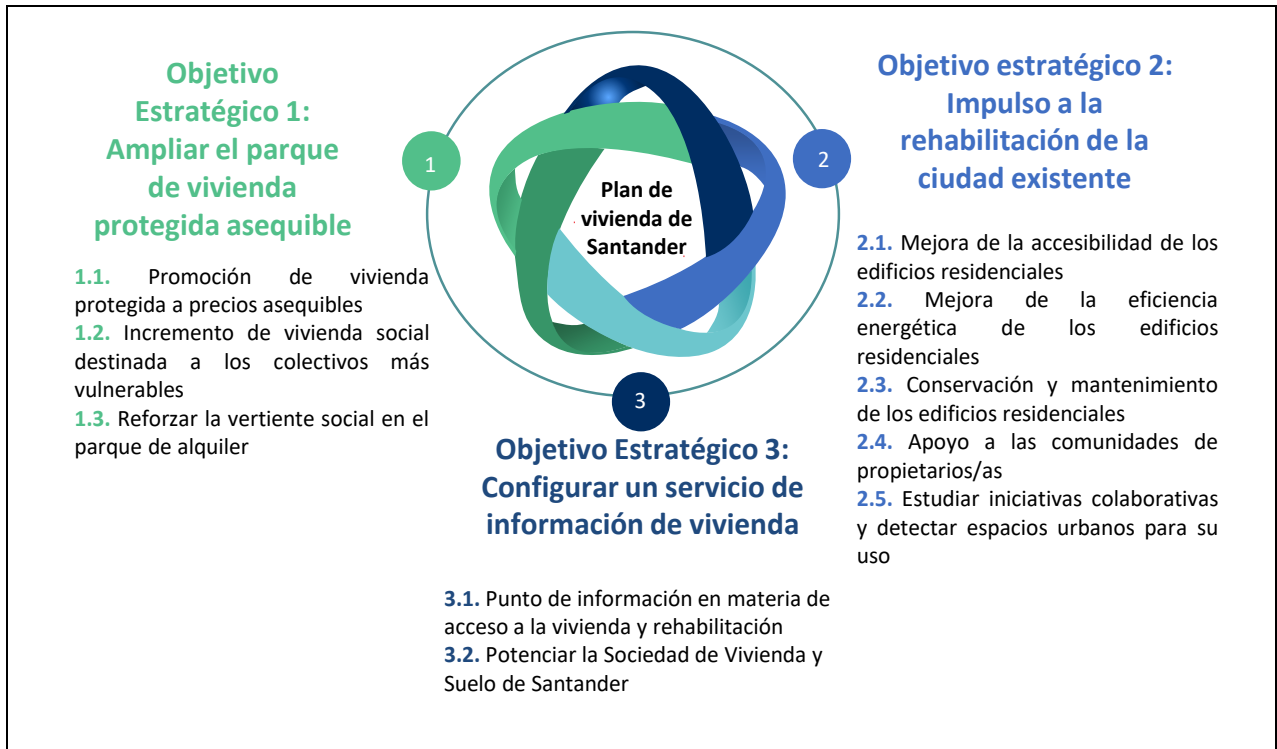
Se subdivide en 3 líneas de actuación: la **promoción de vivienda protegida**, el incremento de la **vivienda social** y el **refuerzo de la vertiente social** en el parque de alquiler. La primera línea busca promover vivienda protegida, tanto en la modalidad de compra, como en alquiler con opción a compra y, facilitar el acceso a esas viviendas protegidas por la población joven. En cuanto a la segunda línea de actuación, se plantean diversas medidas que permitan ampliar el parque de vivienda social del municipio destinado a la población más vulnerable. Una de las vías planteadas para lograr este objetivo es trabajar en la adecuación del planeamiento municipal con el fin de promover vivienda social en suelo dotacional. Al mismo tiempo, se estudiarán nuevas fórmulas para ampliar el parque de alquiler social dirigido a población con grandes necesidades de vivienda. La línea 3 apuesta por reforzar la vertiente social en el parque de alquiler a través de la colaboración y coordinación con otras áreas del Ayuntamiento y con el Gobierno de Cantabria. Asimismo se plantea estudiar con las entidades sociales el proceso de acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler y analizar con los Servicios Sociales los sistemas de baremación de acceso a la vivienda protegida, prestando atención a la perspectiva de género.

- **Objetivo Estratégico 2 - impulso a la rehabilitación de la ciudad existente**

Se concreta en 5 líneas de actuación. Se plantea una línea de actuación orientada a la mejora de la **accesibilidad**; una segunda destinada a impulsar la mejora de la **eficiencia energética** y, una tercera centrada en el **mantenimiento y la conservación** de los edificios. Estas tres líneas de actuación se basan principalmente en la potenciación de las ayudas municipales a la rehabilitación que complementan las ayudas regionales y europeas. En concreto, se programan ayudas municipales a la primera instalación de ascensores, ayudas a la rehabilitación energética y ayudas económicas para la rehabilitación de edificios catalogados. Asimismo, se han diseñado ayudas para apoyar económicamente a la elaboración de estudios estructurales de unas zonas de edificación concretas. Por su parte, se contempla una cuarta línea que tratará de apoyar a las **comunidades de propietarios/as** con el objetivo de mejorar el mantenimiento de los edificios y facilitar la gestión de las actuaciones de rehabilitación, reforzando el papel de los/as administradores/as de fincas. Se propone una quinta línea de actuación orientada a **estudiar iniciativas colaborativas y detectar espacios urbanos** para su uso.

- **Objetivo Estratégico 3 - Configurar un servicio de información de vivienda**

Se concreta en 2 líneas de actuación. En primer lugar, se busca que la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander se convierta en un **punto de información municipal en materia de vivienda** para toda la ciudadanía, acercando a los barrios y a los diferentes agentes. La segunda línea de actuación busca **potenciar la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander** y, por ello, se propone, por un lado, estudiar y analizar otras sociedades públicas de vivienda municipales que sirvan de referencia, así como trabajar en la mejora de la coordinación y colaboración con otras administraciones públicas y avanzar en la evaluación de la política de vivienda municipal.





4 Desarrollo de la estrategia



Se describen a continuación las **30 acciones** contempladas por el Plan de Vivienda Municipal de Santander 2023-2026.

Cuadro 4.1 Cuadro resumen de los Objetivos Estratégicos, líneas de actuación y acciones del Plan de Vivienda de Santander

Objetivos Estratégicos	Líneas de actuación	Acciones
OBJETIVO ESTRATÉGICO 1. AMPLIAR EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA ASEQUIBLE	1.1. Promoción de vivienda protegida	Impulsar la edificación de vivienda protegida en compra. Incrementar la edificación de vivienda protegida en alquiler con opción a compra. Facilitar la emancipación joven a través del acceso a vivienda protegida asequible.
	1.2. Incremento de vivienda social	Promover la edificación de vivienda social en suelo dotacional. Estudiar nuevas fórmulas para la ampliación del parque de alquiler social. Cesión de viviendas sociales a entidades del Tercer Sector para dar respuesta a necesidades especiales de vivienda. Cesión de recursos a entidades sociales del ámbito de la discapacidad para su adecuación a personas en situaciones de especial vulnerabilidad. Colaboración con Servicios Sociales para atender necesidades de colectivos de alta exclusión.
	1.3. Reforzar la vertiente social en el parque de alquiler	Trabajo conjunto con otras áreas del Ayuntamiento (educación, acción social...). Coordinación con los departamentos sociales del Gobierno de Cantabria. Estudiar con las entidades sociales el acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler. Análisis de los sistemas de baremación con Servicios Sociales, con atención a la perspectiva de género.
OBJETIVO ESTRATÉGICO 2. IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE	2.1. Mejora de la accesibilidad de los edificios residenciales	Programa de ayudas municipales para la primera instalación de ascensores. Ofrecer Información sobre las ayudas regionales para la accesibilidad.
	2.2. Mejora de la eficiencia energética de los edificios residenciales	Programa de ayudas municipales a la realización de actuaciones de mejora de la eficiencia energética. Ofrecer información sobre ayudas europeas de mejora de la eficiencia energética.
	2.3. Conservación y mantenimiento de los edificios residenciales	Programa de ayudas municipales para la rehabilitación de fachadas en edificios catalogados. Programa de ayudas municipales para la elaboración de estudios estructurales. Ofrecer información sobre ayudas regionales a la rehabilitación de viviendas y edificios.
	2.4. Apoyo a las comunidades de propietarios/as	Apoyo a la gestión de las actuaciones de rehabilitación en las comunidades de propietarios y propietarias. Fomento de la realización de Informes de Evaluación de Edificios.

Cuadro 4.1 Cuadro resumen de los Objetivos Estratégicos, líneas de actuación y acciones del Plan de Vivienda de Santander

Objetivos Estratégicos	Líneas de actuación	Acciones
		Refuerzo del papel de las entidades de administración de fincas a través de información y formación en materia de vivienda.
	2.5. Estudiar iniciativas colaborativas y detectar espacios urbanos para su uso	Colaboración con agentes públicos y privados (Gobierno Regional, colegios profesionales, etc.)
OBJETIVO ESTRATÉGICO 4. CONFIGURAR UN SERVICIO DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA	3.1. Punto de información en materia de vivienda	Ofrecer información personalizada sobre las ayudas municipales a la vivienda. Colaborar con el Gobierno regional en ofrecer información a la ciudadanía sobre las ayudas en materia de vivienda. Mejorar la comunicación con la ciudadanía (guía de información, canales en redes sociales, sesiones informativas en barrios). Impulsar la realización de acciones informativas y formativas sobre diferentes aspectos de la vivienda a diversos agentes (agentes rehabilitadores y de administración de fincas).
	3.2. Potenciar la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander	Estudiar y analizar sociedades de vivienda municipales de referencia (ventanilla única, oficina de rehabilitación...). Diseñar un sistema de coordinación y colaboración con otras administraciones públicas. Realizar el seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda Municipal.



4.1 Objetivo Estratégico 1: Ampliar el parque de vivienda protegida asequible

Objetivo Estratégico 1: Ampliar el parque de vivienda protegida asequible

- 1.1. Promoción de vivienda protegida a precios asequibles
- 1.2. Incremento de vivienda social destinada a los colectivos más vulnerables
- 1.3. Reforzar la vertiente social en el parque de alquiler



El Objetivo Estratégico 1 busca la ampliación del parque de vivienda protegida asequible en la ciudad de Santander. Se trata de lograr que la ciudad cuente con un parque de viviendas a precios asequibles, es decir, con precios que se sitúen por debajo del 50% del precio medio de la ciudad y que sea suficiente para garantizar el acceso de las personas con necesidad de vivienda.

El parque de viviendas protegidas de Santander se cifra en 1.138 viviendas, de las que 814 viviendas han sido adjudicadas en régimen de venta, 294 viviendas se han destinado al alquiler con opción de compra y 30 viviendas al alquiler para jóvenes menores de 35 años. La Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander tiene además previsto finalizar en 2022 la construcción de 36 viviendas en venta y 30 en alquiler y tiene en proyecto la edificación de 335 viviendas en los próximos años.

Del total de viviendas promovidas por la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, el 71,3% del total han cubierto el acceso a primera vivienda (726 viviendas). Por su parte, 30 viviendas han sido reservadas para el cupo de alquiler para jóvenes, 13 han sido cedidas al ayuntamiento y 34 son viviendas adaptadas para personas con diversidad funcional.

En los últimos años, en Santander, al igual que en otras capitales de provincia, la demanda de alquiler a precios asequibles se ha visto incrementada. La demanda de vivienda protegida en la ciudad se ha situado en torno a las 2.100 personas en cada proceso, según los datos correspondientes al volumen de demandantes en las últimas promociones de vivienda protegida sorteada en la ciudad. Una de cada tres personas inscritas en dichos procesos de adjudicación cuenta con una edad comprendida entre los 30 y 39 años.

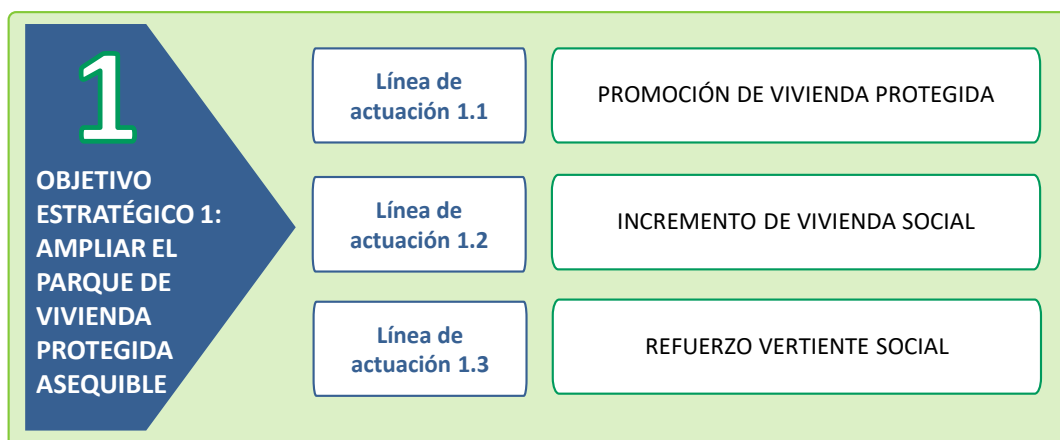
En los últimos años, han disminuido las personas más jóvenes en edad de emancipación. Como resultado, el porcentaje de población de 65 y más años supone el 25,2%, frente al 16% de la población que cuenta con una edad inferior a los 20 años. El factor vivienda ha tenido un gran impacto en este indicador, dado que se han producido movimientos residenciales hacia municipios del entorno de Santander con una mayor oferta de vivienda a precios más bajos. Cabe destacar que, en los últimos años, se ha ido reduciendo este saldo negativo en los movimientos residenciales, alcanzando incluso en 2019 un saldo favorable para Santander.

El Plan de Vivienda de Santander va a continuar trabajando en esta línea, tratando de favorecer la emancipación juvenil a través del acceso a la vivienda protegida asequible en la ciudad y, evitando así, su salida a municipios periféricos.

Por otro lado, en la ciudad también reside población con importantes dificultades para asumir los costes de la compra o de alquiler de vivienda libre, e incluso protegida. Con el fin de dar respuesta a estas necesidades, se tratará de incrementar el parque de vivienda social. Actualmente, el Ayuntamiento de Santander cuenta con 197 viviendas sociales y 10 de esas viviendas han sido cedidas a asociaciones del Tercer Sector para atender a situación de emergencia social.

Por todo ello, el Objetivo Estratégico 1 del Plan de Vivienda de Santander busca **ampliar el parque de vivienda protegida asequible** y se concreta en **3 líneas de actuación** y **12 acciones**.

- **Línea de actuación 1.1. Promoción de vivienda protegida:** tiene como objetivo garantizar un parque de vivienda asequible, proporcionando oportunidades reales para el acceso a través de la compra o el alquiler con opción a compra de vivienda protegida, con el objetivo además de favorecer la emancipación de la población joven.
- **Línea de actuación 1.2. Incremento de vivienda social:** se plantea aumentar el parque de vivienda social de la ciudad, apostando por la edificación de vivienda social en suelo dotacional y estudiando nuevas fórmulas para la ampliación del parque de alquiler social. Se apuesta también por la cesión de viviendas y la cesión de recursos para atender a necesidades especiales y colaborar con el área social para atender las necesidades de vivienda de colectivos de alta exclusión.
- **Línea de actuación 1.3. Reforzar la vertiente social en el parque de alquiler:** se busca avanzar en el trabajo conjunto con otras áreas del Ayuntamiento (educación, acción social...) y en la coordinación con los departamentos sociales del Gobierno de Cantabria. Asimismo, se propone estudiar con las entidades sociales el acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler. Por su parte, se trata de analizar los sistemas de baremación con Servicios Sociales, prestando especial atención a la perspectiva de género.



Línea de actuación 1.1. Promoción de vivienda protegida

El Plan de Vivienda de Santander plantea como objetivo la promoción de vivienda protegida en compra y en alquiler con opción a compra a través de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander.

Por su parte, el Plan tratará de facilitar la emancipación joven a través del acceso a vivienda protegida asequible. En concreto, se plantea que una de las promociones de vivienda protegida de alquiler con opción a compra, promovida por la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, se dirija a la población joven, con un precio asequible (950 euros/m²).

ACCIONES

Acción 1.1.1	Impulsar la edificación de vivienda protegida en compra.
Acción 1.1.2	Incrementar la edificación de vivienda protegida en alquiler con opción a compra.
Acción 1.1.3	Facilitar la emancipación joven a través del acceso a vivienda protegida asequible.



Línea de actuación 1.2. Incremento de la vivienda social

Esta línea de actuación tiene como objetivo incrementar el parque municipal de viviendas sociales para atender a las necesidades de vivienda de la población más vulnerable.

El anteproyecto de la nueva Ley de Suelo de Cantabria abre la puerta a la edificación de vivienda protegida social en suelo dotacional. Para ello, será también necesario un cambio en el Planeamiento municipal, actualmente en revisión. La Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander considera que esta es una importante oportunidad para promover viviendas sociales en suelo dotacional, puesto que la ciudad no tiene suelos disponibles para edificar.

Por otro lado, la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander se propone estudiar nuevas fórmulas para la ampliación del parque de alquiler social. Se analizarán fórmulas como la compra de vivienda libre para la puesta en alquiler social o la creación de bolsas de alquiler protegido.

Se mantendrá además la colaboración con el Tercer Sector para dar respuesta a necesidades especiales de vivienda. Se trata de ceder viviendas sociales a entidades del Tercer Sector para dar respuesta a necesidades especiales de vivienda. Asimismo, se plantea la cesión de recursos a entidades sociales del ámbito de la discapacidad para su adecuación a personas en situaciones de especial vulnerabilidad.

Por su parte, la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander tiene además previsto reforzar la colaboración con los Servicios Sociales de la ciudad para atender necesidades de colectivos de alta exclusión.

ACCIONES

Acción 1.2.1	Edificación de vivienda social en el suelo dotacional.
Acción 1.2.2	Estudiar nuevas fórmulas para la ampliación del parque de alquiler social.
Acción 1.2.3	Cesión de viviendas sociales a entidades del Tercer Sector para dar respuesta a necesidades especiales de vivienda.
Acción 1.2.4	Cesión de recursos a entidades sociales del ámbito de la discapacidad para su adecuación a personas en situaciones de especial vulnerabilidad.
Acción 1.2.5	Colaboración con los Servicios Sociales para atender necesidades de colectivos de alta exclusión.

Línea de actuación 1.3. Refuerzo vertiente social

El Plan de Vivienda de Santander se propone reforzar la vertiente social en el parque de alquiler. Se va a trabajar conjuntamente con otras áreas del Ayuntamiento, como son educación, acción social, etc. Igualmente se buscará la coordinación con los departamentos sociales del Gobierno de Cantabria.

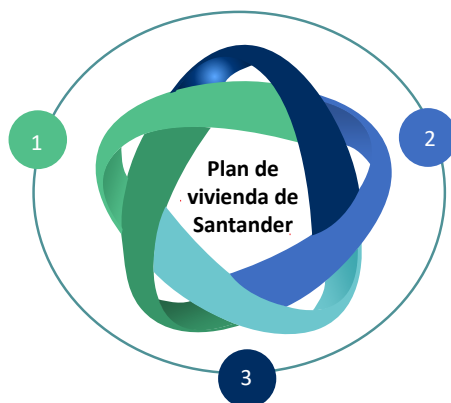
Por otro lado, se estudiará con las entidades sociales de Santander el sistema de acompañamiento social en el parque de viviendas de alquiler.

Dentro de esta línea de actuación se plantea el interés de analizar con Servicios Sociales los sistemas de baremación vigentes en Santander para optar y acceder a la vivienda protegida.

ACCIONES

Acción 1.3.1	Trabajo conjunto con otras áreas del Ayuntamiento (educación, acción social...).
Acción 1.3.2	Coordinación con los departamentos sociales del Gobierno de Cantabria.
Acción 1.3.3	Estudiar con las entidades sociales el acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler.
Acción 1.3.4	Análisis de los sistemas de baremación con Servicios Sociales, con atención especial a la perspectiva de género.

4.2 Objetivo Estratégico 2: Impulso a la rehabilitación de la ciudad existente



Objetivo estratégico 2: Impulso a la rehabilitación de la ciudad existente

- 2.1. Mejora de la accesibilidad de los edificios residenciales
- 2.2. Mejora de la eficiencia energética de los edificios residenciales
- 2.3. Conservación y mantenimiento de los edificios residenciales
- 2.4. Apoyo a las comunidades de propietarios/as
- 2.5. Estudiar iniciativas colaborativas

El segundo Objetivo Estratégico del Plan de Vivienda Municipal de Santander es conseguir viviendas más seguras, más accesibles y con un mayor nivel de confort con el fin último de mejorar la calidad de vida de las personas residentes en Santander. Asimismo, la rehabilitación con criterios de eficiencia energética contribuirá a reducir los consumos energéticos y las emisiones de gases de efecto invernadero.

La rehabilitación de edificios y viviendas con criterios de accesibilidad y eficiencia energética es uno de los grandes retos a los que se debe hacer frente desde las políticas de vivienda. La mejora de la accesibilidad y la conservación de los edificios y viviendas son objetivos alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Agenda 2030 y recogidos tanto en el Plan de Vivienda Estatal como en el Plan regional de Cantabria y tratan de dar respuesta a las necesidades de la población.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de España traza la hoja de ruta para la implementación de los fondos europeos "Next Generation". La Componente 2 de este Plan "Implementación de la Agenda Urbana Española: Plan de Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana" tiene como objetivo activar el sector de la rehabilitación, garantizando una rehabilitación sostenible, apostando por enfoques integrales con mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad, la conservación, la seguridad y la digitalización de los edificios.

La ciudad de Santander comparte también esos retos y el Plan de Vivienda establece diversas líneas de actuación encaminadas a lograr un máximo aprovechamiento de esta financiación europea en la ciudad de Santander. Además, el programa de ayudas municipal complementará las ayudas regionales, estatales y europeas.

Del diagnóstico de la vivienda en Santander realizado por la Sociedad de Vivienda y Suelo se desprende que la ciudad cuenta con un parque de vivienda antiguo, con importantes necesidades de rehabilitación e instalación de ascensores.

En Santander se contabilizan un total de 8.467 edificios destinados principalmente a uso residencial que incluyendo viviendas unifamiliares albergan un total de 98.016 viviendas. La necesidad de rehabilitar está relacionada en algunos casos por las dificultades de acceso al edificio y/o a la vivienda, que en el caso de algunas personas se traduce en las dificultades para salir de sus viviendas de manera autónoma. En Santander se contabilizan en torno a 24.000 viviendas sin ascensor, lo que supone el 26% del parque total de viviendas de Santander. En los últimos años, se han instalado ascensores en aproximadamente 3.200 viviendas en Santander y se trata ahora de continuar ofreciendo apoyo público de cara a garantizar la accesibilidad universal para todas las personas.

Por otro lado, también es preciso avanzar en la eficiencia energética de los edificios. La antigüedad media de las viviendas de Santander se cifra en 49,4 años, con grandes diferencias por ámbitos geográficos, destacando el distrito 1 que cuenta con una antigüedad que alcanza los 75 años de media. El 76% de las viviendas de Santander han sido edificadas con anterioridad a 1980 y las primeras normativas que introducen parámetros de eficiencia energética datan de finales de los años 70, por lo que se estima que 3 de cada 4 viviendas de la ciudad carece de los aislamientos adecuados.

Los déficits en los aislamientos tienen, por un lado, un impacto directo en la aparición de problemas de humedades y pérdidas de calor que encarecen la factura energética o pueden generar problemas de pobreza energética. Este problema se ha visto agravado recientemente con el fuerte encarecimiento de los precios del gas y de la energía eléctrica. Por otro lado, las actuaciones se sustentan desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, puesto que estas viviendas con baja eficiencia energética suponen mayores consumos energéticos y mayores emisiones de gases de efecto invernadero.

Por su parte, a pesar de que el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) es de obligado cumplimiento para los edificios que superan los 50 años, son pocos los informes realizados hasta la fecha en Santander. En concreto, y, de acuerdo con la información facilitada por la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, un total de 3.691 portales tienen obligación de realizar el Informe de Evaluación del Edificio, cifra que se eleva a 4.410, si se amplía el horizonte hasta 2028.

Otro aspecto a tener en cuenta de cara a avanzar en la mejora del estado de los edificios y viviendas de Santander es la necesidad de concienciar a la población sobre la importancia del mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas. Se requiere reforzar los mecanismos de información y asesoramiento a la ciudadanía sobre las ayudas municipales y regionales existentes y, en este sentido, se considera que los y las administradores/as de fincas, pueden jugar un papel importante de apoyo a las comunidades de propietarios/as.

Con el fin de dar respuesta a estas cuestiones, el Plan de Vivienda de Santander afronta en el **Objetivo Estratégico 2 el impulso a la rehabilitación de la ciudad existente** y se concreta en 5 líneas de actuación y 11 acciones:

- Línea de actuación 2.1. Mejora de la accesibilidad de los edificios residenciales: tiene como objetivo mejorar la accesibilidad de los edificios destinados principalmente a viviendas. Con este objetivo se plantea mantener el sistema de ayudas municipales para la primera instalación de ascensores y realizar acciones que permitan mejorar la información que la ciudadanía recibe sobre las ayudas regionales de mejora de la accesibilidad.
- Línea de actuación 2.2. Mejora de la eficiencia energética de los edificios residenciales: busca que Santander avance hacia un parque con una elevada eficiencia energética de los edificios residenciales, apoyando a la población de Santander a aprovechar al máximo la financiación europea y, complementando estas ayudas con el programa municipal destinado a actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes de uso residencial.
- Línea de actuación 2.3. Conservación y mantenimiento de los edificios residenciales: se propone llevar a cabo otras acciones de rehabilitación y conservación del parque residencial, como es el apoyo a reformas de edificios catalogados o la detección de problemas estructurales en promociones edificadas en los años 40.
- Línea de actuación 2.4. Apoyo a las comunidades de propietarios/as: se busca concienciar a la ciudadanía sobre la importancia del mantenimiento y la rehabilitación de sus viviendas y reforzar el apoyo a la gestión de las actuaciones de rehabilitación en las comunidades de propietarios y propietarias, reforzando el importante papel de los y las administradores/as de fincas. Se apuesta también por fomentar la realización de Informes de Evaluación de Edificios, como herramienta valiosa para detectar deficiencias.
- Línea de actuación 2.5. Estudiar iniciativas colaborativas y detectar espacios urbanos para su uso: se plantea analizar y estudiar fórmulas colaborativas con agentes públicos y privados (Gobierno Regional, colegios profesionales, etc.).



Línea de actuación 2.1. Accesibilidad de los edificios residenciales

Esta línea de actuación tiene como objetivo contribuir a la realización de actuaciones de mejora de la accesibilidad universal en Santander. El problema de la accesibilidad en la vivienda tiene un gran impacto en la calidad vida de las personas afectadas directamente y también en la sociedad en su conjunto. Por ello, se plantea mantener las ayudas municipales para la realización de obras de primera instalación de ascensores en edificios residenciales existentes. Las ayudas se dirigen a las comunidades de propietarios/as, permiten cubrir el 20% del presupuesto de las obras necesarias para la instalación del ascensor y son compatibles con las ayudas regionales.

Por otro lado, dado que la realización de las reformas para la mejora de la accesibilidad es responsabilidad de las comunidades de propietarios/as, se estima necesario llevar a cabo acciones de información que permitan mejorar el conocimiento que la ciudadanía tiene sobre las ayudas existentes. Se plantea, por tanto, una acción dirigida a informar sobre las ayudas destinadas a este fin, tanto las municipales como las ofrecidas desde el gobierno regional. Esta actuación está directamente relacionada con la línea 2.4, específicamente destinada al apoyo a las comunidades de propietarios/as y con la línea 3.1, en la que se plantea crear un punto de información en materia de vivienda.

ACCIONES

Acción 2.1.1	Programa de ayudas municipales para la primera instalación de ascensores.
Acción 2.1.2	Ofrecer Información sobre las ayudas regionales para la accesibilidad.

Línea de actuación 2.2. Eficiencia energética de los edificios residenciales

Continuando con el objetivo de mejorar la ciudad existente, se plantea esta línea de actuación orientada a la mejora de la eficiencia energética de los edificios residenciales. El parque de viviendas representa un importante volumen del consumo energético total y, además, aporta considerables emisiones de gases de efecto invernadero. Los objetivos a nivel global se encaminan hacia edificios de consumo cero y cero emisiones. Este objetivo aún está lejano, pero el Plan de Vivienda de Santander quiere contribuir a acortar las distancias con este deseable objetivo.

Se van a tramitar ayudas municipales con destino a actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes de uso residencial para conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa.

Con el objetivo de reducir la demanda energética, se trata de financiar actuaciones que permitan mejorar la envolvente térmica del edificio, la instalación de sistemas o equipos de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación y la instalación de equipos que permitan la utilización de energías renovables. También se financiarán actuaciones de mejora de la eficiencia energética y de reducción de la demanda de las instalaciones comunes (ascensores e iluminación del edificio o de la parcela) y la mejora de las instalaciones de suministro e instalación que favorezcan el ahorro de agua. La ayuda podrá cubrir entre el 30% y el 35% del coste de la actuación en función del porcentaje de la demanda energética reducida.

Por otro lado, desde la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander se tratará de acercar a la ciudadanía las ayudas europeas para la mejora de la eficiencia energética. Los nuevos programas de fondos europeos están subvencionando fuertemente actuaciones de eficiencia energética, con apoyos económicos en función de los ahorros de consumo de energía alcanzados en los edificios rehabilitados.

ACCIONES

Acción 2.2.1	Programa de ayudas municipales a la realización de actuaciones de mejora de la eficiencia energética.
Acción 2.2.2	Ofrecer información sobre ayudas europeas de mejora de la eficiencia energética.

Línea de actuación 2.3. Conservación y mantenimiento de los edificios residenciales

Además de las actuaciones dirigidas a la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, también se recoge una línea de actuación orientada a la conservación y el mantenimiento de los edificios residenciales.

Se contemplan, por un lado, ayudas municipales para la realización de obras de rehabilitación en fachadas visibles desde la vía pública en edificios catalogados. Las ayudas se dirigen a comunidades de propietarios/as de edificios catalogados y se concede un porcentaje del presupuesto de la obras a realizar en función del nivel de protección del edificio: el 30% en el caso de nivel 0 de protección monumental y nivel 1 de protección integral, el 25% en el nivel 2 de protección estructural y el 20% en el caso del nivel 3 de protección ambiental.

Por otro lado, en los últimos años, los Servicios Técnicos municipales han detectado varios casos de patologías graves en edificios con estructura de hormigón construidos tras el incendio de Santander de 1940. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santander están analizando un grupo de inmuebles de un período concreto de la historia de la ciudad, posterior al incendio de Santander del año 1941 y que abarca hasta el año 1955. Del estudio técnico se derivan luego órdenes a las comunidades de propietarios/as afectadas para realizar un estudio estructural mucho más concreto que la inspección visual incluida en el IEE. Por este motivo, se ha diseñado una nueva ayuda específica encaminada a financiar el coste económico derivado de la realización de dichos estudios estructurales, con el objetivo de detectar problemas estructurales derivados del hormigón utilizado para la edificación.

Por su parte, también se trabajará desde la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander en ofrecer Información sobre las ayudas regionales a la rehabilitación de viviendas y edificios. El programa de ayudas regional permite financiar actuaciones de accesibilidad y seguridad, actuaciones de rehabilitación interior de las viviendas a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene.

ACCIONES

Acción 2.3.1	Programa de ayudas municipales para la rehabilitación de fachadas en edificios catalogados.
Acción 2.3.2	Programa de ayudas municipales para la elaboración de estudios estructurales.
Acción 2.3.3	Ofrecer información sobre ayudas regionales a la rehabilitación de viviendas y edificios.

Línea de actuación 2.4. Apoyo a las comunidades de propietarios/as

Dentro de la mejora del parque existente, se dedica una línea de actuación a ofrecer apoyo a las comunidades de propietarios y propietarias de los edificios residenciales.

Se busca ofrecer asesoramiento específico a las comunidades de propietarios/as y apoyo a la gestión de las actuaciones de rehabilitación en las comunidades de propietarios y propietarias.

Se trata de ofrecer información y concienciar sobre el deber de conservación de las viviendas por parte de los/as propietarios/as. Para ello, los/as administradores/as de fincas constituyen un valioso agente de cara a difundir, informar y ayudar a las comunidades de propietarios/as en la gestión y ejecución de las obras de rehabilitación, así como en el acceso y tramitación de las posibles ayudas asociadas a estas actuaciones. Es por ello, que se proponen acciones de información y formación a administradores de fincas sobre las ayudas a la rehabilitación y otras cuestiones relevantes en la gestión de comunidades de propietarios/as.

Asimismo, se apuesta por fomentar la realización de Informes de Evaluación del Edificio (IEE) como herramienta que permite identificar las deficiencias del parque de viviendas. Se busca desde Santander contribuir al cumplimiento de la obligación de realización de estos informes, a través de acciones informativas y, acercando a la ciudadanía las ayudas regionales vigentes de fomento de la implantación del Informe de Evaluación del Edificio.

ACCIONES

Acción 2.4.1	Apoyo a la gestión de las actuaciones de rehabilitación en las comunidades de propietarios y propietarias
Acción 2.4.2	Fomento de la realización de Informes de Evaluación de Edificios.
Acción 2.4.3	Refuerzo del papel de las entidades de administración de fincas a través de información y formación en materia de vivienda.

Línea de actuación 2.5. Estudio iniciativas colaborativas

Finalmente, se propone en el ámbito de la rehabilitación estudiar iniciativas colaborativas y detectar la existencia en la ciudad de Santander de espacios urbanos adecuados para el uso colaborativo. Para ello, se apuesta por impulsar la colaboración con agentes públicos como el Gobierno Regional y agentes privados (colegios profesionales, etc).

ACCIONES

Acción 2.5.1	Colaboración con agentes públicos y privados para estudiar iniciativas colaborativas y detectar espacios urbanos para su uso
--------------	--

4.3 Objetivo Estratégico 3: Configurar un servicio de información de vivienda



Objetivo Estratégico 3: Configurar un servicio de información de vivienda

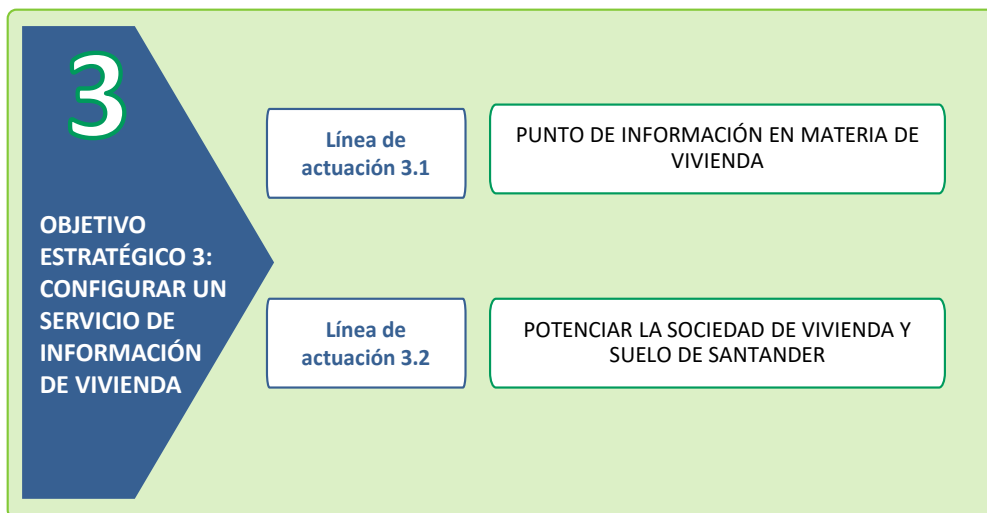
- 3.1. Punto de información en materia de acceso a la vivienda y rehabilitación
- 3.2. Potenciar la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander

El Objetivo Estratégico 3 busca que la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander ofrezca un servicio de información de vivienda abierto a la ciudad, orientado al conjunto de la ciudadanía, con el fin de ofrecer información en materia de vivienda y rehabilitación y acercar las ayudas a los agentes intervinientes en materia de vivienda y a la ciudadanía en general. Se plantea como reto convertirse en un servicio de referencia en materia de vivienda en la ciudad y punto de información.

Los fondos europeos 'Next Generation', el nuevo Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, el Plan regional de Cantabria y las ayudas municipales suponen un importante despliegue de ayudas de apoyo a la vivienda y, desde la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, se ve necesario acercar a la ciudadanía la información. Santander se subdivide en 44 barrios con necesidades de viviendas heterogéneas a las que se debe acercar las posibilidades de financiación europea.

El Objetivo Estratégico 3 del Plan de Vivienda de Santander trata de **configurar un servicio de información de vivienda** y se concreta en 2 líneas de actuación y 7 acciones.

- Línea de actuación 3.1. Punto de información en materia de vivienda: la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander busca convertirse en un punto de información de referencia en materia de vivienda para la ciudadanía y los agentes implicados en materia de vivienda.
- Línea de actuación 3.2. Potenciar la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander: se propone potenciar SVS ampliando los servicios ofrecidos, apostando por la coordinación y colaboración con otras administraciones públicas, generando conocimiento en materia de vivienda y avanzando en el seguimiento y la evaluación de la actividad prestada.



Línea de actuación 3.1. Punto de información en materia de vivienda

La Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander ha constatado la necesidad de la población de Santander de recibir información de manera cercana y clara sobre las ayudas a la vivienda a las que pueden optar. Con el fin de contribuir a resolver la desorientación de la ciudadanía se plantea ofrecer una atención personalizada y presencial para resolver las dudas que la población tenga sobre las ayudas municipales a la vivienda (ayudas a la mejora de la accesibilidad, ayudas a la mejora de la eficiencia energética y las ayudas de rehabilitación de edificios catalogados y de edificios con problemas estructurales).

Desde lo municipal se tratará de colaborar con el Gobierno regional en ofrecer información a la ciudadanía sobre las ayudas en materia de vivienda (ayudas fiscales, ayudas regionales al pago del alquiler, ayudas a personas especialmente vulnerables, ayudas ante situaciones de desahucio o lanzamiento, ayudas a la movilización de vivienda vacía).

El Plan de Vivienda plantea trabajar en la mejora de la comunicación con la ciudadanía a través de una batería amplia de acciones. Por un lado, se propone elaborar una guía sencilla sobre las ayudas a la vivienda que podrá ser remitida a los y las administradores/as de fincas y a la población que acuda a la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander. Además, se tratará de mejorar los canales de comunicación con la ciudadanía (actualización de la Web y creación de canales abiertos en redes sociales). Por su parte, se llevarán a cabo sesiones informativas que permitan acercar a los barrios de Santander las ayudas regionales y europeas dirigidas a la mejora de los edificios y las viviendas (ayudas de mejora de la accesibilidad, mejora de la eficiencia energética, realización de Informes de Evaluación del Edificios).

Asimismo, se propone realizar con carácter periódico acciones informativas y formativas sobre diferentes aspectos de la vivienda dirigidas a distintos agentes del sector. Se trata de facilitar a los promotores y constructores (ACP), a los colegios profesionales de Arquitectos (COACAN), aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación (COATCAN) y los/as administradores/as de fincas información sobre las ayudas municipales, regionales y europeas en materia de vivienda.

ACCIONES

Acción 3.1.1	Ofrecer información personalizada sobre las ayudas municipales a la vivienda.
Acción 3.1.2	Colaborar con el Gobierno regional en ofrecer información a la ciudadanía sobre las ayudas en materia de vivienda.
Acción 3.1.3	Mejorar la comunicación con la ciudadanía
Acción 3.1.4	Impulsar la realización de acciones informativas y formativas sobre diferentes aspectos de la vivienda a diversos agentes (agentes rehabilitadores y a los administradores de fincas).

Línea de actuación 3.2. Potenciar la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander

Finalmente, esta línea de actuación se centra en reforzar el papel de la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander como organización central en el desarrollo de la política municipal de vivienda, dotándola de los instrumentos y recursos necesarios para implementar el presente Plan de Vivienda.

Se propone, en primer lugar, estudiar y analizar otras sociedades públicas de vivienda municipales de referencia, con el objetivo de identificar áreas de mejora y nuevos servicios a prestar desde la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander.

En materia de coordinación, se busca desde el Plan de Vivienda municipal potenciar la colaboración entre las distintas administraciones implicadas en materia de vivienda y favorecer el intercambio de información entre el Gobierno Municipal y el Gobierno Regional.

Finalmente, se apuesta por realizar un seguimiento y evaluación de las actuaciones contempladas en la Plan de Vivienda Municipal. Se propone crear un sistema de indicadores de seguimiento y evaluación en materia de vivienda y realizar informes anuales de Evaluación del Plan de Vivienda de Santander, documentos que luego podrán ser también publicados de forma periódica en la Web del Servicio Municipal de Vivienda y Suelo de Santander.

ACCIONES

Acción 3.2.1	Estudiar y analizar servicios de apoyo a la vivienda municipales de referencia (ventanilla única, oficina de rehabilitación...).
Acción 3.2.2	Potenciar la coordinación y colaboración con otras administraciones públicas.
Acción 3.2.3	Realizar el seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda de Santander.



5 Seguimiento y evaluación del Plan



5.1 Cuadro de mando

Se presenta a continuación el cuadro de mando de indicadores para el seguimiento de las acciones planteadas por el Plan de Vivienda de Santander 2023-2026.

Cuadro 5.1 Cuadro de mando del Plan de vivienda de Santander 2023-2026

Objetivos Estratégicos Líneas de actuación	Acción	Indicador
OBJETIVO ESTRATÉGICO 1: AMPLIAR EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA ASEQUIBLE		
1.1. Promoción de vivienda protegida	Edificación de vivienda protegida en compra.	Nº de viviendas protegidas en régimen de compra
	Edificación de vivienda protegida en alquiler con opción a compra.	Nº de viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción a compra
	Facilitar la emancipación joven a través del acceso a vivienda protegida asequible.	Nº de viviendas protegidas para población joven
1.2. Incremento de vivienda social	Edificación de vivienda social en suelo dotacional.	Nº de viviendas en suelo dotacional
	Estudiar nuevas fórmulas para la ampliación del parque de alquiler social.	Realización de un estudio
	Cesión de viviendas sociales a entidades del Tercer Sector para dar respuesta a necesidades especiales de vivienda.	Nº de viviendas cedidas
	Cesión de recursos a entidades sociales del ámbito de la discapacidad para su adecuación a personas en situaciones de especial vulnerabilidad.	Nº de recursos cedidos
	Colaboración con Servicios Sociales para atender necesidades de colectivos de alta exclusión.	Nº de actuaciones de colaboración
1.3. Refuerzo vertiente social	Trabajo conjunto con otras áreas del Ayuntamiento (educación, acción social...).	Nº de actuaciones de colaboración
	Coordinación con los departamentos sociales del Gobierno de Cantabria.	Nº de actuaciones de coordinación
	Estudiar con las entidades sociales el acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler.	Acciones de acompañamiento (Si/No)
	Análisis de los sistemas de baremación con Servicios Sociales, con atención especial a la perspectiva de género.	Cambios en el sistema de baremación (Si/No)
OBJETIVO ESTRATÉGICO 2. IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE		
2.1. Mejorar la accesibilidad de los edificios residenciales	Ayudas municipales para la primera instalación de ascensores.	Nº viviendas
	Información sobre las ayudas regionales para la accesibilidad.	Nº de personas informadas
2.2. Mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales	Ayudas municipales a la realización de actuaciones de mejora de la eficiencia energética.	Nº de viviendas
	Información sobre ayudas europeas de mejora de la eficiencia energética.	Nº de personas informadas
2.3. Conservación y mantenimiento de	Ayudas municipales para la rehabilitación de fachadas en edificios catalogados.	Nº de viviendas

Cuadro 5.1 Cuadro de mando del Plan de vivienda de Santander 2023-2026

los edificios residenciales	Ayudas municipales para la elaboración de estudios estructurales.	Nº de viviendas
	Información sobre ayudas regionales a la rehabilitación de viviendas y edificios.	Nº de personas informadas
2.4. Apoyo a las comunidades de propietarios/as	Apoyo a la gestión de las actuaciones de rehabilitación en las comunidades de propietarios y propietarias.	Nº de comunidades apoyadas
	Fomento de la realización de Informes de Evaluación de Edificios.	Nº de Informes de Evaluación de Edificios
	Refuerzo del papel de las entidades de administración de fincas a través de información y formación en materia de vivienda.	Nº de sesiones informativas y formativas
2.5. Estudiar iniciativas colaborativas y detectar espacios urbanos para su uso	Colaboración con agentes públicos y privados (Gobierno Regional, colegios profesionales, etc.)	Nº agentes colaboradores
OBJETIVO ESTRATÉGICO 3: CONFIGURAR UN SERVICIO DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA		
3.1. Punto de información en materia de vivienda	Ofrecer información personalizada sobre las ayudas municipales a la vivienda.	Nº de personas informadas
	Colaborar con el Gobierno regional en ofrecer información a la ciudadanía sobre las ayudas en materia de vivienda.	Número de contactos realizados
	Mejorar de la comunicación con la ciudadanía.	Número de actuaciones realizadas
	Impulsar la realización de acciones informativas y formativas sobre diferentes aspectos de la vivienda a diversos agentes (agentes rehabilitadores y a los administradores de fincas).	Nº de sesiones informativas y formativas
3.2. Gestión del servicio de vivienda municipal	Estudiar y analizar servicios de apoyo a la vivienda municipales de referencia (ventanilla única, oficina de rehabilitación...).	Número de estudios realizados
	Potenciar la coordinación y colaboración con otras administraciones	Número de contactos realizados
	Seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda Municipal.	Nº de informes de seguimiento y evaluación

5.2 Seguimiento y evaluación

El Plan de Vivienda de Santander propone realizar un seguimiento a las actuaciones planteadas. En concreto se elaborarán informes de seguimiento anuales de las acciones (Informes de Seguimiento en 2023, 2024 y 2025) y una evaluación global final (Informe final 2023-2026).

Informes de seguimiento y evaluación	
•	Informe de seguimiento del ejercicio 2023
•	Informe de seguimiento del ejercicio 2024
•	Informe de seguimiento del ejercicio 2025
•	Informe de evaluación global 2023-2026