

# Seminario Oficina de Navarra ante la UE

#NavarreInEurope



Viernes, 22 de mayo



11:00 - 12:00

Organiza: Oficina Navarra UE-Bruselas

Colabora:



## Oficina de Navarra ante la UE - 22/05/2026 Plan Europeo de Vivienda Asequible

Gobierno de Navarra



Ana Ollo Hualde

Vicepresidenta segunda y Consejera de Memoria y Convivencia, Acción Exterior y Euskera

Comisión Europea



Tatiana Márquez Uriarte  
DG ENER - Task Force Housing

NASUVINSA



Maitane Zazu Hernando  
Sección de Proyectos y Estudios

Gobierno de Navarra



Sergio Pérez García  
Director General de Acción Exterior

Gobierno de Navarra



Iñigo Uharte Pérez de Azpeitia  
Jefe Unidad Asistencia  
Oficina de Navarra ante la UE

# Oficina de Navarra ante la UE – 22/05/2026

## Plan Europeo de Vivienda Asequible

### AGENDA

- 11h00 – 11h05 **Bienvenida institucional e introducción a la jornada**  
Ana Ollo Hualde, Vicepresidenta Segunda y Consejera de Memoria Y Convivencia, Acción Exterior y Euskera, Gobierno de Navarra
- 11h05 – 11h25 **Plan Europeo de Vivienda Asequible – *European Affordable Housing Plan***  
Tatiana Márquez Uriarte, Policy Officer, DG ENERGÍA – Task Force on Housing, Comisión Europea
- 11h25 – 11h45 **Vivienda asequible en Navarra**  
Maitane Zazu Hernando, Responsable Sección de Proyectos y Estudios, NASUVINSA
- 11h45 – 11h55 **Debate y preguntas**
- 11h55 – 12h00 **Clausura**  
Sergio Pérez García, Director General de Acción Exterior, Gobierno de Navarra

*Modera: Iñigo Uharte Pérez de Azpeitia, Oficina Permanente de Navarra ante la UE*

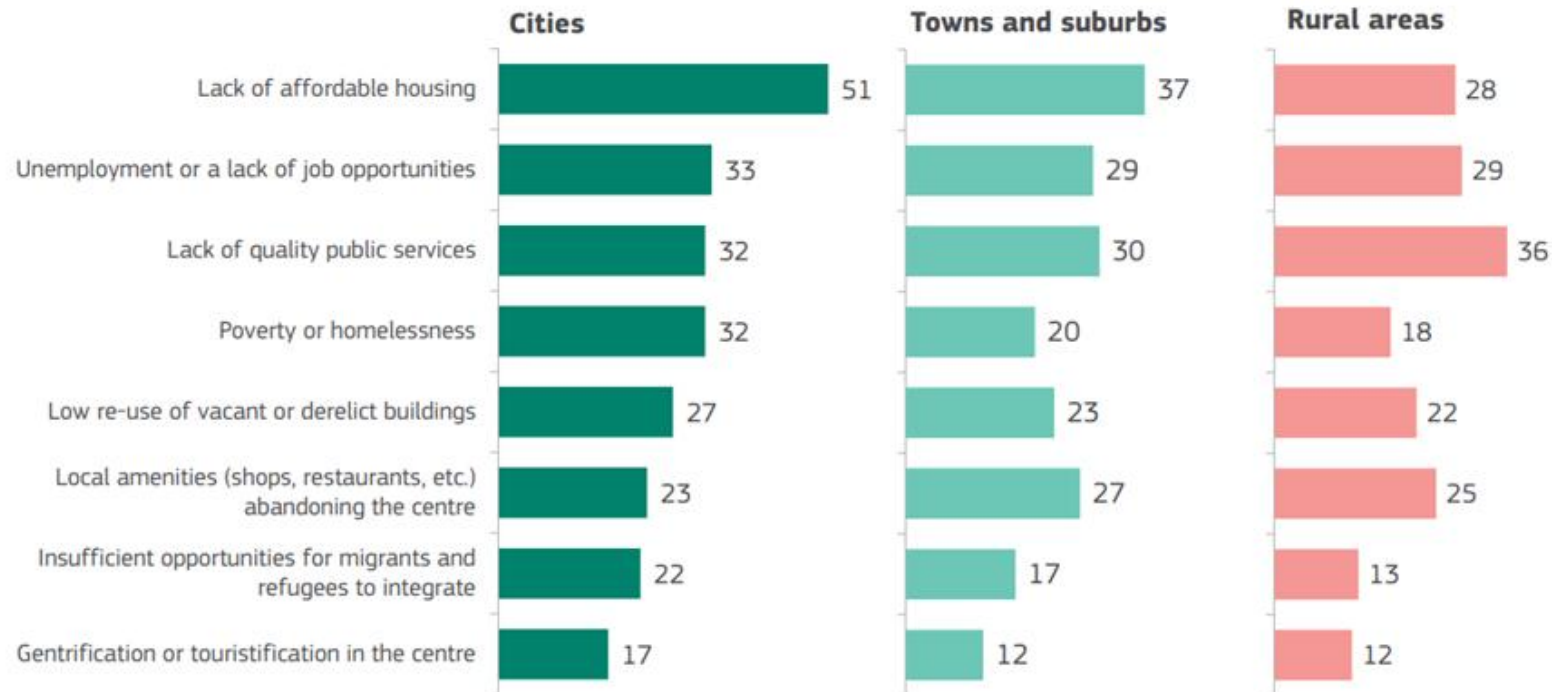
# European Affordable Housing Plan

**Tatiana Marquez Uriarte**  
Housing Task Force  
European Commission



# Lack of affordable housing most pressing issue for citizens in cities, towns and suburbs

**Q2** In the place where you live, how much of a problem, if at all, do you think each of the following issues are?  
**% 'An immediate and urgent problem'**



# Housing indicators

Between 2013 and  
2024

↑ 60%

**House prices** in nominal terms have increased by more than 60% across the EU, growing faster than household income.

↑ 20%

**Average rents** have grown by around 20%, with new rents having grown significantly more.

↓ 22%

**Residential building permits** are down by 22% since 2021.

20%

Existing **housing stock is not used** to its full potential, with around 20% of dwellings unoccupied.

1  
**million**

According to the latest national statistics, we have more than **one million homeless** people, including **400,000 children**



# EU political engagement and interinstitutional alignment

*Housing is about dignity. It is about fairness. And it is about Eu future.*

*It will be a European effort, anchored in local realities. We need radical overhaul of the way we tackle this issue.*

President U. von der Leyen

*A home is more than just a shelter and constitutes the foundation families, households, individuals and communities to grow and thrive.*

*The EU plays a key role in enabling and enhancing the capacity of Member States, regions and municipalities to respond to the housing crisis, which differs across the EU, through the adoption of effective and supportive frameworks.*



European Parliament



# Housing package adopted on 16 December 2025

European  
Affordable  
Housing  
Plan

Revised  
State-aid  
rules on  
housing

European  
Strategy for  
Housing  
Construction

New  
European  
Bauhaus

## ❖ Other major EU initiatives with housing-related priorities

- Mid-term review of the Cohesion policy funds
- Agenda for cities
- Union of Equality: Anti-Racism Strategy 2026-2030
- Union of Equality: Strategy for the Rights of Persons with Disabilities 2021-2030
- Action Plan for Affordable energy and Citizens' energy package
- Anti-poverty strategy and proposal for Council recommendation on combatting



European Affordable Housing



# Housing gap



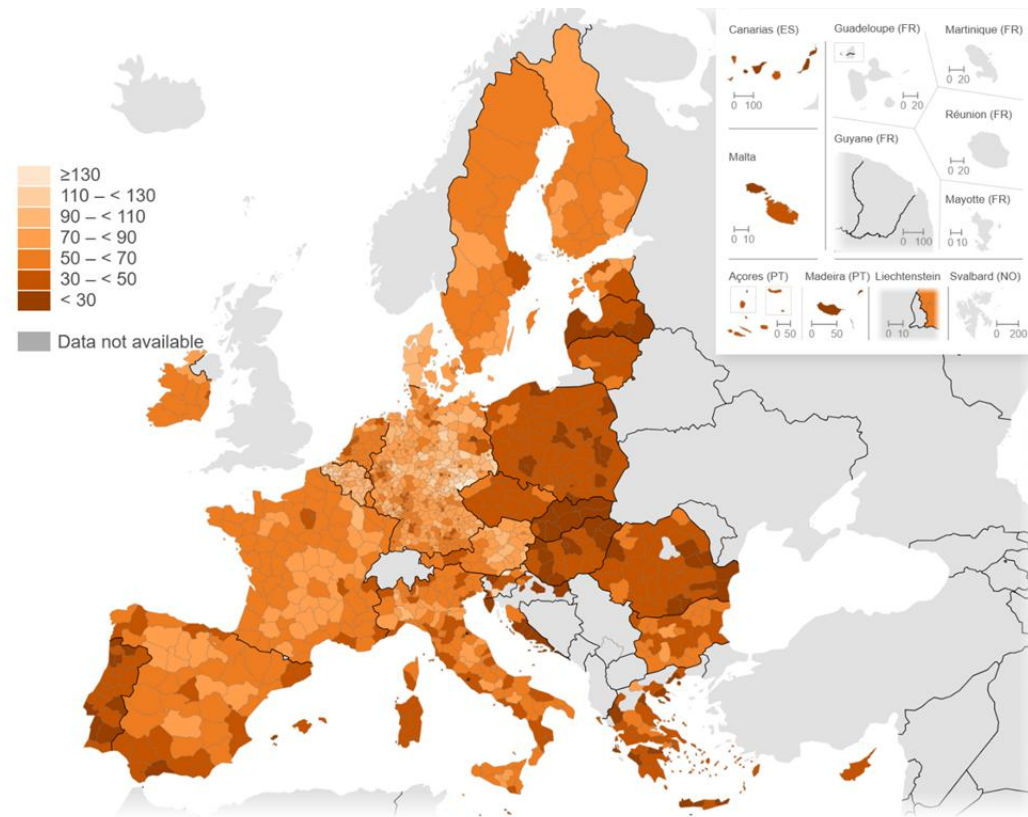
Today we build  
**1.6 million**  
new units/year

About  
**650,000**  
additional units  
are needed per  
year in the next  
10 years

Delivering the  
extra units will  
cost  
**€150**  
**bn/year**  
(public and  
private  
investment)



# Rental Affordability for new contracts (m2 that can be rented using 1/3 of disposable income)

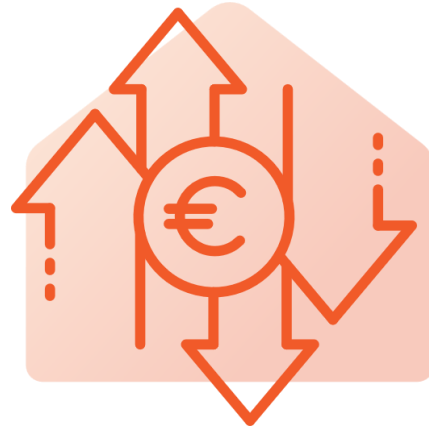


Administrative boundaries: © EuroGeographics © UN-FAO © Turkstat  
Cartography: Eurostat - IMAGE, 10/2025

# Pillars of the European Affordable Housing Plan



Boosting  
housing  
supply



Mobilising  
investment



Enabling  
immediate  
support while  
driving reforms



Protecting  
the most  
affected



# Pillar I: Increasing supply

## Scope of the forthcoming Affordable Housing Act



Define criteria to identify areas under housing stress



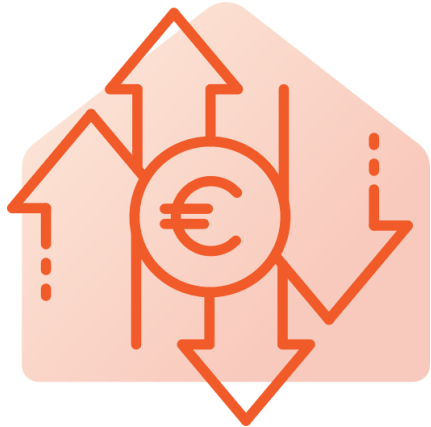
Restrictive measures deemed proportionate and justified by housing stress (in areas of EU competence: STRs, housing acquisition and use?)



Structural measures to increase supply in stressed areas (likely non-legislative)



# Pillars II and III: Mobilising investments – Enabling Support while driving reforms



**Mobilising  
additional public  
and private  
investment**

**Revising State  
aid rules to  
facilitate funding  
of social and  
affordable  
housing**

**Pan-European Investment  
Platform**



# Pillar IV: Protecting the most affected

- ❖ Housing crisis does not affect all people equally
- ❖ Far-reaching economic and social consequences of difficulties to access affordable, sustainable and quality housing

**Homeless people**

**Low income groups  
and people in  
vulnerable situation  
such as elderly,  
persons with  
disabilities**

**Tenants in vulnerable  
situation**

**Young people,  
particularly from  
disadvantaged  
backgrounds,  
including students  
and apprentices**



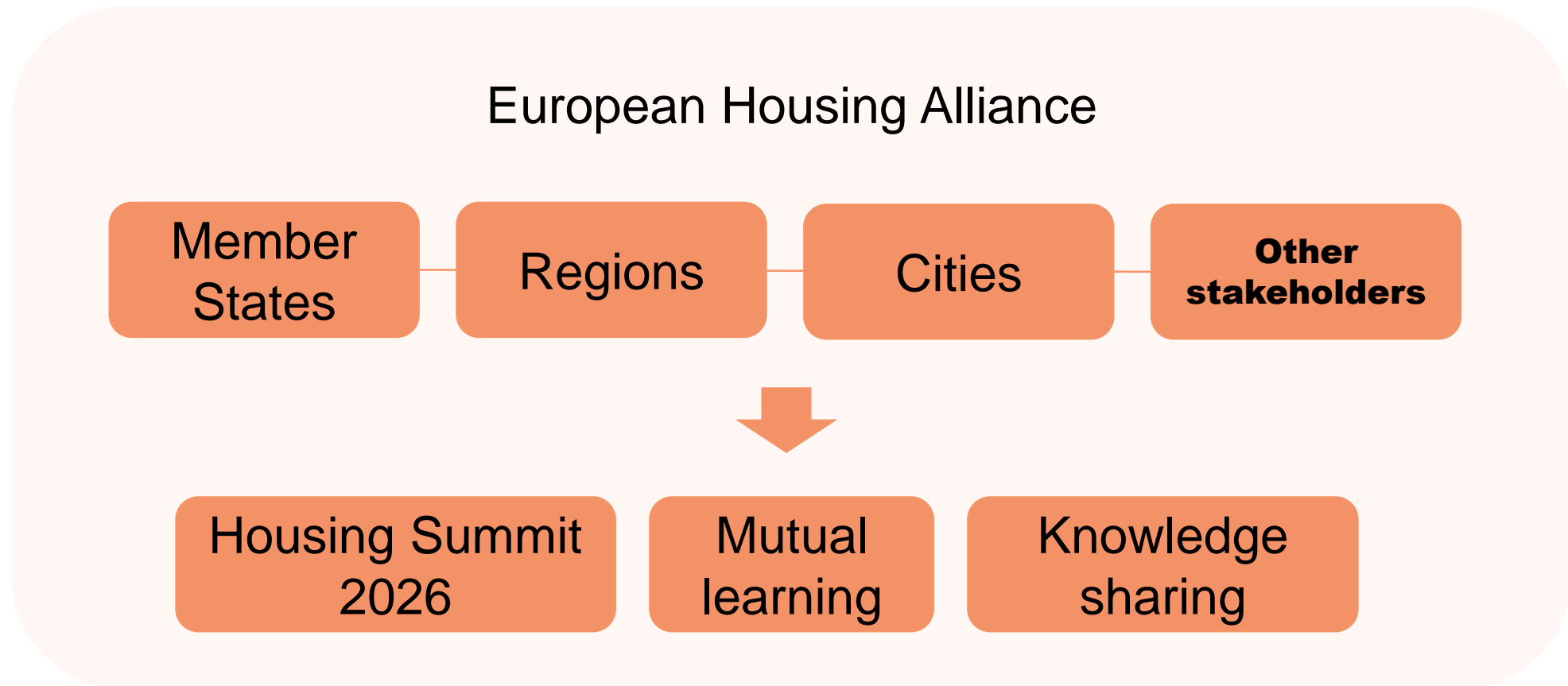
# Pillar IV: Priority and enabling actions

- Propose a **Council recommendation** on fighting housing exclusion
- Mobilise **new investment in social housing** and housing-led solutions for homeless people
  - a dedicated workstream within the **Pan-European Investment Platform (PEIP)**
  - potential cooperation initiatives with **philanthropic** organisations and private actors
- Identify models and share good practices combining the protection of property rights of owners with **tenant security**
- Support households fighting **energy poverty**
- Targeted actions for **students and young people**
  - EU rent deposit guarantee
  - Accommodation top-up Erasmus+ students
  - Identification and dissemination of innovative financing mechanisms for young/students housing (PEIP)



# Housing Alliance

## New ways of working together



# Forthcoming political developments



- Informal Ministerial on 11-12 May 2026 and launching of the European Housing Alliance
- Adoption of the Conclusions on housing under the Cyprus Presidency (June)
- Housing Summit – October 2026



# Visit [Housing.ec.europa.eu](https://housing.ec.europa.eu) for more



## Page contents

- The European Affordable Housing Plan
- Boosting housing supply
- Mobilising investment
- Enabling immediate support while driving reforms
- Protecting the most affected
- Coming in 2026
- Learn more
- The Affordable Housing Dialogue

## The European Affordable Housing Plan

Our houses, our homes, are the building blocks of our communities, the foundation of our society and democracy. Housing is not just a commodity, but a fundamental right and a cornerstone of human dignity. But across Europe, there is a palpable feeling of injustice at the sheer unaffordability and unavailability of housing.

The European Affordable Housing plan sets out to support all levels of national authorities and bring stakeholders together, to bring affordable housing to all Europeans.

It's based on 4 pillars.



**European Affordable Housing**



# Oficina de Navarra ante la UE – 22/05/2026

## Plan Europeo de Vivienda Asequible

### AGENDA

- 11h00 – 11h05 **Bienvenida institucional e introducción a la jornada**  
Ana Ollo Hualde, Vicepresidenta Segunda y Consejera de Memoria Y Convivencia, Acción Exterior y Euskera, Gobierno de Navarra
- 11h05 – 11h25 **Plan Europeo de Vivienda Asequible – *European Affordable Housing Plan***  
Tatiana Márquez Uriarte, Policy Officer, DG ENERGÍA – Task Force on Housing, Comisión Europea
- 11h25 – 11h45 **Vivienda asequible en Navarra**  
Maitane Zazu Hernando, Responsable Sección de Proyectos y Estudios, NASUVINSA
- 11h45 – 11h55 **Debate y preguntas**
- 11h55 – 12h00 **Clausura**  
Sergio Pérez García, Director General de Acción Exterior, Gobierno de Navarra

*Modera: Iñigo Uharte Pérez de Azpeitia, Oficina Permanente de Navarra ante la UE*



**European Affordable Housing**



# EtxeOn

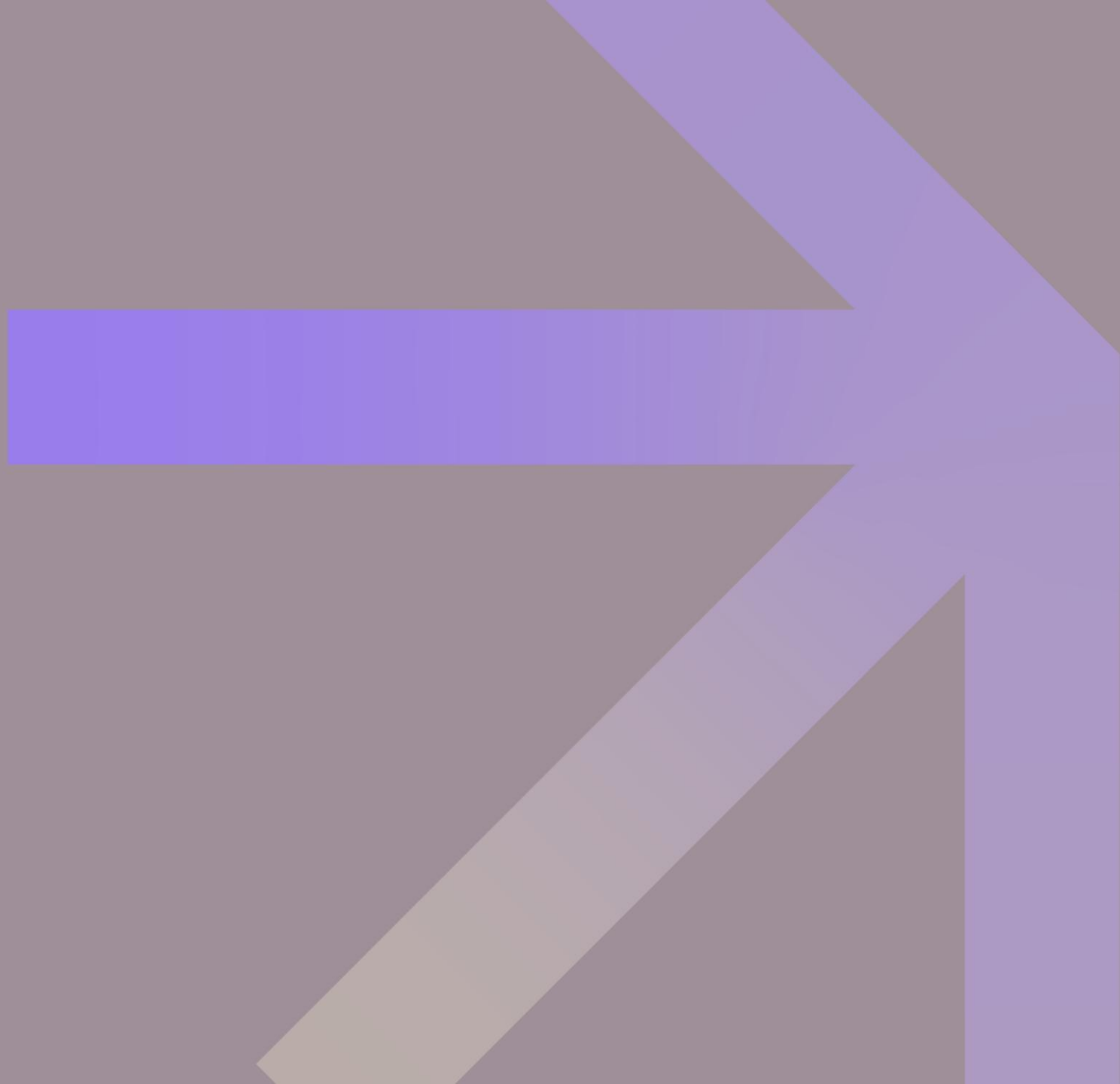
2026/05/22 Plan europeo de vivienda asequible

**Maitane Zazu Hernando**  
Responsable Sección Proyectos y Estudios  
Departamento de Vivienda  
[mzazuher@nasuvinsa.es](mailto:mzazuher@nasuvinsa.es)

# Impacto del sector público en NA

- **Impacto Dirección General + Nasuvinsa en el alquiler residencial:**  
**11.000 unidades = 44% de las personas arrendatarias registradas (media estatal del 3,4%)**
  - Parque público + Bolsa de Alquiler: 2.779 uds
  - Parque privado VPO Alquiler con subvención pública: 3.000 uds(aprox)
  - Ayudas DAVID: 2.711 uds
  - Ayudas EMANZIPA: 2.424 uds
- **Impacto de Nasuvinsa en la construcción de VPO 2020-2025:**
  - 16% de la VPO
  - Que es, a su vez, el 21% del total de la vivienda construida **(el doble que el % actual estatal)**
- **23% del parque total es VPO**
  - Más de 115.000 unidades
  - Descalificaciones 2021-2051 ...
- **30% del parque total ha sido rehabilitado con fondos forales desde 1995**

Evolución



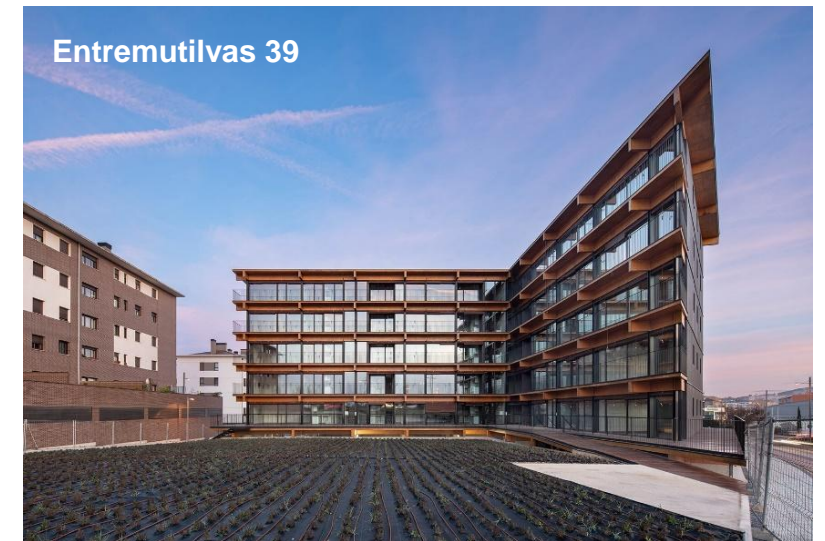
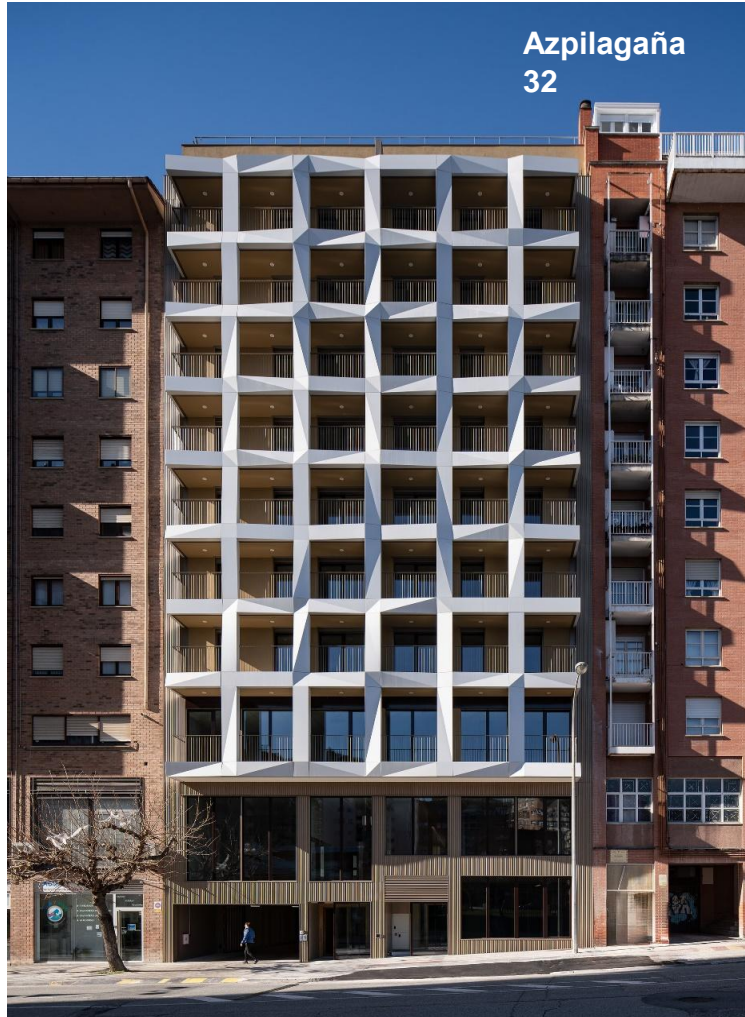
# Evolución

## Navarra Social Housing

- 2016-2025
- Estándar Passivhaus (pre-CTE 2019)
- Casi 600 viviendas
- Mayo parte promoción propia



# Evolución



# Evolución

## ✓ Edificios de Consumo Casi Nulo

**Fase I:** Edificios certificados según el estándar Passivhaus

**Fase II:** Edificios con estándar energético propio NSV

## ✓ Smart buildings

Edificios monitorizados con plataforma energética NSV

## ✓ Industrialización

Fomento el uso de materiales sostenibles y preindustrializados, reduciendo la huella de carbono del proceso de construcción.

## ✓ Energías renovables

La instalación de sistemas centrales que utilicen energías renovables (calderas de biomasa, aerotermia...).

## ✓ Gestión de residuos

Reciclaje del 70% de los residuos generados

## ✓ Circularidad

ISO 20887 (trazabilidad, flexibilidad, desmontaje...)



Firma acuerdo en 2017

### LOAN - Financiación BEI

- ECCN
- Monitorización

**39,5 M€**



+

oportunidad fondos NGEU en 2023

### GRANTS - Programa 6 – MRR

- -20% energía demanda CTE
- 70% reciclaje residuos
- Circularidad de la construcción

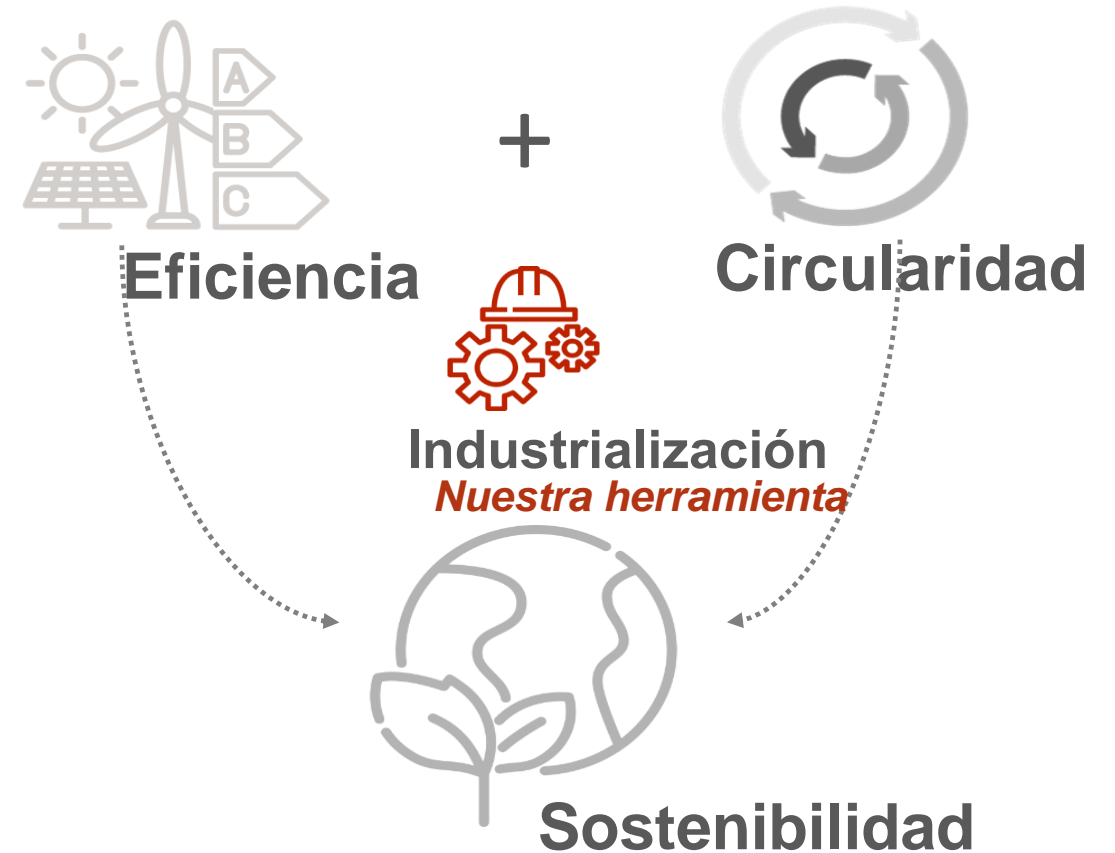
**12,6 M€**



# Evolución

## Lecciones aprendidas:

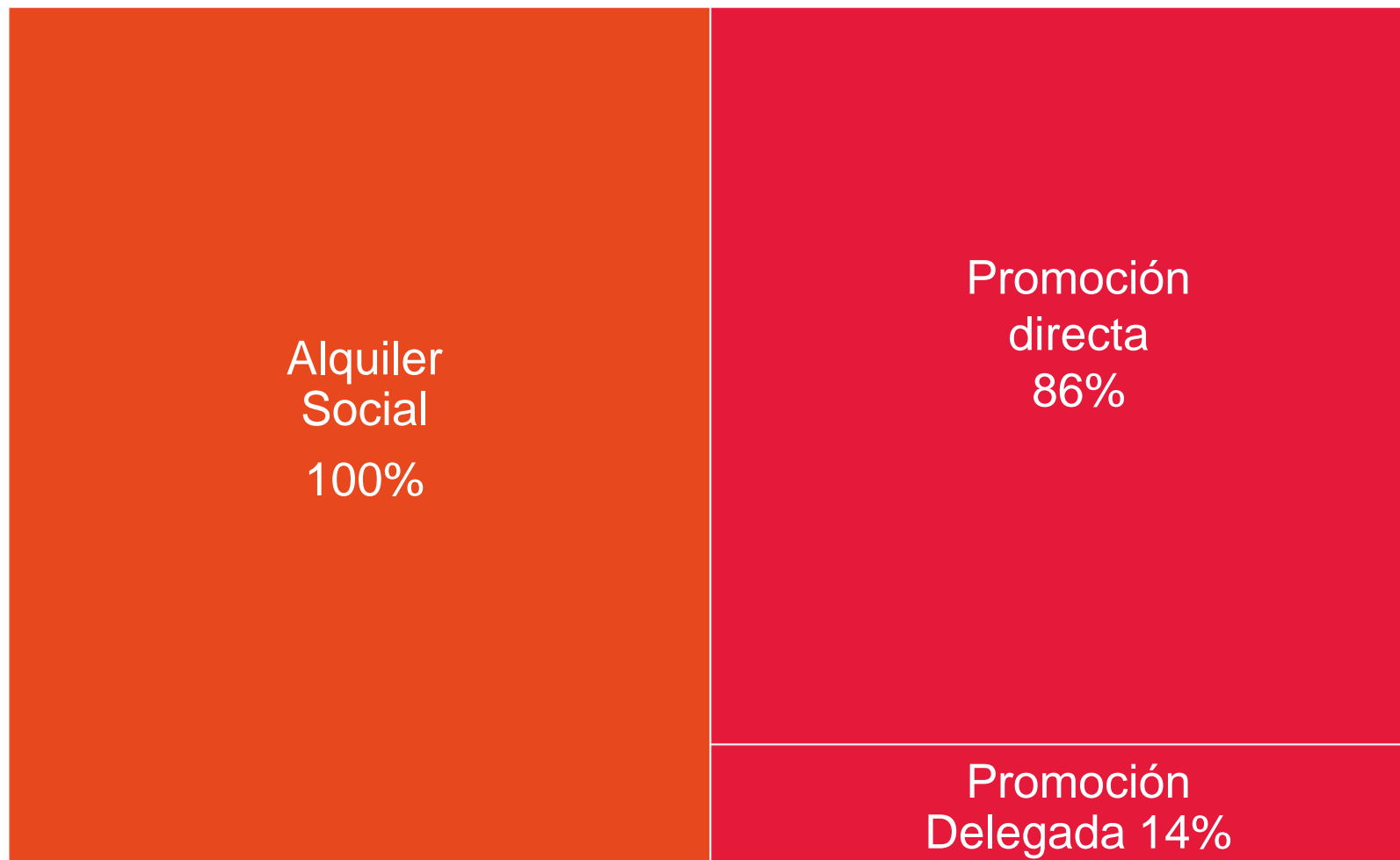
1. La industrialización no es un fin,  
es **una herramienta**
2. Necesarios **cambios**:
  - **normativos**: contratación, financiación
  - **modelo de trabajo**
  - **digitalización del sector**



# Evolución

Navarra Social Housing

591 VIVIENDAS





Qué es EtxeOn

# EtxeOn Qué es



# EtxeOn Qué es

EtxeOn no es solo una identidad corporativa: es una **nueva manera de planificar, construir y gestionar** la vivienda pública.

Su objetivo es garantizar a la ciudadanía una vivienda **digna, eficiente y asequible**, aprendiendo de la experiencia del programa Navarra Social Housing (2016–2025), que permitió edificar más de 500 viviendas en distintas localidades.

Con EtxeOn reforzamos el control de costes y plazos, mejoramos la supervisión técnica y ponemos en el centro la **calidad, la sostenibilidad y la estabilidad**.

# EtxeOn Contexto

La aprobación de la nueva **Ley de Vivienda Asequible** en junio de 2025 hace necesario un cambio profundo en las políticas públicas de vivienda en Navarra.

Con EtxeOn surge una nueva marca y un nuevo modelo de gestión que busca **optimizar al máximo los recursos públicos** y ampliar de manera constante y en el largo plazo el parque de vivienda pública y publico-privada en toda la Comunidad Foral.

# EtxeOn Contexto



**Contexto normativo**  
Directiva (UE) 2024/1275  
**Potencial de calentamiento global**

- **2028**, edificios nuevos superficie útil > 1 000 m<sup>2</sup>
- **2030**, todos los edificios nuevos



Gobierno de Navarra  
Nafarroako Gobernua



Modificaciones legislativas tramitadas:  
**LF 9/2025 para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra**



Procesos colaborativos:  
Licitación obra con Proyecto Básico Avanzado

Nuevas tipologías de Vivienda Protegida

**nasuvinsa**

Nueva Definición de Producto Nasuvinsa



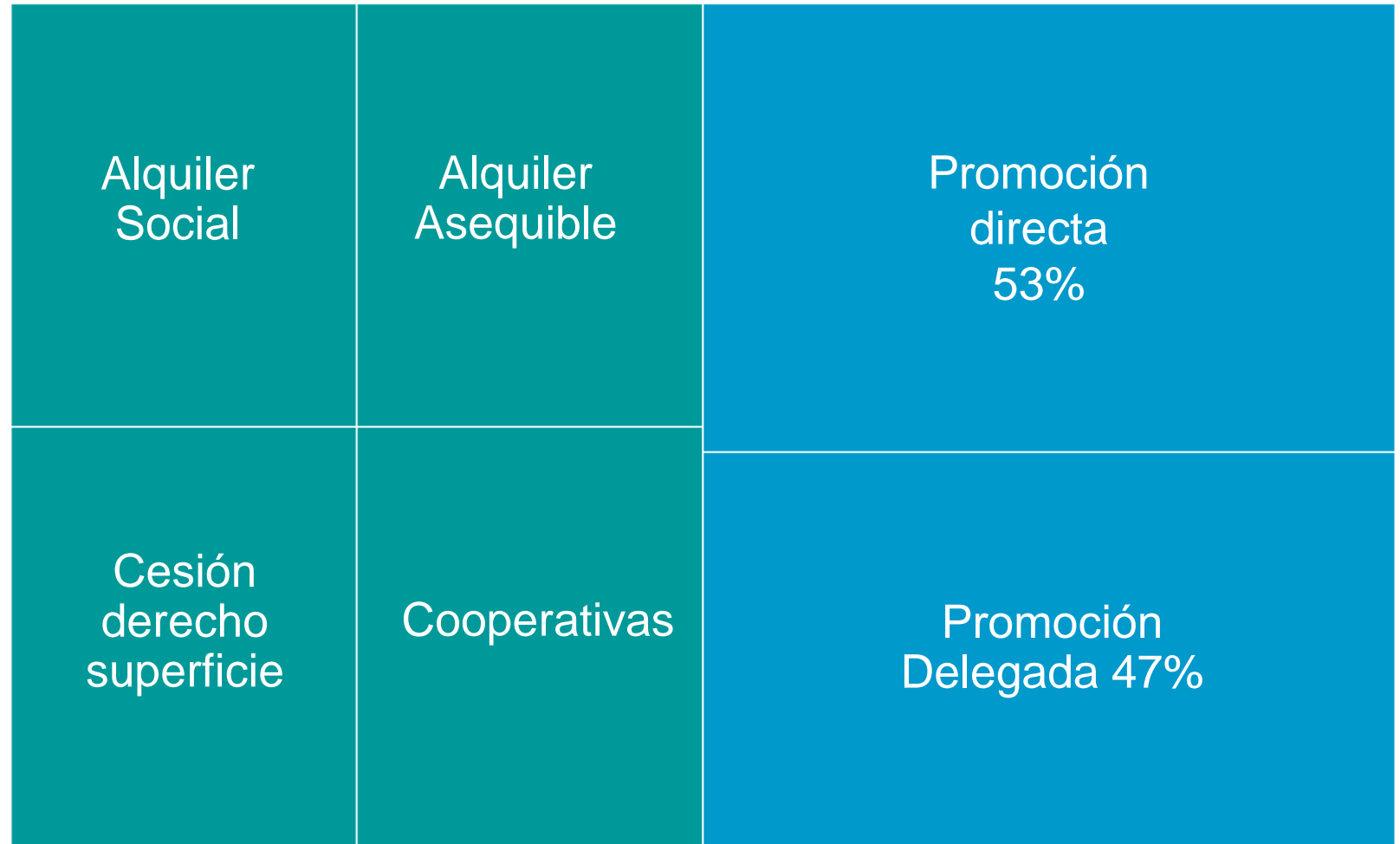
# EtxeOn Nuevos modelos

EtxeOn combina **dos fórmulas**:

- **Promoción directa**, Nasuvinsa será quien gestione íntegramente el proyecto desde su concepción hasta la entrega de llaves; así como su gestión posterior
- **Promoción delegada**, Nasuvinsa actuará como entidad impulsora, cediendo la actividad promotora a cooperativas, empresa mixta, ayuntamientos u otros agentes, siempre bajo nuestros criterios económicos, sociales y de calidad.

# EtxeOn Nuevos modelos

798 VIVIENDAS · FASE 1



# EtxeOn Nuevos modelos

## Navarra Social Housing

Promoción:

- Propia

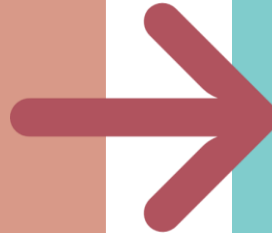
Destino:

- alquiler social

Financiación:

- BEI 39,5M€
- NGEU 12,6M€

600 viviendas en 10 años



## EtxeOn

Promoción:

- Propia
- Delegada

Destinos:

- alquiler social
- alquiler asequible
- cesión derecho superficie
- cooperativas

Financiación:

- BEI 23,5M€
- NGEU 5,7M€
- Transferencia capital GN 28,7M€
- Capital privado

1.080 viviendas Fase 1 + Fase 2

*diversificación de producto*



Herramientas clave

# EtxeOn Promoción propia

## ✓ Edificios de Consumo Casi Nulo

CTE / CTE+

## ✓ Smart buildings

Edificios preparados para ser monitorizados con plataforma energética NSV

## ✓ Industrialización

Fomento el uso de materiales sostenibles y preindustrializados, reduciendo la huella de carbono del proceso de construcción.

## ✓ Energías renovables

La instalación de sistemas centrales de aerotermia + PVF

## ✓ Gestión de residuos

Reciclaje del 70% de los residuos generados

## ✓ Circularidad

ISO 20887 (trazabilidad, flexibilidad, desmontaje...)



Firma acuerdo en 2022

### LOAN - Financiación BEI

- ECCN
- Monitorización

**23,5 M€**



+

oportunidad fondos NGEU en 2026

### GRANTS - Programa 6 – MRR

- -20% energía demanda CTE
- 70% reciclaje residuos
- Circularidad de la construcción

**1,2 M€ + 4,5M€**



+

Inversión Gobierno de Navarra

### TRANSFERENCIAS – EtxeON

- Destinos arrendamiento social y asequible
- Sociedad de capital mixto

**28,7 M€**



# EtxeOn Herramientas clave

**1. Directrices de Producto:** establecen una base común para todas las promociones, con objetivos de eficiencia energética, sostenibilidad, circularidad de materiales y uso de BIM.

**2. Condiciones específicas de proyecto:** definen estándares energéticos, costes máximos, cronogramas y objetivos de cada promoción.

**3. Acuerdo Marco de Servicios:** regula la contratación de equipos técnicos y constructoras, introduciendo el Proyecto Básico Avanzado (PBA), que fija un precio objetivo cerrado y asegura calidad, plazos y control presupuestario.

# EtxeOn Directrices de Producto

## 1. Directrices de producto de Nasuvinsa

Indicaciones generales comunes al conjunto de las promociones

- **Objetivos generales**
- **Programa de necesidades y definición geométrica**
- **Memoria de calidades**



# EtxeOn Condiciones específicas proyecto

## 2. Condiciones específicas de proyecto

- **Condiciones particulares**

- 1. **Objetivos generales**

- 2. **Objetivos particulares**

- **Construcción e industrialización**

- Definición tipo de estructura:

- Hormigón tradicional

- Hormigón industrializado

- Mixta industrializada

- Madera industrializada

- Baños industrializados:

- Sí / No

- **Presupuesto y costes máximos**

- PEC Total

- PEC por Ratios de componentes (estructura, fachada...)

- Cronograma e hitos (con evolución de precio en el tiempo)



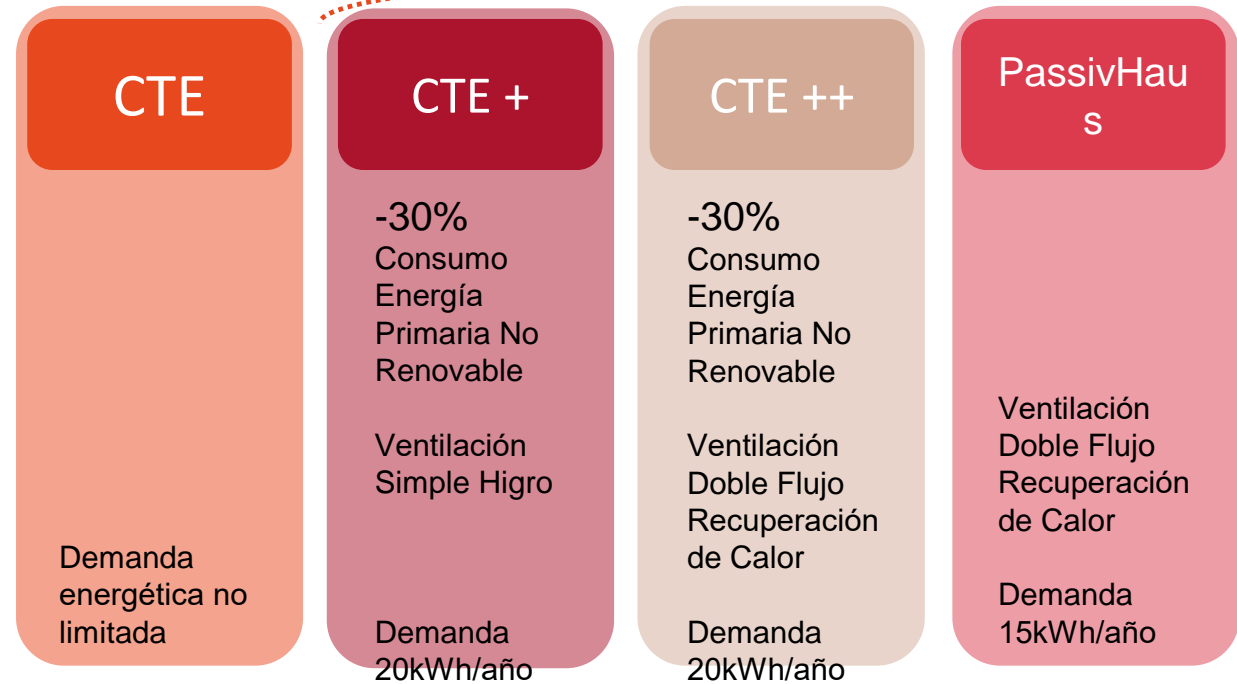
# EtxeOn Condiciones específicas proyecto

## 2. Condiciones específicas de proyecto

- Condiciones particulares
  1. Objetivos generales
  2. Objetivos particulares
    - Condiciones energéticas



*Requisitos financiación/subvenciones EU*



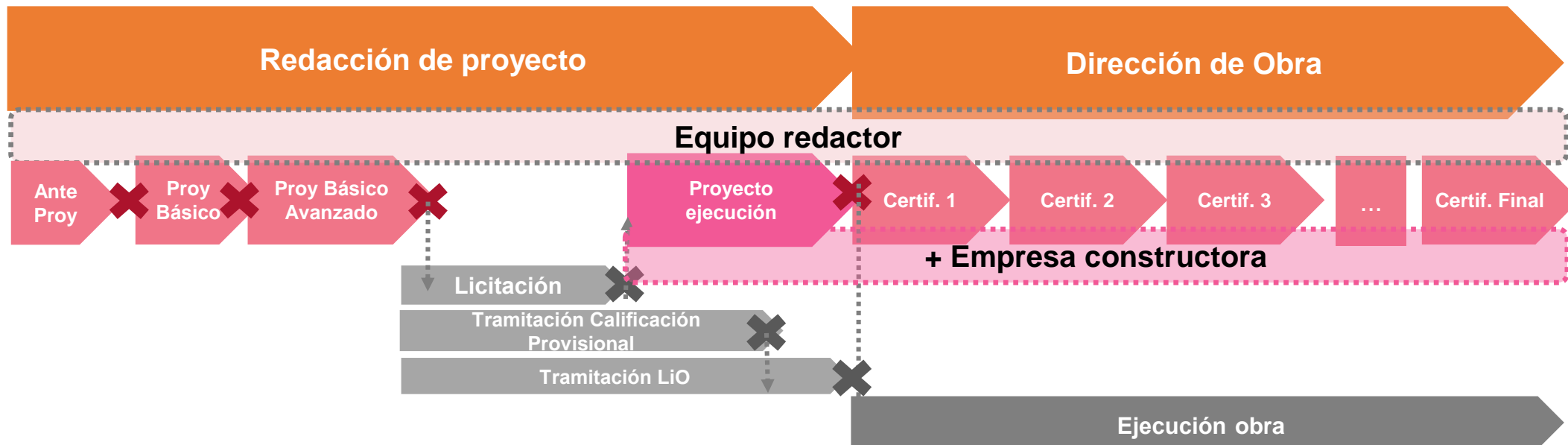
*\*Pendiente Revisión CTE 2026 y sus requisitos*

# EtxeOn Acuerdo Marco

## 3. Acuerdo Marco 2025

Regula la contratación de equipos técnicos y constructoras, introduciendo el Proyecto Básico Avanzado (PBA), que fija un precio objetivo cerrado y asegura calidad, plazos y control presupuestario.

**5 equipos seleccionados** para los próximos cuatro años



# EtxeOn Ejemplos

## Mugartea 54



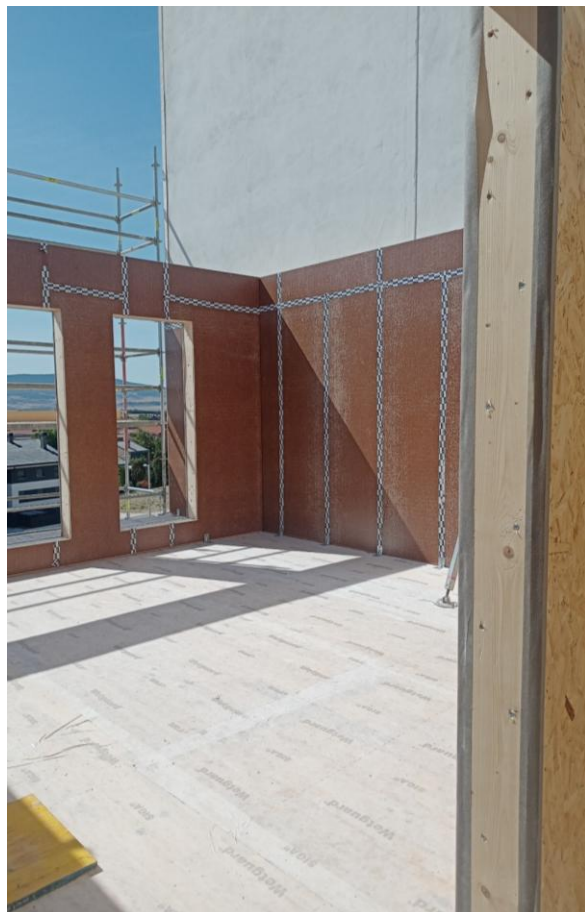
- > Construcción industrializada:  
Plantas viviendas (5): CLT madera industrializada
- > Metodología BIM  
Trabajo colaborativo + precisión



# EtxeOn Ejemplos

## Mugartea 16

- > Construcción industrializada:
  - > Plantas viviendas (6): **ENTRAMADO LIGERO** madera industrializada
  - > Planta baja y sótanos: muros de hormigón prefabricado
- > Metodología BIM
  - Trabajo colaborativo + precisión



# EtxeOn Ejemplos

Sangüesa 20

- > Construcción industrializada:
  - > Fachadas principales: paneles de **ENTRAMADO LIGERO** madera industrializada
- > Metodología BIM
  - Trabajo colaborativo + precisión



# EtxeOn Promoción delegada

## 1. Sociedad capital mixto: *en licitación*

Capital 50% Nasuvinsa-50% socia privada (licitación pública)

Nasuvinsa aporta suelos a 75 años (ampliable a 99)

Empresa construye y gestiona 500 VPOa Fase 1

Dividendos paritarios

## 2. Cooperativas:

Cesión suelos GN a 75 años

Inversión cooperativistas (subvención GN)

## 3. Pilotos de construcción industrializada: *publicación próximamente*

Nasuvinsa aporta suelo y gestiona en régimen de alquiler a cambio de canon

Licitador mediante construcción industrializada (mínimo % offsite)

# EtxeOn Resultados esperados

1. Garantizar la **viabilidad** de las promociones

2. Diversificación y **adaptación a cada proyecto** según las diferentes condiciones

3. Desarrollo de **elementos innovadores** estratégicos en proyectos seleccionados

# ¡Gracias! · Eskerrik asko!

2026/05/22 Plan europeo de vivienda asequible

**Maitane Zazu Hernando**  
Responsable Sección Proyectos y Estudios  
Departamento de Vivienda  
[mzazuher@nasuvinsa.es](mailto:mzazuher@nasuvinsa.es)

Oficina de Navarra ante la UE – 22/05/2026

# Plan Europeo de Vivienda Asequible

GRACIAS  
ESKERRIK ASKO

Iñigo Uharte Pérez de Azpeitia  
Oficina Permanente de Navarra ante la UE  
[iuhartep@navarra.es](mailto:iuhartep@navarra.es)

Gobierno de Navarra – Oficina ante la UE  
[delegacion.bruselas@navarra.es](mailto:delegacion.bruselas@navarra.es)  
Rue de Toulouse/Toulousestraat 30  
1040 Bruselas  
+32 (0)2 721 60 77