

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

4029

DECRETO 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

El Decreto 43/2012, de 27 de marzo, creó el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), con el objetivo de facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporasen al mercado del alquiler a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello estableció un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasen unas cuantías máximas.

Inicialmente estaba prevista la captación de 2.000 viviendas, pero tras dos años de funcionamiento del programa, los datos reflejan una situación muy alejada de esa cifra. En opinión de la mayoría de Agentes Colaboradores, la causa radica en el procedimiento de adjudicación de las viviendas, que registra numerosas renunciaciones y se alarga durante varios meses, lo que acaba por desincentivar a los propietarios.

Procede, pues, agilizar dicho procedimiento e introducir una serie de mejoras en el programa que lo hagan atractivo para las personas titulares de viviendas vacías como para las personas demandantes de alquileres asequibles.

En este sentido, serán las propias personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda quienes deberán solicitar las viviendas que les interesen, cuyas características principales conocerán de antemano. Así se pretende que el número de renunciaciones se reduzca drásticamente y los plazos de adjudicación se acorten.

A esto se suma que las solicitudes se formularán directamente a través de la página web del Departamento competente en materia de vivienda y se asignarán por orden de solicitud, lo que simplificará enormemente la gestión.

Se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a los señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012 y publicadas mediante la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento.

Por todo lo expuesto, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2014,

DISPONGO:

Artículo único.— Modificación del Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Primero.— Se modifica el párrafo 3 del artículo 2, que queda redactado como sigue:

«3.— El Departamento competente en materia de vivienda desarrolla el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco y de su página web, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas».

Segundo.— Se añade un nuevo apartado al artículo 15, que queda redactado como sigue:

«g) Prestar sus equipos informáticos y su colaboración para que las personas o unidades convivenciales que lo soliciten de manera presencial puedan formular, rectificar y cancelar las solicitudes de acceso a las viviendas incorporadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)».

Tercero.— Se modifica el artículo 17, que queda redactado como sigue:

«Artículo 17.— Requisitos.

1.— Para su incorporación al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.

b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad señaladas en los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.

c) Presentar un aspecto pulcro y aseado.

d) Tener la cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

e) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

f) Tener una renta no superior al límite establecido a tal efecto en el anexo I de este Decreto.

g) Estar ubicadas en los términos municipales o comarcas en las que, a criterio del Departamento competente en materia de vivienda, exista demanda suficiente de alquiler.

2.— No se admitirán en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las que incumplan los referidos requisitos».

Cuarto.— Se introduce un nuevo artículo, numerado como 19 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 19 bis.— Publicidad.

Las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) serán publicitadas en la página web del Departamento competente en materia de vivienda, con indicación de su ubicación, principales características, rentas máximas y datos de contacto de los Agentes Colaboradores que las gestionan».

Quinto.– Se modifica el artículo 21, que queda redactado como sigue:

«Artículo 21.– Obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores.

1.– Para la incorporación de las viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las personas arrendadoras asumirán las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

a) Atribuir en exclusiva durante un plazo mínimo de seis meses, mediante la firma de un contrato de mandato, la gestión de la vivienda al Agente Colaborador que la haya captado, incluidos el depósito y la cancelación de las fianzas de los contratos de arrendamiento.

b) Abonar una fianza de 100 euros que garantice dicha exclusividad, que el Agente Colaborador retendrá en caso de no respetarse ésta, o devolverá o descontará de las retribuciones que le corresponda percibir en caso contrario.

c) Entregar al Agente Colaborador toda la documentación necesaria para verificar la idoneidad de las mismas y de los contratos de arrendamiento.

d) Permitir la entrada del Agente Colaborador en la vivienda tantas veces como sea necesario para cumplir con sus funciones y obligaciones.

e) Retribuir al Agente Colaborador con:

1) Una mensualidad de alquiler correspondiente al primer contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo.

2) La mitad de una mensualidad del alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con el mismo arrendatario, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.

3) Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con un arrendatario distinto, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.

4) Una comisión máxima equivalente al tres por ciento de la renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

2.– A las retribuciones a que se refiere la letra e) del párrafo anterior se les aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su devengo.

Sexto.– Se modifica el artículo 22, que queda redactado como sigue:

«Artículo 22.– Requisitos generales.

Podrán ser demandantes de las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las personas o unidades convivenciales, previamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, que soliciten vivienda en alquiler y que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos anuales comprendidos entre 12.000 y 39.000 euros, ponderados con arreglo a lo previsto en el artículo 23 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.

b) No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección oficial adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.

c) Que la renta de las viviendas no supere el 30% de sus ingresos anuales ponderados».

Séptimo.— Se modifica el artículo 24, que queda redactado como sigue:

«Artículo 24.— Solicitud de vivienda.

1.— Las personas o unidades convivenciales que cumplan los requisitos generales previstos en el artículo 22 y deseen acceder a una vivienda incluida en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), deberán formular su solicitud a través de la página web del Departamento competente en materia de vivienda, bien directamente o bien a través del Agente Colaborador correspondiente.

2.— Podrán solicitarse viviendas que se encuentren ubicadas en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3.— Por cada vivienda se admitirá un máximo de diez solicitudes.

4.— Una vez alcanzado dicho número máximo, la vivienda dejará de estar disponible para nuevas peticiones.

5.— Cada persona o unidad convivencial sólo podrá tener activa una solicitud de vivienda, de forma que se inadmitirá cualquier petición que formule mientras no haya sido cancelada la anterior».

Octavo.— Se modifica el artículo 25, que queda redactado como sigue:

«Artículo 25.— Asignación de las viviendas.

1.— Corresponderá a los Agentes Colaboradores la asignación de las viviendas incluidas en el Programa a las personas o unidades convivenciales por estricto orden de recepción de las solicitudes.

2.— Una vez aceptadas las viviendas, se procederá a la formalización de los contratos de arrendamiento, al depósito de las fianzas y a la liquidación de impuestos.

3.— Al aceptarse una vivienda, quedan canceladas las solicitudes de acceso a la misma que se hayan formulado con posterioridad».

Noveno.— Se introduce un nuevo artículo, numerado como 25 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 25 bis.— Exclusión del Programa.

1.— Será motivo de exclusión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) durante seis meses:

a) La renuncia a una vivienda asignada en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

b) No atender los requerimientos del Agente Colaborador en orden a la formalización del contrato de arrendamiento, no aportar la documentación precisa para ello, no acudir al acto de firma del contrato o no firmarlo.

c) La imposibilidad por parte del Agente Colaborador de contactar en el plazo de tres días con la persona o unidad convivencial a la que corresponde asignar la vivienda.

2.– No supondrá la exclusión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) la cancelación voluntaria de la solicitud de acceso a una vivienda siempre que la persona o unidad convivencial que la formule no ocupe el primer lugar para la asignación de dicha vivienda».

Décimo.– Todas las menciones al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes deberán entenderse hechas al Departamento competente en materia de vivienda.

Undécimo.– Se modifica la Disposición Final Segunda, que queda redactada como sigue:

«Segunda.– Se faculta al Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda para modificar, mediante Orden, los ingresos anuales ponderados establecidos en el artículo 22 a), el número máximo de solicitudes por vivienda a que se refiere el artículo 24.3 y las rentas máximas admisibles previstas en el anexo I del presente Decreto».

DISPOSICIÓN FINAL.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del país Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 23 de septiembre de 2014.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Empleo y Políticas Sociales,
JUAN MARÍA ABURTO RIQUE.