

**El límite de ingresos será 39.000 euros****La renta oscilará entre 400 y 650 euros según el municipio****El Gobierno ha puesto en marcha el Programa de Intermediación de viviendas de alquiler para movilizar viviendas a precios más asequibles que los del mercado libre**

El Consejo de Gobierno ha aprobado un decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) para facilitar que las viviendas privadas se incorporen al mercado del alquiler a un precio asequible para los inquilinos.

Para ello, el Departamento de Vivienda garantizará a los propietarios el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir estas contingencias.

A cambio de las garantías ofrecidas a los propietarios, el Gobierno Vasco fijará los precios máximos de los alquileres y garantizará precios sensiblemente más bajos y competitivos que los del mercado libre. De esta manera, los demandantes de vivienda que, por sus circunstancias socio-económicas, queden fuera de este mercado, tendrán mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler.

Las rentas a pagar oscilarán entre 400 y 650 euros según el municipio. Podrán alquilar una vivienda de este tipo todas aquellas personas que tengan unos ingresos anuales ponderados entre 7.000 y 39.000 euros. (Con Bizigune era 21.100)

El Gobierno vasco pretende movilizar 3.000 viviendas entre 2012 y 2013 dentro de este nuevo programa.

Para articular este Programa de Intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre, se crea por parte del Gobierno Vasco una Red de Agentes Colaboradores en la intermediación, que asumirá una serie de funciones trascendentales para la puesta en marcha y funcionamiento del programa.

Inquilinos

Se incorporarán automáticamente como demandantes del Programa las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, Etxebide, que soliciten vivienda en alquiler y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, salvo las excepciones expresamente previstas en la normativa en vigor en materia de viviendas de protección social.
- b) Estar empadronado o tener empadronado, como mínimo, a uno de sus miembros, en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- c) Tener ingresos anuales comprendidos entre 7.000 y 39.000 €. 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.

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

Las personas físicas o unidades convivenciales que deseen acceder al Programa deberán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda. Las renunciadas a las viviendas del Programa serán causa de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda, en los términos previstos en la norma reguladora del Registro

Criterios de preferencia

Los criterios de preferencia serán los siguientes:

- a) Correlación entre ingresos anuales ponderados de la unidad convivencial y renta de la vivienda.
- b) Municipio en el que se demanda la vivienda.
- c) Máximo ajuste entre las características de la vivienda y el número de miembros de la unidad convivencial.
- d) Antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

El Departamento de Vivienda elaborará una relación de solicitantes de vivienda, ordenada con arreglo a los criterios de preferencia, y la remitirá a los Agentes Colaboradores en función de su ámbito territorial de actuación.

Requisito de las viviendas

Para su incorporación al Programa, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
- b) Disponer de la licencia de primera ocupación.
- c) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad
- d) Presentar un aspecto pulcro y aseado.
- e) Estar equipadas con muebles en cocina y baños.
- f) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- g) Estar ubicadas en los términos municipales o comarcas en las que, a criterio del Departamento, exista demanda suficiente de alquiler.

Requisitos de los propietarios

Los propietarios deberán cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- a) Atribuir en exclusiva 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) 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 3% de la renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

Agentes Colaboradores

Para su homologación, los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco deberán cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- a) Ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria o ser persona, física o jurídica legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial, cumpla las condiciones establecidas por el artículo 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliaria y de transportes, para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria
- b) Acreditar una experiencia mínima de 5 años en el ejercicio de dicha actividad.
- c) Tener un establecimiento abierto al público, que garantice su accesibilidad.
- d) Tener un seguro de responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad con una cobertura mínima de 600.000 euros anuales.

Funciones:

Los Agentes Colaboradores tendrán, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Informar sobre el programa tanto a los propietarios como a los inquilinos y colaborar en las acciones informativas del Gobierno Vasco sobre las ayudas públicas disponibles para el fomento del arrendamiento, facilitando su tramitación cuando así se requiera.
- b) Actuar como intermediarios en la firma de los contratos entre propietarios y arrendatarios.
- c) Favorecer una adecuada relación arrendaticia, mediar para buscar acuerdos en los conflictos que surjan durante la vida del contrato, utilizando preferentemente

los servicios públicos gratuitos ofrecidos por las Delegaciones Territoriales de Vivienda del Gobierno Vasco.

- d) Captar viviendas libres
- e) Proponer la realización de las obras de adecuación que sean precisas para la inclusión de las viviendas en el Programa y revisarlas una vez concluidas.
- f) Realizar un inventario completo del estado de las viviendas para garantizar su recuperación en las mismas condiciones.
- g) Realizar las gestiones necesarias para depositar y cancelar en la Delegación Territorial de Vivienda del Gobierno Vasco las fianzas de los contratos de arrendamiento en nombre de los arrendadores.
- h) Gestionar en exclusiva las viviendas que haya captado para su incorporación al Programa.
- i) En el caso de viviendas que hubieran contado con algún ciclo de alquiler, desplegar la máxima diligencia para su nueva ocupación.
- j) Mostrar cada una de las viviendas a los potenciales arrendatarios, siguiendo estrictamente el orden de prelación establecido en la relación remitida por el Departamento hasta obtener una persona o unidad convivencial que la acepte.
- k) Realizar las gestiones necesarias para tramitar la liquidación de los impuestos correspondientes al contrato de arrendamiento.
- l) Recuperar la vivienda cuando el arrendatario la abandone voluntariamente una vez finalizado el contrato.
- m) Visitar la vivienda una vez finalizado un contrato de arrendamiento, para evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, realizando un informe, para proceder, en su caso, y con la autorización expresa del arrendador, bien a la devolución total de la fianza, o bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.

Pólizas de seguros

El Departamento contratará la póliza o pólizas de seguro que sean precisos. Los capitales asegurados serán, como mínimo:

- a) continente: 50.000 euros a primer riesgo
- b) contenido: 10.000 euros
- c) responsabilidad civil: 180.000 euros

El crédito presupuestario consignado para hacer frente al abono de las primas correspondientes a las pólizas de seguro durante los años 2012 y 2013 asciende a 761.094 euros.

Las rentas máximas admisibles en el Programa serán las siguientes:

zonas precios máximos vivienda protegida	rentas máximas mensuales programa intermediación
Donostia	650
Bilbao/Gasteiz	600
Álava: Llodio	550
Bizkaia: Amorebieta, Barakaldo, Basauri, Berango, Bermeo, Bilbao, Durango, Erandio, Ermua, Galdakao, Gernika-Lumo, Getxo, Leioa, Mungia, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Sopelana.	
Gipuzkoa: Andoain, Arrasate, Astigarraga, Eibar, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Tolosa y Zarautz	
Álava: Salvatierra/Agurain, Amurrio, Oyón/Oion.	475
Bizkaia: Abadiño, Abanto y Ciérvana/Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Bakio, Balmaseda, Barrika, Berriz, Derio, Elorrio, Etxebarri, Gorliz, Güeñes, Igorre, Iurreta, Larrabetzu, Lekeitio, Lemoa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Markina-Xemein, Muskiz, Ondarroa, Orduña, Ortuella, Plentzia, Sondika, Ugao-Miraballes, Urduliz, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zaldibar, Zalla, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena, Ziortza-Bolibar.	
Gipuzkoa: Aretxabaleta, Azkoitia, Azpeitia, Beasain, Bergara, Deba, Elgoibar, Eskoriatza, Getaria, Ibarra, Lazkao, Legazpia, Oñati, Ordizia, Orío, Soralue-Placencia de las Armas, Urnieta, Urretxu, Usurbil, Villabona, Zestoa, Zizurkil, Zumaia, Zumarraga	
Resto municipios	400

El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP estará vigente desde la entrada en vigor del presente Decreto hasta el 31 de diciembre de 2.018