

ACUERDO SOBRE VIVIENDA 2016 – 2019 ENTRE EL GOBIERNO DE NAVARRA, LA ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE NAVARRA, Y LAS PRINCIPALES EMPRESAS DEL SECTOR

En Pamplona, a 16 de junio de 2016

REUNIDOS

Por una parte, don Miguel Laparra Navarro, Vicepresidente y Consejero de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra

Por otra,

Doña María Josefa Lizarraga Echeverría, en nombre y representación de Vitello Norte S.L., Adania Patrimonio S.L. y Adania Residencial S.L (Grupo Adania).

Don Javier Marín Esparcia, en nombre y representación de Inmobiliaria Osane S.L. y Errotabidea S.L.

Don José Luis Osaba Roncal, en nombre y representación de Apartamentos Tutelados Leyre S.L. y Gestión Asistencial S.A.

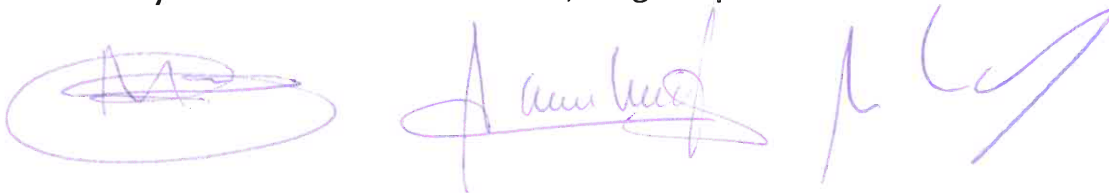
Don Jaume Torrents Pagan, en nombre y representación de BuildingCenter S.A.U.

Y don Juan Las Navas Lacalle, en nombre y representación de la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra

EXPONEN

El Gobierno de Navarra, la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra, así como las distintas promotoras firmantes de este acuerdo, aun reconociendo y respetando sus distintos planteamientos, ideas y fines, manifiestan su interés y su voluntad en alcanzar un consenso lo más amplio posible respecto a la política de vivienda a llevarse a cabo durante la presente legislatura, con el propósito último de mejorar el acceso a la vivienda de las familias navarras.

Así, las partes firmantes del presente documento asumen que la vivienda no es solo un bien cuyo derecho está constitucionalmente reconocido. El acceso a una vivienda, a la posibilidad de disfrutar de un hogar, es una de las principales políticas sociales a desarrollar por cualquier comunidad que pretenda conseguir una sociedad más justa, libre y cohesionada. Sin vivienda, ninguna persona o unidad familiar puede



llevar a cabo su proyecto de vida ni desarrollarse adecuadamente, imposibilitando cualquier política de integración y cohesión social.

En el acceso a esa necesaria vivienda, es capital una política de vivienda que:

- Facilite la existencia de un parque amplio y homogéneamente distribuido en el territorio de viviendas de protección oficial en arrendamiento asequibles, con rentas acordes a la capacidad económica de sus inquilinos.

- Posibilite el mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existente, apostando por una trama urbana más compacta, más sostenible desde el punto de vista de la gestión de los recursos, y más inclusiva desde el punto de vista de las relaciones personales, familiares y sociales.

- Se adapte a una sociedad cambiante y en transformación, que demanda nuevas formas de tenencia de vivienda, y nuevos cauces de participación en las políticas públicas.

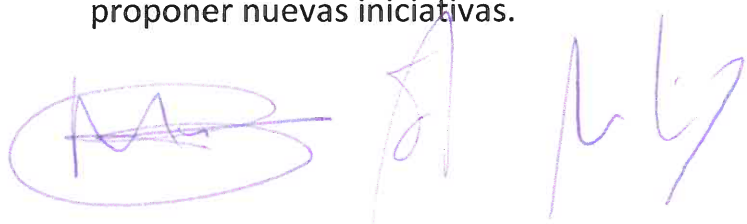
- Contemple en su diseño las necesidades, querencias y características de las distintas familias y personas, en función de su edad, capacidad económica y grado de integración social, primando la creación de nuevos hogares y la cohesión social entre ciudadanos de distinta generación y procedencia.

- Proporcione la necesaria estabilidad y seguridad jurídica a todas las partes, desde empresas e inversores, hasta ciudadanos e inquilinos.

Por ello,

RESUELVEN

1. Firmar el presente Acuerdo.
2. Realizar las actuaciones previstas en el Anexo, que se verán reflejadas en un texto legal que se propondrá para su aprobación como Ley Foral por el Parlamento de Navarra, sin perjuicio de proponer nuevas iniciativas.



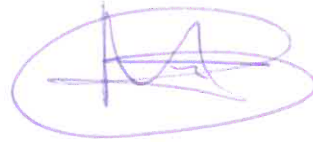
3. Buscar el consenso y diálogo para conseguir los fines propuestos.
4. Invitar a cualesquiera otros agentes económicos, sociales o políticos a participar y trabajar en la consecución de tales fines.

Por el Gobierno de Navarra



D. Miguel Laparra Navarro

Por Grupo Adania



Dña. M^aJosefa Lizarraga Echeverría

Por Osane S.L. – Errotabidea S.L.



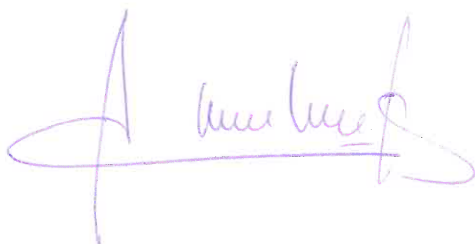
D. Javier Marín Esparcia

Por Ap. Tut. Leyre S.L. – Gestión Asistencial S.A.



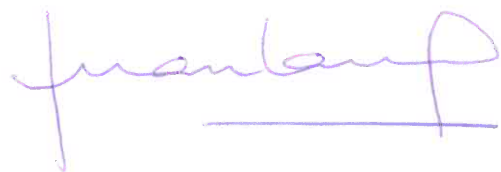
D. José Luis Osaba Roncal

Por BuildingCenter S.A.U.



D. Jaume Torrents Pagan

Por A.C.P. de Navarra



D. Juan Las Navas Lacalle

ANEXO

FINES PROPUESTOS

I. Establecer un nuevo sistema de precios de arrendamiento:

- con un precio de partida inferior al actual.
- con una fórmula de actualización más clara y sencilla, referenciada al IPC.
- desvinculando dicho precio del módulo de vivienda protegida y por tanto del precio de venta de las viviendas protegidas.
- estableciendo dos zonas de precios distintas, principalmente en función de la demanda de vivienda en arrendamiento.
- sin perjuicio de lo anterior, fijando un precio máximo único para todas las viviendas en arrendamiento subvencionadas, con independencia del tipo de vivienda o fecha de calificación provisional.

El precio máximo de renta aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen especial, y viviendas de protección oficial calificadas al amparo de la Ley Foral 10/2010, será de 5,40 euros el m² útil de vivienda, 60 euros para la totalidad de la superficie del garaje y de 2 euros el m² útil de trastero y resto de anejos.

En el caso de los municipios de población inferior a 10.000 habitantes no situados en la subárea 10.4 del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra, el precio máximo de renta será 5,1 euros metro útil de vivienda, 60 euros para la totalidad de la superficie del garaje y de 2 euros el m² útil de trastero y del resto de anejos.

Los precios máximos oficiales de renta de las viviendas protegidas se irán actualizando anualmente aplicando al precio vigente la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo de los doce meses inmediatamente anteriores, tomando los últimos datos conocidos a fecha 30 de noviembre de cada año, si bien los precios anteriormente expuestos se mantendrán vigentes hasta el 1 de enero de 2018, fecha para la cual se aplicará el mecanismo de actualización que se establezca en la ley foral correspondiente.

El precio máximo de renta de las promociones calificadas para arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen general, de viviendas de precio tasado y de viviendas de precio pactado, será el que corresponda conforme a la normativa anteriormente aplicable. La duración del régimen de protección de las viviendas calificadas en régimen de arrendamiento será quince años desde su calificación definitiva en el caso de las viviendas de precio tasado, diez años para las viviendas de precio pactado, ocho años en el caso de ser viviendas de precio pactado en alquiler con opción de

compra, y treinta, veinte o quince años desde su calificación definitiva en el caso de las viviendas de protección oficial.

Municipios incluidos subárea 10.4: Ansoain, Aranguren, Barañain, Beriain, Berrioplano, Berriozar, Burlada/Burlata, Cizur, Egués, Galar, Huarte/Uharte, Noain (Valle de Elorz/Elortzibar), Olza, Orkoien, Pamplona/Iruña, Villava/Atarrabia, Zizur Mayor /Zizur Nagusia.

II. Ampliar el parque de viviendas de protección oficial en arrendamiento existente

Se establecerán subvenciones a la promoción de viviendas de protección oficial en arrendamiento, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, que podrán ser mayores, cuanta mayor sea la vinculación temporal de las viviendas al régimen de viviendas protegidas.

Los promotores de vivienda de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad, podrán acceder a las siguientes subvenciones:

- a) El 23% del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación.
- b) El 30 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si el promotor solicita que la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas aplicable sea de 30 años. El porcentaje establecido en este apartado no se podrá acumular al establecido en el apartado a).

III. Mejorar el acceso al arrendamiento de viviendas de protección oficial:

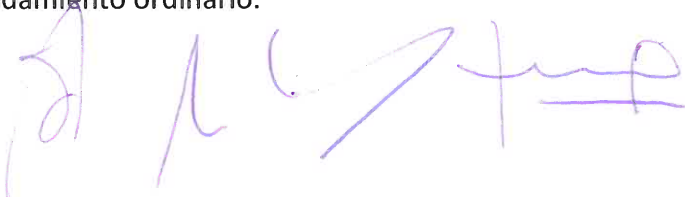

- se podrá dotar la reserva para Viviendas de Alquiler de Integración Social incluso en promociones donde no se hubiera dotado inicialmente.

- se creará una reserva del 6% de las viviendas en arrendamiento para las personas que suscriban solas su solicitud en el Censo de solicitantes de vivienda.

- para la adjudicación de las viviendas se eliminará la puntuación por empadronamiento y se mejorará la puntuación a las personas desahuciadas.

- se modificarán los tramos de renta en la adjudicación de las viviendas en arrendamiento.

- se posibilitará que en las nuevas promociones en arrendamiento puedan coexistir en el mismo edificio programas de Alquiler Joven, apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad, así como viviendas destinadas al arrendamiento ordinario.



IV. Incrementar la transparencia y mejorar la información a recibir por parte de los arrendatarios respecto de los gastos y funcionamiento de su edificio.

Será obligación de la empresa arrendadora:

- a) Desde el momento en que se obtenga el visado del contrato de arrendamiento, posibilitar al arrendatario, durante un plazo mínimo de 15 días, la presentación de reclamaciones para comunicar la posible existencia de deficiencias.
- b) Realizar el cálculo final del precio total de renta a entregar por todos los conceptos por el arrendatario.
- c) Informar sobre los costes de la Comunidad de vecinos, así como de los diferentes suministros cuando éstos no sean individualizables mediante contador, así como el método de imputación o el coste cuando éste se determine mediante una cuantía fija.
- d) Cobrar únicamente por aquellos gastos de suministros generados a partir de la fecha en la que entra en vigor el contrato de arrendamiento.
- e) Individualizar el cobro de gastos de servicios o suministros y poner a disposición de los arrendatarios las facturas derivadas de los consumos realizados en sus viviendas, así como las facturas derivadas de la prestación de servicios de suministro que afecten a elementos comunes del edificio.
- f) Remitir al Departamento competente en materia de vivienda una copia de las cuentas anuales resultantes de la gestión de los elementos comunes del edificio. Esta información será publicada anualmente en el sitio web informativo en materia de vivienda. Del mismo modo, se remitirá para su publicación en el sitio web informativo en materia de vivienda el importe anual de gastos de comunidad o similares de una vivienda tipo de cada promoción de vivienda protegida en arrendamiento.

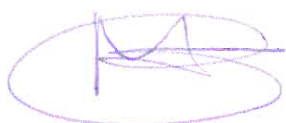
V. Evitar desahucios de viviendas protegidas en arrendamiento

Se dotará de rango legal a la Oficina de Mediación Inmobiliaria quien conocerá de las situaciones de impago de los inquilinos, previa comunicación de dicha situación por parte de las empresas arrendadoras.

En el caso de las viviendas susceptibles de ser subvencionadas cuyo plazo de protección termine, y sin perjuicio de lo establecido en el punto siguiente, el promotor, en cooperación con la Oficina de Mediación Inmobiliaria, procurará encontrar una solución alternativa acorde con la situación social y económica de los inquilinos.

VI. Alargar la vinculación al régimen de protección oficial de las viviendas cuyo plazo de protección finalice

Se flexibilizará la posibilidad de subvencionar a los inquilinos de viviendas de protección oficial que se continúen destinando al arrendamiento cuando concluya el plazo de calificación.



La vinculación podrá hacerse vivienda por vivienda, y hasta el fin de la correspondiente anualidad del contrato, período prorrogable a instancia del promotor por sucesivas anualidades completas de arrendamiento, sin tope máximo.

VII. Favorecer el ejercicio de la opción de compra por parte de los arrendatarios

En las promociones de vivienda protegida calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra, se disminuirá el plazo mínimo de arrendamiento previo para que los inquilinos puedan ejercer dicha opción de compra.

Para poder ejercer la opción de compra se exigirá permanencia previa mínima de 12 meses en régimen de alquiler para las viviendas sometidas a cualquier régimen de protección; excepto para las de precio pactado, a las que se exigirá una permanencia mínima de seis meses. En todo caso se exigirá que hayan transcurrido cinco años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas.

VIII. Fomentar el diálogo y la participación: el Consejo de la Vivienda de Navarra

Por último, la firme creencia de las partes firmante de este documento en la fuerza del diálogo, la confrontación de ideas, y la participación de la sociedad en el diseño, implementación y revisión de las políticas públicas, tendrá su plasmación en la creación por parte del Gobierno de Navarra del Consejo de la Vivienda de Navarra, órgano consultivo y asesor, donde el Gobierno de Navarra invitará a participar a las principales empresas y asociaciones del sector.

