

Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos por el que se somete a consulta previa a la ciudadanía la elaboración de una disposición de carácter general que regule una línea de avales destinada a personas jóvenes para el acceso a una vivienda en régimen de arrendamiento.

EL Departamento de Vivienda y Agenda Urbana considera oportuna la elaboración de una disposición de carácter general con el objetivo de regular una línea de avales destinada a personas jóvenes para facilitar su acceso a una vivienda libre en régimen de arrendamiento.

El artículo 11 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General establece que el órgano o centro directivo promotor de la tramitación de la disposición de carácter general recabará en consulta pública, con carácter previo a la redacción de las propuestas de textos jurídicos normativos, la opinión de la ciudadanía.

Mediante la presente resolución se da cumplimiento a lo dispuesto en dicho precepto y se invita expresamente a la ciudadanía a pronunciarse acerca de la información, que se extenderá sobre la necesidad y oportunidad de aprobar la norma, sus objetivos, los problemas que pretende solucionar y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Primero. Necesidad y oportunidad de su aprobación.

La situación de emergencia habitacional en Euskadi, especialmente para las personas jóvenes, obliga a las Administraciones Públicas a actuar con urgencia y eficacia. El actual contexto social y económico requiere que la normativa se adapte rápidamente al mismo con el objetivo de facilitar el acceso de las personas a una vivienda digna y adecuado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2015, de 18 de junio de vivienda.

Por un lado, el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 suscrito con fecha 30 de noviembre de 2022, recoge las medidas a largo plazo y con vocación de permanencia que han sido identificadas como claves y estructurales para avanzar en el





cumplimiento de dicho derecho. Estas medidas son fundamentales para continuar avanzando en la política pública de vivienda.

Por otro lado, esta administración, en el Programa de Gobierno 2024-2028 relativo a la XIII. Legislatura recoge el acceso a la vivienda como un eje estratégico de la legislatura e incluye diferentes compromisos concretos que pretenden garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada en un período más corto.

El acceso a la emancipación de las personas jóvenes en el actual contexto económico y social presenta especiales dificultades, teniendo en cuenta el incremento de los precios de las viviendas, su situación en el mercado laboral y su nivel de ingresos.

De acuerdo con el informe emitido por el Observatorio Vasco de la Juventud, *Juventud, Emancipación y Necesidad de Vivienda 2023* en relación la *Encuesta sobre Necesidad y Demanda de Vivienda de 2023* de este departamento, la mitad de las personas no emancipadas mayores de 25 años afirman necesitar una vivienda y tener dificultades para acceder a una en alquiler, fundamentalmente, por sus ingresos económicos y las rentas exigidas por las personas propietarias.

Una de las dificultades en el acceso al arrendamiento de una vivienda, relacionada con los ingresos económicos de las personas jóvenes, es la de disponer de las garantías exigidas para la firma del contrato. De acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, deben prestar una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda en concepto de fianza y, además, es posible exigir garantías adicionales en metálico o avales.

En el caso del arrendamiento de vivienda, esas cantidades adicionales, no pueden exceder de dos mensualidades. Por lo tanto, es posible exigir a las personas arrendatarias o inquilinas tres meses como máximo de renta en concepto de garantías además del pago de la renta correspondiente.

Este desembolso inicial dificulta aún más el acceso de las personas jóvenes al mercado libre de arrendamiento ya que en su mayoría carecen de ahorros para poder afrontar esos pagos.

Segundo. Objetivos.

El objetivo de la norma es facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas jóvenes de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2015, de 18 de junio de vivienda facilitando un aval que permita a las personas jóvenes acceder a un contrato de arrendamiento de vivienda para poder así emanciparse y garantizar su derecho a la autonomía recogido en la Ley 2/2022, de 10 de marzo, de Juventud.

No existe una única medida. Dicho objetivo requiere de la disposición de múltiples medidas en las que este departamento ya trabaja y que incidan en el acceso a la vivienda, como: la priorización de las personas jóvenes en el acceso a la vivienda, la puesta en disposición de más viviendas de protección pública o asimiladas en régimen de arrendamiento, el control de los precios, la mejora en la rehabilitación, la mejora de los programas de captación de viviendas libres para su puesta a disposición en arrendamiento....

Tercero. Problemas que pretende solucionar.

El problema que pretende solucionar es facilitar el acceso a las personas jóvenes al mercado libre de arrendamiento al disponer de una garantía, un aval, que garantiza el cumplimiento de sus obligaciones como personas arrendatarias.

La medida favorecerá el acceso de las personas jóvenes al arrendamiento libre y ayudará a revertir, en conjunto con otras medidas implantadas por este departamento, la situación de emergencia habitacional detectada en Euskadi.

Cuarto. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La propuesta regulatoria que se plantea consiste en habilitar una línea de avales destinada al colectivo de personas jóvenes para facilitar su acceso a una vivienda libre en régimen de arrendamiento. Se define a dicho colectivo como personas mayores de edad hasta los 39 años incluidos.



El aval es un contrato, una garantía, mediante la que esta administración garantiza el cumplimiento de las obligaciones de la persona joven arrendataria. El aval garantizará un porcentaje de la fianza obligatoria y otro porcentaje de las garantías adicionales o gastos complementarios recogidos en el contrato de arrendamiento.

Se habilitará un procedimiento entre este departamento, Alokabide y el Instituto Vasco de Fianzas, como entidades colaboradoras. Las solicitudes se gestionarán por parte de Alokabide, se resolverán por este departamento y se remitirán al Instituto Vasco de Fianzas para la emisión del aval correspondiente.

Entendemos que no existen alternativas no regulatorias a la propuesta planteada.

RESUELVO

Primero. Someter a trámite de consulta previa a la ciudadanía en el plazo de quince días hábiles con carácter previo a la elaboración de una disposición de carácter general que tenga como objeto la regulación de una línea de avales dirigida a favorecer el acceso a la vivienda libre en régimen de arrendamiento de las personas jóvenes.

Segundo. Dicha resolución se publicará mediante anuncio en el Tablón de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, invitando a la ciudadanía a pronunciarse en relación con lo expuesto.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y PROCESOS OPERATIVOS DE VIVIENDA