

***Nueva regulación del Registro de Solicitantes de Vivienda y
de los procedimientos de selección y adjudicación***



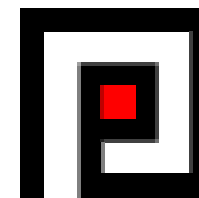
**EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO**

**ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA**

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

¿Qué pretende esta orden?

Actualizar el Registro de Solicitantes de Vivienda



Inciendo en su doble faceta como:

- **Herramienta que proporciona los datos precisos para la gestión y adjudicación** de todo tipo de viviendas y alojamientos protegidos, **garantizando al mismo tiempo la igualdad y concurrencia en el acceso, a las personas que reúnan los requisitos** previstos normativamente.
- Instrumento eficaz que permite realizar un **análisis cierto y riguroso de la demanda.**

Modificar la regulación de los procedimientos de selección y adjudicación



- **Es necesario adaptarla a las circunstancias actuales del mercado crediticio y de las propias personas demandantes**, tan diferentes de las existentes en el momento en que se aprobó la normativa anteriormente vigente

Habilitar mecanismos para dar cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

Principales novedades

Registro de Solicitantes de Vivienda

- Se podrá demandar **alquiler o compra, pero no ambos regímenes simultáneamente.**
- **La inscripción deberá ser expresamente renovada cada 2 años a petición del solicitante**
- La solicitud deberá incorporar necesariamente una **declaración responsable**

Procedimientos de selección y adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

- La incorporación a los procedimientos será **voluntaria**
- **Se podrá participar** en los procedimientos que se desarrollen **en las áreas funcionales de los municipios designados, entre los cuales el del centro de trabajo.**
- **En régimen de arrendamiento,** las viviendas se asignarán, **sin sorteo,** siguiendo una **lista baremada** según criterios de preferencia

Cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

- Tendrán **preferencia** en el procedimiento general de adjudicación en régimen de **arrendamiento**
- **Podrá adjudicársele directamente una vivienda a las familias en grave riesgo de exclusión**

Registro de Solicitantes de Vivienda

Inscripción

- ▶ Las personas o unidades convivenciales podrán inscribirse como **demandantes de vivienda en régimen de compra o en arrendamiento, pero no en ambos simultáneamente.**
- ▶ Para la inscripción **en régimen de arrendamiento**, el requisito de necesidad de vivienda se entenderá referido a la **carencia de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo en la CAPV.**
- ▶ **Quienes disfruten de una vivienda o alojamiento protegido de alquiler solo podrán inscribirse en el mismo régimen o en el de compra durante los seis meses anteriores a la fecha de finalización del contrato**
- ▶ Las **personas exceptuadas del requisito de necesidad de vivienda** podrán inscribirse **únicamente** como solicitantes de vivienda de **alquiler.**
- ▶ **Se podrán designar como municipios donde se demanda vivienda el de empadronamiento, el del centro de trabajo y otro.**
- ▶ La **solicitud deberá incorporar una declaración responsable** en la que se manifieste que **se cumplen los requisitos establecidos para acceder al régimen seleccionado y se dispone de la documentación que así lo acredita.**
- ▶ La inscripción tendrá un **plazo de validez de dos años y quienes deseen mantener su demanda de vivienda deberán solicitar la renovación** de su inscripción antes de la finalización de dicho plazo.

Registro de Solicitantes de Vivienda

Modificación, baja y prohibición temporal de inscripción

- ▶▶ Los solicitantes tienen el **deber de comunicar cualquier variación sobrevenida** de los datos consignados en la solicitud que dio lugar a la inscripción **y solicitar su modificación.**

- ▶▶ **Serán causa de baja**, entre otras:
 - a) el **transcurso del plazo de vigencia de la inscripción sin haber sido expresamente renovada.**
 - b) **La renuncia** a la adjudicación de una vivienda, salvo que el régimen sea el de compra y concorra una situación de desempleo sobrevenido.
 - c) **La adjudicación de una vivienda** a la persona o unidad convivencial solicitante.

- ▶▶ **La baja tendrá como consecuencia la pérdida de la antigüedad (salvo** en el caso de que la causa haya sido la salida de cualquiera de los titulares de la solicitud) **y la prohibición temporal de inscripción** durante los plazos siguientes:
 - **1 año** por **falta de renovación**, aportación de documentación e incumplimiento sobrevenido de requisitos.
 - **2 años** en los casos **renuncia, falsedad u omisión de datos y el incumplimiento contractual**, que consista en el **impago voluntario** de la renta o canon, ocasione un **daño materialmente cuantificable** en el inmueble o implique la **cesión no autorizada** de éste o la **comisión de un ilícito penal.**

Procedimientos de selección y adjudicación

Disposiciones comunes a todos los procedimientos

- ▶▶ **Para participar** en los procedimientos de adjudicación de viviendas **en régimen de compra**, las personas o unidades convivenciales deberán llevar **empadronadas en la CAPV como mínimo un año**.
- ▶▶ **Se podrá participar indistintamente** en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen **en los municipios designados** en la solicitud, **así como en sus respectivas áreas funcionales**, salvo previsión normativa o convencional que lo impida
- ▶▶ **En los procedimientos de adjudicación, se considera adecuada** a las necesidades de la unidad convivencial la vivienda cuyo número de dormitorios guarda la siguiente relación con el número de miembros de aquella:
 - a) **un dormitorio para dos miembros como máximo**
 - b) **dos dormitorios para cuatro miembros como máximo, salvo que formen parte de la unidad convivencial dos personas de distinto sexo que no formen pareja o una persona que precise disponer de un dormitorio propio por prescripción de facultativo especialista**
 - c) **tres dormitorios para seis miembros como máximo**
 - d) **cuatro o más dormitorios a partir de siete miembros.**
- ▶▶ **No se considera renuncia el rechazo** dentro de un procedimiento de adjudicación **de una vivienda que no resulte adecuada** a las necesidades de la unidad convivencial **salvo que se haya manifestado interés en acceder a la misma**

Procedimientos de selección y adjudicación: COMPRA

Primeras adjudicaciones

- ▶▶ **Serán susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento las VPO en régimen de compra promovidas por**
 - a) el Departamento de Vivienda y las sociedades públicas que tenga adscritas.
 - b) los Ayuntamientos que estén acogidas a un convenio de ayudas con el Departamento y las de promoción concertada.
 - c) cualquier persona física o jurídica que voluntariamente solicite al Departamento la adjudicación de las mismas y suscriba el oportuno convenio.
- ▶▶ **El procedimiento se iniciará mediante orden del Consejero, que se publicará en el BOPV y en los tablones de anuncios de Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios la sede electrónica de la Administración Pública de la CAE.**
- ▶▶ **La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.**
- ▶▶ **Quienes se incorporen al procedimiento podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda adaptada si quedaran sin asignar viviendas de este tipo, así como a una no adecuada a las necesidades de su unidad convivencial, siempre que con ello no se incurra en una situación de sobreocupación.**

Procedimientos de selección y adjudicación: COMPRA

Primeras adjudicaciones. A) n^o demandantes > n^o viviendas

A) Primeras adjudicaciones: sorteo público ante notario.

- ▶ **Los n^o de participación en el sorteo se asignarán aleatoriamente a cada solicitud y se comunicarán a quienes se hayan incorporado al procedimiento al menos una semana antes de la celebración del sorteo**
- ▶ **Desarrollo del sorteo**
 - 1.- **Se elegirá al azar un número de solicitud** a partir del cual comenzarán a asignarse las viviendas una a una hasta agotar la promoción.
 - 2.- **Se asignarán en primer lugar las adaptadas** (primero a las personas confinadas en silla de ruedas, después a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 ó más puntos de baremo)
 - 3.- **Las viviendas adaptadas que queden sin asignar se sumarán a la categoría de las no adaptadas.**
 - 4.- **Por último, siempre siguiendo la numeración atribuida a las solicitudes, se irán asignando por grupos las viviendas no adaptadas y las adaptadas incorporadas a esta categoría, empezando por las de más dormitorios y finalizando por las de menos**, primero entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten más adecuadas y después entre las que hubieran manifestado interés en acceder a una no adecuada o adaptada.
- ▶ **Etxebide comprobará que los agraciados en el sorteo siguen cumpliendo los requisitos de acceso y, de no hacerlo, se les denegaría la adjudicación.**

Procedimientos de selección y adjudicación: COMPRA

B) Adjudicaciones sobrevenidas.

- ▶ Las viviendas que queden sin asignar por renuncia, incumplimiento de requisitos o falta de presentación de la documentación necesaria para formalizar la adjudicación, se adjudicarán entre quienes formen parte de la lista de espera, que se confeccionará una vez realizado el sorteo.
- ▶ Agotada la lista de espera, el promotor podrá enajenar las viviendas a cualquier unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso, esté inscrita en Etxebide o no.
- ▶ Si las viviendas fueran titularidad del Departamento, se adjudicarán con arreglo al procedimiento establecido para las segundas y posteriores adjudicaciones.

Reglas especiales para las Sociedades Públicas

- ▶ Las sociedades públicas adscritas al Departamento que promuevan viviendas de protección oficial **llevarán a cabo todos los trámites del procedimiento de adjudicación previsto en esta subsección** (Procedimiento de adjudicación cuando el número de demandantes supere al de viviendas), **salvo el dictado y notificación de las resoluciones**

Procedimientos de selección y adjudicación: COMPRA

Primeras adjudicaciones. B) nº de viviendas > nº de demandantes

Se dividirán las viviendas en dos categorías (adaptadas y resto, agrupadas según nº de dormitorios) y, continuación, la Delegación Territorial de Vivienda ordenará ante Notario las solicitudes de vivienda según el número de miembros de la unidad convivencial y, a igualdad de miembros, por antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

1) Si el nº de solicitudes < nº de viviendas en todos y cada uno de los grupos disponibles → se irán asignando las viviendas comenzando por el piso más alto a las unidades convivenciales ordenadas según lo establecido en el párrafo anterior (nº miembros y antigüedad de inscripción)

2) Si el nº de solicitudes > nº de viviendas en uno o varios de los grupos → se procederá a sortear las viviendas de tales grupos.

Segundas y posteriores adjudicaciones

▶▶ Procedimiento:

1- Etxebide elaborará mensualmente un listado de solicitantes de VPO en régimen de compra que hubiera en cada área funcional, por orden de antigüedad de inscripción en el Registro de Solicitantes y lo remitirá a la sociedad pública Alokabide, S.A.

2- La sociedad pública Alokabide, S.A. irá adjudicando las viviendas disponibles teniendo en cuenta su adecuación a las necesidades habitacionales de las unidades convivenciales y por estricto orden de listado.

Procedimientos de selección y adjudicación: ALQUILER

Primeras adjudicaciones

- ▶▶ **Serán susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento los alojamientos dotacionales de régimen autonómico y las VPO en régimen de alquiler promovidas por**
 - a) el Departamento de Vivienda y las sociedades públicas que tenga adscritas.
 - b) los Ayuntamientos que estén acogidas a un convenio de ayudas con el Departamento y las de promoción concertada.
 - c) cualquier persona física o jurídica que voluntariamente solicite al Departamento la adjudicación de las mismas y suscriba el oportuno convenio.
- ▶▶ **Diferencias con respecto al procedimiento de selección y adjudicación de compra**
 - **Inicio:** el procedimiento **no podrá iniciarse hasta 6 meses antes de la finalización de las obras**
 - **Forma de asignación: sin sorteo**, se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o unidades convivenciales que voluntariamente se hayan incorporado al procedimiento **en aplicación de criterios de baremación.**

Procedimientos de selección y adjudicación: ALQUILER

Criterios de baremación

► Son criterios de baremación, en orden de preferencia:

1. **Antigüedad:** se otorgarán **5 ptos por cada año hasta un máximo de 40** para las solicitudes con antigüedad de 8 años o más
2. **nº de miembros de la unidad convivencial:** **5 ptos por cada miembro hasta un máximo de 30** para las solicitudes de 6 miembros o más
3. **Ingresos:** **máximo de 20 ptos para ingresos entre 3.000€ y 9.000€**; 15 ptos entre 9.001€ y 15.000€; 10 ptos entre 15.001€ y 25.000 €; 5 ptos entre 25.001€ y 30.000 €
4. **Empadronamiento:** **máximo de 10 ptos a los expedientes en los que al menos uno de sus titulares esté empadronado en el municipio** donde se ubique la promoción y **5** en el caso de que lo esté en el **área funcional**
5. **Especial necesidad de vivienda:** **10 ptos a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de uno de los colectivos con especial necesidad de vivienda** (*personas con discapacidad psíquica, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años*) En el caso de los **discapacitados psíquicos**, se otorgarán **10 puntos** a los expedientes en los que **cualquiera de los miembros** pueda acreditar dicha condición. **A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.**

Los empates se dirimirán a favor de la solicitud con mayor antigüedad

Procedimientos de selección y adjudicación: ALQUILER

Asignación de las viviendas

▶▶ Desarrollo de la asignación:

Se procederá, como en los procedimientos de compra, a **dividir las viviendas en dos categorías (adaptadas y resto, agrupadas según nº de dormitorios, en orden decreciente)** y, continuación, se asignarán

1º: las adaptadas entre quienes tengan acreditada esta circunstancia

Las viviendas que queden sin asignar, pasarán a formar parte del resto de viviendas adjudicables, incorporándose al grupo que les corresponda

2º: el resto de viviendas por grupos, empezando por las de más dormitorios, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

3º: las viviendas que hayan quedado vacantes se asignarán, por orden de puntuación, a quienes no hubieran obtenido una vivienda adecuada, si lo hubieran solicitado,

Una vez finalizada la asignación, **se confeccionará una lista de espera.**

Etxebide comprobará que las personas asignatarias siguen cumpliendo los requisitos y, en caso afirmativo, el Delegado dictará resolución de adjudicación, que se notificará con indicación del plazo de presentación de la documentación precisa para la firma del contrato. Si los cumplieran, se les denegaría la adjudicación y, en su caso, se les daría de baja en el Registro de Solicitantes.

Procedimientos de selección y adjudicación: ALQUILER

Adjudicaciones sobrevenidas

- ▶ **Mismo procedimiento que en compra:** lista de espera, y agotada ésta, el promotor podrá alquilar las viviendas, una a una, a quienes cumplan los requisitos, salvo que se trate de una promoción directa del Departamento, en cuyo caso, una vez agotada la lista de espera, las viviendas vacantes se adjudicarán conforme a lo establecido para las segundas y posteriores adjudicaciones

Segundas y posteriores adjudicaciones

- ▶ **Procedimiento:**
 - 1- Las Delegaciones Territoriales de Vivienda, elaborarán **mensualmente un listado de solicitudes de viviendas en régimen de arrendamiento que hubiera en cada área funcional, por orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo,**
 - 2.- La asignación de las viviendas y de alojamientos dotacionales **se efectuará siguiendo el orden establecido en el listado** anteriormente citado.

Procedimientos de selección y adjudicación: PROMOTORES PRIVADOS y COOPERATIVAS

Promotores Privados

- ▶▶ **La Delegación Territorial de Vivienda dará a conocer la existencia y las características de la promoción y abrirá un plazo no inferior a 21 días para que las personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro puedan incorporarse voluntariamente a un listado que deberá facilitar al promotor en el plazo de 45 días.**
- ▶▶ **El promotor asignará las viviendas entre las personas del listado, teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales y por sorteo ante notario cuando el nº de demandantes exceda al nº de viviendas.**
- ▶▶ **El resultado del sorteo y la lista de espera (que tendrá una validez de 6 meses) se harán constar en el acta notarial, que se presentará en la Delegación en el plazo de 15 días.**
- ▶▶ **Si quedasen viviendas sin adjudicar, bien por no haberlas asignado en el sorteo, bien por renuncia, el promotor procederá a adjudicarlas a quienes formen parte de la lista de espera siguiendo estrictamente el orden de la misma. Agotada la lista o expirado su plazo de validez, el promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, una por una, a cualquiera que cumpla los requisitos de acceso.**

Cooperativas

- ▶▶ **Sólo podrán admitir como socios a personas que reúnan los requisitos exigidos por la normativa vigente para el acceso a una vivienda de protección oficial.**
- ▶▶ **Para adjudicar las viviendas entre los socios, podrán optar libremente por el procedimiento de sorteo o por el de baremación, pero siempre teniendo en cuenta la adecuación del nº de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.**

Cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

Equiparación de su situación a la de carencia de vivienda

- ▶▶ **La pérdida de la propiedad de la vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida se equipará al de la carencia de vivienda exigido para participar en los procedimientos de adjudicación** (no ser titular en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo de más del 50% de una vivienda libre ubicada en la CAE ni haberlo sido en los dos años anteriores a la solicitud de alta en el registro)
- ▶▶ **Para su acreditación, deberá aportarse copia del documento judicial o notarial** de adjudicación de la vivienda que constituía el domicilio habitual y permanente y **declaración jurada** de que dicha vivienda ha sido adjudicada a una persona con la que no se guarda parentesco por consaguinidad o afinidad hasta el tercer grado

Preferencia en los procedimientos ordinarios de alquiler

- ▶▶ Las personas inscritas en el Registro que hayan perdido la propiedad de su vivienda por incapacidad de pago sobrevenida **tendrán la consideración de colectivo con especial necesidad de vivienda y a su expediente se le otorgarán 10 puntos** además de los que les correspondan en base al resto de criterios de baremación (antigüedad, nº de miembros, ingresos y empadronamiento)

Cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

Excepción del procedimiento general en caso de grave riesgo de exclusión

- » Se exceptúan de los procedimientos de adjudicación ordinarios a las **unidades convivenciales con hijos o hijas menores de edad que se encuentren en grave riesgo de exclusión social** tras haber sido adjudicada la vivienda que constituía su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria, a una persona con la que no guarden parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, y **siempre que concurren las siguientes circunstancias:**
- a) que dicha vivienda sea la **única de su propiedad**
 - b) que sus **ingresos hayan disminuido con posterioridad al acceso a la vivienda en una cuantía tal que el abono de la cuota hipotecaria consume más del 50% de su renta neta disponible.**
 - c) que la disminución de ingresos obedezca a **causas no imputables a los titulares de la unidad convivencial**
 - d) que el **valor de adquisición** de dicha vivienda **no exceda de los 350.000 euros**
 - e) que se **prevea que en los tres meses posteriores a su inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda no vayan a obtener una vivienda mediante la participación en los procedimientos de adjudicación ordinarios.**

zurekin **E**txebizitza egiten dugu



contigo hacemos **V**ivienda