

## PERSONAS Y CIUDAD // ORIGEN DEL PROGRAMA

---

La “Bolsa de Vivienda Joven en Alquiler” nace para paliar los problemas de acceso a la vivienda de los jóvenes.

El programa “Bolsa de Vivienda Joven” se articula en dos líneas principales:

- \* Información y asesoramiento a jóvenes, en todo lo relacionado con alquiler y compraventa de viviendas; transversalmente se abordan las ayudas en ambos regímenes de tenencia.
- \* Captación de viviendas de propietarios particulares para ser ofrecidas a los jóvenes, a precios inferiores a los del mercado, gracias al sistema de garantías ofrecidas. El servicio supervisa y controla el proceso de alquiler.

Concebido como servicio público, todas sus actuaciones son gratuitas para sus usuarios. Esto es posible gracias a las garantías ofrecidas mediante la formalización de dos seguros: multirriesgo del hogar y garantía de cobro de rentas; ambas pólizas son, igualmente, gratuitas para los usuarios del servicio.

Uno de los objetivos principales del servicio es facilitar a los jóvenes viviendas de propietarios particulares, en régimen de alquiler, con un precio que esté por debajo del ofrecido en el mercado, garantizando que dichas viviendas se encuentren en condiciones de habitabilidad.

Además, se asegura a ambas partes un contrato de arrendamiento equitativo, que pondera los intereses de ambos con transparencia y seguridad en la gestión e intermediación.

Todo ello, como ya comentamos, se refuerza con otra gran ventaja común, la gratuidad del servicio, con independencia de quién asume y en qué proporción, los costes de implantación y gestión.

Para ello, tanto los beneficiarios del servicio (arrendatarios y arrendadores), como las viviendas depositadas y finalmente alquiladas, deben reunir unos requisitos, que desarrollamos a continuación. :

### **Requisitos de acceso para los jóvenes solicitantes**

Los requisitos que deben cumplir los jóvenes para acceder a las viviendas depositadas en Bolsa son los siguientes:

1. Deben tener una edad comprendida entre los 18 y 35 años, ambos inclusive.
2. Los ingresos personales de cada uno de los jóvenes que se seleccione para ocupar una vivienda en calidad de inquilino, deben adecuarse a lo que a continuación se especifica:
  - 2.1. En el caso de un solo inquilino, los ingresos deben ser, al menos, de 1,5 veces el IPREM y destinar de estos el 30% al pago de la renta como máximo.
  - 2.2. En el caso de dos inquilinos, se proponen dos opciones:
    - a) Podrán sumarse sus ingresos siempre que, al menos, uno de ellos gane 1,5 veces el IPREM, dedicando a este supuesto el 30% de la suma de los ingresos al pago de la renta como máximo.
    - b) Podrán sumarse sus ingresos siempre que, cada uno de ellos, gane una vez el IPREM, aplicando en este supuesto el 28% de la suma de los ingresos al pago de la renta como máximo
  - 2.3 En el caso de tres o más inquilinos, podrán sumar sus ingresos siempre que, al menos, uno de ellos gane 1,5 veces el IPREM, dedicando en este supuesto el 25% de la suma de los ingresos al pago de la renta como máximo.
  - 2.4. En el caso de tres o más inquilinos, podrán sumar sus ingresos siempre que todos ellos ganen 1,5 veces el IPREM, dedicando a este supuesto el 30% de la suma de sus ingresos al pago de la renta como máximo.

En todos los casos, cada persona debe tener asegurados estos ingresos como mínimo durante el año de cobertura del seguro de caución.

Cumpliendo con lo establecido en los apartados anteriores, no será necesario fiador para ninguno de los inquilinos.

No obstante, cada joven que por estudios, duración del contrato laboral o cualquier otra situación no reflejada en los apartados mencionados, quisiera acceder al arrendamiento, podrá hacerlo aportando un fiador en garantía del cumplimiento del pago de la renta pactada en el contrato, el cual deberá cumplir una de las siguientes condiciones:

- Tener un bien inmueble registrado cuyo valor catastral sea igual o superior a dos veces la renta anual del arrendamiento.
- Tener unos ingresos que sean al menos de 1,5 veces el IPREM y tener estos garantizados durante el tiempo de cobertura del seguro.

En el caso de que un joven acceda en solitario al arrendamiento por medio de la fianza personal podrá disponer, como máximo, de un 40% de 2 veces el IPREM para el pago de la renta.

En el caso de que el joven no acceda en solitario al arrendamiento por medio de fianza personal podrá disponer como máximo de un 30% de 2 veces el IPREM.

En el supuesto de que la titularidad del contrato de arrendamiento de una misma vivienda corresponda a dos o más jóvenes estos, en dicho contrato, se comprometerán solidariamente a satisfacer la renta estipulada.

### **Requisitos de acceso para los propietarios de vivienda.**

Los requisitos que deben cumplir los arrendadores para depositar su vivienda en la Bolsa son los siguientes:

- Demostrar que la vivienda que va a dejar en el servicio es, o bien de su propiedad o bien ostenta algún derecho que le faculta a arrendarla; para ello, deberá acudir a las oficinas de Bolsa con los documentos que lo acrediten.
- Aceptar las condiciones de arrendamiento propuestas por el servicio, tanto las relativas al clausulado del contrato de arrendamiento, como a la elección de los futuros arrendatarios.
- Comunicar requisitos de uso

Requisitos de las viviendas.

- Disponibilidad jurídica para ser alquilada.
- La vivienda debe estar en buenas condiciones de habitabilidad para ser alquilada (carpintería, fontanería, suelos, etc.)
- La vivienda tiene que tener contratados y en situación de alta los suministros básicos (agua, gas, electricidad, etc.).
- Antes de aceptar definitivamente la vivienda, se verificará su estado.

Gran parte de los requisitos aquí expresados obedecen a criterios de seguridad jurídica para las partes, accesibilidad al servicio y equidad entre los participantes.

Pero algunos de ellos, han venido determinados por las condiciones que las compañías de seguros han establecido para dar cobertura al riesgo, tanto en las viviendas, como en los requisitos que han de cumplir los arrendatarios y arrendadores. De ahí, las particularidades diferenciales con el resto de posibilidades que pueden existir con situaciones de arrendamiento de vivienda fuera de este servicio.

Con la documentación que nos aporta, se cumplimenta el documento llamado

“Nota de Encargo”. Este documento contiene la Advertencia legal prevista en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal en torno a la confidencialidad de los datos que recibimos y los derechos que le asisten en orden

a su cancelación, rectificación u oposición. Igualmente se indica en dicha advertencia legal, la obligación que el servicio tiene de poner a disposición de las

Toda vivienda que se incorpora a la Bolsa tiene que ser inventariada. Esta labor se documenta en dos plantillas denominadas “Estado general de la vivienda” y “Relación de muebles y enseres”.

A través de estos documentos se pretende describir, con exactitud y exhaustividad, el estado físico de la vivienda objeto de inventario.

Ambos documentos se consideran anexos inseparables del Contrato de Arrendamiento y al igual que éste, tienen carácter contractual.

## **EL “ESTADO GENERAL DE LA VIVIENDA”**

Detalla el “continente”, esto es, descripción y/o estado de conservación de paredes, suelos, carpintería interior y exterior, sanitarios y alicatados, así como una referencia a los suministros que la vivienda tiene en situación de alta. Con independencia de que la vivienda esté vacía o amueblada, lo cierto es que este documento se formaliza siempre.

### **Relación de Muebles y Enseres**

La “relación de muebles y enseres”, hace referencia al contenido” de la vivienda, es decir, al mobiliario y objetos que se encuentran en las distintas estancias que la integran. Además, debe contemplar una descripción de su estado de conservación y materiales empleados. Este documento existirá también en todas las viviendas, ya que, al menos, la cocina y el baño tendrán algún tipo de mobiliario; por tanto, su extensión varía en función de que la vivienda esté o no amueblada, entendiéndose por tal, aquella que tiene muebles en todas o la mayoría de las dependencias.

El inventario del “mobiliario” y la descripción del “estado general de la vivienda” que, a efectos prácticos u organizativos de la oficina, realiza el visitador del programa, es una tarea muy especializada y de gran importancia.

Especializada, porque requiere que la persona que lo realice, sea observadora y conozca de materiales y calidades. Además es de gran importancia, durante y después de la relación contractual. Durante, porque si el inventario ha sido escrupulosamente realizado y ha reflejado el estado real de la vivienda, cuando surjan discrepancias entre inquilino y propiedad acerca de la obligación que incumbe a alguna de las partes de reparar, nos iremos al inventario para clarificar y podremos, si nos consultan, mediar e intentar resolver en orden a lo que se reflejó en su día en dichos documentos contractuales, contando, si fuere el caso, con la opinión del profesional que lo realizó.

Es importante, igualmente, después de finalizado el contrato de arrendamiento, ya que sobre el inquilino pesa la obligación legal de dejar la vivienda en el mismo estado en que la recibió, a salvo el deterioro normal producido por el uso.