

Vivienda

La Bolsa de Alquiler tiene viviendas de 33 localidades de la Comunidad foral

Cuenta con 706 inmuebles, pero el 95% están en Pamplona y comarca y Tudela

El Gobierno pretende que los propietarios de pisos vacíos los pongan a disposición de Nasuvinsa para que los alquile

Agentes inmobiliarios ven la iniciativa como un acto de "competencia desleal" y "una intervención directa en los precios"

DIANA DE MIGUEL Pamplona

La Bolsa de Alquiler que gestiona Nasuvinsa ha incrementado en un 50% su cifra de inmuebles desde 2015, pero el programa sigue sin cuajar en la Navarra rural. En enero de este año contaba con 706 pisos en hasta 33 localidades -ahora son 714, según el dato que figura en la web de la empresa pública-, pero son menos del 5% los que se encuentran fuera de la comarca de Pamplona y Tudela. Un porcentaje que contrasta con la abultada cifra de demandantes de vivienda protegida en alquiler, con 167 localidades en las que existe al menos un demandante en el censo, según los datos de cierre de 2019.

La dirección general de Vivienda, que lleva tiempo inmersa en la elaboración de un censo de viviendas vacías, ha seguido trabajando todos estos meses de crisis sanitaria para tratar de incorporar nuevos inmuebles a esta Bolsa de Alquiler proponiendo a propietarios de supuestas viviendas vacías que cedan a la sociedad las que tengan sin ocupar. Para identificar inmuebles vacíos, filtró a los titulares de 3 ó más viviendas cruzando el dato de consumo de agua de 2019. Una operación que arrojó más de 1.800 propietarios. A todos ellos les envió una carta el pasado 15 de junio en la que se aludía a posibles ex-

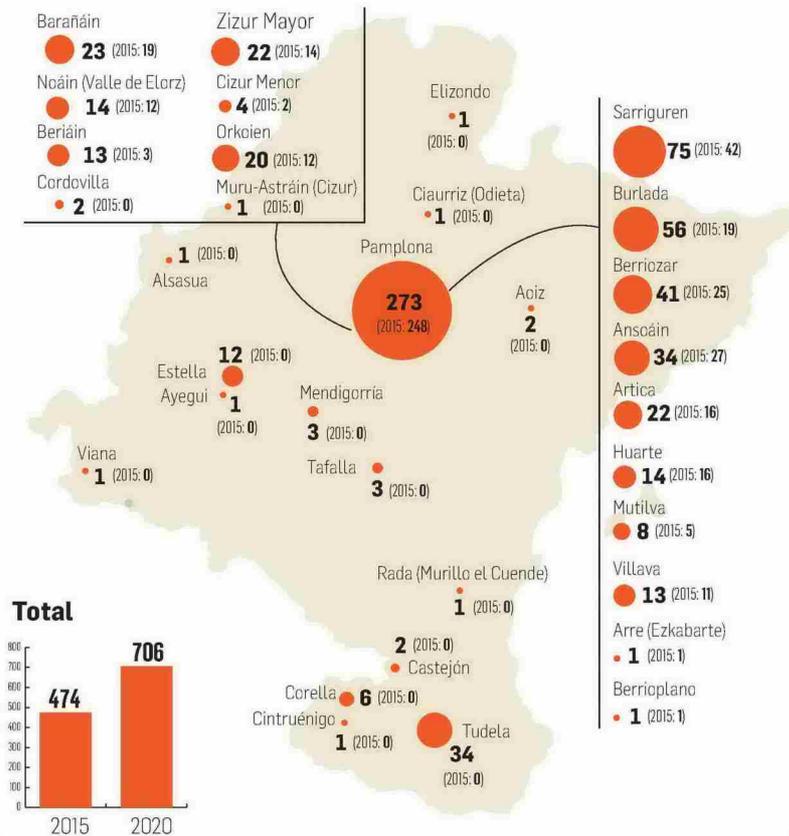
Pisos para alquilar de Nasuvinsa en Navarra

En 2020

LA CIFRA

353

VIVIENDAS Se captaron para la Bolsa en el periodo 2015-2019, mientras que se recuperaron 129 por sus propietarios.



propiaciones, algo que sólo es viable cuando el propietario es una persona jurídica. Tanto propietarios como agentes de la propiedad inmobiliaria han mostrado su malestar por esta iniciativa. Los pri-

meros han criticado el tono de las misivas llegando en algunos casos a pedir una rectificación por no ser propietarios de viviendas vacías. Los segundos lo ven como un acto de competencia desleal al enten-

der que el programa para movilizar la vivienda vacía deriva en beneficios para los propietarios de estos pisos con los que el mercado privado no puede competir. Supone, esgrimen las fuentes consulta-

Un programa que tuvo su germen en 2001 para fomentar el alquiler

• La garantía de cobro y devolución de la vivienda en buen estado, lo más valorado por los propietarios a la hora de dejar su piso en la Bolsa

D. D. M. Pamplona

Fue a finales del año 2001 cuando la entonces sociedad pública de vivienda de Navarra (Vinsa) inició un programa con un nombre similar (Bolsa de Vivienda de Alquiler) pero que difiere sustan-

cialmente del actualmente vigente. ¿Su objetivo? Poner en el mercado con alquileres a precios asequibles buena parte de las 25.000 viviendas desocupadas que se decía existían entonces en la comunidad, según el censo de 1991 y que constituían el 13% del total. Entonces, como ocurre ahora, la oferta de alquiler de viviendas a precios razonables era escasa y existía, además, una demanda de alojamiento insatisfecha que no se resolvía con la adquisición. Ese primer programa se mantuvo

hasta el año 2007. Lo que Vinsa ofrecía era un servicio de intermediación entre el propietario de la vivienda y el inquilino, que se vinculaba directamente mediante contrato. También prestaba asesoramiento jurídico y técnico. Se trata, recalcan desde Nasuvinsa, de programas con características diferentes y, por lo tanto, no comparables. "En la actualidad, el propietario cede legalmente el uso de la vivienda a Nasuvinsa y es la sociedad pública la que firma el contrato de alquiler

con el inquilino", explican desde la empresa pública que asegura que otra de las diferencias respecto al programa inicial es que actualmente la vivienda en alquiler se adjudica siempre a través del censo único, que no existía en 2001.

Una encuesta que se realizó en 2017 a propietarios que cedieron su vivienda a la bolsa demostró una alta valoración del programa, con un 52% de notas de ocho o más puntos. La garantía de cobro y de la devolución de la vivienda

en buen estado fueron los motivos más valorados por los propietarios a la hora de dejar su vivienda en la Bolsa de Alquiler. Según los datos facilitados por el área de Vivienda de Nasuvinsa, en la actualidad, el coste medio de reparación de la vivienda recuperada es de 2.800 euros.

La lista de mejoras del programa que se recogió en la encuesta fue larga con hasta 225 propuestas. La más repetida hacía alusión al necesario incremento de los precios.

Vivienda



Oihan Mendo

ALCALDE PUENTE LA REINA

"Hemos planteado criterios de proximidad"



Aitor Elexpuru

ALCALDE DE BERA

"Hay desconocimiento entre los propietarios"



Juan Carlos Castillo

ALCALDE DE PERALTA

"Si se flexibilizan los requisitos habrá pisos"



Mikel Zabaleta

ALCALDE DE LEITZA

"Muchos piden un mayor incentivo económico"

"Nos gustaría que en esa Bolsa de Alquiler se pudiesen fijar algunos criterios de proximidad para que al menos un porcentaje de esas viviendas puedan destinarse a gente del propio pueblo".

"Soy inquilino y conozco bien la problemática. Hay demanda y existen pisos vacíos pero, también, desconocimiento. Tenemos mil asuntos en cartera, pero es nuestra labor dar a conocer la Bolsa y lo haremos".

"En los pueblos hay viviendas que pueden ser perfectamente habitables aunque no cumplan los requisitos de las cédulas de habitabilidad. Tenemos que ser capaces de flexibilizar las condiciones".

"Entiendo que haya unos requisitos mínimos para que no se alquilen casas en cualquier estado, pero al tener limitado el precio y tener unos requisitos tasados que los pueden tirar para el mercado libre lo hacen".



Parte de las viviendas rehabilitadas en la Txantrea en el marco del proyecto Efidistrict.

CALLELA

Alcaldes plantean requisitos más flexibles y criterios de proximidad

• Desde 2016 se han aportado 170 inmuebles a la Bolsa en once de las 20 localidades que han firmado convenios para incentivar la cesión

D. D. M.
Pamplona

Baztán, Sangüesa, Bera, Aibar, Murillo... Y así hasta 20 localidades navarras. Todas con demandantes de vivienda protegida de alquiler en el censo han firmado desde el año 2016 convenios con la Administración foral con el ánimo de incentivar entre sus ve-

cinos la cesión de pisos vacíos a la Bolsa. Antes de la firma de esos convenios, sólo en ocho de esas localidades se había entregado algún inmueble al programa. De los 46 inmuebles cedidos en esas localidades, el 52% se concentraban en Barañáin (13) y Ansoain (11). Una cifra que tras la firma de los acuerdos con los ayuntamientos ha crecido hasta

los 170. No obstante, el análisis de este dato presenta algunas sombras. Por un lado, nueve de las localidades que suscribieron el convenio siguen sin aportar pisos a la Bolsa de Alquiler. Entre ellas Sangüesa, que a cierre de 2019 contaba con 29 demandantes en el censo, Bera, con 21, o Leizta, con 23. Por el otro, porque fuera del área de Pamplona y comarca y de Tudela, sólo Aoiz (con 2), Baztán (1), Viana (1) y Estella (10) han conseguido viviendas tras la firma de acuerdos entre las dos administraciones. Los alcaldes consultados de localidades como Puente La Reina, Bera, Peralta y Leizta plantean requisitos más flexibles y criterios de proximidad para incentivar la cesión de inmuebles entre sus vecinos. "Existe demanda de pisos de alquiler y también pisos vacíos", coinciden.

El alcalde de Peralta y presidente de la Federación Nacional de Municipios y Concejos, Juan Carlos Castillo, defiende que en los pueblos hay viviendas que pueden ser perfectamente habitables aunque no cumplan con los requisitos de las cédulas de habitabilidad. "Hemos transmitido a nivel de federación la necesidad de que se flexibilice el decreto de cédulas de habitabilidad para que se puedan aprovechar más y pueda entrar más gente en la bolsa de alquiler". Entiende Castillo que "todos aquellos requisitos que son suprimibles y no aportan nada especial hay que quitarlos. Hay que entender la situación especial en la que estamos: hay demanda y venimos de unos años en los que apenas se ha construido vivienda, en nuestro pueblo y me cuesta que

NA+ ha pedido mejoras en el programa

El Grupo Parlamentario de Navarra Suma presentó justo antes de que estallara la crisis por el coronavirus una moción para su debate en el Parlamento en la que instaba al Gobierno de Navarra a modificar los requisitos de acceso de viviendas a la Bolsa de Alquiler "con el objetivo de aumentar el número actual y la tipología de viviendas disponibles". Asimismo, le reclamó emprender "las mejoras necesarias" en dicho programa "para favorecer la incorporación de viviendas fuera de Pamplona, comarca y Tudela y tratar de dar así respuesta a la gran demanda de vivienda en alquiler en el ámbito rural".

en muchos otros", concluye asegurando que las administraciones tienen que ser capaces de dar una solución al problema de la vivienda permitiendo que se utilicen todos los recursos que ahora mismo no se están utilizando. Los datos evidencian que la cesión de inmuebles sigue generando cierto recelo. Entre 2015 y 2019 se atendieron 2.840 solicitudes de información de particulares interesados en ceder su vivienda en la Bolsa. Sin embargo, sólo uno de cada ocho de los propietarios atendidos optó por alquilar la vivienda a través de la Bolsa.

LAS CLAVES DE LA BOLSA DE ALQUILER

¿Qué garantías ofrece para los propietarios? El cobro puntual de la renta, el alquiler, por un plazo de 7 años y seis meses, el mantenimiento de la vivienda y su devolución en buen estado y la contratación por parte de Nasuvinsa de un seguro multirriesgo para el hogar. Además, se deriva a los propietarios a las ORVES (Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios) si fuera necesario acometer obras de rehabilitación con anterioridad a la recepción de la vivienda. Para las viviendas de un dormitorio que se puedan destinar al programa Housing First (per-

sonas sin hogar) se abonará el equivalente a 90 m² útiles.

¿Qué mejoras se han introducido? Desde 2016 se pueden ceder viviendas en todos los municipios y desde 2017 los gastos de comunidad ordinarios los cubre Nasuvinsa con un máximo de 50 euros al mes. La sociedad también se encarga de elaborar el certificado de eficiencia energética a las viviendas que no dispongan del mismo. En 2018 se aprobaron subvenciones a fondo perdido para los propietarios por una cantidad equivalente a tres mensualidades de renta.

¿El precio que se ofrece por los mismos es el mismo en todas las localidades?

Hasta 2018 había tres precios en función del tamaño de la localidad, pero desde el 1 de enero de 2020 se ha fijado un precio único: 5€ / m² útil para la vivienda, 50€ para el garaje y 2€ / m² útil para el trastero.

¿Cuál es el procedimiento de adjudicación? Se realiza a través del censo único de Nasuvinsa, en el que tienen que inscribirse todas las personas que deseen acceder a una vivienda protegida. Es un sistema que barema al solicitante y

adjudica las viviendas cada tres meses: 1 de marzo, 1 de septiembre y 1 de diciembre.

¿Cómo se recupera la vivienda? Cuando termina el contrato de cesión se puede mantener la vivienda en la bolsa o recuperarla. En este caso, Nasuvinsa la devuelve en buen estado de conservación y libre de inquilinos. En 2019, el coste económico de los trabajos de mantenimiento realizados para la devolución de las viviendas en buen estado ascendió a 2.800 euros por vivienda.

¿Acompañamiento social a los arrendatarios. Este pro-

grama se ha puesto en marcha en enero con un equipo de nueve profesionales y tiene un coste para la sociedad pública de 400.000€ anuales. Se encargan de realizar un seguimiento directo vivienda por vivienda. Su implantación, explican desde la sociedad, permite mejorar la calidad del servicio que hasta ahora se centraba en dar respuesta a las incidencias que se recibían puntualmente por quejas y reclamaciones. Se busca favorecer su integración en el entorno y mediar en posibles conflictos de convivencia.