

Ley Foral de reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda.

Entre otras medidas, la nueva ley garantizará una prestación mensual para la emancipación de los jóvenes, y otra para familias con menores, con un tope de renta.

Se reconoce el denominado “derecho subjetivo a la vivienda”, es decir, el derecho a una vivienda digna y adecuada para cualquier ciudadano y ciudadana Navarra, al que se le otorga el rango de un derecho fundamental, exigible por sí mismo.

Conscientes de que el parque público de vivienda en alquiler es insuficiente para satisfacer hoy por hoy la necesidad estimada de vivienda, el texto presentado establece en su lugar, y de forma subsidiaria, una prestación económica garantizada, que se configura como un impuesto sobre la renta negativo mediante una deducción en la cuota diferencial. Esa prestación tendrá dos modalidades:

-El programa denominado “EmanZipa”, es una prestación garantizada dirigida a jóvenes de entre 23 y 30 años y con una duración máxima de tres años, no necesariamente de manera ininterrumpida. La cuantía de la ayuda será de un 50% de la renta de alquiler mensual de la vivienda, con un máximo de 250 euros mensuales, y siempre que la renta de la vivienda no supere los 650 euros mensuales.

Tendrán derecho a la misma aquellas y aquellos jóvenes que no tengan unos ingresos superiores a 20.000 euros, o 30.000 si son hogares con dos o más personas.

Una vez concedida, el pago se realizará de manera trimestral y tras aportar los justificantes bancarios de pago. La prestación se renovará anualmente siempre que se sigan cumpliendo con los requisitos.

-El segundo programa denominado “DaVId”, es una prestación para familias con ingresos inferiores a una determinada cantidad, en función del número de miembros. La ayuda podrá ser de 300 euros, 250 euros o 200 euros al mes en función de la renta disponible, y nunca superior al 50% del precio del alquiler.

Para el cálculo, se establece un nuevo indicador de renta, superior al actual Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), y denominado SARA (Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada). Las familias con ingresos ponderados inferiores a 1,7 veces SARA, serán las que tengan derecho a esta prestación. Las cuantías serán de 300 euros mensuales para familias con ingresos inferiores a una vez SARA, de 250 euros si los ingresos son inferiores a 1,4 veces SARA, y de 200, si los ingresos son inferiores a 1,7 veces SARA. Este nuevo índice experimenta una notable actualización (IPREM 2017= 7.519,59 euros, SARA 2017= 8.120 euros), y será un indicador basado exclusivamente en datos de la economía navarra, sin depender de factores externos a nuestra Comunidad Foral.

En términos de renta anual, para una unidad familiar de cuatro miembros, recibirá la prestación toda aquella familia con ingresos inferiores a 22.250,16 euros anuales.

Para tener derecho se deberá estar inscrito en el Censo de solicitantes de vivienda protegida con al menos un año de antigüedad a 1 de enero de cada año.

Al igual que en el programa EMANZIPA, la renta del alquiler de la vivienda no podrá superar los 650 euros al mes. El pago se realizará en este caso de manera mensual tras aportar los justificantes bancarios de pago. Se renovará anualmente, siempre que se sigan cumpliendo los requisitos.

Para el acceso a ambas prestaciones es necesario cumplir los requisitos vigentes para el acceso a subvenciones por arrendamiento de viviendas protegidas, tales como no ser titular de una vivienda, no haber transmitido una en los últimos 5 años (salvo excepciones), no tener bienes o derechos superiores a 90.000 euros, y en este caso se añade no tener grado de parentesco con la parte arrendadora hasta el segundo de grado de consanguinidad o afinidad.

Para la puesta en marcha del derecho subjetivo a la vivienda, se contempla un calendario gradual del reconocimiento del derecho, en función de la suficiente dotación de los recursos económicos, materiales y organizativos necesarios, si bien la intención es que la ley sea aprobada de forma que el reconocimiento del derecho subjetivo sea efectivo desde el día 1 de enero de 2019, de un modo muy amplio.

Por años, su entrada en vigor sería la siguiente:

2019

Vigencia plena de la prestación para jóvenes o programa "EmanZipa".

Programa "DaVId" para familias con menores y al menos dos años de antigüedad en Censo a fecha 1/01/2019.

2020

El programa "DaVId" se extiende a las familias con menores y al menos dos años de antigüedad en Censo a fecha 1/01/2020.

2021

Plena vigencia y aplicación de ambos programas.

La Ley contempla otros cambios aparentemente menores, pero que continúan la senda comenzada con la Ley Foral 22/2016, de profundización en la función social de la vivienda, por encima de otras concepciones economicistas que han primado en épocas anteriores.

Así por ejemplo:

- se establece la imposibilidad de destinar las viviendas protegidas, siquiera en parte, al alquiler turístico.
- se extiende la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios para el caso de las viviendas unifamiliares, estableciéndose un calendario gradual de cumplimiento de esa nueva obligación.
- pasa a considerarse como infracción la no renovación de las cédulas de habitabilidad, si bien de momento solo para el caso de las personas jurídicas.

- y para facilitar el ejercicio del derecho de tanteo y retracto que ostenta el Gobierno de Navarra en el caso de transmisión de viviendas protegidas, se le faculta para poder designar a un demandante de vivienda como potencial comprador.

Además, y con el fin de disponer de instrumentos de planificación y graduación de las ayudas y políticas de rehabilitación protegida en base a las necesidades, no solo edificatorias, sino también económicas y sociales de las distintas zonas de Navarra, se establece la necesidad de elaborar un mapa de zonas vulnerables en el plazo máximo de un año.

Por último, y como medida de protección para los adquirentes de viviendas protegidas, se pretenden evitar las ejecuciones hipotecarias de las mismas. Para impulsar que en todo caso la transmisión sea mediante la dación en pago de las viviendas, se establece que solo en ese caso de adquisición de la vivienda mediante dación en pago, tendrá derecho el nuevo titular a volver a transmitir la vivienda protegida por el precio máximo fijado con carácter general. En otro caso, su precio máximo se verá reducido en un 50%.