

**20
16**

**OFICINA LOCAL
HABITATGE
MEMÒRIA ANUAL**



**Consell Comarcal
de l'Alt Empordà**

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ.....	4
OFICINA LOCAL D'HABITATGE.....	5
GESTIÓ DE SOL·LICITUDS DE CÈDULES D'HABITABILITAT.....	7
CÈDULA D'HABITABILITAT DE PRIMERA OCUPACIÓ.....	7
CÈDULA D'HABITABILITAT DE SEGONA OCUPACIÓ.....	8
GESTIÓ D'EXPEDIENTS DE REHABILITACIÓ.....	9
GESTIONS DELEGADES A LA OLH A TRAVÉS DEL CONVENI SIGNA AL MES DE MAIG DE 2012 AMB L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA.....	13
PRESTACIONS PERMANENTS PER AL PAGAMENT DEL.....	13
LLOGUER 2016 – RENOVACIONS (LJ- LN- LR).....	13
PRESTACIONS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2015 – AJUTS MIFO.....	15
PRESTACIONS PERMANENTS PER AL PAGAMENT DEL.....	16
LLOGUER 2016– COL·LECTIUS ESPECÍFICS (LE i LC).....	16
AJUTS PERSONALITZATS D'ESPECIAL URGÈNCIA (hipoteca/lloguer / pèrdua d'habitatge i aturats de llarga durada).....	18
RENDA BÀSICA D'EMANCIPACIÓ.....	20
PROGRAMA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL.....	21
OFIDEUTE.....	25
GESTIÓ DE LES INSCRIPCIONS EN EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	27
ESTUDI ECONÒMIC RELATIU ALS COSTOS PREVISTOS PER AL FUNCIONAMENT DE LA BORSA L'ANY 2016 QUE HAN D'ESTAR DIRECTAMENT RELACIONATS AMB LES ACTIVITATS QUE SÓN OBJECTE DEL CONVENI.....	29
ASPECTES RELATIUS A L'ORGANITZACIÓ I FUNCIONAMENT DE L'OLH: horaris, dedicació, i designació de la persona responsable de l'oficina.....	29
POBLACIÓ SUSCEPTIBLE DE SER ATESA.....	31

INTRODUCCIÓ

A principis de 2012 es varen iniciar les negociacions per mancomunar els serveis d'habitatge per tal de donar una cobertura a nivell comarcal. Per tal de realitzar una transició el més àgil possible, el Consell Comarcal de l'Alt Empordà, conjuntament amb la Generalitat de Catalunya, van signat un conveni al maig del 2012, essent aquesta data quan entrà en funcionament la Oficina Local d'Habitatge, el qual ha permès oferir els serveis a nivell comarcal.

Tot seguit us relacionem els serveis que actualment s'ofereixen des de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH):

- **Cèdules d'Habitabilitat** per acreditar el compliment dels nivells mínims d'habitabilitat exigibles als habitatges, tant de nova ocupació (cèdula de nova ocupació), com d'habitatge usat (cèdula d'habitatge usat).
- **Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial** al qual s'han d'inscriure totes les persones que desitgin optar a un habitatge de protecció oficial.
- **Programa Mediació per al Lloguer Social**, en el qual el propietari disposa d'una assegurança de defensa jurídica i per cobrir desperfectes de l'habitatge de forma gratuïta i el llogater pot optar a l'habitatge a un preu per sota del mercat lliure.
- **Tramitació i gestió dels Ajuts Permanents per al pagament del lloguer**, renovació de l'ajut per a antics perceptors de la prestació.
- **Tramitació de documentació per Ajuts Personalitzats d'Espcial d'Urgència (lloguer/hipoteca/pèrdua d'habitatge i aturats de llarga durada)**, l'ajut de lloguer/hipoteca és per a persones amb rebuts impagats de lloguer o d'amortització del préstec hipotecari amb ingressos baixos o moderats.

L'ajut de pèrdua d'habitatge es destina a persones que han perdut la seva vivenda habitual i permanent a conseqüència d'un desnonament; i l'ajut d'aturats de llarga durada és per aquelles persones que en la seva unitat de convivència, com a mínim un dels membres consta inscrit a l'atur, amb recerca activa de feina, per un període mínim d'un any.

- **Gestió de la Renda Bàsica d'Emancipació**, prestació adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual. *Recordem que des del gener del 2012, la convocatòria és tancada i només es gestionen els canvis i les incidències dels expedients vigents.*



- **Ofideute**, és un servei d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris; consisteix en intercedir per la família amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris i que es troben, per aquest motiu, en risc de perdre el seu habitatge. L'objectiu principal d'Ofideute és evitar els desnonaments.

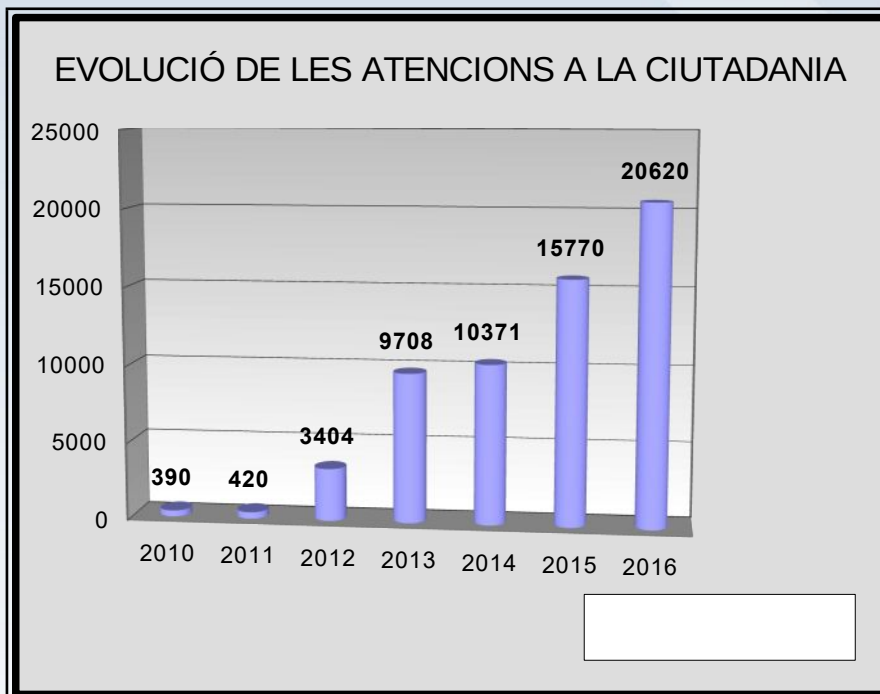
Ofideute s'ofereix com a mediador entre la família i l'entitat financera, per trobar l'estratègia més vàlida per atendre el deute i evitar el desnonament.

Fins el darrer mes de juny del 2013, des de l'Oficina local d'Habitatge, es recollia la documentació relativa a Ofideute i es derivava el sol·licitant a Ofideute Girona; el 9 de juny del 2013, se signa conveni per dur a terme aquest nou servei.

OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'oficina local d'habitatge, cobreix l'atenció de la ciutadania de tota la comarca, la qual cosa significa, que atén als 68 municipis que conformen la comarca de l'Alt Empordà per tal de resoldre els seus dubtes, realitzar diverses peticions d'informació i assessorament en matèria d'habitatge, així com per la tramitació dels ajuts al lloguer, cèdules d'habitabilitat, etc.

A continuació es detalla gràficament l'evolució de la OLH, amb la realització de les noves tasques delegades des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a través de la signatura del conveni anteriorment esmentat. Com es pot comprovar hi ha hagut un augment considerable d'atencions a causa de la signatura del nou conveni de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En el gràfic, hem inclòs els diferents tipus d'atencions, ja siguin telefòniques, presencials, mitjançant correu electrònic,....etc.



GESTIÓ
DE

SOL·LICITUDS DE CÈDULES D'HABITABILITAT

La cèdula d'habitabilitat és un document administratiu que acredita que un habitatge és apte per a ser destinat a residència de persones i té les condicions tècniques d'habitabilitat segons la normativa vigent.



CÈDULA D'HABITABILITAT DE PRIMERA OCUPACIÓ

La cèdula s'anomena de primera ocupació si es refereix a habitatges de nova construcció, concepte que inclou la gran rehabilitació.

Les dades que consten a la cèdula són:

- l'adreça de l'habitatge
- la superfície útil
- les estances i els espais que el componen en el moment de la seva emissió
- el seu llindar màxim d'ocupació

A la cèdula no figura el nom de la persona propietària. Es tracta d'un document que acredita les condicions objectives d'habitabilitat d'un habitatge, amb independència dels seus titulars o ocupants.

En els casos de nova ocupació verifica que s'hagi acreditat el compliment del control de qualitat.

És imprescindible per poder donar-se d'alta dels serveis d'aigua, gas i electricitat.

A qui va dirigit?

Al promotor de l'habitatge, el propietari, l'administrador o un representant autoritzat.

CÈDULA D'HABITABILITAT DE SEGONA OCUPACIÓ

La cèdula s'anomena de segona ocupació si es refereix a habitatges usats o preexistents. Les dades que consten a la cèdula són:

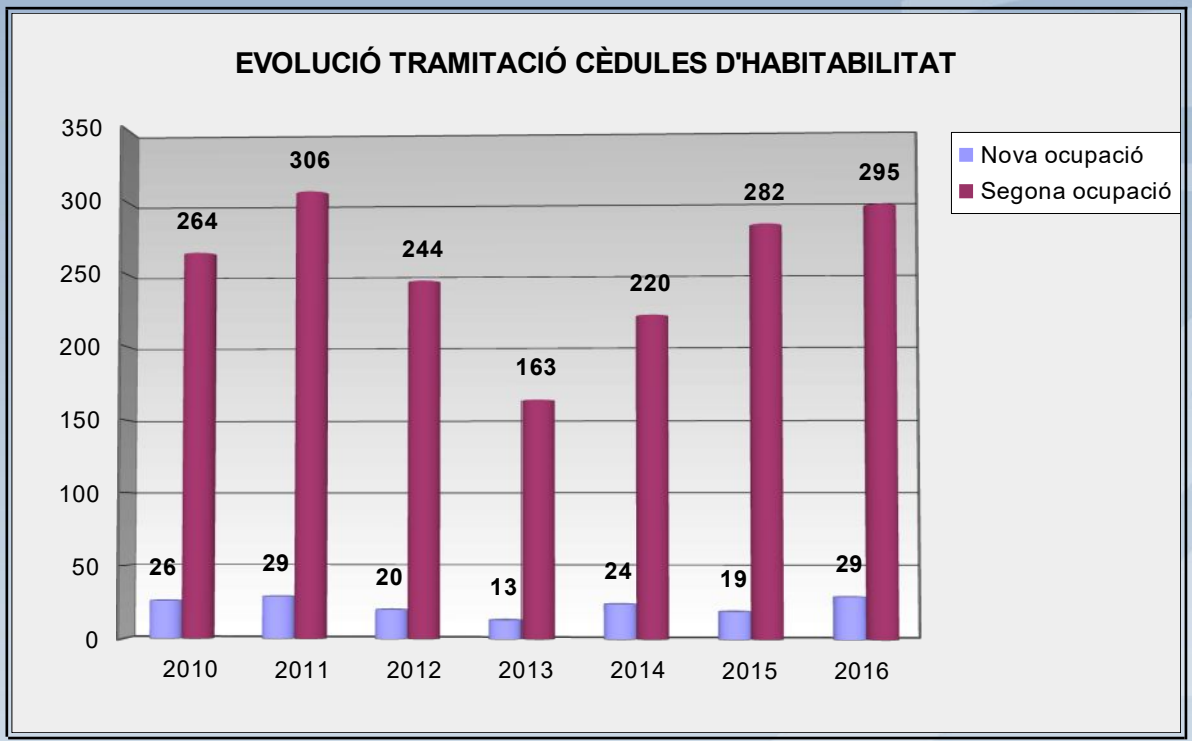
- l'adreça de l'habitatge
- la superfície útil
- les estances i els espais que el componen en el moment de la seva emissió
- el seu llindar màxim d'ocupació

A la cèdula no figura el nom de la persona propietària. Es tracta d'un document que acredita les condicions objectives d'habitabilitat d'un habitatge, amb independència dels seus titulars o

ocupants.

A qui va dirigit?

A les persones propietàries de l'habitatge, administradores o representants autoritzats.



A banda de les gestions esmentades, altres gestions que s'han dut a terme de forma paral·lela són:

- Consulta de l'estat de les cèdules d'habitabilitat: 79 consultes
- Recollida de cèdules tramitades telemàticament: 208
- Tramitació de duplicats de cèdules: 169
- Gestió de cèdules d'altres comarques: 10
- Inspecció bianual d'instal·lacions juvenils: 4
- Tramesa d'expedients de certificat d'aptitud de l'edifici: 2

GESTIÓ D'EXPEDIENTS DE REHABILITACIÓ

En aquest any 2016, s'ha obert la convocatòria pels ajuts a la rehabilitació. El període per a poder-los sol·licitar ha estat des del 21 de maig fins el 30 de juny per les subvencions de concurrència competitiva i del 21 de maig fins el 30 de setembre per les subvencions de concurrència no competitiva.

Aquestes subvencions es divideixen en tres modalitats:

AJUTS REHABILITACIÓ D'HABITATGES GENT GRAN

Adreçat a persones físiques de 65 anys o més, que visquin als habitatges objecte de l'arranjament

Requisits de les persones sol·licitants

- L'habitatge objecte de les actuacions ha de constituir el domicili habitual i permanent de la persona beneficiària.
- La persona que viu a l'habitatge ha de tenir 65 anys o més i ha de complir alguna de les següents condicions:
- No tenir prou autonomia per realitzar les activitats d'higiene, alimentació, mobilitat o altres similars.
- Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 33%, o tenir reconeguda una pensió d'incapacitat permanent, en el grau total, absoluta o gran invalidesa o ser pensionista de classes passives que tingui reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat, o acreditar algun grau de dependència, d'acord amb l'establert a la Llei 39/2006, de 14 de desembre.
- La persona ha de viure a l'habitatge sola o amb una altra persona de 65 anys o més, o amb una altra persona en situació de dependència.
- Els ingressos de la unitat de convivència no poden superar 1,5 vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), essent aquesta quantia, depenent del nombre de membres que formen la unitat de convivència i la zona geogràfica on es troba l'habitatge:
- Si la persona de 65 anys o més que viu a l'habitatge és el propietari, no pot tenir cap altre habitatge en propietat en el territori de Catalunya, llevat que no en disposi de l'ús i gaudi.
- No estar sotmesa a cap dels supòsits de prohibició per poder ser beneficiària de subvencions, de conformitat amb l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.



- No haver demanat o obtingut altres ajuts públics o privats per a la mateixa activitat.
- Complir les obligacions tributàries amb l'estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.

El termini de sol·licitud és del 2 al 29 de juliol de 2016 però tot i que hi ha hagut consultes en relació a l'ajut, només hi ha hagut una sol·licitud tramitada donada la dificultat per complir amb els requisits per poder-hi accedir.

AJUTS A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES BUITS PER DESTINAR A LLOGUER

Són subvencions destinades a obres de rehabilitació, reforma i posada al dia d'habitatges buits situats a zones urbanes amb demanda d'habitatge forta i acreditada, per tal que puguin ser llogats a un preu assequible, és a dir, amb la condició que assumeixin el compromís de cedir l'habitatge a l'Administració, per un termini mínim de 6 anys, per a destinar a lloguer social en les condicions que s'estableixin per a cada persona beneficiària mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

SUBVENCIONS PER A LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS D'ÚS RESIDENCIAL

Són subvencions destinades a rehabilitar elements comuns i espais privatisius comunitaris d'edificis d'ús residencial, per obres de conservació, millora de la qualitat i sostenibilitat o per realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat.

Poden accedir a les subvencions les comunitats de propietaris o els propietaris d'edificis d'habitatges i, per a les actuacions en edificis d'habitatges destinats a lloguer, les persones llogateres en el cas que siguin les promotores de les obres degudament autoritzades per la propietat. També poden ser beneficiàries les administracions públiques, els organismes i altres entitats de dret públic, propietaris dels immobles.

La dotació de la subvenció prové de fons estatals, segons el Conveni signat en data 22 de juliol de 2014 entre el Ministeride Foment i la Generalitat de Catalunya per a l'execució del Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i rehabilitació urbanes, 2013-2016.

La dotació es distribueix en dos terminis:

a) Per a les sol·licituds que no han iniciat les obres abans del 27 de maig de 2016 i només per les actuacions relatives a l'estat de conservació dels fonaments, estructura i instal·lacions que

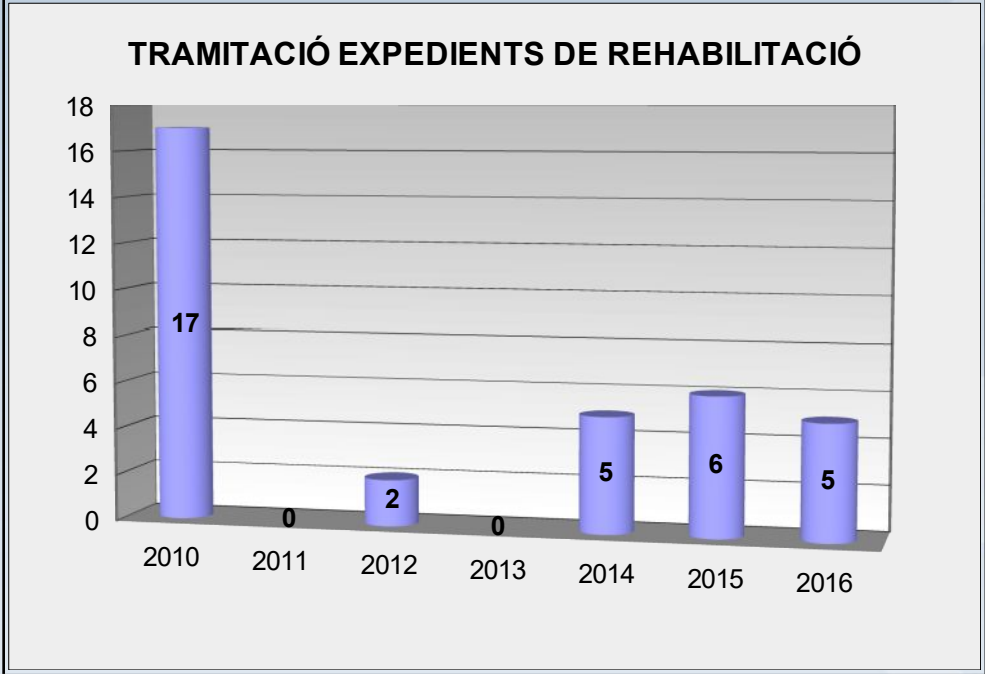




poden representar un risc per la seguretat de les persones o per la realització dels ajustos raonables per una adequació efectiva en matèria d'accessibilitat, quan a l'edifici hi resideixin persones amb discapacitat i mobilitat reduïda, o mes grans de 65 anys, el termini de presentació s'inicia el 28 de maig de 2016 i finalitza el 30 de setembre de 2016.

b) Per les obres iniciades a partir de l'11 d'abril de 2013 i que no es trobin incloses en el punt anterior, el termini s'inicia el 28 de maig de 2016 i finalitza el 30 de juny de 2016.

Aquestes subvencions s'inscriuen a les previstes per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Des de l'Oficina s'han tramitat **un total de 5 expedients**, 4 sota la modalitat de la **rehabilitació d'edificis d'ús residencial**, dels quals **2 compleixen requisits** per tal de ser subvencionats. i hi ha sol·licitud 1 sota la modalitat de la rehabilitació d'habitatges de gent gran.



GESTIONS DELEGADES A LA OLH A TRAVÉS DEL CONVENI SIGNAT AL MES DE MAIG DE 2012 AMB L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA



PRESTACIONS PERMANENTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2016 – RENOVACIONS (LJ- LN- LR)

Es un ajut econòmic a fons perdut d'import entre 20 i 240€ mensuals per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial, amb especial atenció a les famílies monoparentals i dones en situació de violència de gènere.

Aquesta prestació va **dirigida a** :

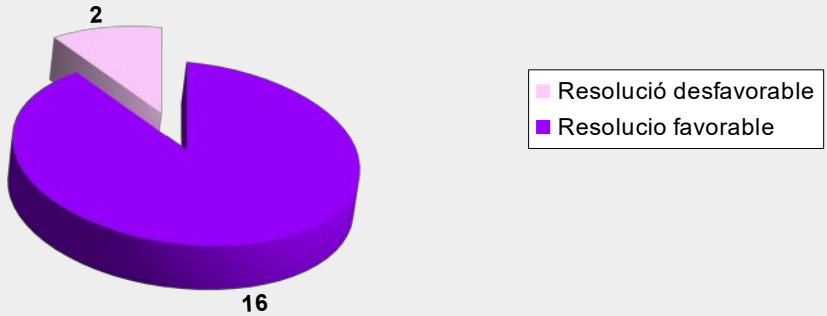
- a) Persones que han estat beneficiàries de la prestació permanent l'any 2015, d'acord amb la convocatòria publicada amb la Resolució MAH/1100/2010, de 8 d'abril, regulada per l'Ordre 402/2009, de 5 d'agost.
- b) Persones que han estat beneficiàries de la prestació per al pagament del lloguer l'any 2015, d'acord amb les convocatòries dels anys 2013, 2014 i 2015 publicades en les Resolucions TES/1101/2013, de 15 de maig, TES/884/2014, d'11 d'abril i TES/667/2015, de 2 d'abril.

S'han tramitat un total de **272 sol·licituds** de les quals, actualment 257 **expedients** ja estan en **Resolució favorable**. Del total d'expedients, **16 corresponen a expedients GLJ (majors de 65 anys), 145 expedients GLR (renovats del 2015) i 96 a expedients GLN (manca pressupost 2014)** . Això vol dir que cobraran la prestació sempre i quan demostrin que estan al corrent de pagament del lloguer, i han realitzat el pagament per mitjà d'una entitat financera, i/o de l'administrador en el cas dels GLN.

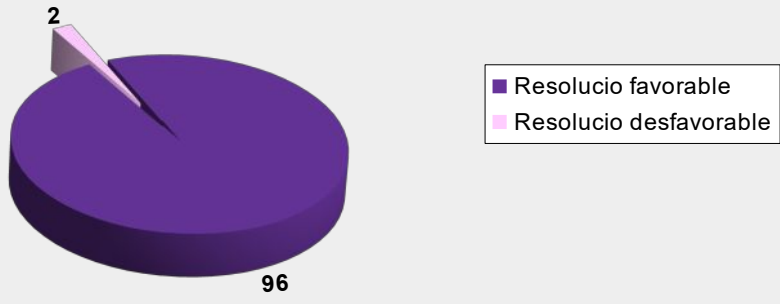
Hi ha un nombre d'expedients en **No compleix requisits**, (15 expedients) ja sigui perquè se'ls va requerir documentació i no la van aportar dins de termini, o perquè no complien algun dels requisits (ingressos superiors a 1'5 IRSC, renda lloguer superior a 450€, i en alguns casos ens hem trobat que l'import de lloguer determinat per el lloguer just és superior al que paguen actualment).



LLOGUER JUST - ANTICS PERCEPTORS GLJ

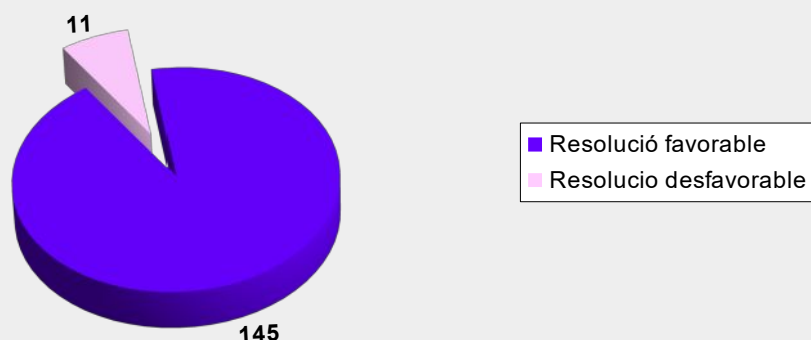


LLOGUER JUST RENOVACIONS- GLN





LLOGUER JUST RENOVACIONS - GLR

**PRESTACIONS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2015 – AJUTS MIFO**

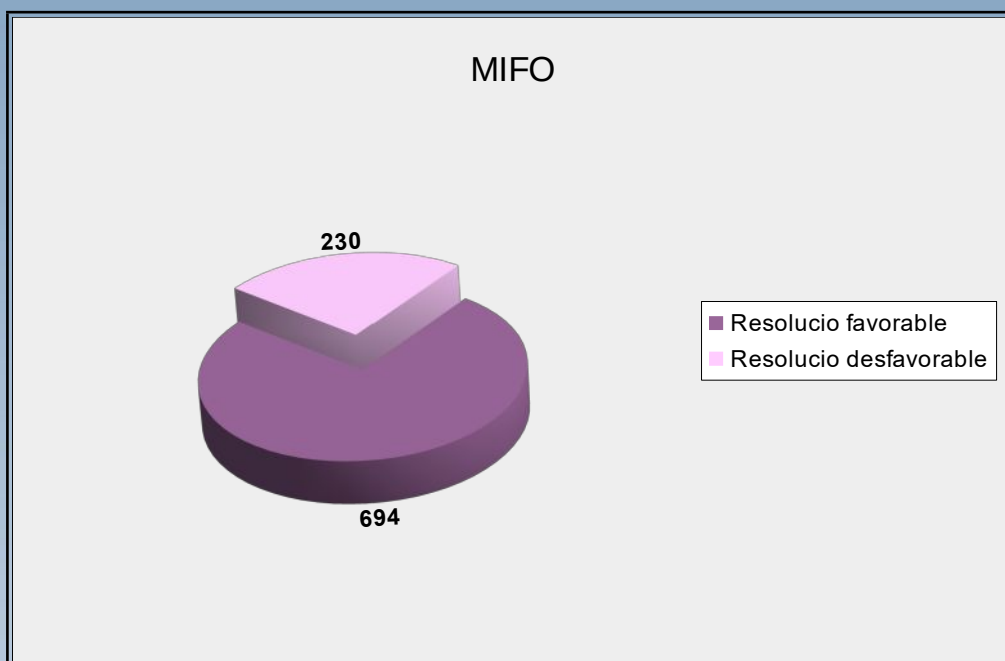
És una convocatòria en règim de dret de concurrència competitiva que té les mateixes característiques que les prestacions permanents tramitades al 2009, però l'import de concessió de l'ajut a fons perdut és entre 20 i 200€ mensuals per front al pagament de lloguer.

Aquesta prestació és incompatible amb:

- Les prestacions econòmiques d'urgència especial per al pagament del lloguer o per a persones desnonades, per als mateixos mesos.
- El manteniment del dret a la percepció de la Renda Bàsica d'Emancipació per les mateixes mensualitats de l'any.
- Altres ajuts o prestacions provinents d'altres administracions públiques que tinguin la mateixa finalitat.

El període de presentació de sol·licituds es va iniciar el 15 d'abril de 2016 i va finalitzar el 15 de juny de 2016

En aquests línia de la prestació s'han tramitat **924 expedients**:



PRESTACIONS PERMANENTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2016- COL·LECTIUS ESPECÍFICS (LE i LC)

Es tracta d'una convocatòria en règim de concurrència competitiva.

- Per a les persones beneficiàries amb contractes de lloguer o de sotsarrendament signats a partir de l'1 de novembre de 2015 al 31 de desembre de 2015, obtingut a través de les borses de mediació o gestionat per entitats sense ànim de lucre
- persones sol·licitants que han estat beneficiàries de les prestacions econòmiques d'especial urgència, adreçades a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, regulades a les resolucions TES/2932/2012, de 21 de desembre o TES/7/2016, de 4 de gener.
(tant en el cas 1 com en el cas 2 els sol·licitants hauran de ser nous perceptors)

El període de presentació de sol·licituds s'inicià el 15 d'abril de 2016 i va finalitzar:

- Per al col·lectiu indicat al punt 1(contractes de lloguer a través de les Borses de mediació per al lloguer social o d'habitatges gestionats per entitats sense ànim de lucre): el 31 d'octubre de 2016
- Per als col·lectius indicats al punt 2 (persones beneficiàries de les prestacions econòmiques d'urgència especial): el 15 de juny de 2016

En els casos en què es produeixi alguna de les incompatibilitats previstes a la convocatòria, la prestació es reconeixerà per als mesos als quals es tingui dret, que no siguin coincidents amb els altres ajuts o prestacions reconegudes.

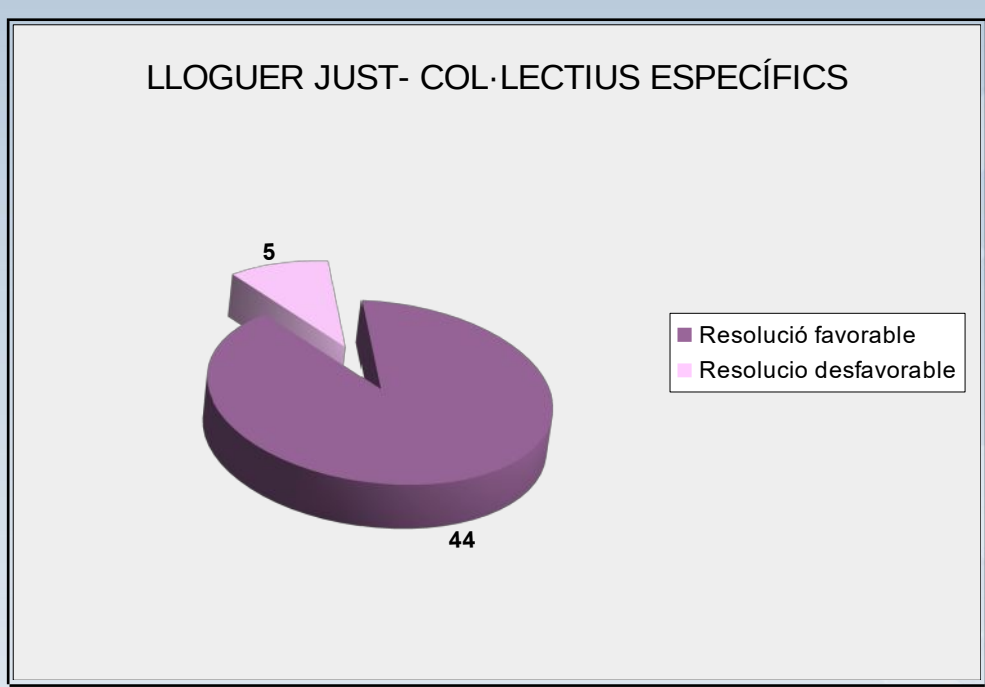


Aquesta prestació és incompatible, per les mateixes mensualitats de l'any en curs, amb les prestacions d'urgència especial per al pagament del lloguer i amb altres ajuts provinents d'altres administracions públiques o altres entitats, que tinguin la mateixa finalitat.

En el cas que es produeixi la coincidència en el dret a les prestacions d'urgència especial i en el dret a les prestacions d'aquesta convocatòria, la suma de totes dues no podrà superar els 3.000 euros.

També són incompatibles per les mateixes mensualitats del mateix any amb:

- La percepció de la Renda bàsica d'emancipació dels joves.
- La percepció dels ajuts implícits, regulats al Decret 75/2014, de 27 de maig, destinats a persones amb risc d'exclusió social, usuàries del parc públic de lloguer propietat o gestionat per la Generalitat de Catalunya



AJUTS PERSONALITZATS D'ESPECIAL URGÈNCIA (hipoteca/lloguer / pèrdua d'habitatge i aturats de llarga durada)

Aquests tipus d'ajuts són per garantir l'habitatge a les persones amb dificultats greus per pagar el lloguer, o les quotes d'amortització hipotecària o, que han perdut el seu habitatge a causa d'una execució hipotecària o, que en la seva unitat de convivència, com a mínim un dels membres consta inscrit a l'atur, amb recerca activa de feina, per un període mínim d'un any.

Aquestes prestacions econòmiques són a fons perdut, de caràcter personal i s'atorguen en situacions d'especial urgència.

La finalitat principal de les prestacions és evitar el desnonament judicial per impagament del lloguer, o d'embarcament de l'habitatge per impagament de quotes hipotecàries, i possibilitar la permanència continuada de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència a l'habitatge. Per tot això, aquestes prestacions van dirigides als següents col·lectius:

A persones físiques residents a Catalunya, amb uns ingressos de la unitat de convivència que no superin els límits establerts a les bases de la convocatòria i que es trobin en risc d'exclusió social residencial per:

a) Deutes d'impagament de:

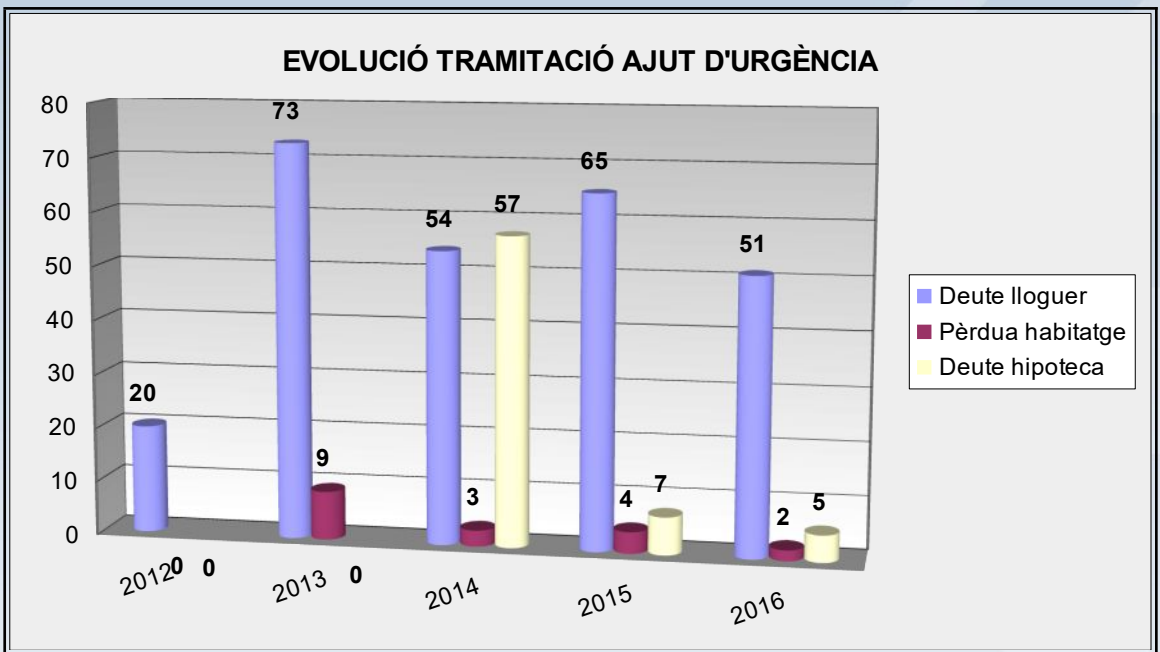
a.1)Rendes de lloguer

a.2)Quotes hipotecàries.

b) persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.

En aquest any 2016, s'han tramitat un total de 58 sol·licituds. D'aquestes, 51 són per ajuts al deute de lloguer, 5 per quotes d'amortització hipotecària i 2 en concepte de desnonament.

En el següent gràfic, podem veure l'evolució del tràmit d'aquest ajut:



RENDA BÀSICA D'EMANCIPACIÓ

És una prestació del Ministeri de la Vivienda adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys (la prestació s'interromp quan es compleixen els 30 anys, s'han percebut 48 mensualitats o es deixa de complir algun dels requisits).

És incompatible amb la Prestació permanent per al pagament del lloguer que atorga la Generalitat de Catalunya.

Arran de les diverses modificacions que tot seguit us detallem, actualment només es gestionen incidències, i altres canvis dels sol·licitants que tenen resolució favorable anterior a 01 de gener de 2012.

Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

“DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Derogación del Real Decreto 1472/2007, de 2 noviembre.

1. Se deroga el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación a los jóvenes.

2. Los beneficiarios que tengan reconocido el derecho a la renta básica de emancipación al amparo de lo dispuesto en el citado real decreto continuarán disfrutando de dicho derecho en las condiciones establecidas en la norma que se deroga y de acuerdo con los términos de la resolución de su reconocimiento.

Excepcionalmente, podrán ser beneficiarios del derecho a la renta básica de emancipación quines lo hubieran solicitado a 31 de diciembre de 2011 y siempre que cumplan a dicha fecha los requisitos contemplados en la norma que se deroga, y en los términos que se establezca en la resolución de su reconocimiento.”

Real Decreto-ley 20/2012, de 30 de julio, las condiciones establecidas en la resolución del reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación han sido modificadas.

“Artículo 36. Renta básica de emancipación.

1. 1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, la cuantía mensual de la ayuda para facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual, prevista en el artículo 3.1.a) del Real Decreto 1472/2007, por el que se regula la renta básica de emancipación, en los términos previstos en el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, será de 147 euros.

Así mismo, los beneficiarios cuya resolución se haya extinguido por alguna de las causas establecidas legamente, no podrán reanudar el derecho acreditando el cumplimiento actual de los requisitos requeridos para su reconocimiento aunque no hubieran agotado anteriormente el período máximo previsto. De igual manera, no tendrán derecho al cobro de la ayuda aquellas solicitudes que habiéndose presentado con anterioridad al 31 de diciembre de 2011 no hayan obtenido resolución favorable o no haya sido comunicada al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley.



2. La percepció de la ajuda para facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual será incompatible con otras ayudas o subvenciones establecidas para los inquilinos en la normativa autonómica.”

PROGRAMA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL

És un programa gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, empresa pública del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Té com a objectiu crear en col·laboració amb el Consell Comarcal de l'Alt Empordà la gestió per a l'arrendament d'habitatges a preus moderats, i donar un servei de seguiment durant la durada del lloguer.

Quins avantatges té i quins requisits s'han de complir ?

AVANTATGES PELS PROPIETARIS

- Gestió, redacció i tramitació del contracte i la fiança de forma gratuïta.
- Busquem el llogater més adient per l'habitatge.
- Seguiment del contracte i mediació amb el llogater fins finalitzar el contracte.
- Intervenció en cas d'impagament del lloguer.
- Avalloguer, assegurança per garantir la defensa jurídica i assegurança multirisc gratuïtament. (Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012)

REQUISITS PROPIETARIS

- L'habitatge ha de disposar de cèdula d'habitabilitat vigent i des de 6 de juny de 2013 del certificat d'eficiència energètica (Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges).
- L'habitatge ha d'estar lliure de tota classe de càrregues i arrendataris o ocupants.
- L'habitatge ha d'estar al corrent de pagament dels impostos, taxes i altres deutes de dret públic.
- L'habitatge ha d'estar al corrent de pagament dels subministraments (aigua, llum, etc.)
- El preu de l'arrendament es fixa en funció de la seva superfície, la situació territorial i sempre un 30% per sota del preu de lloguer de mercat lliure.

AVANTATGES PELS LLOGATERS



- Lloguer de l'habitatge a preus per sota del mercat lliure.
- Gestió, tramitació i informació gratuïta.
- Garantia d'habitabilitat de l'habitatge de lloguer.
- Gestió d'ajuts al lloguer, en el cas de ser-ne beneficiari.
- Facilitats econòmiques en l'accés a l'habitatge (fiança = 1 mensualitat).
- Seguiment del contracte i mediació amb el llogater fins finalitzar el contracte.

REQUISITS LLOGATERS

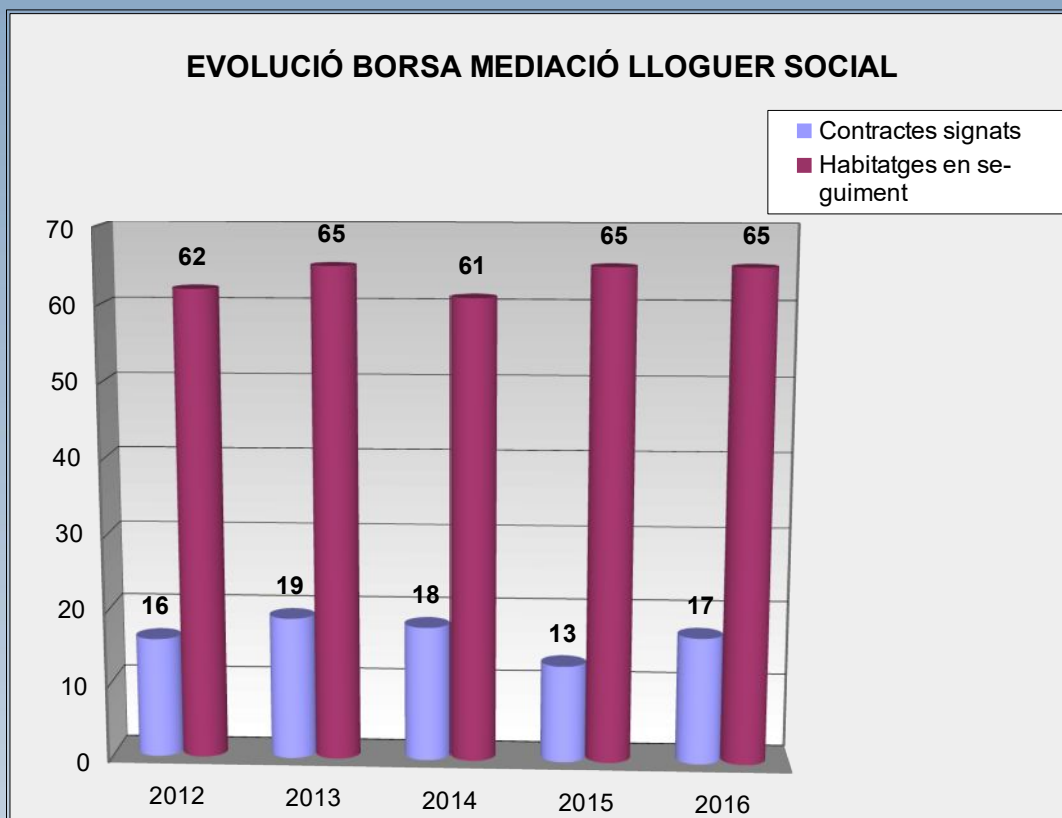
- Tenir plena capacitat per contractar i obligar-se.
- Poder demostrar ingressos regulars.
- No tenir cap habitatge en propietat.
- Acceptar les condicions de seguiment.
- Estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa per un període d'un any. A aquests efectes, es considera justificada la renúncia a un habitatge quan la renda suposi més del 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

Arran de l'entrada en vigor de la llei 4/2013, de 4 de juny, per a la flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, que modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans; cal tenir en compte:

- La durada mínima passa a ser de 5 de 3 anys (art. 9 – Termini mínim)
- Una pròrroga tàcita d'un any, enlloc de tres. (art. 10 – Pròrroga del contracte)
- L'arrendatari podrà desistir del contracte d'arrendament transcorreguts 6 mesos des de la signatura del contracte. (art 10 – Desestiment del contracte).

En l'evolució de la Borsa de Mediació, volem fer cosntar que en l'actualitat, atès la situació socioeconòmica en al que estem inmersos, ens costa trobar llogaters que reunixin els requisits d'accès a la Borsa, ja sigui perquè figuren a l'Asnef i no poden fer front al deute contret o perquè no están inscrits al registre de sol·licitats de protecció oficial i la seva lentitud en la inscripció fa que el llogater potencial de la Borsa busqui una altre via d'accés a l'habitatge més ràpida.





Així mateix, també volem destacar que donada la situació socioeconòmica actual ens està essent més complicat poder incorporar nous habitatges buits a la borsa per motius com: dificultats econòmiques per petits arranjaments per obtenir la cèdula d'habitabilitat, per desconfiança a causa de males experiències en el mercat lliure, perquè el llindar del preu de lloguer amb la borsa no els permet cobrir l'import de la quota hipotecària, entre d'altres.

Pel que fa als possibles llogaters, també es demora la selecció del llogater/a atès que hi ha un alt percentatge de sol·licitants que tenen una nòmina molt ajustada així com moltes persones que estan cobrant les prestacions de l'atur i subsidis

Volem també posar de manifest, que hi ha 3 expedients que de moment no podem comptabilitzar degut a què han estat requerits pel registre de Protecció oficial i no consten encara donats d'alta, per tant no queden reflectits en el gràfic

OFIDEUTE

És un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal.

Què és l'assessorament hipotecari?

És la informació i orientació jurídica que es dona a les persones usuàries del servei sobre els compromisos subscrits en els seus préstecs o crèdits hipotecaris, les possibilitats de negociació i els ajuts de l'Administració. Es respon als dubtes en l'àmbit hipotecari, la qual cosa permet als usuaris tenir un coneixement exacte de la seva situació, una visió de les possibilitats de solució i de les despeses que comporta cada opció. A més, si és pertinent, s'informa a les famílies de les conseqüències de l'impagament i de les responsabilitats davant d'un possible inici de procediment judicial d'execució hipotecària.

Qui pot ser usuari d'Ofideute?

Famílies propietàries d'un únic habitatge, que no poden atendre les quotes del préstec o preveuen que no les podran fer efectives en el futur.

Famílies que, per l'impagament de préstecs amb garantia immobiliària, estan en risc de perdre l'habitatge i no tenen altres propietats d'immobles.

Persones avaladores de préstecs amb garantia hipotecària que, per motiu d'impagament, estan en risc de perdre l'habitatge.

En tots els casos, les famílies prèviament a la visita concertada amb Ofideute, s'han d'adreçar a la seva oficina bancària perquè demani l'adaptació de les condicions del crèdit a l'actual capacitat de pagament, mitjançant els instruments que l'entitat consideri oportuns.

Com ajuda la intermediació d'Ofideute?

Ofereix a les famílies un canal de comunicació amb l'entitat financera per renegociar les condicions dels préstecs. La intermediació hipotecària és una via alternativa i eficient abans de l'inici d'altres vies de recuperació del deute.

Ofideute lliura la proposta acordada a l'interlocutor/a de l'entitat financera per a la seva valoració i fa un seguiment de la resposta i les possibles contraofertes. Ofideute finalitza la seva actuació quan obté la resolució definitiva de l'entitat.

La proposta d'Ofideute no té caràcter preceptiu ni vinculant. Les entitats financeres no hi queden obligades i podrien decidir iniciar la via judicial o notarial per a la reclamació del deute, si fos el cas, com preveu la llei.

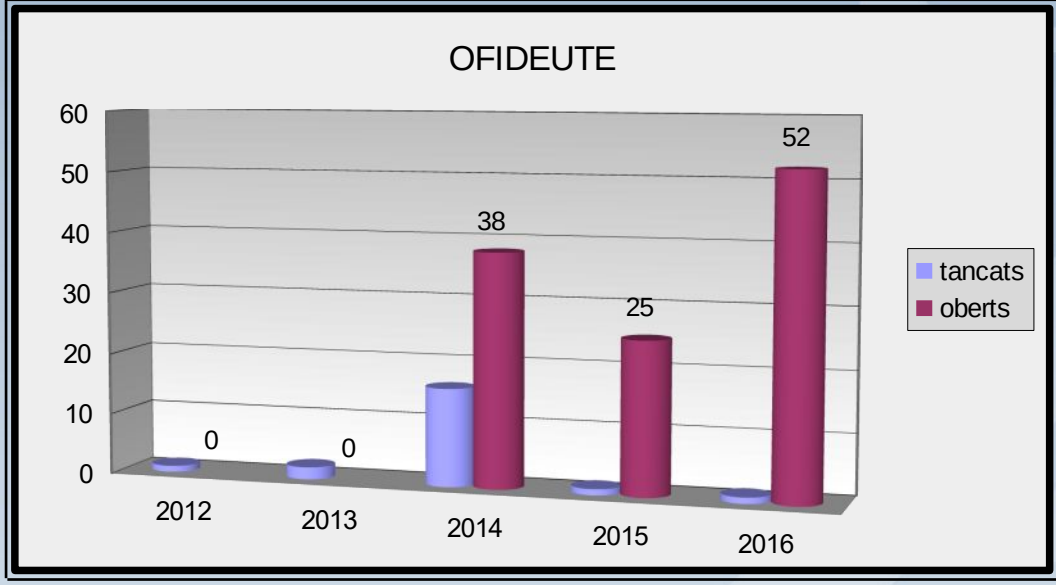
Condicions i limitacions de l'assessorament i la intermediació





L'Administració no pot imposar a cap de les dues parts la modificació dels contractes signats entre privats. L'actuació del servei es basa en els principis de voluntarietat, imparcialitat, confidencialitat i guany comú.

L'inici de la intermediació és voluntari per a ambdues parts. El procediment requereix de l'autorització de la persona usuària, que habilita al servei a adreçar-se a l'entitat financera, es compromet a actualitzar la documentació i a informar dels contactes posteriors amb l'entitat financera.



GESTIÓ DE LES INSCRIPCIONS EN EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Es un registre públic, administratiu que té com a finalitat proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, així com les de facilitar i agilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits, tot garantint la màxima transparència de tots els processos.

Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles; i té una vigència de tres anys.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

La inscripció en el Registre dóna dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en el Decret.

Una vegada inscrits, poden participar en els processos d'adjudicació aquells sol·licitants que compleixin els requisits exigits i hi estiguin inscrits abans de l'inici del procediment d'adjudicació en qüestió.

Les finalitats d'aquest registre són les de proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, així com les de facilitar i agilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits, tot garantint la màxima transparència de tots els processos.

La inscripció en el Registre té una vigència de tres anys.

Als efectes d'assegurar un control públic eficient de les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, es crea un fitxer mínim comú als registres municipals i al registre de l'Administració de la Generalitat, que comportarà el fet d'agrupar tota la informació en un únic fitxer.

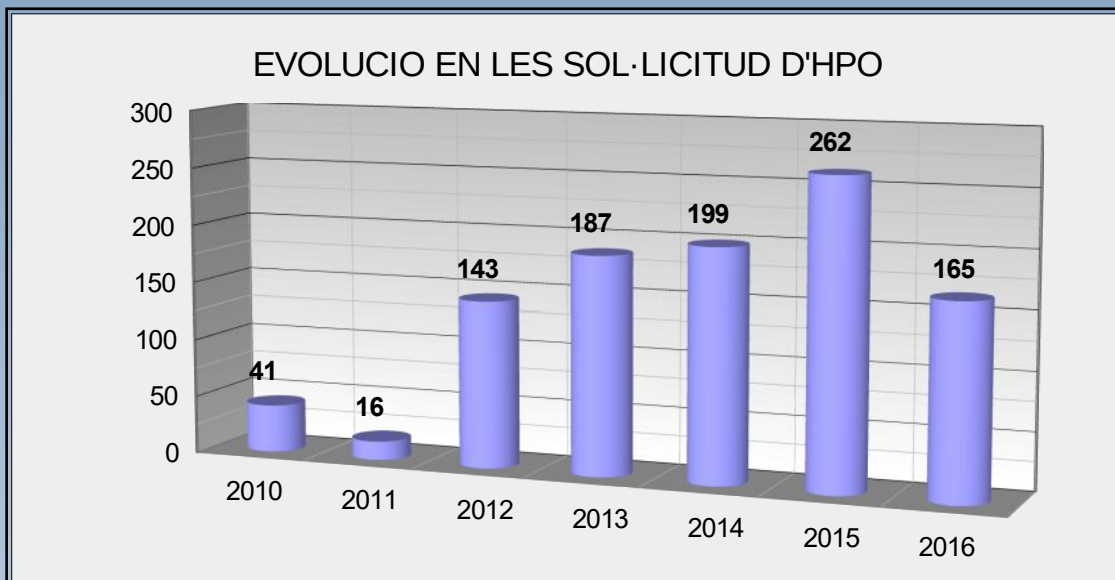
Requisits dels sol·licitants

- Ser major d'edat o estar emancipat.
- Tenir [necessitat d'habitatge](#), d'acord amb el que preveu l'article 8 del Decret.
- [Residir en un municipi de Catalunya](#); la residència s'acredita mitjançant l'empadronament en un municipi de Catalunya (hi ha de constar la data d'alta del padró)
- Complir el [límit d'ingressos](#) que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges.
- No trobar-se en les [circumstàncies d'exclusió](#) previstes en el Decret.
- No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.
- Els requisits exigits per a ser inscrit en el Registre s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència.

Des de l'OLH realitzem la informació dels requisits que han de complir així com la recollida de documentació, la verificació de les dades i l'entrada de les dades a l'aplicatiu de la Generalitat.

En aquest any 2016 s'ha tramitat un total de 165 sol·licituds d'HPO.





ESTUDI ECONÒMIC RELATIU ALS COSTOS PREVISTOS PER AL FUNCIONAMENT DE LA BORSA L'ANY 2016 QUE HAN D'ESTAR DIRECTAMENT RELACIONATS AMB LES ACTIVITATS QUE SÓN OBJECTE DEL CONVENI

L'Oficina Local d'Habitatge, està **consolidada**, superant les expectatives inicials tant pel que fa a les peticions d'informació i assessorament, com pels expedients d'ajuts al lloguer tramitats, com pel que fa a la incorporació d'habitatges de lloguer per part dels propietaris.

Actualment l'OLH està composta del personal administratiu i tècnic que es relaciona tot seguit, essent el cost total anual de €

Recursos Humans	Cost semestral	Dedicació
Responsable tècnica (A2-19)	39,237'39€	100%
Tècnica habitatge (A2-19)	37,171'14€	100%
Tècnic aparelladora	38,745'83€	100%
Aux. Administrativa	23,708'98€	100%
Aux. Administrativa	23,308'10€	100%
TOTAL	162,171'44€	

A aquesta xifra (**caldria addicionar** les despeses derivades dels aparells informàtics (ordinadors, escàner, impressora), despeses de quilometratge, vehicle municipal, material fungible, subministraments, telèfon, etc.

ASPECTES RELATIUS A L'ORGANITZACIÓ I FUNCIONAMENT DE L'OLH: horaris, dedicació, i designació de la persona responsable de l'oficina**HORARIS**

L'OLH han estat oberta de **7'30h a 15h de dilluns a divendres** al carrer Nou, 48 de Figueres. Des de l'oficina s'atenen tots els expedients i gestions a nivell comarcal i l'horari d'atenció al públic ha estat de 9h a 14h00, de dilluns a dijous, ja que es va decidir per l'elevada afluència de gent, destinar els divendres a la gestió interna dels expedients i no atendre al públic.

DEDICACIÓ

El personal està contractat a jornada completa.

La dedicació de tot el personal adscrit a l'OLH ha estat del 100% de la jornada laboral.

POBLACIÓ SUSCEPTIBLE DE SER ATESA

(Font. Idescat 2016)

_NOMBRE D'HABITANTS DE L'ÀMBIT TERRITORIAL DE L'OFICINA

Des de l'OLH s'ha ofert cobertura i serveis en el següent àmbit:

SERVEI	POBLACIÓ ATESA	Municipis atesos
<ul style="list-style-type: none"> - Informació de qualsevol tipus en matèria d'habitatge. - Borsa de Mediació per al Lloguer Social. - Cèdules 	140.118 habitants	68 Municipis: Agullana, Albanyà, l'Armentera, Avinyonet de Puigventòs, Bàscara, Biure, Boadella i les Escaules, Borrassà, Cabanelles, Cabanes, Cadaqués, Cantallops, Capmany, Castelló d'Empúries, Cistella, Colera, Darnius, l'Escala, Espolla, El Far d'Empordà, Figueres, Fortià, Garrigàs, Garriguella, La

<p>d'habitabilitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajuts a la rehabilitació. - Tramitació i gestió prestacions permanents. - Gestió d'incidències RBE. - Ofideute. - Registre HPO. 		<p>Jonquera, Lladó, Llançà, Llers, Maçanet de Cabrenys, Masarac, Mollet de Peralada, Navata, Ordis, Palau de Sta. Eulàlia, Palau-Saverdera, Pau, Pedret i Marzà, Peralada, Pont de Molins, Pontós, Port de la Selva, Portbou, Rabòs, Riumors, Roses, Sant Climent Sescebes, Sant Llorenç de la Muga, Sant Miquel de Fluvià, Sant Mori, Sant Pere Pescador, Santa Llogaia d'Alguema, Saus, Camallera i Llampaiés, La Selva de Mar, Siurana, Terrades, Torrella de Fluvià, La Vajol, Ventalló, Vilabertran, Viladamat, Vilafant, Vilajuïga, Vilamacolum, Vilamalla, Vilamaniscle, Vilanant, Vilaür i Vila-Sacra.</p>
---	--	--

