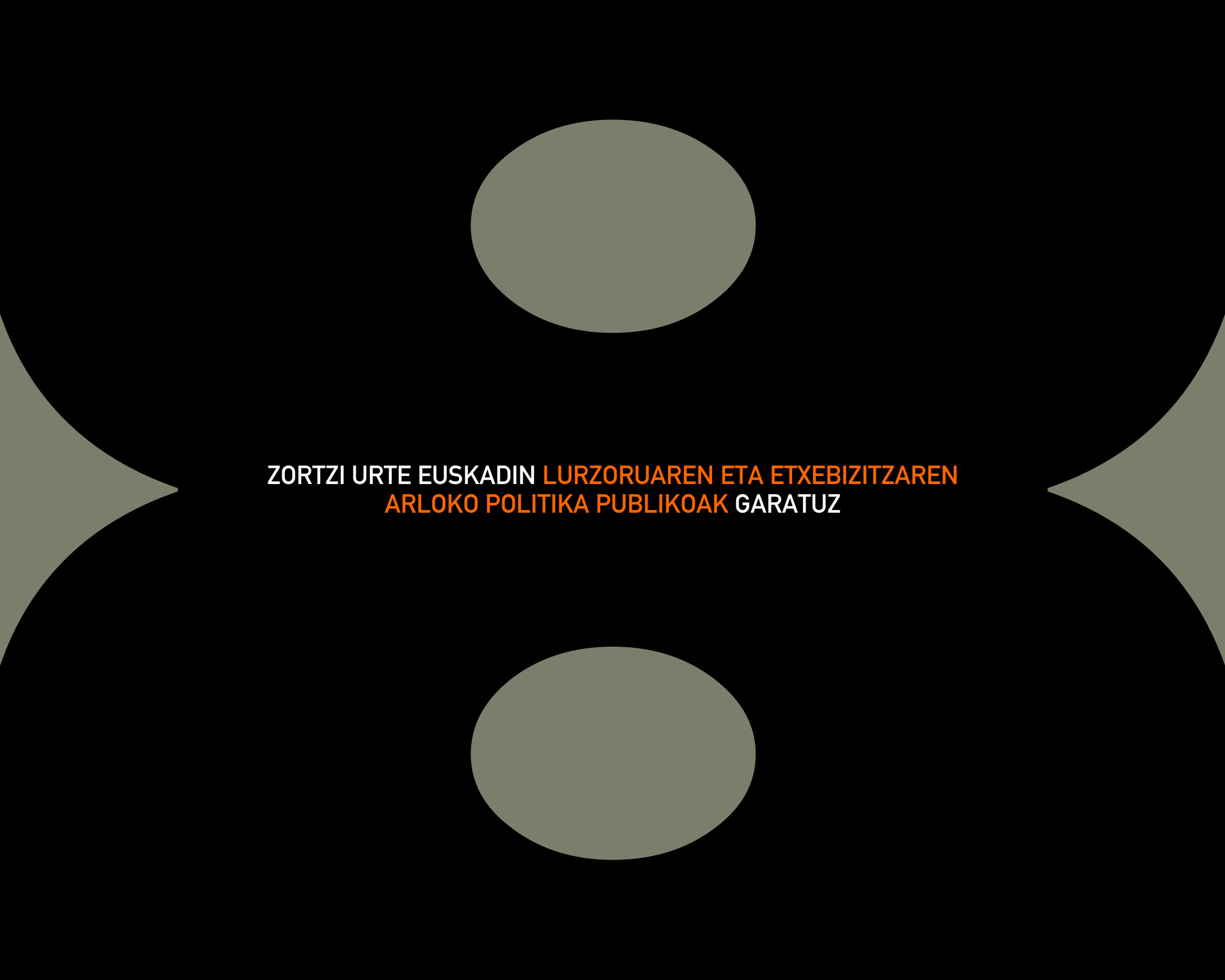


A stylized graphic of a face composed of two large, light gray circles for eyes and a dark gray, elongated shape for a mouth, all set against a black background.

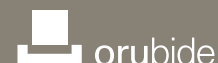
ZORTZI URTE EUSKADIN LURZORUAREN ETA ETXEBIZITZAREN
ARLOKO POLITIKA PUBLIKOAK GARATUZ



ETXEBIZITZA ETA GIZARTE
GAETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y ASUNTOS SOCIALES



ETXEBIZITZA PUBLIKOA SUSTATZEKO
EUSKO JAURLARITZAREN ENPRESA



EUSKO JAURLARITZAREN
LURZORUAREN ENPRESA ERAGILEA



EUSKO JAURLARITZAREN
ALOKAJURURAKO ENPRESA ERAGILEA



ALOKAJURUKO ETXEBIZITZAK, ETXEBIZITZA
HUTSA ETA LEHENTASUNEZ EROSTEKO
ESKUBIDEA KUDEATZEKO EUSKO
JAURLARITZAREN SOZETATE PUBLIKOA



ETXEBIDE

BABESPEKO ETXEBIZITZA
ESLEITZEKO ZERBITZU PUBLIKOA
SERVICIO PUBLICO DE ADJUDICACIÓN
DE VIVIENDA PROTEGIDA



BIZILAGUN

JABETZA HORIZONTALAREN ETA
HIRI-ERRENTAMENDUEN
ZERBITZU PUBLIKOA
SERVICIO PÚBLICO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

aurkibidea

7	1. Sarrera
19	2. Etxebizitzaren euskal eredua
22	2.1. Printzipioa
36	2.2. Une garrantzitsuenak eta lorpen nagusiak
55	3. Zortzi urte hauetako emaitzak
56	3.1. Etxebizitza eraikitzea
60	3.2. Etxebizitzen alokairua sustatzea
68	3.3. Lurzorua
70	3.4. Birgaitzea
73	3.5. Area degradatuak
77	3.6. Irisgarritasuna
77	3.7. Laguntzak eta diru -laguntzak
77	3.8. Babes publikoko etxebizitza parkearen erabilera kontrolatzea
81	3.9. Laneko segurtasuna eraikuntzan
81	3.10. Etxebizitza libreari buruzko informazioa eta aholkularitza
83	4. Erabilitako baliabide ekonomikoak
87	5. Politika hori ezartzeko behar diren hirigintza eta lege arloko tresnak
91	6. Berrikuntza, etxebizitza politika barne -hartzaileago eta iraunkorragoaren eragile
92	6.1. Berrikuntza teknikoa
96	6.2. Berrikuntza soziala
99	7. Ondorioak
103	8. Etorkizuneko erronkak: herritarrei etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzeko legea



Javier Madrazo Lavín
Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta
Gizarte Gaietako sailburua

Bigarren legealdia bete dugu Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren buru. Eta gure ustez, zortzi urte hauek lurzorua eta etxebizitzaren arloko politika aurrerakoien etapa izan dira, betiere ikuspegi alternatibo eta eraldatzailetik begiratuta. Arlo horretan lan handia geratzen da oraindik egiteko, baina ez dut gezurrik esango zera esaten badut, politika publikoa garatzeko oinarriak sendotu ditugula; hain zuzen ere, pertsonak eta pertsonak etxebizitza duina arrazoizko prezioan izateko duten eskubidea ardatz dituen politika publikoa.

Gaur egun, Euskadik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko lehen Legea lortu du (2/2006 Legea). Zalantzarik gabe, arlo horretan Estatu osoko legerik aurrerakoi eta esku-hartzaileena da. Eusko Jaurlaritzaren eta bere sozietateen (Visesa -etxebizitza-, Orubide -lurzorua-, Alokabide- alokairua- eta Bizigune -etxebizitza

hutsa mobilizatzea-; azken hiru sozietateak berriak dira) aurrekontua 625 milioi eurokoa da urtean, eta, besteak beste, diru horrekin 7.000 etxebizitza babestu baino gehiago produzitu dira, etxebizitza babestuen guztirakoari dagokionez, etxebizitza babestuen kuota % 50era iritsita, lehen aldiz. Alokairua indartu dugu, eta horretarako, gure etxebizitza babestuen erdia alokairura bideratu dugu, baita 5.000 etxebizitza huts alokairu publikora ere, orain arte inork ez bezala. Hartara, 2009an 17.000 etxebizitza baino gehiagoz osatutako alokairuko parke publikoa dugu, eta etorkizunean handiagoa izatea espero dugu, udalak eta sustatzaileak tartean sartuta; izan ere, erakunde horiekiko lankidetzaren sendotu dugu eta Estatu osoko laguntza publiko handienak eskaini dizkiegu alokairurako. Birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko politikak ere indartu ditugu lehendik eraikitako eremuetan, eta etxebizitza babestuekin loturik, 40.000 lanpostu

sortu ditugu zuzenean, baita beste horrenbeste zeharka ere; bizitegitarako gure obretan, ezbehar-tasa sektorearen batez bestekoa baino hiru aldiz txikiagoa da.

Gure Sailarentzat bereziki garrantzitsua izan da erakundearteko lankidetzaren eta etxebizitzaren balio-kate osoko iruzurraren aurkako borroka, honako neurri hauekin: sustatzaile mota guztientzat zozketa ezartzea; azalera-eskubidea eta alokairua izatea Jaurlaritzaren etxebizitza babestua lagatzeko araubidea; lehentasunez erosteko eta atzera erosteko aukera unibertsala baliatzea; eta notario eta erregistratzaileekin akordioak egitea; horri esker, saltzen den etxebizitza babestu guztia Eusko Jaurlaritzak erosten du eta Etxebiden erregistratutakoei berriz esleitu, betiere legearen arabera baldintzetan. Zirkulu hori ixteko, ikuskarpen-zerbitzua dago; etxebizitza publikoak behar ez bezala erabiltzen ari

direla egiaztatzen denean, zigortzeko ahalmena baliatu eta etxebizitza publikoak desjabetu egiten dira. Neurri horiei esker, etxebizitza babestuaren parkea onbideratzen ari gara, izan ere, bi hamarkada baino gehiagotan indarreko legeditik at funtzionatu izan baitu.

Baina agian, esanguratsuen zera da, etxebizitzaren gaia eztabaida politikoaren eta sozialaren ardatz bihurtu dugula. Hasierako diskurtsoa merkatuko argudioetan oinarritzen zen eta interes partikularrek zuzentzen zuten; laguntza publikoen adabakiak proposatzen ziren. Baina orain, gizarte-aldarrikapena da nagusi eta esku-hartze publikoa onartu dugu eskubide bat gauzatzea lortzeko. Egiazko kultura-aldaketa lortu da, paradigma-aldaketa, alegia.

Horregatik guztiagatik harro gaude, geure ekarpena egin dugulako etxebizitza merkatuko produktu eskuraezina izatetik eskubide aldarrikagarria izatera igaro dadin.



sarrera

SARRERA

8

Beste mundu bat posible da, eta horren ondorioz, lurzoruaren eta etxebizitzaren beste politika publiko bat ere posible da. 2001. urtean izendatutako kudeaketa-taldeak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuordetza kudeatzeko erantzukizuna bere gain hartu zuenean horixe izan zen une oro taldearen leloa. Euskal gizartearen eta, bereziki, pertsona kalteberenen zerbitzurako etxebizitza-politika publikoak egitea, merkatuak eragindako kalteak zuzentzeko ahalegina egiteaz gain, arazoei errotik helduta, gainbalioak sortzen diren lehen tokian eta egitura publikoei lehentasuna emanez, baita lurzoruaren eta etxebizitzaren arloan ere.

2001. urte amaieran, egoera tamalgarria topatu genuen etxebizitzaren eta lurzoruaren arloan Euskadin. Espainian

eta Euskadin, etxebizitza-sektorearen goranzko zikloaren eta espekulazio-zikloaren azelerazio handieneko unea zen hura, eta politika neoliberal horien kalteak (gizarte-arlokoak, ekonomikoak eta ingurumenari dagozkionak) EAEn ere oso nabariak ziren. Hona hemen hainbat datu adibide gisa:

- 2001. urtean, etxebizitza babestuaren 100.000 eskatzaile inguru zeuden erregistratuta Etxebiden; Etxebide Euskadiko Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Erregistroa da eta, gaur egun, etxebizitzaren egiazko premia dutenen 53.000 eskaera daude - etxebizitzaren egiazko premiatzat hartzen dugu soilik alokairuan erregistratu dena-).

- 2001ean, % 20k baino gutxiagok eskatu zuen alokairuko etxebizitza

babestua (2009an kopuru hori 53.000 eskaera ingurukoa da).

- Erregistratutako % 48k 21.100 eurotik beherako diru-sarrerak aitortzen dituzte.

- Lehen etxebizitza lortu nahi duten eskatzaileen % 47k ezin dute 150.000 eurotik gorako prezioa ordaindu.

- 2001ean, erosteko gehieneko prezio ordaingarria 158.000 € zen/hori lortzeko hilean ordaindu beharrekoa 457 €.

- Batez besteko etxebizitza librea erosteko 300.000 € inguru ordaindu behar ziren garai haietan, eta batez besteko alokairu pribatua 700 € zen.

Zifra hutsez haratago, 2001. urtean, Euskadin -Espainiako beste toki askotan bezalaxe- merkatuak

eskaintzen zituen alokairuko eta erosteko etxebizitzak garestiegiak ziren jendearentzat, eta Administrazio Publikoek ez zuten oraindik alokairuko eta erosteko etxebizitza babestuaren eskaintza publiko nahikorik jendearen premiei aurre egiteko, hain zuzen ere, finantza-erakundeek eta etxebizitza-sustatzaileek alde batera utzitako (eskaera kaudimengabeari jaramonik ez) edo ustiatutako (hipotekarekin edo errentarekin gainzorpetze-krisia) jendearen premiei.

Aurreko guztiarekin bat etorrita, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-arloa kudeatzeko taldearen (Ezker Batua Berdeak alderdiak izendatua) asmoa izan zen hasiera-hasieratik etxebizitza babestuaren eskaintza hori egitea eta hirigintza-gainbalioak sortzeko eta

banatzeko mekanismoetan errotik eragitea, egitura publikoari ahalik eta garrantzi handiena emanez.

Hain justu, zortzi urte hauetan (2002-2009) Sailaren etxebizitza-arloko jarduna honako honetara bideratu dugu: egitura publikoak etxebizitzaren zerbitzura jartzera, milaka herritarren premia larriari erantzun egokia emateko; izan ere, herritar askok, eta bereziki, gazteek baliabide gutxi dituzte eta ez dute aukerarik neurrigabeko merkatu pribatuan sartzeko, kolektibo horientzat prezio garestiegiak baititu.

Urte horietan, ekimen berritzaileak abiarazi ditugu eta Euskal Autonomia Erkidegoa aitzindari eta erreferente bihurtu da Estatuan, lurzorua eta etxebizitzaren arloko neurri publikoak (egiaz publikoak) ezartzeari

dagokionez. Baina 2002. urtean, Sailak etxebizitza eskuragarrien eskaintza handia abiarazteaz gain, Euskadiko Etxebizitza Zerbitzu Publikoa osatzeko asmoa zuen dagoeneko, eta beharrezko urratsak egin nahi zituen etxebizitza salgai hutsa baino gehiago izan dadin, herritarren eskubidea ere izan dadin, betiere alokairu publikoaren kulturaren bidez. Pragmatismoa eta utopia uztartzeko ahalegina egin da, hau da, berehalako erronken pragmatismoa eta gure politiken xedearen karga utopiko handia; honako hau da xede hori: lurzoruak eta etxebizitzak salgai izateari uztea eta, oro har, euskal gizarteari eta, bereziki, herritar ahulenei eskaintzea. Lurzorua eta etxebizitza ez dira, edo ez dute izan behar, alkate, sustatzaile eta bankarien kontuak. Lurzorua eta etxebizitza, hirigintza,

eginkizun publikoa da eta gizarte osoaren zerbitzura egon behar du. Eta hain justu horrexegatik, ahalegin guztiak oraindik amaitzear dagoen obra bat osatzera bideratu dira; amaitzear dago, bai, baina gaur egun oso aurreratua dago obra hori: euskal etxebizitza-zerbitzu publikoa izatea, etxebizitza-premian dagoen euskal herritar orori etxebizitza duina arrazoizko prezioan eskuratzeko aukera bermatze aldera.

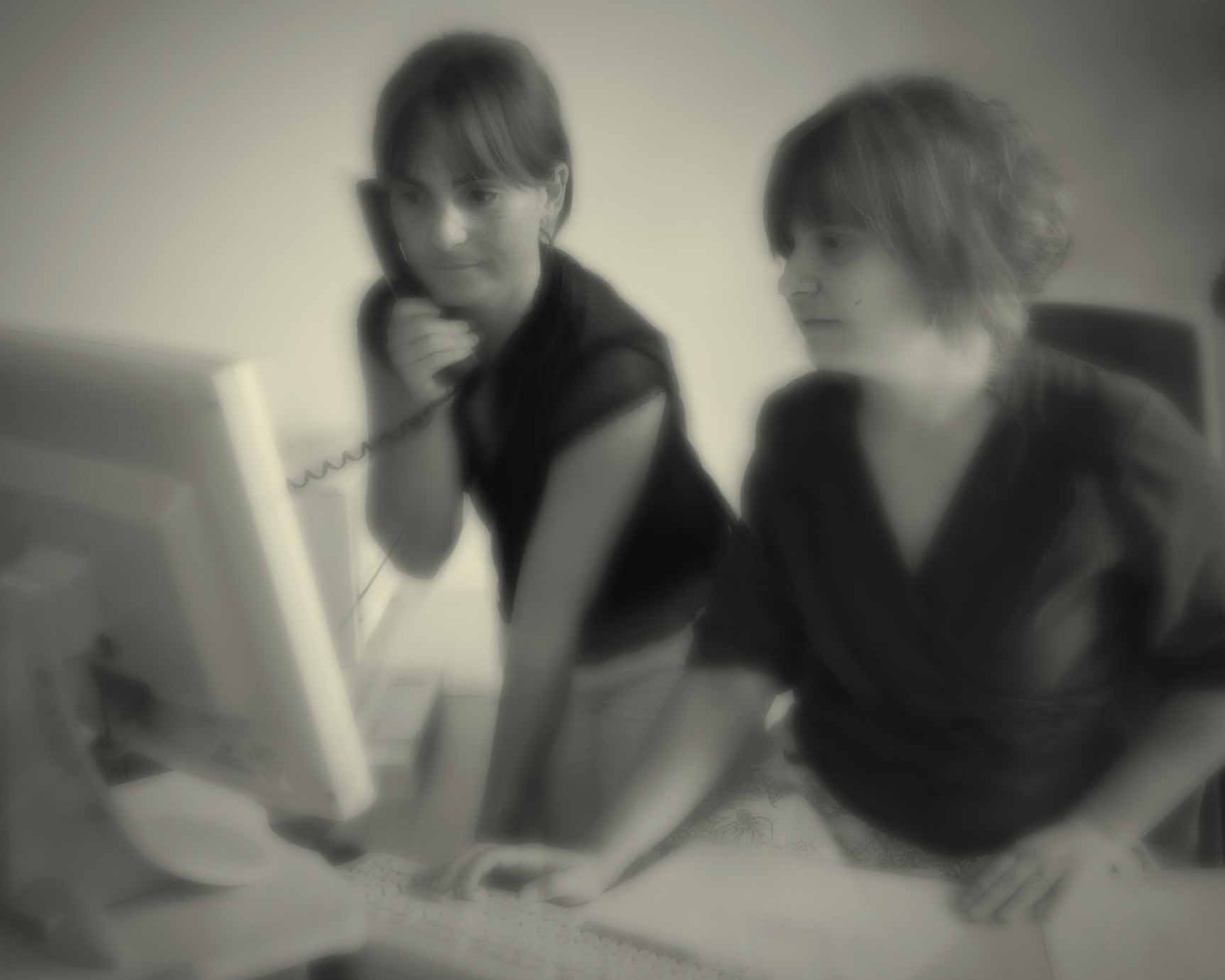
Zortzi urte hauetan, etxebizitza babestuaren eskaintza nabarmen handitu da, eta 50.000 pertsona (horien familiak eta guzti) baino gehiagoren premia bete da zuzenean, merkatukoak baino bi edo hiru aldiz prezio txikiagoetan, etxebizitza babestuen produkzioaren bitartez, alokairuko

parke publikoa sortuz, etxebizitza hutsak alokairu sozialera bideratuta, birgaitzearen bidez eta hiri-berroneratzearen bidez. Jarduera horri esker, % 50eko merkatu-kuota lortu du etxebizitza babestuak (Estatuko batez bestekoa baino bost aldiz gehiago), 90eko hamarkadako Eusko Jaurlaritzaren erregistroak ia hirukoiztuz eta 80ko hamarkadakoak boskoiztuz.

Horretaz guztiaz gain, Euskadin etxebizitza librearen eraikuntza nabarmen baretu da, babes publikoko etxebizitza-produkzioan lehen postuan dagoen Autonomia Erkidegoa izanik, 1.000 biztanle bakoitzeko etxebizitza libre gutxien produzitu duenetako bat, eta etxebizitza hutsen parke txikienetakoa duena. Beraz, babes

publikoko etxebizitzari dagokion jarduera handia ingurumenarekiko errespetuarekin uztartu da, baita etxebizitza libreari dagokion jarduera txikiagoarekin ere; izan ere, etxebizitza libreak gizarte-eskaera txikiena du, gainbalio pribatu handienak eta itzulkin publiko txikiena. Eta are gehiago, azken urteotan Euskadin etxebizitza babestuaren produkzioa handitzearen ondorioz, etxebizitza librearen prezioen hazkundea mantsotu egin da (2001-2008 aldian, Estatuko batez bestekoaren azpiko hazkundea). Bereziki, Arabaren kasua da nabarmena: azken urteotan, etxebizitza babestuaren produkzioa etxebizitza berrien % 70 inguru izan da, batez beste.

Azken zortzi urteotan, lurzoruari eta etxebizitzari buruzko euskal politika













publikoak egonkorak eta merkatuko zikloen aurkakoak izan direla ere azpimarratu behar da. Azken hamarkadan, Euskadin, urtean 16.000 bat etxebizitza produzitu izan dira (1.000 biztanle bakoitzeko 7 etxebizitza inguru), eta datu hori oso urrun dago gainerako Autonomia Erkidegoekin alderatuz gero (1.000 biztanle bakoitzeko 20, 30 edo 40 etxebizitzatik gora); kopuru hori ez da aldatu, baina bai aldatu da Euskadiko urteko 16.000 etxebizitza horien osaera: 80ko hamarkadaren amaieran etxebizitza babestua % 20 zen eta 2008. urtean % 48. Duela 10 urte baino gehiagotik hona, etxebizitza kopuru bertsua produzitzen ari gara, gure eredia oso egonkorra baita, baina gero eta etxebizitza babestu gehiago eta etxebizitza libre gutxiago produzitzen dugu. Etxebizitza

babestuen produkzio horrek aukera ematen du herritarrei etxebizitza merkeak eskaintzeko, salmentan eta alokairuan, EAEko merkatu librean baino bi edo hiru aldiz merkeago eskaini ere, eta, gainera, beheranzko presioa eragiten du etxebizitza librearen prezioen gainean, eta, gaur egun, krisialdiari aurre egiten laguntzen dio sektoreari, jarduera- eta enplegu-itxaropenak hobetuz etxebizitza publikoaren sendotasunaren ondorioz. Euskal etxebizitza-ereduak ez du sorrarazten ez espekulazio-burbuilarik ongialdi ekonomikoan, ez bere jardueraren gainbehera larririk krisialdietan. Espainian, oro har, etxebizitza librea modu masiboan produzitu da, neurrigabeko prezioetan, argi eta garbi espekulazioarekin loturiko espiral batean sartuta

egoteagatik; egoera horretan, milioika pertsonak zailtasun handiak dituzte etxebizitza lortzeko, lurraldearen gain inpaktu ekologiko handia eragiten da eta milaka etxebizitza hutsik daude; aldiz, Euskadin, etxebizitzaren produkzio globala askoz gutxiago hazi da (mila biztanle bakoitzeko 7 etxebizitzari eutsi diogu), etxebizitza librearen prezioak Estatuko gainerakoan baino askoz gutxiago hazi dira, milaka eta milaka etxebizitza babestu produzitu ditugu, eta Espainia osoko etxebizitza hutsen eta bigarren bitokien stock txikienetakoa dugu. Estatuan, etxebizitza-merkatua erabat kolapsatua dago orain, eta Euskadin, 2009an, urtean 16.000 etxebizitza inguruko produkzioari eutsi diogu (7 etxebizitza 1.000 biztanle bakoitzeko), merkatuak eta enpleguak ez dute porrot

egin Estatuaren gainerakoan bezala, eta orain inoiz baino gehiago, etxebizitza babestua buru da etxebizitza-merkatuan; horren guztiaren ondorioz, alokairuko eta salmentako etxebizitza babestua prezio oso sozialetan eskain dakieke herritarrei, etxebizitza librearen prezioan jaisteko presioa egiten den bitartean.

Azkenik, urte hauetan arau sorta garrantzitsua onartu da; hain zuzen ere, euskal demokraziaren lurzoruari eta hirigintzari buruzko lehen legedia, etxebizitza babestuarentzako (bereziki, alokairukoa) laguntza-sistema berria, etxebizitza babestuaren lege-erregimen sortu berria, eta etxebizitza babestuaren parkean iruzurra kontrolatu eta zigortzeko neurriak kudeatu eta ezartzeko prozedurak

berrikustea. Herritarrek Etxebizitza Duina izateko duten Eskubidea Bermatzeari buruzko Legea onartu du Jaurlaritzaren Kontseiluak eta Eusko Legebiltzarrera igorri da, baina indar politika garrantzitsuenen babesik ezaren eta denborarik ezaren ondorioz, datozen urteotarako geratuko da erronka hori.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuordetzako ekipoak osatu dituzten pertsona guztien plangintzari, araudiari eta ahaleginari esker posible izan da emaitza positibo hori. Eta hori guztia lortzea ezinezkoa izango zen Sailburuordetzaren Zuzendaritza guztietako langileen lanik gabe.

Funtsezkoa izan da, halaber, Udalekin eta sustatzaile pribatuekin lorturiko

ituna, etxebizitza babestua sustatzea agente horien guztien helburu eta aukera baita.

Ezin dugu aipatu gabe utzi etxebizitzaren zerbitzura dauden Eusko Jaurlaritzaren sozietate publiko eta erdi-publikoek egin duten jauzi kualitatiboa. Une honetan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila eta bere sozietateak lehen taldea dira lurzorua lortu eta urbanizatzeari dagokionez (ORUBIDE), sustapenari dagokionez (VISESA), Euskadiko alokairuko etxebizitza kudeatzeari dagokionez (ALOKABIDE eta BIZIGUNE) eta hiri-berroneratzeari dagokionez (SESTAOBERRI 2010); izan ere, sektorearen bizkarrezurra dira.



lurzoruaren

eta etxebizitzaren euskal eredua

2.1. PRINTZIPIOAK

Etxebizitza-politika publikoetan
hainbat arazo faltsu daude oraindik ere.

Lehen arazo faltsua

Ez esku hartu (laissez faire) -vs- esku hartu;

bigarren aukerak legeak egitea, gastu publikoa handitzea eta ekintza-tresna publikoez hornitzea eskatzen du, besteak beste.

Sen onari aurka eginez, Estatuko gobernuek eta gobernu autonomiko askok ez esku hartzeko erabakia hartu dute: merkatuaren esku ikusezinak dena konpontzen du.

Kasu honetan, merkatu “librea” ez da irtenbidea; are gehiago, arazoaren funtsezko faktore bat da. Adibidez, azken urteotan Espainian 700.000 eta 800.000 etxebizitza egiten hasi ziren urtean, baina benetako eskaria 350.000 etxebizitzara baino ez da iristen. 800.000 etxebizitza horietatik, ia % 90 etxebizitza libreak dira. Horien prezioak

eskuraezinak dira biztanle gehienentzat. Horrela, beraz, etxebizitzaren merkatuan eskaintza eskaria baino handiagoa da dirudienez, eta eskaintzak ez ditu merkatuan jartzen herritar gehienek eskatzen dituzten produktuak (arrazoizko prezioak dituzten etxebizitzak).

Testuinguru horretan, ez esku hartzea eta etxebizitza babestuetarako politika publikorik ez egitea, Konstituzioaren 47. artikulua agindua ez betetzea ez ezik, gizarte-arduragabekeria izugarria ere bada. Izan ere, merkatu libreak etxebizitza eskuratzeko aukeratik kanpo utzi du Espainiako eta EAEko gizartearen zati handi bat, eta ia gazte guztiak. Horretaz gain, merkatuak artatutako eskariaren zati handi bat krisialdira eramanez, hipotekarekin edo errentarekin gainzorpetuta.

Bigarren zalantza faltsua

Diru-laguntzak eman -vs- finantza laguntzak eskaini -vs- eraiki

Garai batean, Estatuak etxebizitza-arloan eskaintzen zuen babes finantza-babesa zen. XX. mendearen zati handi batean, Espainian, garesti edo eskuraezinak ez ziren etxebizitzak, etxebizitza eskuratzeko finantzaketa baizik. Hori dela-eta, etxebizitza-politika publikoek finantzaketa merkatzeari eman zioten lehentasuna. Iragan urteetan, hipoteka-maileguen interes-tasak azken hamarkadetako txikienak izan dira, eta etxebizitzak inoiz baino garestiagoak dira gaur egun. Horrela, beraz, babes publikoa ez da finantzaketan oinarritu behar, etxebizitzetan baizik.

Finantzaketaz gain, etxebizitza librea eskuratzeko aukera bermatzearren,

diru-laguntzei lehentasuna emateko tentazioa sortzen da. Aukera hori ere ez da eraginkorra (politika publiko baten aukera nagusia izanez gero), eta adibide sinple batek ongi erakusten du ez dela batere baliagarria. Etxebizitza libreek 200.000-350.000 euroko prezioa dute Autonomia Erkidego askotan, eta gazte gehienek ezin dute 150.000 euro baino gehiago ordaindu (nazioarteko finantza-erakundeek gomendatutakoa baino ahalegin handiagoa eginda, gainera). Ondorioa ezaguna da dagoeneko: jendeak ordaindu ezin duena eta, beraz, behar ez duena eraikitzen du merkatu libreak. Tentazio politikoa hauxe da: etxebizitza libre horiek eskuratzeko diru-laguntzak ematea eta etxebizitza babestua eraikitzeke aukerarekin ez kezkatzea. Diru-laguntzen bideari helduz gero, Administrazio Publikoek erabateko arduragabekiaz beteko

dituzte arlo horretako eginkizunak; izan ere, ez dago aurrekontu publikorik diruz lagundu beharreko diferentzial horri aurre egingo dionik (50.000-200.000 euro, etxebizitza-premia duten herritarren kopuruarekin biderkatuta, hau da, hainbat milioirekin). Eraginkorrek ez izateaz gain, diruz laguntzeko neurri horiek inflazioa eragiten dute (etxebizitza-eskaintzaileek prezioak garestitzen dituzte automatikoki). Zenbait kudeatzaile publikorentzat erakargarriak dira, hain zuzen ere elektoralistak eta herritarren artean estimatuak direlako, eta lurzorua, sustapenaren eta eraikuntzaren arloko enpresa-sare handien botere ekonomikoa eta soziala kaltetzen ez dutelako.

Faktore horiek guztiak kontuan hartuta, garbi dago aukera eraginkor

eta zentzuzko bakarra Administrazio publikoek etxebizitza babestuak eraikitzea dela, eta, horri esker, gizarte-sektore handiek (emantzipatzeko adinean dauden gazteek bereziki) etxebizitza duina zentzuzko prezioan eskuratzeko duten premiari erantzutea, eta etxebizitzaren merkatu librea ahultzea, prezioak merkatzeko presio eginez. Nabaria denez, askoz errazagoa da ezer konpontzen ez duten (edo inflazioa eragin dezaketen) diru-laguntzak ematea, etxebizitzak eraikitzea baino (prozesu horrek hainbat urte, milioi euro asko eta merkatu horretan ezarrita dauden botereei aurre egitea eskatzen du), baina etxebizitzak eraikitzea da Euskadiko eta Espainiako etxebizitzaren arazoari irtenbidea emateko neurri bakarra.

Hirugarren zalantza

Eraiki vs. etxebizitza hutsak mobilizatu (birgaitu, berroneratu, eta abar)

Ingurumenaren zein gizartearen ikuspuntutik begiratuta, egungo higiezin-ondarearen erabilera ahalik eta gehien maximizatu behar da, eta, horregatik, arestian aipatutako etxebizitzaren eraikuntzarekin batera, honako programa hauek funtsezko zeregina betetzen dute: hutsik dauden etxebizitzak alokairura (ahal bada, alokairu sozialera eta babestura) mobilizatzeko programak, eta birgaitzeko nahiz hiri-berroneratzeko programa guztiak.

Kasu horretan, arazo baztertzaila (politika bat edo bestea) baino gehiago, premia jakin bat dugu aurrean; hain zuzen ere, bi politika horietako bakoitzaren (eraiki eta etxebizitza hutsa alokairura mobilizatu + birgaitu - berroneratu) kopuru zehatza topatzeko premia.

Laugarren zalantza faltsua

Etxebizitza libre vs. etxebizitza babestua (eraiki)

Eraikuntzari buruzko zalantza argitu ondoren, eraiki behar denari buruzko aukera faltsua proposatzen dute zenbaitek. Baina, jakina, Espainian edo Euskadin ez zen eta ez da behar etxebizitza libre gehiago eraikitzea. Iragan urteetan Espainian eraikitzen hasitako 800.000 etxebizitza horiek (Frantzia, Alemanian eta Italian hasitakoak batera hartuta baino gehiago, eta hiru estatu horietako biztanle kopurua batuta Espainiakoaren laukoitza baino handiagoa da) etxebizitza librearen prezioa merkatzeari lagundu beharrean eragotzi egin diote. Garbi dago, beraz, honako hau bultzatu behar dela: etxebizitza babestuaren merkatu-kuotak nabarmen gora egitea.

Bosgarren zalantza faltsua

Jabetza vs. azalera eskubidea eta alokairu soziala

Administrazio publikoek alokairuaren kulturari egin diezaioketen ekarpenik onena jabetzarik ez sustatzea da, eta, horretarako, etxebizitza babestuen sustapenen testuinguruan, alokairu soziala eta etxebizitza azalera-eskubidean lagatzea tresna ezin hobeak dira. Hasieratik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuordetzak argi ikusi zuen ez zuela saldu behar produzitutako etxebizitza babestuen jabetza eta, horregatik, eraikitako lurzoruen jabetzari eutsi egin dio beti bueloa (etxebizitzaren erabilera) lagata, edo alokairuan edo azalera-eskubidean 75 urterako (epe oso luzerako alokairutzat har daiteke).

















Seigarren zalantza faltsua

Ahalegin publikoen kontura bidegabeko irabazi pribatuak ahalbidetu -vs- etxebizitza babestua duin bihurtu

Espero dugu dikotomia hori teorikoa baino ez izatea, jende guztiak egon behar bailuke etxebizitza publikoaren konturako legez kanpoko negozio pribatuen kontra. Etxebizitza babestua duin bihurtzeko bide horretan aurrera egiteko, honako neurri hauek funtsezkoak dira: prozedura garden eta berdintasunezkoa/zozketa bidezko esleipena, kalifikazio iraunkorra, ikus- onetsia bigarren eskualdaketetan eta hurrengoetan, akordioak notarioekin eta erregistratzaileekin, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzea, erabileraren ikuskapena eta abar.

Hausnarketa sorta hori abiapuntu hartuta, Euskadin bizileku-premiari erantzuteko neurriak planifikatu eta kudeatzeko erantzukizuna duen taldea lanean aritu da azken zortzi urte hauetan, betiere honako alderdi hauek kontuan izanik:

- merkatu librearen eskaintzaren eta eskariaren legeak ez du balio etxebizitza-premiari erantzuteko.

- erantzukizun publikoa da eskariari erantzuteko beharrezko ekintzak antolatzea, eskaria ez baita hondar-eskaria, egiturazkoa baizik.

Gizarte-errealitateari erreparatuta, etxebizitza babestuaren (bereziki, alokairukoa) sustapenak askoz handiagoa izan behar zuen eta hori lortzeko, jarduera indartu behar da,

beste agenteekin estrategiak hitzartu, eta babes-ildo berriak bilatu, lege berriak eginez, tipologiak dibertsifikatuz, finantziazio-ildo berriak diseinatuz, eta abar.

Eta ezin dugu ahaztu lehendik ere baden eta hutsik dagoen parkea; etxebizitza hutsa alokairura, birgaitzera eta hiri-berroneratzera (duela hainbat hamarkada eraikitako auzoetan gizartearen, ekonomiaren eta hirigintzaren arloko degradazioa saihesteko, eta giza bizitzarako toki duin eta erakargarriak izan baitaitezke eta izan beharko bailukete) bideratzeko lan-ildo bat dator eta bat zetorren ingurumen-iraunkortasunaren eta gizarte-justiziaren alde egin duen errealitatearen irakurketarekin.

2.2. UNE GARRANTZITSUAK ETA LORPEN NAGUSIAK, ZORTZI URTEOTAN EUSKADIN GARATUTAKO LURZORUAREN ETA ETXEBIZITZAREN ARLOKO POLITIKA ALTERNATIBOEI DAGOKIENEZ

2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren barruan dagoeneko, iruzurra saihesteko eta etxebizitza babestuko parkearen erabilera soziala sustatzeko ekimenak nabarmendu behar dira. Ordurako aurrerapauso handiak egin ziren etxebizitza babestuak duin bihurtzeko bidean. Horretarako, honako neurri hauek hartu ziren: kalifikazio iraunkorra, hau da, etxebizitzak beti eustea etxebizitza babestua izateari (neurri hori aitzindaria izan zen Estatuan, eta horri esker, etxebizitza babestu bat beti egongo da etxebizitza-zerbitzu publikoari atxikita eta ez da inoiz merkatu publikora aterako, soilik ahalegin publikoak eragindako gainbalioak esku pribatuetan geratuz); zozketa etxebizitza babestu guztiak esleitzeko (Estatuan berrikuntza izan zen hori ere, Eusko Jaurlaritzaren, Udalen, sustatzaile pribatuen eta

kooperatiben etxebizitza babestuek Etxebideren iragazi eta berme publikoak gainditu behar dituzte esleitu ahal izateko); ikus-onetsiaren bidez bigarren eskualdaketak eta hurrengoak kontrolatzea (ikus-onetsia nahitaez lortu behar da etxebizitza babestua saldu ahal izateko eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez izapidetzen da; kasu horietan, ez da ikus-onetsirik ematen Sailak baliatzen baitu lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko aukera, Etxebideko zerrendetan erregistratutako norbaiti esleitzeko); notario eta erregistratzaileen elkargoekin lankidetzan jardutea (etxebizitza babestuaren bigarren eskualdaketak eta hurrengoak egiteko edo ez egiteko bereziki garrantzitsua da); etxebizitza babestuaren erabilera ikuskatzeko lehen

zerbitzu integrala ezartzea; eta zigortzeko ahalmena baliatzea (etxebizitza babestua behar ez bezala erabiliz gero zigorrak ezarriz eta desjabetuz).

Etxebizitza Bideratzeko Planetan garatutako lege-elementu nagusian oinarritzen dira neurri horiek guztiak, 315/2002 Dekretuan, alegia; Dekretu hori 39/2008 Dekretuaren bidez eguneratu da, eta hainbat neurri ezartzen ditu etxebizitza horien esleipenean, erabileran eta transmisioan ager daitekeen iruzurraren kontra. Neurri horien artean, honako hauek aipa daitezke:

■ Zozketa, EAEko etxebizitza babestu guztiak esleitzeko modutzat, sustatzailea edozein izanik ere. Beste autonomia-erkidego batzuetan baremoaren sistema hautatu dute,

baina Euskal Autonomia Erkidegoan beste sistema baten alde egin da: zozketaren alde, alegia, eta aurrebaremazioarekin (etxebizitza eskatzen duen familiaren tamaina) eta ekintza positiboaren edo lehentasunezko arretaren (ezindu fisikoak, gazteak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, familia ugariak, adinekoak, gizarte-bazterketaren arriskuan daudenak, dibortziatuak, ezintasun ez fisikoren bat dutenak, Etxebiden etxebizitza babestua eskatzen lau urtetik gora daramatenak, eta abar) kupoekin uztartuta, babes publikodun etxebizitza guztiak modu garden eta sozialean esleitzea ahalbidetzen da, sustatzailea edozein izanik ere.

■ Etxebizitza babestu guztien kalifikazio iraunkorra. Hori horrela, babes publikoko etxebizitzek osatzen

duten higiezin-ondarea etxebizitza-premia dutenen artean txandakatu daiteke, eta txandatu egin behar da, baina ezein kasutan ez da sortzen irabazi pribaturik titularrez aldatzeko eragiketetan.

■ Etxebizitza babestua lagatzeko mekanismotzat azalera-eskubidea ezartzea. Eskubide hori 75 urterako ezartzen da babes ofizialeko etxebizitza guztietarako (Eusko Jaurlaritzak zuzenean edo zeharka sustatzen dituen etxebizitzetarako lurzoru guztien jabetza atxiki eta, 75 urteak igaro ondoren, eraikitakoaren erabilera berreskuratuko da), herritarren zerga-ahaleginarekin eraikitako higiezin-ondarearen jabetza-salmentaren kaltetan. Zortzi urte hauetan, azalera-eskubidea indartu egin da esleitzeko formula gisa, etxebizitza esleituaren jabetza osoko lagapen kopurua

minimizatuz (formula hori sustatzaile pribatuek eta Udal gehienek soilik erabiltzen baitute), eta horrela alokairua eta beste formula batzuk etxebizitza eskuratzeko erregimen posible eta probetxuzko gisa ikusteko aukera bultzatu da.

■ Bigarren eskualdaketak eta hurrengoak ikus-onestea; etxebizitza babestuen salerosketa-kontratuei eta alokairu-kontratuei ikus-onetsia nahitaez eman beharra dakar horrek, baita horrelako etxebizitzaren kasuetan erosle edo maizterrentzat ezarritako lege-baldintzak (bereziki, gehieneko salmenta-prezioari eta eskuratzeko gehieneko diru-sarrerei dagokienez) betetzea ere. Horretaz gain, notario eta erregistratzaileek funtsezko eginkizuna betetzen dute. Hori horrela, notarioek halabeharrez egiaztatu behar dute eragiketa horiek dagokien ikus-onetsia

erdietsi dutela; ikus-onetsirik gabe, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

■ Etxebizitza babestuen eskualdaketa guztietan lehenespenez erosteko eskubidea (lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea) baliatzea. Euskadin, 1988. urtetik aukera hori badagoen arren, 2002. urterarte ez zen praktikan jarri. Horren ondorioz, 1994. urtean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko lau kasu gertatu ziren, baina gaur egun, urtean 200 etxebizitza babestu baino gehiago berreskuratzen dira. Gainera, aipatu behar da saltzeko eskaintzak lehentasunezko erosteko kasuak baino gehiago direla; izan ere, babes publikoko etxebizitzaren jabeek beren etxebizitza-merkatuan eskualdatzen saiatuz gero seguruenik lehentasunez erosteko aukera gauzatuko

dela (eta behar ez bezalako erabilera eginez gero, ikuskatu ere egingo dela) ikusten ari dira, horren ondorioz, saltzeko eskaintzak ugaritzen hasi dira.

■ Babes publikoko etxebizitzaren erabilera-erregimenari buruzko ikuskapenak abiaraztea, gizarte-arloko patologia larrienak (ez okupatzea, modu irregularrean saltzea, eta baimenik gabe alokatzea) atzematearren, bereziki, eta zigortzeko ahalmena baliatzeko asmoz, preskribatu gabeko arau-haustek atzemanaz gero; nahitaezko desjabetzera ere iritsi daiteke, jabetzaren gizarte-eginkizunaren arabera, diru publiko finantzatutako babes publikoko etxebizitzaren kasuan. 2009. urterako Euskadiko etxebizitza babestuaren parke osoa ikuskatzea lortu nahi zen. Zigorrak ezartzea eta etxebizitza babestuak berreskuratzea erabat normalizatutako praktikak dira.

Bestalde, Etxebide-Etxebizitza Babestua Esleitzeko Zerbitu Publikoa indartu egin da etxebizitza babestuaren eskaria kudeatzeko tresna integral gisa, eta EAEn produzitutako etxebizitza babestu guztiak zuzenean edo zeharka esleitzeko sistema garden, berdintasunezko eta sozial gisa, sustatzailea edozein izanik ere, etxebizitza babestu pribatuak eta kooperatibenak ere Etxebideren eta zozketa bidez esleitzen dira, eta lehen kasua da Estatuan. Babes Publikoko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroa etengabe irekia dago, urte osoan, eta ez da beharrezkoa abian jartzen den sustapen bakoitzean izena ematea. Esan gabe doa EAEko Udalen zerbitzurako tresna dela, eta Udalek asko erabiltzen dute.

Kudeaketako urte hauetan bultzada handia eman zitzaion etxebizitza babestuaren sustapenari, eta alokairu

















babestuari, bereziki; etxebizitza mota horren produkzioa da kezka nagusia, eta Eusko Jaurlaritzak laurogeiko hamarkadatik hona metatutako alokairuko parkea baino 17 aldiz gehiago produzitu da. Honako hau aipatu behar dugu: Eusko Jaurlaritzak sustatutako etxebizitza sozial guztiak alokatzeko izaten dira. Babes Ofizialeko Etxebizitzen zati bat ere alokatzeko izaten da. Eta beste mota bat sortu da: alokairuko Zuzkidura Alojamendua; ez da etxebizitza, baizik eta bizitegi-ekipamendu publikoa, eta izenak adierazten duenez, nahitaez alokairura bideratu behar dira.

Illo beretik, azpimarratzekoak dira etxebizitzen alokairu babestua sustatzeko neurriak. Alokaitu babestua sustatzeko baliabide publiko ugari abiarazi dira. Alde batetik, alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenari

bultzada eman zaio Alokabide sendotuta; Alokabide sozietate erdi-publikoa da eta arlo horretan soil-soilik aritzen da (BKK, Kutxa, Vital Kutxa eta Euskadiko Kutxa finantza-erakundeek parte hartzen dute bertan). Bestetik, 2003. urtean Hutsik dauden Etxebizitzen Programa (Bizigune) abiarazi zen eta ondoren garatuta, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatu dira alokairu babesturantz, Estatuan lehen aldiz. Eta azkenik, Eusko Jaurlaritzaren laguntzen bidez, gero eta Udal gehiago eta sustatzaile pribaturen bat hasi dira etxebizitza babestuaren alokairuko parkea eraiki eta kudeatzen. Etxebizitza babestuaren sustapenaren barruan alokairua indartzea xede izanik, 2008. urtean alokairu babestua sustatzeko politikak berraztertu ziren pakete baten bidez; hain zuzen ere, zuzeneko laguntza gehiagoz eta

finantza-arloko hainbat neurriz osatutako paketearen bidez, etxebizitza eskuratzeko mota horren garapena errazte aldera. Gaur egun, politika horiei esker, alokairu babestuaren parkea areagotu egin da, 2001eko 742 etxebizitzetatik egungo 17.000 etxebizitzetara.

Alokairuko etxebizitza babestuaren parke berria sustatzearekin batera, etxebizitza hutsak mobilizatzeko politikak sendotu dira; 2007. urtean, Bizigune programa sozietate publiko -Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, SA- bihurtu zen, baliabide gehiagorekin eta ahalmen operatiboa lortuta. Horri esker, urtebetetik gora hutsik zeuden 4.500 etxebizitza alokairu babestuaren merkaturantz mobilizatu dira. Bizigune martxan hasi zenean Euskadin hutsik zeuden etxebizitzen % 20, gutxi gorabehera.

Horrela, etxebizitza hutsaren fenomenoa murrizten lagundu da, fenomeno erabat disfuntzionala baita: dagoeneko produzitutako aztarna ekologikoa; ez dio inolako onurarik ekartzen ez titularrari, ezta etxebizitza-premia izanik, lortzerik ez dutenei ere. Euskadiko etxebizitza hutsen parkea Estatuko txikienetakoa den arren, ahalegin guztiak egin behar dira etxebizitza hutsen jabeen beldurrak uxatu eta etxebizitza hori bost urterako Eusko Jaurlaritzaren esku lagatzea lortzeko, merkatukoa baino % 20 txikiagoko errenta baten truke (gutxi gorabehera, hilean 600 euro, batez beste); hartara, Eusko Jaurlaritzak Etxebiden erregistratutakoei alokatuko die, prezio sozialetan (gutxi gorabehera, hilean 280 euro, batez beste).

Etxebizitza-politika publikoen arloan herritarrek parte hartzeko lehen

esperientziak garatu dira. Sailak bultzatutako esperientzia pilotuak izan dira, baina antolatutako gizarte zibilaren eta beste zenbait erakunde publikoren konplizitatea izan dute, hein batean. Etxebizitza-politika ona egitea da xedea, baina ez jendearentzat, baizik eta jendearekin, jendea abiapuntu hartuta. Etxebizitza eta lurzorua ez dira dinamika parte-hartzaile hori txertatzeko arlorik errazena, baina demokrazia eta politika ulertzeko modu jakin bati atxikita egon behar du dinamika horrek.

Birgaitzeko jardun babestuei dagokienez, berrurbanizazioari, eta ekipamendu eta espazio publikoen zuzkidurari emandako bultzada sendoa da nabarmentzekoa. Area Degradatuak kalifikatu eta horiek birgaitze integratuaren onurak baliatzeko baldintzak malgutu egin dira, eta

birgaitzeko plan bereziaren beraren diseinu-arauen lehentasuna ezarri da babes ofizialeko etxebizitzaren araudi teknikoan bilduriko arauen gainetik.

Lan-segurtasunaren arloan, azpimarratu beharra dago 2005. urtean hitzarmen bat sinatu zela eraikuntzaren sektorean gehiengoaren duten sindikatuarekin, lan-ezbeharrei aurrea hartzeko. Hitzarmen horren bidez, Segurtasun Plan bat ezarri da Eusko Jaurlaritzaren eta VISESaren obra guztietan, eta lan-baldintza egokiak lortzeko esparrua da. Horretaz gain, kateko azpikontratazioa debekatu da, eta lan-ezegonkortasunaren aurka egiteko neurriak finkatu dira. Eusko Jaurlaritzaren eta haren sozietateen obretan ezbehar-tasa % 68 murriztea lortu da (sektorearen batez bestekoarekin alderatuta, istripua izateko aukeren heren bat, eta heriotza

dakarten istripuak desagerraraztea), eta horrekin batera, hitzarmen hori sinatuta Sailak lidergo-jarrera hartu du etxebizitza-eraikuntzaren sektoreko sustatzaile kualifikatu gisa.

2006. urtean Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea onartu zen; lege horretan estrategia berritzaileak barne hartzen dira etxebizitzaren arloan, garapen iraunkorrean eta lurzorua eta hiri-berroneratzea sustatzeko politikan. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege (LHL) horren oinarritzko ardatza etxebizitza babestuaren politikari bultzada ematea da; politika horretan, etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbaren estandarrak handiagoak dira aurreko legedian baino. Eta hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian etxebizitza babestuen erreserbak handitzeaz gain (% 75 lurzoru

urbanizagarrian eta % 40 hiri-lurzoruan), lurzoru-erreserbaren betebeharra 3.000 biztanletik gorako herrietara ere zabaldu da, baita 2.000 biztanletik gorako hiri-lurzoruko nukleo jarraituak dituzten herrietara ere. 2.000 biztanletik beherako herrietan, berrikuntza moduan, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren lagapena etxebizitza babestuetara bideratzera behartzen da, eremuan horrelako garapenik aurreikusten ez bada bederen.

Halaber, gutxieneko eraikuntza-dentsitateak sartu dira (sabai eraikigarriaren 0,4 m2 lurzoruaren m2 bakoitzeko), lurzoruaren garestitzearen eta urritasunaren arazoa bereziki jasaten duen Autonomia Erkidego honetan dentsitate txikien eta “urban sprawl” (urbanizazio sakabanatua)

esaten zaionaren ugalketa saihesteko; Euskadin, hiri trinkoaren eredu europarraren alde egin da, ingurumenaren eta gizartearen ikuspegitik begiratuta, askoz ere orekatuagoa baita.

Gainera, hirigintza konparatuan inoiz ez bezala, 20.000 biztanletik gorako herrietan alokairu sozialeko erregimeneko alojamendu publikoen sarea nahitaez eta arian-arian osatzeko konpromisoa ezarri da; hain zuzen ere, lehen aipatutako alokairuko zuzkidura-alojamenduak, premia handieneko errenta-segmentuetara bideratuta.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege horretan berrikuntza garrantzitsuak daude etxebizitza babestuen tipologian, unibertso zabalagoa sortuz. Hori horrela,

Etxebizitza Sozialen eta erregimen orokorreko BOEen figura ezagunez gain, Prezio Tasatuko Etxebizitzen figura txertatu da; etxebizitza tasatuak autonomia-erkidegoarenak nahiz udalarenak izan daitezke, eta etxebizitza babestutzat hartzen dira ondorio guztietarako: kalifikazio iraunkorra, zozketa, lehentasunez erosi eta atzera erosteko aukera, ikuskapenak, zigorrak, desjabetzeak, eta abar. Unean uneko indarreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen prezioa baino % 70 handiagoa da horien gehieneko prezioa. Beste figura bat ere txertatu da: Alokairuko Zuzkidura Alojamen duak. Aukera gehiago izatean, herritarren etxebizitzaren arloko eskari eta egoerei erantzun hobea emateko aukera dago, eta udalek ere parte-hartze aktiboagoa izan dezakete etxebizitza-premiak betetzeko garaian.

Egia esateko, helburua ez da soilik gizarte-bazterketaren arriskuan dauden kolektiboentzako etxebizitza-politika egitea. Hori dela-eta, etxebizitza-politika publiko masiboa eta hainbat gizarte-mailalara bideratua egite aldera, etxebizitza babestu mota asko izatea ezinbestekoa zen eta da.

Zera aipatu behar da, Zuzkidura Alojamen duen figurari esker, ekipamendu publikoetarako erreserbatutako lurzoruak bizitegitarako erabil daitezkeela, eta horrela, lurzoru horiek beste zerbaitetarako erabiltzeko aurreikuspenik ez dagoen herrietan, mota horretako sustapenen bidez alojamendu-premia aldi baterako bete daiteke bizitegitarako kalifikatutako lurzoru kontsumitu gabe.

Horretaz gain, birgaitze-proiektu indibidual eta komunitario asko ere lagundu dira; izan ere, horrelako jardunek balio erantsia dakartela esan daiteke, dela ingurumen-iraunkortasunaren ikuspegitik begiratuta, dela inguru degradatuenak gizarte-arloan berpizteko ere. Bilboko zenbait zona, Sestao, Pasaia eta abar kezka-iturri dira, birgaitze hutsa baino gehiago, jardun integral handiagoa eskatzen baitute. Bultzada publiko berezia behar duten Euskadiko zona horietan presentzia izan da eta izan behar da.

Jardunak indartzeari eutsi zaio, etxebizitza babestuaren parkearen gizarte-eginkizuna etxebizitzaren bizitza erabilgarri osoan bermatze aldera. Gauzak horrela, Etxebizitza Babestuaren bigarren eta ondorengo eskualdaketa guztietan lehentasunez

erosteko aukera baliatzen jarraitu da eta erosketari ekin zaio etxebizitza sozialak eskuratzeari buruzko indarreko araudia betez (minusbaliotasuna duten pertsonak, familia ugariak, salmenta- eskaintzak, trukeak, eta abar), edo gero eta sarriagoak diren salmenta- eskaintzak direla-eta, horrekin guztiarekin Etxebizitza Babestuaren eskualdaketen kontrola bermatuz eta etxebizitza horiek Etxebizitza Libreen zirkuituan amaitzea saihestuz. Illdo horretan, azpimarratzekoa da iruzurra ikuskatu eta zigortzeko kanpaina etxebizitza babestuaren parkearen erabilerari dagokionez. Hori horrela izanik, 2004-2008 aldian 38.000 ikuskapen baino gehiago egin dira, hau da, Autonomia Erkidegoko parke publikoaren % 85 berrikustea esan nahi du horrek, nahiz eta gehien-gehiena 2006. urtetik aurrera egin den. Zaintza

hori areagotu egin da 2008ko amaieratik aurrera, Etxebizitza Sailean txertatutako Ikuskapen Zerbitzua abiarazi zenetik; gainera, lehen zigorrak ere jartzen hasi denez, horrek guztiak eragin handia izan du erabiltzaileei asmo txarrak burutik kentzeko. Zigorra etxebizitza desjabetzea ere izan daiteke, babes publikoko etxebizitzan iruzurraren kontrako borrokaren zirkulua ixtea ahalbidetuz. Etxebizitza babestua desjabetu eta berreskuratzen ari da bide horretatik.

2008. urte amaieran, Eusko Legebiltzarrak lege bat onartu zuen legebiltzarreko talde guztien (PP izan ezik) botoekin, hirigintza-ekintzak sorturiko gainbalioetan komunitateak (udalen bidez) duen partaidetza % 10etik % 15era gehitzeko. Horrelako lege bat onartu duen lehen Autonomia Erkidegoa eta bakarra gara. Euskadiko

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua aldaketa horrek maiatzaren 28ko Lurzoruari buruzko 8/2007 Estatuko Legean du jatorria -gaur egun, ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua-. Estatuko azken arau horren arabera, Autonomia Erkidegoko legegileak ahalmena du ehuneko hori % 5etik % 15era bitarte finkatzeko. Lege horren bidez, hirigintza-ekintzak sorturiko gainbalioetan Udalek duten partaidetza-ehunekoa Estatuko legedian baimendutako gehieneko berrira egokitu da, hau da, % 15era. Horrela, bada, EAeko Administrazio Publikoek baliabide gehiago izango dituzte lurzorua eta etxebizitzaren merkatuan esku hartzeko interes orokorraren mesedetan, eta gaitasun handiagoa izango dute merkatuaren dinamikak baldintzatzeko.



zortzi urte

hauetan (2001-2008) lortutako emaitzak

3.1. ERAIKUNTZA. ETXEBIZITZA BABESTUAREN PRODUKZIOAREN BILAKAERA EUSKADIN

2008an 7.117 etxebizitza babestu berri egiten hasi dira. Mundu osoan krisialdi ekonomikoaren eta Espainian higiezin-krisiaren urtea den 2008. urte honetan, Euskadin hasitako etxebizitza babestuen kopuru hori, zalantzarik gabe, arrakastatzat har daiteke tartean sartutako erakunde guztientzat. Euskadiren historia guztian, urte batean soilik lortu zen etxebizitza babestu kopuru handiagoa, 2007. urtean, hain zuzen ere, 7.310 etxebizitza berri hasi ziren-eta. Beraz, etxebizitza babestuaren produkzioan markak urratzen ari gara.

Azken urteotan, Euskadikon etxebizitza babestuaren produkzioaren bilakaera

nolakoa izan den ikusteko (2001-2008 aldian 44.715 etxebizitza babestu hasi ziren) grafika honi erreparatuko diogu.

2008. urtean, etxebizitza babestuaren merkatu-kuota % 48 (7.117 etxebizitza babestu berri) ingurukoa da Euskadin, hasitako etxebizitza guztiei dagokienez. Edo bestela esateko, Euskadiko bi etxebizitza berrietako bat etxebizitza babestua da orain. Datu hori perspektibatik ikusteko, aipatu behar da 1990-2001 aldian Euskadiko etxebizitza babestuaren kuota % 20 baino zertxobait handixeagoa izan zela, eta etxebizitza babestuaren Estatuko kuota % 10 inguru dela.

Beraz, Euskadiren historian inoiz lortu gabeko marka da, etxebizitza babestuaren kuotari dagokionez (90eko hamarkadan baino ia bi eta erdi aldiz gehiago), eta Estatuko batez besteko egoeratik oso urrun dagoena (Estatuko batez bestekoa baino ia bost aldiz gehiago). Euskadiko etxebizitza babestuaren hazkunde ikusgarri horretan, VISESA Eusko Jaurlaritzaren sozietate publikoa protagonista izan da, azken urteotan produkzioa laukoiztu baitu. 2001. urtera bitarte, urtean 300 etxebizitzako produkzioa zuen batez beste, baina 2001-2008 aldian, ia 1.300 etxebizitza/urte markara iritsi da.

3.2. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ALOKAIRUA SUSTATZEA

60

Baina etxebizitza babestuaren produkzioa handia izan den arren, ez da helburu bakarra izan. Beti eman izan zaio garrantzi handia etxebizitza babestuaren zati oso handi bat alokairuko etxebizitza babestua izateari. Ahalegin horiei esker, 2008. urtean Euskadin hasitako etxebizitza babestuaren guztirakoaren % 44 alokairura bideratutakoa da. Estatuko zifrarik handiena da hori, gainerako autonomia-erkidegoetan alokairurako etxebizitza-produkzioa oso txikia delako eta gainera, tranpaz josita (etxebizitza babestuaren deskalifikazio goiztiarra, erosteko aukera duen alokairua, eta abar).

Zortzi urte hauetako bakoitzean egindako ahaleginen ondorioz, une hauetan Euskal Autonomia Erkidegoaren alokairu babestuko parkean 17.000 etxebizitza baino gehiago daude; horrela, bada, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren bidez ezarritako helburua (2009an 19.000 etxebizitza izatekoa) bete da. Honako grafiko honetan argi eta garbi ikusten da azken urteotan alokairuko parke publikoak Euskadin izan duen hazkundera.

Grafikoan ikus daitekeenez, abiapuntua oso txikia zen, ia ez baitzegoen alokairuko etxebizitza babestuaren parkerik, eta gaur egun, baieztatu dezakegu Euskadiko etxebizitza babestuaren eskaintzaren zati garrantzitsu bat alokairukoa dela (Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren % 50 alokairuan eskaintzen du, eta gainerako % 50a 75 urterako azalera-eskubidean; ez du etxebizitza bat bera ere saltzen).

Honako grafiko honetan oso ongi ikusten da azken urteotan alokairu publikoa gailentzen ari zaiela jabetzari eta azalera-eskubideari, eta hemendik gutxira, gaitu ere egin beharko lituzke.

Nabarmendu behar da alokairu publikoak bultzada handia jaso duela alokairua sustatzeko agindua birmoldatu delako eta emandako laguntzen zenbatekoa nabarmen handitu delako. Udalek eta sustatzaile pribatuek garrantzizko finantza-laguntzak eta diru-laguntza zuzenak dituzte eskura, alokairurako etxebizitza bakoitzeko 45.000 eurotara ere iritsi daitezkeenak. Laguntza horiek

Estatuko handienak dira; onurak ekartzen hasi dira dagoeneko, eta horiei esker, Udal askok eta sustatzaile pribatu batzuek askoz ere eragiketa gehiago bultzatu dituzte etxebizitza babestuen alokairuaren eta Alokairuko Zuzkidura Alojamenduen arloetan, orain arte baino.

Hortaz, Euskadin, urtean 16.000 etxebizitza produzitzeko erritmoari eutsi zaio lurzoru gehiegi kontsumitu gabe eta produkzioan nahiz enpleguan gainbeherarik izan gabe; eta etxebizitza babestuaren kuotan marka berriak lortu dira, bi etxebizitza berrietatik bat etxebizitza babestua izanik. Baina hori guztia gutxi balitz, 2008. urtean produzitutako etxebizitzaren ia erdia alokairurako izango da. Beraz, esan dezakegu kultura-aldaketa baten atarian gaudela, alokairuari dagokionez. Egiturazko gizarte-aldaketa hori gertatzeko, oso garrantzitsua izan da erakunde jakin batzuen sorrera eta jarduera; hona hemen erakunde horiek.

3.2.1. Alokabide

Alokabide, alokairuko sozietate operadorea 2002an sortu zuten Eusko Jaurlaritzak eta EAEko aurrezki-kutxek, errentamendu babestuko etxebizitzak - eurenak, Etxebizitza Sailarenak eta besterenak- kudeatzeko asmoz; 2009an, Alokabidek 1.670 etxebizitza ditu bere alokairuko parkean.

Alokabidek bere etxebizitza-parkea kudeatzen du, eta negozio-planaren arabera, etorkizunean alokairuko 5.000 etxebizitza babestu izango ditu parke horretan. Bere parke horretaz gain, Eusko Jaurlaritzarena, Bizigunerena eta zenbait udalen alokairuko parkea ere kudeatzen ditu. Horrela, 2008an,

Alokabidek kudeatutako guztirako parkean 8.000 etxebizitza biltzen dira.

Alokabidek funtsezko egitekoa betetzen du Euskadin alokairu publikoa bultzatzeari dagokionez. Ohiko moduan, alokairuko bere parkea datorkigu gogora, baina ez dugu ahaztu behar Alokabide Espainiako alokairuko parke publikoaren kudeatzaile handiena dela, bere parkea, Eusko Jaurlaritzarena eta EAEko zenbait udalena ere kudeatzen baitu, eta esperientzia horri esker, EAEko Administrazio Publikoen alokairuari buruzko aholkulari onena da. Orain dela urte gutxi arte, alokairuko parke publikoen kudeaketan ez zegoen kalitatezko eta hedapenezko erreferentziarik, baina orain, Alokabide erreferente paregabea da.

3.2.2. Bizigune

Bizigune programa bat da, etxebizitza hutsak alokairu sozialera mobilizatzeko programa; 2003. urtean abiarazi zen eta gaur egun, Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoak kudeatzen du. Biziguneren jarduerak gutxienez hiru onura onura dakartzkio euskal gizarteari: eraikuntza berrietarako lurzorua ez du alferrik kontsumitzen, alokairura bideratutako etxebizitza hutsak baliatzen dituenek (ingurumen-onura); maizterrei prezio sozialak eskaintzeko aukera ematen du, diru publikoei esker (onura soziala); eta, azkenik, ordura arte alfer-ondasuna zenaren jabeari etekin ekonomikoa lortzeko aukera ematen dio (onura ekonomikoa).

Hori horrela, Bizigune eta beste hainbat programa publiko bereizi behar dira; izan ere, beste programek ez dute etxebizitza hutsa mobilizatzen (lehendik ere alokairuan zeuden etxebizitzak onartzen dituzte alokairuko bulego publikoetan), ez dut alokairuaren prezioa merkatzen (jabearen eta maizterraren arteko bitarteko-lana egiten dute), edo jabearentzako bermeak soilik ematen dituzte (aseguruen eta bestelako figuren bidez). Bizigune programan, ia alde guztiek egiten dute esfortzua. Jabeak merkatuko alokairua kobratzeari uko egiten dio eta Administrazioetik jasotzen duen alokairua % 20 txikiagoa da, baina trukean ziur daki kobratuko duela, birgaitzerako 18.000 euro arte jaso dezake zero interes-tasarekin, eta

etxebizitza egoera onean itzuliko dioten ziurtasuna du. Zergadunak Biziguneren funtzionamendu-gastuak finantzatzen ditu, baita jabeari batez beste ordaintzen zaion prezioaren (600 bat euro) eta maizterrak ordaintzen duen duen batez besteko alokairuaren (280 bat euro) arteko aldea ere. Eta maizterra, hasiera batean, gainerakoen esfortzuaz baliatzen da, gehienez diru-sarreraren % 30etik beherako alokairua ordaintzen baitu. Maizterrak esfortzu bakarra egiten du: gehienez bost urteko iraupena duen kontratua onartzea, baina askotan, bost urte horietan etxebizitza babestu bat esleitzen zaie, eta kontratuaren amaierara iristen badira, gehienei berritu egiten zaie beste bost urterako.

Era berean, eta Biziguneri esker, dagoeneko 600 etxebizitza birgaitu dira etxebizitza hutsa mobilizatzeko programan txertatu direlako. Ildo beretik, aipatu behar dugu Bizigunek ekarpen garrantzitsua egin duela EAEko etxebizitza-parkearen eraberritzean.

Bestalde, etxebizitzak esleitzeari dagokionez, 2008an 1.300 kontratu sinatu dira maizterrekin, Bizigunek inoiz lortutako kopururik handiena. Horrela, bada, 2003-2008 aldian, guztira 5.000 pertsonak lortu dute etxebizitza bat programa horri esker; gogobetetze-mailari dagokionez, jabeen eta maizterren % 80k maila altua edo oso altua adierazi dute, eta kontratuen % 90 berritu egin dira.

3.3. LURZORUA

Etxebizitza babestuetarako lurzorua lortzeari dagokionez, ahalegin handia egin da lurzoruari buruzko hitzarmen ugari sinatzeko EAEko udalekin, etxebizitza babestuaren urteko produkziara iritsi eta produkzio horri eustearren. Hori horrela izanik, 2001 aurretik, Jaurlaritzak epe motz eta ertainean erabilgarri egoteko moduko lurzoruak erosten zituen, baina azken urteotan, udalekiko lankidetzak indartu da, epe ertain eta luzera lurzoru-poltsak lortzeko (lurzoru-ondare publikoak) eta lurzoru-ondare publiko egonkorragoa izate aldera. Gainera, jardun horiek behar bezala banatuta daude hiru Lurraldeetan, eta eragin berezia dute Gipuzkoan eta Bizkaian, bi Lurralde horietan baita egoera kezkagarrien.

Lurzoruaren erakunde-ondare guztitik, Jaurlaritzak eta hari atxikitako ORUBIDE eta VISESA sozietateek 21.000 etxebizitzetarako orubeak dituzte; udalek, aldiz, beste 11.000 etxebizitza egiteko lursailak dituzte.

Bitarte horretan, ORUBIDE lurzoruaren sozietate eragilea martxan jarri da eta laguntza handia izan da bizitegitarako lurzorua lortu eta kudeatzeko Jaurlaritzaren jarduera osatzeko. Sozietate hori lurzoru mistoaren (babestu-librea) kudeaketan espezializatu da; nahasketa hori nagusi da Euskadin, indarrean dagoen lurzoru babestuaren erreserbari buruzko legea aplikatzearen ondorioz. Azken sei urteotan, 2003an abiarazi zenetik, ORUBIDEK 10.000 bat etxebizitzetarako

lurzorua lortzen eta kudeatzen zuzenean esku hartu du, lurzorua kudeatzeko tresna berriak ezarrita, hala nola Eragile Urbanizatzailaren sistema, EAEn ezezaguna ordura arte.

2007 eta 2008 urteetan etxebizitza babestuaren produkzioan marka historikoak lortu zirela kontuan izanik (urtean 7.000 unitateko produkzioarekin), gaur egungo erreserbak datozen hiru urteetako premiak betetzeko gai izango dira, edo gehiago, erritmoa zertxobait murrizten bada. Esan gabe doa datozen urteetan Eusko Jaurlaritzaren poltsako lurzorua kontsumituko dela, baina horretaz gain, udalekiko hitzarmenen bidez lurzoru berriak lortu ere egingo dira.

3.4. ETXEBIZITZA BIRGAITZEA

2001-2008 aldian, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak diru-laguntza garrantzitsuak onartu ditu jabeek eta jabekideen komunitateek etxebizitza libreetan birgaitzeak egitea sustatzeko. Izan ere, etxebizitza babestuaren parke berria sortzeaz gain, lehendik bazen gizartearen eta hirigintzaren arloko sareari ere erreparatu behar zaio. Lehenik, gizarte-justiziarekin loturiko arrazoiak direla-eta, baina baita hirigintzaren eta ingurumenaren arloko adimen hutsagatik ere. Herritarrek bizi-

kalitate ona izateko eskubidea dute lehendik badiren auzoetan ere, eta euskal gizarteak gizartearen eta hirigintzaren arloko degradazio- eta segregazio-prozesuak minimizatu behar ditu, eraikuntza berriaren premia ahalik eta gehien murriztearren. Hurrengo grafikoetan ikusiko dugunez, Eusko Jaurlaritzaren birgaitze-jarduna handia izan da, eta datozen urteotan fruituak emango ditu, lurzoru berriak gutxiago kontsumituz eta lehendik baden etxebizitza-parkean bizi-kalitatea handituz.

3.5. AREA DEGRADATUAK

Euskadiren geografian, zenbait zonatan ez da nahikoa etxebizitza-parkea birgaitzeko politika kontserbadoreak aplikatzea. Zenbait tokitan, hirigintzaren, gizartearen eta ekonomiaren arloko degradazio- eta segregazio-prozesuak gertatu dira dagoeneko, eta toki horietan, politika askoz ere aktibo eta sendoagoak aplikatu behar dira, arazo oso larriei egin behar baitaie aurre.

Urte hauetan guztietan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila bereziki aktiboa izan da toki horietan, hala nola, Bilbon, Barakaldon, Sestaon, Pasaian, eta abar. Aurreko guztiaren erakusgarri, Eusko Jaurlaritzak Birgaitze Integratuko Area

deitutakoei emandako laguntzen grafikoak agertuko ditugu jarraian.

Hiri-berroneratzeari dagokionez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren konpromiso-maila gorena aipatu behar da, Sestao Berri 2010 sozietatearen bidez; Eusko Jaurlaritzak eta Sestaoko Udalak % 50ean partaideturiko sozietatea da. 2005. urteko maiatzean, Sestaoko Udalaren eta Sailaren arteko lankidetzahitzarmena sinatu zen. Hitzarmen horren barruan txertatu behar da Sestao Berri 2010 SA sozietatearen sorrera; udalerriko zenbait eremu hirigintzaren eta gizartearen arloan biziberritzeko prozesuaren baitako kudeaketa-tresna da sozietatea. Bi erakunde horien arteko

beste hainbat konpromiso ere hitzarmenean bilduta geratu ziren.

Sestao Berri 2010 berebiziko tresna izateko xedearekin sortzen da, alde batetik, hiri- eta gizarte-berroneratzea egituratzeko eta, bestetik, eraikinen zein auzokide taldeen birgaitzea bultzatzeko, hirigintzaren aldetik eta gizartearen zein elkarbizitzaren ikuspuntutik, hurrenez hurren. Gaur egun, Sestao Berri 2010 SA hiru prozesu garatzen ari da aldi berean, Txabarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas eta Los Baños auzoen hiri- eta gizarte-biziberritzea lortze aldera:

- Etxebizitza berriak emateko kudeaketa
- Eraikinak birgaitzeko kudeaketa
- Alokairuen kudeaketa

3.6. IRISGARRITASUNA

2001. urtean, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak laguntza berriak sortzea erabaki zuen, etxebizitzarekin, edo lurzorua eskuratzarekin, edo etxebizitza babestuak eraikitzearekin, edo alokairua sustatzarekin zuzenean loturarik ez duten helburuetarako. Euskadiko ezindu fisikoen elkarteen erronka bere egin, eta lanari ekin zion hiri-espazioaren irisgarritasuna hobetzeko (ez etxebizitzetan, zeren, kasu horretan, birgaitzeko diru-laguntzen bidez ematen baitira etxebizitzak ezinduentzako egokitzeko laguntzak). 2001-2007 aldian, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 21,8 milioi euro bideratu ditu irisgarritasuna sustatzera.

3.7. LAGUNTZAK ETA DIRU –LAGUNTZAK

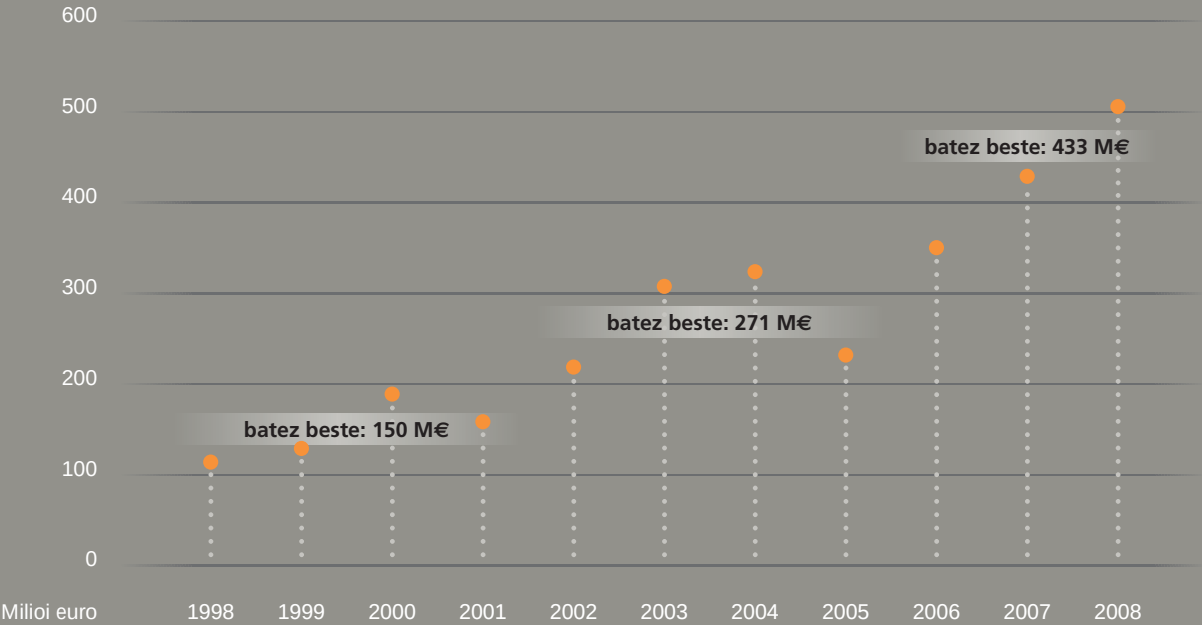
Kontzeptu guztiak (etxebizitza babestuaren salmenta sustatzea, errentamendu babestua sustatzea, birgaitzea, eta abar) kontuan izanik, emandako laguntza guztien balantzea eginez gero, etengabeko hazkundea izan dela ikusiko dugu; horrek esan nahi du Eusko Jaurlaritzak esfortzu handia egin duela laguntza-programen bidez, EAEko herritarren egoera hobetzeko, etxebizitza-premiari dagokionez.

3.8. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA PARKEAREN ERABILERA KONTROLATZEA

2004-2007 aldian, 38.000 etxebizitza baino gehiagoren egoera aztertu dira, eta 5.000 espedientetik gora daude irregulartasunen baten zantzuarekin (irregulartasunak aztertu ostean, ikuskapenen % 6n iruzurra atzeman da). Ikuskapeneko eta zigortzeko jardueraren ondorioz, behar ez bezala erabiltzen ari ziren etxebizitza babestuak berreskuratzen ari dira.

2009. urte amaieran beteko da etxebizitza babestuaren parke osoa ikuskatzeko helburua. Datu horiek guztiek argi erakusten dute Eusko Jaurlaritzak indar berezia egin duela etxebizitza babestuek aurreikusitako gizarte-eginkizuna betetzen dutela ziurtatzeko.

Grafiko 15. Emandako laguntza eta maileguen bolumenaren bilakaeraren grafikoa.



3.9. LANEKO SEGURTASUNA ERAIKUNTZAN

Eraikuntzaren sektorean laneko segurtasuna interes goreneko gaia izan da eta da, oraindik ere, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailarentzat. 2005eko martxoan, Sailak eta VISESAk Hitzarmena sinatu zuten eraikuntzaren sektorean EAEn ordezkaritza handiena duten sindikatuekin, laneko ezbeharren prebentziorako, eta hitzarmen hori ondorio positiboak izaten ari da sektore horretako lan-segurtasunean. Hitzarmen horretan, lan-baldintza egokiak bultzatzen dituen irizpide eta jardunak zehazten dira Eusko Jaurlaritzak eta VISESAk zuzenean sustaturiko eraikuntza-obren eremuan. Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez garatutako jarduna hiru ildo estrategiko nagusitan bildu da, eta honako emaitza hauek izan ditu:

■ Eusko Jaurlaritzaren eta VISESAren sustapenetan kateko azpikontratazioa esanbidez debekatzea.

■ Langileei aplikatu beharreko hitzarmena (langilearen nazionalitatea edozein izanda ere) haren jarduerari dagokion sektoreari dagokiona izatea kontrolatu eta eskatzea, eta obra garatzen den Lurralde Historikoari dagokiona.

■ Enplegatutako langileak modu erregularizatuan kontratatzea.

Emaitza nagusia, aldiz, honako hau izan da: hitzarmenari esker, Etxebizitza Sailaren eta VISESAren obretan laneko ezbeharren tasa % 68 txikiagoa da EAEko batez bestekoa baino (sustapen horietan, istripua izateko aukera 3 aldiz txikiagoa da sektorearen batez bestekoarekin alderatuta), eta heriotza eragiten duten istripuak desagerrarazi dira.

3.10. ETXEBIZITZA LIBREARI BURUZKO INFORMAZIOA ETA AHOLKULARITZA

2007. urtean Bizilagun jaio zen, Jabetza Horizontalari eta Hiri Errentamenduei buruzko zerbitzu publiko, unibertsal eta doakoa. Honako eginkizun hauek ditu: alokairu-kontratuak beteko diren bermea erraztea, jabe/maizterrei nahiz jabekideen komunitateei beren eskubide eta betebeharren berri ematea, eta bizilagunen artean sor daitezkeen gatazketan bitarteko izatea. Zerbitzu horren bidez, urtean 60.000 bat pertsona artatu dira Euskadi osoan.



erabilitako

baliabide ekonomikoak

ERABILITAKO BALIABIDE EKONOMIKOAK

84

Eraitza horiek lortzeko, Eusko Jauraritzak 2001. urtearen aurretik etxebizitza-politika publikoetan erabiltzen zituenak baino askoz baliabide gehiago behar izan dira.

Aurreko taulan ikus daitekeenez, 2002-2009 aldian Eusko Jauraritzaren Etxebizitza Sailburuordetza 2.3 aldiz baino gehiago areagotu du

aurrekontu-esfortzua, 3.8 aldiz baino gehiago inbertsioa, eta etxebizitzan metatutako gastu orokorra 2.900 milioi euro inguru izan da.

	Saila	Sozietateak	Guztira	Metatua
2002. urtea	90	50	140	140
2003. urtea	105	100	205	345
2004. urtea	133	175	308	653
2005. urtea	175	220	395	1.048
2006. urtea	183	235	418	1.466
2007. urtea	188	257	445	1.911
2008. urtea	200	268	468	2.379
2009. urtea	209	331	540	2.919



politika hori

ezartzeko behar diren hirigintza eta lege arloko tresnak

POLITIKA HORI EZARTZEKO BEHAR DIREN HIRIGINTZA ETA LEGE ARLOKO TRESNA

88

Esku-hartze publikorik gabe, herritarrek etxebizitza izateko duten eskubide konstituzionala gauza semantikoa baino ez da izango ahalmen ekonomiko urrienak dituzten gizarte-sektoreentzat, Euskadin zein Espainia osoan. Hirigintza norabide egokian bideratzeko, Eusko Jaurlaritzak lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeria berri bat sustatu du Eusko Legebiltzarrean; lege berri hori honako printzipio hauetan oinarritzen da:

- 1 Hirigintza ez da lurzoruen jabetza pribatuaren zerbitzura dagoen tresna, herritarren eskubideen zerbitzura dagoen funtzio publikoa baizik.
- 2 Lurzoru ez-urbanizagarriak behar duen babesa ziurtatzea eta, horretarako, lurzoru hori etorkizuneko hiri-garapenez zaintzea, herritar guztientzako ingurumen naturala bermatzeko.
- 3 Hirigintza-gainbalioen lorpena hirigintza-betebeharren betetzearekin lotzea.

- 4 Administrazio publikoek, hirigintza-programazioaren ideia bitartez, kudeatzeko, urbanizatzeko eta eraikitze prozesuak gauzatzeko gehieneko epeak finkatzeko betebeharra sartzea.
- 5 Administrazio publikoek higiezin merkatuan esku hartzeko neurriak hartzea, etxebizitza-eskaintza publikoari eutsiko dion eta, aldi berean, merkatu librearen espekulazio-dinamikak ahulduko dituen lurzoru-eskaintza publiko bat ziurtatzeko.
- 6 Hirigintza-gainbalioetan partaidetza publiko handiena bermatzea.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea 2006ko ekainaren 20an onartu zen Eusko Legebiltzarrean, eta noski, estrategia horretan gako-elementua da, honako ekarpen hauek egiten baititu:

- 1 **Etxebizitza babestuen erreserbak:**
 - a) lurzoru urbanizagarria: % 75 (% 55 babes ofizialeko etxebizitzak + etxebizitza sozialak + % 20 prezio

tasatuko etxebizitzak -erkidego edo udal mailakoak-) hiri-garapen berrietan -lurzoru urbanizagarria- (lehen % 65era iristen ziren etxebizitza babesturako lurzoru-erreserbak).

- b) Hiri-lurzorua: % 40 (% 20 babes ofizialeko etxebizitzak + etxebizitza sozialak + % 20 prezio tasatuko etxebizitzak -erkidego edo udal mailakoak-) (lehen % 20ra iristen ziren etxebizitza babesturako lurzoru-erreserba horiek).
- c) 3.000 biztanletik gorako udalerrietan aplika daitezke (lehen 7.000 biztanletik gorakoetan)
- d) erreserba horiek ezin dira moneta bihurtu, ezta beste eremu batzuetan trukatu ere (beste Autonomia Erkidego askotan gertatzen den bezala).
- 2 Eragile urbanizatzailleak eta agente eraikitzaileak hirigintza lurzoruaren jabe pribatuen interesen arabera kudeatu ordez komunitatearen interesei jarraiki kudeatuko dela bermatuko dute (jabe pribatuek

beren betebeharrak betetzen ez badituzte, urbanizatzeko eta eraikitze prozesutik kanpo geratuko dira Udalak deitutako lehiaketa publiko banaren bidez; horren ondorioz, jabe/espekulatzailerak hirigintza-plangintzaren betebeharren eta epeen betetze-mailaren arabera kobratuko duen profesional batek ordezkatu du.

3 Gutxieneko eraikuntza-dentsitateak sartu dira (sabai eraikigarriaren 0,4 m² lurzoruararen m² bakoitzeko), lurzoruararen garestitzearen eta urritasunaren arazoa bereziki jasaten duen Autonomia Erkidego honetan dentsitate txikien ugalketa eta sakabanaketa saihesteko. Halaber, gehieneko eraikuntza-dentsitateak sartu dira.

4 Nahitaezko lurzoru-ondare publikoak 3.000 biztanletik gorako udalentzat (nagusiki etxebizitza babestua sustatzeko erabiltzen diren udalen diru-sarreraren % 10etik eta hirigintza-lagapenen % 10etik bereizita).

5 Orubeen eta babes ofizialeko etxebizitzaren desjabetzea erabilera antisozialagatik.

6 Prezio tasatuko etxebizitzak etxebizitza babestu gisa ondorio guztietarako (kalifikazio iraunkorra, zozketa, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko aukera, ikuskapena, zigorra, desjabetzea, eta abar), une bakoitzean indarrean dagoen BOEen prezioa baino % 70 gehiagoko gehieneko prezioarekin.

7 Herritarren parte-hartzea: herritarren kontrola, hirigintzaren gardentasuna: legea idaztean eta negoziatzean sortu den beste kezka bat herritarren parte-hartze handia bermatzea izan da. Horretarako tresnarik garrantzitsuenak Plangintzarako Aholku Batzordea izango da. Organo hori nahitaez sortu beharrekoa da, eta gizarte-erakundeak egongo dira ordezkatu bertan. Hirigintza-plan guztien berri eman beharko du.

- a) Gainera, hirigintza-gaiei buruzko herri-kontsultak gaitzen ditu legeak. Kontsulta horiek herritarrek eskatu ahal izango dizkiete udalei, gai polemikoei irtenbidea emateko.
- b) Jakina, legeak hainbat aldi ezartzen ditu herritarrek Udalen hirigintza-ekimenen berri izateko eta, hala badagokio, alegazioak aurkezteko.
- c) Publizitatea hirigintza-hitzaurrean ere aplikatu da eta, beraz, interesa duen edonork hitzaurre horien berri izango du (orain arte, aldiz, hitzaurreak argitaratu gabe gera zitezkeen).

2008. urte amaieran, hirigintza-ekintzak sorturiko gainbalioetan komunitateek (udalen bidez) duten partaidetza % 10etik % 15era gehitzeko legea onartu zuen Eusko Legebiltzarrak, eta lege hori da, orain arte, EAEko lurzoruari eta etxebizitzari buruzko politika publikoak aldatzeko (lege-arloko aldaketa eta aldaketa instrumentala) azken gertaera garrantzitsua.



berrikuntza

etxebizitza politika barne-hartzaileago eta iraunkorragoaren eragile

6.1.1. BERRIKUNTZA TEKNIKOA

Bai erakunde publikoek, bai sektore pribatuak erantzukizun handia dute Euskadin bizitegi-parke berria nola eraiki erabakitzekeo garaian. Hori dela-eta, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eta etxebizitza babestuaren sustapen eta iraupenaren zerbitzurako sozietate guztien ustez, azken urteotan hartutako erronka zail eta ugarien artetik, garrantzitsuenetako bat, zalantzarik gabe, etxebizitzaren arloko berrikuntza, iraunkortasuna eta kalitatearen aldeko apustua da.

Ilido beretik, jarduera guztia esparru egokia ezartzera bideratu da, EAEn etxebizitza-parke mota jakin bat izango dela bermatzeko; hain zuzen ere, kalitate-parametroen barruan, eredu

berritzaileei jarraiki eta ingurumena errespetatuz eraikitako etxebizitza-parkea.

Horretarako, Sailak agente berritzaile bihurtu nahi izan du, proiektu berriak eta interesgarriak sustatuta, eta, era berean, kontrol-eginkizuna garatu nahi izan du, lege-esparru egokia sortuta. Helburu horiek gauzatzeari dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

Industrializazio-estrategiak eta berrikuntza sustatzea

Aurrerapausoa egiteko asmoz, Industrializazio Foroa sortu da, ekimen bateratuak sustatzeko espazio edo egituratzat hartuta, betiere eraikuntza-prozesuan “industrializazioa” eta “iraunkortasuna” kontzeptuak

txertatuz. Lankidetzaren ariketa erreala da, bazkideen arteko lehiakortasuna hobetzearen, eta aurrerago, sektorera, oro har, eraman ahal izango da. Administrazioa da eragile foro horren sorreran, eta sektore pribatuaren esku utzi da foroan sor daitezkeen proiektuen lidergoa, beste hainbat eremutan gertatu izan den eta gertatzen den bezalaxe; hain zuzen ere, Ingurumenaren eremuan, Makina Erremintaren eremuan edo Ikus-entzunezkoen sektorean. Halaber, ez dira alde batera utzi behar Europan dagoeneko badiren beste Plataforma Teknologikoak.

Eraikuntzako berrikuntzaren eremu horretan, honako hau aipatu behar

dugu: VISESAk sustatuta, Gasteizko Zabalgana auzoan 156 etxebizitzaren eraikuntza, sistema industrializatuekin.

Esperientzia hori “Etxebizitza kolektiboko eraikinetako egitura industrializatuari buruzko Ikerketa Bekaren” fruitua da; Visesak aurkeztu zuen beka. Proiektuaren arabera, 156 etxebizitza eraikiko dira 3 bloketan; blokeek behe+8+atikoa egitura izango dute, baita merkataritza-lokalak eta lurpeko bi solairu ere, aparkalekuetarako. Etxebizitza-solairuetako (lehenengotik zortzigarrenean) egitura eta fatxadako itxiturak sistema industrializatuen bidez garatu dira, hormigoi aurrefabrikatuzko elementuak erabilia. Horretarako, obra esleitzeko garaian,

ekipo bat bilatu nahi izan zen, kontratista batek eta hormigoi aurrefabrikatuaren fabrikante batek osatutako ekipo bat, alegia, lankidetzan oinarritutako lan-modua izatearren, agente guztiak helburu komun batean integratze aldera: eraikuntza-filosofia berriarekin gauzatzea obra.

Etxebizitza Saila REGCOM proiektuan ere sartuta dago, hau da, Eraikuntzaren Europako Plataforma Teknologikoan; horren helburua da eraikuntzaren sektorea I+G+Bn eta jakintzan oinarritutako sektore bihurtzea. Bi urteko iraupena du proiektuak, eta Europako Batzordearen Ikerketako eta Garapen Teknologikoko 7. Esparru Programari atxikia dago.

Bestalde, Visesak parte hartzen duen ZAINGUNE proiektuari esker, software-produktu berritzaile bat sortu da eta software horrek etxe bateko elementu domotiko, sentzorial eta jardunezkoen kontrol adimenduna ahalbidetzen du, urritasun fisikoren bat dutenei edo adinekoei eguneroko zereginetan laguntzeko asistentzia-zerbitzuak eskaintzeko asmoz.

Iraunkortasunaren eta energia-

eraginkortasunaren eremuan

Honako hauek nabarmendu behar dira: energia-ziurtagiria ezartzea, iraunkortasun-ziurtagiriaren diseinua (aurrekoaren osagarri), edo arlo horretako esperientzia pilotuak sustatu eta zabaltzea.

Hain justu, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, Ingurugiro eta Lurralde Antolamendu Sailarekin eta Industria, Merkataritza eta Turismo Sailarekin batera, eta VISESA, EVE, IHOBE eta ORUBIDE Sozietate Publikoen bitartez, "Etxebizitzen Eraikigarritasun Iraunkorrari buruzko Gidaliburua eta Balioespen Kodea" idatzi dute, eraikinen diseinuko, eraikuntzako eta mantenuko prozesuan parte hartzen duten agente guztiei zuzenduta. Energia-eraginkortasuna handitzea eta eraikinek (beren bizi-ziklo osoan) ingurumenean duten eragina murriztea da helburua, bide batez, sektore horretan klima-aldaketaaren aurkako benetako borroka ezarrita.

Bizitegitarako eraikuntzaren sektorea eraginpean hartzen duten araudi berriak daudenez (Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta Energia Eraginkortasunaren Ziurtagiria), Gidaliburu hori zehatz-mehatz aztertu da, eraikuntza-prozesuan duen aplikagarritasunari, bideragarritasunari eta eraginari dagokionez, dela ikuspegi teknikotik begiratuta, dela ikuspegi ekonomikotik begiratuta. Hori guztia, etxebizitzan iraunkortasun-ziurtagiria ezar dadin. Azkenik, eraikitako ondare guztia ere biltzearen, birgaitzearen kulturan aldaketa gertatzeari bultzada eman nahi zaio, iraunkortasunera bideratuta eta eraikuntzako teknika egokien ikerketa eta zabalkuntza sustatuta.

Ilido beretik, etxebizitzak birgaitzeko finantza-neurriei buruzko 2006ko abenduaren 29ko Agindua onartu da, eta beste hainbat tresna garatu nahi dira; esaterako, EAEko Lurzoruari buruzko Legean bildutako Eraikinen Azterketa Teknikoak (EAT/ITE), bizitegi-ondarea hobeto zaintzeko lagungarri baitira.

Azken batean, Sailaren teknikarien bidez jarraipen zuzena egiten zaie eraikuntza-prozesuei eta horrekin batera, hainbat neurri esperimental ere praktikan jartzen ari dira prozesu horietan. Betiere ondorio honekin: etorkizuneko arau-ekintzetan oinarritzat hartzeko ondorioak ateratzea, edo, besterik gabe, "gauzak egiteko beste modu baten" eredu izatea.

Adibide gisa, hainbat sustapenetan jarduten ari da honako helburu hauekin:

- Eraikinen energia-eskaera murrizteko planteamendua, eraikuntza-praktika egokiaren bitartez, isolamenduak hobetuta, eguzki-energiaren irabazien bidez eta arkitektura bioklimatikoaren beste neurri batzuen bidez.

- Klimatizazio-sistemen energia-eraginkortasun handiena bilatzea.

- Energia berriztagarriak erabiltzea: energia geotermikoa, hidrotermikoa eta eguzki-energia fotovoltaikoa.

- ENERGIA SORTZEN DUTEN ERAIKINAK egiaz lor daitezkeela frogatzea.

- Isolamendu akustiko eta termikoko parametroen aplikazio esperimentalak.

Eraikuntza pilotuen proiektu horien bidez, eta proiektu horiek eraikitzeke garaian garatutako esperientzien bidez, honako helburu hauek finkatu dira:

- CO₂-ren ZERO isurpen ingurunean

- Energia-eraginkortasun handia. Erreferentziazko eraikinarekin alderatuta, % 85etik gorako aurrezkia.

Hirigintzaren eremuan, oso garrantzitsua da energia-irtenbide integral, arrazional eta iraunkorrak (ingurumenari dagokionez) bultzatzea etorkizuneko garapenetan. Ildo hori jarraiki, Bilboko Bolueta auzoko proiektua osatuko duten 1.100

etxebizitzetarako “auzoko berokuntza-sistema” zentralizatua definitzen eta kudeatzen ari da.

Donostian, TetraEner kontratu ospetsua Europako Batzordearen Seigarren Esparru Programaren bidez finantzatutako proiektua da, eta energia-iraunkortasunari dagokionez, bizitegi-komunitate eredugarriak sortzeko helburua du. TetraEner proiektuaren barruan, Antondegin hirigintza-garapen garrantzitsu bat sartzen da, eremuaren antolamendu orokorra diseinatzera bideratutako ekintzekin, baita multzo osorako energia-irtenbide autoiraunkorra definitzera bideratutakoak ere.

6.2.2. BERRIKUNTZA SOZIALA

Berritzea zera da, teknika berriak, teknologia berriak txertatzea egiten ari den horretan. Eta gainera zentzu zabalagoa ere badu; berrikuntzaren eginkizuna oso garrantzitsua eta asmo handikoa da: arlo guztietan gizarte berritzailea eraikitzeke hasitako lanean sakontzea, jende guztiak bere egin ditzan berrikuntzarekin loturiko balioak. Horretarako, gizarte osoa sentsibilizatu eta mentalizatu behar da berrikuntzak bizi-kalitatea hobetzeko duen garrantziaren inguruan.

Azken batean, kultura-aldaketa sustatzea da kontua, honako hauekin loturiko balioak indartuz: -esate baterako- hezkuntzarekin eta prestakuntzarekin, genero-berdintasunarekin, aniztasunarekin, parte-hartzearekin, enpleguaren kalitatearekin, erakundeen gizarte-erantzukizunarekin, zahartze aktiboarekin eta beste batzuekin, hala nola, sormena, ausardia, arriskuarekiko konpromiso zentzuduna, jakin-mina, alternatiba berriak eta hobeak bilatzeko

espiritua (espiritu ekintzailea), egiaz saiatzen ari delarik porrot egin duenaren gizarte-balioespena, eta abar.

Berrikuntza gizarte-fenomenoa da, eta pertsona, erakundeak eta gizarteak, oro har, hartzen ditu eraginpean. Baina pertsonak dira proiektu horren ardatz nagusia. Pertsonak egiten dutelako berrikuntza.

Berrikuntza eremu guztietara eraman behar da. Erakunde eta elkarte publiko eta pribatu guztietara iritsi behar du berrikuntzak, bizitzaren alderdi guztiak barnean hartuta, eta bereziki, berrikuntza soziala sustatzera bideratuta, betiere kohesioa eta bizi-kalitatea lortzeko lagungarri izateko asmoz.

Sailburuordetza bera eta sozietateak prestakuntzako hamaika jardunaldien buru izan dira, hausnarketarako, kontrasterako, agenteen arteko topaketarako espazioak sortzearen, eta hobekuntza kualitatiboko proposamenak egitearren, helburuak

betetzeko garaian: alokairuari buruzko jardunaldiak, Lurzoruari buruzko Legeari buruzko jardunaldiak, teknikoagoak, baldintza termiko eta akustikoei buruzkoak, eraikuntza iraunkorrari buruzkoak...

BIGA 07 Etxebizitzaren Garapenerako Erakunde arteko I. Jardunaldi Teknikoa honako lelo honekin antolatu zen: “Etxebizitza, erronka komuna”; jardunaldia gertaera gogoangarria izan zen, sozietate publikoetako, Jaurilaritzako eta udaletako kargu publikoen eta teknikarien arteko topagune izan baitzen. Bost tailerretan banatuta, honako gai hauek landu genituen: lurzorua, hiri-berroneratzea eta etxebizitza babestuen sustapena, Etxebideko eskatzaileen errolda, laguntza-sistemak, alokairua, ikuskapena, lege-kontrola eta estatistika. Parada bikaina izan zen bestelako aukerak azaltzeko, lan-ildo komunak aurkitzeko eta helburu bera dutenen arteko elkarlana sustatzeko.

2008ko urriaren amaieran, adibidez, “Hirigintza barne-hartzaile baterako planteamendu berriak; generoa eta parte-hartzea” izeneko jardunaldia izan zen. Jardunaldi horretan, jendearen premiei are gehiago erreparatuko dien hirigintzari buruzko kultura eraiki zen eta honako liburu hau aurkeztu: “Hirigintza-analisirako mapak generoaren eta herritarren eguneroko bizitzaren ikuspegitik egiteko gidaliburu metodologikoa”.

Jardun-ardatzen barruan, etxebizitza-arlotik eskaintzen diren prozesu, produktu eta zerbitzuak etengabe hobetzea biltzen da, eta hobekuntza-prozesu horretan (betiere bezeroari begirakoa), Etxebizitzaren Behatokiaren proiektuaren ideia ateratzen zen, sektorean parte hartzen duten agenteen topagunerako organo birtualizatzen, betiere egungo informazioan oinarrituta, etxebizitza-politikarako baliagarria izango den jakintza berria sortu ahal izateko. Baina, izan ere, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte

Gaietako Sailaren baitan hasiak ziren Etxebizitzaren Behatokia sortzen, eta lurzoruarekin eta etxebizitzarekin loturiko politika publikoei buruzko estatistika eta ikerketetan erreferentzia da, aspalditik, bai EAEn, bai Estatuan.

Lehiaketak ere antolatu dira erantzun berriak bilatzeko mahai gainean dauden galderei; bizikidetzaren unitate berrien premiei erantzuteko, ongizatearen eta ingurumena errespetatzearen parametroetan. Besteak beste, bi ekimen interesgarri abiarazi dira: “Bizitzeko gune berriak” lehiaketa, VISESAk antolatua, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Etxebizitza, Berrikuntza eta Kontrol Zuzendaritzak sustatutako etxebizitza-diseinu (tipologia) berriak garatzeko Ideia Lehiaketa.

2008. urteko azken hiruhilekoan, Euskal Herriko Unibertsitatearekin hitzarmena sinatu zen, EKITEN-THINKING Etxebizitza Politika Publikoei buruzko Azterlan Taldea sortu eta abian jartzea

ahalbidetzeko. Gune berri horrek zera dakar, etxebizitzaren arazoa aztertzen duen diziplina desberdinetako aditu talde bat sortzea, arazoa azterketa akademikotik eta esperientzia-trukea oinarritzat izanik aztertuz, etxebizitza duin baterako eskubidea gauzatu nahi duten ekimenen buruan jarritz Euskadi.

Urte hauetan, Euskadiko etxebizitza babestuaren kudeaketan erantzukizun politikoa izan dutenek osatutako taldearen bereizgarrietako bat izan da 2.0. politikaren alde egitea. Eskura dauden tresnak garatzearen aldeko aukera egin dute, kudeaketa gardenagoa izan dadin, lanaren xede direnen iritziak jasotzeko bideak sortzeko, eta, azken batean, herritar ordezkari botere apur bat itzultzeko euren ordezkarien aurrean. Blogak pertsonalki mantendu ditu, eta jarduerak handia izan dute, gainera; ikasitakoa, iritziak eta proposamenak argitaratu ditu blogetan, milaka pertsonen erreakzioak entzun eta horietako askorekin baita eztabaidatu ere.



2001-2008

aldiko ondorioak

2001-2008 ALDIKO ONDORIOAK

100

2001. urtean, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuordetzako kudeaketa-taldeak honako egoera hau aurkitu zuen: lurzoruaru eta etxebizitzari buruzko politika publiko ahulak; etxebizitzarako urteko aurrekontua 145 milioi euro inguru zirela; urtean 2.000 etxebizitza babestu produzitzeko gaitasuna izanik (horrek esan nahi du etxebizitza babestuaren merkatu-kuota % 20 zela etxebizitza berrien guztirakoari dagokionez); etxebizitza babestuetan mota guztietako irregulartasunak metatzen ziren esleipenari, erabilerari eta salmentari zegokienez; lurzoruaaren stock publikoa oso txikia izanik; alokairuko parke publikoan 700 unitate soilik zituela bi hamarkada baino gehiagotan; etxebizitza hutsak alokairu babestura mobilizatu gabe; hiri-berroneratzeko politikak profil oso txikikoak; birgaitzeko laguntzak nolabait sendotuta izanik; eta Eusko Jaurlaritzaren mendeko etxebizitza-

obretako ezbehar-tasa sektorearenaren parekoa zela. Azken batean, lurzoruaaren eta etxebizitzaren politika publikoak oso murrizak ziren, merkatu pribatuko operadoreen interesen zerbitzura, eta Euskadiko etxebizitza babestuen eskatzaileen premiei erantzuteko inolako gaitasunik gabe.

2009an, Euskadik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko lehen Legea lortu du (2/2006 Legea). Zalantzarik gabe, arlo horretan Estatu osoko legerik aurrerakoi eta esku-hartzaileena da; Eusko Jaurlaritzaren eta bere sozietateen (Visesa - etxebizitza-, Orubide -lurzorua-, Alokabide - alokairua- eta Bizigune -etxebizitza hutsa mobilizatzea-; azken hiru sozietateak berriak dira) aurrekontua 625 milioi eurokoa da urtean; azken urteotan, 2.900 milioi eurotik gora kudeatu dira, eta honako hauek egin dira diru horrekin: urtean 7.000 etxebizitza babestu baino gehiago

produzitzea; etxebizitza babestuaren kuota % 50 izatea (iraganekoa baino bi aldiz eta erdi handiagoa, eta Estatuko batez bestekoa baino bost aldiz handiagoa); Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza babestuen erdiak alokairurako izatea; 4.000 etxebizitza huts baino gehiago alokairu publikora mobilizatzea; alokairuko parke publikoan 17.000 etxebizitza baino gehiago izatea; udalei eta sustatzaileei alokairurako Estatu osoko laguntza publiko handienak eskaintzea; birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko politikak bereziki aktiboak izatea; Eusko Jaurlaritzaren mendeko obretan ezbehar-tasa sektorearen batez bestekoa baino hiru aldiz txikiagoa izatea; EAEko udalekin hitzarmen-sare sendo bat egitea lurzoruaaren, etxebizitzaren, alokairuaren, etxebizitza hutsen mobilizazioaren eta abarren arloetan; etxebizitza babestuak errotik garbitzea -honako neurri hauek hartuta: sustatzaile mota guztientzat

zozketa ezartzea; azalera-eskubidea eta alokairua izatea Jaurlaritzaren etxebizitza babestua lagatzeko araubidea; lehentasunez erosteko eta atzera erosteko aukera unibertsala baliatzea; aukera horrekin loturik, notario eta erregistratzaileekin akordioak egin direnez, saltzen den etxebizitza babestu guztia Eusko Jaurlaritzak erosten du eta Etxebiden erregistratutakoei berriz esleitu, betiere legearen arabera baldintzetan; hori guztiari esker, ikuskapen-zerbitzuari esker, zigortzeko ahalmena baliatzeari esker eta desjabetzeari esker, etxebizitza babestuaren parkea onbideratzea lortzen ari da, izan ere, bi hamarkada baino gehiagotan indarreko legeditik at funtzionatu izan baitu, Administrazioaren inolako kontrolik gabe-; birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko politika ausartak bultzatzea; 40.000 lanpostu sortzea zuzenean, eta beste horrenbeste zeharka ere, etxebizitza babestuekin loturik.

Azken buruan, EAEko herritarrei etxebizitza-eskubidea bermatuko dien etxebizitza-zerbitzuaren oinarriak finkatzea.

Baina agian aurreko hori guztia baino garrantzitsuagoa da beste lorpen hau: euskal imaginario kolektiboa aldatzea eta etxebizitza eskubidetzat hartzea, etxebizitza-politika eskubide hori gauzatzeko ezinbesteko izanik. Nabarmentzekoa da 2009. urtean alderdi guztien hauteskunde-programetan (PPren kasuan izan ezik) honako gai hauek bereziki txertatzea: etxebizitza babestuaren produkzioa, alokairu publikoa, etxebizitza hutsen mobilizazioa, baita etxebizitza herritarren eskubidetzat hartzea ere, auzitegietan ere defenda daitekeena. Halaber, EAEko udal askok ere orain zerbaitegatik ez dute hartzen etxebizitza babestua gai gogaikarritzat eta indar biziz bat egin dute etxebizitza babestuaren produkzioarekin,

alokairuarekin, etxebizitza hutsak mobilizatzearekin eta lurzoruari eta etxebizitzari buruzko beste hainbat hiri-politikekin. Patronalak alde batera utzita, inork ez du zalantzan jartzen ekimen publikoak esparru horretan duen garrantzia, ezta egitura publikoetatik helburu horiek lortzeko eraginkortasuna eta eragingarritasuna dagoenik ere. Inork ez ditu kritikatu azken zortzi urteotan Euskadin garatutako lurzoruari eta etxebizitzari buruzko politika publikoak. Gauza bakarra kritikatzeko da: oraindik ere haratago joan ez izana. Zenbat lortu den da eztabaidagai, ez nola lortu den, ezta norantz bideratu den ere. Duela zortzi urte, lortzeko bidea eta helburua oso bestelakoak ziren: merkatua, laguntza publikoen adabakiekin. Egiatzko kultura-aldaketa lortu da, paradigma-aldaketa, alegia. Lurzorua eta etxebizitzaren arloko aurrekontu ideologiko horiek sozialki instituzionalizatzeko prozesuan aurrerapen handia egin da.



etorkizuneko

erronkak: herritarrei etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzeko legea

ETORKIZUNeko ERRONKAK: HERRITARREI ETXEBIZITZA DUINA IZATEKO ESKUBIDEA BERMATZEKO LEGEA

104

Azken urteotan bide luzea egin dugu. Baina oraindik ere asko dugu egiteko etxebizitzak salgai izateari uztea lortu nahi badugu. Etxebizitza herritarren eskubide soziala izatea lor daiteke, lortu nahi da eta lortu behar da.

Osasunaren eta hezkuntzaren arloan bezalaxe, merkatura jo nahi duenak badu aukera, baina Administrazioak ondasun horiek modu unibertsalean eskaini behar dizkie herritarrei. Eta etxebizitzaren kasuan ere beste horrenbeste. Premia duen orok alokairuko etxebizitza publiko bat eskuratzea lortzeko gauza asko egin behar dira oraindik. Etxebizitzaren euskal zerbitzua sortzeko behar diren politika publikoak gauzatu behar dira, eta zerbitzu horrek alokairuko parke publiko iraunkorra izan behar du, premia guztiak betetzeko adina.

Horretarako, adostasun sozial eta politikoek bat egin beharko dute, aurrekontuak handitu beharko dira, erakunde publiko berriak sortu, baita

Etxebizitza Duina izateko Eskubidea Bermatzeko Legea ere, Euskadin.

Datozen urteotan, lurzoruari eta etxebizitzari buruzko politika publikoak honako erronka hauen bidez indartu beharko lirateke:

1 Etxebizitza babestuen zozketarik ez.

- a) Etxebizitza babestuaren eremuan iruzurra, babeskeria eta ustelkeria ezabatuz gero, alokairuko etxebizitza babestuaren eskatzaileen artean ez da etxebizitza-zozketaren egin behar izango.
- b) Etxebiden erregistratzeko baldintzak bete eta alokairuko etxebizitza eskatzen baldin badu, etxebizitza-premian dagoen edonori alokairu publiko bat eskaini beharko zaio, inolako zozketarik gabe.

2 Inor ez etxebizitzarik gabe.

- a) Eusko Legebiltzarraren Lege baten bidez alokairuko etxebizitza babestua

eskuratzeko aukera bermatuko zaio etxebizitza-premia egiaztatzen duen edonori.

- b) Gehieneko alokairuak pertsonaren edo bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren % 30 izango dira, eta errenta txikien kasuan, % 20.

- c) Administrazio Publikoek alokairuko etxebizitza eskuratzeko betebeharra ez badute betetzen, herritarrek justizia-epaitegietara jo dezakete etxebizitza lortzeko.

3 Alokairua, alokairua eta alokairu gehiago.

- a) Jaurlaritzaren etxebizitza babestuaren produkzioaren % 100 alokairu publikorako izatea.
- b) Etxebizitza babestu guztiaren (Jaurlaritza, udalak, sustatzaile pribatua, kooperatibak, eta abar) % 50 alokairu publikorako izatea.

- c) alokairuko 50.000 etxebizitza babestuko parkea lortzea.
- d) Lege-figura berri bat sortzea: legezko lurzoru-erreserbak alokairuko etxebizitza babestuetarako; erreserba horiei esker, etxebizitza babestuen erdia alokairurako izango da udaletako hirigintza-planeamendutik bertatik.
- e) Operadore guztien etxebizitza babestuen % 100 alokairurako izatea Bilboko eta Donostiako hiriguneetan.
- f) Alokairuko etxebizitza babestuen kooperatiben figura indartzea.

4 Behar-beharrezko lurzorua soilik, ez gehiago.

- a) Euskadik ez du gainditu behar 1.000 biztanle bakoitzeko 7 etxebizitzaren kopurua, etxebizitza babestuaren kuota handienarekin.

- b) Biziguneren zerbitzurako parke iraunkorrean 7.500 etxebizitza bermatzea.
- c) Alokairurako eta birgaitzerako laguntza publikoak eskainita ere (Bizigune programa), oraindik hutsik jarraitzen duten etxebizitzaren kasuan zerga-penalizazioak ezartzea.
- d) Etxebizitza hutsen eta bigarren bizitokien ehuneko txikiena duten hiru Autonomia Erkidegoan artean egoteari eustea Euskadik.
- e) “Berrigune Plana”, auzoen birgaitze integralerako eta belaunaldi-erreleboak sustatzeko. Lehendik eraikitako auzoak erakargarri egitea bertan bizi direnentzat.

5 Etxebizitza babestuaren eskaintza orekatua lurraldearen arabera.

- a) Etxebizitza babestuaren merkatuaren % 50eko kuota lortzea Euskadin, hiru Lurralde Historikoetan eta udalerri bakoitzean, hasitako

etxebizitza berrien erdiak babestuak izan daitezen.

- b) Eta horrela, etxebizitza babestuaren eskaintza lurraldearen arabera orekatua izango dela bermatuko da.

6 Etxebizitzaren euskal zerbitzu publikoa indartzea.

- a) EAEko Administrazio Publikoek etxebizitza babestua lagatzeko aukera bakarra: alokairuan edo azalera-eskubidean.
- b) Kolektibo jakin batzuen gain ekintza positiboa aplikatzea alokairuko etxebizitzak esleitzeko garaian.
- c) Maizterrek edo erosleek etxebizitza babestua itzuli behar izatea etxebizitza libre bat erosiz gero (etxebizitza libre bat baldin badute, ez dute etxebizitza babesturik behar).
- d) Etxebizitza-alokairuari loturiko gizarte-prestazioak nabarmen handitzea.

7 Etxebizitzagatiko gainzorpetze krisiaren ondorioei egitura publikoetatik aurre egitea.

- a) Langabeen etxebizitza libreak berrerrostea, bankuak kendu aurretik, etxebizitza babestu bihurtu eta jabe ohiei maizter moduan egoten uztea, etorkizunean erosteko aukera eskainita.
- b) Langabezian daudenentzat etxebizitza librearen alokairuko errenta % 30 murriztea, eta errentan ematen duenari kobratuko duela bermatzea.
- c) Langabezian daudenei babes ofizialeko etxebizitza berrerrostea, eta jabe ohiei maizter moduan egoten uztea.

Hipotekagatiko zorpetzea legez mugatzea (gehienez, norberaren eta familiaren diru-sarreraren % 30eko maileguak) eta denbora mugatu batez (gehienez 15 urte), etorkizunean

etxebizitzagatiko gainzorpetze-krisi gehiago izan ez daitezen.

8 Lurzoruari eta etxebizitzari buruzko politika publikoak finantzatzea .

- a) Etxebizitza-arloko aurrekontuak handitzea Eusko Jaurlaritzan eta udaletan. Arlo horretan, Euskadiko BPGaren % 3ra heltzea (EBko herrialde aurreratuenetan horixe da ohikoa). 2009an, Euskadin, etxebizitza-arloko gastu publikoa BPGaren % 2tik beherakoa da. 2001. urtean, % 0.3 baino txikiagoa zen.

- b) EAEko Foru Aldundien zerga-politika aldatzea, etxebizitzari dagokionez. Etxebizitzari dagokionez, alokairua lehenestea erosketaren gainetik; etxebizitza babestuen zerga-tratamendua hobetzea etxebizitza librearekin alderatuta; eta etxebizitza hutsak nahiz bigarren bizitokiak penalizatzeko zerga-neurriak ezartzea.

- c) EAEko udalerrien finantziarioa hobetzea.

- d) Hirigintza-ekintza publikoaren ondorioz sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza areagotzea.

- e) Finantzen Euskal Institutua: Eusko Jaurlaritzaren eta Udalen lurzoruari eta etxebizitzari buruzko politika publikoen zerbitzura egongo den euskal banku publikoa izan behar du.

9 Hirigintza barne-hartzaileagoa, gizartearen, ingurumenaren, lanaren eta politikaren eremuetan.

- a) Herritarren Parte-hartzearekiko eta hirigintza barne-hartzailearekiko konpromisoa.
- b) Euskadiko Etxebizitzen Parkea Kyotoko protokoloaren arabera egokitzeko plana.
- c) Laneko ezbehar-tasa murriztea.

