



**ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN  
2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEA**

**ELAren BALORAZIOA**

## AURKIBIDEA

### 0.- SARRERA

#### 1.- ETXEBIZITZAREN 2006-2009 PLAN ZUZENTZAILEAREN EBALUAZIOA

1.1.- Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-maila

1.2.- Etxebizitzaren 2006-2009 eta 2002-2005 Plan Zuzentzaileen indarraldian sektore pribatuak babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan izan duen pisua

#### 2.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN ZENBAKIZKO HELBURUAK

2.1.- 1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz

*2.1.1.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapena*

*2.1.2.- Hutsik dauden etxebizitzak eta alokairu libreko bitartekaritza*

*2.1.3.- Etxebizitzarako irispidea errazteko beste programa batzuk*

2.2.- 2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

2.3.- 3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

#### 3.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANAK ETXEBIZITZA POLITIKAREN GIDALERROETARA DAKARTZAN ALDAKETAK

3.1.- Babes publikoko etxebizitzarako irispideari buruzko aldaketak

3.2.- Babes publikoko etxebizitzaren alokairuari buruzko aldaketak

3.3.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapeneko mozkin-marjinarekin loturiko aldaketak

3.4.- Lurzoruarekin loturiko aldaketak

#### 4.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANARI BURUZKO ONDORIOZTAPENAK

## **0.- SARRERA**

Dokumentu honen aztergaia, Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea (aurrerantzean, Plana), 2010eko abenduaren 28an, hots, bere indarraldiaren lehenengo urtearen amaieran, onartu zuen Eusko Jaurlaritzak. Hortaz, 2010eko urtealdi osoan zehar etxebizitzaren alorrean garatutako politikaren ardatza ez zen Plana izan.

Planak 644,6 milioi euroko<sup>1</sup> kostua du esleituta, bere indarraldiaren 4 urteetarako (114,4 milioi 2010erako, 129 milioi 2011rako, 190,1 milioi 2012rako eta 211,1 milioi 2013rako). Baren Produktu Gordinaren (BPGd-aren) arabera zenbaturik, Planak aurreko 3 urteetan egindakoa baino ahalegin ekonomiko txikiagoa planteatzen du<sup>2</sup>.

Dokumentu honetan, hasteko, aurreko Planaren ebaluazioari erreparatuko diogu, ondoren, oraingo Planaren helburuak eta dakartzan aldaketa garrantzitsuenak aztertu eta ondorioak ateratzeko.

Lehenagoko planekiko ezberdintasunen artean, prestaketan izan den parte-hartze urria nabarmendu behar dugu, oraingoan Internet bidez banaka egindako ekarpenak eta Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialetik etorritakoak baino ez baitira aintzat hartu.

Internet bidez egindako ekarpenei buruz esan daiteke Planean, dirudienez, Gobernuak lehendik aurreikusita zeuzkan ekarpenak, edo jadanik sartuta zeudenak, baino ez direla bildu.

ELAk, bere garaian, gaitzetsi egin zuen Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala, batez ere bere helburu nagusia eraikuntzako sektore pribatuari laguntzea zelako. Ildo horretan, oraingo azterlanean egiaztatuko dugunez, Plana Itun horren isla da, eta babes publikoko etxebizitzaren merkatuan sektore pribatuaren alde jokatzeko planteatzen du.

## **1.- ETXEBIZITZAREN 2006-2009 PLAN ZUZENTZAILEAREN EBALUAZIOA**

Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plana jorratzen hasi baino lehen, Etxebizitzaren 2006-2009 Plana (aurrerantzean, aurreko plana) noraino bete den aztertuko dugu.

### 1.1.- Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-maila<sup>3</sup>

Atal honetan, Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailean jasotako helburu nagusiak, hau da, eraikiko ziren etxebizitza babestuen kopuruari, merkatura aterako ziren etxebizitza hutsen kopuruari, birgaitzeko etxebizitzaren kopuruari eta lurzoru-lorpenari buruzkoak, noraino bete diren aztertuko dugu.

Babes publikoko etxebizitzaren **eraikuntzatik** hasita, datuen arabera, aurreikusitako 27.000 etxebizitzaren %81,8 baino ez dira eraiki. Helburuok etxebizitzaren xedearen, etxebizitza-motaren edo eraikitzailearen arabera azterturik ikus daitekeenez:

- Etxebizitzaren sustapeneko defizit nagusia *alokatzeko* etxebizitza publikoetan jazo da, alokatzeko aurreikusi ziren 8.500 etxebizitzetatik 4.936 –hau da, %58,1– bakarrik eraiki ziren eta.
- Kalifikazioari begiratuta, *etxebizitza tasatu autonomikoetan*<sup>4</sup> ageri da betetze-mailarik baxuena (%4,9), ondoren zuzkidurazko bizitokiak<sup>5</sup> (%36,8) eta etxebizitza sozialak<sup>6</sup> (%56,5) datozela. Bestalde, udal etxebizitza tasatuen<sup>7</sup> %75,4 eraiki dira, eta aurreko planean jasotako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren (BOE) %94.
- Deigarria bada ere, Sailak etxebizitzaren sustapeneko helburuen %34,4 baino ez du bete, eta VISESAk, haren sozietate publikoak, %65, Udalek %99,4 eta sustatzaile pribatuek %98,8 bete dutelarik.

Alegia, babes ofizialeko etxebizitzetan diru-etekin txikiena ematen dutenekin loturiko helburuetan ageri da betetze-mailarik baxuena, bai eta Sailak berak eta VISESAk artatu beharreko etxebizitzekin loturikoetan ere.

**Hutsik dauden etxebizitzaren alokairuari** dagokionez, 2006-2009 Planak Bizigune programaren bitartez 2006an alokatutako 2.605 etxebizitzetatik 5.000ra igarotzea aurreikusten zuen 2009rako, baina 4.557ra baino ez zen iritsi, %91,1era, alegia (gogoan izan behar da Etxebizitzaren 2002-2005 Plan Zuzentzaileak ere bazuela hutsik zeuden 5.000 etxebizitza merkaturatzeko helburua, baina 1.907ra besterik ez zela heldu).

2009ko urtealdian Aparteko Birgaitze Planak birgaitzeko ekintzen kopurua bikoiztu egin zuenez, **hiri-birgaitzeko eta berritzeko** helburua gainditu egin zen aurreko planean, %113,2aren betetze-mailaz.

**Lurzoru-lorpenaren** atalean, 2006-2009 Planean zehaztutako helburuaren %68,9 baino ez da bete. Horrek esan nahi du 16.526 etxebizitza eraikitzeko lurzorua lortu zela.

2006-2009 ETXEBIZITZA PLAN ZUZENTZAILEAREN

HELBURUEN BETETZE MAILA

	Helburua	Gauzatua	Beteta (%)
Babes publikoko etxebizitzaren sustapena	27.000	22.098	81,8
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	5.000	4.557	91,1
Hiri-birgaitze eta berritzea	51.250	58.003	113,2
Lurzoru-lorpena	24.000	16.526	68,9

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Beraz, aurreko etxebizitza-planean hiri-birgaitze eta berritzearen atalean jasotako helburua **bakarrik** bete dela ondorioztatu ahal da.

**1.2. Etxebizitzaren 2006-2009 eta 2002-2005 Plan Zuzentzaileen indarraldian sektore pribatuak babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan izan duen pisua**

Datuek agerian jartzen dute **ekimen pribatuak babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan duen pisu handia**. Zehatz esateko, eraikitzaile pribatuek, batez beste, babes publikoko etxebizitzaren %59,6 eraiki zituzten 2002-2006 aldian, eta %67,4, 2006-2009an zehar<sup>8</sup>.

Bi epealdi horietan, **alokatzeko** eraikitako etxebizitza babestuetan, aitzitik, askoz **partaidetza txikiagoa** izan du arlo **privatuak**: %34,7koa eta %44,4koa, hurrenez hurren<sup>9</sup>.

Datu hori benetan da bitxia, ordea, 2002 eta 2009 artean *eraikuntza-enpresek* 98 milioi euro jaso baitzituzten diru-laguntzetan, eta beste 136 milioi euro sorospenetan –234 milioi euro, guztira– *alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuak* eraikitzeko<sup>10</sup>.

Atal horren gaineko informazio zehatzak dioenez, 2009ko urtealdian, eraikitzaile pribatuek, batez beste, 49.156 euro eskuratu zituzten, etxebizitza bakoitzeko, alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuen sustapenerako laguntza gisa, eta 2008an, berriz, 62.100 euro<sup>11</sup>.

**ALOKATZEKO ERAIKITAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN SUSTAPENERAKO  
BATEZ BESTE EMANDAKO LAGUNTZEN BILAKAERA. EAE, 2002-2009<sup>12</sup>**

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
26.595	30.583	28.648	24.589	35.940	46.003	62.100	49.156

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Era berean, argi ikus daiteke eraikitzaile pribatuek **agerpen handiagoa** dutela mozkin-marjina handienak uzten dituzten etxebizitza babestuetan, mozkin txikikoetan, aldiz, agerpen hutsala dutelarik. Datuen arabera, ekimen pribatuak, batez beste, etxebizitza sozialen %1,3 eta BOEen %57,6 eraiki zituen 2002-2006 aldian, eta %2,8 eta %64,7, ondoz ondo, 2006-2009an zehar<sup>13</sup>.

Hortaz, ekimen pribatuak agerpen handia du babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan, baina mozkin handienekoetan bakarrik. Hala ere, mozkin txikiagoko beste mota bateko etxebizitzak eraikitzeko, adibidez alokatzeko eraikitako etxebizitza publikoak eraikitzeko, finantzaketa publikoa jasotzen dute.

**2.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN ZENBAKIZKO HELBURUAK**

Etxebizitza Plana **5 helburu** edo ardatz nagusitan dago banaturik; hona hemen:

- 1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz
- 2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea
- 3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea
- 4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea.
- 5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea.

Hurrengo taulan ikusten denez, Planaren helburu kuantitatiboak jarraian aztertuko ditugun lehenengo 3 ardatzen barruan bildu ahal dira.

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN  
2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK

ARDATZA	HELBURUA	EKINTZAK
1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz	Babes publikoko etxebizitzaren sustapena Hutsik dauden etxebizitzaren eta alokairu libreko bitartekaritza Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta, gazteen alokairu-gastuetarako Etxebizitza babestu gisa kalifikatutako lokalak Landa-esparruetan eta Birgaitzeko Integratuko Areatan (BIAetan) etxebizitza erabiliak erostea Hiri-birgaitzeko prozesuetan eraikitako etxebizitza berriak	20.000 7.000 8.000 850 1.350 2.800
2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea	Hiri-birgaitze eta berritzea	70.500
3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea	Lurzoru-lorpena	19.500

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

**2.1.- 1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz**

*2.1.1.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapena*

Planak, bere indarraldiaren 4 urteetan, babes publikoko **20.000 etxebizitza** eraikitzea aurreikusten du. Horrek esan nahi du aurreko planean baino 7.000 etxebizitza gutxiago jaso direla helburuan, %25,9eko gutxipena eginik. Modu berean, oraingo planean aurreikusitako 20.000 etxebizitza horiek aurreko planaren indarraldian benetan eraiki zirenak baino 2.098 etxebizitza gutxiago dira, %9,5 gutxiago, hain zuzen ere.

2010eko ekitaldirako proposatutako helburua (3.450 etxebizitza) 1.500eko aldeaz gainditu da, aipatutako urtealdi horretan babes publikoko 4.950 etxebizitza eraiki dira eta. 2010eko ekitaldian aurrekoei buruz izan den bilakaerari erreparatuta, berriz, 2010ean eraikitako etxebizitza babestuak 2009ko urtealdian eraikitakoak baino 1.750 gehiago dira. Dena den, 2008an, 2010ean baino 1.309 etxebizitza babestu gehiago eraiki ziren; 2007an, 2.360 gehiago, eta 2006an, 389 gehiago.

ERAIKITAKO ETXEBIZITZA BABESTUAK. EAE, 2006-2010<sup>14</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
5.339	7.310	6.259	3.190	4.950

*Iturriak: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea, Etxebizitzaren Euskal Behatokia*

*Alokairua lehenestea*

Planak dioenez, alokairuari eman nahi dio lehentasuna, babes publikoko etxebizitzetan. Ildo horretan, eraikitzen diren etxebizitzetatik 8.100 (%40,5) *alokatzeko* izango dira, eta 11.900 (%59,5), *saltzeko* (ondorengo taulan, etxebizitza-mota bakoitzaren araberako banaketa zehatza ageri da).

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN  
2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK

	kopurua	%
Zuzkidura-alojamenduak	3.500	17,5
Alokatzeko etxebizitza sozialak	3.700	18,5
Itundutako alokatzeko etxebizitza babestuak	900	4,5
<b>ALOKATZEKO, GUZTIRA</b>	<b>8.100</b>	<b>40,5</b>
Itundutako saltzeko etxebizitza babestuak	9.000	45
Erosteko aukeraz alokatzeko etxebizitza babestuak	1.000	5
Saltzeko etxebizitza tasatu autonomikoak	400	2
Saltzeko udal-etxebizitza tasatuak	1.500	7,5
<b>SALTZEKO, GUZTIRA</b>	<b>11.900</b>	<b>59,5</b>
<b>GUZTIRA</b>	<b>20.000</b>	

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Egia da **alokatzeko** etxebizitza babestuen sustapenerako proposatutako portzentajea handiagoa dela oraingo planean, 2006-2009 planean baino (%40,5 eta %31,5, hurrenez hurren), baina, edonola ere, oraingo portzentajea 2000-2003 eta 2002-2005 planetakoak baino txikiagoa da, horietan, ondoz ondo, %48,6 eta %45,1eko alokairu-kuotak aurreikusten ziren eta<sup>15</sup>.



ALOKAIRUA BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENEAN

(SUSTAPEN OSOAREN %)<sup>16</sup>

2000-2003	2002-2005	2006-2009	2010-2013
48,6	45,1	31,5	40,5

Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea

*Sektore pribatuaren pisua*

Oraingoan ere, Planak pisu handia esleitzen dio sektore pribatuari babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan. Zehazki, %34 ezartzen du harentzat, Sailaren %12,5, Visasaren %42,5 eta udalei eta udal-sozietateei esleitutako %11ren aldean.

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN  
ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN  
SUSTAPENA, SUSTATZAILEA KONTUAN HARTUTA

	<b>kopurua</b>	<b>%</b>
Saila	2.500	12,5
Visesa	8.500	42,5
Udalak eta udal-sozietateak	2.200	11
Pribatuak	6.800	34

Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea

*2.1.2.- Hutsik dauden etxebizitzak eta alokairu libreko bitartekaritza*

Etxebizitza Planak hutsik dauden **7.000 etxebizitza** mobilizatu nahi ditu, babespeko alokairurako. Horretarako, honako bi tresna hauek ditu:

- 1.- Dagoeneko indarrean dagoen *Bizigune* programa, hutsik dauden etxebizitzaren alokairua kudeatzeko taxutua. Horren bitartez, gehienez ere, 5.000 etxebizitza alokatzea aurreikusten da. Planak dioenaren arabera, programa horren kostua handiegia da Administrazioarentzat (alokatzeko etxebizitzaren parke publikoa osatzeko balio ez izateaz gain), eta horregatik ez da planteatzen programaren bitartez mobilizatzea pentsatu zen etxebizitza-kopurua handitzerik.
- 2.- *Alokairuko bitartekaritza-programa berriaren* bidez, 2.000 etxebizitza mobilizatuko dira Planaren indarraldiaren 4 urteetan. Programa berri hori "beste eragile publiko

eta pribatu batzuen elkarlanean oinarrituko da, eta merkatu librean alokairuaren arloko eskaintzaren eta eskariaren arteko bitartekaritza egingo du”, bai eta “Euskal Autonomia Erkidegoko Kontsumoko Aholku Batzordeak balioz hornitu eta dibulgatu, eta jabeen eta maizterren artean sor daitezkeen gatazkak ebazteko baliozko tresna gisa ere”. Biziguneren kasuaz bestela, programa honetan administrazioak ez du ordainduko maizterrak ordaintzen duen alokairu babestuaren (bizikidetzaren unitatearen diru-sarrera gordinen %30 baino txikiagoa) eta jabeak eskuratzen duen zenbateko handiagoko errentaren arteko diferentzia, beraren zeregina bi alderdien artean bitartekari jardutea baino ez baita izango.

2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK.

HUTSIK DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ALOKAIRU LIBREKO BITARTEKARITZA

	<b>2006-2009 helburuak</b>	<b>2006-2009 gauzatua</b>	<b>2010-2013 helburuak</b>
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	5.000	4.557	5.000
Alokairuko bitartekaritza-programa berria			2.000
<b>GUZTIRA</b>	<b>5.000</b>	<b>4.557</b>	<b>7.000</b>

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

2.1.3.- Etxebizitzarako irispidea errazteko beste programa batzuk

Babes publikoko etxebizitzak sustatzeaz eta hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko mobilizatzeaz gain, honako programa hauek aurreikusten ditu Planak, etxebizitzarako irispidea errazteko:

- *Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta.*

Alokairua ordaintzeko 210 euroko hileko zuzkidura da, eta 22.000 eurotik beherako diru-sarrera gordinak eta 22 eta 30 urte bitartean dituzten gazteei zuzentzen zaie. Errenta hori Rodríguez Zapaterok hauteskunde-garaian egindako promesa da. Beraz, Espainiako estatuak ematen du berez, Eusko Jaurlaritza zuzkiduraren kudeatzaile hutsa delarik. Hortaz, Planak 8.000 laguni Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta ematea jasotzen duen arren, Espainiako Gobernuak da berez laguntza ematen duena, eta errenta hori kudeatzeko Lankidetzaren Hitzarmen bat dago indarrean. Horregatik, ez deritzogu bidezko

laguntza horiek Eusko Jaurlaritzak etxebizitzarako irispidea errazteko helburu gisa jasotzeari.

- *Etxebizitza babestu gisa kalifikatutako lokalak.*  
Bere indarraldiaren 4 urteetan **850 lokali** –aurreko planean baino 100 gehiago– etxebizitza babestuen kalifikazioa ematea aurreikusten du Planak.
- *Landa-esparruetan eta BIAetan 2. eskuko etxebizitzak erostea.*  
Itzuli beharrik gabeko diru-laguntza ematea aurreikusten da, mota horretako inguruetan ohiko etxebizitza izateko bigarren eskuko 1.350 etxebizitza –aurreko Planean baino 850 etxebizitza gehiago– erosteko.
- *Hiri-birgaitzeko prozesuetan eraikitako etxebizitza berriak.*  
Eraikin-dentsitatearen hazkundeaz eta eremu batean lehen zeudenak baino etxebizitza gehiago eraikitzea ahalbidetuz, beste **2.800 etxebizitza** sortzeko asmoa du Planak, birgaitze-prozesuen bidez. Programa hori berria da, aurreko Planak ez baitzuen horrelako jarduketarik aurreikusten.

**ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN**  
**ZUZENTZAILEAK ETXEBIZITZARAKO IRISPIDEA ERRAZTEKO FINKATUTAKO**  
**BESTE HELBURU BATZUK**

	<b>2006-2009 helburuak</b>	<b>2010-2013 helburuak</b>
Gazteen etxe- alokairurako Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta		8.000
Etxebizitza babestu gisa kalifikatutako lokalak	750	850
Landa-esparruetan eta BIAetan 2. eskuko etxebizitzak erostea	500	1.350
Hiri-birgaitzeko prozesuetan sortzeko etxebizitza berriak		2.800

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Lehenengo ardatzari buruz ondoriozta daitekeenez, Planak batez ere etxebizitzaren eraikuntzan bilduko ditu ahaleginak. Aurreko Planak baino etxebizitza babestu gutxiago eraikitzea planteatzen du, eta, alokairua lehenesten duela dioten arren, aurreko planak baino gehiago baina lehenagoko 2 planek baino portzentaia txikiagoak bideratzen ditu alokairura. Horrez gain, argi geratzen da Planak oraindik ere garrantzi handia esleitzen diola sektore pribatuari, babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan.

## 2.2.- 2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

Etxebizitza Planak 70.500 etxebizitza birgaitzea aurreikusten du, hau da aurreko planaren helburuetan jasotakoak baino %37,6 gehiago, eta lehenagoko planaren ondorioz gauzatutakoak baino %21,5 gehiago.

Planak dioen arabera “erabateko aldaketa proposatzen du laguntza-sisteman, eta eraikinak birgaitzeari ematen dio lehentasuna, etxebizitzak birgaitzearen gainetik (eta diru-laguntzak neur daitezkeen helburuen arabera emanez)”, baina birgaitzeko planteatzen duen eraikin-portzentajea guztizko birgaitze-kopuruaren %3,4 besterik ez da.

### ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN

### ZUZENTZAILEAK BIRGAITZE ARLOAN EZARRITAKO HELBURUAK

	2006-2009 helburuak	2006-2009 gauzatuak	2010-2013 helburuak
Birgaitze integratua			2.400
Birgaitze isolatua			68.100
GUZTIRA	51.250	58.003	70.500

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Alegia, etxebizitzak birgaitzeko helburuetan gehikuntza ageri bada ere, horietako gehienak banakako etxebizitza-birgaitzeak dira oraindik.

## 2.3.- 3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

Planak 19.500 etxebizitza eraikitzeko lurzorua lortzea planteatzen du. Horrek %18,8ko gutxipena dakar, aurreko planaren helburuaren aldean, eta %18ko gehikuntza, plan horren gauzaperari buruz.

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN  
ZUZENTZAILEAK LURZORU LORPENARI BURUZ EZARRITAKO HELBURUAK

2006-2009 helburuak	2006-2009 gauzatuak	2010-2013 helburuak
24.000	16.526	19.500

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Aurreko planak indarrean egon bitartean jazo den bezala, **agente pribatuei lurzoria ematen jarraitzea** planteatzen du oraingo Planak ere, lurzoru-jarduketetan aurreikusitako %5,2aren aldean, sustapenean %34 esleitzen die eta<sup>17</sup>.

**3.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANAK**  
**ETXEBIZITZA POLITIKAREN GIDALERROETARA DAKARTZAN ALDAKETAK**

Zenbakizko helburuak ez ezik, Etxebizitza Planak aztertzea komeni den hainbat aldaketa planteatzen ditu, atal honetan ikusiko dugunez.

**3.1.- Babes publikoko etxebizitzarako irispideari buruzko aldaketak**

Babes publikoko etxebizitzak **loritu nahi dituzten pertsonen gehienezko diru-sarreren maila igotzea** planteatzen du planak<sup>18</sup>, bai salmenten kasuan, bai alokairuenean. Horrek errenta handiagoak dituzten kolektiboen irisgarritasuna areagotzen du, diru-sarrera urriak dituztenen kaltetan, zozketetan lehiakide gehiago izango dituztelako.

**3.2.- Babes publikoko etxebizitzaren alokairuari buruzko aldaketak**

Planak babes publikoko etxebizitzaren **alokairu-prezioak igotzea** planteatzen du, ekimen pribatuarentzako erakargarriago izan daitezen<sup>19</sup>. Horrela, alde batetik, ekimen pribatuari egiten zaio mesede, eta bestetik, babes publikoko etxebizitzak alokatzeko zain dauden pertsoneri egiten zaie kalte, bereziki diru-sarrera txikiak dituztenei.

**Erosteko aukeraz alokatzeko** etxebizitza babestuak eraikitzea proposatzen du etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Planak, eta geroago arautzeko uzten ditu bai etxebizitza horien salmenta-prezioa, bai dagokiekeen babes-tipologia<sup>20</sup>. Gogoan izan behar dugu erosteko aukeraz alokatzeko etxebizitza babestuen figura berri hori, eraikuntza-enpresek eraikitako etxebizitza babestuak saltzeko arazoak dituzten abagunean ematen dela. Modu horretan, enpresa horiek alokairuan eskaini ahalko dituzte momentu honetan saldu ezin dituzten etxebizitza babestuak, eta gerora, egoera ekonomikoa hobetzen denerako, salmenta ziurtatu.

Deigarria da mota horretako etxebizitzetarako babes publikoko etxebizitza-tipologia eta prezioa aurretiaz ez zehaztea, eta gaur egun ezagutzen ez ditugun baldintzagarrien menpe uztea, horrek, gardentasuna guztiz lausotzeaz gain, edozeinen aldeko mesedetratua eta bereizkeria eragin ditzake eta.

Planak **laneko mugikortasuna sustatzeko eta lehiakortasun ekonomikoa errazteko** bide gisa planteatzen du **alokairua**<sup>21</sup>. Agidanez, ELA babes publikoko etxebizitzaren alokairua defendatzera bultzatzen duen arrazoia oso bestelakoa da<sup>22</sup>.

### **3.3.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapeneko mozkin-marjinarekin loturiko aldaketak**

Babes publikoko etxebizitzaren **erosketa-prezioak garestitzea** aurreikusten du Planak<sup>23</sup>. Horrek, bere egoera ekonomikoa txarragotu ez ezik, murriztu egiten ditu biztanleriaren irispide-aukerak.

Ildo beretik, **sustapenak buruaskiak eta orekatsuak**<sup>24</sup> izan daitezen, babes publikoko etxebizitzak garestitzeaz gain, Berme eta Konpentsazio Funtsa eratu nahi da, eraikitzaileek babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan izan litzaketen galera-arriskuak estaltzeko<sup>25</sup>.

Zentzu berean, **urbanizazio-kostuen jasanarazpena gehitzea** (prezioak garestitzea) planteatzen du Planak, bai eta *geldirik dauden urbanizazioak desblokeatzeko aukera ematea*<sup>26</sup> eta *Lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko laguntza publikoen ildo berri formulatzea eta hedatzea*<sup>27</sup> ere (eraikuntza-sektoreari lurzorua erosteko eta urbanizatzeko laguntzak ematea, alegia).

Bistan dago aldaketa horien onuraduna babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan parte hartzen duen sektore pribatua izango dela.

### 3.4.- Lurzoruarekin loturiko aldaketak

Planaren asmoen artean, *alokairuko erregimeneko etxebizitzaren sustapenerako baliabide ekonomikoak sortzeko neurriak abian jartzea dago, hala nola azalera- eskubidearen erregimenean eraikitako etxebizitzaren **lurzorua saltzea***. Neurri hori, izan ere, Plana onartu baino lehen jarri zen abian<sup>28</sup>. ELAren ikuspuntutik, babes publikoko etxebizitzari eusten dien lurzoruak titulartasun publikokoa izaten jarraitu beharko luke, saldu ordean, etxebizitza-parke publiko iraunkor bat izateko modu bakarra baita<sup>29</sup>.

Horrez gain, Planak **eskumen handiagoa** eman nahi die **Udalei**, horiek, aurrerantzean, babes publikoko nahitaezko etxebizitza-erreserba kudeatzeko ahalmena ere izango baitute<sup>30</sup>. Ekintza horrek Planaren filosofiaren kontra jotzen du, etxebizitza-politika Euskal Autonomia Erkidego osoan homogeneizatzeari dagokionez.

## **4.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANARI BURUZKO ONDORIOZTAPENAK**

Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Planaren helburuei buruz, honako alderdi hauek azpimarratu daitezke:

1.- **Merkatura 25.000 etxebizitza ateratzeko** asmoa du (20.000 eraikiz, eta beste 5.000ak, etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko lokalen bidez, landa-esparruan eta BIAetan etxebizitza erabiliak erosiz eta hiri-birgaitze eta berritzeko prozesuen bidez etxebizitza berriak sortuz)<sup>31</sup>. Sailak merkatura aterako dituen 25.000 etxebizitza horiek ez dira asko, une honetan 74.461 behar direla<sup>32</sup> eta datozen urteetan gehiago beharko direla kontuan hartuta. Izan ere, 49.461 etxe-eskari geratuko dira erantzun gabe, **etxebizitza-beharraren 2/3**, hain zuzen.

2.- **Babes publikoko 20.000 etxebizitza eraikitzeko** helburua aurreko planean finkatutakoa baino **urriagoa** da, bai eta aurreko plan horren gauzapena bera baino urriagoa ere.

3.- Planak dioen arabera, **alokairua** lehenetsi nahi du, baina, berez, babes publikoko etxebizitzaren guztizkoan alokairuari esleitzen dion portzentajea, aurreko planekoa baino handiagoa bada ere, **2000-2003 eta 2002-2005 planetan** ezarritakoa **baino txikiagoa** da.

Dena den, Planari buruz atera daitezkeen ondorioak ez dira bakarrik beraren helburuen ingurukoak. Izan ere, **ekimen pribatuaren aldeko jarrera iraunkorra** Plan osoan zehar islatzen da. Hona hemen:

- Ekimen pribatuaren aldeko aipamenak eta laguntzak askotan ageri dira testuan<sup>33</sup>, oro har, bai eta Planaren xedea<sup>34</sup> edo balioak<sup>35</sup> azaltzean ere.
- Babes publikoko etxebizitzetarako irispidean, alokairuan, sustapenean, edo lurzoruari buruz planteatzen dituen *aldaketa* gehienek (txosten honetako 4.1, 4.2, 4.3 eta 4.4 puntuetan aztertuak) babes publikoko etxebizitzaren sustapenean parte hartzen duten eraikitzaile pribatuei dakarkiete onura, dudarik gabe.

Zentzu horretan, Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Planak bat egiten du Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren filosofiarekin, etxebizitzaren eraikuntzan diharduen sektore pribatua suspertu beharrari eta babes publikoko etxebizitzak xede horretarako erabiltzeari dagokienez.

Plana lurralde osoan homogeneousatzeko printzipioaren aurka, ordea, **Udalei protagonismo handiagoa** ematea aurreikusten du<sup>36</sup>, eta horiekiko komunikazioa hobetzeko asmoa ere planteatzen du, *gizarte-laguntzak hobeto kontrolatzeko*, hain zuzen ere. Harrigarria da Eusko Jaurlaritzak gizarte-laguntzen kontrola dela eta erakusten duen obsesioa, behin eta berriz aipatzen baitu kontrolaren helburua, laguntza horiek jasotzen dituzten pertsonak sistematikoki iruzur egiten dutela pentsaraziz. Harrigarria da, batez ere, bestelako iruzurren kontra –iruzur fiskalaren kontra, esaterako– egiten duen esfortzu txikiarekin alderaturik.

Finean, Plan honek ere **oso helburu eskasak jasotzen ditu etxebizitza-beharrei erantzuteko, ageriko eta pisuzko kontraesanak biltzen ditu propaganda ofizialaren eta benetan gauzatutako ekintzen artean, eta ekimen pribatuaren alde jotzen du nabarmenki.**



---

## OHARRAK

<sup>1</sup> Aurreko planek konprometitutako gastuak eta bere indarraldiaren ondorengo urteetarako konprometitzen dituen gastuak zenbatu barik.

<sup>2</sup> Etxebizitza-planen kostuari BPGd-an dagokion pisua honakoa da: %0,17koa 2006an, %0,23koa 2007an, %0,26koa 2008an, %0,29koa 2009an, %0,18koa 2010ean eta %0,20koa 2011n. Iturriak: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea, Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailea, Eustat.

<sup>3</sup> 7.3 taula. 168. orrialdea.

<sup>4</sup> Etxebizitza tasatua BOE tradizionalaren eta etxebizitza librearen arteko aukera da (euren diru-sarrerak finkatutako mugak gainditzen dituztelako, BOE bat erosi ezinik, merkatu libreko etxebizitzaren prezioak ordaintzeko beste ere ez duten pertsonen kolektiboari bereziki zuzenduriko etxebizitzak dira). Etxebizitza tasatu autonomikoak Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak zuzenean sustatzen dituenak dira, eta eurak arautzea Eusko Jaurlaritzaren zuzeneko eskumena da. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=40166&lang=eu>

<sup>5</sup> Titulartasun publikoko bizitegi-eraikinak izango dira, etxebizitza babestuen arloan aurreikusitako laguntzak jasoko dituzte eta erabiltzaileek aldi baterako okupatuko dituzte, zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez (alokairua, logelarako eskubidea, gozamina eta abar). Zuzkidura-izaera dela-eta, ezin izango dira ezin kasutan saldu. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=47930&lang=eu>

<sup>6</sup> Berez, Babes Publikoko Etxebizitzak (BPE) dira, baina Gizarte Etxebizitza gisa kalifikatzen dira, gainerako BPEen eskatzaileek baino maila ekonomiko baxuagoa duten giza taldeentzat direlako. Beraz, eskatzen diren gutxieneko diru-sarrerak, bai eta salmenta zein errenta –errentamenduen kasuan– prezioen gehieneko balioak ere, gainerako babes publikoko etxebizitzetarako ezarritakoak baino baxuagoak dira. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=11259>

<sup>7</sup> Etxebizitza tasatua BOE tradizionalaren eta etxebizitza librearen arteko aukera da (euren diru-sarrerak finkatutako mugak gainditzen dituztelako, BOE bat erosi ezinik, merkatu libreko etxebizitzaren prezioak ordaintzeko beste ere ez duten pertsonen kolektiboari bereziki zuzenduriko etxebizitzak dira). Udal etxebizitza tasatuak Euskadiko udalek hartakotzat xedatzen dituztenak dira. Hautatutako babes publikoko erregimena dagokion toki-ordenantzan oinarrituta definituko da. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=40166&lang=eu>

<sup>8</sup> 3.4 taula. 31. orrialdea.

<sup>9</sup> 3.5 taula. 32. orrialdea.

<sup>10</sup> 3.3.2 atala. Alokairua diruz laguntzeko politika, 38. orrialdea

<sup>11</sup> 3.12 grafikoa. 39. orrialdea.

<sup>12</sup> 3.12 grafikoa. 36. orrialdea.

<sup>13</sup> 3.4 taula. 31. orrialdea.

<sup>14</sup> 3.4 taula. 29. orrialdea, [http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas\\_terminadas/es\\_evit/iniciada\\_terminada.html](http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas_terminadas/es_evit/iniciada_terminada.html)

<sup>15</sup> 7.1 taula. 167. orrialdea

<sup>16</sup> 7.1 taula. 167. orrialdea

<sup>17</sup> 7.1 taula. 167. orrialdea

<sup>18</sup> *Etxebizitza-eskuratzaileen gehieneko sarrerren mailak honako eskemaren arabera eguneratuko dira: alokairu sozialaren aldeko hauta egiten duten pertsonen kasuan gehieneko muga urteko 25.000 euro ingurukoa izango da (gaur egun 22.000 euro); etxebizitza babestuen kasuan 39.000 euro ingururaino igoko da (gaur egun 35.000 euro); eta etxebizitza tasatuen kasuan urteko sarrera muga 50.000 eurora arte iritsiko da (gaur egun 45.500 euro). 9. ekintza, 124. orrialdea.*

<sup>19</sup> *Prezioak eta alokairu-errentak berraztertzea, eta etxebizitzaren produkzio-kostuen benetako egiturara egokitzea, betiere ekimen pribaturako erakargarriak izan daitezzen eta, horrela, alokairuko parke publikoa gehitu ahal izan dadin. Mota horretako erregimenaren eskatzaileen gehieneko sarrerak berraztertzea. 2. ekintza, 124. orrialdea.*

<sup>20</sup> *Erosteko aukeraz alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuen programa abian jartzea. Programak arazur erregulatuko ditu erosteko aukeraz baliatzeko epea, esku-aldaketaren prezioa eta etxebizitza horien kalifikazio-tipologia iraunkorra. 13. ekintza, 125. orrialdea.*

<sup>21</sup> *... alokairuko parkea gehitzean datza, gaur egun gure inguruneke herrialdeetan baino askoz ere txikiagoa baita. Izan ere, alokairuko parkea gehitzea etxebizitza-beharrak ebazteko eta biztanleen mugikortasuna sustatzeko formula egokia da, eta, horrenbeste, gure ekonomiaren lehiakortasuna indartzeko mekanismo egokia da. Sarrera, 108. orrialdea*

*Azken finean, alokairua bultzatzea ezinbestekoa da etxebizitzaren merkatua arrazionalizatzearen ikuspegitik, alokairuaren bitartez soilik ebatz daitezkeen beharrei erantzutearen ikuspegitik, edo lehiakortasun ekonomikoan lan-mugikortasuna sustatuta aurrera egiteko premiaren ikuspegitik. Etxebizitzaren sustapena Helburu orokorrak, 118.-119. orrialdeak*

<sup>22</sup> *Babes publikoko etxebizitzaren alokairuak xede horretarako parke publiko iraunkorra edukitzea ahalbidetzen du, aldi berean, etxebizitza publikoak beti irispide-baldintzak betetzen jarraitzen dutenen eskuetan egotea bermatzen duelarik.*

<sup>23</sup> **Babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eraikuntzaren benetako kostura egokitzea eta babes publikoko etxebizitzaren prezioak eguneratu.** 10. ekintza, 124. orrialdea

<sup>24</sup> *Berme eta Konpentsazio Funtsa sortzea, etxebizitza babestuaren salmentan prezio bereiziki aplikatzeko aukera emango duena, betiere etxebizitza-eskuratzaileen errenta-mailaren arabera. Gauzak horrela, familien ahalegin ekonomikoa haien sarrerren arabera izango da, eta sustapenak buruaskiak eta orekatuak izango dira. 9. ekintza, 124. orrialdea.*

<sup>25</sup> *Aitzitik, sarrerak bermatutako finkoa baino txikiagoak badira, Funtsak osatu egingo ditu sustatzailearen sarrerak, betiere bermatutako sarrerara arte. 122. orrialdea.*

<sup>26</sup> 3. ekintza, 124. orrialdea

<sup>27</sup> 40. ekintza, 141. orrialdea

<sup>28</sup> 1. ekintza, 124. orrialdea

<sup>29</sup> *Azalera-eskubidearen erregimenean, etxebizitzaren titularrak bere jabetzakoa ez den lursail batean eraikitako etxebizitza erosten du, lurzoruz osoan gozatu ahal badu ere. Epea iraganda, eskubidea iraungi egiten da, eta une horretan babes publikoko etxebizitza Eusko Jaurlaritzaren jabetzara igarotzen da. Azalera-eskubidea 75 urteko eperako eratu ohi da (Eusko Jaurlaritzak sistematikoki egiten du horrela, nahiz eta, legez, beste epe batzuk zehaztu litezkeen, 99 urteko muga gainditu gabe, betiere) (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?&comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=11138&lang=es>).*

<sup>30</sup> *Beharrezko araudi-aldaketak sartzeko eta udalei kudeaketa-ahalmena zuzkitzeko helburua eta jardun bakoitzerako ehuneko egokiak finkatzera zuzenduko den berme juridikoa zuzkitzeko helburua lantzea –betiere urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-aprobetxamendu libreari dagokionez zein babes publikoko etxebizitzetako nahitaezko erreserbari dagokionez–. 44. ekintza, 142. orrialdea.*

<sup>31</sup> *Hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko eta alokairu libreko bitartekaritza-programakoak ez dituguz zenbatu, ez eta Emantzipatzeko Oinarriko Errentarekin loturiko jarduketak ere, kasu horietan, esku-*

---

hartze publikoak, alokairurako irispidea errazten badu ere, merkatura aterako dituen etxebizitzak ez direlako beste inola merkaturatuko ez liratekeen etxebizitzetakoak, modu batera edo bestera alokatuko ziren etxebizitzak baizik.

<sup>32</sup> Informazio hau 2008ko ekitaldikoa da, eta EAEko Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko 2008ko Inkestatik aterata dago.

<sup>33</sup> ... 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak formula berritzaileak bilatu beharko ditu Euskal Autonomia Erkidegoko biztanleen etxebizitza-beharrak behar bezala estaltzen direla bermatzeko. Horretarako, behar-beharrezkoa da erakundeen erantzukidetasuna eta eragile publikoen eta pribatuen arteko lankidetzak. Sarrera, 108. orrialdea.

2010-2013ko Plan Zuzentzaileak aurreko Planari hautemandako ahulezietako bat gainditu nahi du, eta ekimen pribatua ere tartean sartu nahi du. Ekimen pribatuarekin partekatu nahi ditu etxebizitza-politikaren helburuak. Horretarako, askotariko eragingailuak jarri beharko dira abian: prezioak kostuetara moldatzea, ... lurzorua merkatura dadin erraztea, pizgarri moduan laguntza ekonomikoak ematea, ... (1.1 ildoak. 121. orrialdea).

<sup>34</sup> Etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten pertsonen etxebizitza-beharrak ebaztea, eta, horretarako, alokairuko etxebizitza-parkea gehitzea eta hazkunde iraunkorragoa sustatzea –gaur egun dagoen bizitegi-parkea birgaitzea eta berritzea bultzatuz–, eta guztia erakundeen erantzukidetasunarekin eta sektore publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzarekin. 113. orrialdea

<sup>35</sup> Eragile pribatuekiko lankidetzak. 113. orrialdea.

<sup>36</sup> Toki-administrazioarekin harremanetan izateko beste eredu bat, etxebizitzako tokiko planen eta udalaz gaindiko plan operatiboen bitartez 152. orrialdea.

Toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea, eta etxebizitza-politikan duen zeregina sustatzea. 5.2 ildoak, 152. orrialdea.

... udalekin harreman egonkorra izateko esparrua bermatzea eskatuko du; izatez, udalek eragile aktibo izan beharko dute etxebizitza-politika diagnostikatzeko eta gauzatzeko prozesuan. 5.2 ildoak, 154. orrialdea

