

Etxebizitza

ehbildu

- Etxebizitza larrialdiari aurre egiteko eraldaketa programa



Aurkibidea

0. Oinarrizko beharrietatik erronka nazionalera.....	3
1. Etxebizitza larrialdia eta ziklo aldaketa	4
1.1 Gobernuen erantzukizuna.....	5
2. Hurrengo hamarkadarako eraldaketa programa	7
2.1 Analisisako gakoak.....	7
2.2 Eraldaketa ardatz nagusiak.....	10
2.3 Eraldaketarako oinarri programatikoak.....	11
1. Espekulazioa gelditu, interes publikoak ardatzutako hirigintza eta lurzoru politika.....	11
2. Prezioen erregulaziorako merkatuan esku-hartze publikoa	12
3. Eskala handiko alokairu erregimeneko etxebizitza publikoen sustapena.....	13
4. Etxebizitza hutsak bizileku bihurtzeko esku-hartu.....	16
5. Etxebizitza turistikoak eta bestelako aktibitate ekonomikoak bizileku bihurtzeko neurriak hartu.....	18
6. Despopulazioa geldiarazi eta lurralde oreka bultzatzeko etxebizitza politiken bidezko ekarpena.....	18
7. Prestazio sistema eraginkortzeko berrantolaketa sustatu	19
8. Eraldaketa programarekin lerratutako politika fiskal progresiboa	20
9. Muturreko egoerei eta bazterketa arriskuei aurre egiteko neurriak	21
10. Birgaitzearen sustapena trantsizio ekosozialaren bidean	22
11. Eraikuntzaren sektorearen industrializazioaren sustapena	23
12. Bitartekariak gainbegiratu eta zehatu	24
13. Kooperazio inter-instituzionala indartu.....	24
14. Ikerketa eta jarraipen-sistema sendoa sortu	25
15. Bizikidetzaren eredu anitzetarako etxebizitza politika	25
3. Euskal etxebizitza ekosistema iparrorratz	26

0. Oinarrizko beharrianetik erronka nazionalera

Urte urte etxebizitzaren prezioek goia jotzen dute, etengabeko prezioen hazkundera eguneroko ogi bihurtu da azkeneko urteetan. Eta ez dio axola salerosketa zein alokairuko prezioei begiratzen bazaie, biak ala biak elkarloturik, maximoetan aurkitzen dira. Soldaten bilakaeratik gero eta deslotuago dago etxebizitzaren prezioa, eta soldaten gero eta zati handiagoak bideratu behar dira etxebizitza beharrei erantzuteko. Etxebizitzara sarbidea izatea eta epe luzeko bizi-segurtasuna izatea pribilegiatu batzuen esku geratu da. Egoerak larrialdi batek hartzen duen dimentsioa hartu du, eta ez da soilik Euskal Herrian ematen ari den joera, mendebaldeko herrialdeetan dagoen joera orokorragoa da, eta ondorio dramatikoak ditu lurraldeen luze zabalean.

Etxebizitzaren arazoa ez da soilik etxebizitzaren arazoa. Etxebizitzarako sarbidea ukatua edo baldintzatua izateak pertsonen bizitza dimentsio guztietan zeharkatzen du, eta ondorio sozial eta ekonomiko sakonak eragiten ditu. Aurpegi anitz ditu: gazteen emantzipazioan atzerapenak; pobrezia eta desberdintasunen hedapena; gazteak hiriguneetatik kanporatzea; pertsona migratuen aurkako bazterketa eta diskriminazio arrazista; gizon eta emakumeen arteko bizi-baldintzen arrakala handitzea; bizilekuak baldintzatutako enplegu aukerak; turismoaren eta luxuzko eskariari lehentasuna ematearen ondoriozko hirien elitizazioa; lurralde desoreka eta segregazio espaziala; landa eremuko herri txikien despulazioa; kaleratzeen eta kale-egoeran dauden pertsonen hazkundera; rentismoaren eta espekulazioaren hedapena; etxebizitza bizileku oso izatetik logela huts bihurtzera pasatzea; bizi-baldintzen prekarizazioa; bizi espektatiben amiltzea; jaiotza tasan eragina; eguneroko mugikortasun beharrak eta kostuak areagotzea... zerrenda amaiezina da.

Elkarri lotutako arazo sozial eta ekonomiko horiek guztiek etxebizitza dute elementu komun gisa. Etxebizitza ez da arazo horiek definitzen dituen aldagai bakarra, baina guztiak zeharkatzen dituen ardatz nagusietako bat da. Horrek, eta batez ere, bizitzeko ezinbestekoa den beharrian batez gozatzeko aukera gero eta herritar gehiagok ukatua izateak, erabateko zentralitatea ematen dio arazoari. Aurrez aurre dugun nazio erronka garrantzitsuenetako bat bihurtu da etxebizitzarena.

Alabaina egoerak badu konponbidea eta etxebizitzaren arazoari erantzuteko gai izango den eraldaketa handi baten beharrian gaude. Ibilbide hori irudikatzeko helburuarekin programa anbiziotsu, pragmatiko eta erreala aurkezten da hurrengo orrialdeetan, begirada datorren hamarkadan hartu beharreko neurrietan jarritz.

Eraldaketa programa honek herritarren etxebizitza beharra asetzea du ardatz. Jakitun, etxebizitza, bizitzak duintasunez eraikitzeke ezinbesteko zimendua dela, eta zimendurik gabe “etxebizitzaren arazoa” hamaika arazo sozial eta ekonomikoetan biderkatzen dela. Hori horrela, bizi-segurtasuna eta egonkortasuna etxebizitzaren bidez lortzeko apustua egiten du proposamenak, azpiegitura publikoaren hedapenari zentralitatea emanez.

Etxebizitza eskubidea unibertsal bihurtu eta egikaritzea da eraldaketa programa honen epe luzeko begirada, eta horretarako, Euskal Etxebizitza Ekosistemaren garapena da etorkizunerako berme nagusia.

1. Etxebizitza larrialdia eta ziklo aldaketa

Etxebizitzarena ez da inoiz izan soluziobidean egon den arazoa gurean. Proiektu neoliberalak bultzatuta, merkatu dinamikek konfiguratutako etxebizitzaren banaketa sistema eta jabetza indibidualean oinarritutako etxebizitza tenentzia ia besterik ez dugu ezagutu hamarkadaz hamarkada. “Jabeen gizartea” deitu zaio proiektu politiko neoliberal horri. Politika publikoek ere norabide hori indartu dute, pribatizazio, desregulazio edota fiskalitatearen bidez; eta baita, etxebizitza sustapenetan inizatiba publikoa bazterrera mugatuz edo iraungitze data zuten etxebizitza babestuen politiken bidez. Horiek, eta askoz gehiagok, ia erabat merkatuak menperatutako eremu bilakatu dute etxebizitzarena.

Horrek, agerikoagoak diren ondorio ekonomiko eta sozialez gain, ondorio kulturalak ere utzi ditu. Esaterako, etxebizitza sistema publikoaren funtzioa herritar ororen beharra asetzeraz zuzendua egon beharrean, sektore zaugarrienen etxebizitza beharra asetzeraz mugatu behar izatearen ideia; alokairu erregimena behin behinekotasunarekin lotzea, erregimen horren desregularizazioak maizterrengan eragindako egonkortasun eta segurtasun falta normalizatuz; edo, merkatua etxebizitzaren banaketarako mekanismo eztabaidaezin gisa ulertzea, instituzio publikoen erantzukizuna eta ekinbidea minimizatuz. Proiektu neoliberalak lortu du oro har sinestazarzea etxebizitza duin batera sarbidea izateko zailtasuna izatea norbere ahalegin faltaren – edo galtzaile izatearen - ondorio dela, eta beraz, norberak indibidualki lortu beharreko misioa behar duela. Dimentsio materialean eragiteaz gain, kulturean ere erro luzeak hedatu ditu neoliberalismoak hamarkada luzez.

2008ko krisiak eta sistema finantzariaren porrotak ordu arte etxebizitzara sarbidea errazteko kreditu hipotekarioan oinarritu zen aterabidea ixtea ekarri zuen jendarteko kapa askorentzat, baita kreditu mugagabeetan oinarritutako etxebizitza sustapena ere. Gainbehera sekulakoa izan zen. Orduan, higiezinaren prezioen devaluazioa gelditzeko asmoarekin hainbat erregulazio aldaketek ahalbideratutako ziklo aldaketa bat abiatu zen. Helburua higiezinaren sektorea kapitala inbertitzeko sektore erakargarri bihurtzea izan zen. Datuak esanguratsua dira: Europan, 2009 eta 2019 arteko hamarkadan, 5 milioi baino gehiagoko higiezinaren erosketen operazioen bolumena 8.000 milioikoa izatetik, 67.000 milioikoa izatera pasatu zen. Prezioek, era berean, etengabeko hazkundera izan dute 2014tik gaur egungo maximoetaraino. Ziklo aldaketa ezaugarrituko duen finantzarizazio prozesua abiatu zen. Negozioak etxebizitzan jarri zuen begirada.

Ziklo aldaketaren beste aurpegia da ordea langile klaseen, gazteen, pertsona migratuen, eta oro har, etxebizitza beharra duten gehiengoen sarbidea asko zaildu dela, eta gero eta gehiago direla maileguetarako sarbiderik ezean, alokairuan bizitzea beste aukerarik ez dutenak, logelak alokatzen dituztenak, eta hori ere ezinezko dutenak. Estatuan 2011an gazteen %69 bizi zen bere jabetzako etxebizitza batean, 2022an portzentai hori %33raino jaitsi da, soilik hamarkada batean. Jabetza indibidualean oinarritu den sistema batean, horren epe laburrean sarbidean ematen ari den aldaketa izugarria da. Ziklo berri baten gaude. Etxebizitzaren jabetza gero eta esku gutxiagotan metatzen ari da, jabetza handiak gero eta gehiago dira, eta gero eta etxebizitza gehiago metatzen dituzte; higiezinaren negozioak eta rentismoak gero eta protagonismo gehiago hartu du ekonomian. Joera aldaketa nabaria da eta belaunaldi berriak zuzenean kolpatzen ditu.

Ziklo aldaketak testuinguru berria ireki du, jendartea etxebizitzaren jabetzaren ardatzaren baitan banatzen ari dena. Izan ere, alokairuan bizi direnak gero eta aukera gutxiago dute etxebizitza bat jabetzan eskuratzeko beharrezko aurrezkiak lortzeko, eta etxebizitza jabetzan dutenek gero eta aukera gehiago dituzte errentak lortu eta jabetza gehiago metatzeko. Hori horrela, etxebizitza ezberdintasun soziala areagotu eta erreproduzitzeko elementu gero eta determinanteagoa bihurtzen ari da, maizterren diru-sarrerak xurgatu eta errentariei transferitzeko mekanismo injustu gisa, aberastasunaren birbanaketaren aurkako norabidean diharduena.

Langileek hitzarmen kolektiboetan lortutako soldata igoerak, eta aurrekontu publikoetan prestazio eta diru laguntzetara bideratutako gero eta funts handiagoak baino erritmo handiagoan hazten dira alokairuen prezioak. Hau da, jabe rentistek berehala kapitalizatzen dituzte ahalegin kolektibo eta solidarioaren fruituak. Urtetik urtera, etxebizitzaren prezioa soldataren bilakaeratik gero eta deslotuago dago.

Ziklo aldaketa horrek ezaugarritutako testuinguru berri horretan sektore publikoak bere rola birdefinitu behar du. Argi dago orain arte egindakoa egiten jarraituz gero nekez lortuko dela emaitzak hobetzea, are gehiago, larrialdia hartzen ari den abiadura kontuan hartzen baldin bada.

Jabeen gizartearen porrotaren ostean ireki den ziklo berria are harrapariagoa da, arazoa eskalatzen ari da eta gero eta jendarteko kapa zabalagoak kolpatzen ditu. Horrek ez gaitu iraganean porrot egin duten ereduera bueltatzeko ahaleginetan kateatu behar, etorkizun oparoagoak imajinatu, eta justizia soziala ardatz duen eraldaketa sustatzea da aterabide eraginkorra.

1.1 Gobernuen erantzukizuna

Esan daiteke instituzio publikoek hartutako neurriak ez direla arazoaren sakoneraren parekoak izan, edo are gehiago urte askotan arazoa larriagotzea ekarri dutela. Arestian aipatu den bezala, hamarkadetako politika neoliberalen ildoari jarraituz merkatuaren esku utzi delako herritarrentzako etxebizitzaren probisioa.

Salbuespenenak ere izan dira ibilbide horretan, 2015ean EAEn eta 2018an Nafarroan, lege etxebizitza esku-bide subjektibo gisa aitortu zen. Ondoren, Estatuko 2023ko Etxebizitza Legea ere mugarri izan da, alokairuen merkatuko prezioak zuzenean mugatzeko lehenengo saiakera izan delako. Hutsune nabarmenekin jaio bazen ere, sasoiko alokairuak erregulaziotik kanpo utziz adibidez, sektore publikoaren esku hartzea beharrezkotzat jotzen du alokairuaren merkatua erregulatzeko.

EAEn 2015eko “Euskal Etxebizitza legea” onartu zenetik, gobernuen geldotasuna medio, hamar urteko geldialdi edo “hamarkada galdua” eman da, legearen garapena minimoa izan delako. Testuinguru honetan, Jauriaritzak bi norabideko estrategia aurkeztu du: alde batetik, zeharkako politiketan —diru-laguntza eta prestazioetan— ahalegina handitzea; bestetik, merkatu-dinamikei bide ematen dien lege-erreforma bultzatzea.

Lehen ildoak, prestazioen hazkundean oinarrituta, berehalako aringarri moduan funtziona dezake, baina ez du arazoaren erroa konpontzen. Bigarren ildoak, 2006tik indarrean dagoen araudian atzera egin eta sustatzailer pribatuen interes ekonomikoak babesten dituen aterabide merkantilistan gehiago sakontzen du. Alabaina, nekez pentsa daiteke inizatiba pribatuaren menpeko estrategia batek etxebizitza eskubidea unibertsal bihurtzeko bidean jarriko gaituenik.

Nafarroan, zenbait neurri norabide egokian kokatzen badira ere — tentsio eremuen izendapena, jabego handien errolda, etxebizitza hutsen errolda... - oraino, ez dira behar adina garatu. Gaur egun Nafarroako Aurrekontu Orokorraren %2 baino gutxiago bideratzen zaio Etxebizitzako, Gazteriako eta Migrazio Politiketako Departamentu osoari. Asmoak estrategia eraginkorretan bihurtzea eta erronkaren tamainako inbertsioa bide-

ratzea beharrezkoa izango da. Gainera, etxebizitza politika ez da behar bezala uztartu lurralde-orekaren eta despopulazioaren aurkako estrategiarekin. Horrek arrakala areagotzen du hiri eta landa eremuen artean, eta etxebizitza politika kohesio-palanka gisa baliatzeko aukera kamustea dakar.

Momentuaren kritikotasunak administrazio publikoek etxebizitzaren eremuan izan duten rola birdefinitzea eskatzen du. Merkatu-sistemaren mugak agerian geratu dira, eta bizi dugun krisi sozial eta ekonomikoaren aurrean ezinbestekoa da inizatiba publikoa sendotzea eta planifikazio publikoari bide ematea. Estrategia-aldaketa sakona behar da: ez soilik aurrekontu handiagoak, baizik eta norabide argi bat, parke publiko sendo eta egonkorra, erregulazio ausarta eta fiskalitate birbanatzailea uztartuko dituen.

2. Hurrengo hamarkadarako eraldaketa programa

Etxebizitzaren eremuan eraldaketak ez dira egun batetik bestera lortzen, azpiegituren garapenak, lege erregulazioek eta aldaketa kulturek epe luzeagoak behar dituzte. Hala ere, hamarkada batean programa eraldatzaile bat inplementatzen hasi daiteke bizi dugun arazoari egiturazko erantzuna emango diona.

Horretarako, analisi sintetiko batetik abiatuta, etxebizitzaren arazoari aurre egiteko eraldaketa programa ardatzen duten hiru zutabe nagusiak azaltzen dira, eta jarraian, programan jaso diren neurriak deskribapena burutu da.

2.1 Analisisirako gakoak

- **Biztanleria hazkundera eta eskari errearen hazkundera**

Azkeneko hamarkadan biztanleria hazkunde motela baina iraunkorra izan da Hego Euskal Herrian eta etorkizunari begira jarrita ere, prospekzioen arabera, joerak berdin jarraitzea espero da. Hori horrela, azterketen arabera hurrengo hamarkadan 70.000 bizileku inguru sortu –nahiko- dira, eta beraz, gaur egun dagoeneko metatua dagoen etxebizitza eskari erreala are gehiago handituz joango da hurrengo urteetan. Gainera, etxetako bizikide kopuruaren jaitsierak eta metropolizazio fenomenoek ere eragina izango dute, etxebizitzaren banaketa espazial eta tipologiaren beharretan.

Aintzat hartu behar da egungo “joko arauekin” etxebizitzaren eskaria ez dutela osatzen soilik etxebizitza beharra duten pertsonak, horiei batu behar zaizkie, bestelako helburuekin etxebizitzak eskuratu nahi dituzten aktoreak, higiezin enpresak, funtsak, negozio rentista, turistikoa, etorkizunerako inbertsio gisa etxebizitzak erosi nahi dituzten familiak... Askotarikoa da eskaria, infinitua kasik, eta horrek, *eskariaren* (oro har) eta *eskari errearen* (bizileku beharra) artean bereiztea eskatzen du halaberharrez. Lehenengoari mugak ezartzea beharrezkoa izango da, bigarrenen beharra asetzea lortu nahi bada, eta etxebizitza pertsona ororentzat oinarritzko beharritan bat da. Proposamen honek eskari erreala hartzen du oinarri.

- **Merkatuak eskusioa eta ezberdintasun sozialen areagotzea eragiten du**

Etxebizitzaren eta lurzorua merkatua oso errentagarria da, eta aberastasunaren metaketa handi bat ematen ari da etxebizitzaren bitartez. Gehien dutenek etxebizitza gero eta gehiago eskuratzen ari dira, eta etxebizitzara sarbidea ukatua duten horiek, etxebizitza ziur bat ez izateaz gain, ez dute aurrezteko gaitasunik alokairu gero eta handiagoak ordaindu behar dituztelako. Azken zortzi urteetan, EAEn bost etxebizitza edo gehiago alokairuan dituzten jabe-rentisten kopurua 18 aldiz biderkatu da, eta aldi berean, alokairuak %27 hazi dira batez beste. Nafarroan ere antzeko joera atzematen da eta, dagoeneko, alokatzen diren etxebizitza guztien % 20tik gora 11 enpresen esku dago. Azken urtean etxebizitzaren salerosketa prezioak, zein alokairuaren prezioak, burbuila inbentarioaren prezioak gainditu dituzte.

Ondorioz, une honetan, etxebizitza beharra duten 44 urtetik beherako pertsona guztietatik soilik %14,7ak ditu etxebizitza lortzeko nahikoa baliabide, alokairuan zein jabetzan. Honek azaltzen du, batetik, gurean Europako emantzipazio tasa txikienetakoa izatea, eta bestetik, familien gehiengoak bizi duen pobretze prozesua, eros ahalmenaren galerarekin lotuta dagoelako, alokairua edo hipoteka ordaintzera bideratu behar dituztelako etxeko diru sarreren gero eta kopuru handiagoak.

Ezberdintasunaren hazkundearen ondorioak anitzak dira, muturrekoenak, pobrezia energetikoa jasan eta baldintza prekarioetan bizirautean ari direnak, edo etxegabetu eta kale gorrian utzi dituzten familiek osatzen dute. Eta aipagarria da ere pertsona arrazializatuak alokairuaren merkatuan bizi duten bazterketa, errenta handiak ordaintzeko zailtasunei, jabe eta bitartekariak ezarritako irizpide arrazistak batzen zaizkielako.

- **Errentagarritasuna nola, eskaintza hala**

Errentagarritasun espektatibek gidatzen dute etxebizitza bat lurzoru bat den unetik eskriturak sinatzen diren une arte hartutako erabakiak. Hori horrela, unean uneko aukeren arabera eta legeak ahalbidetzen duenaren arabera egokitzen da eskaintza, errentagarritasun handiena lortzeko asmoarekin. Hori da azken urteetan bizitzaren ari garen hotel, apartamentu turistiko eta luxuzko etxebizitzaren sekulako hazkundearen arrazoi nagusia, herritarrentzako etxebizitzak egin litezkeen espazioetan eta alokairu sozialaren sustapena minimoetan mantentzen den bitartean, errentagarritasunak eta ez beharrak gidatzen du eskaintza. Tartean, sortzen diren merkatu-etxebizitza horietako askok ere ez diote eskari errealarari erantzuten, baizik eta inbertsio asmoa duten erosleek eskuratzen dituzte, bigarren etxebizitzara, alokairura, edota espekulazio helburuari erantzunez.

Beraz, etxebizitza eskaintza handitzeaz harago, garrantzitsuena etxebizitza-eskaintza horren nolakotasunean eragitea izango da. Bestera esanda: egiten den merkatu-etxebizitza (librea) ezin badu beharra duen horrek eskuratu, ondorioa da, horien eraikuntza erritmoa asko handituta ere, eskari-errealak ez dela murriztuko, ezta prezioa ere, beste batzuen eskuetan gelditzen ari direlako. XXI. mendearen hasieran ikusi zen hori, inoiz baino gehiago eraiki zen urte horietan etxebizitzaren prezioak sekula izan duen hazkunderik handiena bizi izan zuten. Beraz, kontua ez da horrenbeste zenbat eraiki behar den, baizik eta zer eraiki behar den.

Ikuspegi feministatik ere, etxebizitza oinarrizko eskubidea da, autonomiari, segurtasunari eta duintasunari lotuta. Ez da nahikoa eskaintza handitzea: beharrezkoa da politika publikoak berriz diseinatzea, egiturazko genero-desberdintasunak kontuan hartuta eta zaintzak erdigunean jarrita.

Gakoa etxebizitza beharra duten pertsonen gaitasunetara egokitutako etxebizitza-eskaintza sortzea izango da, hots, sarbide erraza izango duena eta egonkortasuna bermatuko duena; eta ez sustatzaileen poltsikoetarako errentagarriena dena, horrek arazoa areagotzea besterik ez duelako ekarriko.

- **Etxebizitza asko bestelako erabileratara bideratzen dira**

Hego Euskal herrian dauden etxebizitza hutsak 70.000 inguruan estimatzen dira, eta 8.000 inguruan erregistratuak dauden etxebizitza turistikoak. Aurreikuspen zuhurrak erabilita, bizileku gisa erabiltzen ez den parkea %10 inguruan egon daiteke, eta gero eta higiezin gehiago negozio inmobiliarioan sortu diren aukera berrietara bideratzen ari dira: turismoa, sasoiko alokairuak, "coliving"... erabilgarri legokeen etxebizitza parkea gero eta gehiago murriztuz.

Etxebizitzak pertsonak bizitzeko izan behar dute, hau da, bere funtzio soziala bete behar dute. Horrela airtortzen du legeak ere, eta beraz, jabetza pribatua eta merkatu askatasunaren izaera mugatua aintzat hartu

behar da. Hori horrela, beharrezkoa da etxebizitzaren erabileraren erregulazioa, kontrola eta esku-hartze zorrotzagoa burutzea, dagoeneko eraikia dagoen etxebizitza parkearen erabilera optimizatzeko. Honek gutxiago eraiki behar izatea lekarke, baina baita ere, eraikitzen diren etxebizitza berriek bere funtzio soziala betetzen dutela bermatzea. Erabileran zorrotzago esku-hartu gabe, gainerako neurrien efikazia mugatua litzake, esate baterako, eraikuntza ziklo berri bat abiatzea besterik gabe.

- **Etxebizitza parke publikoaren ez nahikotasuna.**

Arestian aipatu dugun bezala merkatuak bizi duen prezio hazkundeak gero eta herritar gehiago kanporatzen ditu, eta horren aurrean babes sistema eraginkorrena, Europako hainbat herrialdetan ikus daitekeen bezala, alokairu babestuko etxebizitzaren sistema handi bat garatzea da.

80.hamarkadatik gaur egun arte, 166.000 etxebizitza babestu eraiki dira Hego Euskal Herrian, ordutik eraiki diren etxebizitza guztien %25 inguru. Hala ere, EAEn 2003 arte, eta Nafarroan 2022 arte, ez zen ezarri etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra, eta beraz, babestutako parke horren parterik handiena dagoeneko liberalizatua dago, edo hurrengo urteetan liberalizatuko da. EAEn 2015ean hasi zen alokairuko etxebizitza parke publikoa sortzen, eta une honetan etxebizitza guztien %2,5 ingurukoa da. Nafarroan are txikiagoa, etxebizitza sistema publikoak garatu dituzten Europako herrialdeena baino askoz portzentaia txikiagoak dauzka gu.

Horrekin lotuta, inizatiba publikoaren ez nahikotasuna ere agerian gelditzen da. EAEn azken hamarkadan urtero batez beste 4.500 etxebizitza sustatu badira ere, horietatik, 300 soilik izan dira sustapen publikokoak, gainerakoak sustapen pribatuak izan dira, eraiki diren 15tik, bakarra egin du administrazioak. Beharrak eskatutako minimoetatik oso urruti, baina baita ere ezarritako aurrekontuen helburuetatik urruti.

Etxebizitza parke publiko handi bat sortzeko jauzi kuantitatibo eta kualitatibo bat egitea beharrezkoa da.

- **Eskumen banatuak eta burujabetza gabezia**

Etxebizitzaren arazoa multifaktoriala izaki, hainbat arauk eta eskumen maila ezberdinek gurutzatzen dute. Etxebizitzaren eskumena erkidego autonomikoena den bezala, esaterako hirigintzan udalerriek zeresan handia daukate, eta erregimen fiskalean aldiz, Foru Aldundiek. Hortaz, hasteko, lurralde mailako instituzioen lankidetzaz ezinbestekoa izango da eraginkortasuna lortzeko. Une honetan oso bestelakoa da egoera, eta elkarlana ezinbestekoa den kasuetan ere hamaika oztopo ezartzen dira, inobilismoa edo interes partidistak lehenetsiz.

Hortaz haratago, badira Euskal Herrian etxebizitzarekin lotura estuak dituzten bestelako esparru batzuk zeinetan ez dagoen eragiteko eskumen zuzenik; besteak beste honako erregulazioak daude Estatuaren menpe: alokairu kontratuak, hipotekak, jabetza erregistroa, notariotza, desjabetzeak, balorazio eta tasazioak, etxebizitzaren arazoari aurre egiteko. Beraz, etxebizitzaren aferari osotasunean erantzuteko ere estrategikoa izango da burujabetza politiko nahikoa izatea. Estatu bat izatea.

Honakoa proposamen egingarria izanik, abiapuntua egungo marko juridikoa dela aitortu behar dugu. Horrenbestez, orain indarrean dagoen marko juridikoak eskaintzen dituen aukerak modu integrean aztertu, baliatu eta garatzea dagokigu, burujabetza politiko osoa eskuratu arte itxaron gabe.

2.2 Eraldaketa ardatz nagusiak

Etxebizitzaren arazoari erantzuteko elementu horiek aintzat hartu eta era multidimentsionalean eragitea beharrezkoa izango da, erantzun bakarrean zentratutako errezetak aurkako efektua izan dezaketelako. Hiru ardatzetan aldi berean eragin beharko da egiturazkoa den aldaketa ahalbidetzeko.

- **Merkatuan esku hartu aberastasunaren banaketa bultzatzeko**

Etxebizitzak errentagarritasuna lortzeko bitarteko diren heinean irabaziaren eta akumulazioaren logika gailenduko da, eta honek adierazi dugun bezala eskusioa eta ezberdintasun sozialaren areagotzea ekarriko du. Hori horrela, beharrezkoa izango da merkatuan esku hartze zuzena burutzea, espekulazioaren eta rentismoaren logika geldiarazteko, prezioak kontrolatzeko, eta arazoa arazoa biderkatzen duten aktore eta jobideak galarazteko. Finean, ez da nahikoa negozioa ez dela esatea, horretarako, joko arauak aldatu behar dira.

Aldi berean, etxebizitzara sarbidea ukatua duten horiek eta muturreko egoerak bizi dituztenak babestu eta laguntzeko estrategia espezifikoa garatu beharko dira. Sistema unibertsal batean pentsatuz, eta atzean inor utzi gabe jardungo duen politikak garatuz.

- **Etxebizitzaren funtzio soziala babestu, erabilera inguruko erregulazioa zorrotz**

Dagoeneko eraikia dagoen etxebizitza parkearen erabilera maximizatzea beharrezkoa izango da. Horretarako, etxebizitzaren jabetzak atxikita daraman funtzio soziala betetzen dela bermatu behar da, bestelako erabilere-tarako baliatzen dela saihestuz. Etxebizitzak pertsonak bizitzeko baliatzen direla lortu behar da.

Erregulazioaz gain, kontrol mekanismoak sortu eta indartzea beharrezkoa izango da. Merkatuan esku hartzearen ondorioz, aterabide gisa eman daitezkeen etxebizitzaren erabilera ez desiratuak saihestea lortu behar delako, funtzio soziala erdigunean jarri.

- **Eskala handiko alokairuko etxebizitza publikoen sustapena**

Sektore publikoak inizatiba askoz handiagoa hartu eta orain arte etxebizitzaren sustapenean izan duen posizioa birdefinitu behar du. Jabetza publiko marginala izan den, eta ia erabat jabetza pribatu indibidualean ardatzutako eredu batetik, jabetza publiko eta kolektibo ez espekulatiboek presentzia gero eta handiagoa izango duen sistema batera jauzi kuantitatibo eta kualitatiboa egin behar da. Horrek sistemari etorkizun ziurgabearen aurrean erresilientzia gaitasuna emango dio, eta aldi berean, merkatuaren joera inflazionistak eragotziko ditu.

Sustapen publikoak urbanizatua dagoen hiri lurzorua okupazioa, birgaitzea eta berrerabilera lehenetsi beharko du, lur-naturalaren artifizializazioa ezinbestekoa eta urgentea den kasuetarako utziz. Hiriaren hazkunde mugagabea ez delako planetaren muga biofisikoekin bateragarria.

Baliabide publikoak etxebizitza publikora bideratu behar dira. Horrek egungo aurrekontu publikoak berriz norabidetzea ere eskatuko du, baliabide gehienak etxebizitzaren merkatu librerara bideratzen direlako, eta aldi berean, inbertsio publikoaren gaitasunak biderkatuko dituen tresna berritzaileak garatu behar dira. Azpiegitura eta sistema publiko bat sortzeko estrategia aldaketa ematea ezinbestekoa izango da.

2.3 Eraldaketarako oinarri programatikoak

Aipatu diren gako nagusi horiek aintzat hartuz eta eraldaketarako ardatz nagusi horietan gehiago sakontzeko, jarraian, datorren hamarkadan etxebizitzaren arazoa soluziobidean jartzeko programaren oinarriak eta hartu beharreko neurriak deskribatu dira.

Programak egungo marko kultural, sozioekonomiko eta juridikoa hartzen du abiapuntu, eta hain zuzen ere, horien eraldaketa bultzatu nahi du gaurtik hasita eta hurrengo hamarkadan fokua jarritz. Eta horretarako, hamabost jarduera lerro proposatu dira, bakoitzean hainbat neurri txertatuz. Esan gabe doa, horietako lerro batzuetan EH Bilduren anbizioa harago joatea ere izango dela, alabaina, egungo baldintzetatik abiatuta ibilbide luzea dago oraindik egiteko, eta hurbileko perspektiba emango duen proposamena egitea lehenetsi da.

Espekulazioa gelditu, interes publikoak ardaztutako hirigintza eta lurzoru politika

Askotan esaten da etxebizitzaren arazoa lurzoruan hasten dela, hasi edo ez, arazoaren parte dela ez du inork zalantzan jartzen. Donostian etxebizitza batek Tafallan eraikitako antzeko baten bikoitza balio dezake, nahiz eta bietan eraikuntzaren kostuak antzekoak izan. Prezioen diferentziala lurzoruan dago. Hain zuzen ere, lurzorua ez delako lur batek dituen material propio edo ezaugarriengatik finkatzen, baizik eta etorkizunearan (eraikitakoak) eman dezakeen errentagarritasunagatik. Irizpide erabat espekulatiboa da, merkantzia izateko sortua izan ez den, eta finitua den, baina merkantzia gisa salerostearen ondorioz ematen dena.

Aldi berean, aintzat hartu behar da eraikuntzarako okupatzen den zoru berri bakoitzak ingurumenearan inpaktu negatiboa sortzen duela. Hori dela eta, lurzorua erabilera arduratsua burutzea ezinbestekoa izango da, arestian aipatu den bezala, lehenetsia dagoeneko artifizializatua izan den zoruaren eta bere eraberritzearen jarri behar da.

Etxebizitzarako lurzoruek interes publikoarentzat izaera estrategikoa izan behar dute. Lurzorua “desarrollismoan” oinarritutako proposamenak jasangarriak ez izateaz gain, bideraezinak direlako epe luzera. Mugak dituen baliabidearen okupazio mugagabea ezin da soluzio gisa aurkeztu. Horrek erabilera arduratsu eta kontrol publikoaren beharra azaleratzen du, eta beraz, hasteko jokabide antisozialak mugatzea ezinbesteko urratsa izango da, hala nola, espekulazioari bidea moztea.

Lurzorua kudeaketak beraz, berebiziko garrantzia hartzen du etxebizitzaren arazoari erantzun bat artikulatzeko garaian. Arreta handia jarri behar da lurzoru politikari ezinbestean, eta horretarako, interes publikoa ardatz izango duen politikak abiatu behar dira. Lurzoruekin espekulazioa saihestu behar da, mugak ezarri behar dira, eta planifikazio publikoak sortzen dituen gainbalioak interes publikorako baliatu behar dira.

- **Lurzorua ez mugatu.** Etxebizitza babestuak egiteko den lurzorua mugatu lege mugatua dagoen bezala, limite horiek gehiago zabaldu behar dira, bestelako tipologietara zabalduz, etxebizitza eskuragarriagoak lortzeko.
- **Gehiegizko epe-luzapenak ekiditeko esku hartzeak.** Lurzorua kudeaketan denborak berebiziko garrantzia dauka, eta jabeek kontrolatzen dute. Prezioen hazkunde ziklo batean atzerapenak etekin handiagoa ekar dezake jabearentzat, epeak luzatzea bera pizgarri bihurtuz. Sektore publikoak lurzorua erabiltzeko denborak kontrolatzeko tresnak garatu behar ditu, eta horietako bat da eraikitzeko eskubideak iraungitze data izatea, desklasifikazio bezala ezagutzen dena. Horrekin batera, eskualdatzeak edota sektore publikoak lurzoru bereganatzeko bideak ere erraztu behar dira; hirigintzak interes publikoari erantzun behar diolako, eta beraz, sektore publikoaren erantzukizuna izan behar duela.

- **Lurzorua zergapetu.** Lurzoruarekin espekulatzeko delat saihesteko erabat zergapetzea da. Dagokion denboran eraikitzeke betebeharra betetzen ez dutenei zergapetzea, edo, klasifikazioek sortutako plusbalioarekin espekulatzeko asmoarekin lurzoruak eskuratu dituztenak zergapetzea. Hau da, inolako ekarpenik egin gabe lurzoruaren prezioan erosi eta etxebizitzaren prezioan saltzea mugatzea.

Horrekin batera, sektore publikoak etxebizitzaren arazoari aurre egiteko lurzoruaren epe luzeko planifikazioa burutu behar du, lurralde osoaren ikuspegia integratuz, eta eskualdeetako errealitate ezberdinak barne bilduz. Horrek lurzoru baliagarriaren aurreikuspen, planifikazio eta kudeaketa burutzea eskatzen du, azkeneko hamarkadan burutu ez den aurre-lanketa egitea alegia.

- **Extebizitzaren Lurralde Plangintza Sektorialak garatu (LPS).** Lurraldearen ikuspegi batetik beharrezkoa da etxebizitza beharraren diagnostiko osatua eta etxebizitzarako lurzoruaren egoeraren argazki erreala izatea. Extebizitza beharraren diagnostiko osatua egiteko, beharrezkoa izango da herriz herriko errealitatea aztertzea, beharrak eta aukerak tokiko begiradatik ongi identifikatzeko. Ondoren, lurralde mailako planifikazioa burutu behar da, ez soilik era ordenatuan egin eta lehentasunak ezartzeko, baizik eta nahikotasuna izango duen planifikazio bat artikulatzeko.
- **Lurzoru erreserba publikoak sortu eta kudeatu.** Sektore publikoak etxebizitzaren sustapenak burutzeko aurrez lurzoruak eskuratu behar ditu, urbanizatuak edo urbanizatu gabeak. Horretarako, dagoeneko dituen eskubideez gain, lurzoruaren era proaktiboan eskuratzeko ere beharrezkoa izango da, lehentasunez erosteko eskubidearen zabalpenaz, zuzeneko erosketekin edota desjabetzeak burutuz, eta horretarako beharrezko inbertsioak egiteko inbertsio plan bat egin behar du.

Hirigintzak interes publikoari erantzun behar dio. Egungo testuinguruan babes publikodun parke handi bat osatzeak lehentasunetako bat izan behar du, eta horrekin batera, partaidetza mekanismoak eraginkortu, segregazioa espazialaren aurkako neurriak txertatu eta jasangarritasunaren printzipioari ere erantzun behar zaio. Norabide horretan ere udalen finantza nahikotasuna bermatzea ezinbesteko zehar-lerroa izango da.

- Extebizitza babestuen faltari erantzuteko hirigintza neurriak aplikatu behar dira. Extebizitza babestuen eta alokairu babestuen gutxieneko estandar handiagoak arautu behar dira, eta lurzoru guztietara zabaldu behar dira.
- Herri eta hirietako auzo guztietarako etxebizitza babestuen gutxieneko objektiboak ezarri eta betearazi behar dira. Hirigintzak herrietan ehundura mistoak eta nukleo bizigarriak sortzea ahalbidetu behar du, auzoetan zerbitzu eta ekipamendu anitzak bermatuz, eta lotarako auzoen garapenak eta segregazio espaziala saihestuz.
- Dagoeneko kritikoa den udal finantzazio sistemaren inguruko hausnarketa egin eta sistema hobetzea. Udalek hirigintza eta etxebizitza politika publikoak garatzea ahalbidetzeko, eta gainerako eginkizunetarako finantza nahikotasun ere bermatzeko.

Prezioen erregulaziorako merkatuan esku-hartze publikoa

Alokairuen erregulazioa eta egungo markoak ahalbidetzen duenetik harago prezioen jaitsiera orokortua lortzea ezinbesteko helburua izan behar da, maizterren bizi-baldintzetan zuzeneko eragina duelako. Horrek, epe laburrean gutxienez eskura dauden prezioen kontrolerako sistemak ezartzea, zabaltzea eta hobetzea eskatzen du. Hortaz gain, etxebizitzarekin negozioa egitea beste asmorik ez duten aktore eta jobideak ere mugatu behar dira.

- Tentsio eremuen izendapena lurralde osora hedatzea beharrezkoa da, alokairuen prezioa eremu guztietan mugatzeko. Aurrera begira anbizio handiagoarekin prezioen jaitsiera ahalbidetuko duten mekanismoak aztertu behar dira.
- Alokairuaren erreferentziak prezioen indizea alokairua mugatzeko eta etxebizitza politiketarako tresna baliagarria izanik, gure lurraldeetako administrazioek, euskal lurraldeetako errealitate anitzak aintzat hartuta, garatu eta aplikatu beharko lukete.
- Sasoiko eta logelen alokairuen erregulazioa egokitu egin behar da etxebizitza horiek prezioen kontroletik kanpo gelditu ez daitezen, eta legeak ezarritako prezioen kontrolari iskin egiteko bide bezala baliatu ez dadin.
- Jabego handien erregistroak sortu behar dira. Gaur egun bost etxebizitza baino gehiago dituzten jabeek alokairuan dituzten etxebizitzaren gaineko betebeharrak dituzte baina administrazioak, soilik Nafarroan garatu ditu jabego horiek identifikatzeko mekanismoak.
- Alokairuren erregulazioak ezarritako mugak betetzen direla bermatzeko, gainbegiraketaz eta zehazpenaz arduratu den ikuskaritza talde proaktiboa sortu behar da, eta horretarako nahikoa baliabide ezarri.
- Etxebizitzaren erosketak espekulatiboak debekatzea eremu tentsionatuetan. Etxebizitzaren erosketak bizileku gisa baliatuko duten erabiltzaileei mugatzean datza, etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela egiaztatuz, pertsona juridikoei bizitokiak erostea galaraziz eta bestelako erabileretarako erosketak saihestuz.
- Putre funtsek eta inbertsio funtsek egin ditzaketan operazio espekulatiboak mugatu eta sektore publikoaren interbentzio gaitasunak handitzea, arau mailan zein inbertsio publikoko mekanismoen bidez.

Eskala handiko alokairu erregimeneko etxebizitza publikoen sustapena

Alokairu erregimeneko parke publikoa Euskal Etxebizitza Sistemaren bereizgarrietako bat izan behar da. Parke hori sortzeko baliabideak handitu eta bitarteko berriak sortu behar dira, besteak beste, baliabide publiko gehiago bideratu behar da sustapen publikora, eta irabazi asmorik gabeko entitate pribatuen baliabideekin gaitasunak biderkatzea bilatu behar da.

Horrekin batera, interes publikokoak izan daitezkeen sustatzaile sozialei, erabilera lagapeneko kooperatiba edo fundazioei ere bide eman behar zaie, jabetza kolektibo eta eredu ez espekulatiboak sustatzen dituzten heinean. Jauzi kuantitatibo eta kualitatiboa behar dugu.

Dagoeneko eraikia dagoen parkea baliatuta eta sustapen berrien bidez, orotara datorren hamarkadan 70.000 etxebizitza babestu baino gehiago sortzea, eta horietatik, 50.000 inguru jabetza publikokoak izatea bilatzen du hurrengo proposamenak

Eraikitako hirian parke publikoa eta babestua sortu

Sortu asmo diren etxebizitza babestu guztiak ezin dira lurzoru berrietara bideratu; dagoeneko eraikia dagoen hirian eta etxebizitza babesturik gabeko auzoetan eragin behar da. Helburua da hirien oreka sozial eta funtzional berri bat lortzea, segregazioa saihestuz eta zerbitzu, ekipamendu eta garraio sareetara irisgarri den etxebizitza publikoa eta babestua sustatzea.

- Erabilerarik gabeko eraikinen erosketak eta birgaitzea. Administrazio publikoek aktiboki identifikatu behar dituzte hutsik edo azpi-erabilia dauden eraikin eta etxebizitzak, eta erosketak, hitzarmen edo des-

jabetze bidez eskuratu. Horrela, etxebizitza berriak sortzeaz gain, auzoen berroneratze urbanistikoa eta ekonomikoa sustatzen da.

- Lehenasunez erosteko eta atzera-eskuratzeko eskubidearen (Tanteo y retracto) erabilera salerosketa jakinetan. Jabetzan dauden etxebizitza babestuen eskualdaketetan administrazioak lehenasunez eskuratzeari, ondoren alokairura bideratu eta alokairuzko parke babestua elikatzen bitarteko egokia izan daiteke. Esku-hartze horiek, eskuragarritasun irizpideekin lotu behar dira, erreferentziako prezioen indizeak edo alokairu publikoaren programak kontuan hartuta. Lehenasunez erosteko eta atzera-eskuratzeko eskubidearen irismena handitu eta irabazi asmorik gabeko entitateen alde uztea ere baliagarria izan daiteke.
- Redentsifikazio politikak hirigintzan eta eraikinetan. Alde batetik, hiri ehuna optimizatzeko, aukerak dauden tokietan hiria gehiago dentsifikatzeko plangintzak egokitu daitezke, hau da, barrurantz haztea, lurzorua okupazio arduratsua burutzeko mekanismo gisa. Bestetik, aukerak dauden eraikinetan etxebizitza berriak sortzea ahalbidetu behar da, betiere bizigarritasun eta kalitate baldintzak zainduz, eta babestutako kalifikazioa gehituz, prezioak mugatzeko eta lehenasunez erosteko eskubidea administrazioak gordetzeko. Horretarako, etxebizitzaren segregazio kontrolatua, solairu-igoerak, patio edo espazio hutsen aprobetxamendua, eta beheko solairuetako lokal hutsen etxebizitza bihurtzea bultzatu daitezke, tokiko errealitatea aintzat hartuta.
- Alokairu publikoetarako programetan txertatuko diren etxebizitza pribatuaren kaptazioa. Erabilerririk gabe dauden etxebizitza pribatuak alokairu publikoaren programetara bideratzea aukera egokia izan daiteke epe laburrean eskaintza handitu eta premiazko etxebizitza-beharrak arintzeko.

Helburua: 10 urtetan 25.000 etxebizitza

Sustapen publikoa biderkatzeko tresna berriak eta aurrekontu handiagoak

Arestian aipatu den bezala, prospekzioek erakusten dute biztanleria hazkundera motela bada ere etengabea dela; ondorioz, dagoen etxebizitza parkea hobeto erabilita ere, etxebizitza kopurua handitzea ezinbestekoa izango da. Hala ere, ez da edozein etxebizitza behar, baizik eta etxebizitza beharra duten pertsonen gaitasun ekonomiko eta sozialen arabera izan behar da. Une honetako markoaren arabera, etxebizitza babestuetako tipologia anitzak behar dira, oro har, eta bereziki alokairu erregimenekoa da sustatu beharrekoa.

Azken hamarkadan alokairu babestuko sustapen publikoa ez da nahikoa izan: EAEn urtean batez beste 300 etxebizitza baino ez dira gehitu alokairu babestuko parkera, eta Nafarroan ere 120 alokairu babestu besterik ez dira izan urtean. Aldi berean, soilik EAEn 2023ko urtarrila eta 2024ko ekaina bitartean 26.000 pertsona gehiago inskribatu dira alokairu babestuaren eskatzaileen zerrendan. Desoreka begi bistakoa da. Horrek, beste batzuen artean, baliabide publikoak biderkatu, eta finantzaketa, sustapen zein kudeaketa-tresna berriak aktibatzea eskatzen du, eskala handiko alokairu publikoko parkea epe labur eta ertainean azkar handitzeko.

- **Sustapen publiko zuzena handitzeko aurrekontuak handitu**

Etxebizitza politikek lehenasun estrategikoa izan behar dute aurrekontuetan, urte anitzeko inbertsio handiagoa eta egonkorra bermatuz. Horretarako, urtero etxebizitza sustapenera bideratutako aurrekontuak eta sustapen publikoa burutzen duten enpresa publikoen aurrekontuak, VISESA eta NASUVINSA, handitzen

joan behar dira. Urtean gutxienez 2.000 etxebizitza babestu sustatzeko langa gainditu behar da hurrengo hamarkadan.

Helburua: 10 urtetan 20.000 etxebizitza

- **Etxebizitza publikoen sustapenerako entitate publiko-soziala sortu**

EAEn, babes publikoko alokairuzko parkearen sustapena biderkatzeko, finantza eta sustapen tresna espezifiko bat eratzea proposatzen da, kapital publiko eta pribatu sozialki arduratsuaren arteko lankidetzaren sinbiotikoan oinarritua.

Egindako aurreikuspenen arabera, datorren hamarkadako etxebizitza beharrari aurre egiteko 3.000 milioi euroko gaitasun finantzarioa izango duen entitatea eratzea proposatzen da, eta horietatik, 1000 milioi sektore publikoak zuzenean inbertituko lituzke. Xedea alokairu babestuko etxebizitzaren sustapena eta kudeaketa eskala handiagoan egitea da, era iraunkorrean Euskal Etxebizitza Sistemaren parte izango den azpiegitura garatuz. Proposatzen den entitateak ezaugarri konkretuak izan beharko ditu baliabide publikoak interes pribatuak elikatzeko baliatzen ez direla saihesteko.

- Kolaborazio publiko-soziala printzipio argiekin egituratua: lurzoru publikoan jardutea azalera-eskubideen bidez, etxebizitzak betirako babestuak izatea, eta epe luzeko etekin baxu eta mugatuak ezartzzea. Interes publikoa lehenestea, etorkizunean ere garatutako azpiegitura ondare publikoa izango dela ziurtatuz.
- Kapital pribatuari dagokionez, EAEn lehentasunezko bi bazkide potentzial identifikatu dira: Lehengo aurrezki kutxen fundazioak eta Borondatezko Gizarte Aurreikuspeneko Erakundeak (BGAE). Entitate hauek duten gaitasun finantzarioak, helburu sozialak eta epe luzeko inbertsio nahiak etxebizitza publikoen sustapenerako entitatearekin bateragarri egiten ditu.
- Entitatearen jarduerak kontrol, gardentasun eta berme publiko zorrotzen menpe egongo da, interes publikoa lehenetsiz.

Helburua: 10 urtetan 20.000 etxebizitza EAEn

- **Etxebizitzaren sustatzaile sozialaren figura arautu eta laguntzeko bitartekoak ezarri**

Irabazi asmorik gabeko eragileek –hirugarren sektoreko erakundeek, fundazioek, elkarteek...- eta batez ere etxebizitza alternatibak sortzea xede duten erabilera-lagapeneko kooperatibek, funtsezko zeregina izan dezakete etxebizitza parke ez-espekulatibo bat hedatzeko.

Eredu horiek ez dira publikoak, baina ez diote merkatu logikari jarraitzen, eta prezio eskuragarriak bermatzen dituzten sustapen komunitarioak dira. Aliantza publiko-kooperatiboa edo publiko-komunitarioa estrategikoa izango da indarrak biderkatzeko.

Europar edo Katalunian bertan hedatzen ari den ereduari bultzada ematea proposatzen da, alabaina, aurrera begira ereduak askoz gehiago eskalatu dezan abiapuntuan oinarri eta akordio sendoak ezartzea ezinbestekoa izango da.

- Marko arautzaile espezifikoak eta kolaborazio publikorako sistemak arautu, sustapen soziala aitortu eta indartzeko.

- Lurzoru publikoen lagapenak burutzea, azalera-eskubidean edo epe luzeko hitzarmenen bidez.
- Marko fiskal egokitua eta pizgarriak, jarduera ez-espekulatiboa indartzeko.
- Finantzaketa baldintza onuragarriak eta berme publikoak, proiektuen bideragarritasuna ziurtatzeko.
- Etxebizitza beharra duten pertsonen sentsibilizaziorako eta ereduaren hedapenerako bitartekoak ezarri, eta, komunitateak antolatzeko aholkularitza eskaini.
- Etxebizitzen sustapenaren katean diharduten ekonomia eraldatzaile eta solidarioetako agenteen lankidetzaren espazioak bultzatzea.

Helburua: 10 urtetan 4.000 etxebizitza

- **Zuzkidura bizitokien hedapenerako estrategia eta planifikazioa garatu**

Zuzkidura-bizitokiak denbora jakin baterako etxebizitza zerbitzuak dira eta gazteen emantzipazioa errazteko, adinekoen autonomia eta bizi-kalitatea hobetzeko, edota gizarte-inklusiorako ibilbideetan laguntzeko zerbitzu baliagarriak izan daitezke. Zoritxarrez azkeneko hamarkadan oso gutxi hedatu den ereduak izan da. Udalerrien errealitatearen arabera, xede baterako edo besterako baliatu daitezke, eta horretarako plangintza espezifikoak sortzea beharrezkoa izango da.

- Ekipamenduetarako lurzoruen diagnostiko eta inplementaziorako aukeren azterketa egin, ondoren planifikazio eraginkor bat burutzeko.
- Eredu jasangarriagoetan eta industrializatuagoetan oinarritutako eraikuntza mota berritzaileak sustatzeko proiektu pilotuak garatzea zuzkidura bizitokietan, horien araubideak ahalbidetzen duen malgutasuna baliatuz.
- Gizarte zerbitzuekin elkarlanean bazterketa arriskuan dauden pertsonen inklusioan laguntzeko bizitokiak eta programak garatzea, emantzipazioa helburu izango duten denboraldiko baliabide gisa.
- Gazteei begirako zuzkidura bizitokien sustapena egitea emantzipazio adina aurreratzeko helburuarekin.
- Indarkeria matxistak kolpatzen dituen emakumeentzako emergentziazko bizitokien sustapena, larrialdi egoera horretatik ateratzeko elementu ezinbestekoa baita.
- Adineko pertsonen zuzkidura bizitokien programa garatzea, bakardade ez hautatuari edo irisgarritasun mugei erantzuteko baliabide gisa, eta haien jabetzako etxebizitzak ere xede publikorako baliatuz.

Helburua: 10 urtetan 5.000 etxebizitza

Etxebizitza hutsak bizileku bihurtzeko esku-hartu

Etxebizitza larrialdi betean, erabilerarik gabeko etxebizitzak egotea, jendarte bezala onartu ezin dezakegun pribilegio bat da. Etxebizitzek zentzu komunak hala eskatuta baina baita ere legeak aginduta, funtzio soziala

bete behar dute. Horrek esan nahi du norbaiten bizileku izan behar dutela, jabearena edo hirugarren batena, baina bizilekua izan behar da.

Gaur gaurkoz ez dago zehatz mehatz zenbat etxebizitza huts dauden jakiteko azterketarik, baina estimazio ezberdinek diote Hego Euskal Herrian 70.000 etxebizitza huts baino gehiago egon daitezkeela. Nahiz eta, une honetan ez dagoen etxebizitza horien egoeraz mintzo den informazio fidagarriarik, eta ziurtasun osoz esan daiteke urteetako erabilera gabeziak eraginda, etxebizitza huts horietako asko egoera kaskarrean kontserbatuko direla, eta eraberritze beharra ere izango dutela.

Hasteko, errealitate horren ezagutza konketuagoan sakontzea beharrezkoa izango da etxebizitza hutsen afe-rari eraginkortasunez heltzeko. Horretarako, esaterako Nafarroan etxe hutsen erregistro ofiziala sortu zen, baina Gobernuak iragarritako detekzio automatikoa ez dago martxan eta ondorioz erregistroa osatu gabe dago. Sei urtean 1.800 etxebizitza huts baino ez ditu izendatu, ale bat besterik ez. Hortaz, zentzu honetan ere ahaleginak biderkatzea beharrezkoa izango da.

Fenomenoaren dimentsioa ikusita, ezin daiteke pentsa etxebizitza hutsena bigarren mailako kontua denik, eta beraz, ezinbestekoa izango da hurrengo 10 urteetan gutxienez estimatzen diren etxebizitza huts horien zati handi bat erabilgarri jartzea.

Helburua etxebizitzak prezio eskuragarrietan merkaturatzea izan behar da, zuzenean jabearengatik, programa publikoen bidez, administrazioak aurrez eskuratuta, edota hirugarren sektoreko entitate baten bidez. Beraz, xedea argia da, etxebizitzak bere funtzio soziala bete dezala, eta horretarako, ezagutza, kontrol sistema, pizgarri eta zigorren arteko neurriak hartu beharko dira.

- Etxebizitza hutsen erregistroak sortu eta deklarazioak egin. Egiten diren estimazioetatik harago, erregistro ofizialak eraginkortasunez sortu behar dira, era proaktiboan eta detekzio automatikoen bidez, kontsumoen bidez. Etxebizitza bakoitza identifikatzea da esku-hartze publiko serio bat egiteko lehenengo urratsa.
- Kaptazio programen abantailak ezagutzera eman, Bizigune eta Alokairu Poltsa. Etxebizitza hutsak administrazioaren esku jarrita merkatu prezioen azpitik dauden errentak jasotzea bermatzen da. Epe motzean eta parke publikoa ez-nahikoa den bitartean, etxebizitza ugari prezio merkeetan merkaturatzeko pizgarri politika interesgarria da.
- Etxebizitza hutsei ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ) handitzea eta azkeneko bi urteetan hutsik mantendu diren etxebizitzetara urtero handituz joango den kanon bat aplikatzea. Etxebizitza hutsen jabeen gero eta garestiago aterako bazaie etxebizitza hutsik mantentzea, gero eta arrazoi gehiago izango dituzte merkaturatzeko, saltzeko edo sektore publikoaren esku uzteko.
- Eskari handiko eremuetan aurreko neurriak aplikatuta ere oraindik etxebizitzak hutsik mantentzen diren derrigorrezko alokairuaren figura aplikatzea, etxebizitzaren erabileran zuzeneko esku-hartzea burutuz, jabetza aldatu gabe. Eta bestetik, larrialdi egoerak dirauen bitartean, kasuan kasu, eta administrazioaren gaitasun ekonomikoaren arabera, etxebizitza huts horien desjabetzeak ere burutu behar dira.
- Kontserbazio egoera kaskarragatik zuzenean bizileku gisa erabili ezin daitezkeen etxebizitza hutsen kasuan, etxebizitzaren erosketara publiko eta birgaitzeak burutu daitezke, edota, birgaitzerako laguntzak eman epe luzean alokairu publikoan mantentzearen truke.

Helburua: 10 urtetan 25.000 etxebizitza huts mobilizatzea

Etxebizitza turistikoak eta bestelako aktibitate ekonomikoak bizileku bihurtzeko neurriak hartu

Turismoaren hazkundeak etxebizitzaren arazoa areagotu du, ez soilik hainbat eta hainbat etxebizitza zerbitzu turistiko bihurtu dituelako erabilgarri dagoen parkea murriztuz, horrekin batera, turismoaren industriak hainbat alorretan bizitzaren garestitzea eragiten duelako, besteak beste, etxebizitzaren prezioen gorakada eraginez.

Etxebizitzaren alorrean izan dezakeen efektuaz gain, fenomeno zabalagoa eta konplexua da turismoarena, etxebizitzaren arazoari erantzuna eman nahi dion programa honen xedea gainditzen duena. Hori horrela, etxebizitza turistikoen hedapenari mugak jartzeko neurrietan zentratuko da proposamena.

Etxebizitza turistikoek etxebizitzari funtzio soziala indargabetu eta bizitzeko izan beharko lukeen lurzorua edo espazioa negoziarioa egiteko baliatzea dakarte. Aktibitate ekonomikoa eta irabazi asmoa horretarako sortua izan ez den eremu batean garatuz. Etxebizitzaren arazoa handitzen dute, eta dagoeneko saturatuak dauden zentro turistikoak are gehiago turistifikatzen dituzte.

Azkeneko urteetan eman da etxebizitza turistikoen hedapena eta dagoeneko 8.000 etxebizitza turistiko erregistratuak daude Hego Euskal Herrian guztira 30.000 plaza inguru dituztenak, aintzat hartu gabe modu irregularrean dihardutenak.

Kontuan hartu behar da fenomenoak ez dela bera lurraldearen luze zabalean, ezta gutxiago ere, eremu turistifikatuenetan kontzentratzen dira etxebizitza turistiko gehienak. Hori dela eta, tokian tokiko egoerara egokituko den erregulazioa izatea beharrezkoa izango da, turismoaren zein etxebizitzaren errealitatea aintzat hartuko duena.

- Etxebizitza turistikoen erregulazio berria ezartzea. Hasteko, lizentzia guztiei 5 urteko iraungitze epeak ezartzea eta lizentzien berritzeak udalen oniritzia behar izatea. Etxebizitzarekin arazoa duten herriak edota turismo saturazioa bizi duten herrietan etxebizitza turistiko guztien lizentziak bertan behera uzteko aukera ahalbidetzea.

Bestelako dimentsio batean, bizileku bezala erabiltzen ez diren etxebizitza ugari daude hainbat aktibitate ekonomiko jasotzen dituztenak: aholkularitzak, profesionalak edota enpresa ezberdinen lantoki direnak. Eta aldi berean, eraikinen beheko solairuetan erabilera gabe dauden gero eta merkataritza lokal gehiago pilatzen dira.

- Aktibitate ekonomikoak beheko solairuetara jaisteko udal estrategiak eta neurri pizgarriak aktibatuz, etxebizitza erabilgarrien parkea handitzea ahalbidetu dezakeen politikak garatuz.

Helburua: 8000 etxebizitza turistiko bizitegi erabilerara pasatzea

Despopulazioa geldiarazi eta lurralde oreka bultzatzeko etxebizitza politiken bidezko ekarpena

Metropolizazio fenomenoaren beste aldean daude landa eremuak, zeinetan despopulazioa komunitate horien ezaugarri kroniko eta mehatxu handiena bihurtzen ari den. Une honetan, bost herritarretik bat bizi da eremu horietan, baina joera kezagarria da oso, eta, herrien eta etxebizitzaren hustea ekartzen ari da. Euskal Herriko etxebizitza huts gehien pilatzen diren eremuen mapa eta despopulazioa jasaten duten eremuen mapak antzekotasun handiak dituzte.

Elkarloturik dauden metropolizazio eta despopulazio fenomenoaren arrazoiak anitzak eta sakonak dira, baina horiei, landa inguruetan etxebizitzara sarbidea lortzeko zailtasuna batzen bazaie, joerari buelta ematea zeregin are konplexuagoa bihurtzen da. Hori dela eta, etxebizitza politiketatik ere, despopulazioari aurre egin eta landa eremuetako herritarrei bizileku alternatibak eskaintzeko neurriak hartu behar dira.

Despopulazioak ez du soilik komunitate batzuen biziraupena jokoan jartzen, eta ez dio soilik biztanleriaren zati txiki bati soilik eragiten. Lurralde oreka galtzeak, bestelako inpaktu ekonomiko eta sozial okerragoak eragingo dituelako jendarte osoan.

- Landa eremuetako etxebizitza hutsen, eta oro har, azpiegitura publikoaren errolda osatzea. Lehenengo urratsa despopulazioa jasaten duten eskualdeetan dauden baliabideak ezagutzea izan behar da, eta batez ere, jabetza publikokoak diren horiek identifikatuta izatea, haien egoera eta kontserbazio beharra barne.
- Sustapen publikoa eta birgaitzea bultzatzeko inbertsio eta finantza laguntza espezifikokoak landa eremurako. Horrekin batera, landa eremuen etxebizitza politika lurralde mailako planifikazioan txertatzea, aintzat hartuz esaterako hiriguneetako sustapen handiek despopulazioan duten eragina, eta beraz, kohesioa mantentzeko neurri zuzentzaileak ere aplikatzea.
- Landa eremuetan turismoaren negozioaren aurrean, etxebizitza turistikoaren hedapena saihesteko bereziki etxebizitza aukerak babestea.
- Landa eremuan lehenengo sektoreko aktibitatea garatu nahi eta etxebizitza beharra duten pertsonen poltsa osatu, eta despopulazioaren aurkako estrategian txertatzea.
- Baserrien zatiketak ahalbidetzeko udalei begirako gidalerroak osatzea. Ondare kulturala, bizileku aukera berriak eta tokiko ekonomia elkar uztartuko dituen. Hala lehen sektoreko aktibitate aukerak errespetatu, zaharkitutako eraikinen birgaitzea ahalbidetu, eta bizileku berriei babestutako kalifikazioa galdegitearen arteko oreka bilatu beharko da.
- Landa eremuetako herrien etorkizuna bermatzeko tokiko garapenerako plan integralak garatzea: etxebizitza, lana, zerbitzuak, mugikortasuna... barne hartuz. Eta horrekin batera, beharrezko baliabideak aurreikusiko dituen Etxebizitza Plan espezifikokoak diseinatzea.

Prestazio sistema eraginkortzeko berrantolaketa sustatu

Azken urteetan etxebizitza arloko prestazio eta diru-laguntzek aurrekontu publikoan duten pisua esponenzialki handitu da, etxebizitza sarbide arazoei erantzuteko tresna azkar gisa. Epe motzera beharrezkoa izan badaiteke ere, joera horrek arrisku nabarmenak ditu. Prestazio sistema indibidualizatuak diru publikoaren merkatu sisteman txertatzen dute, merkatua “berotuz” eta pizgarri bezala jokatuz, efektu inflazionista dute prezioengan, alokairuen kontrol sistemak ezartzen ez diren bitartean. Aldiz azpiegitura publikoan inbertitzeak, baliabide publikoak sistema publikoan gelditzea ahalbidetzen dute, etorkizuneko berme bihurtuz. Lehenak, behin behinekoa logikarekin jardun behar du, eta bigarrenak egiturazko eraldaketarekin.

Azken urteetako joeraren ondorioz, gastu publiko gero eta handiagoa egiten da behin behinean arazoari eusteko, baina prezioen igoera bera elikatzen duen ziklo inflazionista ere sustatu da. Eredu sostengaezin baterantz gerturatzea dakar horrek, epe luzera ekonomikoki eta sozialki jasanezina izango dena.

Europako zenbait esperientziak erakutsi dute –Erresuma Batuan, esaterako– prestazioetan oinarritutako sistemak ez dituztela merkatuaren gabeziak konpontzen, eta epe luzera parke publiko bat sortzeak baino kostu

handiagoak sortzen dituztela. Horregatik, etxebizitza politikaren ardatza ezin da izan prestazioen hedapena, hauek, behin behineko politika osagarri gisa artikulatu behar dira, etxebizitza eskaintza publikoa handitu eta merkatuan joko arauak aldatzeko esku-hartzen den bitartean.

- Emantzipazioarekin lotutako diru-laguntzen sistema berrantolatzea. Egungo sistema kohesionatu eta eraginkortzea, emantzipazio adina jaistea lortzeko, eta gazteek bizi proiektu duinak garatzeko nahikoa baliabide izan ditzaten. Gaztaroan etxebizitzari lotuta egonkortasuna eta segurtasuna ematea izan behar da helburua.
- Ikasleen errealitate berezitua ere aintzat hartzea prestazio sistemaren berrantolaketan. Ikasle ugari ikasketak burutzeko beste herri batera denbora batez bizitzera joateko hautua egin nahiko balute ere, etxebizitzara sarbidea izateko baliabide nahikoa ez izateak ikasketa aukerak baldintzatzen ari da.
- Etxebizitza eskubide subjektiboa aitortzea eta epe luzera etxebizitza probisioarekin erantzuteko plangintza garatzea. Gero eta gehiago dira eskubide hori aitortua dutenak EAEn, baina hamarretik soilik bakar-rari esleitzen zaio etxebizitza bat. Legeak subsidiarioki prestazio bat ematea ahalbidetzen duenez, eskubidea aitortua duten gehienek etxebizitza gastuei aurre egiteko nahikoa ez den prestazioa jasotzen dute. Prestazioa etxebizitza forman bideratzea izan behar da helburua.

Eraldaketa programarekin lerratutako politika fiskal progresiboa

Errenta eta aberastasunari dagokionez, gizartean dauden desparekotasunak gero eta handiagoak diren bitartean, azterketek diote aberastasuna gutxi batzuen eskutan kontzentratzen ari dela. Eta indarrean den zerga-sistemak izan beharko lukeen funtzio birbanatzailea gero eta ahulagoa da.

Azken hamarkadetan progresibotasuna galdu da: kapital-errentek, ondare handiek eta enpresen mozkinak gero eta gutxiago ordaintzen dute, eta zerga-presioa lan-errentetan eta zeharkako zergetan kontzentratzen da. Horrek sistema erregresiboagoa bihurtu du, baliabide gutxien dutenek proportzionalki gehiago ordaintzen dute.

Zerga sistemak etxebizitza politikan eragin zuzena du. Fiskalitatea ez da soilik diru-bilketa mekanismo bat: merkatuaren portaera eta etxebizitzaren funtzio soziala baldintzatzeko palanka ere izan daiteke, hala diseinatzen bada. Aitzitik, inkoherezia eta kontraesan handiak daude etxebizitza politika eraldatzaile baten eta egungo fiskalitate sistemaren artean.

Arestian aipatu den bezala ziklo berriaren ezaugarrietako bat da aberastasunaren metaketa handia ematen ari dela, etxebizitza ondasunak gero eta esku gutxiagotan pilatzen ari dira, eta hori arriskutsua da gizarte kohesioarentzat eta ekonomiarentzat. Espainiar Estatuan aberatsenen %10ak jadanik estatuko etxebizitza ondasunen balio osoaren erdia pilatzen du dagoeneko, eta ezberdintasuna agerian uzten duen arrakala hori handituz doa. Fiskalitateak aberastasunaren birbanaketaren alde egin eta ondasunen kontzentrazioa oztopatu behar du.

- Zentzu horretan lehentasunezkoa da edukitzaile handiek Sozietate Zergako araubide bereziaren bitartez dituzten pribilegio fiskalak ezabatzea, zeinen arabera etxeak alokatzea jarduera gisa dituzten enpresek euren irabazien %90aren gaineko hobari bat aplikatu dezaketen.
- Eskualdaketen gaineko zerga (OEZ/ITP) handitzea. Hirugarren etxebizitza eta hortik aurrerako eskualdaketen tasa igotzea eta edukitzaile handien kasurako (bost etxebizitza) igoera are handiagoak ezartzea.

Honela etxebizitzaren pilaketa eta inbertsio espekulatiboa oztopatzen da, etxebizitza ondasun finantzario gisa metatzeko joerari muga jarritz, eta baliabide publiko gehiago sortuz politika sozialetarako. Lehen etxebizitza eskuratzen dutenei lehentasuna emateko, zerga murriztua mantentzen da.

- Ondare Zergan egokitzapenak burutu. Araba, Bizkaia eta Gipuzkoan Ondare Zergan etxebizitzak baloratzeko Nafarroan erabiltzen den araudia erabili, 800.000€tik gorako ondarea dutenek ordaindu beharrezkoa ordaindu dezaten.
- Etxebizitzaren erabilera egokia bultzatzeko Ondare Higiezinaren gaineko Zergaren (IBI) erretegia orokortzea. Etxebizitzak duen funtzio soziala benetan bermatzeko beharrezkoa da etxe hutsen gaineko eskutxerik gabeko publikoa. Zentzu honetan, euren tokiko etxebizitza planetan jasotako ibilbidearen baitan, etxebizitza hutsen gaineko Ondare Higiezinaren gaineko Zergaren (IBI) erretegia aplikatu behar da eta etxe hutsen kanonaren aplikazioa garatu dezaten udalei baliabideak eman behar zaizkie.

Zerga sistemak alokairuaren prezioen hazkundea mugatzen ere lagundu dezake, errenta bidez lortutako etekinen zergapetzea etxebizitzaren prezioarekin lotzen bada. Horrela, hobari eta zigorren artean mugitzen den sistema ezar daiteke, alokairu luzeak eta prezio eskuragarriak saritu eta denboraldiko alokairuak zein gehiegizko prezioak zigortuko dituen.

- Etxebizitzaren alokairuetatik jasotako etekinen zergapetzea prezioari lotzea. Ohiko alokairuetatik lortutako etekinei erretegia ezartzea prezioa erreferentziatzeko indizearen gainetik badago, eta hobaria azpitik badago.
- Epe motzeko alokairuetatik (< urte bat) eta alokairu turistikoetatik lortutako etekinei %20ko erretegia ezartzea. Epe motzeko eta erabilera turistikorako alokairuek etxebizitza eskaintza murrizten dute eta prezioak garestitzen dituzte. Erretergu fiskalak jardura horiek mugatu eta etxebizitzak ohiko alokairu merkatura itzultzea sustatzen du, funtzio soziala lehenetsiz.

Bukatzeke, 2026.urtean Gipuzkoa, Bizkaia eta Arabako Foru Aldundien etxebizitza arloko gastu fiskala, hau da jasotzeari utzi zaiona, 634 Miliroi eurokoa izatea aurreikusten da. Harrigarria bada ere Jaurkitzearen Etxebizitza Sailak duen aurrekontua baino handiagoa da. Kopuru horretatik gehiengoa norbanakoek etxebizitzak jabetzan eskuratzeko kenkari fiskaletan kontzentratzen da. Etxebizitza azpiegitura publiko bat sortzea lehentasunezko zereginen artean jartzen bada, baliabide publikoen erabilera arduratsu batek fiskalitatearen birorientazio bat ematea eskatzen du halaberrez.

- Lehen etxebizitza erostegatik kenkariak etxebizitzaren merkaturaren eta aurrekontu publikoetan duten inpaktuaren ebaluazioa egitea. Eskaria laguntzen duten neurriak etxebizitzara sarbidea erraztu baino prezioen hazkundea eragiten dute, eta gainera baliabide publikoetan sekulako inpaktua dute. Ebaluazio horren arabera, baliabideak berrantolatu edo birbideratu beharko lirarteke, eraginkorragoak eta sozialki bidezkoagoak diren politiketara zuzentzeko, hala nola etxebizitza azpiegitura publikoaren sustapenera.

Muturreko egoerei eta bazterketa arriskuei aurre egiteko neurriak

Bizitzaren garestitzearen ondorioz eta etxebizitzaren prezioen hazkunderen ondorioz, gero eta gehiago dira errentak ordaintzeko arazoak dituzten familiak edota neguan berogailu sistemen kostu ekonomikoari aurre egin ezin diotenak. Duela hamarkada bat hipotekak ez ordaintzearen ondoriozko etxegabetzeetatik, gaur gaurkoz, gehiengoa alokairuaren errenta ez ordaintzearen ondoriozko kaleratzeak izatera pasa dira. Horrez

gain, genero arrakalak eragiten dituen bazterkeria eta pobrezia egoerak ere ezin dira ahaztu. Besteak beste, Emakume Institutuaren arabera, gurasobakarreko familien %81,4 emakumezkoak dira eta familia hauen %52,7 pobrezia eta gizarte-bazterkeria egoeran daude. Hori dela eta, muturreko egoera hauen aurrean etxebizitza eskubidea babestuko dituzten neurriak hartzea beharrezkoa da.

- Etxegabetze eta kaleratze arriskuan egon daitezkeen pertsonen aurretiazko detekziorako tresnak habilitatzea.
- Etxegabetze eta kaleratzeen aurreko protokoloak berritzea eta instituzioen arteko koordinazioa hobetzea.
- Indarkeria matxista pairatzen duten emakumeentzako programa eta baliabide espezifiko eta integralak garatzea, etxebizitza seguru eta iraunkorrerako sarbidea bermatzeko.
- Gurasobakarreko familientzako baliabide espezifikoak garatu.
- Lurralde mailako bizitoki-alternatiba aurreikusi eta kudeatzea. Instituzio maila guztien inplikazio eta koordinazioa burutzea dituzten baliabideetan aurreikuspenak egin, baliabide gehiago ezarri eta lehentasuneko sarbidea emateko bizileku alternatiba behar dutenei.
- Alternatibarik gabeko etxegabetzeak eta kaleratzeak debekatzeko moratoriak sustatzea.
- Bigarren aukerako legeen gisako neurriak aktibatzea, bankuko jardunbide egokien kodeak jasotzen dituen aukerak bilduko dituen: kapitalaren ordainketen eteteak, kitak edo alokairu soziala aurreikusten duten neurriak, ordainetan ematearekin batera.
- Pobrezia energetikoarekin lotutako energia horniduren mozketak debekatzeko.
- Kale egoeran dauden pertsonak artatzeko *Housing First* metodoan ardaztutako lurralde estrategiak diseinatzea. Egoera horretan aurkitzen diren pertsonen gizarte inklusioa, formazioa, laneratzea, komunitatearekin harremana... aintzat hartuko dituen, eta horretarako, etxebizitza elementu zentral bilakatuz.

Beste ikuspegi batetik, mugikortasun urria eta desgaitasuna duten pertsonen kasuan, gainerakoek etxebizitzara sarbidea izateko dituzten zailtasunei irisgarritasun oztopoena gehitu behar zaie. Mugikortasun urriko pertsonen egokitutako etxebizitzak urriak dira eta emantzipatzeko arazo handienak dituzten kolektiboen artean daude pertsona hauek. Hori dela eta, neurri espezifikoak hartu behar dira.

- Mugikortasun urriko pertsonen egokitutako etxebizitzaren errolda osatzea.
- Legez ezartzen diren mugikortasun urriko pertsonentzat erreserbatutako plazen estandarrak hobetzea eta beti errespetatzea, etxebizitzaren desfektzio aukera baztertuz.
- Sektore publikoak erosketak publikoak eta birgaitzea baliatzea bereziki desgaitasuna duten pertsonen eta mugikortasun urriko pertsonen bideratutako alokairuzko etxebizitza parkea handitzeko.

Birgaitzearen sustapena trantsizio ekosozialaren bidean

Euskal Herriko etxebizitza parkea zaharkitua dago neurri handi batean, eta energia-kontsumo handia, irisgarritasun arazoak eta bizi-baldintza eskasak dituzte eraikin ugari. Testuinguru honetan, arestian azpimarratu den bezala, etxebizitza politikak ezin dira eraikuntza berrira mugatu: lehentasuna eman behar zaio dagoen parkearen birgaitzeari eta egokitzeari, trantsizio ekosozialaren ikuspegitik.

Birgaitzea, aldi berean, emisioak murrizteko, energia-pobrezia arintzeko, auzoak biziberritzeko eta tokiko ekonomia sustatzeko tresna eraginkorra da. Horregatik, esku-hartze sistematiko eta integrala behar da.

- Etxebizitza parkean trantsizio ekosozialerako aurrerapausoak ematea, efizientzia energetikoa hobetuz. Birgaitze politikek lehentasuna eman behar diote eraikinen energia-eraginkortasuna handitzeari: isolamendu termikoa, fatxaden eta estalkien hobekuntza, instalazio zaharren ordezkapena eta energia berriztagarrien integrazioa sustatuz. Neurri horiek emisioak eta kontsumoa murrizten dute, eta energia-pobrezia prebenitzen laguntzen dute.
- Auzoen berroneratzearen sustapena. Hiri-lurzoruaren kontsumoa mugatu eta dauden azpiegiturak hobeto aprobetxatzeko, birgaitzea eta auzoen berroneratze integrala izan behar dira lehen aukera. Horrek eraikinetan ez ezik, espazio publikoak, ekipamenduak eta zerbitzuak ere barne hartu behar ditu, auzoen bizikaltasuna eta kohesio soziala indartzeko. Horrela, hiri trinkoago, jasangarriago eta inklusiboagoak lortuz.
- Birgaitze plan integralak garatzea, efizientzia energetikoa eta irisgarritasuna bermatzeko. Esku-hartze isolatuaren ordez, auzo edo eremu mailako plan integralak sustatu behar dira, energia-eraginkortasuna eta irisgarritasun unibertsala batera landuz. Horretarako, diru-laguntza deialdiak indartu eta finantza-tresna egokiak (aurrerakinak, interes baxuko maileguak, berme publikoak) eskuragarri jarri behar dira, bereziki eremu zaharkituetan eta diru-sarrera txikieneko biztanleen artean. Irisgarritasun arazo larriak dituzten eraikinetan –igogailurik eza, sarrera-oztopoak, etab.– administrazioak esku-hartzea eta obrak ahalbidetu behar ditu, inor bere etxean baztertuta gera ez dadin.
- Ondarearen babeserako indarrean dauden arau eta neurri batzuek birgaitzea oztopatzen dute. Hiri eta herrietako alde zaharretan, bereziki, oztopo administratiboak sarritan gehiegizkoak dira, eta kasu batzuetan kontraesankorrak ere bai. Horrek eragin du zenbait tokitan etxebizitza-parkea zaharkituta eta erabilera urriarekin geratzea. Egoera horrek araudia berrikustea eskatzen du, ondarearen babesa eta etxebizitzaren erabilera soziala zein efizientzia energetikoa uztartzeko.

Eraikuntzaren sektorearen industrializazioaren sustapena

Eraikuntzaren sektorea 2008ko krisian kolpatuena izan zen, lanpostu gehien galdu zituen sektorea. Gaur egun sektore garrantzitsua da euskal ekonomiarentzat baina baditu argi-ilunak. Lan baldintza oso kaskarretan dihardute langileak eraikuntzaren sektorean, azpikontratazioan oinarritzen da eredia, eta honek prebentzioa eta lan osasuna arriskuan jartzen ditu. Baldintza horiek langile falta ekartzen dute, edo baldintza prekarioak onartu besterik ez duten langileak dihardute bertan, askotan pertsona migratuak dira eraikuntza sektoreak darabilen lan-eskua.

Sektorearen industrializazioak abantaila handiak izan ditzake, segurtasunaren aldetik, altueran eta baldintza klimatiko gogorretan burutu beharreko lanak murrizten dituelako; lan esku faltari aurre egiteko baliagarria izan daiteke, industriaren baldintzak egokiagoak zian daitezkeelako; edota eraikuntza kostuen murrizketa ere ekar lezake, batez ere eskalatzea lortzen bada.

Hortaz harago, Euskal industria berpizten lagundu eta eraikuntzaren sektorea eraberritzeko aukera potentzial baten aurrean gaude, planifikazio eta baliabideen erabilera eraginkor batekin, sektoreko agente garrantzitsuak saretuz, ekoizpena biderkatu dezakeen trantsizioa bultzatzea da erronka.

- 2026-2036 eraikuntzaren sektorea industrializatzeko eta sustapen publikoa industrializatzeko estrategia garatu.

- Eraikuntza industrializatuaren eremuan ikerketa ildoak eta proiektu pilotuak lantzea unibertsitateekin elkarlanean.
- Eraikuntza industrializatuan espezializatzeko formazio ibilbideak prestatzea.
- Bizigarritasun-baldintza malguagoak dituzten, kostu baxuagoak eta lurzoru eskuragarriagoa duten zuzkida etxebizitzak serie industrializatueta arintasunez eraikitzeke proiektua garatzea.
- Industrializazioa bultzatzeko arau esparrua egokitzea.

Bitartekariak gainbegiratu eta zehatu

Etxebizitza salerosketa eta alokairu kontratuetan bitartekari lana burutzen duten higiezin agentziak inpaktu handia daukate etxebizitzaren merkatuan. Etxebizitzaren prezioen hazkundera bultzatzen dute, prezio altuagoek negozio handiagoa egitea ahalbidetzen dietelako. Horrez gain ez dira gutxi egungo merkatuaren egoera probestuz, abusuzko klausulak aplikatu, irizpide arrazistak ezarri edota maizterrei haienak ez diren gastuak aplikatzen dizkietenak. Sektorean gardentasuna eta justizia sozialean sakontzeko neurriak hartzea ezinbestekoa da.

- Agente hauen praktiken ikuskapena egiteke langileen zerbitzuak indartzea eta beharrezko isun eta zehapenak tramitatzea.
- Sektorearen erregulazio zorrotzagoa burutzea. Gaur egun erabat arautu gabea dagoen sektorea da, edonor izan daiteke higiezin salerosketetan bitartekari, eta horrek are gehiago irekitzen dio bidea praktika irregularrei zein jokabide espekulatiboei.
- Sektore publikoak intzidentzia eta gainbegiratze zuzena izan dezan, higiezin bitartekaritzan kontrol publikoa bermatzeko proiektua garatzea.
- Bitartekaritza eta arreta bulego publikoak sortzea, herritarrei etxebizitzarekin lotutako kudeaketa, aholkularitza eta bitartekaritza zerbitzu integrala eskaintzeko, bereziki alokairuaren arloan.

Kooperazio inter-instituzionala indartu

Etxebizitza larrialdia administrazio bakarraren gaitasun isolatua gainditzen du, eta horregatik, ezinbestekoa da kooperazio instituzionala egituratzea. Erantzuna eraginkortzeko, gobernantza-eredu kooperatibo eta planifikatu bat behar da, lehentasun partekatuekin eta helburu kuantifikatu komunekin.

- Etxebizitza arloko estrategia inter-instituzional bateratua onartzea. Lan banaketa eta helburu partekatuak zehaztuko dituen, sustapen publikoa eta birgaitzea barne hartuz. Foru Aldundiak zeregin fiskaletatik harago etxebizitza politikan ere murgiltzea.
- Kooperazio inter-instituzionalaren jarraipena burutzeko elkargunea sortzea. Erkidego, herrialde eta udalak barne hartuko dituen.
- Udalen elkarten gisako erakundeen rola birdefinitu eta finantzazioa handitzea etxebizitza politikan izan beharko luketen eragin gaitasuna handitzeko.
- Erakunde arteko datu eta informazio sistema bateratuak ezartzea (prezio indizeak, jabego handiak, etxebizitza hutsak...). Datu iturri komunak baliatu, bikoizketak ekidin, eta fidagarritasunean urratsak emateko.

- Lurralde-orekarako programa partekatuak garatzea, herri txiki eta landa-eremuetan sustapen eta birgaitze politikak, eta gazteentzako pizgarriak koordinatuz.

lkerketa eta jarraipen-sistema sendoa sortu

Etxebizitzaren arazoari modu eraginkorrean heltzeko, ezinbestekoa da egungo estatistika orokorrek eskaintzen duten argazkitik harago joatea. Gaur egungo behatokiek prezioei, sustapenari edo eskariari buruzko datuak ematen dituzte, beharrezkoak dira baina ez dira nahikoa. Merkatuaren finantzarizazioa, aberastasunaren kontzentrazioa, ezberdintasun sozialen areagotzea neurtzea, eta politika publikoen eragina eta ebaluazioa modu sistematikoan aztertzea beharrezkoa da. Rentismoaren hedapenak ekonomian inpaktu handia izan dezake, fenomenoaren ezagutzea, neurtzea eta bere ondorioak aurreikustea funtsezkoa da politika egokiak diseinatzeko.

- Jabetza egituraren azterketa sistematikoa egitea. Azken hamarkadan higiezin bidez ematen ari den aberastasunaren metaketa geldiarazteko lehenik ondo ezagutzea ezinbestekoa izango da, jabetza handien kontzentrazioa eta lurralde-banaketa aldagai garrantzitsuak dira.
- Rentismoaren bilakaerari eta merkatuaren finantzarizazioari buruzko urteko txosten publikoa osatzea. Jabetzaz gain, inbertsio maila, alokairu-errenten pisua eta prezioen bilakaera aztertzea beharrezkoa da.
- Politika publikoen inpaktuaren ebaluazio sistema iraunkorra ezartzea. Neurriak etengabe doitzeko eta eraginkortasuna bermatzeko ezinbestekoa da ebaluazio sendoak burutzea.

Bizikidetzaren eredu anitzetarako etxebizitza politika

Etxebizitzek gizartearen aniztasuna islatu behar dute, eta horretarako etxebizitza politikak familia eredu hegemonikotik harago bizikidetzaren eredu anitzak aitortu eta sustatu behar ditu. Horretarako, diseinu, araudi eta sustapenean ikuspegi inklusibo eta parte-hartzailea txertatu behar da. Bestelako etxebizitza ereduengandik ari garenean, zaintza zentroan jarriko duen etxebizitza ereduaz ere hitz egin behar dugu. Zaintzak ahalbidetzen dituzten etxebizitza eta inguruetan pentsatu behar dugu.

- Sustapen publikoan etxebizitza malguen diseinuen tokia egitea. Espazio modularren bidez etxebizitzaren azalera egokitzeko eta konbinatzeko aukerak ahalbidetzea.
- Espazio komunitarioak txertatzea. Zaintza-guneak, erabilera anitzeko aretoak, sukalde edo garbitegi partekatuak, coworking espazioak... bizikidetzaren eta elkartzaren sareak indartzeko baliagarriak. Sustapen publiko edota erabilera lagapeneko kooperatiben sustapenetan txertatzea.
- Diseinu eta planifikazio faseetan partaidetza-prozesu egituratuak ezartzea, kolektibo ezberdinek (gazteak, adinekoak, LGTBI+ komunitatea, guraso bakarreko familiak...) beren beharrak zuzenean adierazi ahal izan dituzten.
- Belaunaldi arteko eta zaintza-komunitarioan oinarritutako proiektu pilotuak sustatzea.

3. Euskal etxebizitza ekosistema iparrorratz

Euskal Etxebizitza Ekosistema baten aldeko apustua egitea da aurrean dugun erronka estrategikoa, etxebizitza eskubidea unibertsal gisa aitortu eta bermatuko duen sistema publiko-komunitarioa eraikitzea. Hezkuntza edo osasun sistemak bezala, etxebizitzak ere ezin du merkatu logika hutsaren menpe jarraitu. Azken hamarkadetako politika neoliberalek agerian utzi dute merkatuak ez diela behar sozialei erantzuten; aitzitik, desberdintasunetan sakondu eta espekulaziorako aukerak zabaldu ditu. Eskubidea behar zuenak, negoziarako lur emankor bihurtu du.

Ehun eta laurogei graduko itzulia eman eta epe motzeko esku-hartzea burutzen den bitartean epe luzeko ekosistema sendo eta egituratu bat sortzeko ahaleginak biderkatu behar dira. Proposamen honek horretarako, esku-hartze ardatz anitzak planteatzen ditu: merkatuari mugak ezartzean, erabilera erregulatzean, eta etxebizitza azpiegitura publikoan inoiz egin den inbertsio handiena trakzionatzean sakontzen dutenak.

Proposamenak gaur egun metatua dagoen eta datorren hamarkadan sortuko den etxebizitza beharrari erantzun eraginkor bat emateko 100.000 etxebizitza inguru sortzea proposatzen du. Horien erdia baino gehiago dagoeneko eraikia dagoen parkea baliatuz lortuko lirakeke, erosketa publikoaren, etxebizitza hutsen mobilizazioaren, etxebizitza turistikoaren, edo birdentsifikazio politiken bidez; eta beste erdia sustapen publikoa, publiko-pribatua eta komunitarioa uztartuz lortuko lirakeke, eta azken hauen zati handi bat ere jadanik artifizializatua izan den lurzoruan garatu daiteke.

Proposamenaren protagonista nagusiak sektore publikoak ardaztutako ekosistemak behar du izan, behar adinako nahikotasunarekin herritarrei etxebizitzara sarbidea, egonkortasuna, eta bizi-segurtasuna bermatuko diena. Horrekin batera, ekosistemak aliantza komunitario eta pribatuan sakondu behar du, merkatu logikatik kanpo etxebizitzen erabilera lehenetsiz diharduten erakunde eta herritarren saretzea eta hedapena sustatuz. Eta bukatzeko, parke pribatuaren erabilera ere esku hartu behar du, alokairu pribatuek prezio eskuragarriak izango dituztela bermatu nahi badu.

Ekosistema horrek unibertsala izan behar du: bizitzako etapa, bizikidetza eredu eta errealitate sozial guztietara egokituko diren tipologia anitzak eskainiz, eta jatorria edo egoera administratiboa edozein dela ere sarbidea bermatuko duena. Era berean, larrialdi klimatikoaren testuinguruan jasangarritasuna sistemaren funtsezko printzipioa izan behar da.

Etxebizitza politikek komunitatea eraikitzen dute, adin, egoera ekonomiko eta bizi-ibilbide ezberdinetako pertsonak nahastuz, gizarte-ehun mistoak eta kohesionatuak sortu ditzakete. Euskal Etxebizitza Ekosistema ez da soilik etxebizitza hornitzeko tresna bat, baizik eta herri eredua definituko duen azpiegitura sozial eta demokratikoa.

ehbildu