



**EtxebizHitza** plataforma

**EtxebizHitza** plataformak proposaturiko neurriak:

## **ETXEBIZITZA ESKUBIDEA BERMATUKO DUTEN**

### **POLITIKA PUBLIKOAK**

## **AURKIBIDEA**

### **1// ETXEBIZITZA LEGEA**

**1.1//** etxebizitza eskubide subjektiboa

**1.2//** etxebizitza publikoa, soilik alokairu sozialean

**1.3//** etxebizitza huts eta azpiokupatuen erabilpena

**1.3.1//** babes ofizialeko etxebizitza huts eta eraiki gabeko orube publikoetara bideratutako neurriak.

**1.3.2//** etxebizitza huts libreetara bideratutako neurriak.

-Ondasun Higiezinaren Gaineko zergaren igoera eta/edo zerga berri baten ezarpena.

-Aldi baterako ikuskatzea.

-Beharturiko eraikuntza.

-Sustapen eta bitartekaritza.

-Hutsik dauden etxebizitzaren auto-berreskuratze erregulazioa.

**1.4//** Etxebizitza Zerbitzu Publikoa

### **2// ALOKAIRU ETA JABETZA ETXEBIZITZEN DESJABETZEEN ETETEA**

**2.1//** alokairu desjabetzeen aurrean

-alokairu librea

-alokairu soziala edo babestua

**2.1.1//** hiri alokairuen legea

-jabe eta erabiltzaileen eskubideak bermatzea modu justu batean

-alokairu libreko merkatuan esku hartzea

-ez-ordaintzeen gaineko politikak berrikustea

**2.2//** jabetza etxebizitzaren desjabetzeen aurrean

**2.2.1//** hipoteken legea

### **3// FISKALITATEA ETA AURREKONTUAK**

### **4// PARTE-HARTZEA ETA AUKERA BERDINTASUNA**

# 1// ETXEBIZITZA LEGEA

Etxebizitza eskubidea benetako eskubide erreal eta subjektiboa bihurtuko duen lege bat onartzea beharrezkoa da. Horretarako, etxebizitza legeak honako puntu hauek aztertzeari beharrezkoa deritzogu:

## 1.1// ETXEBIZITZA ESKUBIDE SUBJEKTIBOA

**8 urte baino gehiagoko pertsona orok izango du etxebizitza duin eta egoki bat alokairuan izateko eskubide subjektibo\* perfektua.** Obligazio hau bermatzeko botere publikoek Etxebizitza Zerbitzu Publikoa garatuko dute, zeinek Alokairuko Etxebizitzen Parke Publikoa bermatuko duen. Honek, udalerrri guztietako hiritarren beharrei erantzuteko entitate nahikoa izango du, udalerrien tamaina eta populazioa edonolakoa dela ere.

Oharra: etxebizitza duin eta egoki bat diogunean biztanleen eskubideak eta aukerak bermatzen dituen etxebizitza bati buruz ari gara. Horretarako, kalitate eta bizigarritasun baldintza guztiak biltzeaz gain, pertsona edo bizikide diren unitatearen premia konkretuetara egokitu behar da, mugikortasun eta garraio publikoen, espazio publikoen sarearen eta zerbitzu eta ekipamenduen sistemen barnean egon. Horretaz gain, erabiltzeko segurtasun juridikoa izan behar du, pertsonaren diru sarreraren %30 baino gehiagoko ahalegin ekonomikorik gabe (kalkulu honen helburu zenbatekoa Errentaren Segurtasun Errenta baliokideak salbuetsita egongo da).

\*eskubide subjektiboa administrazioaren aurrean erreklamatu daitekeena da. Horretarako, administrazioak erreklamazio hori egikaritzeko bitarteko judizialak eta beharrezko errekursoak erraztuko ditu, premiazko izaerarekin baztertze arriskuan dauden pertsonen eta beste giza talde erdeinatu batzuen kasuen aurrean.

## 1.2// ETXEBIZITZA PUBLIKOA ALOKAIKUAN BAINO EZ

Lege honekin, administrazio publikoek euren etxebizitza politikak beste modu batean bideratu beharko dituzte, **esku-hartze publikoaren testuinguruan gertatzen diren eraikuntza berri guztiak alokairu** (edo antzeko modu baten) **bidez esleituz**.

Horretarako, etxebizitzaren **esleipen eredia eskatzaileen beharren arabera eskala sisteman oinarritu behar dela** ulertzen dugu. Modelo bat zeinek, batetik, esleituriko etxebizitza beharrezko kokapen, azalera eta zerbitzuetara egokitzea baimentzen duen eta bestetik, gaur egungo sistema sozioekonomikoan ahulagoak diren giza taldeei (gazteak, emakumeak, atzerritarrak...) etxebizitza eskuratzeko aukera bermatzen dien neurriak dituena.

Horretaz gain, gaur egungo egoera sozioekonomikoaren ezegonkortasuna kontuan hartuz, alokairu publikoen (sozialen) prezioa ezartzerakoan **ordaindu beharreko prezioaren berrikusketak** egingo dira **urtero** (bizikide diren unitatearen diru sarreraren %30 baino gehiago inoiz izango ez delarik) eta ez hori bakarrik, enplegua txarrera doan egoerarako (langabezia, lan baldintzen murrizketa...) **aparteko berrikusketa mekanismoak** egingo dira baita ere.

## 1.3// ETXEBIZITZA HUTS ETA AZPIOKUPATUEN ERABILPENA

Gaur egun Euskal Herrian dagoen etxebizitza hutsen eta bigarren egoitzen kopuru handia aurrera eramanean den etxebizitza politika ereduaren ondorio da, espekulazioa sustatu duen ereduak, eta beste arazo batzuen artean, "higiezinaren boom-a" deiturikoa eragin zuena. Hutsik dauden etxebizitzaren kopurua handituz doa etengabe bankuek aurrera daramatzaten kaleratzeengatik eta alokairuen prezio altuengatik. Etxebizitzak hutsik edukitzea ez da dirua alferrik galtzea soilik, ingurugiroaren aurkako erasoak eta etxebizitza eskubidearentzako oztopoak ere bada.

Beste alde batetik kontuan hartzekoa da, bi mota hauetako etxebizitza kopurua gizarteak eskatzen duen etxebizitza kopuru bera dela (2010eko datuak).

Horregatik eman behar zaio mota honetako etxebizitzaren gaiari lehentasuna, beharrezkoa baita sustapen eta disuasio-neurriak martxan jartzea **etxebizitza hauek gizartearen beharren zerbitzura jartzeko.**

### 1.3.1/ BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA HUTS ETA

#### ERAIKI GABEKO ORUBE PUBLIKOETARA BIDERATUTAKO NEURRIAK

Gaur egun, hainbat eta hainbat dira hutsik dauden etxebizitza publikoak, urteetan zehar ez direlako esleitu edo esleituak izan diren pertsonen uko egin behar izan diotelako etxebizitza jabetzan ordaindu ahal izateko dirua lortu ezinean. Horregatik, **lege honek ezarri beharreko neurria da hurrengoa: dagoeneko jabetzan eraiki izandako babes ofizialeko etxebizitza oro, behin esleituta uko egin izan bazaio edota esleipen prozesuan bi urte baino gehiago badarama, zuzenean Alokairuko Etxebizitzaren Parke Publikoaren parte izatera pasatuko da eta alokairu sozialean jarriko da.**

Horretaz gain, administrazioak inolako erabilpenik eman gabe dituen eraikinen kasuan edota eraiki gabeko orube publikoen kasuan, euren erabilpena eta okupazioa bermatzeko neurriak jarri beharko dira martxan. Horretarako, eraikin eta orube hauek hirugarren pertsonen etxebizitza erabilera sustatu dezaten esleitzeko neurriak aintzat hartu behar dira, "erabilerarako lagapen etxebizitza" deituriko sistemaren barnean sartuz. Izan ere, etxebizitza horien berreskuratzeak eremuaren hirigintza eta ekologia birsorkuntza eragingo baitu (Andel eta Sostre Cívico sistema erreferentzia moduan).

### 1.3.2/ ETXEBIZITZA HUTS LIBREETARA BIDERATUTAKO NEURRIAK

Hutsik dauden etxebizitza libreei dagokienez, lege honek honako neurri progresibo hauek hartu beharko lituzke jabetza pribatuaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko:

- **Ondasun Higiezinaren Gaineko zergaren erretegia eta/edo zerga berri baten karga** okupatu gabeko etxebizitzentzat. Bertan erroldaturik inor agertzen ez den etxebizitza guztiek Ondasun Higiezinaren Gaineko zergaren %200eko erretegia izango dute eta/edo etxebizitzaren tamainaren arabera izango den zerga berri baten karga.

- **Aldi baterako desjabetzea.** Etxebizitza Zerbitzu Publikoak etxe hutsak eta azpiokupatuak aldi baterako desjabetzeko ahalmena izango du, etxebizitzaren beharra eta etxebizitza hutsak edo azpiokupatuak tasek zilegi egiten duten eremuetan (etxe hutsen tasa %5 baino handiagoa den lekuetan). Desjabetzea aldi baterakoa izango da (6 urte luze) eta haren helburua etxebizitza

alokairuan jartzea izango da. Alokairuak sortutako irabaziak, behin administrazioak bere gain hartu dituen gastuak kenduta, etxebizitzaren jabeari eskuragarri jarriko zaizkio.

- **Indarrezko eraikuntza.** Etxebizitza Zerbitzu Publikoak esku hartze zuzena izango du etxebizitza batzuen eraikuntza artifizialki gelditurik baldin badago, berez, hauen gelditzea zoruen jabeek momentuko prezioaren maila mantendu nahi izateagatik bultzatua baldin badago. Horrela, jabeek duten eraikitzeke betebeharra ez egikaritzeak, orube eta eraikin horiek esku publikoetara pasatzea arrazoi nahikoa izango da, berauen eraikuntzaren sustapena sistema publikoaren barne eginez.

- **Sustapen eta bitartekaritza.** “Zigor” izaera duten neurri hauetaz gain, administrazioek sustapen eta bitartekaritza neurriak jarriko dituzte abian gaur egun hutsik edo azpiokupaturik dauden etxebizitzak alokairuan jartzeko helburuarekin.

- **Hutsik dauden etxebizitzaren auto-berreskuratze erregulazioa\*.** Jabetza pribatua beroren funtzio sozialak baldintzatua behar du. Hori dela eta, administrazioak, ezarritako baldintzak beteta ere etxebizitza hutsak alokairu sozialean jartzeko neurriak hartuko ez balitu, gizartearen esku etxebizitza horiei erabilpena emateko erremintak jarri behar dira. Horrela ba, administrazioak etxe hutsak erabiltzeko neurriak aktibatu ezean, lehen etxebizitza moduan erabiltzeko helburuarekin etxebizitza libre eta hutsak errekuperatzeko euren denbora eta baliabideak erabiltzen dituzten pertsona edo kolektiborik egotekotan, berreskuratutako etxeak alokairu sozialean baldintzapean erabiltzeko eskubidea lortu dezaten neurriak hartu behar dira.

\* adibide moduan, “Unione Inquilini- etxebizitzaren legalizazio eta berreskurapena Italian”

## **1.4// ETXEBIZITZA ZERBITZU PUBLIKOA**

Etxebizitza eta hirigintza politikek, gaur egun maila administratibo ezberdinetan sakabanaturik daude, koordinazio eza eta instituzio arteko konpetentzian arazoak sortu. Horregatik, berauen logika aldatzea berebizikoa da.

Hiri eta herritarron beharrak politika publikoen zentroan jartzeak **Etxebizitza Zerbitzu Publiko bat sortzeko beharrezkoak uzten gaitu, zeinek administrazio desberdinek etxebizitza eta hirigintza alorrean aurrera eramandako ekintza koordinatuko dituen.** Zerbitzu honek, etxebizitza legeak ezarritako helburuen lorpena bermatuko du eta herritarrek euren etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea asebetetzea eskatzeko bideratu beharko diren leihatila bakarra izango da.

**Zerbitzuak gainera, zuzendaritza eta ordezkariak organoetan gizarte zibilaren ordezkariak eduki beharko ditu** (jorrotutako arazoetan benetako harremana duten kolektiboetakoak) eta, beharrezkoak diren parte hartze prozesuak martxan jarri ostean, etxebizitza politikan lanean diharduten administrazioek derrigorrez bete beharko dituzten plan estrategikoak onartu beharko ditu.

## **2// ALOKAIRU ETA JABETZA ETXEBIZITZEN**

### **KALERATZEEN ETETEA**

#### **2.1// ALOKAIRU KALERATZEEN AURREAN**

Azken hamarkadetako politikek jabetza eredia bultzatu dute alokairuaren aurrean, erabiltzaileak babes gabe uzten dituen alokairu merkatu ez egonkor eta garestia sortuz. Honek eragiten du, egoera honen ondorioz egun ematen diren kaleratzeen artean proportzio oso altua alokairuetan ematea (bai librean zein, babes sozialekoetan).

Honi, ikusezin bihurtu nahi den errealitate bat gehitu behar zaio: milaka pertsona eta familiek euren etxeak utzi behar izaten dituzten alokairu ordainezinak dituztelako, etxearen jabeak nahiago izan duelako etxea gehiago ordaintzen duenari alokatu, edota administrazio publikoak ez dituelako errentak egungo egoerara egokitu....

Hau dela eta, alde batetik, guztion etxebizitza eskubidea bermatuko duen Alokairuko Etxebizitza Publikoen Parkea sortzeko, etxebizitzaren jabetzaren aldeko politikak alde batera utzi behar dira. Eta beste alde batetik, alokairuetan ematen ari diren kaleratzeak eten behar dira, bai alokairu publikoan zein pribatuan.

Honetarako ondorengo neurriak hartuko dira:

**-ALOKAIRU LIBREA:** alokairu libreko etxean kaleratzerik ematekotan, administrazioak lehentasuna emango die berorren erabiltzaileei etxean bizi direnei alokairu sozial bat eskuratzeko. Honetaz gain, etxe aldaketa ematen den bitartean, erabiltzaileak etxean bertan geratu eta alokairu sozialari dagokion prezioa ordaindu beharko dute. Ordaintzea tokatzen zaien prezio soziala eta jabearekin adostutako alokairuaren arteko diru ezberdintasuna Etxebizitza Zerbitzu Publikoak hartuko du bere gain, helburu honekin sortutako funts publiko baten bitartez (betiere, alokairu librearen prezioa ezarritako tartean egonda).

**- ALOKAIRU SOZIALA EDO BABESTUA:** kaleratze prozesua alokairu sozial edo babestu batean eman behar denean, erabiltzaileen egoera ekonomikoa berrikusi beharko da eta alokairuaren prezioa momentuko egoerara egokitu, alokairu soziala inoiz erabiltzaileen diru sarreren %30 baino gehiago ez izanik eta beti ere RGIaren baliokide den diru kopurua salbuetsita.

Egungo egoeran, beharrezkoa da etxebizitzaren alokairuen gehiegizko prezioak ordaindu ahal izateko laguntza publikoa indartzea, beti ere laguntza honen ondorioz alokairuen prezioak igo ez daitezkeen mekanismoak ezarriz.

#### **2.1.1// HIRI ALOKAIRUEN LEGEAREN MOLDAKETA**

Jabego pribatuaren babesaren eta alokairuen prezioen malgutasunaren aitzakian hiri alokairuen legeak etxebizitzaren erabiltzaileen eskubideak minimoetara murrizten ditu eta beharrezko da, beraz, bizileku eskubidea bermatuko duen marko juridiko berri bat ezartzea. Hau lortzeko, ondorengo aldaketak beharrezko direla uste dugu:

**- ERABILTZAILA ETA JABEEN ESKUBIDEAK BERMATU ERA EKITATIBO BATEAN:** hiri alokairuen legearen baldintzak berrikusi behar dira, erabiltzaile eta etxe jabeen eskubideak

orekatzeko, etxebizitza eskubidea herritarron eskubide gisa babes dadin. Hau lortzeko beharrezko da, elkarrizketa sozialean oinarrituko den prozesu baten bidez, besteak beste, errenta eta luzapen epeak adostea, alokairuaren amaierako aurre abisuak, fidantzak eta bestelako segurtasun klausulak birdefinitzea.

**- ALOKAIRU MERKATU LIBREAN ESKU HARTZEA:** Euskal alokairu merkatuan adierazgarri dira eskaintza murrizta eta ordaindu beharreko prezioen irrazionaltasuna, beraz beharrezkoa da sektore honetan eskuartze publiko bat ematea. Etxe hutsen gaineko ekintzek etxebizitza ugari alokairuan merkaturatzea bideratuko badu ere, hau ez da nahikoa izango alokairuen prezioak ordaingarri eta duin bihurtzeko.

Beharrezko egiten da Etxebizitza Zerbitzu Publikoak gai honetan eskua sartzea eta merkatu libreko alokairu errentak erregulatzea.

**- EZ ORDAINTZEEI APLIKATZEN ZAIZKIEN POLITIKAK BERRIKUSTEA:** gaur egun bizi dugun egoera latza gelditu arazi eta errepika ez dadin, berebizikoa da alokairuetan ez-ordaintzeak gertatzen direnean aplikatzen diren politikak berrikustea. Horretarako, 2.1 puntuan esandakora bideratzen gara.

## **2.2// JABETZA ETXEBIZITZEN DESJABETZEEN AURREAN**

Higiezinaren gaineko espekulazioak familien gainzorpetzea ekarri du. Langabeziak gora egiten duen garai hauetan, hipoteka-exekuzioen kopurua handitu egin da eta milaka lagunek eta familiak euren etxeak utzi behar izan dituzte, ezin izan dutelako gehiegizko hipotekak ordaintzen jarraitu.

Aldi baterako neurri bezala, egiaztatutako beharrian-egoerek bultzatuta lehenengo etxebizitzen hipotekak ordaindu gabe geratzekotan, Etxebizitza Zerbitzu Publikoak etxebizitza hau erosi egingo du, obra publikoaren prezioan, berau Etxebizitzen Parke Publikoan sartzeko. Aparteko neurri horretara jotzen duten familia oro, Etxebizitza Zerbitzu Publikoaren erabiltzaile bilakatuko da. Zerbitzu horrek etxebizitza bat eskuratuko die, kalitatezkoa, bizi izateko modukoa eta pertsona edo bizikidetzaren unitate horren berariazko premietara egokitzen dena, betiere jatorrizko etxebizitzaren bizitza-ingurunean bertan, afektibitatean eta eguneroko bizitzan ahalik eta eraginik txikiena izan dezan etxe aldaketak.

Horretaz gain, bankuek edo kutxek desjabetuko dituzten bigarren eta hirugarren etxebizitzen kasuan, lehenengo etxebizitzekin hartzen den neurri berbera ezartzeko aukera aztertu beharko du Etxebizitza Zerbitzu Publikoak, etxebizitza horiek Etxebizitzen Parke Publikoan sartu ahal izan daitezkeen eta alokairu sozialean eskaini daitezkeen, gizartearen interes orokorren onurarako. Hartara, etxebizitza hauek ez lirateke banku baten eskuetan geratuko, hutsik. Kasu honetan, jabeak ez du zertan Etxebizitza Zerbitzu Publikoaren erabiltzaile izatera igaro, bere premia betetzen duen lehenengo etxebizitza bat du eta.

### **2.2.1// HIPOTEKEN LEGEA ALDATZEA**

Estatu Espainiarrean indarrean dagoen hipoteka-legeria azken hamarkadetan higiezinaren sektorean gertatutako bidegabekeriaren erantzule nagusia da. Gainera, pertsonak erabat babesik gabe uzten ditu lege horrek.

Horren haritik, behar-beharrezkoa da hipoteken legea aldatzea, besteak beste, honako puntu hauek mugatuz: **hipotekak amortizatzeko gehienezko epea (20 urte) eta gehienezko zorpetzeratioa (diru-sarreraren % 30).**

Era berean, hipotekatutako etxebizitzaren balioaren bermea nahikoa baino gehiago dela aintzat hartuta, gehiegizko atzerapen-interesak debekatu behar dira (gaur egun % 25 eta % 30 artean daude) eta hipotekan adostutako interesa baino % 3 gehiagora mugatu. Honetaz gain, interes-tipoaren azpiko klausulak debekatu behar dira, bai eta kredituaren abal gisa hirugarren pertsonen lehenengo etxebizitzak erabiltzea ere.

Bestetik, hipoteka-exekuzioa gauzatu eta gero, mailegutik ordaintzeke dauden kuotak ordaintzen jarraitu behar izatearen bidegabekeriarekin amaitu behar da. Horren haritik, **etxebizitza bankuari emanda hipoteka-zorra kitzatzea** jaso behar du hipoteken legeak.

### **3// FISKALITATEA ETA AURREKONTUAK**

Etxebizitza politika unibertsal eta indartsu baten garapena ezinezkoa da zerga eta aurrekontuen testuingurua berbideratu gabe.

Aurrekontuetan lortu beharreko helburua **Etxebizitza Zerbitzu Publikoa gastu maila egoki batera eramatea** izan behar da, gaur egun maila egoki hau **Barne Produktu Gordinaren (BPG) %4<sup>a</sup>** dela ulertzen dugularik.

Hori dela-eta, **etxebizitzan gastu fiskala egitearen aldeko politikarekin (kenkariak) amaitzeaz gain, fiskalitate osoa berbideratu beharra** dago, instituzioek diru gehiago bil dezaten, eta modu bidezkoagoan.

Puntu horri dagokionez, jabetu beharra daukagu udalek zailtasun ekonomikoak dituztela, eta higiezinaren sektorearen mendekotasun ekonomiko handia dutela. Horregatik, udalen finantziazioa etxebizitza-politikaren eztabaidaren baitan sartu behar da. Udalen finantziazioa sartu ezean, bestelako hirigintza-politikak egiteko aukera ameskeria hutsa izango litzateke.

### **4// PARTE-HARTZEA ETA AUKERA BERDINTASUNA**

Botere publikoek herritarron parte hartze eraginkor eta aktiboa ziurtatuko dute etxebizitza zein hirigintza eta lurralde antolakuntza politiken inguruan, bai berauen definizioan eta baita garapen eta ezarpenean ere. Honegatik, **bertan erabakitako puntuak betetzea derrigorrezko duten benetako herritar parte-hartze sistemak garatu eta ezarri behar dituzte**, gardentasuna ziurtatuko duten mekanismoaz eta ustelkeriaren (korrupzioaren) prebentziorako erremintaz gain.

Etxebizitza eskuratu nahi duten lagun guztien aukera-berdintasuna bermatu behar da. Era berean, etxebizitza-politika publikoen arloko aurrekontuei eta emaitzei buruzko informazioa eta datu estatistikoak eskueran jarriko direla ziurtatu behar da.