

1/06 TXOSTENA

2006-2009 ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANARI buruzkoa

Bilbo, 2006ko urriak 25

I.- AURREKARIAK

Uztailaren 13an Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren idatzi bat heldu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordera. Idatzia zen 2006-2009 Etxebizitza Bideratzeko Planaren zirriborroari buruzko txostena eskatzeko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen ekainaren 27ko 9/1997 Legearen 3.1.d) artikuluan zehaztutakoari jarraiki.

Autonomia Estatutuko 10. artikuluen arabera, EAEk eskumen eskusiboa dauka "lurralde, kostaldea, hiri eta etxebizitzaren antolaketan". Ondorioz, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari dagokio Etxebizitza Bideratzeko Plana egitea eta Plana gauzatzeko zehaztasun behar diren erabakitzea. Plan berri hau egin da aurreko Etxebizitza Bideratzeko Planaren, 2002-2005 denboraldiko Etxebizitzaren indarraldia bukatu delako. Plan hartan Sailaren etxebizitza-politikarako jarraibideak zeuden jasota, sektorea behar bezala kudeatzeko plangintza estrategikorako printzipioak oinarri.

Plan honen helburua da hiritarren etxebizitza-beharrei osoki erantzutea, batik bat pertsona behartsuen premiei, egoera bakoitzari egokituak neurriekin eta etxebizitzaren alorrean ardurak dituzten agente guztien partaidetzarekin.

Berehala, dokumentuaren kopia bana bidali genien batzordekide guztiei, proposamenak egin eta iritzia eman zitzaten, gero, proposamen eta iritzi horiek Lan Batzorde egokiari helarazte aldera, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Antolakuntza Araudiari jarraiki.

Urriaren 17an Gizarte Garapenerako Batzordea bildu zen, lan-saioan, Irizpenaren Aurreproiektuaren zirriborroa eztabaidatzeko, jasotako proposamen eta iritzien arabera. Bilera hartan testua Txosten Proiektu gisa onartzea adostu zen, Etxebizitza Bideratzeko Planaren behin betiko testua balioesteko moldaketa egokiak egin ondoren, kontuan hartuta Plana Gobernu Kontseiluan onartu zela. Txosten Proiektua 2006ko urriaren 25ean aurkeztu zen Euskadiko EGABen Osoko Bilkuran eta ELAren Boto partikularrekin onartzen da.

II.- EDUKIA

2006-2009 Etxebizitza Bideratzeko Planaren testua bi atal handitan dago banatua. Lehenbizikoa Planaren Memoria da, egoeraren diagnostikoari eta aurreko Planaren ebaluazioari buruzkoa (1. kapitulutik hasi eta 10. kapitulura arteko tartea hartzen du). Bigarren atala, berriz, Plana bera da: agertzen dira Planaren eginkizuna eta printzipioak, Plana garatzeko hamaika ardatzak, hiru mailatan multzokatuak, eta Planaren finantzaketa eta arauak.

Segidan Kontseiluak balioetsitako testuaren atal eta kapituluaren laburpena egin dugu.

I. zatia: Memoria**1. TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKOA**

EAEko ekonomia EBko dinamikoenetakoa da, baita beste herrialde garatu batzuetakoa baino dinamikoagoa ere. EAEko ekonomia kontsumo pribatuaren sendotasunean eta inbertsioaren eta lan-merkatuaren bilakaera onean dago oinarritua; alde horretatik, eraikuntza-sektorearen hazkundera nabarmena da, eta Euskadiko ekonomiaren hazkunderaren eragile nagusi bihurtu da. Interes-tasek baxu dira, 2005. urtearen bigarren erdian eta 2006. urteko lehen hilabeteetan gora egin duten arren. Euskadiko ekonomiak alde txar gutxi ditu, horietako bat inflazioaren igoera da.

Demografiaren joerari dagokionez, azken urteotan EAEko biztanleriak gora egin du (2000tik 2005era %1,2), batik bat etorkin-kopurua handitu egin delako (2000tik 2003ra 22.100 etorkin bertaratu dira Euskadira). 2005ean EAEko biztanleen %3,43 atzerritarra zen; 2002an, berriz, %1,82. Eustatek egindako balioespenen arabera, biztanle-kopuruak gora egiten jarraituko du 2015. urtera arte (urtean 8.000 biztanle gehiago izango ditugu, horietatik 6.000 etorkinak), eta 20 urtetik beherako eta 65 urte edo gehiagoko (batik bat 80 urte edo gehiagoko) biztanleria gehitu egingo da.

Etxebizitza-premiei dagokienez eta demografia-aurreikuspenei jarraiki, gazteen eskariei behera egingo dute eta bakarrik bizi diren pertsonen kopuruak gora egingo du (batez besteko bizikide-kopuruak behera egin du: 1981ean etxebizitza bakoitzeko pertsona-kopurua 3,69koa zen, 2001ean 2,76koa eta 2004an 2,66koa). Gauzak horrela, aurreikusi da hamar urteren buruan 100.000 etxebizitza gehiago egongo direla EAEan (urtean 10.000 etxebizitza gehiago).

2. ETXEBIZITZA ESKAINTZA

2002tik 2005era etxebizitza berrien eskaintzak gora egin du (1998-2001 denboraldian 65.761 etxebizitza gehiago eskaini ziren eta azken lau urteetan 67.837 etxebizitza gehiago). Izan ere, etxebizitza babestu gehiago eraiki dira (20.730, aurreko laurtekoan baino 7.130 gehiago), hasitako etxebizitza librearen kopuruak behera egin du (47.100 hasitako etxebizitza libre, 1998-2001 denboraldian baino 5.060 gutxiago), eta eraikitako etxebizitzaren azalera oso gutxi aldatu da.

Denboraldi horretan etxebizitza librearen prezioa %32,5 handitu da EAEan, estatuan baino gutxiago (%52,2), Etxebizitza Ministerioaren arabera. 2005ean, EAEko etxebizitza librearen batez besteko prezioa 3.369 €/m² izan da, salgai zeuden etxebizitza babestuen prezio altuena (1.237,2 €/m²) baino 2,7 aldiz handiagoa. Erabilitako etxebizitzaren prezioa (3.432 €/m²) etxebizitza berrien prezioa (3.369 €/m²) baino altuagoa izan da, hiriguneetan egoteak balioa gehitzen dielako, nahiz eta zaharrak izan.

Gainera, errentarako etxebizitza babestu gehiago eraiki dira (1998-2001 denboraldian 1.560 bakarrik eraiki ziren eta 2002 eta 2005 bitartean 4.125); ondorioz, urtean errentan eskaintzen diren etxebizitzaren erdia babestutako etxebizitzak dira. Babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko errenta hileko 397,5 eurokoa da eta gizarte-laguntzako etxebizitzarena hileko 147,6 eurokoa; biak ala biak etxebizitza librearen batez besteko errenta baino txikiagoak dira (hileko 807 euro; etxebizitza librearen %10 bakarrik da hileko 600 euro baino merkeagoa).

2001eko Biztanle eta Etxebizitza Erroldaren arabera, EAEko etxebizitzaren %10 hutsik dago. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2005ean egindako azterketa baten arabera, ordea, gutxiago dira, 54.500 etxebizitza, hain zuzen; horietatik 26.700 babestutako errentaren merkatuan sar daitezke. Bizigune Programari esker, 1.900 etxebizitza huts errentan jartzea lortu da, 2003tik hasita; era horretan, 21.000 euro arteko diru-sarrerak (diru-sarrera ertain-baxuak) dituzten familiek etxebizitzak errentan hartu dituzte, hilean, gehienez, diru-sarrera guztien %30 ordainduta.

Dinamismoaren indizea egonkortu egin da azken urteotan, nahiz eta merkatua gehien hedatu zeneko, hau da, 1998-2000 denboraldiko indizeak baino txikiagoa izan. Horrez gain, salmenta-eritmoa moteldu egin da azken laurtekoan, aurrekoarekin alderatuta.

3. ETXE-LURRA

2002-2005 denboraldian, 11.500 etxebizitza baino gehiago eraikitzeko lurra erosi da (urtean 2.917 etxebizitza; 1996-2001 denboraldian, berriz, 2.508 etxebizitza eraiki ziren). 2003an lurren sozietate eragilea, Orubide, jarri zen abian. 2002-2005 denboraldian, sozietateak 3.855 etxebizitza eraikitzeko lurra erosi du, Sailak 6.145 etxebizitza gehiago eraikitzeko, eta

eragile pribatuek, Gobernuaren lurra erosteko eta urbanizatzeko laguntzei esker, 934 etxebizitza eraikitzeke lurra. Gainera, Visesa sozietate publikoa sortu da, 728 etxebizitza eraikitzeke lurra erosi duen agente sustatzailea.

Illo horretan, 33 Udalekin 60 lur-hitzarmen sinatu dira, 2002-2005 denboraldian 7.641 etxebizitza eraikitzeke; eta lurra erosteko edota urbanizatzeko 7 hitzarmen sinatu dira, 7 Udalekin, 2002-2004 denboraldian 904 etxebizitza egiteko.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak gutxi gorabehera 10.900 etxebizitza eraikitzeke lur-ondarea dauka eta orain dela gutxi Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legea onartu du, sei asmorekin: bat, etxebizitza babestuen politika sustatzea, hiritarrek etxebizitza duin eta egokia izateko duten eskubidea bermatze aldera (etxebizitzak jartzeko lurzoru babestuak gordetzeko estandar berriak, 17/1994 Legekoak baino handiagoak, eta etxebizitza babestuen tipologia berriak); bi, hirigintza-jardueretan ekimen publikoa berreskuratzea (hirigintza- eta eraikuntza-jardueretarako programak, agente urbanizatzaile eta eraikitzaileen figura sortzeko aukera kontuan hartuta); hiru, eraikuntza sektorean espekulazioa debekatzea (hirigintza-antolamenduaren kudeaketa bigunduz eta hirigintza kudeatzeko eta gauzatzeko tresnen eraginkortasuna gehituz); lau, lurzoruaren eta eraikuntzen merkatuan, herri-administrazioen esku-hartze administratiborako mekanismo berriak jartzea (lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei dagozkien atalak erregulatzea herrien biziberritze eta birgaitze alorretan, eta babes bereziko lurzoru urbanizaezina lortzeko tresnak gehitzeko aukera ematea); bost, hirigintza hiri-eredu eramangarrietara bideratzea; eta sei, hiritarrek parte hartzea, hirigintza-informazioa ematea eta kudeaketa-lan gardena egitea.

4. ETXEBIZITZEN KALITATEA

Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategiaren (2002-2020) esparruan, 2002-2005 denboraldirako Etxebizitza Bideratzeko Planean Ingurumen Esparru Programako helburuak eta konpromisoak sartu dira; horregatik, azken lau urteotan sustapen publikoko eraikin guztietan Energia Eraginkortasunaren Ziurtagiria izatea eskatu dugu. Halaber, "Etxebizitzen eraikuntzaren iraunkortasuna balioesteko gida eta kodea" sortu da. Gida horrek eraikinen iraunkortasuna balioesteko kalkulu-metodologia proposatzen du; hala, gerora, eraikuntza iraunkorraren gaineko ziurtagiri berriak sortuko dira.

Horrez gain, Sailak beste ekimen bat jarri du abian, Eraikal, EAEko eraikuntza-sektoreko enpresetan kalitatearen kudeaketa, ingurumena eta laneko arriskuen prebentzioa sustatze aldera. Eraikal sortu zenetik 2005era, sektoreko 415 enpresek parte hartu dute programan, sistema hauek ezartzeko: ISO 9001 arauaren arabera kalitatea kudeatzeko sistemak, ISO 14001 arauaren arabera ingurumena kudeatzeko sistemak, eta OHSAS 18001 espezifikazioan oinarritutako laneko arriskuak prebenitzeko sistemak. Laneko segurtasunari dagokionez, Sailak, VISESAK eta eraikuntza-sektorearen gehiengo ordezkatzen duten sindikatuak hitzarmen bat sinatu zuten 2005eko martxoan, laneko istripuak prebenitzeko.

Bestalde, Eraikinen Kalitatea Kontrolatzeko Laborategian lan handia egiten ari dira.

2002-2005 denboraldian eraikinak birgaitzeko 5.332 mailegu onartu dira, guztira 32,4 milioi eurokoak, baita 49.718 dirulaguntza ere, guztira 42,3 milioi eurokoak. Batez beste, 2002tik 2005era, urtero 10,6 milioi euroko dirulaguntzak eskaini dira eraikinak birgaitzeko; 2000-2001 denboraldian, berriz, urtean 3,5 milioi, eta 1996 eta 1999 bitartean urtean 2,5 milioi.

Andeatutako eremuak birgaitzeko programari esker (2002an jarri zen abian) 23,4 milioi euroko dirulaguntzak eman dira Birgaitze Integraleko Eremuetan eta Andeatutako Egoitza Eremuetan urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko. Oro har, 68 proiektu lagundu dira diruz: 35 hirigintza-obra, 14 eraikuntza-obra, eta urbanizazio- edo dokumentazio-proiektuen 19 idatzi. Dirulaguntza horiek 27 Udalek eta 7 Birgaitze Sozietatek jaso dituzte.

Halaber, Udalei eta tokiko erakundeei 10,9 milioi euroko dirulaguntzak ematea onartu da, irisgarritasun-planak egiteko eta hirian eta eraikinetan irisgarritasuna bermatzeko hobekuntza-obra egiteko.

Lurzoruaren Lege berriaren arabera, eraikinen kontserbazio-egoera aztertu egin behar da aldian-aldian. Zehazki, 50 urte baino gehiagoko eraikinek, aldizka ikuskatzeaz gain, "Eraikinen Liburua" izan behar dute, hau da, eraikinen oinarritzko datuak, intzidentzien erregistroa eta mantentze- eta konpontze-lanen erregistroa agertzen diren dokumentua.

5. ETXEBIZITZA-PREMIA

2006ko apirilean Etxebiden, Euskal Etxebizitza Zerbitzuan, 82.537 espediente zeuden. Gaur egun, Bizigune Programako etxebizitzetan edo gizarte-laguntzako errentako etxebizitzetan bizitzen ari diren pertsonak kenduta, espedienteak 76.193 dira; eta errentako etxebizitza bat onartzeko prest dauden premia handieneko taldeko pertsonak kenduta, 42.668.

Etxebiden izena eman duten gehienak (%66,2) 35 urte baino gutxiagoko gazteak dira. Bizikidetzta-unitateen %74,3 kide bakarrekoa da, %15,2 bi kidekoa eta %10,5 hiru kide edo gehiagokoa. Izena emandako askoren (%53,3) diru-sarrera 15.100 euro baino txikiagoa da, %27rena 21.100 euro baino txikiagoa, eta %19,6rena 21.100 euro baino handiagoa. Edukitza-erregimenari dagokionez, %75,5ak nahiago du etxebizitza erostea eta %59,2ak errentan hartzea; dena den, %35ak bi erregimen motak aukeratu ditu.

Lehenbiziko etxebizitza 87.100 gaztek behar dute eta gazteen bi herenak etxebizitza datozen lau urteetan eskuratu nahi du (58.700 etxebizitza). Gazteen %75,9ak nahiago du etxebizitza jabetzan eduki eta %24,1ari errenta egokia iruditzen zaio lehen aukera gisa (zehazki adierazi dute edo berdin zaie); beraz, gazteen gehiengoak nahiago du jabetza errenta baino.

EAEko familien %6,3ak (47.500 familia) etxebizitzaz aldatzeko premia dauka eta erdiak lau urteren buruan aldatzeko asmoa dauka. Familia horien tamaina batezbestekoa baino pixka bat handiagoa da, eta familia-burua adin ertainekoa (45 urte ingurukoa). Etxebizitzaz aldatzeko arrazoi hauek ematen dituzte: etxebizitzaren tamaina egokia ez izatea (%35,8) eta etxebizitza jabetzan eduki nahia (%13,6).

Birgaitze-premiei dagokionez, etxebizitzen %14,3 (107.000 etxebizitza inguru) birgaitu edo berritu beharrean dago, eta familien %61,3ak (66.000 familiek) datozen lau urtetan etxebizitza birgaitzeko asmoa dauka. Dena den, familien %32ak nahiago du etxebizitzaz aldatzea, daukana birgaitzea baino.

6. ETXEBIDE, ETXEBIZITZA ZERBITZUA

Etxebiden, 2005ean, 100.000 telefono-dei baino gehiago jaso ditu, etxebizitzari lotuak, "012 Zuzenean" zerbitzuan. Halaber, 84.000 pertsonak informazioa eskatu dute eta web gunean 7.000 kontsulta baino gehiago jaso dira. Orobat, Etxebidetik idatzizko 180.000 komunikazio baino gehiago bidali dituzte (informazio-gutunak, alten eta bajen komunikazioak, harpidetza-ukapenak, zozketetarako gonbidapenak, e.a.).

2002tik 2005era, Etxebidek 9.525 etxebizitza esleitu ditu, urtean 2.348 (1998-2001 denboraldian 1.037 esleitu ziren), eta Udalekin 7 hitzarmen sinatu ditu. Erregistroari dagokionez, 2005ean 99.185 espediente egin dituzte: altak, bajak, harpidetza-ukapenak, konponketak eta aldaketak.

EAEen jende askok ezagutzen du Etxebide zerbitzua: lehenbiziko etxebizitza behar duten gazteen %82,7ak ezagutzen du eta gazteen %48,8aren iritziz zerbitzu "ona" edo "oso ona" da (%27,9aren aburuz "erdipurdikoa" da eta %9,4ak dio "txarra" edo "oso txarra" dela).

7. ARRETA BEREZIA MEREZI DUTEN KOLEKTIBOAK

Kolektibo batzuentzat zailagoa da etxebizitza eskuratzea. Babestutako etxebizitzen alorrean kolektibo hauentzat kupo bereziak daude: 35 urte baino gutxiagoko gazteak, urritasun fisikoa duten pertsonak, adin txikiko seme-alabak ardurapean dituzten guraso bakarreko familiak, genero-indarkeria jasan duten emakumeak, familia ugariak eta etxebizitza babestu baten eskatzaile gisa lau urte baino gehiago daraman jendea.

Baina arreta berezia merezi duten kolektibo berri gehiago ere badaude: 65 urtetik gorako pertsonak, EAEen bizi diren etorkinak, oinarrizko errenta jasotzen duten familiak, Etxebideren urritasun-kupoan agertzen ez diren adimen urritasuna duten pertsonak eta izugarri baztertuta dauden pertsonak (alkoholikoak, drogazaleak, preso ohiak, genero-indarkeriaren biktimak, etxerik ez duten pertsonak, e.a.).

Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzza Saileko Gizarteratze Zuzendaritzak Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) kudeatzen ditu; laguntza horiek etxebizitza-premiei erantzuteko beste modu bat bihurtu dira. 2005ean, 23.500 pertsonak jaso

dituzte gizarte-larrialdietarako laguntzak. 2006an, laguntza horietarako aurrekontua 30 milioi eurokoa da; 2000tik 2005erako bilakaeraren arabera, aurrekontu-bolumen hori laguntza behar duen pertsona-kopurua baino gutxiago igo da.

Euskadin gizarte-zerbitzuak hobetzeko oinarriak adosteko erakunde- eta gizarte-elkarrizketarako Eraiki prozesuaren helburua da Gizarte Zerbitzuen Legea adosteko bidea egiten hastea. Asmoa da 2008an onartzea, gizarte-gastuan homologazio europarra erdieste aldera (azken datuen arabera, 2003an EAEko gizarte-babeserako gastua BPGren %19,2 zen; estatukoa, berriz, BPGren %19,7, eta Europako hogeita bost herrialdeen batezbestekoa %28).

8. ZERGAK

Etxebizitzen zerga-tratamenduak eragin handia dauka sektorearen problematikan.

Etxebizitzen erosketetan kargatzen diren zergak berrikusi dira (ondare-eskualdaketen gaineko zerga, BEZ, egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga, hiri-lurren balio-gehitzearen gaineko zerga). Etxebizitzen erosketa eta alokairuaren kenkariak aztertu dira; kenkarien zenbateko globalaren garrantzia nabarmena da (EAEn, 2004an, kenkarien zerga-kostua 379,5 milioi eurokoa izan zen, Sailak gauzatutako 157,4 milioi euroko aurrekontua baino 2,4 aldiz handiagoa). Etxebizitzen jabeek ondare higiezinaren gaineko zerga ordaindu behar dute; eraikuntza-prozesuan, berriz, beste zerga batzuk ordaindu behar dira.

9. ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANAREN (2002-2005) EBALUAZIOA

Etxebizitza Bideratzeko aurreko Planaren balantzea, oro har, ona da. Babestutako etxebizitzen eskaintza asko igo da (20.731 etxebizitza berri egin dira, etxebizitza hutsak babestutako alokairuan jartzeaz, etxebizitzak birgaitzeaz eta beste hainbat jarduera burutzeaz gain), babestutako etxebizitzetarako dirulaguntzak emateko sistema berriak ezarri dira, etxebizitza babestuen alorrean iruzurra kontrolatzeko eta zigortzeko kudeaketa- eta neurri-prozedurak berrikusi dira, babestutako errenta sustatu da, Etxebizitza Hutsen Programa garatu da, birgaitze-jarduera babestuak gauzatu dira, Orubide abian jarri eta egonkortu da (lurzoria erosteko eta kudeatzeko, etxebizitza babestuak egite aldera), e.a.

2002-2005 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planaren balantzea ona da, 1996ko eta 2000ko Planen helburu eta jarduerak soberan gainditu baitira. Izan ere, babestutako 20.731 etxebizitza sustatu dira; horrek esan nahi du Planaren %128 bete dela. VISESAk aurreikusi baino (4.000 etxebizitza) sustapen-lan handiagoa egin du (5.597 etxebizitza) eta helburuen %140 bete du. Sailak 2.000 etxebizitza eraikitzea zuen pentsatua, eta 2.788 eraiki ditu, aurreikusitakoen %140, beraz. Gainerako sustapen-agenteez ere gainditu egin dituzte aurreikuspenak (12.346 etxebizitza hasi dira egiten eta 7.850 zeuden aurreikusita); helburuen %158 bete dute.

Sustatutako etxebizitza motaren arabera (gizarte-laguntzako eta BOE), egiten hasitako gizarte-laguntzako etxebizitza-kopurua (3.150) aurreikusitakoa (5.250) baino txikiagoa da; helburuen %60 bete da. Aitzitik, BOEn sustapen-aurreikuspenak soberan gainditu dira: 10.950 etxebizitza sustatzea zegoen aurreikusita eta 17.581 sustatu dira; helburuen %161 bete da.

Sarbide-motaren arabera (errenta eta jabetza), uste baino errentako etxebizitza babestu gutxiago sustatu dira (7.300 jarri nahi ziren eta 4.125 jarri dira): helburuen %57 bete da. Salmentarako edo lurrazal-eskubideko etxebizitzen eraikuntzan aurreikuspenak ia bikoiztu egin dira (asmoa 8.900 eraikitzea zen eta 16.066 eraiki dira): helburuen %187 bete da.

2002-2005 Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburuen betetzea (etxebizitza-kopurua)

	HELBURUA	GAUZATZEA	BETETZEA (%)
Babestutako etxebizitzaren sustapena	16.200	20.731	128
Kalifikazioaren arabera			
- Gizarte-laguntzako etxebizitzak	5.250	3.150	60
- BOE	10.950	17.581	161
Sarbide-motaren arabera			
- errenta	7.300	4.125	57
- salmenta /lurrazal-eskubidea	8.900	16.606	187
Agente sustatzailearen arabera			
- Saila	2.000	2.788	140
- VISESA	4.000	5.597	140
- Alokabide*	2.350	--	--
- Beste agente batzuk	7.850	12.346	158
Lurzoru-erosketa	22.600	11.662	52
Etxebizitza libre erabiliak erosteko laguntzak**	4.200	4.811	115
Etxebizitza hutsak errentan hartzeko eta etxebizitzak errentan jartzeko erosteko laguntzak	5.000	1.907	39
Etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzea**	29.000	49.718	172
GUZTIRA	77.000	88.829	116
Etxebizitza hutsak errentan hartzeko laguntzak			
1996-2001	2.319	58	2,5
2002-2005	5.000	1.908	38,16

* 2002-2005 Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritakoagatik ere, gero adostu zen Alokabide agente sustatzaile gisa ez aritzea, VISESAk sustatutako etxebizitzak erostea eta beste agente batzuek sustatutako errentarako etxebizitza babestuak kudatzea baizik.

** Dirulaguntza-kopurua.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlariza.

Bizigune programan Planean aurreikusi baino etxebizitza gutxiago lortu dira errenta babestuan emateko: helburua 5.000 lortzea zen eta 1.908 eskuratu dira. Etxebizitza babestuak jartzeko lurzoruari dagokionez ere, ez da aurreikusi bezainbeste lortu: babestutako 11.500 etxebizitza eraikitzeke lurzoru eman dira. Ordea, etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntza gehiago eman dira (29.000 zeuden aurreikusita eta 50.000 eman dira), baita erabilitako etxebizitza libreak eskuratzeko dirulaguntza gehiago ere (4.200 ematea zegoen aurreikusita eta 4.811 eman dira).

10. AMIA

AHULEZIAK	
p	Etxebizitza-premia duen jende asko dago.
p	Etxebizitza libreak oso garestiak dira.
p	Eraikitzeke lurzoru berde gutxi dago. Udalek lurzoru-ondare gutxi dute babestutako etxebizitzak eraikitzeke.
p	Erabiltzen ez diren etxebizitza huts asko daude.
p	Babestutako etxebizitzetan mugikortasun gutxi dago.
p	Babestutako etxebizitzak diseinatzeke araudia zurrunda da eta, ondorioz, premia-mota anitzei egokitzeko aukera gutxi daude.
p	Babestutako etxebizitzak esleitzeko prozedurak hobetu egin behar dira.
p	Auzo-komunitateek informazio gutxi eta jarrera pasiboa dute eraikinen mantentze-lanen eta energia-sistema eramangarrien erabileraren inguruan.

INDARRAK

- ρ Babestutako etxebizitzaren sustapenak gora egin du, baita etxebizitzaren alorreko babestutako jarduerak kopuruak ere.
- ρ Babestutako etxebizitza publikoak babesteko sistema ezarri da (iruzurrak kontrolatzeko eta espekulazioa eteteko).
- ρ Errentako etxebizitza babestuen eskaintza sustatu eta alokabide sendotu egin da, errentako etxebizitza babestuen kudeatzaile gisa. Etxebizitza hutsen babestutako errentarako Bizigune Programa abian jarri da eta harrera ona izan du.
- ρ Tokiko aurrezki-erakunde batzuekin batera lan egiten da etxebizitza-politikan.
- ρ Orubide lurzoru eragilea abian jarri da eta zerbitzuaren jarduerak sendotu da.
- ρ Sektoreko enpresetan kalitatearen kultura sustatu da, Eraikal Programa medio.

MEHATXUAK

- ρ Interes-tasek gora egingo dute eta horrek eragina izango du zorrak dituzten familietan eta etxebizitza eskuratzeko aukeretan.
- ρ Birgaitze-premiak gehitu egingo dira, etxebizitzak zaharrak direlako eta adindunek bakarrik osatutako bizikidetzak-unitateen kopuruak gora egingo duelako.
- ρ Jarduera-ildo batzuetan aurrekontu gehiago beharko da, batik bat errentaren alorrean.
- ρ Gizarteak ez dio egoki irizten diru-sarrerak asko gehitzen dituzten kolektiboetara (gazteei) babestutako etxebizitzak lurrazal-eskubidean esleitzea.

AUKERAK

- ρ Lurzoruaren Legeari esker, lurzoria lortzeko aukera gehiago daude eta planeamendua arinago egiten da.
- ρ Udalek hiritarrek etxebizitza edukitzeko duten eskubide konstituzionalaren zerbitzura dauden tresna garrantzitsu izan nahi dute.
- ρ Sozietateen errendimendua eta kudeaketa eraginkorra gehitzea: VISESA, Alokabide eta Orubide.
- ρ Etxebizitza hutsen mugimendurako eta errentamendu babesturako politikak sustatzea.
- ρ Emantzipatzeko adin egokian dauden biztanleen kopurua pixkanaka behera egiten ari da.
- ρ Etxebizitza libreaken prezioen igoera moteldu egingo dela aurreikusita da.
- ρ Babes ofizialeko sistema egonkortu daiteke eta araudia sinpletu eta Etxebizitzaren Legearekin berregituratu daiteke.
- ρ Babestutako etxebizitzaren alorreko jardueretan (sustapena, birgaitzea, e.a.) beste agente publiko eta pribatuekin lankidetzan aritzeko bideak indartu daitezke.
- ρ Aurrekontu-baliabideen eta sozialagoak diren jardueretan aritzeko ahalmenaren gehitzea.
- ρ Etxebizitza erregistratutako eskarien arreta eta kudeaketa hobetzea. Esleipen-prozedurak arintzea.
- ρ Auzo-komunitateekin batera lan egitea eraikinen mantentze-lanetan eta energia-sistema eramangarrien erabileran haien konpromisoa gehitzea.

II. zatia: Etxebizitza Plana**A. EGINKIZUNA ETA PRINTZIOAK**

Plan Zuzentzaile honen helburua da "hiritarren etxebizitza-beharrei osoki erantzutea, batik bat pertsona behartsuen premiei, egoera bakoitzari egokitutako neurriekin eta etxebizitzaren alorrean ardurak dituzten agente guztien partaidetzarekin".

Planaren helburu nagusia babestutako etxebizitza gehiago eskaintzea da, etxebizitza horien funtzio soziala etengabe bermatzeko. Horrez gain, beste helburu batzuk ere baditu: babestutako etxebizitzak errentan jartzeko politikak gehitzea, hirien birgaitzea eta biziberritzea sustatzea, etxebizitza babestuen alorrean iruzurraren kontrako borroka indartzea, e.a.

B. JARDUERA-ILDO ESTRATEGIKOAK

2006-2009 denboraldian Etxebizitza Bideratzeko Planak hamaika ardatz estrategiko ditu, lau jarduer-ildo estrategikotan sailkatuak:

*j) HIRI BERRIETAN GIZARTEA ETA INGURUMENA MODU ERAMANGARRIAN GARATZEA***1. ardatza: Etxebizitza babestu gehiago eta mota guztietakoak eskaintzeko ahalegin kementsua egitea**

Helburu orokorrak:

- Babestutako etxebizitza gehiago eta mota guztietakoak eskaintzea.
- Merkatuko baldintzetan etxebizitza erosi ezin duten biztanleen egoerei gehiago egokitutako arreta ematea.

2006-2009 denboraldian Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburu kuantitabo globalak (jarduer-kopurua)

JARDUERA	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Etxebizitzak sustatzea	14.000	16.200	27.000	67
- Errentan uzteko	6.800	7.300	8.500	16
- Saltzeko	7.200	8.900	18.500	108
Etxebizitza hutsen errentamendua	2.200	5.000	5.000 *	--
Babestutako etxebizitza gisa kalifikatutako lokalak	--	--	750	--
Landa-eremuetan erabilitako etxebizitzak erostea	--	--	500	--
BETETAKO ESKARIAK**	20.300	25.400	33.250	31
Hiriak birgaitzea eta biziberritzea***	25.000	29.000	41.500	43
Lurzorua lortzea****	18.000	22.600	24.000	6
GUZTIRA	63.300	77.000	98.750	28

*2006-2009 denboraldian Etxebizitza Bideratzeko Plana bukatutakoan Biziguneren etxebizitzetan 5.000 maizter edukitzea (ez du esan nahi errentan dauden 2.000 etxebizitzetara 5.000 gehitzea).

** Kontzeptu horretan beste jarduer-ildo batzuk zeuden 2000-2003 eta 2002-2005 denboraldietarako planetan. Horregatik, zenbatekoa ez dator bat agertzen diren zenbakien baturarekin.

*** 2006-2009 EBPn helburu hauek haztatzen dira: birgaitze integratuko jarduerak, haztapena 1,25; birgaitze arrunteko jarduerak, haztapena 1.

**** 2006-2009 EBPn helburu hauek haztatzen dira: hiri-lurra, biztanleei ostatu berria emanda, haztapena 2; etxebizitzak jartzeko aldatzen den hiri-lur industrialia, haztapena 1,5; aurreko karga horiek gabeko lurra edo lur urbanizagarria, haztapena 1; lurzoru urbanizaezina edo lurzoru-ondare publikorako lurzoru erostea, haztapena 0,75.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Jarduer-ildoak

- Babestutako etxebizitza motak dibertsifikatzea (gizarte-laguntzako etxebizitzak, babes ofizialeko etxebizitzak, salneurria finkatuta etxebizitzak, sustapen ertaineko etxebizitzak, hornidura-etxebizitzak, ostatu berria emateko etxebizitzak, landa-eremuko birgaitzea, e.a.).
- Gizarte-izaera handiago duten babestutako etxebizitzetara garrantzi gehiago ematea.
- Babestutako etxebizitzaren diseinua biguntzea eta, ondorioz, arkitektura, eraikinak eta abar dibertsifikatzea.
- Lurzoruaren estrategia beste ikuspegi batekin antolatzea: lurraldea orekatzea eta gizarte eta hirigintza aldetik andeatuta dauden lurren indarberitzea sustatzea.

2006-2009 denboraldian Etxebizitza Bideratzeko Planaren sustapen-helburuak*		
	Kopurua	%
ERRENTA	8.500	31
Etengabe errentan uzteko etxebizitzak	3.000	11
Hornidura-etxebizitzak**	1.600	6
+ Saila	1.200	4
+ Udalak	400	1
Gizarte-laguntzako etxebizitzak	1.400	5
+ Saila	600	2
+ Udalak	800	3
Aldi batean errentan uzteko etxebizitzak	5.500	20
Gizarte-laguntzako etxebizitzak	2.000	7
+ Alokabide (gizarte-laguntzako etxebizitzaren erosketa)	2.000	7
BOE	3.500	13
+ Alokabide (babes ofizialeko etxebizitzaren erosketa)	750	3
+ Udalak	1.750	6
+ Sustatzailerik pribatuak	1.000	4
JABETZA / LURRAZAL-ESKUBIDEA	18.500	69
BOE	15.500	57
+ VISESAK hitzartuta	3.000	11
+ Sailerik hitzartuta	2.000	7
+ Udalak	6.500	24
+ Sustatzailerik pribatuak	4.000	15
Erkidegoan salneurria finkatutakoak	750	3
+ VISESA	750	3
Udalan salneurria finkatutakoak	2.250	8
+ Udalak	1.500	6
+ Sustatzailerik pribatuak	750	3
GUZTIRA	27.000	100
* Eusko Jaurlaritzak bere gain hartutako eta Udalei eta sustatzailerik pribatuei proposatutako helburuak.		
** Egiak, hornidura-etxebizitzaren erregimena ez da errentamendua izango, beste erregimen-mota bat baizik (gozamen-eskubidea, bizileku-eskubidea, e.a.); dena den, era horretan agertzen da, koadroko edukia sinpletzeko.		
Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.		

2. ardatza: Babestutako etxebizitza berrien sustapenean errenta lehenestea

Helburu orokorrak:

- Errentako etxebizitza babestu gehiago jartzea, bai errentako etxebizitza babestuen sustapena bultzatuz, bai etxebizitza hutsak lortzeko neurriak sustatuz, babestutako errentan jartze aldera.
- Horrez gain, errenta-politikak aukera eman behar du errentako etxebizitza babestuek erabilera- eta gozamen-baldintza askotarikoak izatea, egoeraren arabera etxebizitza-premiei zein egitura-premiei erantzuteko.
- Planak kementsu erantzuten dio errenta-jardueren finantzaketa-arazoari: tresna berriak jartzen ditu errenta-politikan baliabide publikoen eraginkortasuna gehitzeko eta, era horretan, jarduera gehiago gauzatzeko.

Jarduera-ildoak:

- Babestutako errenta motak dibertsifikatzea eta aberastea: gizarte-laguntzako etxebizitza, hornidura-errenta, babes ofizialeko etxebizitzak, e.a.
- Gazte eta adindunei apartamentuak eskaintzeko plan berezi bat sustatzea.
- Errentako etxebizitza babestuen sustapenean erabiltzen diren esleipen-prozedura eta -baldintzak berrikustea.

- Errentako etxebizitza babestuak sustatzen dituzten beste sustapen-agente batzuekin batera lan egitea sustatzea eta Alokabide Euskadiko errentako etxebizitza eta ostatuen sektorean erreferentziako kudeatzaile gisa egonkortzea.
- Errentako etxebizitzetarako finantzaketa-eredu berriak identifikatzea.

EAEko errentako etxebizitza babestuen dimentsionatze-helburua (etxebizitza-kopurua)			
Urtea*	Errentako etxebizitza babestuak**	Babestutako etxebizitzak	Errentako etxebizitzaren kuota %
2001	740	36.029	2%
2005	7.660	49.679	15%
2009	19.160	88.201	22%

* Urte bakoitzeko abenduaren 31ko datuak.
 ** Kopuru horretan sartzen dira errentako gizarte-laguntzako eta babes ofizialeko etxebizitzak, Biziguneren etxebizitzak eta hornidura-ostatuak.
 Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2006-2009 denboraldian Etxebizitza Bideratzeko Planak errentako etxebizitzak sustatzeko jarritako helburuak, agenteen arabera*		
	Kopurua	%
EUSKO JAURLARITZA	4.550	54
Saila	1.800	21
Hornidura-ostatuak	1.200	14
Gizarte-laguntzako etxebizitzak (iraunkorrak)	600	7
Alokabide	2.750	32
Gizarte-laguntzako etxebizitzak (aldi baterakoak)	2.000	24
BOE (aldi baterako etxebizitzak)	750	9
UDALAK	2.950	35
Hornidura-ostatuak	400	5
Gizarte-laguntzako etxebizitzak (iraunkorrak)	800	9
BOE (aldi baterako etxebizitzak)	1.750	21
SUSTATZAILE PRIBATUAK	1.000	12
BOE (aldi baterako etxebizitzak)	1.000	12
ERRENTAKO ETXEBIZITZAK, GUZTIRA	8.500	100

* Eusko Jaurlaritzak bere gain hartutako eta Udalei, sustatzaile pribatuei eta Eusko Jaurlaritzak diruz lagundutako sustatzaileei proposatutako helburuak.
 Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3. ardatza: Babestutako etxebizitzak sustatzen dituzten agente guztien arteko korrespontsabilitatea eta lankidetzak

Helburu orokorrak:

- Babestutako etxebizitzaren alorrean arduraren bat duten agente guztiek, batik bat Udalek, Etxebizitza Bideratzeko Plan berriko helburuak lortzeko modu aktiboan parte har dezaten saiatzea, hiritarren etxebizitza-premiei erantzun egokia ematea aldera.
- Agente guztien arteko harremana estutzea eta lankidetzak sustatzea, bakoitzak daukan jakintza eta eskarmentu espezifikoak partekatze aldera, batik bat balio erantsi gehien eragin dezaketen alorretan.
- Etxebizitzaren arloan eskumena duten Herri Administrazio guztiek babestutako etxebizitza-mota eta sarbide-erregimen guztiak sustatu ditzaten lortzea, herriari zerbitzu gehien egiten dioten modalitateak alde batera utzi gabe.

Jarduera-ildoak:

- Beste agente batzuekin batera lan egitea sustatzea, babestutako etxebizitza gehiago eraikitzeko: Udalekin lankidetzeta-hitzarmenak sinatzea lurzoruaren alorrean, birgaitze-sozietateekin batera lan egitea etxebizitzak birgaitzea eta hiriak biziberritzea sustatzeko, Udalekin elkarlanean aritzea etxebizitzak esleitzeko prozesuetan (Etxebide zerbitzua medio), Udalekin hitzarmenak sinatzea etxebizitza hutsak babestutako errentan jartzeko (Bizigune programa).
- Sailak babestutako etxebizitzaren alorrean hirugarrenei (erakundeei eta sozietate pribatuei) zerbitzuak emateko daukan zeregina areagotzea, zerbitzuei eta Udalekin sinergiak sortzeari garrantzi berezia emanda.
- Ekonomia- eta finantza-esparru egokia jartzea, ekintzaile pribatuek modu aktiboan parte hartzeko aukera izan dezaten euskal gizarteak oraindik daukan arazoa konpontzen.
- Lurzoruaren Legeak sortutako Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitza Foroa dinamizatzea.

2006-2009 denboraldian Etxebizitza Bideratzeko Planak etxebizitza sustatzeko eta lurzoria eskuratzeko jarritako helburuak, agenteen arabera		
	Kopurua	%
EUSKO JAURLARITZAK AINTZAT HARTUTAKO HELBURUAK	26.300	52
SAILA	11.800	23
Hornidura-ostatuak	1.200	2
Gizarte-laguntzako etxebizitzak (iraunkorrak)	600	1
BOE (hitzartuak)	2.000	4
Lurzoria eskuratzeko	8.000	16
ALOKABIDE	2.750	5
Gizarte-laguntzako etxebizitzak (aldi baterakoak)	2.000	4
Errentako etxebizitza babestuak (aldi baterakoak)	750	1
WISESA	3.750	7
Hitzartuak	3.000	6
Errentako etxebizitza babestuak (aldi baterakoak)	750	1
ORUBIDE	8.000	16
Lurzoria eskuratzeko	8.000	16
UDALEI PROPOSATUTAKO HELBURUAK	18.950	37
Hornidura-ostatuak	400	1
Gizarte-laguntzako etxebizitzak (iraunkorrak)	800	2
Errentako etxebizitza babestuak (aldi baterakoak)	1.750	3
BOE jabetza/lurrazal-eskubidea	6.500	13
Udalan salneurria finkatutakoak	1.500	3
Lurzoria eskuratzeko	8.000	16
SUSTATZAILE PRIBATUEI PROPOSATUTAKO HELBURUAK	5.750	11
Errentako etxebizitza babestuak (aldi baterakoak)	1.000	2
BOE jabetza/lurrazal-eskubidea	4.000	8
Udalan salneurria finkatutakoak	750	1
GUZTIRA	51.000	100

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

4. ardatza: Kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza eraikuntzan.Helburu orokorrak:

- EAEko etxebizitzaren eraikuntza kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza sustatzea, batik batik babestutako etxebizitzaren sustapenean.
- Gai horietan sektorean aitzindari izatea lortzea.

Jarduera-ildoak:

- Etxebizitza iraunkorrak eraikitzea kementsu sustatzea: Eraikin Iraunkorraren Gida.
- Kultura berritzailea sustatzea eta sektorea industrializazioaren alorrean sustatzea (esperientzia pilotuak). "Eraikuntza-sektorearen industrializazio-klusterra" sortzea bultzatzea.
- Eraikal programari bultzada berria ematea eta etxebizitzaren sustapenean kalitatea eta hobekuntza hobetzea.
- Materialen eta obren gauzatze-prozesuen kalitatea kontrolatzea. Eraginkortasun termikoa eta akustikoa lortzea.
- Sektoreko agenteekin elkarlanean aritzea (eraikuntzarekin zerikusia duten elkargo profesionalekin, sustatzaileekin, eraikuntza-enpreekin, unibertsitateekin...).

ii) ERAIKITAKO HIRIARI BALIOA EMATEA

5. ardatza: Hiriak birgaitzea eta biziberritzea

Helburu orokorrak:

- Etxebizitzen birgaitzeari eta hirien biziberritzeari arreta handiagoa ematea, giza baliabide eta baliabide ekonomiko gehiago jarrita.
- Lehenetasuna ematea birgaitze integratuko eremuetan eta eremu andeatuetan birgaitze-ekintzak gauzatzeari.
- Etxebizitzak iraunkortasuna eta energia-aurrezpena oinarri birgaitzeko jardueri lehenetasuna ematea.
- Eraikinen Azterketa Teknikoa egiteko sistema ezartzea, Udalekin eta elkargo profesionalekin elkarlanean.
- Eraikinen Azterketa Teknikoan (EAT) gomendatutako birgaitze-jardueren diskriminazio positiboa egitea.
- Birgaitze-sozietate eta Udalekiko harremana hobetzea eta sozietate berriak sortzea sustatzea, premia hori duten udalerrri edo eskualde-buruetan.
- Eraikinetan eta hirietan irisgarritasuna hobetzeko programa berriak sustatzea.

Jarduera-ildoak:

- Hiri berriak sustatzeko eta sortzeko eragiketak eta dauden hirien birgaitze- eta biziberritze-eragiketak konbinatzeko prozesuetan aurrera egitea.
- Andeatutako eremuetan eta birgaitze integraleko eremuetan hiriak biziberritzeko jarduerak sustatzea. Biziberritze-eremu berezietan tinko jardutearen aldeko apustua egitea (Sestao, Pasaia, Bilbo Zaharra, e.a.).
- Landa-eremuetako etxebizitzen birgaitzeari tratamendu berezia ematea.
- Hiriak birgaitzeko eta biziberritzeko jardueretarako agente-sare bat sortzea sustatzea (birgaitze-sozietateak, Udalak, e.a.).
- EATetan gomendatutako elementu komunen birgaitzeen eta energia-irizpideetan oinarritutako birgaitzeen diskriminazio positiboa egitea.
- Eraikinetan arkitektura-oztopoak kentzeko programa bereziak bultzatzea (igogailuak eta arrapalak jartzea, e.a.), eta Udalei laguntzak ematea udalerrien irisgarritasuna hobetzeko neurriak jar ditzaten.
- Erabilitako etxebizitza libreak erosteko eta lokal hutsak etxebizitza gisa baliatze aldera moldatzeko laguntzen gizarte-izaera nabarmentzea.

6. ardatza: Etxebizitza hutsak babestutako errentan jartzea

Helburu orokorrak:

- Babestutako errentan etxebizitza huts gehiago jartzea.
- Bizigune programa indartzea, eraginkortasuna gehituz.
- Bizigune programan aurrera egitea, helburu duen etxebizitza-kopurura hurbiltzeko.

Ildo estrategikoak:

- Sozietate publiko espezifiko bat sortzea, etxebizitza hutsak errentan jartzeko programa (Bizigune) bizitzeko.
- 2006ko ekitaldiko egoerari dagokionez, Bizigunen baliabide ekonomiko eta giza baliabide gehiago jartzea.
- Udalekin eta beste agenteekin egiten den elkarlana gehitzea.
- Izena emateko prozesuan arreta pertsonalizatzea eta, era horretan, idatzizko eskarien kalitatea eta egiazkotasuna hobetzea.
- Etxebizitzak esleitzeko sistema arintzea, Bizigune programak etxebizitzak lortzeko daukan ahalmena ez oztatzeko.

- Kontratuen epe-betetzeko prozedura berriak prestatzea eta etxebizitzen txandaketa kudeatzea, programan errentako etxebizitzen izakina bermatze aldera.
- Bizigune programako maizter jakin batzuei gizarte-laguntza eskaintzeko prozesuak ezartzea.
- Beste agente batzuekiko lankidetzeta gehitzea, gizarteratzeko arazoak dituzten kolektiboei arreta gehiago eskaintze aldera.

iii) *ETXEBIZITZEN ESKATZAILE ETA ERABILTZAILEEI GERTUKO ETA BANAN-BANAKO ARRETA EMATEA*

7. ardatza: Etxebideko erabiltzaileei kalitatezko arreta eskaintzea

Helburu orokorrak:

- Herri Administrazioaren babestutako etxebizitzen eskaintza zertan den ulertzeko zailtasunak dituztenei, etxebizitzen alorreko kontsulta edo gestioen bat egiten dutenean, informazio eta arreta egokia ematea.
- Etxebiden izena emanda dauden eta babestutako etxebizitza eskuratzeko eskaria egiten dutenei informazioa emateko eta haiekin komunikatzeko prozedurak hobetzea.
- Udalei ematen zaien zerbitzua sendotzea, eskariak eta esleipenak kudeatzeari dagokionez.

lido estrategikoak:

- Babestutako etxebizitza eskatu dutenei izena emateko prozesuan arreta pertsonalizatua eskaintzea.
- Hiritarrei arreta emateko zerbitzua handitzea, etxebizitza askeari buruzko kontsultak gehituz (desagertutako Hiri Jabetzako Ganberen eskumenak hartzea).
- Udalek eta hiritarrek Etxebideren erregistroko informazioa eskurago izatea.
- Euskal Etxebizitza Zerbitzuaren, Etxebideren antolaketa- eta kudeaketa-eredua berrikustea aztertzea.
- Babestutako etxebizitza esleitzeko sistema malgutzea eta kupoen eredua berrikustea, gero eta eskari gehiago egiten dituzten kolektiboei egokitze aldera.
- Errentako etxebizitza babestuak esleitzeko prozedura arinagoak jartzea.

8. ardatza: Babestutako etxebizitzen funtzio soziala bermatzea

Helburu orokorrak:

- Babestutako etxebizitzen funtzio soziala areagotzea, baliagarriak diren denbora guztian.
- Babestutako etxebizitzen alorrean iruzurraren kontrako apustuari eustea.
- Babestutako etxebizitzak Euskadiko hiritarren gaur egungo eta etorkizuneko premien zerbitzura daudenaren ideia gizarteratzea.
- Babestutako etxebizitzak eskatzaileen premiekin baterago etortzea.

lido estrategikoak:

- Iruzurrari aurre egiteko hartutako neurriei balioa ematea: etengabeko kalifikazioa, zozketa, errenta sustatzea, lurrazal-eskubidea, lehenetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko jarduerak, bigarren eskualdatzeak eta ondorengoak kontrolatzea, notario eta erregistrozailen funtzioa, Lurralde Ordezkaritzetako ikus-onesteak, ikuskaritza, zigorra, e.a.
- Babestutako etxebizitzen alorrean iruzurra antzemateko eta zigortzeko ahalegin handiago egitea: azterketak egiteko eta zigorrak ezartzeko gaur egungo zerbitzua sendotzea, erabat jendarteratzea eta behar diren baliabidez hornitzea.
- Lurrazal-eskubidearen erregulazio-aldaketak aztertzea, hartzaileak, babestutako etxebizitza erabiltzen jarraitzeko, baldintza sozial eta ekonomiko batzuk bete ditzan.
- Babestutako etxebizitzetan trantsizioarako aukerak gehitzea eta gauzatzeko mekanismoak hobetzea.

9. ardatza: Behar berezia duten kolektiboak espezifikoki tratatzeaHelburu orokorrak:

- Biztanle gutxiagotuenen, premia bereziak dituzten biztanleen eta gero eta eskari gehiago egiten dituzten kolektiboen etxebizitza-beharrei erantzutea.
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren jarduerari ahalik eta etekin gehien ateratzea, beste gizarte-agenteekin koordinatuta.

Ildo estrategikoak:

- Diskriminazio positiborako politiken hartzaile diren kolektibo berriak identifikatzea eta zehaztea.
- Diskriminazio positiborako neurriak indartzea.
- Lehenetsuneko arreta behar duten kolektiboekiko harremana areagotzea.
- Gizarteratzearen alorrean lan egiten duten beste gizarte-agenteekin gehiago koordinatzea (Gizarte Larrialdietarako Laguntzei garrantzia ematea).

10. ardatza: Hiritarrek parte hartzea erabakiak hartzerakoanHelburu orokorrak:

- Hiritarrei Gobernuaren proiektuen berri emateko hiritarren partaidetza-mekanismoak ezartzea eta hiritarren ekarpenak eta hobekuntza-proposamenak etxebizitza-politikan aplikatzea.
- Hiritarrak Gobernuaren etxebizitza-politiken inguruan sentsibilizatzea eta korrespontsabilizatzea, jardueren eraginkortasuna gehitze aldera.
- Demokrazia esku-hartzailearen mekanismoak bideratzea, ahalik eta adostasun gehien lortzeko eta premiak bateratzeko.

Ildo estrategikoak:

- Hiritarren partaidetzaren ikuspegi integrala izatea Etxebizitza Bideratzeko Plan berriko etxebizitza-politiken estrategia planifikatzerakoan.
- Hiritarren partaidetza EAEko etxebizitza-politiken erabaki-alor estrategiko guztietara hedatzea.
- EAEko Lurzoruaren Legeak hiritarren partaidetzarako planteatzen dituen tresnak biltzea.
- Etxebizitza-politikan hiritarren partaidetza-esperientzia pilotuak garatzea.

2006-2009 denboraldirako EBPko babes publikoko etxebizitzaren zozketetan aplikatzeko kupoak

ERRENTA	LURRAZAL-ESKUBIDEA*
A: Urritasunak dituzten pertsonak.	A: Urritasunak dituzten pertsonak.
B: Babes berezia behar duten gizarte-egoerak: seme-alabak ardurapean dituzten guraso bakarreko familiak, genero-indarkeria jasaten duten pertsonak, bananduak, 70 urtetik gorakoak, urritasun psikikoa duten pertsonak.	--
C: Izena emanda 4 urte baino gehiago daramatzatenak.	C: Izena emanda 4 urte baino gehiago daramatzatenak.
D: 25 urtetik beherako gazteak.	D: 25 eta 35 urte bitarteko gazteak.
E: Orokorra.	E: Orokorra.
F: 3 kide baino gehiagoko familiak, azalera handiko etxebizitzak daudenean.	F: 3 kide baino gehiagoko familiak, azalera handiko etxebizitzak daudenean.

* Nahitaezko kupoak. Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

iv) *BESTE HERRI ADMINISTRAZIO BATZUK***11. Ardatza: Etxebizitzarekin lotutako beste Administrazio batzuen eskumenak**Helburu orokorrak:

- Aurreko legislaturan egindako jarduerekin jarraitzea, etxebizitzaren gainean zerikusi zuzena eta nabarmena duten gaien inguruan eskumena duten beste administrazioak bultzatzeko zenbait neurri hartzea edo, gutxienez, jardueran sortutako ondorioa zein den hausnartzera.

lido estrategikoak:

- Etxebizitzaren zerga-tratamendua.
- Familien zorpetzea erregulatzea.
- Etxebizitzarako egokia den hirigintza-plangintza garatzea.

C. PLANAREN KUDEAKETA, FINANTZAZIOA, KOSTUAK ETA SEGIMENDUA

2006-2009 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planaren arabera, helburuak lortzeko finantza-baliabide mobilizatuak 1.268 milioi eurokoak izango dira (Etxebizitza Bideratzeko Planeko (2002-2005) 905 milioi baino %40 gehiago). Gainera, horri gehitu behar zaizkio Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2006-2009 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planean erabilitako aurrekontu-baliabideak.

Baliabide gehienak salmenta sustatzeko erabiliko dira (799 milioi euro); ondoren, errenta sustatzekoak egongo dira (357 milioi). Lurzorua erosteko 73 milioi jarriko dira eta birgaitze-lanak egiteko 40 milioi euro.

Etxebizitza Bideratzeko Plana 2006-2009. Finantzaketa-koadroa (mila euro)					
	2006	2007	2008	2009	GUZTIRA
Errenta sustatzea	80.263	86.313	93.875	96.900	357.351
Lurrazal-eskubidea/salmenta sustatzea	196.625	196.625	196.625	208.725	798.600
Birgaitzea	9.600	9.600	10.080	10.560	39.840
Lurzorua lortzea	18.150	18.150	18.150	18.150	72.600
GUZTIRA	304.938	310.688	318.730	334.335	1.268.391

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

Bideratzeko Planaren (2006-2009) aurrekontu-kostua 952 milioi eurokoa da, eta 624 milioi baino zertxobait gehiago 2006 eta 2009 artean egin beharreko jarduerentzat izango dira; gainerako 328 milioi, berriz, etorkizuneko betebeharrarentzat. Aurreko ekitaldietan burututako jardueretan hartutako konpromisoak 136 milioi euro kostako direla uste da 2006 eta 2009 urte artean eta beste 64 milioi 2028. urtera bitarte.

Bideratzeko Planean, plana betetzen den ikusteko, ebaluazio- eta segimendu-sistema erabiliko da, eta sistema hori honako elementu hauek osatuko dute:

- Planaren eraginkortasunaren ebaluazioa (Planarekin lortu nahi diren helburuak betetzen diren ala ez; horren adierazle planean zehaztutako helburu operatiboak izango dira).
- Planaren efizientziaren ebaluazioa (helburuak kostuaren barruan betetzen diren)
- Aurrerapenaren ebaluazioa (kudeaketako barne-adierazleen sistema sortuko da, Planaren betetze-maila ebaluatzearen; betetze-maila horren berri emateko, sei hilabetetik behin memoria bat egingo da Ekonomia Gaietarako Ordezko Batzordearentzat eta urtean behin beste memoria bat Eusko Legebiltzararentzat).
- Ondorioen ebaluazioa Plana amaitzean.

Etxebizitza Bideratzeko Plana 2006-2009. Aurrekontu-kostuak (mila euro)							
	2006	2007	2008	2009	GUZTIRA 06-09	2028 ARTEKOA	GUZTIRA
Lurzoria eta urbanizazioa	26.624	27.287	27.000	27.916	108.827	22.060	130.887
- Lurzoria eskuratzea	20.000	18.887	18.000	18.000	74.887	0	74.887
- Urbanizazioa	6.624	8.400	9.000	9.916	33.940	22.060	56.000
Eraikuntza	1.250	14.975	34.432	35.405	86.062	111.938	198.000
Taldeko enpresentzako kapital-transferentziak	9.360	14.563	14.418	15.745	54.085	30.915	85.000
- VISESA programa kontratua	1.260	6.463	6.018	7.345	21.085	30.915	52.000
- ALOKABIDE, S.A.	8.100	8.100	8.400	8.400	33.000	0	33.000
- ORUBIDE, S.A.	0	0	0	0	0	0	0
Etxebizitza eta lurzorurako diru-laguntza politikak	43.750	68.300	78.500	88.350	278.900	160.176	439.076
- Lurzoria eskuratzea eta urbanizazioa	0	3.000	3.000	3.000	9.000	12.000	21.000
- Errenta sustatzea	15.000	21.750	24.750	27.000	88.500	136.176	224.676
- Landa-eremuetako etxebizitza erabiliak	750	750	750	750	3.000	0	3.000
- Hitzartutako sustapenak	0	0	0	0	0	0	0
- Etxebizitza hutsak mobilizatzea	12.000	26.800	33.200	40.000	112.000	0	112.000
- Birgaitzea	16.000	16.000	16.800	17.600	66.400	12.000	78.400
Diru-laguntzen inguruko beste politika batzuk	8.090	9.390	8.840	3.840	30.160	2.700	32.860
- Irisgarritasuna	3.000	3.800	3.000	3.000	12.800	1.700	14.500
- Eraikal	90	590	840	840	2.360	1.000	3.360
- Eremu degradatuak	5.000	5.000	5.000	0	15.000	0	15.000
Langileen eta funtzionamenduaren gaineko gastuak	15.845	16.320	16.810	17.314	66.290	0	66.290
GUZTIRA, PLANA 2002-2005	104.919	150.835	179.999	188.570	624.324	327.789	952.113
Gastu konprometituek	75.081	36.165	13.001	11.430	135.676	64.211	199.888
GUZTIRA, AURREKONTUA	180.000	187.000	193.000	200.000	760.000	392.000	1.152.000

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

D. ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANA 2006-2009. ARAUDIA

Planaren aurreikuspenak arautzeko eta aurreikuspen horiek osatzeko araudi egokia eratze aldera, Gobernuak, Lurzorua gaineko Legea onartu eta gero, beste arau batzuk garatu nahi ditu, eta horien artean Etxebizitza Babestuaren gaineko Legea nabarmendu behar da.

Gainerako araudiei dagokienez, bereziki eguneratu eta Planera egokitu nahi dira etxebizitza babestuaren eta birgaitzearen inguruko dekretu eta aginduez gain, etxebizitza babestua diseinatzearen inguruko ordenantzak. Halaber, beharrezkotzat jotzen diren adina arau gehigarri egingo dira, Etxebizitza Bideratzeko (2006-2009) Planaren helburuak betetzen direla bermatzeko.

III.- GOGOETAK

Gogoeta orokorrak

I) Etxebizitzaren merkatua

- Etxebizitza duina izatea da gizarteak duen arazo nagusienetarikoa; talde horretan sartzen dira batez ere gazteak eta baliabide gutxi dituzten pertsonak. Etxebizitza erostea da hiritar gehienentzat beren bizitzan egin behar duten material arloko inbertsiorik garrantzitsuenak, eta etxebizitza ordaintzeak pertsona bakoitzaren bizimodu-proiektua goitik behera baldintzatzen du. Etxebizitza erosteko zein alokatzeko prezioak oso garestiak direnez, gehienetan, pertsona askok ezin du muga hori gainditu; horrela, ondorio negatiboak sortzen dira bai gazteentzat, bai diru-sarrera gutxi dituzten pertsonentzat.
- Efektu negatiboa soldaten negoziazio kolektibora hedatu daiteke; izan ere, oinarritzko ondasun hori lortzeko langileek duten soldata garbiarekin oso zaila da epe ertainera maila horiei eustea. Gainera, horrek langileen mugikortasuna ere mugatzen du. Bestalde, norberaren ahalegin handi horri gehitu behar zaio etxeko ekonomien zorpetze global izugarria; ondorioz, egoera hori ezegonkor bihurtzen da ekonomiaren edozein joeraren aurrean.
- Gure gizartean, gehienek etxebizitza izateko modu gisa jabetza hautatzen dute; izan ere, egungo politika publikoek etxebizitza erostearen gaineko dedukzio fiskalak aldarrikatzen dituzte; aldiz, errentako etxebizitza bultzatzen duten jarduerak eta laguntzak oso gutxi izaten dira.
- Bestalde, etxebizitzaren politika eraginkorra izan dadin, aintzat hartu behar da gizartearen egitura berria: duela urte batzuetatik hona, familia-motak aldatu egin dira, eta orain gero eta gehiago dira etxean bakarrik bizi diren pertsonak. Era berean, etorkinek ere arazo bera dute, eta horrek gizarteratzeko aukerak mugatzen dizkie. Pertsonak errenta-maila edo baldintza etnikoen arabera multzokatuko balira, segregazio-segmentuak (ghettoak) sortuko liriateke, eta etxebizitzaren gaineko politikak ahalegin guztiak egin behar ditu hori ez gertatzeko. Beraz, egoera berri horiek guztiek erantzun berriak eskatzen dituzte.
- Eskaera horren aurrean, ezinbestekoa da etxebizitzaren gaineko politika aktiboa egitea; hau da, batez ere zailtasun handienak dituzten pertsonen beharrak beteko dituenak. Horretarako, baliabide publikoak gehitu behar dira, beste gizarte-zerbitzu batzuei erantzuten zaien bezalaxe. Gure ustez, etxebizitzarako eskubidea eskubide unibertziala da, eta helburu hori baliabide gutxien dituzten hiritarrek lantzen hasi behar da. Baliabide mugatuaren aurrean, administrazioek ezin dituzte beren aurrekontuak inbertitu nahikoa baliabide dituzten hiritarren etxebizitzaren kostua murrizten; modu horretan, zerga-aurrerapena nolabait jaitziko bailitzateke, lurzorua publikoki esleituta. Neurri berean, gure ustez, zerga-arloa (foru-eskumena) aldatu behar da, etxebizitzaren gaineko zerga-gastua gutxitzeko eta baliabide horiek etxebizitzaren inguruko politika aktiboko aurrekontu handiagoetara eramateko.
- Batzorde honen ustez, Etxebizitza Bideratzeko Planak aintzat hartu behar ditu faktore orokor horiek guztiak, planaren ardatz estrategikoak ezartzerakoan.

II) Planaren balorazio orokorra

- 2006-2009 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburu nagusia da etxebizitza babestu gehiago eskaintzea; horretarako, 27.000 etxebizitza berri sustatuko dira. Hauek dira Planaren alderdi aipagarrienak: batetik, kasu askotan ebalua daitezkeen helburuak ezartzen ditu; bestetik, xede horiek lortzeko aurrekontua agertzen du (aurrekontua proposatutako helburuekin bat datorren jakitea zaila bada ere); eta, azkenik, laneko segurtasuna azpimarratzen du. Horiez gain, eskumenen barruan sartzen ez diren beste proposamen interesgarriak daude (eskumeneoak ez izateagatik, praktikan jartzeko nahikoa lan izango dutenak); hala nola, etxebizitzaren zerga-tratamendua hobetzea edo mugak ezartzea gehiegizko zorpetzeari.
- 27.000 etxebizitza berri Etxebizitza Bideratzeko 2002-2005 Planeko helburua %67 gehitzen dute. Dena den, zehaztu behar da 27.000 etxebizitza horiek %30 gehitzen dutela 2002-2005 denboraldian sustatutako etxebizitza babestuen

kopurua, hasierako helburua gainditu baitzen. Modu horretan, ahalegin handia egin behar da Plan berri honetan ezarritako helburua betetzeko, aurreko lau urtetan egindako lanarekin alderatuta.

- Saltzeko eta alokatzeko 27.000 etxebizitza babestu eraikitzen hasteaz gain, 2006-2009 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planean beste jarduera-ildo batzuk agertzen dira; esate baterako, Biziguneko parkea handitzea 3.000 etxebizitza huts inguru lortuta errentan emateko, lokal hutsak birmoldatzeko laguntzak ematea eta horiek babestutako etxebizitza moduan erabili ahal izatea (750), landa-eremuetan erabilitako etxebizitza libreak erosteko laguntza-programak eratzea (500),... Oro har, Etxebizitza Sailarentzat, 2006-2009ko Planaren helburua da etxebizitzetan 31.250 jarduera egitea. Dena den, "jardueren" kopuru hori nahasia da, nolana ere, kasu guztietan, jarduerak ukitutako etxebizitza-kopurua aipatu behar bailuke.
- Planean ezarritako helburuak beteta ere, oraindik asko kostako litzaiguke egun EAEn dagoen etxebizitza-beharrak betetzea. Gainera, kontuan izanda, Sailaren beraren hitzetan, biztanleen %90ak ezin duela merkatuko prezioetan etxebizitza izan (jabetzan edo errentan), asmo handiagoko politika publikoak behar dira etxebizitza duina izateko oinarritzko eskubidea bermatze aldera.
- 2006ko apirilean, guztira 82.587 espediente zeuden Etxebiden (Euskal Etxebizitza Zerbitzua) inskribatuta; hala ere, kopuru hori 76.193 espedientera jaitsiko litzateke, Bizigune Programako edo parke sozialeko etxebizitza errentan duten pertsonak kenduta. Era berean, Etxebizitzen Beharra eta Eskariari buruzko 2005eko Oinarritzko Inkestaren arabera, 87.100 pertsona dira lehen etxebizitza behar dutenak eta horietatik 58.700 lagunek behar hori gauzatzeko asmoa dute datozen lau urtetan. Etxebizitza Bideratzeko Planeko (2006-2009) helburuekin baikorrak izanda ere, denboraldi hori amaitzean, ez da behar adina beteketa babestutako etxebizitzaren eskaria: egungo beharrak murriztu gabe, gero eta eskatzaile gehiago izango dira.
- Gainera, Etxebizitzen Beharra eta Eskariari buruzko Inkestaren kalkulua laburra da, inkesta egiteko diru-sarrera propioak dituzten 18 eta 44 urte arteko pertsonak hartzen baitira. Metodologia-irizpide horrekin, estatistikoki murriztu egiten dira etxebizitza-beharrak, "kaudimen gabekoen eskaria" kontuan hartzen ez delako; etxebizitza berdin-berdin behar dute, ordea, diru-sarreraren bat duten edo egun diru-sarrerarik ez duten pertsonak. Era berean, inkesta horri gehitu behar zaizkio burujabe bihurtzeko moduko adinera iritsiko diren gazte-taldeak zein gure Erkidegora iristen joango diren atzeritarrek.
- Ondorioz, gure ustez, Planean jasotako jarduera-ildoak ez dira nahikoak, eta batzuetan, gehiegi zehaztu gabeak eta ez oso berriak suertatzen dira; askotan, asmo-aitorpenak besterik ez dira izaten. Beraz, beste behin ere, etxebizitzaren inguruan dagoen arazo larria egoera onuragarriago baten zain geratzen da, etxebizitzaren eskariaren gaineko biztanleen presioa murrizteko.

III) Inspirazio-printzipioak

- Orokorrean, oinarriak egokiak iruditzen zaizkigu. Hala eta guztiz ere, zenbait baieztapen gehiago zehaztu behar dira. Esate baterako, etxebizitza babestuak gehitzeari dagokionez, BOEk eragina izan behar du eta eduki sozial handiagoko ekintzak lehenetsi behar dira, intentsitate gutxiagoko beste babes-modu batzuek berdin-berdin behar dituen biztanle-multzoa alde batera utzi gabe.
- Era berean, ez da nahikoa argi azaltzen babestuko errentaren gaineko politikak nola areagotuko diren. Hain zuzen ere, alokairuan hartzeko etxebizitzaren eskaintza gehitu behar da, eta hori estrategikoa izango da Bideratzeko Planean. Zaila bada ere, errentaren inguruko pentsaera negatiboa aldatu behar da, eta, ildo horretan, Administrazioa erabakigarria izango da, Administrazioak jabetza pribatuak ez finantzatzea hedatzen duen filosofia orokorra zabaltzeko. Gure ustez, errentan eskaini behar dira hutsik dauden etxebizitza gehienak, eta, horretarako, Foru Aldundiek hori bultzatzeko politika fiskala ezarri behar lukete.
- Babestutako etxebizitzetako iruzurraren aurka borrokatzea funtsezko oinarria da, eta horretan jarri behar dira behar adina baliabide Plana indarrean den denboraldi osoan.

- Azkenik, inspirazio-printzipioen inguruan, koordinatzeari eta parte-hartzeari dagokionez, funtsezkoa da administrazio-maila guztiak koordinatzea, helburu berak lortze aldera. Halaber, organo bat sortu behar da, Administrazioekin batera, agente sozial guztiek (baita sindikatuek eta ugazaben elkarteek ere) parte har dezaten.

IV) 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren balantzea

- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ez luke gustura geratu behar 2002-2005eko Bideratzeko Planean ezarritako helburuak zenbateraino bete diren ebaluatzen garaian. 20.731 etxebizitza babestu sustatuta, helburuak %128 bete dira. Dena den, argitu behar da babestutako etxebizitza horiek 2002 eta 2005 urte artean hasi zirela eraikitzen, baina denboraldi horretan 14.553 etxebizitza babestu amaitu zirela.
- Era berean, etxebizitza berri gehiago eraiki direnez, etxebizitza librearen prezioak baretu egin dira; dena den, ez dago hori egiaztatzen duen argumentu sendorik. 2002 eta 2005 urte artean, aurreko lau urtetan baino babestutako etxebizitza gehiago eraiki ziren bitartean, etxebizitza libreen eraikuntza apur bat jaitsi egin zen. Hala ere, bi joerak batera aintzat hartuta, 2002-2005 denboraldiko Bideratzeko Plana indarrean egon den aldian, etxebizitza berrien (libreak eta babestuak) eskaintza ez da gehiegi hazi. Zehazki, Bideratzeko Plana (2002-2005) indarrean egon den bitartean, aurreko lau urtetan baino %3 gehiago besterik ez da hazi eraikitzen hasitako etxebizitza guztien kopurua; aldiz, %5,2 gehiago izan dira denboraldi horretan amaitutako etxebizitzak. Edonola ere, etxebizitza librearen prezioaren hazkunde-erritmoa ez da baretu. 2002-2005 denboraldiko Bideratzeko Plana amaitzean, etxebizitza berriaren merkatu libreko m²-ko prezioa %51,8 igo zen, 2001. urteko batuz besteko prezioarekin alderatuta; aurreko lau urtetan, berriz, %50,1 igo zen.

V) Jarduera-ardatzak

1. Ardatza: Etxebizitza babestu gehiago eta mota guztietakoak eskaintzeko ahalegin kementsua egitea

- Gure iritziz, Plana ia guztiz bideratuta dago babestutako etxebizitzak sustatzera; horixe da helburu nagusia; beraz, gainerako etxebizitza-motak alde batera uzten dira, eta, modu horretan, ez da konponduko etxebizitza eskatzen duten guztien arazoa (87.000 pertsona daude Etxebiden inskribatuta). Bestalde, babestutako etxebizitzak sustatzearen aldeko apustuak ez dio irtenbiderik eman euskal hiritarrek duten arazo nagusiarri eta ez du gehitu Estatuaren dinamismo txikia duen sektorearen jarduera. Gainera, EAEn hasitako etxebizitza babestuen kopuruen inguruko datuek erakusten dute ez dutela gehiegi lagundu etxebizitza-eskasia konpontzen, beste faktoreen artean, etxebizitza horien eraikuntza-kostuen eta salmenta-prezioen artean korrelaziorik izan ez delako; horrek ekartzen du babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke ekimen pribaturik ez egotea.
- 2006-2009 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planean azpimarratzen da etxebizitzaren inguruko jarduerak dibertsifikatu behar direla, premia desberdinetara egokitutako erantzuna ematearren. Era berean, zehazten da babes publikoko etxebizitzaren tipologia berriak sortu behar direla, atera berria den Lurzoru eta Hirigintzaren inguruko 2/2006 Legearen bitartez. Horien artean, tasatuak agertzen dira, eta horien prezioa izan daiteke erregimen orokorreko BOEn gehieneko prezioa bider 1,7. Etxebizitza horiek erosten dituzten pertsonak ziurtatu behar dute urtean ez dutela 43.030 euro baino gehiago irabazten; hots, erregimen orokorreko BOE erosteko baimendutako diru-sarrerak baino %30 gehiago (urtean 33.100 euro).
- Era berean, Lurzoruaren gaineko Lege berrian ezartzen da finkatu gabeko hiri-lurreko eremuetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan udalerriek gorde beharko dituztela etxebizitzarako eraikuntzen gutxienez %20 erregimen tasatuko BOEak eraikitzeke adina lurzoru. Halere, zalantza sortzen zaigu; alegia, erregimen tasatuko etxebizitza eraikitzeke gordetako lurzoru urbanizagarrien zati handi bat lortuko da orain arte erregimen orokorreko BOEak eta gizarte-laguntzako etxebizitzak (erregimen bereziko BOE) eraikitzeke gordetako lur urbanizagarriaren portzentajea murriztuta. Gainera, lehen, BOE (erregimen orokorra eta berezia) bezala ezagutzen zena eraikitzeke gordetako portzentajea %65etik %55era jaitsi da.
- Gure ustez, babestutako etxebizitzaren eremu juridikoan gertatutako aldaketari esker, errenta altuak (urtean 33.100 eta 43.030 euro artean) dituzten pertsonak aterako dira garaile. Lehen, pertsona horiek gainditu egiten zuten BOE erosteko eskatzen zen gehieneko diru-sarrera, eta orain erregimen tasatuko etxebizitza babestua hautatu ahal izango

dute merkatu libreko prezioak baino baxuagoak diren prezioetan. Aitzitik, galtzen aterako dira BOE erosteko baldintzak bete eta urtean 33.100 euro baino gutxiagoko sarrerak dituzten pertsonak; izan ere, etorkizunari begira, murriztu egingo dira gure herri eta hirietako hedapeneko eremuetan (lurzoru urbanizagarria) erregimen orokorreko eta bereziko BOEak sustatzera bideratutako lursailak.

- Hiri-lurreko eremuetan (egun, etxebizitzarako eraikuntza gehienak eraikitzen diren lekuetan) lursailak gordetzeari dagokionez, Lurzoruaren eta Hirigintzaren inguruko Lege berriak agintzen du hiri-lur ez finkatuaren gutxienez %20 gorde behar dela erregimen orokorreko eta bereziko BOE eraikitzeko; horrez gain, beste %20 gordetzea eskatzen du erregimen tasatuko BOE-erako. Aitzitik, finkatutako hiri-lurraren %20 gordetzeko betebeharra kendu egin da; hau da, lehen, prezio arazoizkoagoa zuten BOE sustatzera zuzendutakoa, hots, erregimen orokorreko eta etxebizitza sozialeko BOE. .
- Bestalde, 81. orrialdeko B.1. laukian aipatzen diren lurzoruaren gaineko jardueri dagokionez, Planean lurzoruaren inguruko 24.000 jarduera egitea zehazten da; alegia, 2002-2005 Planekoak (81.or.) baino %6 gehiago. Dena den, igoera hori jarduera-mota guztietatik murriztuena da, eta igoerak ez du aurreko Plana ez bete izana orekatzen, aurreikusitako 22.600 jardueratik soilik 11.662 jarduera egin baitziren (betetze-tasa: %52) (70. or., 9.1 laukia). Bidezkoa litzateke egungo Planak aurrekoak bete ez zuena berreskuratzea, besteak beste, Eremu Degradatuetan eta ARI-etan (4. ardatzeko jarduera-ildoak) birsortzeko jarduerak modu eraginkorrean bultzatze aldera.

2. Ardatza: Babestutako etxebizitza berrien sustapenean errenta lehenestea

- Etxebizitza Sailaren beste helburuetariko bat da errenta lehenestea babestutako etxebizitzak sustatzerakoan. Baina Planean ezarritako helburuak kontuan hartzen baditugu, aitortzen hori propaganda besterik ez da; izan ere, errentako etxebizitza babestuen sustapeneko %31,5 bakarrik izango lirateke errentan emateko, gainerako %68,5 (bi aldiz gehiago) saltzeko izango liratekeen bitartean. Aurreko Planetan, babestutako etxebizitzak sustatzeko jarritako helburuak orekatuagoak ziren, etxebizitza hartzeko moduari (errenta eta salmenta) dagokionez. Gainera, 2002-2005 denboraldiko Planaren asmoa zen babestutako etxebizitzaren %45 alokairurako eta %55 saltzeko izatea; Plan Zaharragoan (2000-03), berriz, errentako etxebizitzak gehiago ziren (%48,5). Modu berean, jabetza-errenta arteko desoreka berriro ere agerian geratzen da Planaren Finantzaketa atalean, jabetzaren aldeko apustua egiten baita argi eta garbi; hain zuzen ere, baliabide mobilizatuen %67 jabetzarako da eta soilik %19 errentarako. Gainerako portzentajeak izango dira birgaitze-lanetarako, babestutako etxebizitza bezala izendatutako lokalentzat, landa-eremuetako etxebizitzak erosteko eta lurzoru eskuratzeko.
- Babespeko alokairua gehitzeko asmoarekin, Lurzoruaren Euskal Legeko 81. artikuluan araupetutako "hornidura apartamentuak" figurak ondorio hau dakar: 20.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan eraikitzen diren 100 m²-ko 1,5 m² laga behar da. Hain zuzen ere, Etxebizitza Planaren helburuen koadroan (11. orrialdea) ageri den bezala, lagapen horri esker alokairu eskaintza gehitu ahal izango da, halako udalerrietan eraikitzen den azaleraren %1,5 alokairurako izango baita.
- Beranduago ikusi dugu 2002-2005eko Bideratzeko Planean arlo horretan ezarritako helburuak ez direla gehiegi bete (%57). Dena den, autokritika egin eta errenta babestuen aldeko benetako apustua egiteko jarduera-ildoak zuzendu ordez, badirudi Etxebizitza Sailak asmo hori albo batera utzi duela.
- Halaber, gure ustez, erakunde publiko guztiek (eskumenen eta esku-hartzeko eremuen barruan) lan egin behar dute etxebizitza izateak bermatutako oinarritzko eskubidearen izaera berreskuratzeke. Ildo horretan, etxebizitzan erakunde publikoek esku hartzeko ardatz nagusia da biztanle guztiek etxebizitza izateko eskubidea bermatzea, burujabe bihurtu nahi duten gazteak barne. Horretarako, oinarritzko eskubide hori izateko zailtasun handienak dituzten taldeak hartu behar dira kontuan lehendabizi. Gainera, etxebizitzaren gaineko arazoa zenbaterainokoa den ikusita (eta baliabide publikoak beti mugatuak izanik), funtzio soziala bete behar duen etxebizitzaren gaineko politika arduratsuak eta konprometitua nahitaez etxebizitza babestua aldi baterako ematea lehenetsi behar du jabetza-transmisioaren aurrean, izan jabari osoan, izan lurrazal-eskubidean.

- Ildo horretan, jabetzan esleitutako etxebizitza babestuek, denborarekin, zeukaten funtzio soziala gal dezakete. Dena den, esleitzeko garaian, etxebizitza babestua hartzeko baldintza guztiak (jabetzako etxebizitzarik ez izatea, diru-sarrerak ez gainditzea,...) betetzen dituzten pertsonen egoera ekonomikoa edo ondarea beranduago hobe daiteke. Orduan, justizia sozialetik begiratuta, pertsona horiek segmentu babestutik kanpora geratu behar lirateke, modu horretan, zailtasun handiagoak dituzten pertsonak etxebizitza babestuen parke publikoan sartu ahal izateko, diru-sarreraren arabera. Era berean, baliteke beste egoera pertsonal batzuek medio (familiarak, lana,...) babestutako etxebizitzaren parkean gehiago mobilizatu behar izatea. Laburbilduz, malgutasun hori errentari esker lortzeaz gain, babestutako etxebizitzaren ondarea Administrazioaren esku izatea ziurtatuko litzateke; gainera, bigarren transmisioetako iruzurrak saihestuko lirateke, talde handiagoa aterako litzateke garaile, baliabide publikoen eraginkortasun soziala gehitu eta etxebizitza-premiak une bakoitzeko behar pertsonalen arabera zehatzago aseko lirateke.

3. Ardatza: Babestutako etxebizitzak sustatzen dituzten agente guztien arteko korresponsabilitatea eta lankidetzak

- Ardatz honen barruan, Planak ondorengo ezartzen du: "*Extebizitza Sailak babestutako etxebizitzaren prezioak sustatzaile publikoen eta pribatuen kostuetara egokitzeko politika garatuko du, etxebizitzaren produkzioan erabiltzaileen premiak kontuan hartzea bultzatuko du eta etxeak guztiz kalitatezkoak izatea*". Egun, alde handia dago etxebizitza librean eta babestutakoaren prezioen artean; beraz, ekimen pribatuak ez du erakusten BOE sustatzeko interesik. Gainera, materiala izugarri kostatzeaz gain (materialak eta esku-lana), lege eta administrazio aldetik azkena ateratako neurriek (Eraikuntzako Kode Teknikoa) garestitu egin dituzte etxebizitzak eraikitzeak kostuak. Hori dela-eta, oso zaila da enpresa pribatuek babestutako etxebizitzak sustatzea.
- Ildo horretan, 4. ardatzean, kalitate hobek ez ezik, ingurumenarekiko praktika iraunkorragoak ere, eskatzen dira, baina ez da inolako aldaketarik proposatzen edo aipatzen prezioak erregulatzen dituen araudian. Eraikuntzako Kode Teknikoa, berriz, Plana indarrean den bitartean erabat aplikatuko da, eta Kode horretan etxebizitzaren kostua igotzen duten faktore ugari agertzen dira.
- Etxebizitzak saltzeko gehieneko prezioei dagokienez, esan behar da orokorrean horiek KPIren arabera igo direla eta udalerriri berezi eta Lurralde Historikoko hiriburuetako etxebizitzaren prezioak ere alderatu direla, baina azpimarratu behar da, baita ere, egun, gure Erkidegoan indarrean dagoen moduluan ez direla eraikuntzako kostu guztiak jasotzen; horregatik, egoera horrek zaildu egiten du babestutako etxebizitzak sustatzeko ekimen pribatua sortzea. Ondorioz, botere publikoek aztertu eta hausnartu behar dute gehieneko prezioen barruan babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeak kostu guztiak sartzen ote diren, eta garaje eta trastelekuen prezioa etxebizitzaren prezioaren arabera ezarri behar dute¹, gainerako Komunitate Autonomoen legeriak ezartzen duen moduan.

4. Ardatza: Kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza eraikuntzan

- Batzorde honen ustez, Etxebizitza Sailak gehiegi erabiltzen du iraunkortasun-kontzeptua baina ez da oso zorrotza, arlo horretako jokaera batzuk goraiatzeko modukoak badira ere. Ekintza bat iraunkorra izango da mugagabea den neurrian. Ingurumen-arloan, berriz, ekintza iraunkorra izateko, ez dira hautsi behar baliabide ez berriztagarriak; hortaz, egungo eraikuntzaren dinamika guztiz eutsiezina da. Hori dela-eta, komeni da ingurumen-arloan burutzen ari den jardunbide egokietan ("Etxebizitzarako Eraikuntza Iraunkorra Baloratze Gida", "Eraikuntza Iraunkorreko Ziurtagiriak", "Iraunkortasun-printzipioak", e.a) "iraunkorra" adjektiboaren ordez "ingurumen-kalitatea hobetzea", "iraunkortasuna lortzeko neurriak", e.a. bezalakoak jartzea. Azken aukera hori, kontraesan kutsuarekin bada ere, ondorengo atalean

¹ Gure Erkidegoak aldatu egin du Estatuan indarrean dagoen garajeen eta trastelekuen prezioa (moduluaren %60). Kopuru finkoa ezarri du, eraikuntza-kostua (471€) eta gehigarri horien azalera erabilgarriaren zenbaketaren azpitik dagoena (Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2004ko abuztuaren 1eko Aginduaren arabera, EHAA: 04.08.23). Modu horretan, mesede egiten ez duen egoera sortu da gure Autonomia Erkidegoan etxebizitzak sustatzerakoan; izan ere, etxebizitzaren prezioak beste Komunitate Autonomoetakoekin (Katalunia, Nafarroa, Madril, Errioxa) antzekoak dira eta ez baxuagoak (urtarrilaren 11ko 1/2002 EDko 14. art., Etxebizitza eta Lurzoru arloko Jarduera Babestuak Finantzatzeko Neurriak buruzkoa).

agertzen da: "e) Hirigintza garapen iraunkorrera bideratzeko orientabideak: hiriko eredu iraunkorrak". Lehen zatia zuzena da, baina bigarrena ez. Horrez gain, beste irtenbidea litzateke ingurumen-aldagaia batere ez aipatzea, Etxebizitza Ministerioaren "Eraikuntzako Kode Teknikoan" gertatzen den bezalaxe, nahiz eta energiaren eraginkortasunari buruzko neurriak, eguzki-energia hartzea, e.a. agertu.

- Bestalde, ezinbestekoa da sektoreko agente guztiak lankidetzan aritzea, kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza gehitze aldera. Segurtasunaren inguruan, parte hartu behar dute sindikatuek eta langileak ordezkatzeko dituzten beste erakundeek. Halaber, positiboa da horiek egotea "eraikuntzako klusterrean", langile guztiak ordezkatzeko; azken finean, horiek burutu beharko baitituzte produktzio, laneko ohituretako, eta abarretako aldaketak.

5. Ardatza: Hiriak birgaitzea eta biziberritzea

- Etxebizitza hutsak mobilizatzearekin batera, hiria birgaitzea eta biziberritzea da eraikitako etxebizitzak zaintzeko eta etxebizitza horien balioa handitzeko jarduera-ardatza. Gainera (etxebizitza berrien eraikuntzak ez bezala), ez dira lursail berriak hartu behar; beraz, ingurumen iraunkortasuna ez ezik, hiri barruko zona degradatuak berpiztea ere, sustatzen du.
- 2002-2005 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Planean, 29.000 birgaitze-lan aurreikusten baziren ere, 50.000 diru-laguntza inguru eman ziren birgaitze-lanak egiteko. Hortaz, soberan gainditu ziren Etxebizitza Sailak egindako aurreikuspenak. Hala eta guztiz ere, Bideratzeko Plan berrian, 41.500 jarduera aurreikusi dira 2006 eta 2009 urteetarako; beraz, hasiera batean, planteamendu kontinua eta kontserbadorea egin dute, aurreko lau urtetan egindako jarduerarekin alderatuta.
- Gure iritziz, gehiago bultzatu behar da etxebizitzak birgaitzea eta horrek lehentasuna izan behar luke Etxebizitza Bideratzeko Planeko ardatz estrategikoen artean. Ildo horretan, gogoratu besterik ez dago, Etxebizitzen Beharra eta Eskariari buruzko 2005eko Inkestaren arabera, EAEn birgaitzeko edo berritzeko premia duten 107.000 etxebizitza agertu direla. Eta, etxebizitzen parkea gaur-gaurkoa ez dela ikusita, baliteke birgaitu beharreko etxeen kopurua ugartzen joatea. Antzemandako birgaitze-premiak dituztenez gain, beste 66.000 etxebizitza inguru birgaitzeko asmoa agertu du jendeak datozen lau urtetan; hortaz, Sailaren helburu xumeen bidez, zaila izango da benetako premiak betetzea.
- Helburuak batzeaz gain, Planaren helburu izarra da etxebizitzak sustatzea; izan ere, etxebizitza berriak sustatzeak (27.000 jarduera) eta etxebizitzak egiteko lurzorua eskuratzeak (24.000 jarduera) osatzen dute egin beharreko jarduera guztien erdia (98.750 jarduera). Horrela, gure ustez, 5. eta 6. jarduera-ardatzetan eraikitako hiriarri balioa ematea bilatzen bada ere, jarduera horiek baztertu egiten dira eraikuntzak duen garrantziaren aurrean.

6. Ardatza: Etxebizitza hutsak babestutako errentan jartzea

- EAEko etxebizitzen parkea 890.000 etxebizitzek osatzen dute: horietatik gutxi gorabehera %85 etxebizitza nagusi bezala (ohiko egoitza) erabiltzen dira, %5 bigarren etxebizitza bezala (urtaroetan erabiltzeko) eta %9,5 etxebizitza hutsak edo okupatu gabeko etxebizitzak dira. Sailkapen horri esker ikus dezakegu gutxi erabiltzen diren etxebizitzak daudela Araban, Bizkaian eta Gipuzkoan. Datu horiek aintzat hartuta, begi-bistakoa da apurketa sozial larria dagoela: etxebizitzaren premia izugarria den bitartean, bigarren etxebizitza eta okupatu gabeko etxebizitza ugari dago. Era berean, elkartu ezinak dira etxebizitza berriak eraikitzea eta lurzoruaren (baliabide oso mugatua) kudeaketa iraunkorra egitea. Hor kontraesana ikusten da gutxi erabilitako etxebizitzak izatearekin.
- Ildo horretan, egiaztatu dugu, (Eustat-en edo EINen datuen arabera —esan behar da etxebizitza hutsaren inguruan dauden estatistikak eguneratu beharra dagoela—), etxebizitza hutsen kopurua (84.000 eta 94.000 etxe inguru) eta, Etxebizitzen Beharra eta Eskariari buruzko 2005eko Inkesta kontuan hartuta, lehen etxebizitza behar dutenena (87.000 inguru) antzekoak direla, eta hori oso adierazgarria da. Jakina, zaila da etxebizitza huts guztiak higiezin merkatura mobilizatzea. Eta, hori egiterik izanda ere, ez litzateke egungo eta etorkizunean sortutako etxebizitza-premia beteko, batez ere aintzat hartzen baditugu gure herri eta hiri batzuetan etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren artean aurki ditzaigun deskonexio-arazoak. Bestalde, 2001eko Erroldaren arabera, EAEko etxebizitzen batz besteko

antzinatasuna 40 bat urtekoa da, eta 120.000 etxebizitza inguru 1920. urtea baino lehenago eraikitakoak dira. Beraz, litekeena da etxebizitza asko eta asko birgaitu behar izatea baldintza duinetan erabili ahal izateko.

- Nolanahi ere, uste dugu etxebizitzaren arazoari benetan heltzeko garaia dela: dauden etxebizitzak erabiltzea sustatu behar dugu, etxebizitza hutsen parkea mobilizatuta eta birgaitzeko eragiketak areagotuta. Etxebizitzaren eskaintza urria da eta prezioak, berriz, altuak; ondorioz, ezinbestekoa da etxebizitzaren eta fiskalitatearen arloan eskumena duten Herri Administrazio guztiak koordinatzea, egungo etxebizitzaren parkea behar bezala aprobetxatzea bultzatzeko eta, modu horretan, etxebizitzaren eskaintza handitzeaz gain, salmentako zein errentako prezioen eskala geldiarazteko.
- Etxebizitza Sailaren Bizigune Programa ekimen positibotzat hartzen dugu, etxebizitza hutsak okupatzea eta diru-sarrera ertain edo baxuak dituzten taldeentzako babestutako errenta sustatzen baitu. Hala ere, sozietate publiko berria erreminta gisa sortzeak zalantza dakarkigu; alegia, Sailaren etxebizitza-zerbitzuen erakunde kudeatzaileak ugaritzeak ez ote du zailtzen horiek hiritarrekin konektatzea eta ez ote litzateke hobea BOE, alokairua, etxebizitza hutsen mobilizazioa, e.a. kudeatzeko sozietate publiko bakarra izatea, erraz identifikatzeko eta publikoarekin erraz lotzeko modukoa.
- Edonola ere, gaur arte lortutako emaitza praktikoak kuantitatiboki oso mugatuak dira. Plana abian jarri zenetik hona, 2.000 etxebizitza inguru eskuratu eta errentan jarri dira, eta asmoa da, 2006-2009 denboraldiko Etxebizitza Bideratzeko Plana amaitzean, 5.000 etxebizitzara iristea; hau da, orain daudenak baino 3.000 gehiago. Aipatu behar da 2002-2005eko Bideratzeko Planaren hasierako helburua ere 5.000 etxebizitza mobilizatzea zela, eta ez zela asmo hori bete. Dena den, kopuru hori gure Erkidegoan okupatu gabe dauden etxebizitza guztien zati txiki bat besterik ez da; hori dela-eta, Planean asmo handiagoko helburuak jaso behar lirateke. Ildo horretan, garestiegia litzatekeenez merkatuan etxebizitza hutsen parkeko zati garrantzitsu bat jartzea sustatzea, 6. Ardatza betetzea bermatzeko zergak eta beste neurri batzuk aldatu behar dira.
- Beraz, ahalik eta azkarren neurriak hartu behar dira okupatu gabeko etxebizitza hutsak babes-inbertsio moduan ez pilatzeko; izan ere, etxebizitza hutsen parkea sortu da etxebizitza dirua inbertitzeko erabiltzeagatik, hain errentagarriak ez diren beste aukeren aurrean. Eusko Jaurlaritzak arlo horretan eskumenik ez badu ere, EAEko Zerga Kideketarako Sailaren partaide gisa, Foru Aldundiak bultzatu behar ditu zentzu horretako jarduera-ildoak sustatzera eta koordinatzera.
- Ildo horretan, kezkatuta gaude, EAEko 2005eko Aurrekontuen arabera, jasotako gutxieneko diru-sarreraren ondorioz eratorritako etxebizitza-politikaren zerga-kostua Herri Administrazioak etxebizitza-politikan duen gastua bider 2,6 delako, eta etxebizitzetan egindako desgrabazioek ia-ia etxebizitzako gastu publikoa bikoiztu egiten dute (124/65,9 milioi euro). Datu horiek kontuan izanda, Planean bertan aitortzen da egungo zerga-arloak "etxebizitzaren jabetza bultzatzen duela errentaren aurrean". Beraz, aurrekari horiekin, komeniko litzateke, fiskalitatea berritzea alde batera utzi gabe, etxebizitzako inbertsio publikoa gehitzea, bai zerga-kostua bai zuzeneko inbertsioa 2,6/1etik 2/1era murrizteko, Nafarroako Foru Erkidegoan dagoenaren antzera (1/1,88).

7. Ardatza: Etxebideko erabiltzaileei kalitatezko arreta eskaintzea

- Batzorde honen ustez, hiritarrei modu erraza eskaini behar zaie etxebizitzaren gainera zerbitzu publikoarekin harremanetan jartzeko, pertsonalki nahiz bitarteko informatikoen bidez, eta haien espedienteen gainera informazioa eta espediente horiek kudeatzea bermatu behar zaie. Era berean, uste dugu zerbitzua nolabait deszentralizatu behar dela; orain, zerbitzua lurralde historikoko hiriburuetan bakarrik eskaintzen bada ere, hausnartu behar da zenbait eskualdetan bulegoak irekitzea, zerbitzua hiritarregana gerturatzearen.

8. Ardatza: Babestutako etxebizitzaren funtzio soziala bermatzea

- Ardatz honetan, uste dugu babestutako etxebizitzaren erabiltzaileen errentari buruzko informazioa urtero jaso behar litzatekeela, etxebizitzak edozein modalitatekoak izanda ere, eta ez soilik errentako etxebizitza babestutakoena. Babestutako etxebizitzaren erabiltzaileak edo bertan bizi den unitateak, esate baterako, diru-sarreraren zati handi bat bigarren etxebizitza erosteko erabiltzen badu, izan gure Autonomia Erkidegoan, izan beste batean, esleipendun horiek funtzio antisoziala egingo lukete.

- Kontuan hartu ez den beste aukera bat da babestutako etxebizitzako unitateak jarauntsiaz etxebizitza librea erostea edo, denborarekin, unitate horren errentak ezarritako gehieneko muga baino handiagoak izatea. Azken finean, Etxebizitza Bideratzeko Planean hutsuneak antzematen dira funtzio soziala betetzearen inguruan, eta horiek aztertu eta, hala behar izanez gero, zuzentzeko neurriak hartu behar dira, nahiz eta jakin gai benetan korapilatsua eta adosteko zaila dela.
- Etxebizitza erraztearekin batera, iruzurraren aurka borrokatu beharra dago. Batzuetan, dauden etxebizitzaren baliabideak ez dira behar bezala esleitzen, eta, ildo horretan, ikuskapen zorrotzak egiteaz gain, Plana indarrean dagoen bitartean, gutxienez babestutako etxebizitzaren erdia ikuskatu behar da, izan Eusko Jaurlaritzarenak, izan Udalenak edota beste Administrazio batzuenak. Kontrol horren bidez etxebizitza okupatuta dagoen egjztatu behar da, eta, behar izanez gero, etxebizitza esleitutako pertsonak okupatzen duten eta ez beste batzuek.

10. Ardatza: Hiritarrek parte hartzea erabakiak hartzerakoan

- Funtsezkoa da hiritarrek etxebizitzaren eta hirigintzaren inguruko politiketan parte hartzea, eta, ildo horretan, norbanakoaren parte-hartzea (erreferendumak, kontsultak, e.a.) ez ezik, parte-hartze kolektiboa ere, beharrezkoa da, asoziazionismoaren bitartez, modalitate desberdinetan. Esate baterako, sindikatuek parte hartzea benetan interesgarria da, jende gehiena biltzen duten erakundeak baitira. Gainera, etxebizitza-arazoa bereziki agertu ohi dute, soldatetan eragina izaten duelako.

11. Ardatza: Etxebizitzarekin lotutako beste Administrazio batzuen eskumenak

- 6. Ardatzean aipatutakoa berriro azpimarratu nahi genuke; alegia, etxebizitzaren eskaintza eskasa izanik eta etxebizitzaren prezioak oso altuak, ezinbestekoa dela etxebizitza eta zerga-arloan eskumena duten administrazio publiko guztiak koordinatzea. Zergei dagokienez, etxebizitzaren zerga-tratamendua helburu bat baino gehiagorekin jorratu behar da, pertsona txiroak modu berezian tratatze aldera, egoera horretan aurkitzen diren bitartean. Baina pertsona horien egoera hobetuz gero, hots, errenten zenbatekoa dela-eta, babes fiskal berezirik behar ez dutenean, eta horretarako ezarritako X urtetan egoera horretan mantentzen direnean, aparteko onura fiskal horiek itzultzeko mekanismoak ere ezarri behar lirateke.

Gogoeta orokorrak amaitu ondoren, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak zehaztasun hauek egin nahi ditu:

Gogoeta espezifikokoak

I) Memoria

- 15. orrialdeko azken paragrafoa, azken aurreko lerroa. "...prezio oso arazoizkoekin" esaldiaren ordean "... prezio arazoizkoekin" jarri nahi da, "oso" balorazioa eztabaldagarria izateagatik, babestutako etxebizitzaren merkatuaren segmentuaz aritzean.
- 32. orrialdea, 4.1.4. atala, azken paragrafoa. Gure ustez, eraikuntzan, ezbehar-kopuruaren aurka borrokatzeko "eredu-eta nagusitasun-jokaera" bere horretan baloratu behar dute ezarritako sektoreak eta sektore hori osatzen duten agenteek eta ez Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak. Badirudi ez dela horren inguruko inkestarik egin; Batzorde honek, behintzat, ez du horren beririk.
- 41. orrialdea. Etxebizitzaren inskribatutako eskatzaileen diru-sarrera mailaz aritzean, datu horiek zenbat denboratik behin eguneratzen diren agertu behar litzateke.
- 71. orrialdeko 4. paragrafoa. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak kontuan hartutako bigarren eta ondorengo transmisioen kopurua azaltzeaz gain, gutxira zenbat transmisio egin diren jakin behar litzateke.

II) Plana**Eginkizuna eta printzipioak**

- 76. orrialdeko azken aurreko paragrafoa. Zailtasun handienak dituzten pertsonentzat zeintzuk diren "erantzun egokiak" adierazi behar da, edota horiek Etxebizitza Bideratzeko Planeko zein ataletan jorratzen diren.

1. Ardatza: Etxebizitza babestu gehiago eta mota guztietakoak eskaintzeko ahalegin kementsua egitea

- 79. orrialdea, 1.1. ataleko 4. paragrafoa. Komeni da zehaztea zeintzuk diren aipatutako errenta publikoko parke iraunkorra edo erdi iraunkorra mantentzeko gutxi gorabeherako kostuak.

4. Ardatza: Kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza eraikuntzan

- 98. orrialdea, 4.1 ataleko bigarren paragrafoa. Gure ustez, proposatutako helburua gehiegizkoa da; hau da, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak buruzagitza izatea EAEko etxebizitzaren eraikuntza-kalitatean, -iraunkortasunean, -segurtasunean eta -berrikuntzan.
- 103. orrialdea, 1. paragrafoa, "Sektoreko agenteekin lankidetzari buruzko atala. Atalean esaten da "...Sailak mekanismo berriak ezarriko dituela sektoreko beste agente batzuekin lankidetzari egiteko...". Gure ustez, komeni da mekanismo berri horiek zeintzuk diren aipatzea.

6. Ardatza: Etxebizitza hutsak babestutako errentan jartzea

- 111. orrialdea, "Bizigune giza baliabide eta baliabide ekonomiko gehiagorekin indartzea"ri buruzko ataleko paragrafo bakarra. Biziguneko giza baliabideak eta baliabide ekonomikoak gehitu behar direla esaten da, Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritako helburuak lortze aldera; ez da esaten, ordea, nola, zein lurraldetan, e.a. gehitu behar diren. Uste dugu jarduera-ildo hori gehiago zehaztu behar dela, horri buruzko iritzia eman dezagun.

9. Ardatza: Behar berezia duten kolektiboak espezifikoki tratatzea

- 124. orrialdea: Babestutako etxebizitzaren eskaintza neurri handiagoan kolektibo desberdinen beharretara egokitzearren, gure ustez, portzentaje batzuk finkatu behar dira B.8. laukian, babestutako etxebizitza publikoak zozketatzeko aplikatu beharreko kupoen inguruan, agertzen den atal bakoitzarentzat.

10. Ardatza: Hiritarrek parte hartzea erabakiak hartzerakoan

- 130. orrialdea, azken paragrafoa. Ondo legoke Saileko "langile nabarmenak" kontzeptua argitzea, Herritarren Partaidetzako Zuzendaritzak zuzendutako lan-talde egonkorra sortzeaz hitz egitean.

Planaren segimendua eta ebaluazioa

- 139. eta 140. orrialdeak. Planaren eraginkortasunaren zein efizientziaren ebaluazioa egiteko adierazleak elkartu behar lirateke. Gainera, bilakaera edo aurrerapena ebaluatzeko adierazleen sistema dagoeneko finkatuta behar litzateke; beraz, aztertzeko guri emandako testuan, adierazle horiek lotuta egon behar lukete.

IV.- ONDORIOAK

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen ustez, Etxebizitza Bideratzeko Plana 2006-2009 bidezkoa ez ezik, beharrezkoa ere bada, datozen urteetan lege-garapenaren bitartez etxebizitzaren merkatua erregulatzeko dokumentu-marko gisa, merkatua egun nola dagoen eta nolako bilakaera izango duen ikusita.

Hala eta guztiz ere, uste dugu, Txosten honetan azaldu dugun moduan, Planean, Gogoetatan adierazitako aldaketak egin behar direla. Babestutako etxebizitzaren aldeko apustua osatzeko, beste ekimen batzuk egin behar dira; esate baterako, etxebizitzaren merkatua dinamizatzeko eta errenta bultzatzeko ekimenak, eta, horrela, gizarteko segmentu guztiei etxebizitza eskuratzeko erraztasunak emango zaizkie.

Bilbon, 2006ko urriaren 25en

Oniritzia:
Lehendakaria
Antxon Lafont Mendizabal

Idazkari Nagusia
Javier Muñecas Herreras

ERANSKINA

ELA SINDIKATUAREN BOTO PARTIKULARRA

Eusko Jaurlaritzak EGABera plan, dekretu edo lege proiektuak bidaltzen ditu, Gobernu Kontseiluan hauek onartuak izan aurretik, EGABen iradokizunak kontutan hartu ahal izateko asmotan. Hori dela eta, 2006-2009 Etxebizitza Planerarte, EGABen jarraituriko irizpidea, diktamenak, plan, dekretu edo legeak onartu aurrerik bidaltzea izan da.

EGABek diktamena egin orduko onartu zuen Gobernu Kontseiluak 2006-2009 Etxebizitza Plana, eta horrexegatik, ELAK, EGABen diktamenak ez zuela zentzurik iritzi zion. Hauxe da ELAK diktamen horretan ez partehartzearen arrazoia, eta baita beroni aurkako bozka ematearena ere.

ELA ez dator bat onarturiko txostenean adierazitako gai batzuekin, hauetariko adierazgarriena honokoa izanik; babesturiko etxebizitzaren prezioak ez direla nahikoa berauen eraikuntza kostuak estaltzeko.

2006-2009 Etxebizitza Planari buruzko ELAren balorazioa hau da:

2006-2009 Etxebizitza Plana urrian onartu du Eusko Jaurlaritzak, ia-ia bere lehen urtea bukatzean; berandu datorren plana da beraz. Zehaztasuna falta du planak zentzu batzuetan, eta xehetasuna beste batzuetan. Hala ere, planaren ezaugarriak esanguratsuena, zalantzarik gabe, diskurtso eta iharduketa arteko kontraesana da. Honela:

1. EZ DIE ETXEBIZITZAKO BEHARRIZAN SOZIALEI ERANTZUTEN.

Egun 87.715 etxebizitzaren beharrezana dago Euskal Autonomi Erkidegoan, azken urteetan handitu dena. Gainera, planak dirauen urteetan zehar ehundaka mila pertsonak independizatu nahi dute.

Hala ere, Etxebizitza Planak 30.000 etxebizitza beharrezan soilik estaliko ditu 4 urtetan zehar (batez-beste 7.500 urtean), oso eskasa dena etxebizitza beharrezanei erantzuteko.

2. OSO AURREKONTU URRIA DU

Planak ez du aldatetarik azaltzen etxebizitza gastu publikoan. Zehazki, Planak dirauen urteetan zehar BPGaren %0,3 ingurukoa izaten jarraituko duela gastu honek ikusten da. Era honetara, etxebizitza duin baterako eskubidea bermatu ezinik jarraituko du etxebizitza gastu publikoak.

ETXEBIZITZA SAILAREN AURREKONTU ZUZKIDURA (milioi €)

2006	2007	2008	2009	2006-2009
180	187	193	200	760

Iturria: 2006-2009 Etxebizitza Plana

3. ERAIKUNTZARI LEHENTASUNA EMATEN DIO, ETXEBIZITZA HUTSAK MERKATURATZEA ALDE BATERA UTZIZ

Planak hiri berriaren ingurumen garapen eta garapen sozialaren alde egiten duela dio, eta baita eraikitako hiriri balioa ematearen alde ere. Hala ere, erantzungo dion eskariaren 27.000 jarduketa (%80 baino gehiago) etxebizitza berrien eraikuntzari dagokio, etxebizitza hutsak merkaturatzea bezalako neurri desiragarriagoak, oso pisu baxuarekin geratuz.

Zehazki, 5.000 maizterrek hutsik dagoen etxebizitza batera sarrera izatearen helburua finkatzen du. Honek murrizketa bat suposatzen du aurreko planak merkaturatu nahi zituen 5.000 etxebizitzekiko, zeren eta:

- Jadantik merkaturatuak izan diren 2.000 etxebizitza gutxiago planteatzen dira.
- Aurreko planeko 5.000 etxebizitzek 5.000 maizter baino gehiagori erantzun diezaiokete.

Planak merkaturatu nahi dituen etxebizitzen kopurua oso urria da, INEK 89.000tan zenbatzen baititu hutsik dauden etxebizitzak, eta Eusko Jaurlaritzak 26.691tan.

4. SALMENTAREN ALDEKO APUSTUA EGITEN DU, ALOGERAREN KALTETAN

Planak eraikitako etxebizitza babestuen %31,4 alogurara zuzentzea planteatzen du, eta beraz, gehiena (%68,5) jabetzara zuzentzen da.

Plan honetan jabetzari ematen zaion nagusitasunaren beste adierazle bat, aurreko planarekin alderatuz, alogurara zuzenduriko etxebizitzen eraikuntza %16 bakarrik gehitzen dela da, jabetzarako etxebizitzen eraikuntza %108 gehitzen den bitartean.

Era honetara, eta diskurtso ofiziala babesturiko etxebizitzetan alogura indartu beharraren aldekoa izan arren, aloguraren portzentaia aurreko plan bietan baino baxuagoa da (%45,1 2002-2005 Etxebizitza Planean, eta %48,5 2000-2003 Planean).

Gainera, alogurara zuzenduriko 8.500 etxebizitzetatik, %35,3 bakarrik doa mugagabeko alokairura, beste %64,7 bitarteko alogurara doalarik.

ETXEBIZITZA ERAIKUNTZARAKO HELBURUAK. 2000-2003, 2002-2005, 2006-2009 ETXEBIZITZA PLANAK.

	2000-2003	2002-2005	2006-2009
ALOGURA	6.800	7.300	8.500
JABETZA	7.200	8.900	18.500
GUZTIRA	14.000	16.200	27.000
ALOGURA %	%48,6	%45,1	%31,5
JABETZA %	%51,4	%54,9	%68,5

Iturria: 2006-2009 Etxebizitza Plana

Euskal Herrian jabetzaren aldeko kultura dagoela sarri entzuten da, baina honoko hau, politika publikoek honetan duten eraginaren beste adibide bat baino ez da.

ONDORIOAK

2006-2009 Etxebizitza Planean planteaturiko helburuak, etxebizitza arazoa konpondu, eta etxebizitza duin batera eskubidea bermatzeko guztiz ez-nahikoak direla uste du ELAk. Honek lotura zuzena du etxebizitza gastu publikora zuzentzen den zuzkidura urriarekin.

Planak planteatzen dituen helburu teoriko eta benetan gauzatzen den zifren artean kontraesan handi dagoela uste dugu. Honela, adibidez, diskurtso ofiziala alogura eta ingurumen jasangarritasunaren aldekoa den bitartean, benetako jarduketak etxebizitza berriak eraikitzean oinarritzen dira, batez ere jabetzara zuzentzeko.