



GASTEIZ
gertu



Etxebizitza



ehbildu

GASTEIZ

1- Hitzaurrea



Etxebizitza politiko eta sozialaren barruan sartzen diren gaien artean, gutxi dira etxebizitza baino garrantzi handiagoa dutenak. Bizitzen segitzeko oinarritzko premiak asetzearekin batera, proiektu pertsonal eta duin baterako elementu funtsezkoena da bizileku egoki bat izatea. Azken finean, etxebizitza bat edukitzea.

Etxebizitzaren inguruko erabakiek munta berezia dute. Izan ere, etxebizitza ondasun bat da, baina ez da besteak bezalako ondasun bat. Gehienetan, merkatuaren eskuetan utzi nahi izan da etxebizitza politikaren garapena, administrazio maila ezberdinetan. Portaera horrek nekez betetzen ditu gobernantza eredu

aurreratuek etxebizitzari aitortzen dioten aparteko balihoa. Espainiako Konstituzioak berak, beste alor askotan eredugarri ez den dokumentuak, bere 47. artikuluan arautzen du herritar orok duela etxebizitza duin eta egoki baterako eskubidea, eta argi uzten du lurzouaren erabilerak interes orokorrari jarraitu beharko diola.

Etxebizitzaren alorrean hartzen diren erabakiek ondorio eta arrasto sakonak uzten dituzte geure udalerrien antolakuntzan eta eguneroko bizitzan. Lurzoruaren kontsumoa, eraikuntza moten eta tipologiaen banaketa, eraikinen ezaugarriak eurak, edota etxe bat izateko ordaindu behar den prezioak geure ekosistema komunitarioen pieza oso garrantzitsuak dira, eta dagokien arreta eskaini behar zaie.

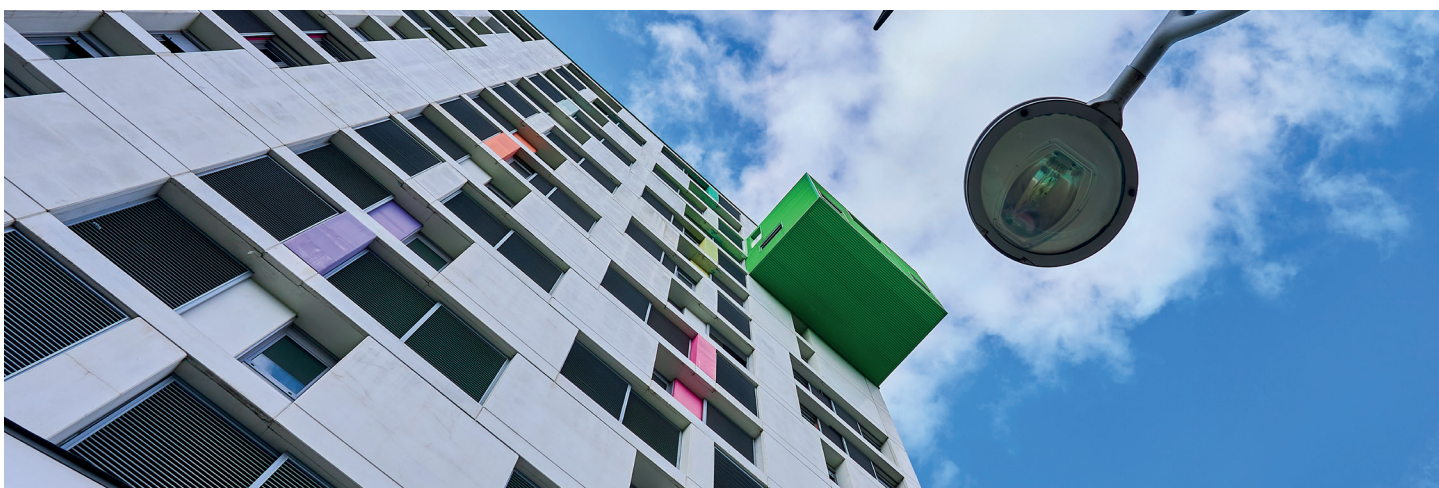
EH Bilduren aburuz, eskubide gisa aitortzean datza etxebizitza politikaren abiapuntua. Hau da, herritar orori aitortu behar zaio etxebizitza duin, egoki eta eskuragarri bat edukitzeko aukera eta botere publikoen zeregina da eskubide hori gauzatu dadin esku-hartzea, eskura dituen tresna ezberdinen bidez. Botere publikoei dagokie, esaterako, eraikita dagoen etxebizitza parkeak bere funtzio soziala betetzen duela bermatzeko neurriak hartzea, eta eraikuntza berriak egin nahi direnean, eskubide horren parametroaren arabera interes orokorra lehenetsiko dela zaintzea. Ildo horretan, 2015. urtean Araba, Bizkai eta Gipuzkoarako indarrean sartu

zen Etxebizitza Legeak hainbat urrats egin zituen aurrera, eskubide hori marko teoriko eta praktiko gisa bere eginda. Zoritxarrez, lege horren garapenak oraindik ere hutsune gehiegi utzi ditu. Bestelako politika baterako tresnak egon badira, baina EAJk eta PSEk gidatu dituzten gobernuek euren ahalmen osoa baliatzetik oso urrun geratu dira.

Gasteiz kasu paradigmaticoa da. Lurzoru eskaintzaren ikuspuntutik eraikuntza gehien – eta askotan modu okerrean – erraztu duen euskal hiriburuak, ezin dio erantzun orain aurrez aurre dituen etxebizitza beharrei. Horren haritik, EH Bilduk Gasteizerako duen etxebizitza proposamena berrikusteari ekin dio, modu zabalean ulertuta. Etxebizitza eskubidea benetan gauzatu dadin, beharrezkoa izango da neurriak hartzea maila instituzional guztietan. (Eusko Legebiltzarra, Batzar Nagusiak eta udala bera). Etxebizitzarekin zerikusia duten tresnak norabide berdinean lerrokatu behar dira, eta, EH Bilduren ustez, alokairu eskaintza indartzeak izan behar du ahalegin koordinatu horren iparorratza.



2- Diagnostiko eguneratua



- **Indarrean dagoen HAPO:** 2000. urtean onartu eta 2003. urtean egokitutako Hiri Antolaketarako Plan Orokorra (HAPO) Gasteizen 60.000 etxebizitza eraikitzea planifikatu zuen. Izan ere, 2000. urtean onartu zen hiria ekialdera eta mendebaldera zabaltzea (Salburuan eta Zabalganan), baina, horren ondorioz sortuko zen dentsitate txikia ikusita, honezkero 2004. eta 2008. urtean xedapenak onartu ziren auzo horiek birdentsifikatzeko, auzo horietan beste 11.000 etxebizitza gehiago eraikitzeari ateak irekita. Baina harrezkero beste hamarkada bat igaroko zen eraikuntza enprekin akordiorik lortu gabe, harik era 2021. urtean eragindako zonaldeen orubeen birbanaketari ekin zitzaion arte.

Bitarte horretan eraikuntza enpresen interesak udalerraren hegoaldera begira jarri dira. Eraikitako hiriaren hego partea, Aretxabaleta-Gardelegi (orain Goikolarra) eta Olarizu, sustatu egin dira espazio erakargarri eta kalitatezko bezala, eta bitartean Salbururako eta Zabalganarako PAU Hirigintza

Ekintza Planaren bidez aurreikusitako garapenak gelditu izan dira.

Hala, azken hamabost urteotan eraikuntza ahalegin oso esanguratsua egin da (gutxi gora behera 30.000 etxebizitza). Hala eta guztiz ere, planifikatuta zegoen etxebizitza berriaren erdia ez da gauzatu. Prozesu honek, higiezin burbuilari lotuta neurri batean, Gasteiz nabarmen zabaltu du, hiru garapen esparru handi irekita Salburuan, Zabalganan eta Aretxabaletan. Pertsona gazteek etxebizitza lortzeko, bereziki babestutako etxebizitza, zuten arazoa neurri batean arindu bada ere, gaur egun ez du inork zalantzan jartzen HAPO hau sekulako hankasartzea izan dela: josi gabeko hiria utzi digu, zabaleran erraldoia, dentsitate eskasekoa, zerbitzuak ematea garestitu duena, eta auzo ezberdinen tipologia desorekatu duena, gazteak auzo berrietara kanporatuz eta aldi berean erronda zaharraren barruko auzoak zahartuz eta hustuz. Gaur egun hirigintza garapen honi buruz hitz egiten dutenak hondamendi natural baten ondorio izan balitz bezala dira deskalabru honen arduradun politikoak: EAJ, PP eta PSE.



- **HAPO berria:** Indarrean dagoen HAPO ordezkatu beharko lukeen plangintza berri bat martxan jartzeko eta onartzeko prozesuak era guztietako gorabeherak eta atzerapenak sofritu ditu, nahiz eta orain benetan argipen fase erabakigarrian sartu den. Udalbatzak irizpide eta helburuen dokumentu bat onartu du EAJ, PSE eta Elkarrekin taldeen aldeko botoarekin. Dokumentu honek, hasiera batean aurreko garapenarekin kritikoa den diagnostiko baten estalpean, iraganeko akats batzuk errepikatzen ditu eta sakontzen du beste batzuetan.

Etxebizitzari dagokionez, hain zuzen ere, urbanizatu gabe dauden sektoreetan eraiki ez diren 10 etxebizitzatik 9 bere horretan uzten ditu. Hau da, onartu den dokumentuaren arabera, plangintzak jarraituko luke 29.000 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten, eta hori hala izango den ez dago batere argi, Armentia S-17 sektorearen inguruan eraikuntza enpresek eraikitzeke geroz eta presio handiagoa egiten ari direlako.

Gainera, etxebizitza berri gehiago garatzeko aukera ireki da HAPO berrian agertzen diren sektore batzuetan eta zehaztuta ez dauden beste batzuetan: Olarizu, Urssa, Zabalgana, Salburua, Lakua, edo trenbidearen lurperatzean azalean utzi beharko lukeen esparruan. Paradoxikoa da Gasteiz atera daitekeela HAPOa berritzeko prozesu honetatik aurreko dokumentuan aurreikusita zegoena baino etxebizitza berri gehiagorekin, eta horrek ez du ez hankarik ez bururik. Aurreikusten dena, batez ere, etxebizitza berria eta librea da, eta irizpide eta helburuen dokumentuak ez du inolako lurzorurik erreserbatzen eta e du inolako asmorik zehazten babestutako etxebizitzari buruz, legeak exijitzen

duen gutxienekoa betetzetik eta birdentsifikaziotik datorren etxebizitza tasatuen kopuru handitu bate aurreikustetik aparte, oso eskaera gutxi duen eredia dena, gainera.

– Etxebizitza Gasteizen:

- Gaur egun, Gasteizen 115.000 etxebizitza eraikita daude, 253.000 biztanleko populazio batentzat.
- Gaur egun 6.500 kontratu inguru daude alokairuan. Horrek esan nahi du etxebizitza guztiaren %6 eskas bat baino ez dela alokairu moduan eskaintzen.
- Etxebizitza huts kopuru oso esanguratsu bat dagoela egiaztatu daiteke. Zaila da kopuru zehatz bat ematea, modu ezberdinak daudelako kalkulua egiterakoan. Batetik, Eustatek errolda bidez zehaztu zuen 2011n 10.848 etxebizitza huts zeudela udalerrian. Bestalde, Gasteizko Udalak, 2016. urtean etxebizitzaren egoerari buruz egin zuen txostenean, inor ez erroldatuta zuten 9.740 etxebizitza zeudela utzi zuen agerian. Azkenik, Eusko Jaurlaritzak, Hutsik dagoen Etxebizitzari buruzko Inkestan, esaten zuen 2015. urtean 7.070 etxebizitza zeudela hutsik, kopuru osoari sasoikako etxebizitzak kenduta. Azken aldian kontzeptu berri bat ari da zabaltzen: hutsik dagoen etxebizitza kudeagarria. Etxebizitza hutsa litzateke, bigarren etxe bezala erabiltzen ez dena eta merkatuan eskaintzen ez dena. Kontzeptu honen bidez hurbilduko ginakete hutsik egonda erabilerarako bideratu daitekeen kopuruaren kalkulura. Arabar dagokion datua 2013. urtean 8.713 etxebizitzakoa da, era bi urte geroago, 5.811 etxebizitzakoa.

Balio batzuen eta besteen artean aldeak egon arren, guztiek uzten dute agerian arazo adierazgarria dela kopuruari eta etxebizitza horiek euren funtzio soziala ez betetzeari dagokionez, kontuan hartuta gaur egun daukagun etxebizitza beharrak eta bizilagunik gabeko etxeak izanda berriak eraikitzeak dakarren eraginkortasun falta.

Populazioaren ikuspuntua ere kontuan hartu behar da, non honezkero sumatzen ari den biztanle kopurua jaisteko joera. Era berean, elkarbizitza unitatearen tamaina murrizten ari dela, eta gaur egun etxebizitza bakoitzeko 2,3 pertsonakoa da. Ez da aurreikusten laburrera begira aldaketarik gertatuko den joera horietan, eta horrek adierazten digu aurrera begira auzo berrietan etxebizitza berriak eraikitzen badira eta biztanleak lortzen badituzte, gaur egun eraikita dagoen etxebizitza-parkea hustuta izango dela. Horrela gertatu zen mende honetako lehen hamaradaren hasieran, Salburuan eta Zabalganan etxe berrien eraikuntza masiboak populazio gaztea erronda zaharraren barrutik kanporatu zuen, antzinako auzoetan zahartzea eraginez.

- Guzti horren ondorioz, azken hamarkadan errotik aldatu da babestutako etxebizitza eskatzen dutenen erroldan jabetzaren eta alokairu eskaintzaren artean dagoen proportzioa. Etxebidek 2020. urteko azaroan argitaratu zituen datuen arabera, babestutako etxebizitza eskatzen duten 9.640 dossier zeuden martxan Guzti horietatik, Gasteizen honezkero erroldatutakoen artetik 7.873 dossier alokairuko etxebizitza eskatzen zuten, eta soilik 688 eskatzen zuten babestutako etxebizitza jabetza erregimenean (%8). Oraindik Gasteizen erroldatu gabe egon arren bertan etxebizitza izateko eskaera egin duten dossier guztiak aintzat hartuta, 8.852 dossier leudeke martxan babestutako alokairu eske (%92).



Babestutako alokairua eskatzen ari direnen kopuru handiak logika du, populazio geruza geroz eta handiago batzuk lan prekaritate handiagoa dutelako, familien diru-sarrerak murriztu direlako, eta zaurgarritasun sozio-ekonomikoak gora egin duelako. Testuinguru horretan hipoteka merkaturako sarbidea zaindu da, eta merkaturan eskaintzen den batez besteko alokairua hileko 891,37 eurotan dago, Gasteizko Etxebizitza Behatokiak jasotako datuaren arabera.

- **Eraikuntza Gasteizen:** Gasteizen etxebizitza eraikuntzak izan duen garapenari dagokionez, pendulu moduko mugimendu bati buruz hitz egin genezake. Aurreko mendearen azken hamarkadan eraikuntza maila oso txikiak egon ziren, ia desagertu arte, lurzoru urbanizagarriaren falta dela-eta. Ondoren, mende honetako lehen hamarkadan, batez beste urtero 2.500 etxebizitza berri eraikitzen igaro zen. Eustaten datuen arabera, 2001. urtean 86.790 etxebizitza zeuden Gasteizen, eta 2011. urtea, 111.907 izatera igaro ziren. Hau da, 25.117 etxebizitza gehiago. Haatik, 2008. urtetik aurrera finantza burbuilaren eta adreiluaren krisi ekonomikoa dela-eta, bigarren hamarkadan eraikuntza berriro ere hondoratu zen. Hurrengo kodroak gertatutakoaren oso adierazgarriak dira.

	Erroldatuak			Ez erroldatuak			
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira	Guztiak
Kopuru osoa	668	7.783	8.541	120	979	1.099	9.640
Guztiaren %	7%	82%	89%	1%	10%	11%	

Gasteizen hasitako babes ofizialeko etxebizitzak (2021eko bigarren hiruhilekora arte)											
Mota	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Sozialak departamentua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sozialak pribatua	0	0	0	0	0	0	126	63	0	0	0
Babes ofiziala kontzertatua	0	0	0	0	0	0	0	0	152	166	0
Babes ofiziala besteak	155	15	0	20	15	40	52	152	251	19	126
Tasatuak erkidegoa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuzkidura	0	79	0	0	0	0	0	92	0	0	0
Tasatuak udala alokairuan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasatuak udala jabetzan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Guztira	155	94	0	20	15	40	178	307	403	191	126

Gasteizen amaitutako babes ofizialeko etxebizitzak (2021eko bigarren hiruhilekora arte)											
Mota	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Sozialak departamentua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sozialak pribatua	272	90	80	171	0	0	0	0	0	0	0
Tasatuak erkidegoa						0	0	0	0	0	0
Babes ofiziala kontzertatua	668	84	0	314	0	0	0	0	0	0	0
Babes ofiziala besteak	1.115	1.446	419	87	0	35	0	40	63	122	32
ZB saila				79			0	0	0	0	0
Guztira	2.055	1.620	499	651	0	35	0	40	63	122	32

Hasitako etxebizitzak Araban, motaren arabera		
	Libreak	Babestuak
2001	1.630	646
2002	2.107	1.770
2003	2.793	2.555
2004	2.046	1.438
2005	3.185	2.266
2006	2.954	2.910
2007	2.567	3.303
2008	1.006	2.936
2009	618	1.503
2010	628	1.707
2011	473	247
2012	478	122
2013	129	0
2014	79	20
2015	201	15
2016	278	41
2017	466	290
2018	508	307
2019	352	463
2020	491	191
2021	239	132

- **Zaharberritzea:** Geure hiriguneak finkatu ahala, zaharberritzea da etxebizitza-parke erabilgarriaren kudeaketari begira geroz eta gehiago azaleratzen ari den elementu bereizgarria. Kanpoaldeko auzoetan etxebizitza berriaren eraikuntzaren bidez egin den garapen erraldoiaren aurrean, Gasteizko etxebizitza-parkea aztertzerakoan ateratzen den beste ondorio argi bat da erronda zaharraren barruko auzoek daukaten zaharberritze eta birgaitze beharra. Behar hauek islatu dira hiriko antzinako auzoei buruz egin diren azterketa sozio-urbanistiko ezberdinetan, eta horietan oinarrituta ‘Ereme degradatu’ izendapena eman zaie Abetxuko, Adurtza-San Cristobal, Ariznabarra, Arana-Judimendi, Koroatzte-Errota, eta Zaramagari, honezkero Alde Zaharrerako onartuta eta martxan zegoen zaharberritze integraleko zonaldetik aparte.

Gasteizko sei auzok dituzten honetzeko 50 urte baino gehiago: Alde Zaharra, Zabalgunea, Koroatze-Errota, Angloa, Arana eta Judimendi. Baina, gainera, beste 11 auzo gerturatzen ari dira mende erdoia gainditzera: Gazalbide, Txagorritxu, El Pilar, Aranzabizkarra, Santiago, Babesgabeak, Adurtza, San Cristobal eta Abetxuko. Auzo horietan bizi da eroldaren ia erdia. Gasteizen etxebizitzaren arazoari irtenbide bat eman nahi bazaio, bistan da eraikita dugun etxebizitza-parea mantendu eta gaurkotu beharra, udal etxebizitza politikaren elementu funtsezko modura.

Kontuan hartu behar da, gainera, iraganean zaharberritze ekintza gidatu dituzten elementu klasikoetatik aparte, hala nola risgarritasuna, kontserbazioa, edo erosotasuna hobetzea, beste behar batzuk ageri dira, aurretik egon bazeuden arren, larrialdi klimatikoaren ondorioz lehen lerrora jauzi egin dutenak. Energia eraginkortasun eta aurrezkiarekin zerikusia duen guztiari buruz ari gara, eta esparru horretan harreman erabat proportzionala egon ohi da eraikinen antzinatasunaren eta dituzten gabezien artean.

Horren haritik, irisgarritasun, energia aurrezpen, kontserbazio eta erosotasun ikuspuntu bategatik dagoen eraikinen eta etxeen zaharberritze behar handia fokoa jarri eta 'Eremu degradatu' izendapenari auzoetan esku-hartzetarako integratuak egin ahal izateko euskarria ematen ari zaion unean, udal ondarearen kudeaketan norabide kezkagarri baten erdian aurkitzen gara.

2018. urtea arte zaharberritzeko udal dirulaguntza programa bat egon zen indarrean, Ensanche

XXI Zabalgunea sozietate publikoaren eskutik. Programa ez zen perfektua, kasu askotan finantzaketa eman zaielako diru hori gabe ere erreformak egiteko moduan zeuden eraikin eta komunitateei. Aldi berean, beste kasu batzuetan, ikusi dugu nola eraikinen etengabeko narriadura modu dramatikoan amaitu den, bizilagunak etxeetatik batbatean ateratzera behartuta, Sato Domingo kaleko kasu paradigmatikoa gertatu zen bezala. Bereziki baina ez bakarrik, Alde Zaharrean agerian geratu dira Gasteizen zaharberritzeari heltzeko jarraitu den politikaren mugak. Dirua egon da eta baliabideak jarri dira atariak, igogailuak eta bestelakoak berritzeko era guztietako etxebizitzan, eta bien bitartean hortik kanpo geratu da arrisku handiena duen geure eraikitako ondarearen parte bat.

Egoerak okerrera egin du 2018. urtean eta aldebakarreko erabaki baten ondoren EAJk eta PSEk bertan behera utzi zutenetik Ensanche XXI Zabalgunearen bidez ematen ziren zaharberritzerako laguntzak. Erabaki honek pertsona ugari utzi ditu kinka larrian. Pertsona horiek, fedonez eta Ensanche XXI sozietateak berak emandako jarraibideei kasu eginez, euren etxebizitzetan erreforma prozesuak martxan jarri zituzten, gerora inoiz iritsiko ez ziren udal laguntza batzuen esperoan.

EAJk eta PSEk defendatu dute Ensanche XXI sozietateak lanean segitzea, Gasteizen zaharberritzea gidatu behar duen tresa gisa. Zaharberritzerako laguntzak aldebakarreko erabaki batekin bertan behera utzi eta hiru urtera ez da onartu pertsona zuzendutako zaharberritze udal arau berriak. Zaharberritzeak geldirik jarraitzen du.



Azken garaiotatik EAJren eta PSEren mezu guztiak gai honen inguruan zaharberritzearen etorkizuna Europako Funtsak iristearekin lotu da. Funts horiek iritsiko diren forma, kopuru eta modua argitzen den bitartean, badugu aztertzea merezi duen adibide bat. 2016. urtean Errota auzoan birgaitze integral bat egiteko proiektu handinahitsu bat abiatu zuen. 2017. urtean, Europako bultzadaren babesean, esku-hartze plana zabaldu egin zen. Bada, bost urte geroago, programa amaitzeko dagoenean, ondorioztatu daiteke hasieran jarritako helburuak betetzetik oso urrun geratu dela. Agerian geratu da zaharberritze ekintza integralak egin nahi diren auzoko testuinguru sozioekonomikoa faktore erabakigarria dela arrakasta izan dezaten, eta gertatu dena ohartarazpen argia da hurrengo proiektu zehatzak diseinatzeko orduan.

3- Helburuak



Diagnostiko horren emaitzetan oinarrituta, agerikoa da Gasteizen etxebizitza politikari astindu bat emateko beharra. Funtsean, badugu indarrean lege bat non etxebizitza eskubide subjektibo bezala aitortuta dugun. Orain, eskubide hori gauzatzeko ahalegina dagokie administrazio guztiei. Guztiei, esaten dugu, EH Bilduren ustez ezinbestekoa delako maila instituzional guztiek elkar-hartuta aritzea helburu hori gauzatzeko, bakoitzari dagokion eskumen maila eta arduretatik abiatuta. Udalek, Aldundiek eta Eusko Jaurlaritzak, denek, badituzte eskura tresna eta ahalmen ezberdinak etxebizitza beharra eskubide bihurtzeko, eta ahalik eta etekin handiena atera behar zaie, modu osoan ulertuta.

Etxebizitza duina eskuratzeko bide horretan elementu funtsezkotzat jotzen dugu alokairu etxebizitza-parkea sustatzeko eta indartzeko beharra. Gaur egun, Gasteizen bertan babestutako etxebizitza eskatzen duten mila-kapertsona ditugu, eta ia guztiek alokairurako aukera babesten dute. Orain arte etxebizitza politikaren, publiko nahiz pribatuaren, helburu eta helmuga nagusia erosketa izan da: hirigintza, eskaintza, edo politika fiskala erosketaren mesedetan eraiki dira. Urte batzuk dira paradigma hori aldatu dela, gutxienez, alor diskurtsiboan. Teorian behintzat, etxebizitza bermatze aldera alokairua lehenetsi da lege eta araudi ezberdinetan. Teorian diogu, hala ere, zoritxarrez egunerokoan oraindik ere erosketara zuzendu-

tako eskaintza eta politikak nagusitzen ari direlako, eta horren erakusle da Gasteizen gertatzen ari dena.

Gakoa da, hortaz, alokairua sustatzeko bidean lerratzea etxebizitza politika ezberdinak, esparru ezberdinetatik eraginez. Etxebizitza duina euskal herritarren eskubide subjektibo gisa bermatu ahal izateko, ezinbestekoa da alokairu eskaintza handitzea, tresna ezberdinak baliatuta. Gaur gaurkoz bistan da etxebizitza eskaintza/eskaeraren arteko logika merkatu libre hutsaren eskuetan utzita ez dela eskubide hori gauzatuko. Hortaz, benetan etxebizitzak duen funtzio soziala lehen planoan jarriko badugu, ezinbestekoa da alor publikotik esku-hartzea, orekaz eta gardentasunez.

EH Bilduk, gutxienez, politika berri baten norabidean astindu beharreko lau alor handi identifikatzen ditu:

- **Hirigintza:** Geure udalerrien eta hirien garapena diseinatzeko hirigintza tresna indartsuak ditugu: Lurralde planak, plan sektorialak, Hirigintza planak... Horien bidez ere etxebizitza politika berri baterako oinarriak ezartzea posible da. Hala, neurriak ezarri behar dira eraikiko diren etxebizitza berrietan alokairuak lehentasuna izateko, beste askoren artean.
- **Etxebizitza eskaintza:** Urte luzez eskaintza parekatu izan da eraikuntza berriekin. Une jakin batzuetan eraikin berriak egitea beharrezkoa izan daitekeen arren, garrantzi handiagoa du honezkero eraikita dagoen etxebizitza parkea mugiaraztea, horretarako eskura dauden aukerak baliatuta. Alokairu etxebizitza-parke publikoa eratu behar da, behingoz, eta salgai jartzen ari diren babes ofizialeko etxebizitzak erabilera publikorako berreskuratu behar dira. Halaber, beharrezkoa da etxebizitza alokairuan uzteko programak eta pizgarriak indartzea eta berrikustea, eta, horrekin batera, justifikaziorik gabe etxea hutsik mantentzen duten jabeek zerga gainsariak edo kanonak ordaintzea.
- **Zaharberritzea:** Aurreko puntuarekin zerikusi zuzena izanik, eskaintza indartzeko ahalegin horretan berebiziko garrantzia dauka egungo etxebizitza eskaintzari ahalik eta etekin handiena ateratzea. Gasteizen etxebizitza parkea zahartzen ari da, auzo gehienak 50 urtetik gora izango dituzte las-ter, eta ajeak pilatzen ari zaizkie. Zaharberritze plan integral handinahitsuak sustatzeko unea da. Ensanche XXI ordezkatzeko duen udal agentzia publiko indartsu bat sortu behar da. Agentzia horrek zaharberritze plan integralak diseinatu eta garatzeko ditu auzo guztientzako.
- **Fiskalitatea eta prezioa:** Eskaintza bermatzeko zutabe ezinbestekoa da etxebizitza politika egoki bat garatzeko, baina ez da bakarra. Etxebizitza duin bat, aldi berean, herritarren egoera ekonomikoaren araberakoa izan beharko du. Prezioan eragiteko ere hainbat tresna daude. Esaterako, tentsio egoeretan alokairuari gehieneko prezioak legez mugatzea. Halaber, berariazko neurriak ezarriko dira kolektibo zaugarriari eta gazteei etxebizitza duina izatea bermatu ahal izateko.



4- Dekalogo

Aipatutako alor horiek eta helburuak betetzeko helburuarekin, etxebizitza politika beste norabide batera jartzeko konpromisoa hartzen du EH Bilduk Gasteizen. Hala, hurrengo dekalogoan jaso dira EH Bilduk administrazio maila ezberdinetan sustatuko duen etxebizitza politikaren oinarriak:



1. Eskubidea bermatzeko: Alokairua

Etxebizitza duin eta egokia izatea bizitza proiektu baterako baldintza ezinbestekoa da. Eskubide gisa ulertzen dugu etxebizitza, eta, bere funtzio soziala bete dezan,

ezin da merkatuaren apeten menpe geratu. Eskubidea bermatzeko bidea orain arteko etxebizitza politikaren norabidea aldatzea da, eta **baliabide publikoak zein pribatuak bideratuko dira alokairu eskaintza egoki, lorgarri eta prezioan arazoizko bat izatera.**

2. Eraikuntza berrien erdia alokairuan

Indarrean dagoen Etxebizitza Legeak ezarri zuen administrazioaren etxebizitza-inbertsioak soilik bidera daitezkeela alokairura edo eraberritzera.

Haatik, Lurzoru Legeak bidezidatzen du etxebizitza publikoa oraindik ere erosketan eskaintzeko. Lege hori aldatuko da, ziurtatzeko babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lursailen erdia gutxienez alokairura bideratuko dela.

3. Babes publikoko etxebizitzak berreskuratu

Babes publikoko etxebizitza bat salgai jartzen den bakoitzean, administrazioek badute aukera lehentasunez erosteko. Haatik, hala Eusko Jaurlaritzak nola Gasteizko Udalak ez dute ia sekula baliatu aukera hori. Legea egokitu da administrazioek salmentan jartzen diren babes publikoko etxebizitzak lehentasunez eskuratzera derrigortzeko eta alokairura bideratzeko. Jaurlaritzaren kasuan, esaterako, 90 milioi inbertitua 700 etxebizitza lor daitezke urtero.

4. Alokairu publikoaren parkea eratu

Gasteizko Udalak bere esku-menekoa diren etxebizitza guztiak alokairu parke publiko bat hornitzeko bideratuko dira. Parke horretara gehitu ahalgo dira beste administrazio publikoen edo eragile pribatuen etxebizitzak, beharrezkoak diren lankidetzak itunak eta programak sinatuta. Plan estrategikoko batek zehaztuko ditu parkearen helburuak, eta populazio zaurgarrienari eta baliabide ekonomiko nahikorik ez dutenei (gazteak, esaterako) etxebizitza bermatzea izango du lehentasun.

5. Betiko auzoei bigarren aukera

Gasteizko auzo gehienek 50-60 urte baino gehiago dituz-

te dagoeneko. Alokairu eskaintza indartzeko, ezinbestekoa eraikita dauden etxebizitzek baldintza egoki eta eguneratuak izatea besteak beste trantsizio energetikoak eskatzen dituen erronkei erantzuteko. Ensanche XXI zabalgunea enpresa publikoa AMARU Birgaitzerako udal-agentziak ordezkatzeko luke. Udal-agentziak zaharberritze plan integralak diseinatu eta garatuko ditu auzo guztientzako, eta gainerako administrazioekin elkarlana eta finantzaketa adostuko ditu.

6. Etxebizitza hutsa mugiarazi

Etxebizitza huts batek ez dio bere funtzio sozialari erantzuten. Soilik oso egoera justifikatua iraun dezake etxe batek denbora luzez bizitzarik gabe. Alde batetik, Etxebizitza mailaguan uzteko programak eta pizgarriak indartu eta berrikusiko dira. Bestetik, arrazoirik gabe etxea hutsik mantentzen dituzten jabeek gaitzesak ezarriko zaizkie, OHZ udal zergaren edo onartu berri den Kanonaren bidez. Zigorretza ez da helburua, etxebizitza bezalako oinarritzeko baliabide bat eskura dagoela bermatzea baizik.

7. Gehiegizko prezioei muga

Eskaintza handitzeko neurri sorta horrek, besteak beste, alokairu prezioen jaitsiera eragin beharko luke. Haatik, bien bitartean merkatu libreko alokairuen etenik gabeko igoera sufritzen ari gara, kasu askotan justifikaezina. Alokairuen prezioa mugatzeko legea onartu nahi dugu. Azken bi urteotan prezioak %8 baino gehiago igo

diren auzoetan ezarriko litzateke muga hori.

8. Etxebizitza eredu berriak sustatu

Administrazioetik alokairu eskaintza handitzeko helburuarekin, etxebizitza eredu berriak ahalbidetuko dira. Etxebizitza dotazionalak, komunitarioak, edo partaidetza kooperatibo/pribatuaren bidez egindakoak bultzatuko dituzte administrazioek, lurzurua- ren jabetza publikoari eutsita, eta beharrezkoak diren arauak egokitu dituzte alokairua jabetzarako erdibideko pausua izateari utzi eta benetako helburua izan dadin.

9. Gazteentzako plan berezia

Pertsona gazteek euren bizitza proiektu propioak abiatzeko zama onartezina bihurtu da etxebizitza duin baterako sarbide falta. Gazteek ere etxebizitza eskubidea gauzatzeko aukera izan dezaten berariazko plana diseinatu da, pertsona gazteentzako laguntzak eta neurri zehatzak jasoko dituen.

10. Hirigintza integratzaile bat

Etxebizitza politikaren azken helburua alokairu eskaintza zabal, iraunkor eta lorgarri bat izatean datza, errenta, jatorri, eta izaera ezberdineko pertsonen alokairuan bizi ahal izatea ahalbidetzeko. Hori kon- tuan hartuta, Hirigintza planifikazioaren diseinuan aintzat hartuko da alokairuaren zabalpena, udalerrian barrena modu orekatuan egiten dela bermatzeko, eta ghetifikazio arrisku oro eragozteko.

5- Neurriak

Dekalogoan jaso diren asmo eta konpromisoak betetzeko, hainbat neurri zehatz garatuko dira.

5.1 Gasteizko Alokairuko Etxeetako Udal Parkea eratzea

Etxebizitzaren arloan kompetentzia konkurrentea da. Hau da, tokiko administrazioetan ere sor daitezke alokairu babestua- ren aldeko ekimenak, eta hala egin da beste hiri eta herri ba- tzuetan ere, alokairuko etxeeta- ko udal parkeak martxan jarrita, esaterako.

Parke honen sorreraren bidez honakoa lortu nahiko litzateke: hutsik dauden etxeak erabilgarri jartzea eta alokairu sozialean es- kaintzea, modu horretan etxe ho- riek beraien funtzio soziala bete dezaten, etxebizitza izanik.

Era berean, parkea martxan jatzeak hainbat efektu eragin di- tzake : etxe hutsen kopurua gu- txitzea, etxebizitza premia larria duten pertsonen etxea izateko eskubidea bermatzea baldintza eskuragarrietan, sektoreko espe- kulazioa mugatzea, eta murriztea eraikuntzarako lurzoru berrien kontsumoa.

EH Bilduren proposamena da parke honetara urtero gutxienez 50 etxebizitza gehitzea. Hala, le- gealdi bakar bat amaitzerakoan Gasteizko Udala gutxienez 200 etxebizitzako parke bat kudea- tzeko moduan egongo litzateke.

Parke honen lehenengo ha- rria jarriko litzateke gaur egun udalak hutsik dituen etxebizitzak gehitzearekin. Dauzkagun datuen arabera, udalak 300 etxebizitza baino gehiago hutsik ditu, eta egun dagoen etxebizitza-premia- ren egoeran ezin da justifikatu. Hortaz, lehen urrats gisa, ekin- go zaio etxebizitza horien berro- neatzea planifikatzeari eta par- kan multzoka parkean sartzeari. Adibide gisa Bustaldeko 50 bat etxebizitzekin gertatzen ari dena dugu. Euren berroneratzeak hiru urteko atzerapena du honezkero, eta ez dira bideratu aurreikusi zitzaien funtzioa betetzeo behar diren baliabideak: pertsona gaz- teentzako alokairu eskaintzaren parte izatea.

Alabaina, honezkero uda- lak eskuetan dituen etxebizitza hauetaz gain, beste alor desber- dinetako etxebizitzak gehituko genituzke, arlo publikokotik zein pribatutik, 'lehentasunez eros- teko eta atzera eskuratzeko es- kubidea' erabiltzetik, jabe pribatuetatik, edo bestelako programa publiko-pribatuetatik.

Etxebizitzak esleitzeko proze- dura, baldintzak betetzen duten eskatzaileen artean egingo da, ba- remazio sistema baten bidez. Bare- mazioa ezartzeko kontuan hartuko dira diru-sarrerak, elkarbizitza-uni- tatearen pertsona kopurua, behar

bereziak eta beste ezaugarri ba- tzuk. Hala ere, etxebizitzen kopuru bat gorde daiteke bereziki zaurga- rriak diren pertsonen arrera bermatze- ko, edo gazte kolektiboari etxe- bizitzarako sarbidea errazteko.

5.2 Alokairu soziala sustatzeko legea

Azken hamarkadan etxebizitza eskaeraren tipologia errortik al- datu da. Gaur egun, Eusko Jaur- laritzaren Etxebide zerbitzuko zerrendan dauden etxebizitza ba- bestuen eskatzaileen % 80ak ez dute eskatzen pisu bat jabetzan, baizik eta alokairuan. Guztira 60.000 alokairu-eskatzaile daude Araban, Bizkaian eta Gipuzkoan. Horietatik, Gasteizen 8.000 alo- kairu-eskatzaile inguru daude.

2015. urteko Etxebizitza Le- gea egoera horretara moldatu zen, eta ezarri zuen administra- zioaren etxebizitza-inbertsioak bakarrik bideratu daitezkeela eraberritzera edo alokairura. 2006. urteko Lurzoru Legea, baina, egungo alokairuaren beharra jazo baino lehen one- tsi zen, eta bide bat zabalik utzi du babestutako etxebizi- tzak salmentan egiten jarraitu ahal izateko: Udalek sustatzaile pribatuei saltzen diete babes publikoko etxebizitzak egiteko lursailak, eta, ondoren, susta- tzaileek salmentara bideratzen dituzte, alokairura bideratu or- dez. Berez, inork ez du 2015. ur- teko Etxebizitza Legea urratzen, baina bai haren izpiritua. Legez- koa izan daiteke, baina iruzur argia egiten dio egungo arauak islatzen duten alokairua lehe- nesteko borondateari.

Guzti horregatik, 2006ko Lur- zoru Legea aldatzea proposatzen



da, hirigintza alorretik ziurtatzeko babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lursailen erdia gutxienez bideratuko drela alokairura.

5.3 Etxebizitza publikoak berreskuratzea

Eusko Jaurlaritzak eta Gasteizko Udalak badute hainbat etxebizitza mota lehentasunez eskuratzeko eskubidea. Adibidez, merkatuan babes publikoko etxebizitza bat saltzen den bakoitzean,

hura sustatu zuten administrazioek badute eskubidea eta aukera lehentasunez erosteko. Eskubide hori ez da sekula gauzatzen, ordea. Jaurlaritzari dagokionez, azken 6 urteotan 28 aldiz bakarrik gauzatu du, iruzur oso nabariko kasu batzuetan soilik. Gasteizko Udalari dagokionez, ezta hori ere. Beharrezkotzat jotzen da gehieneko prezioa araututa duten etxebizitza horiek erostea, alokairu sozialeko etxebizitza-parke publikoa handitzeko.

Bereziki, alokairu-eskariaren eta eskaintzaren artean harreman desorekatua dagoen udalerrietan, esaterako, Gasteizen, non 8.000 alokairu-eskatzaile dauden Etxebiden eta soilik 3.500 alokairu-etxe nolabaiteko babes publikoa dutenak.

Era horretan, 700 bat etxebizitza erosi litezke urtean, 90 milioi euro inguru inbertituz. Parke publikoa zabaltzeak, gainera, etxebizitza-prestazioetan gutxia-

go inbertitu behar izatea ekarriko luke, gaur egun urtean 110 milioi euro batzen dutenak. Gasteizko Udalak ere aukera luke etxebizitzak sistema honekin erosteko. Esaterako, Ensanche XXI Zabalgunea urtero saltzen duen udal ondarearen parte batetik lortutako dirua zeregin honetara bideratzea posiblea eta bideragarria da.

Halaber, lehentasunez eskuratzeko eskubidea zabaltzeko beharra dago, putre-funtsen agerpenari aurre egiteko. Ezin da ahaztu nola iaz Catella funtsak Vitalquilerren 500 alokairu-etxe erosi zituen Gasteizen.

Ondorioz, Eusko Jaurlaritzari babes publikoko etxebizitzak lehentasunez eskuratzen derri-gortzeko eta funtsen jarduna mugatzeko lege bat proposatu dugu. Gasteizko Udalean ere inbertsio egutegi bat aurreikus daiteke, behintzat babes publikoko etxebizitzaren parte bat berreskuratu, eta alokairu parkea indartu ahal izateko.

5.4 Birgaitzea helburu

5.4.1- Lurralde plana: Antolakuntza, ikuspegi integral, gardentasun eta baliabide gehiago behar dira eraberritzeak ondo bideratzeko. Araba, Bizkai eta Gipuzkoa mailako hiri-eraberritzeen Lurralde Plan Sektorial bat proposatuko dugu, irizpide orokorrak lurralde- ikuspegiarekin zehazteko. Lehentasunak eta baliabideak modu orekatuan banatzea izango lituzke xede plan-gintza horrek, aurreikuspenarekin jokatu eta birgaitzea anean uneko interesetatik urruntzeko.

5.4.2- Hiria birgaitzeko udal-agentzia: Gaur egun, Gasteizen

zaharberritze politikak, hasiera batean, Ensanche XXI Zabalgunea enpresa publikoaren eskuetan geratu dira. Zoritxarrez, enpresa horrek ez dizkio erantzuten gaur egungo erronkei, eta bere izaerak opakotasunari bidea ematen dio. Hortaz, Ensanche XXI Zabalgunea bertan behera utzi, eta udal-agentzia publiko batekin ordezkatzeko planteatzeko dugu. Hiri Birgaitzerako eta Energia Aurrezpenerako Udal Agentzia bihurtzea izango da (HBEAUA), eta bere xede nagusia izango da etxebizitza parkearen zaharberritze integral, orekatu eta planifikatua sustatzea. Agentzia berriak indar berezia jarriko du energia eraginkortasuna hobetzea helburu duten birgaitzeetan, bestelako beharrak alde batera utzi gabe (egiturakoak, irisgarritasunekoa...).

5.4.3- Birgaitze planifikazio integrala: Gasteizen auzo gehienak 50 urtetik gora izango dituzte laster. Erakin asko beste garai bateko eraikuntza motaren ondorioak eta higadura pairatzen ari dira. Egiturazko egoera bati egiturazko planifikazio batekin egin beharko zaio aurre. Birgaitze udal-agentzia publikoak, beste administrazio publikoekin lankidetzan, epe ertain eta luzera begirako birgaitze integralen plan estrategikoa garatu beharko du. EH Bilduk birgaitze ahalegin handi hau gidatzeko proposamena lantzen ari da eta datozen hilabeteotan aurkeztuko du.

5.5 Etxebizitza eredu berrien sustatzea

Batez ere, XX mendearen erditik aurrera hedatu eta nagusitu da etxebizitzaren jabetzaren kultura gure inguruan, etxebizitza

erosteko erraztasunak eta babes ofizialeko etxebizitza politika berak bultzatuta. Beraz, jabetzaren nagusitasun hori ez da ‘betikoa’ ezta ‘betikorako’ izan behar. Jada aipatu dugu ez duela biztanle kopuru geroz eta zabalago baten etxebizitza-beharra asetzea ahalbidetzen eta, hortik, azken hamarkada honetako babestutako alokairuko etxebizitza sustatzeko beharrari buruz hartutako konzientzia.

Era berean, jabetzaren kultura horrekin kontrastean, eredu berriak azaleratzen ari dira, batzuetan beste herrialdeetan hedatuz doazen ereduari begira, etxebizitza kolaboratiboak kasu. Etxebizitza kolaboratiboak, “cohousing” edo ‘elkarlana-erako etxebizitzak, delako eredu horretan gehien bultzatzen den kudeaketa eredua ‘erabilera-lagapeneko etxebizitza-kooperatiba’ da: eraikina eta etxebizitzaren jabegoa kooperatibarena da eta kooperatiba-bazkideak etxebizitza eta eraikinaren espazioak erabiltzeko eskubidea dauka (lagapenaren bidez). Horretaz aparte, etxebizitza eredu horretan azentua etxean baino bizitzan jartzen da, hor nonbait elkarlana eta elkarbizitzaren antolaketa, elkarrekiko laguntza eta zainketa, kudeaketa komunitatean, eta abar.

Alabaina, etxebizitza kolaboratiboak sortu nahi duten kolektiboek eragozpen handiekin topatzen ohi dira, batez ere araudia ez dagoelako eredu hauetarako egokituta. Araudiak ondo jasotzen ditu ohiko familia, ohiko eraikina, ohiko etxebizitza, ohiko erregimenean. Baina proposatzen direnean eraikin eta etxebizitza desber-

dinak, komunitatean bizitzeko, espazio konpartituekin eta bes-telako jabego-erregimenetan arazoak sortzen ohi dira.

Hala ere, eskaintzen dituen mekanismoak baliatu behar dira, hala nola azalera-eskubideko lur-zoruaren lagapena eta zuzkidura-bizitokiak, baita kooperatiben arautegiak eskaintzen dituenak. Era berean, hirigintzaren plangintza honelako sustapenak egiteko lurzoruak ere erreserbatu eta eskeini beharko dira. Eta ez da sustapen publikoa baztertu behar. Izan ere jada esperientziak izan dira, Oreretan sustatutako gazteentzako alokairuko etxebizitza komunitarioak kasu. Guk Gasteizen Hedegile eta Zapatagilen kaleen arteko eraikin-talde batean eraberritzearen bidez gazteentzako etxebizitza kolaboratiboan esperientzia bat egitea proposatu izan dugu.

Bestalde, araudiak ahalbidetzen duen beste eredu bat zuzkidura-bizitokiarena da. Bizitoki hauek ez dira berez etxebizitzak; ekipamenduetara zuzendutako lurzoruetan eraikitzen dira, eta aldi baterako gizarte-premiei erantzuteko bizilekutzat jotzen dira (Besteak beste, gazteen emantzipazioa, pertsona bananduak, etorkinak, adinekoak...). Hartzen duten ohiko forma apartamentuak dira (25 eta 60 m²-ko azalera erabilgarria, jateko, janaria prestatzeko eta lo egiteko gela bat izango dute gutxienez, eta orobat dutxa duen komun bat) eta eraikinak bestelako gune komunak izango ditu (sukaldea, arropa garbitzeko eta lehertzeko instalazioak, etab.). Sustapena publikoa izanda, erabileraren truke babestutako kanon edo errenta bat ordaindu behar da.

Zuzkidura-bizitokiaren eredu interesgarria da. Esaterako, irtenbide egokia da gazteen emantzipaziorako edota adineko pertsonentzako; hala ere, gaur egun araututa dagoen moduan, gehienez bost urteetarako bizitokia izan daiteke, eta horrek arazoak sortzen ditu epe hori amaitzen denean ez bada bestelako alojamendu bat lortzeko aukerarik, bereziki adineko pertsonen buruz ari garenean. Hortaz, iraupenaren araua beraztertu beharko litzateke.

EH Bilduk Gasteizen bizitokiaren eredu hau izan du buruan 'Auzoan bizi' proposamena egingdakoan:

- Auzo zaharretako eraikinetan irisgarritasun arazoak gertatzen dira, etxeen ezaugarriak askotan ez dira adineko pertsonentzako egokienak eta, era berean, bakardadean bizi dira.
- Proposatzen da auzoan bertan, beti bizi izan diren auzoan hain zuzen, auzoko adineko pertsonentzako zuzkidura-bizitokiak sustatzea, non arazo horiek gaitzitzen diren.
- Aldi berean, pertsona horien etxeak Alokairuko Etxetako Udal Parkean gehituko dira.
- Azkenik, etxe horiek gazteentzako alokairu programaren bidez esleituko dira, horrela auzoaren populazioa gaitzeten ahalbidetuz.

5.6 Alokairu prezioei muga

Alokairuen prezioak % 27 igo dira azken 8 urteotan Araban, Bizkaian eta Gipuzkoan, eta inoiz baino altuago daude: alokairu babestua hilean 375 eurotan dago, eta, alokairu librea, hilean 1.050 eurotan, batez beste (Jaurilaritzaren Higiezin Eskaintzaren Inkesta, 2021). Ondorioz, EAEko maizterrek haien soldataren zati handi bat bideratu behar dute alokairu garesti horiek ordaintzeko. Handiegia. Espainiar Estatu osoan EAEn egin behar da esfortzu handiena alokairuak ordaintzeko: alokairua ordaintzeko diru-sarreraren % 30 baino gehiago bideratu behar duten pertsonak maizter guztien % 65 dira EAEn (CCOO, 2021).

Etxebizitzarako eskubidea bermatzeko helburuarekin, alokairuen prezioak mugatzeko lege bat proposatu dugu, Europako beste esperientzia batzuk jarraituz. Alokairu tentsionatuko auzoetan, zeinetan azken 2 urteotan alokairua % 8 baino gehiago igo den, etxebizitzaren ezaugarrien arabera (azalera, egoera...) gehienezko prezio bat ezartzea proposatu dugu: alokairuek ezin izango lukete hori gaitzitu. Gasteizen auzo ugari lirateke: Arantzabizkarra, Ariznabarra, Arriaga-Lakua, Coronación/Errota, Desamparados/Babesgabeak, El Anglo, El Pilar, Judimendi, Lovaina, San Kristobal, Txagorritxu eta Zarabizkarra.

5.7 Politika fiskala berrikusi

Etxe hutsek ez dute haien funtzio soziala betetzen, eta, ondorioz, ezinbestekoa da haiek merkaturaraztea, dela salmentan dela alokairuan. Etxe hutsak



alokatzeko badira zenbait neurri pizgarri, maila ezberdinetan.

Hasteko, Eusko Jaurlaritzak Bizigune edo ASAP programak martxan ditu, etxeak alokairu-rako lagatzen dituzten jabeek dirua kobratuko duten bermeak eskaintzen dizkiete programa horiek. Halaber, alokairua or-

daintzeagatik edo kobratzeagatik kenkariak daude Errenta Zergan. Azkenik, posible da udal mailan ere OHZ zergan kenkariak ezartzea Jaurlaritzak dituen alokairu programa publikoetarako etxea uztearen truke.

Neurri guzti horiek, teorian behintzat, alokairu eskaintzea

handitu beharko lukete, eta, ondorio bezala, prezioen igoerak mugatu. Hala, bidea lankidetzara publiko-pribatua duten programak indartzea (Bizilagun) da. Era berean, aldundietan zein udal-letan etxebizitzarako eskaintzen diren hobarien eta kenkarien berrikuspenari ekin behar zaio, alokairua helburu duten politi-

ka publikoekin lerratuta daudela bermatzeko.

Hutsik dauden etxebizitzak merkatura ateratzea errazteko neurri guztiak hartuta ere, egon badira inolako justifikaziorik gabe hutsik jarraituko duten batzuk. Halako kasuetan esku-hartzeko abagune batzuk ireki zaizkie administrazioei, egia bada ere orain arte oso modu apalean baliatu direla. Udalek, hain zuzen ere, Ondasun Higiezin gaineko Zergan gainsari bat ezartzeko aukera dute aspaldi. Bilbok edo Donostiak egin dute, salbuespen eta muga askorekin, baina Gasteiz ez du ezta ere aukera hori ere baliatu.

OHZren gainsaritik harago, 2015. urteko Etxebizitza Legeak aurreikusten zuen etxe hutsei kanon bat ezartzea. Eusko Jaur-laritzak 2021eko ekainera arte ez du kanon hori martxan jarri ahal izateko dekretua argitaratu. Orain, aplikatzen hasi behar da, etxe hutsak ofizialki deklaratu, eta kanona kobratuz (etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko 10 euro urtean).

Etxe hutsen dekretua aplikatzen hastea helburu, Jaur-laritzari eskatu diogu baldintza ekonomiko eta tekniko bereziak jar ditzala udalen esku, eta, urte erdian subsidiarioki Eusko Jaur-laritzak bera has dadila etxebizitza hutsak deklaratu, udalaren bat espedienteak hasteko ekimenik erakutsiko ez balu. Neurri hauek ez dute bilatzen zigorrak jartzea eta isunak kobratzea. Aldiz, lortu nahi da alokairu eskaintza handitzea, bereziki babestutako alokairuarena, eta, edonola ere, etxebizitza guztiek betetzea haien funtzio soziala.

5.8 Gazteentzako etxebizitza bermatu

Egungo etxebizitza politikak gabezi eta hutsune ugari ditu, baina, ziur asko, zulorik handiena da gazteek emantzipatzeko dituzten aukera urriak. 30 urte da etxetik ateratzeko batez besteko adina, eta egoerak okerrera egin du pandemiarekin. Gazteei etxebizitza duina izateko bidean laguntzeko berariazko programa bat prestatuko du EH Bilduk.

Programa horren oinarria da gazteei erraztea alokairuko etxebizitza bat izateko aukera, ulertuta alokairua dela emantzipazioa eskaintzeko aukera egokiena eta bidezkoena. Programako etxebizitzak alokairuan eskainiko dira, neurrizko errenta batekin.

Udal etxebizitzaren alokairu etxebizitza-parkearen bidez bideratuko da programa hone tarako eskaintza. Horren parte izango dira, besteak beste, udalak, zuzenean edo Ensanche XXI Zabalgunea sozietatearen bidez, gaur egun erabilerarik gabe dauden 300 bat etxebizitzaren funtzio soziala berreskuratzeko. Horrekin batera, etxebizitza kolaboratiboekin esperientzia batzuk martxan jarriko dira, gazteei zuzenduta, edota belaunaldi ezberdinetako pertsonak komunitatean bizitzea sustatzeko. Halaber, 'Auzoan bizi' izeneko programaren bidez etxebizitzak batzea aurreikusiko da.

5.9 Alokairu eskaintza orekatua aurreikusi

Alokairu eskaintza handitzeko asmoz, babes ofizialeko eraikuntza berrien erdia legea alokairurako izan dadin legea

aldatzea proposatzen ari gara (Ikus 4.2). Alokairuko eskaintza handitzea baldintza ezinbestekoa da, baina eskaintza hori hiri antolakuntzan nola txertatuko den planifikatu behar da. Gasteizen, orain arte, auzo berriak osatzean izaera ezberdineko etxebizitzak tar-tekatu dira (libreak, tasatuak, jabetzakoak, alokairukoak...), eta nahasketa horrek, akaso, mugatu du ghettoak sortzeko arriskua, nahiz eta eraikin jakin batzuetan, tamaina handikoak eta soilik alokairu sozialera eskainitakoak, arazoak egon diren eta badaude.

Apustua alokairua zabaltzea da, bizi osorako aukera bezala. Horrek aldaketa batzuk dakartza. Orain arte etxebizitza politikak alokairua planteatu du jabetzarako erdibideko urrats bezala, pertsona batek alokairuko etxebizitza publiko batean egon daitkeen denbora tarteari muga zehatzak jarrita. Eskaintza handitzen den neurrian, muga horien beharra aztertu beharko da.

Halaber, alokairu eskaintza berria udalerrian modu orekatu eta logikoan egiten dela zaindu behar da, hirigintza ikuspuntu batetik. Gaur egun, bistan da merkatu libreak begirada jarrita duela Gasteizko hegoaldean, Salburuko eta Zabalganako zonalde urrunak baztertuta. Hiri segregazioan atzera egiteko arrisku agerikoa dago: etxebizitza libre eta garestia hegoaldera eraman, eta alokairu parke soziala zonalde urrunetan pilatzea. Horren aurrean, Hirigintza planek alokairuaren hedapen orekatua aurreikusi beharko dute, garatzerakoan horrelako segregazioarik ez dela gauzatzen bermatzeko.



gasteiz.ehbildu.eus



gasteiz@ehbildu.eus



[EHBilduGasteiz](https://www.whatsapp.com/channel/0025v328888888888888888)



[EH Bildu Gasteiz](https://twitter.com/EHBilduGasteiz)



[EH Bildu Gasteiz](https://www.facebook.com/EHBilduGasteiz)



[@ehbildugasteiz](https://www.instagram.com/ehbildugasteiz)



[EH Bildu Gasteiz](https://www.youtube.com/channel/UC...)