

## **7. PLANAREN HELBURU Kuantitatiboak, HORIEK LORTZEKO PROGRAMAK ETA LURZORUAREN POLITIKAN IZANGO DITUEN ONDORIOAK.**

### **7.1. ESPARRU OROKORRA**

Ez da Lurraldearen Arloko Planaren berriazko zeregintzat jotzen sustapen publikoko etxebizitzaren premia zehaztea, izan ere, batetik “premia” kontzeptua ez da erraz adierazten modu objektiboan eta, bestetik, kontzeptu hori erabat aldakorra izan daiteke Sailak bere egiten duen etxebizitza-politika zehatzaren arabera.

Batetik hori eta bestetik etxebizitza babestua lehenengo etxebizitza lortzera bideratutakoa dela kontuan izanik, planak irauten duen bitartean sortuko diren familia berrien zati handi baten etxebizitza-premiak asetzea du helburu. Aurreikuspenen arabera, 2000. urtean familiak 713.000 baziren, 2016an 846.000 izango dira.

Aitzitik, planaren helburu dirudi lurzoru-erreserba batzuen kuantifikazioa proposatzeak. Horiek malgutasun nahikoa izango duten irizpideen arabera dimentsionatuko dira, planak eraikuntza berrien bidez premiak asetzeari dagokionez behin betiko ezarriko dituen helburu kuantitatibo batzuei erantzuteko moduan. Horiek, gainera, aukera eskainiko lukete aurreikusi ez diren egoerei eta/edo planak irauten duen bitartean ezar litezkeen politika alternatiboei erantzuteko.

Halaber, planaren zeregina izango da erreserba horiek lurraldeen arabera banatzea eta lurraldean sortzen diren arazo eta aukera nagusiak adieraztea, etxebizitza-politika hori behar bezala gauza dadin eta guztiz eraginkorra izan dadin.

Premia horiei erantzuteko, ordea, arrazoizkoa litzateke (gogoan izan LAPa tresna dela etxebizitza bideratzeko planetarako) planak oinarri gisa hartzea gaur egun Sailak dituen politika- eta programa-motak batetik, eta bere antolamendu-egitura, berari lotutako beste sozietate batzuk (Visesa, Alokairuaren Sustatzailea eta Lurzoruaren Sustatzailea adibidez) barne hartzen dituen, bestetik.

Bestalde, jada adierazi dugunez, eta etxebizitza bideratzeko azkeneko planek bildu dutenez, etxebizitzaren arazoa konpontzeko bideak ezin du oinarri bakar izan eraikuntza berriak sustatzea. EAeko dentsitate handieneko nukleoetako batzuetan analisiaren fasean hautemandako arazoak ikusita eta horietan garapen berriak egiteko lurzoru-eskasia dutela kontuan hartuta, irizpide horrek badu oinarri nahikoa. Horrela bada, bizitegi-parkera jotzea izango da eraikuntza berriaren metodo alternatiboa, sortuko diren premietako batzuei erantzuteko modua. Izan ere, hori arrazoizkoa ez ezik beharrezkoa ere bada eremu horietan.

Jarduteko ildoak eta lehenengo laurtekoan ase beharreko premiei dagokien programaziorako oinarria 2000-2003 Etxebizitza Bideratzeko Planak osatuko du, plan honen iraupenaren aldira estrapolatu ondoren, goranzko joera duela kontuan hartuta.

Zehatzago esatearren, planak irauten duen bitartean 87.200 familia berri ingururen premiak aseko direla aurreikusi da. Horiek ondorengo egutegiaren arabera aseko dira:

2000 – 2003	20.300 premia
2004 – 2007	21.300 premia
2008 – 2011	22.300 premia
2012 – 2015	23.300 premia
<b>GUZTIRA</b>	<b>87.200 premia</b>

Aipatutako premia horiek asetzeko oinarrizko programa-motak ondorengoak izango dira:

- Etxebizitza erabiliak erosteko laguntzak
- Etxebizitza hutsak alokatzea
- Etxebizitza berria eraikitzea

Ase beharreko premia horiei dagokienez, Lurraldearen Arloko Planak ez ditu barne hartzen etxebizitza erabiliak erosteko laguntzak, aipatutako etxebizitza bideratzeko planak aurreikusi zituenak, uste baitugu horiek ez direla lurraldearen arabera banatzekoak. Horrenbestez, planaren berariazko helburu gisa finkatu dugu lehenengo etxebizitza lortzeko 70.800 premia asetzera, bestela esan, aurreikusi daitekeenari jarraiki

plana indarrean egongo den aldiaren sortuko diren familia berrien %50 baino gehiagori erantzutea.

## **7.2. LAParen PROGRAMAK ETA HORIEN HELBURU KUANTITATIBOAK**

### **Etxebizitza hutsetan eragiteko programa**

Etxebizitza hutsetan eragiteko programak, gaur egungo jabeen dirulaguntzak ematean oinarritzen denak eta planak irauten duen aldi osoan zehar gauzatuko denak, programan bertan lau urtetik behin 2.200 etxebizitza huts berri barne hartzea hartu du helburutzat. Gainera, berriro egingo ditu aurreko laurtekoetan kontratatutako etxebizitzak kontratuak.

Hori eginez gero, 16 urteren buruan 8.800 etxebizitzako parke izango dugu alokatzeko. Etxebizitza horiek, gainera, gaur egun hutsik daudenak izango dira eta 2016rako aurreikusitako guztizko parkearen %0.86 osatuko dute, baita urte horretarako balioetsitako etxebizitza hutsen %5 eta gaur egun estimatutako erabili gabeko etxebizitza hutsen parkearen %25 ere.

Alokatzeko etxebizitza hutsen parke oso horri (8.800 etxeb.) bagagozkio, urteko %5eko txandakatzea izango dela aurreikusi da, seigarren urtetik aurrera betiere (maizter batzuen ekonomia-egoera hobetu egingo da eta etxebizitza erosiko dute; beste batzuk lekuz aldatuko dira, edo hil egingo dira eta abar). Horrek esan nahi du planak irauten duen bitartean 10.780 familia berriren premiak ase ahal izango direla.

### **Eraikitze programa**

Ase beharreko gainerako premiak, 62.000 unitateri dagozkionak, eraikitze programaren bidez konponduko dira.

Eraikuntza berriko jardueri erreparatuz gero, Lurraldearen Arloko Planaren proposamena Sailak eta elkartutako eragileek alokatzeko etxebizitza-parke propioa osatzen dutela ziurtatzea izango da. Hori dela eta, bereizi egin behar da "Eusko Jaurlaritzak alokatzeko eraikuntzak" eta "Eusko Jaurlaritzak saltzeko eraikuntzak".

Horrenbestez, Lurraldearen Arloko Planak etxebizitza bideratzeko planak alokatzeko etxebizitzak eraikitzeke ezarritako jarduerak planaren aldi osora estrapolatzen ditu. Horrek esan nahi du horretarako bideratutako 20.200 etxebizitza eraikiko direla planak iraungo duen hamasei urteetan.

Etxebizitza hutsak alokatzeko jardueren kasuan egin dugun bezalaxe, alokatzeko eraikuntza berriko etxebizitzaren parkearen kasuan ere %5eko txandakatzea izango dela aurreikusi da. Hori dela eta, proposatutako 20.200 etxebizitzaren eraikuntzak 24.745 familia berriren premiak asetzeko aukera eskainiko du.

Eusko Jaurlaritzaren saltzeko helburuei ere eusten zaie, aipatutako etxebizitza bideratzeko planean adierazitakoei. Hori 6.400 etxebizitzari dagokie mintzagai dugun aldian.

Gainerako premiak bestelako eragileen bidez aseko dira. Bestelako eragileen kontzeptuen barruan bildu ditugu ekimen pribatuari dagozkion jarduerak nahiz udal-entitateei dagozkienak, baita "hitzartutako etxebizitza" deiturikoak ere. 16 urteko epeari begira eta etxebizitza bideratzeko azkeneko planen aurreikuspenei jarraiki, 9.600 izango direla balioetsi dezakegu.

Horrenbestez, honakoa da planaren proposamena eraikuntza berriei dagokienez, jabetza-erregimenaren banaketaren eta asetako premien arabera:

	<u>Eraikitako etxeb.</u>	<u>Asetako premiak</u>
<b>EJk alokatzeko eraikuntza</b> (Saila, Alokairuaren Eragilea, Visesa)	20.200	24.745
<b>EJk saltzeko eraikuntza (Visesa)</b>	6.400	6.400
<b>Beste eragileen eraikuntza</b>	28.875	28.875
<b>GUZTIRA</b>	<b>55.475</b>	<b>60.020</b>

Beste eragile batzuei egotzitako 28.875 etxebizitzak Plangintza Zuzendaritzak 4 urteko aldi baterako egin dituen eta 16ra estrapolatu dituen estimazioei zor zaizkie.

55.475 etxebizitza berri horietatik 20.200 alokatzeko izango dira eta gainerako 35.275 etxebizitzak saldu egingo ditu administrazioak edo saldu edo alokatu egingo dituzte bestelako eragileek. Hala ere, plan honen ondorioetarako horiek saldu egingo dituztela aurreikusi da.

Orotara Eusko Jaurlaritzak etxebizitza berriak eraikitzeke egingo dituen jardueretan 26.600 etxebizitza berri eraikiko dira. Horien %75 inguru alokatzeko izango dira.

Honakoa da proposamenaren batez bestekoa, urteko etxebizitzen eta laurteko etxebizitzen arabera:

	<u>etxeb./urte</u>	<u>etxeb./laurteko</u>
Eusko Jaurlaritzak alokatzeko	1.263	5.050
Eusko Jaurlaritzak saltzeko	400	1.600
Bestelako eragileak	1.805	7.219
GUZTIRA	3.468	13.872

Laburbilduz, planak oro har asebate beharreko etxebizitzen multzoa 70.800 familia berrikoa izango da. Horietatik 10.780 etxebizitza hutsen alokairuaren bidez aseko dira, 24.745 Eusko Jaurlaritzak (Sailak eta elkartutako eragileek) alokatzeko eraikitako etxebizitza berrien bidez eta 35.275 saltzeko eraikitako etxebizitzen bidez. Azken horien artean 6.400 Eusko Jaurlaritzari (Visesari) dagozkio eta 9.600 hitzartutakoak izango direla aurreikusi da.

### **Lurzorua kudeatzeko programa**

Aurreko epigrafean adierazi dugunaren bidetik, eraikuntzari dagokion programa gauzatzeko, Eusko Jaurlaritzak 26.600 etxebizitza eraiki beharko ditu, eta, beraz, horretarako nahitaezkoa izango da etxebizitza horiei dagokien lurzorua kudeatzeari ekitea.

Kontuan hartzen badugu tradizioz sustatzaile pribatuek izan duten eragozpenik handienetako bat lurzoria etxebizitza babestuen sustapenarekin lehiatzeko moduko prezioetan lortzeko zailtasuna izan dela, planak bere egindako jarduera-ildoetako bat hauxe izango da, etxebizitza bideratzeko azkeneko planek zedarrantutako jarraibideen argitara: Eusko Jaurlaritzak merkaturatzea Sailaren eta berorri lotutako eragileen (Visesa eta Alokairuaren Eragilearen) zuzeneko jardueri nahiz hitzartutako etxebizitzei eta bestelako eragileei egotzitako gainerako etxebizitzaren %60ri dagokien lurzoria, ondorengo eskemaren arabera:

Eusko Jaurlaritzak kudeatu beharreko lurzoria:

EJk alokatzeko eraikitakoa	20.200 etxebizitza
EJk saltzeko eraikitakoa	6.400 etxebizitza
Hitzartutako etxebizitzaren eraikuntza	9.600 etxebizitza
Hitzartu gabeko bestelako eragileen %60	11.565 etxebizitza
GUZTIRA EJk kudeatutakoa	47.765 etxebizitza

Beste eragile batzuek kudeatutako lurzoria (%40 bestelako eragileek, hitzartu gabe)	7.110 etxebizitza
GUZTIRA kudeatu beharreko lurzoria	55.475 etxebizitza

Eusko Jaurlaritzak kudeatutako lurzoria planak irauten duen bitartean kontsumituko den guztizkoaren %86 da.

Aurreikusi denez, lurzoru hori batera kudeatuko dute Sailak berak eta horretarako sortutako Lurzoruaren Eragileak.

### **7.3. EUSKO JAURLARITZAK LURZORUAREN POLITIKAN AURREIKUSITAKO JARDUEREN ONDORIOAK**

Lurraldearen Arloko Planak barne hartzen duen eraikuntzaren eta lurzoruaren kudeaketaren programak funtsezko bi galdera sortzen dizkigu:

Ba al da aipatutako programa horiek gauzatzeko adina lurzoru kalifikatu?

Eusko Jaurlaritzak ba al du programa horiei aurre egin ahal izateko adinako lurzoru-ondarea?

### **Lurzoru-eskaintza dimentsionatzea**

Planaren lurzoruaren kudeaketaren programa (Jaurlaritzaren berriarazko esku-hartzeak eta beste eragile batzuen jardueren inguruko estimazioak) gauzatu ahal izateko lurzoru-premiak, oro har 55.475 etxebizitza berri eraikitze behar den lurzoruari dagozkionak, eta gaur egun kalifikatuta dagoen lurzoru (44.324 etxebizitza babestutarako lurzoru) erkatuz ondoriozta dezakegu, oro har, 11.150 etxebizitza eraiki ahal izateko lurzoru kalifikatu beharko litzatekeela. Aurreikuspenen arabera, une honetan kalifikatuta dagoen lurzoru 12.8 urte barru agortuko litzateke.

Alabaina, analisiaren eta diagnostikoaren fasean jada egiaztatu ahal izan dugunez, lurzoru kalifikatu horren banaketa ez da homogenea eskualde edo eskualde-egitura guztietan eta bertako biztanleen arabera. Izan ere, guztira erabilgarri den espazioaren, bertan dauden 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrien kopuruaren eta plangintzaren azkeneko berrikuspenaren dataren arabera izaten da batez ere.

Hori kontuan izanik eta eszenatoki malgu samarra —epe motzera plan honetan definitutako etxebizitza-politika eskualde-egitura guztietan bermatuko duena eta epe ertain edo luzera esku hartzeko politika alternatiboak garatzea ziurtatuko duena— osatzeko helburuarekin, hipotesi hauxe hartu da barne: esku hartzeko politika horietarako kalifikatutako lurzoruaren premiak 8 urteko aurrerapenarekin hartzea barne plangintzan.

Kalifikazioari dagokionez hauxe esan nahi du hipotesi horrek: oro har eta modu sinplifikatuan 38.351 etxebizitzatarako lurzoru kalifikatu beharko litzateke (etxebizitza berriak, 55.475, eraikitze behar den lurzoru, ken jada kalifikatuta dagoen lurzoru, 44.324 etxebizitzari dagokiona, gehi planaren epea amaitu eta berehala egiteko jardueretarako gordetako lurzoru, 27.200 etxebizitzari dagokiona eta 2008-2015 aldiko kontsumoaren baliokide dena) (ikus koadro nagusia 9. atalaren amaieran).

Nolanahi ere den, ezarritako bigarren baldintzak, kalifikatutako lurzoruak eskualde-egitura guztietako etxebizitza-politika bermatzeko beharraren ingurukoak, ez du aukera ematen zenbait eskualde-egituratako (adibidez Araba Erdialdeko Eskualde Egiturako) lurzoru-defizita beste batzuetako lurzoru-soberakinarekin konpentsatzeko. Hori dela eta, azkenean, etxebizitza babestuak sustatzeko behar den lurzoria 46.389 etxebizitza egiteko behar denaren parekoa izango da.

### **Eusko Jaurlaritzaren lurzoru-ondarea**

Lurzoria Kudeatzeko Programari eskainitako atalean adierazi dugunaren bidetik, Eusko Jaurlaritzak eraikitzeko eta kudeatzeko jardueri dagokienez planak aurreikusitako kontsumoa 47.765 etxebizitzakoa izango da.

Sailak gaur egun etxebizitza publikoak sustatzeko lurzoriari dagokionez duen ondarea 9.600 etxebizitzakoa da gutxi gorabehera, negoziatzen ari diren lurzoru urbanizaezinen inguruko zenbait iguripen barne hartuta.

Kalifikatutako lurzoriuz ari ginela adierazitakoaren bidetik eta orduan aipatutako helburu berari (jarduerak eta/edo politika alternatiboak garatzeko aukera bermatzeari, alegia) jarraiki, hipotesi hauxe egin dugu: Jaurlaritzaren lurzoru-ondarea agortzeko aldia, une honetan EAE osoari begira 3.2 urtekoa dela balioetsi daitekeena, 6 urtekoa izatea planaren amaieran eskualde-egitura bakoitzean.

Puntu honetara iritsita ñabardura bat egin behar dugu, izan ere, Sailaren lurzoru-ondarea Eusko Jaurlaritzak aurreikusitako jarduera guztien multzoari (horrek Sailaren beraren jarduerak eta berari lotutako eragileenak, Visesarenak eta Alokairuaren Eragilearenak adibidez, nahiz hitzartutako etxebizitzaren kudeaketari eta beste eragile batzuek egindako jardueren %60ri dagozkionak hartzen ditu barne) egotzitako lurzoru-kontsumoarekin ari gara konparatzen. Lurzoriaren kudeaketaren zati bat bere gain hartuko duen Lurzoriaren Eragilea ez denez oraindik hasi lanean (horrek nagusiki Alokairuaren



Eragilearen lurzoria hornituko du, baita beste eragile batzuei eta hitzartutako etxebizitzari dagokienaren %60 ere), horiei Sailaren beraren ondarearekin egin beharko zaie aurre.

Edonola ere, Sailaren ondarearen bidez nahiz Lurzoruaren Eragilearen bidez, Eusko Jaurlaritzak 47.765 etxebizitzari dagokion kontsumoari egin beharko dio aurre. Horrezaz gain, 17.670 etxebizitzako "stock-a" osatu beharko du, Eusko Jaurlaritzak planaren bigarren aldian izango duen kontsumoaren baliokidea alegia. Bere hasierako "stock-a" 9.600 etxebizitzakoa dela balioetsi denez, BOEak egiteko behar den lurzoria 55.851 etxebizitzari dagokiona izango da Eusko Jaurlaritzaren jarduera guztietarako.