

BESTELAKO XEDAPENAK

LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

3003

AGINDUA, 2024ko ekainaren 6koa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Errenteriako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, eta jendaurrean jartzen baita.

Errenteriako Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean udalerrri osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatzen baita. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_3705/24_08 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2024ko otsailaren 8an (sarrera-erregistroaren zk.: 2024-10000000746), Errenteriako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarraren ohiko bilkuran hartutako erabakia aurkeztu zen. Erabaki horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatu zitzaion Errenteriako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindua eman zezala, eta bertan honako hauek jaso ditzala:

- 1.– Errenteriako udalerria, oso-osorik, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea.
- 2.– Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetarako aurreikusten dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak esparru horretarako esleitzea.
- 3.– «Neurrien Berariazko Plana» onartzea, adierazpenean agertutako desorekak zuzentzeko, bai eta plana garatzeko egutegia ere, eta administrazio eskudunek hasierako 3 urteko epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztea.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerari agiri hauek erantsi zaizkio:

- 1.– Errenteriako etxebizitza-diagnostikoa eta -plana, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.
- 2.– Justifikazio-memoria.
- 3.– Neurri publikoen plan espezifikoa.

Hirugarrena.– Behin dokumentazioa aztertuta, eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legeak 68.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, epe bat eman zaio Errenteriako Udalari, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera aurkeztutako neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko; zehazki puntu hauei dagokienez:

1. ardatza.– Alokairu eskuragarria sustatzea:
 - a) Zehaztu lurzoru-lagapenak eta beste ekintza-konpromiso batzuk 2024-2026 hirurtekorako, alokairurako etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien eskaintza eskuragarria handitzeko.

2024ko ekainaren 21a, ostirala

b) Zehaztu baserrien zatiketa horizontalerako irizpideak, etxekidetza sustatzeko Etxebizitza Sailak indarrean dituen neurriekin bat egin dezaten.

c) Azaldu zergatik ez dagoen 2021eko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan jasotako jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko neurririk. Dekretu hori, Euskal Autonomia Erkidegoko jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa da.

Laugarrena.– 2024ko apirilaren 17an, Errenteriako Udaleko Hirigintzako zinegotzi ordezkariak 2024ko apirilaren 16an emandako Dekretua jakinarazi zen. Dekretu horren bidez, Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu den Neurrien Plan Espezifikoa osatzea ebatzi zen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduaren arabera.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du tentsio handiko bizitegi-eremuak izendatzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin bat etorriz, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen 2021eko urtaririlaren 19ko 11/2021 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sailak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzen duen espedientea ebazteko, Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatzen duenez, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«a) Adierazpenaren aurretik, prestaketa-prozedura bat beharko da, gunean guneko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haien bilakaera denboran zehar; etxeko unitate egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta horien bilakaera denboran zehar, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera emango baitu. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak higiezin merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeneoak, 2004ko martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenaren arabera.

b) Lurralde-eremu jakin bat tentsio handiko bizitegi-eremu izendatzeak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintza, prezio eta etxebizitza moten araberako zonifikazioa ere, edo desorekak eta gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Administrazioaren mugatzeko prozeduraren ebazpenak behar bezala arrazoituta egon behar du, eremuko etxebizitza-merkatuaren gabeziak edo hutsak egoki azalduta, edozein modalitatetan, ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko eta betiere arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunen eta ezaugarrien arabera ere bai. Ebazpen hori Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioiko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, hiru hilean behin, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, artikuluko honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, honako bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

1.– Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak –gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek– familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzen duela.

2.– Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak kasuan kasuko autonomia-erkidegoko konsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu handiagoa izatea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta garapen-egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Errenteriako Udalak aurkeztutako eskaera eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, honako gogoeta hauek egin behar dira:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete behar da.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera garatzen da, hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta denboran duten bilakaera barne, baita bertan bizi diren etxeen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta denboran zehar izan duten bilakaera ere.

Alokairu-prezioen adierazleei dagokienez, agiriak dio gaur egun udalerrian ia ez dagoela alokairuko etxebizitzaren eskaintzarik, eta dagoen eskaintza urriak alokairu-errenta oso handia (hilean 950 eta 1.300 euro artean) eskatzen duela. Erregistratutako salerosketetako etxebizitzaren batez besteko prezioari dagokionez, 2019tik aurrera batez besteko prezioa igo egin dela atzeman da, 200.000 euroko mugatik gora, eta 2023ko lehen hiruhilekoan erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa 228.000 eurokoa izan da. Ohartarazten du, halaber, Errenteriako salerosketen metro koadroko batez besteko prezioaren bilakaerak azken urteetako etxebizitza-merkatuaren tentsioa azaleratzen duela, eta 2022an eta 2023ko lehen hiruhilekoan metro koadroko 3.000 euroko muga gainditu duela. Gaineratzen du ezen EMAL Alokairuen Merkatuari buruzko Inkestaren arabera, Errenteriako alokairu libreko etxebizitzetan urtero sinatzen diren kontratuen batez besteko errenta, 2017tik 2022ra, batez beste hilean 608 eurotik 713 eurora igo dela, hau da, % 17,2ko hazkunde-tasa izan duela. Hazkunde hori Donostiakoaren maila berean dago, eta inguruko udalerrien gainetik.

Familien errenta-mailari eta bilakaerari buruzko adierazleei dagokienez, adierazten da konparatiboki egoera txarra dagoela ingurunearekin alderatuta, eta Errenteriako familien batez besteko errenta Donostialdeko batez besteko errenta eta Gipuzkoako batez bestekoa baino askoz txikiagoa dela. Nabarmentzen da etxebizitza babestua eskatzen duten 1.838 pertsona eta familia daudela Errenterian erroldatuta, eta aipagarria da alokairu babestua eskatzen dutenen kopurua, etxebizitza erosteko eskariaren aldean. Horrela, lau eskaeratik hiruk (% 75,1) alokairu babestuko etxebizitza bat eskatzen dute, eta adierazten da diru-sarrerren maila txikia izanik alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten eskatzaileak direla horietako asko.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku bereziaren justifikazioa, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da. Memoria horretan, Errenteriak 12/2023 Legearen 18.3.a) artikuluan aurreikusitako irizpidea betetzen duela jotzen da, hau da, hipotekaren edo alokairuaren kostuaren batez besteko kargak, gastuak eta oinarritzko hornidurak gehituta, familien batez besteko diru-sarrerren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

Memorian, oinarritzko datu hauek justifikatzen dira Errenteria tentsio handiko eremu izendatzeko:

Familien errenta erabilgarria 2021	33.714 €
Alokairu-errenta 2021 + etxeko oinarritzko gastuak 2021: 670,1 euro (2021eko errenta) + 259 euro	929 €
Ahalegin ekonomikoa	% 33

3.–Adierazpenean atzemandako desorekak zuzentzeko proposatutako neurrien plan espezifikoia.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, aurkeztutako dokumentazio osagarrian jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu eskaera hobetzeko eskakizuna bete dela, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian jarritako desorekak lehengoratzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.a) artikuluan aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela, Errenteriako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Errenteriako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, Etxebizitzarako Eskubidearenak, 18.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz, hogeitaz egun balioduneko epean, azken argitalpenaren bihamunetik hasita. Epe horretan, interesdunek egoki irizitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

2024ko ekainaren 21a, ostirala

Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zuzeneko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>) egongo dira eskuragarri.

Hirugarrena.— Agindu hau Errenteriako Udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzualdi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki iritzitako alegazioak eta agiriak aurkez ditzan.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko ekainaren 6a.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.