

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

451

AGINDUA, 2025eko urtarrilaren 9koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Zumaiaiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.

Espediente-zk.: AAAA_RES_5099/24_09.

Zumaiaiko Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean eskatzen baita udalerrri osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Espedientearen zenbakia AAAA_RES_5099/24_09 da, eta hauek dira hari buruzko

AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2024ko ekainaren 13an (SIR sarrera-erregistroko zenbakiak: 202400000435031 eta 202400000435057), Zumaiaiko Udaleko (Gipuzkoa) Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakia aurkeztu zen, zeinaren bidez Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatzen baitzaio has dezala Zumaia udalerrri osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura eta onartzen baitira deklarazio horretarako diagnostikoa eta justifikazio-memoria, baita garatu nahi den neurrien plan espezifikoa eta horretarako egutegia ere.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari dokumentazio hau erantsi zaio:

- 1.– Zumaiaiko etxebizitza-diagnostikoa eta -plana, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.
- 2.– Justifikazio-memoria.
- 3.– Ekintza-plana.

Hirugarrena.– Dokumentazioa aztertuta, eta bat etorri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Zumaiaiko Udalari epe bat eman zaio, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu ditzan; zehazki, puntu hauei dagokienez:

1.– Datozen 3 urteetan alokairu sozialerako eta eskuragarriko etxebizitza babestua eraikitze konpromisoak hartzeari buruzko zehaztapena.

2.– Hiru urteko ekintza-planean zehaztea Jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan garatutako neurrien aplikazio operatiboa.

3.– Bizigune programari dagokionez hartutako konpromisoak garatzea, programan izena ematen duten etxebizitza hutsen jabeentzat aurreikusitako hobari fiskalak handitzeko aukera barne, edo etxebizitza hutsak birgaitzeko laguntza-ildoak ezartzea, Eusko Jaurlaritzak ematen dituenen osagarri.

4.– Etxebizitzak eskuratzeko aurreikusitako udal-politika eta, hala badagokio, horretarako aurreikusitako aurrekontua zehaztea.

Laugarrena.– 2024ko azaroaren 18an, Zumaiako Udalak neurrien plan espezifikoak aurkeztu zuen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzak helarazitako eskakizunean ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedientea ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko 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 araberrako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-koehesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebiziti-

tzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioiko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikuluko honetan lege 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 deklaratzeko justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) 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.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan, kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu gehiago haztea.

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

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

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

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.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatu du, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legeko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, eta bertan irizten zaio Zumaiak betetzen duela 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko b) apartatuan aurreikusitako irizpidea; hau da, etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak izan duen hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez hiru puntu handiagoa izatea dago-kion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Memorian justifikatzen da Zumaiako eremu tentsionatu deklaratzeko, adierazita 2017-2022 aldian alokairu-errentaren igoerak eskakizun hori betetzen duela, udalerrira eremu tentsionatu dekla-

ratua izateko. Adierazten da aldi horretan alokairu-errenta % 22,8 igo dela, 8,8 puntu KPlaren gainetik. Eredu tentsionatu deklaratzeko eskatzen den baldintza alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak KPlaren igoera hiru puntutan gainditzea denez, adierazten da aise gainditzen dela Zumaia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko Etxebizitza Eskubidearen aldeko Legearen atalasea. Horri dagokionez, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan egindako EAeko eremu tentsionatuei buruzko txostenean jasotako datuak berrikusi dira, eta egiaztatu da Zumaiako udalerrian alokairu-errenta % 21,93 hazi dela 2017-2022 aldian. Hazkunde horren arabera, agerian geratu da Zumaiaren kasuan irizpide hau betetzen dela: etxebizitzaren alokairu-prezioa EAeko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoak baino gutxienez ehuneko hiru puntu gehiago haztea.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintza, Zumaiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Zumaiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz, hogei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iriztitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Zumaiako udalerrria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta alde zuzeneko memoria.

Hirugarrena.– Agindu hau Zumaiako Udalarari jakinaraztea, eta hogei egun balioduneko epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iriztitako alegazioak eta dokumentazioa aurkeztu ditzen.

Ebazpen honen aurka, ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutseko egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urtarrilaren 9a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.