

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 748

*AGINDUA, 2025eko urtarrilaren 27koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Barakaldoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.*

Espediente-zk.: AAAA\_ORD\_7308/24\_09.

Barakaldoko Udalak (Bizkaia) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean eskatzen baita udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_7308/24\_09 da, eta hauek dira hari buruzko

#### GERTAERAK

Lehenengoa.– 2024ko azaroaren 6an, Alkatetza-Udalburutzaren 9246/2024 zenbakidun Dekretua aurkeztu zen, 2024ko azaroaren 4koa, zeinaren bidez eskatzen baitzaio Eusko Jaur-laritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari has dezala Barakaldoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

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

- 1.– Barakaldoko etxebizitzeari buruzko diagnostiko-txostena.
- 2.– Neurrien plan espezifikoa.
- 3.– Justifikazio-memoria.

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

1.– Edukitzaile handiaren figura udalerrian modu zehatzean definitzearen egokitasuna berrikusi beharko da, eta hori justifikazio-memorian arrazoitu.

2.– Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memorian justifikatu beharko da bidezkotzat jotzen denean bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluan 7. paragrafoan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

3.– Neurrien plan espezifikoan, zehazki etxebizitzaren ekintza-planean (1.1. estrategia), helburu gisa planteatzen da hurrengo hiru urtekoan alokairuko 182 etxebizitza babesturen sustapena hastea.

Bestalde, plan espezifikoaren helburua da hurrengo hiru urteetan 536 etxebizitza eraikitzen hasia (242 salmentarako eta 182 alokairurako): 108, Urban Galindon; 26, Larrean; 24, Lutxana-Llanon, eta beste 24, Burtzeña plazan. Egokitzat jotzen da lurzoruak lortzeko moduari buruzko xehetasun gehiago ematea, adieraziz ea Eusko Jaurlaritzari lagatzea aurreikusten den alokairu-erregimenean sustatu nahi diren etxebizitza babestuak egiteko lurzoruak edo, hala badagokio, proposamena nola gauzatzea aurreikusten den, lurzoruak lagata edo beste moduren batean.

4.– Neurrien plan espezifikoko 1.1.1 estrategiaren 1.1.4 ekintzan, udalerrian etxebizitza babestuak eraikitzeke eskuragarri dauden lurzati inbentario bat egiteko lan egitea proposatzen da. Inbentario horretan, Eusko Jaurlaritzari etxebizitza babestuak edo zuzkidura-bizitokiak sustatzeko laga dakizkiokeen lursailak identifikatuko dira. Horri dagokionez, egokitzat jotzen da Eusko Jaurlaritzari lagako zaizkion lurzatiak zehaztea.

5.– Neurrien plan espezifikoan zuzkidura-bizitokiak sustatzeko 1.1.2 ekintza aurreikusten da. 1.1.1 estrategian, ekintza deskribatzen da, eta adierazten da Barakaldoko lehen zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke aukera emango duten ekintzak bultzatuko direla, bizitegiak eskuratzeko zailtasunak dituzten kolektiboek behin-behineko bizitegi-baliabide bat eskaintzeko. Egokitzat jotzen da ekintza hori gauzatzeko modua gehiago zehaztea, egin nahi diren zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke dituzten lurzatiak adierazita.

6.– Neurrien plan espezifikoan 1.2.2 ekintza aurreikusten da (udalerrian hutsik dauden etxebizitzak ezagutzan sakontzea), eta 1.2.1 estrategian hau aurreikusten da: «Barakaldoko Udaleko Etxebizitza eta Hirigintza Plangintzaren Arloak benetako ezagutza zabaldu nahi du, udalerrian hutsik dauden etxebizitzak OHZan likidatutako errekerimenduan kopuruaz harago. Udaleko Etxebizitza Planaren barruan sartzen da udalerrian etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egitea. Zehazki, jenderik gabeko etxebizitzak inbentario bat egin nahi da, datu ofizialen iturriak erabiliz. Bestalde, eremu-azterketa bat egiteko aukera planteatu da, identifikatutako jenderik gabeko etxebizitzak benetako egoeran sakontzeko eta alokairuko etxebizitzak merkatura bideratu daitezkeen etxebizitzak diren jakiteko (...)». Egokitzat jotzen da gehiago zehaztea jenderik gabeko deklaratuak etxebizitzekin lotuta hartu nahi diren neurriak, bat etorri Jenderik gabeko etxebizitzak eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan xedatutakoarekin.

Laugarrena.– 2024ko abenduaren 19an, Barakaldoko Udalak borondatezko hobekuntzen dokumentua aurkeztu zuen udalerrian bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifikoa eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

## 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 eksklusiboen esparruan, eta bat etorri etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio 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 artikulua xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoa 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeenak 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 eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten arabeko zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren 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 etxebizitzaren 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 Ministerioi Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen 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, artikulua honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

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

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, agertutako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek garatzeko egutegia proposatuko dituen.

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

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

Aurkeztutako eskabidearekin batera, eremu tentsionatu deklaratzeko Barakaldoko diagnostikoaren eta etxebizitza-planaren dokumentua aurkeztu du, eta, bertan, Barakaldoko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa garatzen da, 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.

Justifikazio-memorian, udalerriko etxebizitzari buruzko diagnostikoarekin eta Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analisiarekin batera, udalerriko biztanleriaren bilakaeraren analisia, auzoen arteko eta inguruko beste udalerrri batzuekiko mugikortasuna, alokairu-prezioen eta -errenten bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak jasotzen dira. Horrez gain, azken urteotan udalerrian garatutako etxebizitza-programak eta -politikak aztertzen dira.

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

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Barakaldok betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua aurreikusten dena.

Memorian justifikatzen da Barakaldoko udalerrian betetzen dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori. Horretarako, Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostenean jasotzen dena aipatzen da. Txosten hori Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egin zuen eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren webgunean argitaratu zen. 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) letran eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen da; izan ere, lege horretan, udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30etik gora kokatzen da alokairuaren kostuaren eta oinarritzko gastu eta horniduren batez besteko karga. Kasu honetan, egiaztatu da Barakaldoko udalerrri osoan alokairuaren batez besteko errentak eta etxeko oinarritzko gastuek, hau da, oinarritzko hornidurak estaltzera bideratutakoek, udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30etik gorako finantza-ahalegina dakartela, ahalegin ekonomiko % 32,8 baita. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, adierazitako hobekuntzak eta aldatetakoak jasotzen dituen dokumentuko neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu eskaera hobetzeko

eskakizuna bete dela bai memorian, bai aurkeztutako ekintza espezifikoen planean, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agerian jarritako desorekak zuzentzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintzak betetzen direla, Barakaldoko 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 Barakaldoko 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 Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuz, hogeiei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

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

Hirugarrena.– Agindu hau Barakaldoko Udalarari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzundaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urtarrilaren 27a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.