

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

1151

AGINDUA, 2025eko otsailaren 14koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Donostiako udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko prozedura hasten duena.

Espediente-zenbakia: AAAA_ORD_7310/24_09.

Donostiako Udalak (Gipuzkoa) eskabidea aurkeztu du udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratu izan dadin. Eskatera hori AAAA_ORD_7310/24_09 espedientearen bidez izapidetu da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2024ko azaroaren 8an (erregistro elektronikoko orokorreko erregistro-zenbakia: 2024/021647), Donostiako Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has dezala Donostiako udalerrria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bigarrena.– Tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zitzaion:

- 1.– Donostiako etxebizitzaren egoeraren diagnostikoa.
- 2.– Donostiako Etxebizitza Plana.
- 3.– Justifikazio-memoria.

Hirugarrena.– Dokumentazioa aztertuta, eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zitzaion Donostiako Udalari aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu zitzaion udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko eskabidearekin batera aurkeztu zuen neurrien plan espezifikoan; zehazki, puntu hauei dagokienez:

1.– Eskaeraren xede den esparruan edukitzaile handiaren figura zehatz-mehatz definitzea egoia den berrikusi beharko da, eta justifikazio-memorian arrazoitu beharko da hori.

2.– Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, bidezkotzat jotzen bada tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratuetan dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez den higiezinetan eta, hala, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin badu gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga, hori memorian justifikatu beharko da.

3.– Proposatutako etxebizitza-planeko 1. ardatz estrategikoan (arrazoizko alokairua sustatzea), alokairuko etxebizitzak eraikitzea aurreikusten da, eta Eusko Jaurlaritzak guztira 376 etxebizitza sustatuko dituela aipatzen da. Era berean, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea aurreikusten

da, arrazoizko alokairuko eraikinak bultzatzeko, eta lanean jarraitzea lurzoru berriak atzemateko eta eskuragarri daudenak prestatzeko, babes publikoko etxebizitza gehiago eraiki ahal izateko. Bidezkotzat jotzen da etxebizitza-planean zehaztea aurreikuspenen arabera zer lurzoru lagako zaizkion Eusko Jaurlaritzari arrazoizko alokairuko etxebizitzak egiteko edo, hala badagokio, zuzki-dura-bizitokiak egiteko.

4.– Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairuaren merkatuan bitartekaritza-lana egiteko jarduketak eta programak aipatzen dira etxebizitza-planeko 1.2 estrategian (1.2.4 ekintza); etxebizitza hutsei kanona ezartzeko azterlanak, hain zuzen ere. Ekintza horren garapenean adierazten da udalak bere esku dituen formulak erabiltzen jarraitzeko asmoa duela, bai errekariguen modalitatean, bai hobarien modalitatean, etxebizitza hutsen mobilizazioa sustatzeko helburuarekin. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean jasotako neurriei dagokienez, horiek aplikatzeko azterlan bat egiten jarraitzea aurreikusten da. Nahiz eta legez aurreikusitako eran etxebizitza hutsen kanona ezartzeko azterlanak egitea aipatu, ez da zehazten etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurriak ezartzeko ekintza eraginkorrik, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan araututakorik. Beraz, gehiago zehaztu beharko lirateke horri dagokionez hartu nahi diren neurriak.

Laugarrena.– 2025eko urtarrilaren 27an, justifikazio-memoria eta neurrien plana aurkeztu zituen Donostiako Udalak, eta eskaera hobetzeko errekerimenduari erantsi zitzaizkion aldaketa horiek.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak du tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremuak deklaratzeko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela tentsio handiko bizitegi-merkatuko 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, bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek du tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremuak deklaratzeko espedienteak ebazteko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 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 tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremuak deklaratzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, hauek barnean hartuta: etxebizitza mota bakoitzaren 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 eman behar 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-erabilaren balio-mapak, higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan eginak, bat etorritik 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 homogeneoak hartu daitezke kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratuak informazio-izapide bat egitea dakar berekin: jendaurrean jarri beharko da deklarazio horren oinarri den informazioa, barnean direla biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberako zonakatzea ere, edo gizarte- eta lurralde-koehesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzen edo prebenitzen dituen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du: 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 Ministerioen Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat tentsio handiko bizitegi-merkatuko 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 honetako neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu bat izendatzeak justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

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

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, tentsio handiko bizitegi-merkatuko 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 behar diren neurriak eta haientzako egutegia proposatuko dituen.

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

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

Aurkeztutako eskabidearekin batera, tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, etxebizitza mota bakoitzaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera barne, baita egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Aurkeztutako diagnostikoak etxebizitza-beharrizan eta -eskaeraren analisia egiten du, eta informazio hau ematen: udalerriko biztanleriaren bilakaera, biztanleria auzo batetik bestera eta inguruko udalerrietara joateko mugikortasuna, prezioen eta alokairu-errenten bilakaera eta hiriko etxebizitza-parkearen ezaugarriak.

2.– Justifikatu du etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela, tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Donostiak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua aurreikusten dena.

Memorian, justifikatu egiten da tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko 18. artikulua horretako a) apartatuak eskatzen dituen baldintzak betetzen direla; izan ere, udalerrria osorik hartuta, alokairua eta etxeko oinarrizko gastuak ordaintzeko ahalegina errenta erabilgarriaren % 31,6 da, eta gainditu egiten da legean aurreikusten den udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko muga. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, aurkeztutako dokumentazio hobetuan jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu bete dela eskaera hobetzeko eskakizuna, udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko agerian jarritako desorekak lehenagotzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintzak betetzen direla Donostiako udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

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

Bigarrena.– Prozedura jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz. Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogeitun egun balioduneguneko da jendaurrean, interesdunek egoki iriztitako alegazioak egin ditzaten.

Donostiako udalerrria tentsio handiko bizitegi-merkatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldeko aurreko 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 Donostiako Udalarri jakinaraztea, eta hogeitun egun balioduneko entzundaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iriztitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko otsailaren 14a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.