

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

632

AGINDUA, 2026ko otsailaren 2koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Basauri udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

ZK.: AAAA_ORD_2/26_09.

Basauriko Udalak (Bizkaia) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_2/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

GERTAKARIAK

Lehenengoa.– 2025eko azaroaren 27an, Basauriko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak Basauri udalerria deklaratu bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

- 1.– Basauri udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko hasierako justifikazio memoria.
- 2.– Basauriko etxebizitzari buruzko diagnostikoa.
- 3.– Basauri bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari lotutako neurrien plan espezifikoak.

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 Legearen etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honen eskumena da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espediente ebaztea, 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 bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«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 higiezin merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeenak, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak 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 arabera 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 Ministerioiko 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 jarraitzen badute, 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 lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

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

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek 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 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, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituen.

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

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa betetzea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Basauri udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko memoria, diagnostikoa eta neurrien plana gehitu ditu eskaerak, eta, bertan, Basauriko 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 testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Basauriko etxebizitzaren alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisia bildu dira. Etxebizitzaren beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertu dira azterlan horretan. Halaber egin da etxebizitza alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legezko inguruabarrak daudelako.

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

Memorian justifikatzen da Basauri udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko eremu tentsionatuei buruz 2025eko apirilean egin zuen txostenean adierazitakoari erreferentzia eginez. 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen da; izan ere, alokairuaren kostuaren eta oinarritzko gastu eta horniduren batez besteko karga udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30etik gora kokatzen da. Kasu honetan, egiaztatu da Basauri udalerrian 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 ekonomikoa % 30,8 baita. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela Basauri 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.– Hasiara ematea Basauri udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko 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, hogeitau egun balioduneko epean, azken

2026ko otsailaren 11, asteazkena

argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

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

Hirugarrena.— Agindu hau Basauriko Udalarari jakinaraztea, eta hogeita egun balioduneko entzualdi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2026ko otsailaren 2a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.