



**Ebazpena, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean zuzendariarena; horren bidez, etxebizitza-eskatzaileen erregistroa eta babes sozialeko etxebizitzak, erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurak arautuko dituen xedapen orokor berri bat egiteko aurretzako kontsulta egiten zaie herritarrei.**

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egokitzen du xedapen orokor berri bat egitea, helburu hauekin: Etxebide arautzen duen indarreko araudia aldatzea, etxebizitza-eskatzaileen erregistroa aldatzea, eta babes sozialeko etxebizitzak, erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurak aldatzea.

Xedapen Orokorrak Egiteko Prozeduraren ekainaren 30eko 6/2022 Legearen 11. artikulua ezartzen duenez, xedapen orokorra izapidetzea sustatzen duen organo edo zuzendaritza-zentroak herritarren iritzia eskatuko du kontsulta publikoan, arau-testu juridikoen proposamenak idatzi aurretik.

Ebazpen honen bidez, bete egiten da agindu horretan xedatutakoa, eta berariaz gonbidatzen dituzte herritarrak honako gai hauei buruzko iritzia ematera: araua onartzeko premia eta egokitasuna, helburuak, konpondu nahi dituen arazoak eta egon daitezkeen bestelako soluzio arautzaile eta ez-arautzaileak.

### **Lehenengoa. Araua onartzeko premia eta egokitasuna.**

Euskal AEn etxebizitza duin eta egoki bat eskuratzeko zailtasunak — horrek gaur egun Etxebiden dagoen eskatzaile kopuruaren hazkunde esponentzian eragiten du— etxebizitza babestuetan izena emateko, barematzeko eta esleitzeko arauzko tresnak errealitate sozial konplexuago batera egokitzea eskatzen du —bertan kalteberatasun larriaren dauden egoerek eta errenta ertain eta langile-mailakoa dutenek etxebizitza arrunta erosteko duten gero eta zailtasun handiagoak dituzten egoerek bat egiten dute—.

Baremazio bidez esleitzeko garaian indarrean dagoen sistemak abantaila nabarmena ematen die errenta txikienei, etxebizitza-politika publikoaren helburu sozialarekin bat etorriz. Hala ere, salerosketako eta alokairuko merkatu librearen bilakaerak erdiko klaseko eta langile-klaseko jende asko halako etxebizitzak eskuratzeko aukerarik kanpo utzi ditu. Hori dela eta, premia-egoera handiengan daudenak babesik gabe utzi gabe, erdi-mailako diru-sarrerak dituzten eta etxebizitza babestua eskatzeko premia benetakoa dela egiaztatzen duten bizikidetzak-unitateei arreta ematea ahalbidetzen duten mekanismoak eranstea gomendatzen da.

Era berean, zuzkidura-bizitokiaren kudeaketan metatutako esperientziak belaunaldien arteko apartamentu-eredu bat finkatzea gomendatzen du, gazteen emantzipazioarako laguntza eta adineko autonomoentzako bizileku-soluzio egokiak, irisgarriak eta lagunduak konbinatuko dituenak. Gazteentzako bizitokiak emantzipazio-programaren funtzioa benetan bete dezaten, beharrezkoa da ziurtatzea esleipendunek gutxiengo diru-sarrerak izango dituztela, etxebizitza babestuan biziko diren denbora maximoan aurrezteko aukera izan dezaten, eta horrekin batera, errenta-maila txikiak dituzten bizikidetzak-unitateentzako etxebizitza sozialen eskaintza mantendu dadin.



Bestalde, bizitegi-larrialdiko egoerak eta etxebizitza babestuen parkea optimizatzeko beharrak gomendagarria egiten dute eskuragarri dauden etxebizitzaren ezaugarriak eta bizikidetzaren unitateen beharrak hobeto egokitzea ahalbidetuko duten mekanismoak berreskuratzea, batez ere aurretik esleipendun izan diren familiek beren kide-kopurua aldatu eta bizitegi-azalera handiagoa behar dutenean.

Azkenik, komenigarritzat jotzen da Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroaren funtzionamendu-irizpide jakin batzuk berrikustea — bereziki, inskripzioaren antzinasunaren balorazioa eta alokairu- eta erosketa-modalitateen arteko lehentasun-aldaketaren ondorioak—, behar bezala aitortzeko inskribatutako pertsonen iraupena, errotzea eta ibilbidea.

### **Bigarrena. Helburuak.**

Proiektatutako xedapenaren helburu orokorra da Etxebidaren inskripzio- eta esleipen-sistemaren eraginkortasuna, ekitatea eta erantzuteko gaitasuna hobetzea, Euskal AEko etxebizitza babestuen egungo eskariarekiko egokitzapena indartuz.

Zehazki, honako alderdi hauek lortu nahi dira arauaren bidez:

- Egungo kupo-sistema aldatzea, etxebizitza babestuak esleitzeko prozedura eskariaren errealitate berrira egokitu ahal izateko. Era berean, baremazio-irizpideak aldatzea, proposatutako gainerako aldaketekin bat etortzeko.
- Azpikupo bat ezartzea, sustapen bakoitzeko etxebizitzaren % 30 urtean 20.000 eta 46.000 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateentzat gordetzeko, eta era horretan, egungo baremazio-sistemak sistematikoki kanpoan uzten dituen errenta ertainek eta langile-mailako errentek etxebizitza babestua eskuratzeko aukera izan dezaten.
- Belaunaldien arteko zuzkidura-bizitokiaren eredu bat garatzea eta finkatzea, apartamentuen zati bat emantzipazio-programei lotutako 36 urtetik beherako gazteentzat eta beste zati bat adineko autonomoentzat bideratuz.
- Zuzkidura-bizitokiak eskuratzeko aukera izango duten 36 urtetik beherako gazteen kupoari dagokionez, lanbide arteko gutxieneko soldataren pareko gutxieneko diru-sarrerak eta 46.000 euroko gehieneko diru-sarrerak eskatzea. Horrela, aldi baterako eta txandakako egonaldiari esker, aurrezteko aukera izango dute eta, ondoren, beste bizileku-soluzio batzuk aurkitu ahal izango dituzte.
- Erabakitzen diren zuzkidura-bizitokietan adineko autonomoak sartzeko eskatzen den gutxieneko adina 70 urtetik 65 urtera jaistea; beti ere, etxebizitza horiek eskuratu ahal izango dituzte beren jabetzan duten etxebizitza nahitaez alokairuaren merkaturaren bitartekaritza publikoko Bizigune programaren esku uzten badute, arauetan ezartzen diren baldintzetan.
- Dagoeneko etxebizitza jabetzan duten bizikidetzaren unitateei etxebizitza babestua esleitzea ahalbidetuko duen mekanismo bat berreskuratzea eta garatzea, betiere esleipendun izanez gero aurretik duten etxebizitza entregatzeko edo eskuragarri jartzeko konpromisoa hartzen badute, familia-premien eta bizitegi-azalaren arteko egokitzapena errazteko helburuarekin.
- Baremazio-irizpideak aldatzea, etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren eskatzaileen erregistroko eskaeren antzinasunari garrantzi handiagoa emanez; horrela, ez da mugatuko puntuazioa urte kopuru batetik aurrera, eta, beraz, pisu handiagoa emango zaie eskatzaileen iraunkortasun- eta sustraitze-irizpideei.
- Alokairu- eta erosketa-modalitateen arteko lehentasun-aldaketak antzinasunagatik metatutako puntu guztiak galtzea saihestea, betiere pertsonak edo bizikidetzaren unitateak modalitate berriari gutxienez hiru urtez eusten badio.

### **Hirugarrena. Konpondu nahi dituen arazoak.**

Proiektatutako xedapenaren helburua da, lehenik eta behin, egungo sistemak Etxebideren erregistroko eskaeren askotariko errealitateari erantzuteko duen gaitasun eskasa aztertzea, bizikidetza-unitateen diru-sarreraren espektroa zabalduz; horrela, haztapeneko beste faktore batzuek ez dituzte sistematikoki baztertuko gaur egun etxebizitza eskuratzeko zailtasun handiak dituztenak, kalteberatzat jotzen diren kolektiboen barruan sartu gabe.

Bigarrenik, gazteentzako zuzkidura-bizitoki jakin batzuk eskuratzeko unean atzemandako disfuntzioak zuzendu nahi dira, diru-sarrerei dagokienez gutxieneko oinarririk ez egoteak aldi baterako egonaldiak emantzipazio progresiboaren helburua betetzea eta, gehieneko egonaldi-aldia igaro ondoren, bizitegi-soluzio berri bati aurre egiteko behar adinako aurrezkoa sortzea zailtzen duenean.

Hirugarrenik, aldaketak belaunaldien arteko soluzioak babestu nahi ditu, adineko autonomoek ostatu-baliabide egoki eta irigarriak, laguntza eta bitartekotza dutenak, eskura izan ditzaten, eta, aldi berean, hala badagokio, haien etxebizitzak alokairu babestuaren eskaintzan sar daitezten, Bizigune programaren bidez.

Laugarrenik, etxebizitza babestuaren parkearen kudeaketa efizienteagoa lortu nahi da; hala, aukera emango da alde zuzenetik etxebizitza duten bizikidetza-unitateek beren beharretara hobeto egokitzen den etxebizitza bat eskuratu ahal izateko, aurreko etxebizitza entregatzen edo eskura jartzen dutenean, familia-tamainaren eta azalera erabilgarriaren artean gerora sor daitezkeen desegokitasun-egoerak saihestuz.

Era berean, etxebizitza babestu baten esleipendun diren bizikidetza-unitateek kontratua betetzen ez dutenean, horrek Etxebiden duten erregistroan izango dituen ondorioak ezarriko dira, hala nola errentak ordaintzen ez direnean eta esleitutako etxebizitzan kalte larriak egiten direnean.

Azkenik, xedapenaren helburua da Etxebideren sistemaren zuzentasunaren eta jarraitutasunaren pertzepzioa hobetzea, inskripzioaren antzinasuna era egokiagoan aitortuz eta neurritz kanpoko zigorrak saihestuz, eskatzaileek, gerora sortutako arazoengatik edo bizi-proiektuagatik, alokairuaren eta erosketaren arteko lehentasuna aldatzen dutenean.

### **Laugarrena. Egon daitezkeen bestelako soluzio arautzaile eta ez-arautzaileak.**

Ez da bestelako soluzio arautzaile eta ez-arautzaile nahikorik ikusten deskribatutako helburuak lortzeko, planteatutako gaiak eskuratzeko baldintzei, kupoei, baremazio-irizpideei, esleipen-prozedurei eta Etxebiden inskribatzearen ondorio juridikoei eragiten baitiete, eta gai horiek berariazko araudia aldatzea eskatzen baitute.

## **EBATZI DUT**

**Lehenengoa.** Herritarrei aurretiazko kontsultaren izapidea egitea —hamabost egun baliaduneko epean, iragarkia argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita— xedapen orokor berri bat egiteko. Xedapen horren helburua izango da Etxebide arautzen duen indarreko araudia, etxebizitza-eskatzaileen erregistroa eta babes sozialeko etxebizitzak, araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurak aldatzea.

**Bigarrena.** Ebazpen hau, iragarki baten bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoko iragarki-taulan argitaratzea, eta

herritarrei dei egitea egoki irizitako oharrak, proposamenak edo alegazioak egin ditzaten prozeduran gaitutako interakzio-kanalen bidez, bai bide elektronikoetatik, bai aurrez aurre.

## ETXEBIZITZAKO PLANGINTZAREN ETA PROZESU ERAGILEEN ZUZENDARIA

.