

pactosocial
ETXEBIZITZA 2022-2036

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

EUSKADIKO HIRIGINTZA ETA ETXEBIZITZA FOROA

Lan Taldea
"Lankidetza eta finantzaketa publiko pribatuko ereduen berrikuntza"

JASOTAKO GOMENDIOEN AZTERKETA ETA KONPROMISOEN ONESPENA

2026 apirila

behatokia
OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA

TESTUINGURUA

Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroa, abenduaren 17ko 475/2024 Dekretuak arautzen duena, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta hirigintzaren arloan parte hartzeko, elkarrizketarako eta aholkularitza teknikorako organo egonkor gisa eratzen da. Foroa 2025eko urtarrilaren 22an jarri zen martxan, Euskalduna Jauregian (Bilbo) egindako jardunaldi batean.

Foroaren lehen Osoko Bilkuran, 2025eko otsailaren 25ean, "Lankidetza eta finantzaketa publiko pribatuko ereduetan berrikuntza" 02. Lan Taldea sortzea onartu zen, lankidetza eta finantzaketa publiko eta pribatuko eredu edo estrategiak aztertzeko, etxebizitza eskuragarriaren eskaintza handitzeko, arrakasta-elementuak identifikatzen saiatuz, eta ekimen pribatu edo sozialaren bidez aplika daitezkeen tresnak biltzea, etxebizitzaren sustapenean finantza-palanka efektu egokia lortzeko.

Bere helburu nagusiekin bat eginez, taldeak erakunde pribatu eta sozialen erabilgarritasuna aztertu nahi zuen, administrazio publikoarekin neurri handiagoan lagundu behar dena, eskuragarri dauden etxebizitza parkea handitzeko.

Taldeak lehentasunezko izaeraz garatu beharreko lankidetza publiko-pribatuko hainbat tresna osagarri aitortu zituen: *housing associations-en* eredua, kapital mistoko erakundeak, inbertsio-funtsak, erabilera-lagapeneko etxebizitza-kooperatiba eta azalera-eskubideko lurzoru publikoa lagatzen duen sustapen pribatuaren eredua.

Gainera, tresna hauen garapena Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egin beharreko jarraipen-lan espezifiko batekin egin behar da, Foroaren Osoko Bilkurari lortzen diren aurrerapenen berri emateko.

2025eko urriaren 13an, Foroa *Artium Museumaren* (Gasteiz) areto nagusian bildu zen berriro, eta 02 Lan Taldeak emandako gomendioen txostenean jasotako ekarpenak azaldu zituen. Aho batez onartu ondoren, Foroak bere gain hartu zuen txostena Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari aurkezteko ardura, azken honek balorazioa egin dezan.

Dokumentu honen helburua Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak Gomendioen Txosten horri emandako erantzuna gauzatzea da, eta **argi eta garbi ezartzea haren azterketaren ondoren ezartzeko hartzen diren ekintza-konpromisoak.**

Hartutako konpromisoak 3 zatitan egituratu dira:

- Dagoeneko martxan jarri diren ekintzak, jasotako gomendioei erantzuna ematen dietenak.
- Datozen hilabeteetan garatu beharreko ekintza-konpromisoak.
- Eusko Jaurlaritzako beste sail batzuen, beste erakunde batzuen eta/ edo eragileen gidaritzapean garatu beharreko ekintza-konpromisoak.

1.- JASOTAKO GOMENDIOEI ERANTZUNA EMATEN DIETEN ABIAN JARRITAKO EKINTZAK

Etxebizitza eta Hirigintza Foroak onartutako gomendioekin bat etorriz, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak **lankidetza publiko-pribatuan** hainbat jarduera bultzatu ditu:

1.1.- Inbertsio publiko eta pribatua mobilizatuko duen Etxebizitzaren Gizarte Funts bat sortuko da, alokairuko etxebizitza babestuen parkea handitzeko helburuarekin.

Funtsa gizarte-konpromisoa duen kapital mistoaren eredu batean egituratzen da, alokairu eskuragarriko eragiketetarako bermeak eta errentagarritasun moderatua eskainiz. Funts horrek euskal finantza-eragileen finantzaketa aurreikusten du, bai eta nazioko eta Europako laguntza ere, Kreditu Ofizialeko Institutuaren (ICO) eta Europako Inbertsio Bankuaren (BEI) bidez.

1.2.- Jada dauden tresnen indartze ekonomikoa, etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak presaz aldatzen dituen 55/2026 dekretuaren bidez. Dekretuak, besteak beste, honako tresna hauek indartzen ditu:

Etxebizitza hutsak mugitzeko programak indartzen dira. Alde batetik, Bizigune programak jabeen kanona handitu du eta errentariei diru-sarreren mugak ere handitu dizkie. Gainera, etxebizitza libre bat usufruktuan lagatzen bada, gutxienez 20 urteko epearekin, Bizigune etxebizitza hutsaren programaren esparruan, etxebizitza bakoitzeko 12.000 euroko laguntza eman ahal izango zaio. Bestalde, ASAP (Alokairu Segurua Arrazoizko Prezioa) udal talde bakoitzeko gehienezko errentak eguneratzen ditu.

Gazteentzako alokairurako laguntzak ere indartu egiten dira, errenta-mugak igo egiten dira eta etxebizitza partekatu bakoitzeko bi laguntza ematen dira, kontratu independenterik badago.

Dekretu honen bidez, hirugarren sektore sozialeko erakundeek sustatzen dituzten etxebizitzak bere kolektiboei zuzenean esleitu ahal izango dituzte, baldin eta egiaztatzen bada pertsonek edo bizikidetza-unitateek babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko baldintzak betetzen dituztela. Era berean, alokairua sustatzeko diru-laguntzei dagokienez, malgutasun berezia dute, kontratu horiek beste pertsona juridiko batzuei eskatzen zaiena baino gutxieneko epe laburragoan sinatzeko aukera ematen diena eta logelen arabera egin dezaten.

Era berean, cohousing-a sustatzeko programa indartu egin da, eta, gehienez ere, 800 eurora igoko da hileko kanonean erabilera lagatzeagatik, eta gehienez 60.000 eurora kapital sozialari egin beharreko hasierako edo ondoz ondoko ekarpena, eragiketa osoaren %30eko mugarekin. Gainera, diru-laguntzak jasotzeko irizpideak ere gora egin du, hala nola, 12.000 euro etxebizitza libre bakoitzeko eta 15.000 euro babes publikoko etxebizitza bakoitzeko, erabilera lagatzeagatik hileko kanonarekin alderatuta 700 euro baino gutxiago ez dituzten etxebizitzetan, eta hasierako ekarpena 35.000 eurokoa izango da.

2.- DATOZEN HILABETEETAN GARATU BEHARREKO EKINTZA-KONPROMISOAK

Era berean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak konpromisoa hartzen du **2025eko urriaren 13ko Osoko Bilkuran onartutako** akordio hauei heltzeko:

2.1.- Lan-talde berri bat sortzea, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila, beste erakunde eta hirugarren sektoreko eragile batzuen arteko elkargune espezifikoa gisa.

Gune honek Euskadiko gizarte-sektoreko erakundeekiko lankidetza bultzatu nahi du, etxebizitzaren horniduran eta kudeaketan eragile aktiboak izan daitezen. Taldeak honako ildo hauek landuko ditu:

a.- Housing associations edo etxebizitza hornitzaile sozialen figura garatzeko aukera emango dieten ekintzak ezartzea kalteberatasuna pairatzen duten eta bazterkeria-arriskuan dauden kolektiboiei.

- Housing Associations edo etxebizitza-hornitzaile sozialen figura arautzen duen dekretu bat egiteko oinarriak aztertzea.
- Bilerak hainbat erakunde-eragilerekin eta Euskadiko Hirugarren Sektoreko eragileekin, bai eta eredua aplikatzeko jardunbide egokiak eta oztopoak identifikatuko dituen proposamen bat garatzea ere.
- Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialak kudeatuko dituzten alokairuko etxebizitzak bideratzeko tanteo-subrogatu mekanismoaren erabielra bezalako formulak aztertzea. Horretarako, eskubide horren erabileraren bideragarritasun juridiko, ekonomiko eta operatiboari buruzko txosten integrala egitea.

b.- Erabilera-lagapeneko etxebizitza sustatzeko eredu kooperatibista indartzeko beharrezkoak diren lankidetza-eskemak berariaz aztertzea.

Euskadiko etxebizitzari lotutako kooperatibismoari buruzko txostena egitea, azterketa-diagnostiko batean, jardunbide egokien eskuliburuan eta eredua sozializatzeko plan batean egituratuta.

2.2.- Jardunbide egokiak eta kapital mistoko erakundeen eredu posibleak testuinguruan jartzeko txostena egitea.

Txostenak figura hori garatzea ahalbidetuko duen estrategia bat diseinatzeko abiapuntua izango da. Etorkizunean FEIrekin (Finantza Euskal Institutua) bilerak egitea aurreikusten da, kapital mistoko erakunde horien finantzaketan duten jarrera aztertzeko.

2.3.- Lurzoru publikoa azalera-eskubidean lagata duten etxebizitzaren sustapen pribatuko ereduaren berreskurapena baloratzea, lurzoru-erreserba estrategiko berriaren bidez.

Eusko Jaurlaritzak lehen erabiltzen zuen mekanismoa berreskuratzeko, alokairu eskuragarriko etxebizitzara eta lehiaketa publikoetara bideratuta soilik baloratu behar da, diruz lagun daitezkeen kostuak minimizatuz eta epe luzerako errentagarritasun moderatua baina iraunkorra bermatuz. Horretarako, testuinguru-dokumentu bat egin beharko litzateke, azalera-eskubideko lurzoru publikoan etxebizitza sustatzeko ereduari premiak eta oztopoak identifikatzeko.

2.4.- Abian jarritako lankidetza publiko-pribatuko tresnen jarraipena.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak alokairu-erregimenean etxebizitza eskuragarri gehiago sustatzera bideratutako lankidetza publiko-pribatuko tresnak eta mekanismoak ebaluatzea, eta, orain arte abian jarritako tresnen artean, eragin handiena izan dutenak identifikatzea.

3.- EUSKO JAURLARITZAKO BESTE SAIL BATZUEN ETA BESTE ERAKUNDE ETA/ EDO ERAGILE BATZUEN GIDARITZAPEAN GARATU BEHARREKO EKINTZA-KONPROMISOAK.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak **konpromisoa hartzen du hartutako erabakiak Eusko Jaurlaritzako beste sail batzuen eta beste erakunde edo eragile batzuen gidaritzapean sakontzeko**:

3.1.- Etxebizitza-kooperatibaren eredua erraztuko duten zerga-pizgarri berriak garatzeko aukera aztertzea, eta, besteak beste, entitate sustatzaileak interes publikoko erakunde gisa kalifikatzeko aukera aztertzea.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak hiru lurralde historikoetako Foru Ogasunekin elkarlanean aztertuko du ildo horretan ekintzak garatzeko aukera.

ONDORIOAK:

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak gertutik jarraitu du 02 Lan Taldearen esparruan egindako lana,"Berrikuntza lankidetza eta finantzaketa publiko-pribatuko ereduetan", eta sakon aztertu du Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroak emandako gomendioen txostena.

Horrekin lerrokatuta, Etxebizitzaren Gizarte Funtsa sortuko da, inbertsio publiko eta pribatua mobilizatzeko asmoz, alokairu-erregimenean babestutako etxebizitzen parkea handitzeko.

Gainera, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak etxebizitza arloko erregelamendu-xedapenak presaz aldatzeko dekretuaren aurreproiektua jarri du abian, lankidetza publiko-pribatuko tresna batzuk indartzen dituena, hala nola ASAP eta Bizigune etxebizitza hutsak moizatzeko programak.

Era berean, hainbat konpromiso hartu dira bere gain, hala nola *housing associations-en* eredua garatzea, baita erabilera lagatzeko etxebizitza-kooperatibak ere, Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroaren esparruan lan-talde berri bat sortuz landuko direnak, eta horren helburua Euskadiko hirugarren sektoreko erakundeak bultzatzea izango da, etxebizitza-horniduran eta-kudeaketan eragile aktibo gisa. Proposatutako figurak testuinguruan jartzeko txostenak eta jardunbide egokiak ere egingo dira, hala nola, kapital mistoko erakundeak edo azalera-eskubideko lurzoru publikoa lagata duten etxebizitzaren sustapen pribatuaren eredua.

Tresna horiek guztiek Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako ebaluazio sistematikoa izango dute.

Azken batean, abian jarritako ekintzek eta Etxebizitza Sailburuordetzak bere gain hartutako konpromisoek agerian uzten dute 02 Lan Taldeak emandako proposamen teknikoen eta etxebizitza-politika publikoaren lehentasunen arteko lerrokatze- eta koherentzia-maila handia.

Lortutako emaitzak Euskadiko Etxebizitza eta Hirigintza Foroa lankidetzarako gobernantza-eredu bezala sendotzen du, berritzailea, gardena eta emaitzetara bideratua. Bere funtzionamenduak agerian utzi du 2022-2036 aldirako Etxebizitza Itun Sozialaren helburuak lortzeko ekimen eta erabaki publikoak bideratzeko espazio egonkor eta erabilgarria dela, eta, zehazki, etxebizitza ituneko "inplikazioa eta lankidetza publiko, pribatu eta soziala" 6. gidalerroaren jarraipenean.