



EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

EUSKADIKO HIRIGINTZA ETA ETXEBIZITZA
FOROA

Lankidetzeta eta finantzaketa publiko pribatuko
ereduen berrikuntza

GOMENDIO TXOSTENA

2025 Ekaina



TESTUINGURUA

2022-2036 Etxebizitza Itun Sozialak, etxebizitzarako eskubidea eskubide eraginkor gisa bizkortzea du helburu. Etxebizitza duin eta arrazoizko prezioko bat eskuratzea giza garapen jasagarriaren funtsezko elementuetako bat da, zeinarekin erabat konprometituta baitago Euskadi. Horretarako, ezinbestekoa da etxebizitza-politika adostua, koherentea eta epe luzerakoa izatea, gure gizarte-ereduaren euskarri gisa ikusiko dena.

Helburu nagusi hori 4 xede kuantitatibotan zehazten da, eta xede horiek bideratuko dituzte Itunaren babespean garatzen diren jarduerak:

- Arrazoizko prezioko alokairuen eskaintza publikoa handitzea, bai eskaintza kopuruan bai kolektibo gehiagok sartzeko aukeran.
- Babes publiko iraunkorreko etxebizitza parkea handitzea.
- Eraikin birgaikuntza tasa handitzea.
- Talde kaudimenduei etxebizitza librean eskaintza ahalbidetzea, obra berriak zein birgaitze-prozesuak egin ondoren ateratzen diren etxebizitza berriak, sustatuz.

Ituna, 2022-2036 aldian garatu beharreko lehentasuneko 6 jarduera-ildoren inguruan egituratzen da. Ildo horietatik 4 eragin zuzeneko ildoak dira, eta 2 zeharkakoak, etxebizitzaren inguruko politiken, programen eta zerbitzuen gobernantza berrira bideratutako euskarri-lerroak.

6. ildo (zeharkakoa) inplikazio eta lankidetzaren publiko-pribatu-sozialari egiten dio erreferentzia. Honek ezartzen du Itunean finkatutako helburuak lortzeko ezinbestekoa dela eragile guztien inplikazioa eta lankidetzaren, bai eremu publikokoak, bai pribatukoak eta sozialekoak.

2025eko otsailaren 25ean ospatutako Foroaren Osoko Bilkurak, gai horretan sakontzeko lantalde bat sortzea erabaki zuen, honako gai hauek jorratuz:

- Lankidetzaren eta finantzaketa publiko-pribatuko zer eredu edo estrategiak ari dira lortzen Euskadin eta beste lurralde batzuetan etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzea? Zer elementuk bermatzen dute eredu horien arrakasta?
- Zer tresna aplikatu daitezke finantza-palanka efektu egokia lortzeko ekimen pribatu edo sozialeko etxebizitza sustapenean?
- Nola egongo lirake prest erakunde pribatu eta sozialak, etxebizitza eskuragarrien parkea handitzeko, Kudeaketa Publikoarekin lankidetzaren handiagoa izatea? Zein baldintza eta terminotan eman beharko litzateke lankidetzaren handiago hori?
- Prest al daude finantza-erakundeak erabilera-lagapeneko etxebizitza-kooperatibekin lankidetzaren aritzeko? Nola?

Lantaldea 49 pertsonen osatu dute, hauek dokumentu honen 1. eranskinean zehazten dira.

GOMENDIOAK

Bileren eta galdera-sorten bidez egindako lanaren ondorio gisa, lantalde honek Foroari honako gomendio hauek helaraztea proposatzen du:

1.- Lan taldeak, 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialean ezarritako helburuak betetzeko, lankidetzaz publiko-privatuko eta finantzazio interesgarriko hainbat tresna identifikatu ditu.

Tresna hauek, euskal etxebizitza politikaren helburuentzat baliagarri diren heinean, osagarriak direla ulertzen da.

Horregatik, **tresnak paraleloan garatzea gomendatzen da.**

2.- Garatu/sustatu beharreko lehentasunezko tresnak honako hauek dira:

2.1.- Housing associations, fundazio edo antzeko formulak garatzea, Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialak protagonismo handiagoa izan dezan alokairu eskuragarriko etxebizitzaren sustatzaile eta kudeatzaile gisa, kalteberatasuna pairatzen duten kolektiboak eta bazterketa-arriskuan daudenei etxebizitza-irtenbideak eskaintzeko helburuarekin.

Beste erkidegotan zabaldu den eredu honi esker, etxebizitza fokotzat hartzen duten (housing first, housing led, etab.) interbentzio programen garapena baimentzen duten bizitoki irtenbideak eskainiko litzateke, inklusio sozial prozesuei lotutako bestelako akonpainamenduez gain. Soluzio hauek etxebizitza esleipen prozesuetan malgutasun eta azkartasun handiagoa edukiko lukete, bizitoki larrialdi testuinguruetan bereziki garrantzitsuak diren elementuen egoerei erantzuna emanez.

Eredu hori behar bezala garatzeko, honako gai hauetan sakondu beharko litzateke:

2.1.1.- Beste ingurune batzuetako esperientziak behatzea eta eredu hau EAEko errealitate sozioekonomikora nola eraman daitekeen aztertzea.

2.1.2.- Babes publiko iraunkorrari lotuta dauden bigarren eta ondorengo transferentzietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mekanismoa aprobetxatzearen bideragarritasuna aztertzea, etxebizitzak Hirugarren Sektore Sozialak kudeatzen duen alokairuko etxebizitza-parke horretara bideratzeko.

2.1.3.- Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren, Ongizate, Gazteria eta Erronka Demografiko Sailaren, Ekonomia, Lan eta Enplegu Sailaren eta Hirugarren Sektore Sozialaren arteko topagune espezifiko bat ahalbidetzeko aukera aztertzea, lantalde batean gorpuztuz. Bertan, hirugarren sektore sozialeko erakundeak etxebizitza-horniduran eta kudeaketan eragile aktibo izan daitezkeen bultzatzeko, gainerako kudeatzaileen eta hornitzaileen baldintza berberetan etxebizitza-premiak ase ditzaten.

2.2.- Alokairu eskuragarriko babes publikoko etxebizitzak sustatzeko eragiketei ekin, kapital mistoko erakundeen ereduak garatuz, ekimen pribatu zein publikoa barne hartzen duten sozietateen edo bestelako tresna kolektiboan bidez.

Eredu horiei esker, finantza-gaitasuna duten eragile berriak sartuko lirateke babes publikoko etxebizitzaren sustapenean, eta horrek parke horren hazkundea bizkortuko luke.

Eredu hori behar bezala garatzeko, honako gai hauetan sakondu beharko litzateke:

2.2.1.- Lege- eta negozio-eredu egokiagoak eta malguagoak.

2.2.2.- Formula hauetan eremu publiko-instituzionalari lagun diezaioketen erakundeen tipologia aztertzea, etxebizitza-eskubidearen garapenarekiko konpromiso soziala oinarri hartuta. Erakunde horietako batzuk BGAEak, banku-fundazioak eta abar izan daitezke.

2.2.3.- Finantzen Euskal Institutuak (FEI) horrelako eragiketarako finantzatzeko aukera.

2.2.4.- Beste finantza-eragile batzuek, hala nola Kreditu Ofizialeko Institutuak (KOI), Europako Inbertsio Bankuak (EIB) edo Europar Batasunetik alokairuko etxebizitza sozial eta eskuragarrien proiektuak

bultzatzeko garatzen edo errazten diren finantza-tresna berriek, eta alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkeko energia-eraginkortasunak, horrelako eragiketak finantzatzeko aukera izatea.

2.3.- Inbertsio-funtsak eta sustatzaile pribatuak arrazoizko alokairuko etxebizitzaren sorreran eta kudeaketan inplikatzeko.

Inbertsio-funtsen kasuan potentziala duten erakundeak, pizgarri egokiekin ekarpen nabarmena egin diezaiokete helburu horri. Horrelako erakundeek, inbertsioak egiteko baliabide ekonomikoez gain, higiezin kudeaketan esperientzia handia ere badute.

Eragile hauek, kapital mistoko erakundeetan, *housing associations* eta fundazioetan parte har lezakete, edo higiezin inbertsio kolektiboko egituren bidez alokairu eskuragarriko etxebizitzak sortzeko eta kudeatzeko beren ildo propioak garatu. Haien parte-hartzea lortzeko, garrantzitsua litzateke honako gai hauetan sakontzea:

2.3.1.- Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzeko eredu bat definitzea, errentagarritasun justu eta nahikoa ziurtatuz eta aipatutako ereduaren oinarrituta abian jarritako arrazoizko alokairu-eragiketak bermatzeko (2.1etik 2.5era). Lankidetzaren eredu horrek laguntza publikoak izan ditzake, hala nola:

- Ez-ordainketa aseguruak.
- Etxebizitzak garatzeko beharrezkoa den finantzaketa eskuratzea errazteko bermeak eta/edo abal publikoak.
- Erosketa-aukerak, Eusko Jaurlaritzak ezarritako etxebizitzaren prezioan.
- Europako finantzaketa baldintza onetan eskuratzea.

2.3.2.- Etxebizitzaren sustatzaileek zein pertsonari esleitu erabakitze formulak aztertzea, betiere Etxebizitzaren alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa izena emanda egoteko baldintzak betetzen dituzten pertsonen kolektiboaren barruan.

2.3.3.- Errentariak ordaintzen ez duten kasuetan erakunde horientzako balizko arrisku erreputazionala saihesteko formulak ezartzea.

2.4.- Etxebizitzaren sustapenean erabilera-lagapeneko eredu kooperatibista indartzeko beharrezkoak diren lankidetzaren eskemak espezifikoki aztertzea, lan ildo bat garatuz.

Bizi-proiektuak, bizitokitik haratago doazen beste sozializazio- eta lankidetzaren elementu batzuk dituzten ereduaren garatu nahi dituzten pertsonen interesa gero eta handiagoa da. Gainera, erabilera-lagapeneko kooperatiba-eredua etxebizitza-eskuragarriak lortzeko gizarte-ekimeneko formulen ekosistemen barruan elementu garrantzitsutzat ulertu behar da.

Lan-ildo hori lantalde espezifiko baten bidez garatzea proposatzen da, finantza-erakunde tradizionalen, banku etikoen, Kudeaketa Publikoaren (gizarte-babesarekin lotutako sailak berariaz barne) eta Hirugarren Sektore Sozialaren partaidetzarekin, eredu kooperatibista garatu ahal izateko eta honako gai hauek jorratzeko:

2.4.1.- Egoerari buruzko azterketa bat izatea, Euskadiko etxebizitzari lotutako kooperatibismoaren azterketa xehatu baten bidez, barneko eta kanpoko ibilbideari eta jardunbide egokiei buruzko datuak identifikatzeko. Azterlan hori Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egingo luke, formula horiek sustatzen dituzten erakundearen laguntzarekin.

2.4.2.- Erabilera-lagapeneko kooperatiben ereduaren balio-elementuak garatzeko funtsezko eragileen artean sozializatzeko plan bat sortzea, hala nola finantza-erakunde tradizionalen eta udal-hirigintzako teknikarien artean.

2.4.3.- Eredu hori modu eraginkorrean abiarazteko beharrezkoa den arau-garapena bultzatzea, eta, horretarako, arau-garapen horretan hainbat gai sartzea, hala nola lurzorurako sarbidea erraztea (adibidez, horrelako eragiketarako zuzkidura-lurzoruak erabiltzea ahalbidetuz proiektu seniorren eta inpaktu sozial berezia duten beste proiektu mota batzuen kasuan), beharrezko eraikuntza-baimenetarako sarbidea erraztea edo proiektu horiek gizarte- eta/edo komunitate-laguntzako zerbitzuak jasotzea ahalbidetzea.

2.4.4.- Etxebizitza eskuratzeko eredu hori erraztuko duten pizgarri fiskal berriak garatzeko aukera aztertzea, eta erakunde sustatzaileak interes publikoko erakunde gisa kalifikatzeko aukera aztertzea.

2.5.- Azalera eskubidean dagoen lurzoru publikoa lagapenaren bidez, etxebizitzaren sustapen pribatuaren eredia berreskuratzea baloratzea.

Eusko Jaurlaritzak erabiltzen zuen mekanismoaren berreskurapena honako berezitasun hauekin baloratu behar da: alokairuko etxebizitzetara soilik bideratzea arrazoizko prezioan eta lehiaketa publikoen bidez, diruz lagun daitezkeen kostuak minimizatuz eta epe luzerako errentagarritasun neurritsua baina iraunkorra bermatuz.

Eredu horren berreskurapena baloratzeko, honako gai hauen inguruan hausnartu beharko litzateke:

2.5.1.- Lagapenaren urte-kopurua. Itzultze eta/edo denbora luzatzeko baldintzak.

2.5.2.- Alokairuaren prezioa.

2.5.3.- Segurtasun juridikoa eta sustapenen bideragarritasunari laguntza bermatzen duten babes publikoak.

2.5.4.- Etxebizitzen sustatzaileek zein pertsonari esleitu erabakitze formulak aztertzea, betiere pertsona horiek Etxebiden alokairuko etxebizitza eskatzaile bezala izena emanda egoteko baldintzak beteta eduki.

2.5.5.- Errentariak ordaintzen ez duten kasuetan erakunde horientzako balizko arrisku erreputazionala saihesteko formulak ezartzea.

2.6- Zeharka bada ere, lehendik dauden tresnak indartzea eta tresna espezifiko berriak garatzea, finantzaketa publikoko ekarpenak egin ahal izateko lehen azaldutako ereduak garatzeko (2.1etik 2.5era), beharrezkoak diren bermeekin.

Horretarako, beharrezkoa litzateke:

2.6.1.- Gaur egun abian jarritako tresnen funtzionamendua (efikazia eta efizientzia) aztertzea, inpaktu handiena lortu dutenak eta tresna horietako batzuek inpaktu nahikoa ez lortzeko arrazoiak identifikatuz.

2.6.2.- Laguntza ekonomikoen eskaintza handitzea, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren aurrekontu-baliabideen barruan, betiere laguntza horiek optimizatuz.

3.- Ezinbestekotzat jotzen da tresna horien garapenarekin batera Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egin beharreko jarraipen-lan espezifiko bat egitea, Foroaren Osoko Bilkurari lortzen diren aurrerapenen berri eman ahal izateko.

Adostutako gomendio horiez gain (adostasun bezala hartuta lantaldeko kideen gutxienez bi herenen babesa izatea), eragile eta pertsona parte-hartzaileek hainbat iritzi partikular eman dituzte, 3. eranskinean agertzen direnak.

1. Eranskina: TALDEAREN KIDEAK

ERAGILEA	ORDEZKARIA(K)
Eusko Jaurlaritzza – Etxebizitza eta Hirgintza Saila	Miguel de los Toyos Mario Yoldi Domínguez Saioa Beistegui
Eusko Jaurlaritzza – Ogasuna eta finantza Saila	José Enrique Corchón Álvarez Juan Alberdi
Eusko Jaurlaritzza – Ekonomia, Lana eta Enplegua	Sara Buesa
ASCOBI BIEBA	Iñaki Urresti Laka
SEA UNECA	Luis Alba Jimenez
GRUPO EIBAR	Gorka Aranegui Zubiaurre
ASCONGI	Txema Muñoz Etxezarra
BIZIKOOP	Xabier Pagalday
EDE FUNDAZIOA	Miguel Ángel Muñoz Machon
AUBIXA FUNDAZIOA	Lurdes Ubetagoyena Amado
BIZITEGI	Aitor Ipina
EGUNSENTIA	Teresa Dacosta
KALE DOR KAYIKO	Juanjo Lozano
AMETSAK SORTZEN	Isabel Izcue
ELKARBIDEAN	Maite Hedilla
COAVN	José María González Pinto
KUTXABANK	Jon Azurza Larrañaga
LABORAL KUTXA	Ibon Urgoiti
TRIODOS BANK	Tamara Lemos
MUGA CAPITAL MARKET	Javier Etxabe
ARENHOS ADVISORS	Alejandra Mora Gallego
SABADELL	Jorge Delgado Esteban
NAFARROAKO RURAL KUTXA	Alain Sánchez Amores
IBERCAJA	Armando Villaverde Calvo
Q-LIVING	Rosa María Gallego Morales
EUSKADIKO GAZTERIAREN KONTSEILUA	Iratxe Uriarte Eiguren
FEVAS PLENA INCLUSIÓN	Txema Franco Valeria García Landarte
BUILD: INN	Marta Epelde
EKONOMISTAK	Joseba Cedrún
EAPN	Miren Leiceaga Gómez
CÁRITAS - FUNDACIÓN EGUZKILORE	Joseba Gaya Mandaluniz
KONFEKOOP	Carlos González Fernández
HIRUKIDE	Natalia Diez Caballero
ARABAKO FORU ALDUNDIA	Maria José Perea Urteaga
BIZKAIKO FORU ALDUNDIA	Antonio Pérez Presilla
GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA	Bittori Zabala Fernández
REAS EUSKADI	Rubén Méndez Cebrián
FIARE BANCA ÉTICA	Juan Garibi Soga
MICRONBANK (LA CAIXA)	Elisabet Sauras Collado
ICO - INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	Pilar Sánchez Pombo Rosanna Vicente Terzi
FEI – FINANTZEN EUSKAL INSTITUTUA	Amaia del Villar Rodrigo
URBANBAT	Arrate Presilla Lekunberri

EUSKOASESORES	Pablo Aretxabala
UCE – UNIÓN DE CONSUMIDORES EUSKADI	Ana Alzaga

2. Eranskina: GARATUTAKO SAIOAK

5 lan saio garatu dira:

- 1. Saioa, Martxoaren 13a 10:00etik 12:00etara, osteguna. Presentizala. (6. Aretoa, Lakua II, Eusko Jaurlaritzako egoitza, Vitoria-Gasteiz).
- 2. Saioa, Martxoaren 27a, 09:30etatik 11:30etara. Online (Microsoft Teams bidez).
- 3. Saioa, Apirilaren 10a, osteguna, 10:00etatik 12:00etara. Online (Microsoft Teams bidez).
- 4. Saioa, Maiatzaren 7a, Osteguna, 10:00etatik 11:30etara. Online (Microsoft Teams bidez).
- 5. Saioa, Maiatzaren 28a, osteguna, 10:00etatik 12:00etara. Online (Microsoft Teams bidez).

3. Eranskina: LAN TALDEAREN ERAKUNDE ETA PERTSONEN IRITZI PARTIKULARRAK

- Natalia Diez Caballero (Hirukide):

Damos traslado en este documento aquellas problemáticas que el colectivo de familias con mayor número de hijos e hijas y en concreto las familias numerosas tiene actualmente a través de las siguientes propuestas en cumplimiento de la actual Ley de Vivienda en la que se establece un derecho subjetivo.

- **Contemplar la perspectiva familiar, es decir el número de miembros de la unidad familiar y sus circunstancias a la de establecer los criterios económicos para el acceso a adquisición o alquiler de todo tipo de vivienda pública.**

En este caso ya se contempla desde el año 2012 un sistema que regula los mismos cuando se trata de familias en otros ámbitos como conciliación o en el sistema de garantía de ingresos que es el sistema de renta estandarizada, un sistema que pondera la renta familiar según el número de miembros y su composición (monoparentalidad, número de hijos/as, discapacidad, etc.) de una manera más justa y equitativa.

De ahí que en la elaboración de las normativas bien sean Decretos o Bases para las diferentes promociones públicas o conveniadas con el sector privado, se tenga en cuenta este sistema tanto para los requisitos de acceso, como el diseño de las mismas o su adjudicación.

- **Establecer un cupo para familias numerosas en los sorteos de viviendas públicas, en adquisición o alquiler, adjudicándoles en su caso proporcionalmente según tamaño, además de la vivienda, trasteros o plazas de garaje amplias, ponderándose en función del número de miembros sin límite alguno.**
- Cumplir la legislación vigente de **construir viviendas de mayor superficie** (de más de 90 m²) en todas las promociones de alquiler o adquisición de protección oficial, públicas o privadas (**entre un 3 y un 5 %**) destinadas a familias numerosas, o en su caso se regule la posibilidad de **unir dos viviendas** para solventar la sobreocupación de estas familias. Actualmente muchas de estas familias se quedan fuera de los procedimientos de adjudicación de promoción pública porque como el requisito de habitabilidad son 15 m²/persona al superar la superficie que necesitan y no construirlas, se les impide presentarse a estas.
- Destinar las **viviendas vacías grandes** que tenga a su disposición los ayuntamientos, para alquiler o adquisición, al colectivo de familias numerosas.
- Contemplar en los polígonos industriales y empresariales **reserva de suelo** para la construcción de **equipamiento educativo y comedores** que faciliten la conciliación personal, familiar y laboral de sus personas trabajadoras.
- Llevar a cabo **promociones de viviendas en régimen de cooperativa** (VPO, sociales o tasada), a fin de solventar el hacinamiento y sobreocupación que padecen muchas familias numerosas en sus viviendas. Actualmente según una encuesta realizada en 2024 por Hirukide, el 32 % de las familias numerosas están en esta situación.
- Tener en cuenta a las **familias numerosas como colectivo vulnerable** dentro de los ocho ya contemplados con especial necesidad de vivienda (personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, familias monoparentales, personas mayores 70 años y menores de 30, separados o divorciados, etc.) ya que tal y como recoge el Informe sobre exclusión y desarrollo social en Euskadi, realizado por la Fundación Foessa en 2022, las familias numerosas son uno de los colectivos en los que más ha crecido la tasa de exclusión social entre 2018 y 2022, pasando de un 32,4% al 49,2%.

En virtud de todo lo expuesto, creemos que tenemos una oportunidad con la Ley de Vivienda y ahora con la renovación del Pacto Vasco por la vivienda y el Foro para que se tenga en cuenta a las entidades sociales y a los colectivos que representan estas que son vulnerables, y que entre ellos se encuentran las familias numerosas. Un colectivo que, por contar con un mayor número de miembros, tiene unas necesidades especiales y “vitales” de superficie, que hoy por hoy no están resueltas.

- Isabel Izcue (Ametsak Sortzen):

AÑADIR EL TEXTO EN ROJO

-
- 2.4.- Desarrollar una línea de trabajo para analizar de forma específica los esquemas de colaboración necesarios para potenciar el modelo cooperativista en la promoción de vivienda, especialmente en cesión de uso.
 - Se propone que esta línea de trabajo se desarrolle a través de un grupo de trabajo específico con la participación de entidades financieras tradicionales, banca ética, Administración Pública (incluyendo de forma específica a sus departamentos relacionados con la protección social y Reto Demográfico), y Tercer Sector Social entidades impulsoras de estas fórmulas, para poder desarrollar el modelo cooperativista y tratar las siguientes cuestiones:
 - PROPUESTA DE 3 NUEVOS PUNTOS en línea con los apartados 2.1.2, 2.2.3, 2.2.4 y 2.3.2.
 - 2.4.5.- Estudiar la viabilidad de aprovechar el mecanismo de derecho de tanteo y retracto para canalizar viviendas o edificios hacia ese parque de vivienda asequible en cesión de uso.
 - 2.4.6.- Posibilidad de que el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) y otros agentes financieros como el Instituto de Crédito Oficial (ICO), el Banco Europeo de Inversiones (BEI) o nuevos instrumentos financieros que se desarrollen o faciliten desde la Unión Europea para el impulso de proyectos de vivienda asequible en régimen de cesión de uso, puedan financiar este tipo de operaciones.
 - 2.4.7.- Analizar fórmulas para que las cooperativas de viviendas en cesión de uso puedan decidir a qué personas adjudicarlas, siempre dentro del colectivo de personas que cumplan los requisitos para estar inscritas como demandantes de vivienda en alquiler en Etxebide.
 - AÑADIR EN ESTE PUNTO 2.5 COMO POSIBLES BENEFICIARIAS DE CESIÓN DE SUELO PÚBLICO A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN CESIÓN DE USO
 - 2.5.2.- Precio del alquiler o canon de uso.