



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gazteentzako etxebizitza sustatzeko programak





Aurkibidea

1.	Abiapuntua: gazteentzako etxebizitza sustatzeko programak EAEn	3
2.	Bilboko Udalak bultzaturiko programak (Bilboko Udal Etxebizitzak)	8
2.1.	Gazteentzako emantzipazio-programa Otxarkoagan eta Bilbo Zaharrean	8
2.2.-	Gazte solidarioentzako Bilboko Udal Etxebizitzak programa	9
3.	Zaragozako Udala: diagnostiko integrala eta gazteentzat bultzaturiko programak	12
3.1	Gazteentzat bereziki prestaturiko zabalkunde- eta aholkularitza-neurriak	12
3.2.	Gazteentzako alokairu-poltsa suspertzeko bultzada	13
3.3.	Etxebizitza alokatzeko diru-laguntzak gazteentzat	15
4.	Frantzia. ALJT. Emantzipazio-prozesuetako laguntza integraleko programa	16
5.	Ondorioak	19

1. Abiapuntua: gazteentzako etxebizitza sustatzeko programak EAEn

EAEko gizarte- eta etxebizitza-politikan gazteak izan ohi dira lehentasunezko kolektibo eta biztanle-taldeetako bat.

Joan den hamarkadan, Eusko Jaurlaritzak eta etxebizitza sozialaren sustatzaile nagusiek (udalek, etxebizitza-sozietate publikoek eta abarrek) **etxebizitza babestua sustatzeko jarduera bizia gauzatu zuten. Horri esker, euskal biztanle askok, batez ere gazteenek, lehen etxebizitza eskuratu ahal izan zuten nahiko prezio merkean.** Izan ere, orduko etxebizitza librearen prezio garestiegiak merkatutik kanpo uzten zituen gazte gehienak.

Etxebizitza sozialaren parke garrantzitsu bat sortzea eta hari eustea funtsezkoa da zailtasunik handienak dituzten biztanle-taldeek etxebizitza eskuratzea bermatzeko, batez ere alokairuko erregimenari dagokionez. Halaxe gertatzen da etxebizitza sozialaren politiketan aurreratuenak diren estatuetan.

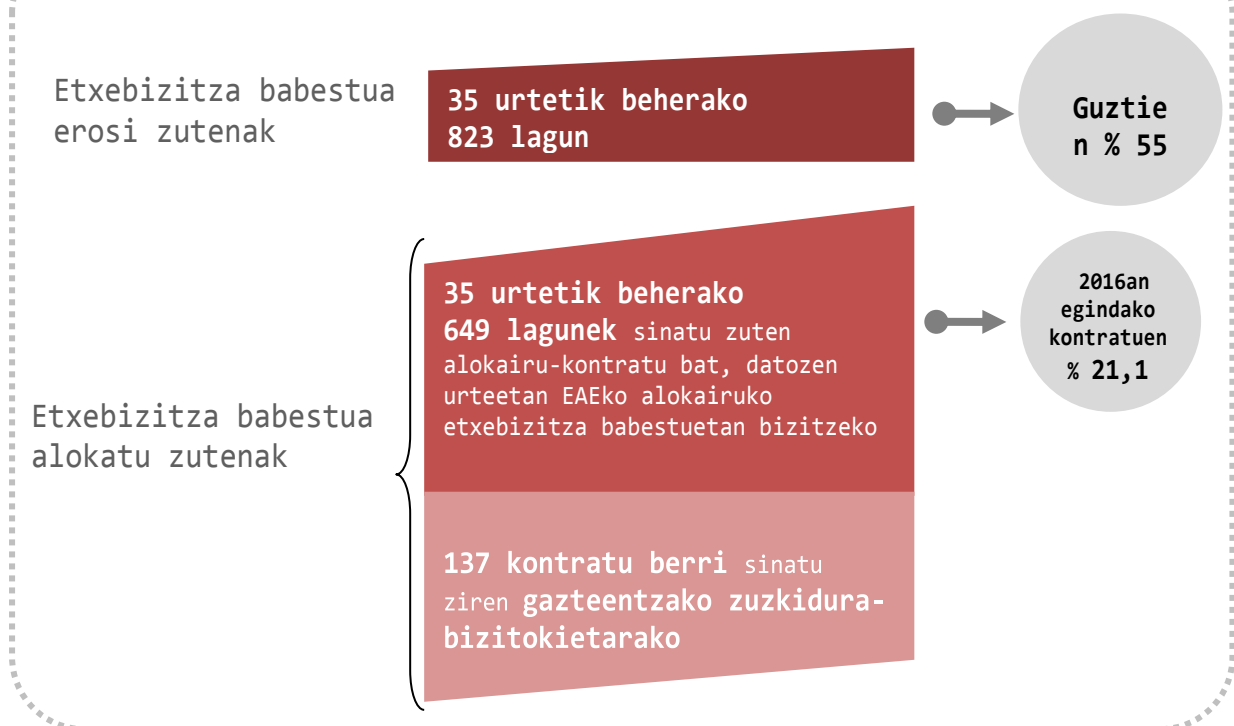
Halere, 2008ko atzeraldia eragozpen handia izan zen euskal administrazio publikoek etxebizitza babestuaren sustapen-erritmoari eusteko. Izan ere, Espainiako gobernuak 2012an sinaturiko Ekonomia- eta Diru-batasuneko Egonkortasun, Koordinazio eta Gobernantzako Tratatuaren ondorioz, administrazioek ezin izan zuten gastu publikoa eta inbertsioa bultzatzeko ohiko politika antiziklikorik erabili, defizit publikoaren maila jakin bat bete behar zutelako.

Horrela, **2010etik aurrera nabarmen jaitsi zen etxebizitza babestuaren parkea sortzeko jarduera EAEn.** Horrez gain, familia eta enpresentzako banku-kreditua eskuratzeko baldintzak gogortu egin zituen finantza-krisiak. Ondorioz, **etxebizitza sustatzeko jarduera pribatua moteldu egin zen, eta lehen etxebizitza erosteko hipoteka-kreditua eskuratzea zailago bihurtu zen gazteentzat.**

2015etik aurrera sumatzen den jarduera ekonomikoaren hobekuntzari esker, berriz, badirudi **pixka bat bizkortu egin dela etxebizitza babestua sustatzeko erritmoa** (nahiz eta oraindik aurreko hamarkadako mailatik oso urruti egon), eta horrek mesede egiten die gazteei.

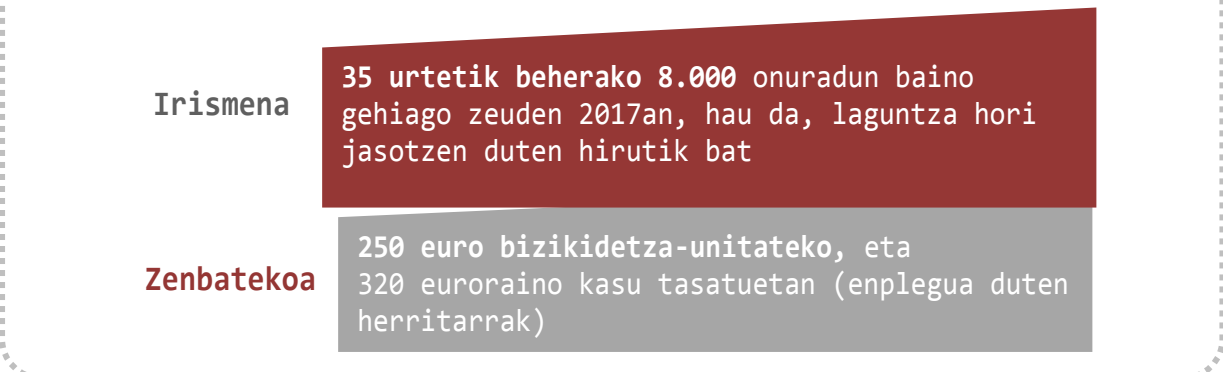
Eskema honetan ikus daitekeenez, **2016an etxebizitza babestua eskuratu zuten herritarren ehuneko handi bat 35 urtetik beherakoa zen.**

2016AN ESKURATUTAKO ETXEBIZITZA BABESTUAK



Edonola ere, testuinguru ekonomikoa eta soziala zaila izanda ere, azpimarratu beharra dago **EAEko gizarte- eta etxebizitza-politikak indarrean eutsi diola gizarte-babesaren sistema garrantzitsuari, baita urterik zailenetan ere**, gizarte-bazterketatik gertuko kasuetan herritarrei alokairuko etxebizitza ordaintzea errazteko. Horretarako, ezinbesteko tresna izan da **Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPOa)**, Diru-sarrerak Bermatzeko Errentari (DSBEari) lotuta dagoena.

ETXEBIZITZARAKO PRESTAZIO OSAGARRIA. Lanbide – Eusko Jaurlaritza



Bestalde, aurrekontuak uzokurtuta zeuden urte haietan ere, **EAEko etxebizitza hutsak mobilizatzeko programei eutsi zien Eusko Jaurlaritzak** (batez ere Bizigune programari, eragin handia izan baitzuen bizikidetzak-unitate onuradunen aldetik). Programa horiek **20 milioi euro inguruko inbertsioa eskatzen dute urtean** eta, haiei esker, hainbat herritarrek, tartean 35 urtetik beherako askok, **etxebizitza libre bat aloka dezakete, ahalegin ekonomiko txikia eginda.**

Era berean, beste autonomia-erkidego batzuetan zorroztasun-politikak eta zerga-erreformak egin badira ere, **2017an etxebizitza eskuratu eta ordaintzeko kenkari fiskalei eutsi dien estatuko erkidego bakarra da EAE**. Zehazki, etxebizitza erosteko hipoteka-mailleguek eta etxebizitza errentan hartzeko alokairu-kontratuek dute kenkari fiskala lortzeko eskubidea.

Horri esker, aurrekontu-bilketari begira zerga-kostu handia duten kenkari horietaz balia daitezke EAEko biztanle gazteak 2017an. Azpimarratu beharra dago, etxebizitza erosteko kenkariaren kasuan, kenkari-tasa berdina dela gazteentzat zein gainerako herritarrentzat. **Alokairuari lotutako kenkari fiskala, ordea, ordaindutako errentaren % 25ekoa da 30 urtetik beherako gazteentzat, ehuneko bost handiagoa gainerako herritarrentzat baino.**

Etxebizitza-politika fiskala eta biztanle gazteak

Lehen etxebizitza erosteko kenkariak PFEZn. Herritar guztientzako urteko gastu fiskala: 69 milioi euro 2015ean.

- Etxebizitza erosteko kenkariari eutsi dion Estatuko erkidego bakarra da EAE (inbertitutako zenbatekoaren % 18).
- Ez dago kenkari fiskal berezirik gazteentzat, ohiko etxebizitza erosteko. Halere, kolektibo horren barruan daude etxebizitza erostean kenkariaren onuradun diren biztanle asko eta asko.
- Etxebizitza-kontuak: kontu horietan inbertitutako zenbatekoari lotutako kenkariari eutsi zaio, betiere gehienez 6 urteko epean inbertsio hori etxebizitza erosteko erabiltzen bada. Etxebizitza-kontuen titular asko biztanle gazteak dira, finantza-produktu horien tipologia dela eta. Estatuko gainerako erkidegoetan, berriz, kenkari hori desagertu egin da, oro har.

Alokairua ordaintzeko kenkaria. Herritar guztientzako urteko gastu fiskala: 286 milioi euro 2015ean.¹

Hiru lurralde historikoek eutsi egin diote 30 urtetik beherako herritarrei zuzendutako % 25eko kenkariari (gehieneko adina 35 urtetik jaitxi da duela gutxi), eta kenkaria 2.000 eurokoa da gehienez. 30 urtetik gorakoentzat, berriz, kenkaria % 20koa da, eta gehieneko zenbatekoa 1.600 eurokoa.

Azkenik, Eusko Jaurlaritzaren programez gain, EAEko udal batzuk laguntza osagarriak ematen ari dira azken urteotan, biztanle gazteek etxebizitza eskura dezaten. Laguntza horien bidez, herrien despopulazioa eta biztanleria zahartzea saihestu nahi dute udalok, gazteei herrian bertan geratzeko erraztasunak emanez.

Ondorengo laburpen-koadroan, tamaina ertaineko bi udalerriren esperientziak ageri dira. Hurrengo atalean, berriz, Bilboko Udalak aspalditik bultzatutako tradizio handiagoko beste programa batzuk azalduko dira.

¹ Eusko Jaurlaritzaren mendeko Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratu berri duen Etxebizitzari lotutako Politika Fiskala EAEn txostenak zenbatetsia.



ALOKAIRUA ORDAINTZEN LAGUNTZEKO EAE-KO BI UDAL PROGRAMA: AZKOITIKOA ETA OÑATIKOA

Alokairua ordaintzeko laguntzak Oñatin, 18 eta 30 urte bitarteko gazteentzat – 2016ko deialdia

Helburuak

- Gazteei emantzipatzeko eta helduen munduan sartzeko laguntza bereziak ematea. Onuradunak 18 eta 30 urte bitarteko gazteak dira. Oñatin etxebizitza bat alokatu behar dute edo uneko urteko urriaren 16a baino lehen alokatzeko konpromisoa hartu behar dute.
- Oro har, etxebizitzaren alokairua sustatzea Oñatin.

Diru-laguntzaren erabilera

Onuradunak gutxienez 12 hilabeterako alokatuko duen etxearen errenta ordaintzeko soilik erabili daiteke diru-laguntza. Diruz lagundu daitekeen alokairuaren kontzeptutik kanpo geratuko dira garajea, komunitatea, administrazioa eta beste gastu batzuk.

Zenbatekoa

Diru-laguntza, gehienez, diruz lagundu daitekeen zenbatekoaren (hileko errentaren) % 50ekoa izango da. Gehieneko muga hilean 250 eurokoa izango da eskabide bakoitzeko eta 12 hileko epealdirako.

Adinaz gailentzeko beste baldintza batzuk

- a) Bizikidetzaren unitateko eskatzaile edo kide batek ere ez izatea jabetzako etxebizitzarik, salbu eta herentzia edo dohaintza bidez jasotako etxebizitza baten edo batzuen titularkide bada. Kasu horretan, titularkidetasun-ehunekoa ezin da % 50etik gorakoa izan, eta etxebizitzako partaidetzak ezin du 75.000 euroko balioa gailentzea.
- b) Alokairu-kontratua sinatutakoan, eskatzailearen bizikidetzaren unitateko kide guztiak diru-laguntzaren helburu den etxebizitzaren erroldatuta egotea.
- c) Eskabidea aurkezteko unean, bizikidetzaren unitateko kideetatik bat behinik behin gutxienez 10 urtean edo, bestela, azken 2 urteetan Oñatin erroldatuta egon izana.
- d) Bizikidetzaren unitateko diru-sarreraren batura urtean 28.000 eurotik beherakoa izatea eskatzaile bakoitzeko.
- e) Onuradunak inolako familia-loturarik ez izatea errentatzailearekin, odol-ahaidetasuneko edo ezkontza-ahaidetasuneko bigarren mailaraino.

Alokairua ordaintzeko laguntzak Azkoitian, 18 eta 35 urte bitarteko gazteentzat.

Helburua

- Batez ere 18 eta 35 urte bitarteko gazteei emantzipatzeko eta helduen munduan sartzeko laguntza bereziak ematea.
- Oro har, etxebizitzaren alokairua sustatzea Azkoitian.
- Arkitektura-oztopoak kentzeko indarrean dagoen araudiak ezarritako irisgarritasun-baldintzak betetzen dituzten etxebizitzaren alokairua sustatzea.

Diru-laguntzaren erabilera

Onuradunak alokatzen duen etxearen errenta ordaintzeko soilik erabil daiteke diru-laguntza. Diruz lagundu daitekeen alokairuaren kontzeptutik kanpo geratuko dira garajea, komunitatea, administrazioa eta beste gastu batzuk. Diruz laguntzen diren kontratuen batez besteko errenta 500 eurokoa da, gehienez, hilean, eta ez da onartzen urtebetetik beherako kontraturik.

Zenbatekoa

Hileko errenta konputagarriaren ehuneko bat hartzen da oinarritzat diru-laguntzaren zenbatekoa finkatzeko. Gutxienekoa % 15ekoa da (75 euroko laguntza) eta gehienekoa % 50ekoa (350 euroko laguntza). Hortaz, eskatzailearen diru-sarreraren arabera gehieneko zenbatekoa finkatzen da 12 hileko epealdian².

Adinaz gairik beste baldintza batzuk

Adinaz gain, hauek dira laguntzok jasotzeko baldintza nagusiak:

- a) Bizikidetzaren unitateko eskatzaile batek ere ez izatea jabetzako etxebizitzarik, salbu eta herentzia edo dohaintza bidez jasotako etxebizitza baten edo batzuen titularkide bada. Kasu horretan, titularkidetasun-ehuneko ezin da % 50etik gorakoa izan. Era berean, baldintza horretatik kanpo geratzen da herentzia edo dohaintza bidez jasotako etxebizitza baten edo batzuen jabetza soilak, baldin eta titularkidetasun-ehuneko % 50etik beherakoa bada eta etxebizitzako partaidetzak 75.000 euroko balioa gainditzen ez badu.
- b) Alokairu-kontratua sinatutakoan eta hura indarrean dagoen bitartean, bizikidetzaren unitateko kide guztiak diru-laguntzaren helburu den etxebizitzan errolatuta egotea.
- c) Eskabidea aurkeztu den unean, bizikidetzaren unitateko kideetatik gutxienez bat ondoko ondoko 3 urtetan Azkoitian errolatuta egotea, edo beste garai batean ondoko ondoko 5 urtetan errolatuta egon izana.
- d) Bizikidetzaren unitatearen sarrerak zenbateko hauetatik behera egotea: 27.000,00 euro gordin urtean eskatzaile bakarra bada eta 34.000,00 euro gordin urtean bi eskatzaile edo gehiago badira.
- e) Onuradunak inolako familia-loturarik ez izatea errentatzailearekin, odol-ahaidetasunezko edo ezkontza-ahaidetasunezko bigarren mailaraino.
- f) Eskatzaileek Etxebiden izena emanda daudela edo izena emateko eskaera aurkeztu dutela egiaztatzea. Salbuetsita daude Etxebiden izena emateko baldintzak betetzen ez dituztenak.

² http://azkoitia.eus/images/2017ko_ordenantza.pdf

2. Bilboko Udalak bultzaturiko programak (Bilboko Udal Etxebizitzak)

Bilboko Udalak gazteei zuzendutako bi programa interesgarri kudeatzen ditu azken urteotan, Bilboko Udal Etxebizitzak sozietate publikoaren etxebizitza-parke propioaren bidez:

- Gazteentzako emantzipazio-programa Otxarkoagan eta Bilbo Zaharrean.
- Gazte solidarioentzako programa. Aldi baterako programa da, unibertsitate-ikasleei zuzenduta baitago, eta ikuspegi sozial integratua du, Otxarkoagan eta Bilbo Zaharrean gazteen partaidetza eta konpromisoa bultzatzeko helburua duelako.

Bi programak Bilboko Udal Etxebizitzen parkeaz elikatzen dira, eta bakoitzari etxebizitza kopuru jakin bat esleitzen zaio. Haien bidez, kolektibo jakin batzuei lagundu nahi zaie (kasu honetan, gazteei) eta, gainera, helburu sozial bat betetzen da.

2.1. Gazteentzako emantzipazio-programa Otxarkoagan eta Bilbo Zaharrean

Programa horrek, alde batetik, **Bilboko biztanle gazteen emantzipazioa erraztu nahi du** eta, bestetik, **gizarte-profil eta arazo jakin batzuk dituzten auzo zaharkituak biziberritu egin nahi ditu**. Horiek dira, hain zuzen, programaren elementurik interesgarrienak. Horrela, Otxarkoaga, Bilbo Zaharra eta halako auzoetako biztanle gazteak **sustraitzea** eta beste auzo batzuetako gazteak **erakartzea lortu** nahi dute, auzoetako bizitza soziala biziberritzeko.

Sustraitze-kupoa Otxarkoagako 35 urtetik beherako gazteentzat

Bilboko Udal Etxebizitzak sozietateak esleipen orokorreko berariazko kupo bat ezarri du 35 urtetik beherako herritarrentzat, alokairuko etxebizitzak emateko. Esleipen-sistemaren bidez, erakundeak sustatutako etxebizitzak eskuratzea erraztu nahi zaie gazteei, zeren eta lehentasunezko kolektibotzat hartzen baitu hori Bilboko Udal Etxebizitzen Araudi Orokorrak.

Hala, Otxarkoaga eta Bilbo Zaharra auzoak biziberritzeko eta haietan sustraitzea errazteko, gazteek etxebizitza errazago eskuratzea lortu nahi du erakundeak.

Helburu horrekin, berariazko kupo bat (**sustraitze-kupo** deritzona) ezarri du erakundeak, **Etxebiden izena emanda dauden Otxarkoagako gazteentzat. Auzoko etxebizitza libreen % 10 sartzen da kupo horretan, eta errotazio bidez esleitzen dira, libre geratu ahala.**

Otxarkoagako gazte horiek baldintza hauek bete behar dituzte: Etxebiden izena emanda egotea, 10 urtez etengabe erroldatuta daudela egiaztatzea eta haien eskabideak 5 urteko antzintasuna izatea Etxebideko etxebizitza-eskatzailen erregistroan.

Gazteentzako emantzipazio-programa Otxarkoagan

Aurrekoaren osagarri, **Bilboko beste auzo batzuetan bizi diren gazteentzako emantzipazio-programa bat jarri da abian, Otxarkoagan alokairuko etxebizitza bat eskura dezaten.** Programa horren onuradunak 35 urtetik beherako biztanleak dira; **Bilbon erroldatuta egon behar dute (gutxienez hiru urtean) eta Etxebiden izena emanda. Etxebizitza horien hileko errenta 175 eurokoa da.**

Programaren bigarren deialdian, aldaketa batzuk egin dituzte baldintzetan. Etxebizitza eska dezaketen bizikidetza-unitateko kide kopurua jaistea izan da aldaketa horietako bat: lehen hiru ziren eta orain bi. Horrez gain, **bizikidetza-unitatearen gutxieneko sarrera haztatuak ere jaitsi dira: 15.000 eurotik 13.000 eurora.**

2.2.- Gazte solidarioentzako Bilboko Udal Etxebizitzak programa

Beste programa nabarmengarria, **Gazte Solidarioentzako Bilboko Udal Etxebizitzak** izenekoa, saritua izan da nazioartean³. **UPV/EHUko eta Deustuko Unibertsitateko graduondoko ikastaroetan matrikulatutako ikasleei** dago zuzenduta. Programa hori 2010ean jarri zen abian (hortaz, zazpigarren urtea da aurtengoa), **UPV/EHUren eta Bilboko Udal Etxebizitzak sozietatearen arteko hitzarmenaren bidez eta REHABITAT europar proiektuak lagunduta.** Programaren jarduera-eremuak Otxarkoaga eta Bilbo Zaharra dira.

Zertan datza programa?

Programak **udal-etxebizitzak eskaintzen ditu, alokairu partekatuko erregimenean eta hilean pertsonako 55 euroko prezio sinbolikoan** (argindar- eta ur-gastuak ez daude barne). **Ikasleek, ordainean, komunitateari lotutako eta egoera ahuleko kolektiboei laguntzeko proiektuetan parte hartu behar dute Otxarkoagan eta Bilbo Zaharrean, auzo horietan baitaude ikasleak ikasturtean zehar biziko diren etxebizitzak.**

Programaren bidez, beraz, **herritarren partaidetza-kultura sustatu, laguntza-sareak sortu eta auzoko komunitate-proiektuak garatu** nahi dira, proiektu horiek gauzatzen diren auzoetan bizikaltatea hobetzeko eta gizarte-bazterketaren arriskua txikitzeko. Hona hemen programaren helburu nagusiak:

³ "Europako Etxebizitza Arduratsu Ekimena sarietako finalista.

- UPV/EHUko ikasleek ikasturtean zehar ostatu merke bat eskura izatea Bilbon, beste ikasle batzuekin partekatutako udal-etxebizitza batean.
- Kultura zibikoa sustatzea, unibertsitate-ikasleak auzoko bizitzan integratuz eta parte hartuz eta gainerako herritarrekin bizikidetzarako balio eta ohitura sozial eta ekoiraunkorrak partekatuz.
- Otxarkoaga eta Bilbo Zaharra auzoak biziberritzen laguntzea, "Imajinatu zure auzoa" eta "Imajinatu Otxarkoaga" planak aberastuz.
- Lanbide-esperientzia hartzea esku-hartze eta normalizazio soziokomunitarioaren arloan eta herritarren partaidetzan, auzoak biziberritzeko udal-planekin elkarlanean.

Ikasle parte-hartzaileen konpromisoak

Programan parte hartzen duten ikasleentzat proposatutako lan soziala **astean 4 ordukoa da**, ikastorduetatik kanpo; honako ekimen hauetan hartuko dute parte:

- Auzo-elkarteen antolamenduan eta dinamizazioan, baita Udal Etxebizitzak sozietateak komunitate-bizitza normalizatzeko abian jartzen dituen ekintza sozial eta ekoiraunkorretan ere.
- Bilboko Udalaren Bizikidetzak Behatokiak zuzendu eta koordinatutako ekintzetan, edo "Imajinatu Otxarkoaga" eta "Imajinatu zure auzoa" planen esparruan garatutakoetan.
- Auzoan gauzatzen diren beste jarduera batzuetan, emaitza progresiboak sintetizatzeko eta beste auzo batzuetara eraman litekeen jardunbide egoki bihurtzeko.

ETXEBIZITZA PARTEKATZEKO BESTE PROGRAMA BATZUK

Gijongo Udala. Comparte Joven programa

Gijongo Etxebizitzaren Udal Enpresak abian jarritako COMPORTE JOVEN programak 35 urtetik beherako kargarik gabeko herritarrei alokairuko lehen etxebizitza errazteko helburua du. Horrela, gazteen emantzipazioa eta, aldi berean, bizikidetzak eta interakzioa errazten du, espazioa partekatzea lagungarri baitaie modu erraz eta merkean gazteei, herritar gisa garatzeko.

Programan sartzeko baldintzak

- Gijongo udalerrian bizitzea eta erroldatuta egotea. Aldi baterako egonaldietan edo europar boluntarioen kasuan, aintzat hartuko dira ezohiko egoera horiek.
- Jabetzako etxebizitzarik ez izatea eta sustapen publikoko etxebizitza baten adjudikazioduna ez izana edo halako bati uko egin ez izana.
- Diru-sarrera mugatuak jasotzea (gehienez 1,5 aldiz IPREMa eta gutxienez 400 euro hilean).

Zenbatekoa eta epea

- Gazte bakoitzari 133 euro ematen zaizkio hilean, errenta, komunitate-gastuak eta hornidurak barne hartuta. Ikasle gazteek, matrikulatu diren irakasgaien % 80 gainditu badute, errentaren zenbatekoaren % 30eko hobaria izango dute.



Homeshare. Etxebizitza partekatze programa Erresuma Batuan

Zertan datza programa?

Adinekoak eta gazteak harremanetan jartzen dituzten tokian tokiko sareak kudeatzen ditu Homeshare⁴ elkarteak Erresuma Batuan. Etxebizitza partekatze programa horrek bi kolektiboen beharrak betetzea du helburu: alde batetik, etxeko zeregin batzuetarako laguntza behar duten adineko pertsona sozialen beharrak eta, bestetik, horiek zaindu eta laguntzeko prest dauden gazteen etxebizitza-beharrak.

Kudeaketa eta onuradunentzako baldintzak

Programan parte hartu nahi duten gazteak bilatu eta aukeratzen ditu elkarteak. Ikasleak ez ezik, aldi baterako ohiko etxebizitzatik kanpo bizi behar duten pertsona landunak ere izaten dira normalean.

Ondoren, bizikidetzarekiko gogobetetasunaren jarraipena eta ebaluazioa egiten du elkarteak bi aldeekin. Adinekoak 140 libera ordaindu behar dizkio elkarteari, zerbitzuak irauten duen bitartean.

Hasiera batean, ez dago baldintza berezirik diru-sarrerei edo arreta-lanak egiteko behar diren gaitasunei dagokienez. Gutxieneko konpromiso bat eskatzen da, ordea: gutxienez 10 ordu astean etxeko ohiko lanetarako, hala nola janaria prestatzeko, etxebizitza garbitzeko eta abar.

Programan izena ematen duten adinekoek ostatuaren eta mantenuaren gasturik handiena hartzen dute euren gain, baina gazteak ere bere ekarpena egin behar du eta errenta txiki bat ordaindu, adinekoak zaindu eta artatzeko zeregina egunero betetzeaz gain.

⁴ <https://homeshareuk.org/about-homeshare/homeshare/what-is-homeshare/>

3. Zaragozako Udala: diagnostiko integrala eta gazteentzat bultzaturiko programak

Zaragozako Udala dinamismo handia erakusten ari da azken urteetan etxebizitza-programak diseinatzeko eta abian jartzeko orduan. Programa horien onuradunak etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten kolektiboak dira, hala nola gazteak.

Hala, adibidez, **biztanle gazteek etxebizitza eskuratzeari errazteko lan egiten duten udal-teknikarien eta -unitateen arteko diagnostiko partekatua argitaratu berri du**⁵. Hainbat gogoeta-puntu jasotzen ditu, jarduera-ildo eta programa guztiak koordinatu eta hobetzeko. Hauek nabarmentzen dira:

3.1 Gazteentzat bereziki prestatutako zabalkunde- eta aholkularitza-neurriak

Gazteei informazioa eta aholkularitza ematea da diagnostikoak landutako alderdi nagusietakoa. Horrela, **etxebizitzaren inguruko erabakiak hartu aurretik kontuan hartu beharreko gaiei buruzko ezagutza handitzea** lortu nahi dute, erabaki horiek gerora izan dezaketen garrantzi ekonomikoa ikusita. Lan-ildo horretarako zenbait tresna prestatu ditu Udalak, esaterako hauek:

- Alokairu Gida gazteentzat⁶.
- Erosketa Gida gazteentzat⁷.

Horrez gain, **Zaragozako Udalaren Unitate Teknikoa** sortu da, gazteei etxebizitzaren arloko kanalak eta sare sozialak kudeatzeko, hala nola **Etxebizitza Gaztearen Bloga**, gazteek etxebizitzari buruz dituzten zalantzak eta galderak argitu eta erantzuten dituen, eta **Etxebizitza Gazteari buruzko Twitterreko eta Facebookeko kanalak**.

⁵ <https://www.zaragoza.es/contenidos/sectores/jovenes/doca-vivienda.pdf>

⁶ http://www.zaragoza.es/ciudad/sectores/jovenes/detalle_CatCultura?id=10649

⁷ http://www.zaragoza.es/ciudad/sectores/jovenes/detalle_CatCultura?id=10649

3.2. Gazteentzako alokairu-poltsa suspertzeko bultzada

Zertan datza?

Alokairu Poltsa ibilbide luzeko programa da Zaragozan, 1998az geroztik baitago indarrean. Haren bidez, **alokairuko etxebizitza eskuratzeko errazteko orientazioa, aholkularitza eta zerbitzua eskaini nahi dizkiete gazteei.**

Zer zerbitzu eskaintzen dira?

Hiru jarduera-ildoren inguruan egituratzen da proiektua. Horrela, honako hauek eskaintzen zaizkie Zaragozako gazteei:

- Etxebizitza eskuratzeko informazio orokorra.
- Informazio juridiko espezializatua.
- Alokairu Poltsari buruzko aholkularitza, balizko errentarientzat; eta informazioa, etxebizitza librea Alokairu Poltsan jartzea aztertzen ari diren jabeentzat.

Errentari eta jabeentzako abantaila gehiago

Orain arte, gazte errentarientzako abantailak oso esanguratsuak ziren: bermaturik zituzten izapideak errazak izatea, etxebizitzak bizigarritasun-baldintzak betetzea eta bidezko prezioa. Gazteek baldintza hauek bete behar zituzten etxebizitza eskuratzeko:

- 35 urtetik behera izatea.
- Eskura zezaketen gehieneko alokairuak ezin zuen haien hileko diru-sarrerara garbien herena gainditu.

Bada, orain, eta etxe-jabeei dagokienez, **Udaleko gobernu-talde berriak zenbait programa bultzatu ditu alokairuko etxebizitza sozialen parkea handitzeko.** Horien artean, bada etxebizitza hutsen jabeei zuzendutako programa bat, pizgarri berrien bidez etxebizitza horiek Alokairu Poltsan sar ditzaten. Ordainez, alokairuaren kudeaketa integrala eskaintzen zaie jabeei, bermeak, irabazi ekonomikoak eta zerga-pizgarriak barne.

Era berean, **jabeekin harremanetan oinarritutako kudeaketa-eredu bat finkatu da,** etxebizitzak **bizkor eta atseginez** eskaini ditzaten Alokairu Poltsan. Ildo horretan, programarako berariazko web-orrialdea sortu da (<http://www.alegratuvivienda.es/>), erakargarria, eskuragarria eta oso argia bere edukietan.

Horrez gain, abantailak eta pizgarriak hobetuta, programa bereziki erakargarria da etxe-jabeentzat, onura ekonomiko nabarmenak baititu haientzat, ondorengo fitxan laburbilduta azaltzen den bezala.

JABEENTZAKO ONURA ETA BERME BERRIAK

Onura ekonomikoak

- { **Etxebizitza egokitzeko gastuen finantzaketa, behar izanez gero, % 0ko interesarekin,** Zaragoza Vivienda sozietateko zerbitzu teknikoek baldintzak betetzeari buruz egindako txostenaren arabera. **Gehienez 6.000 € finantzatzen dira eta errentamendu-sarrerekin konpentsatzen dira.**
- { **Komunitate gastuak, Zaragoza Viviendaren kontura** (ez dira sartzen derramak edo mantentze orokorretik kanpoko konponketak), errentamendu-kontratua formalizatzen denetik aurrera.
- { **% 50eko konpentsazioa Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZn),** errentamendu-kontratua sinatzen denetik aurrera.

Bermeak

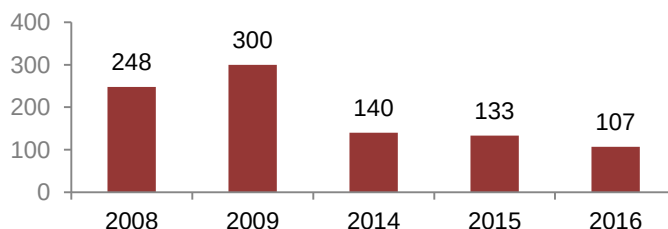
- { **Errenta ordainduko dela bermatzea,** lehen errentaria sartzen den unetik bertatik.
- { **Arrisku anitzeko etxe-asegurua kontratatzea,** Zaragoza Viviendaren kontura.
- { **Etxebizitza kontserbazio-egoera berean itzuliko dela bermatzea,** erabilerak eragindako higadura normala izan ezik.
- { **Etxebizitza berreskuratzeko aukera, 6 hileko epean errentamendu-kontratuaren bidez okupatu ez bada,** aldez aurretik laguntza ekonomikoak itzulita, jaso badira.

Proiektuaren irismena

Zerbitzu-kontratu baten bidez egituratzen da kudeaketa-eredua. Gaur egun, 79.800 euro bideratzen dira kontratu horretara (BEZa barne). Proiektua abian jarri zenetik, **4.121 alokairu-kontratu sinatu dira proiektuaren esparruan. Horiei esker, 7.700 gaztek eskuratu ahal izan dute alokairuko etxebizitza bat udalerri osoan.**

Izapidetutako kontratuen kopuruak jaisteko joera izan du azken urteotan, ondorengo grafikoan ikus daitekeenez. Hori dela eta, goian aipatutako onura berriak ezarri ditu Udalak etxe-jabeentzat.

Alokairu Poltsako kontratu berriak. 2008-2016



3.3. Etxebizitza alokatzeko diru-laguntzak gazteentzat

Aurreko jarduera-ildoen osagarri, **gazteen alokairua ordaintzeko diru-laguntzak** ere **sustatzen ditu Zaragozako Udalak**, betiere haien sarrerak gutxieneko eta gehieneko baten barruan badaude.

Diru-laguntzaren zenbatekoa

Onuradun bakoitzari eman beharreko gehieneko zenbatekoak ezin du urteko alokairu-errentaren % 50 gainditu eta hilean gehienez 250 € emango zaizkio, guztira hamabi hiletan. **Etxebizitzaren alokairuaren kostua, oro har, ezin da 500 eurotik gorakoa izan hilean.** Alokairuaren kostutik kanpo geratuko dira eranskinei, hots, garajeari eta trastelekuari, dagozkienak. Era berean, komunitate-gastuak ez dira diruz lagunduko.

Etxebizitzek **gutxieneko bizigarritasun-baldintzak** bete behar dituzte, hau da, oinarrizko ekipamenduak eta zerbitzuak (sukaldea, komuna, hornidurak, aireztapena eta abar) eta bi lagunetik gora izatea logelako.

Baldintzarik garrantzitsuenak

Diru-laguntza horiek eskuratzeko bete beharreko baldintzen artean, hauek azpimarra daitezke:

- Bizikidetza-unitateko kide guztiek gutxienez 18 urte eta gehienez 35 urte izatea, bizikidetza-unitate horretan bizi diren mendeko adin txikikoek izan ezik.
- Bizikidetza-unitateko kide bakar batek ere ez izatea jabetzako etxebizitzarik.
- Bizikidetza-unitateko kide guztiak Zaragozan erroldatuta egotea, diru-laguntzaren helburu den etxebizitzan, hain zuzen. Horrez gain, haietatik gutxienez bik ondoz ondoko 5 urteko antzintasuna izan behar dute Zaragozako udalerrian erroldatuta, edo etenkako 10 urtekoa.
- Bizikidetza-unitatearen etekin garbien eta errenta-egozpenen batura (lan pertsonalaren etekin garbia, jarduera ekonomikoak, kapital higiezinaren errentak, pentsioak eta abar) gutxienez IPREMa (ondorio askotarako errenten adierazle publikoa) halako 0,9 eta gehienez adierazle hori halako 2,5 izatea, bizikidetza-unitateko kide kopuruaren arabera haztatuta.
- Zaragozako Udalaren diru-laguntzarik jaso ez izana, ez eskatzaile gisa, ez bizikidetza-unitateko kide gisa, gazteentzako etxebizitza alokatzeko azken bi deialdietan, eta aldi berean beste edozein administrazio publikok etxebizitza alokatzeko emandako laguntzarik edo diru-laguntzarik ez jasotzea.
- Etxebizitzan bizi direnetatik batek ere ez izatea inolako familia-loturarik errentatzailearekin, odol-ahaidetasunezko edo ezkontza-ahaidetasunezko bigarren mailaraino.

Laguntzen irismena

2016an, 144 diru-laguntza onartu ziren 198 onuradunentzat, aurrekontu erabilgarria, 245.000 eurokoa, agortzeraino.

4. Frantzia. ALJT. Emantzipazio-prozesuetako laguntza integraleko programa

ALJT (*Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs*) Frantziako elkarte publiko bat da, 1956an sortua. **Berariaz prestatutako 53 bizitoki eta ostatutan** harrera, ostalua eta laguntza ematen dizkie, *Ile de France* eskualdean, **10.000 gazteri**.

Caisse des Dépôts et Consignations erakundearen ekimenez sortutako ALJT elkarteak lankidetzak publiko eta pribatuaren adierazgarria da; izan ere, *Ile de France* Eskualde Kontseiluaren, Frantziako Gobernu Zentralaren, Departamentu Kontseiluen, eskualdeko hiri eta herri nagusien eta tokian tokiko elkarte-sarearen arteko aliantzaren ondorioz eratu da.

Frantziako banku publikoek etxebizitza soziala finantzatzeko duten tradizioa

Banku publikoen garrantzia da Frantziako finantza-sistemaren bereizgarrietako bat. *Caisse des Dépôts et Consignations* erakundea XIX. mendearen hasieran jaio zen, eta 100 urtean baino gehiagoan lehen mailako eragilea izan da etxebizitza-politikak finantzatzen eta sustatzen.

Caisse des Dépôts et Consignations entitatearen ezaugarrietako bat administrazio publikoei eta beste aktore pribatu batzuei etxebizitza publikoa sustatzeko finantzaketa ematea da, baita birgaitzeko eta efizientzia energetikoa hobetzeko proiektuak sostengatzea eta baliabide eskaseko kolektiboei etxebizitza eskuratzen laguntzea ere.

Biztanle gazteen arlo espezifikoan, **gazte enplegatuentzat eta ikasleentzat eskuragarri dagoen etxebizitza-parkea sustatzen du**. Era berean, gazteentzat berariaz prestatutako ostatuak eraikitzea finantzatzen du.

Zein dira ALJTren bereizgarriak?

Gazteentzako alokairuko etxebizitza merkeak ez ezik, haien emantzipazioa eta autonomia pertsonala errazteko zerbitzu integratuak ere eskaintzen ditu ALJTk.

Horretarako, ALJTren ostatuetan bizi diren gazteek **aholkularitza- eta laguntza-zerbitzu bat dute, diziplina anitzeko 250 profesionalen eskutik**, enplegurako ibilbidean, autonomia pertsonalaren arloan, ohitura sozio-sanitarioetan eta abarretan laguntzeko.

Halaber, **gazte horiek bizi diren ostalua eta eraikinen diseinuak berak ere erraztu egiten du espazio erkideetako bizikidetzak eta herritar-balioen ikaskuntza.**

ALJTk eskainitako ostatu motak

ALJTren bizilekuak **hiru mota nagusitakoak** izan daitezke, onuradun diren kolektiboen profilaren arabera:

- **Résidences Jeunes Travailleurs RJT: 45 bizileku** ibilbide profesionalaren hasieran dauden **18 eta 26 urte** bitarteko gazteentzat.
- **Residences Jeunes Actifs en Mobilité: 10 bizileku** sorterritik lanerako lekualdatu diren **26 eta 32 urte** bitarteko gazteei ibilbide profesionalean laguntzeko.
- **Résidences HOMER: 2 bizileku** ikasle eta ikertzaile gazteentzat.

Eta ALJTren ostatuetan bizi ondoren? *Pass Logement*

Pass Logement deritzon zerbitzua bereziki interesgarria da. 2008an jarri zuten martxan, ALJTren osagarri gisa, **erakunde horren ostatuetan egonaldia amaitu duten gazteei merkatu librean etxebizitza eskuratzen laguntzeko**. 2015eko ekitaldian, ALJTko 594 egoiliar ohik aurkitu zuten etxebizitza libre bat, programa horri esker.

ALJTko talde teknikoak aholkularitza ematen die gazteei, haien lanpostutik gertuko etxebizitza aurkitzeko, bideragarritasun ekonomikoa (ordain dezaketen alokairuaren prezioa) aztertzeko eta beharrezko izapide administratiboak egiteko.

Hala, gazte horiek etxebizitza librea eskura dezakete, hein handi batean, **erakunde publiko eta pribatuak etxebizitza libre eta sozialen parke bat jartzen dutelako haien esku**, hau da, poltsa propio bat dutelako eta gazteek bertara jo dezaketelako ALJTren bizilekuko egonaldia amaitzen dutenean.

ALJTren bizileku-eskaintza zabala

Bizilekuen tipologia eta kokapena askotarikoa da. Izan ere, **Ile de France** eskualde osoan daude sakabanatuta ostatuak, gazteei euren lantokiaren edo ikasketen araberako erantzuna emateko.

Eraikin horietako batzuk berriak dira eta Parisko eta **Ile de France** eskualdeko beste hiri batzuetako aldirietan daude. Beste batzuk, berriz, erdialdeko barrutietan daude. Edonola ere, programaren sustatzaileak saiatu dira eraikinok lantokietatik eta garraio publikoaren gune nagusietatik hurbil kokatzen. Era berean, **ostatu horien alokairuko prezioak desberdinak dira bizileku motaren eta kokapenaren arabera**, baina merkatu libreko etxebizitzaren baino merkeagoak dira beti.



CELESTINS: BIZILEKU BAT PARISEN ERDIALDEAN

Parisko erdialdeko barruti batean dago bizilekua, eta tamaina desberdineko 72 apartamentu ditu.

Alokairuaren prezioa **430 eurotik 586 eurora bitartekoa da, hurrenez hurren ostatu txikia edo banakako estudioa den**, hornidura-gastu guztiak barne hartuta.

Ostatu horietako egoiliarren sarrera garbiak 12.733 eurotik beherakoak izan behar dira (ostatuan sartu aurreko bi urteetan). Bestalde, egoiliarrek **Frantziako laguntza eta prestazio sozialen sisteman (CAF/Allocations Familiales) sar daitezke**. Sistemak estaldura zabala du eta etxebizitza ordaintzeko berariazko laguntzak eskaintzen ditu⁸.



Era berean, *Action Logement* sistemak hainbat **zerbitzu eta produktu eskaintzen ditu alokairua ordaintzen laguntzeko**, hala nola 30 urtetik beherako pertsonentzako garantia- eta fidantza-sistema bat. Sistema horrek 9 hileko errenta estaltzen du, gehienez 2.000 euroekin⁹.

⁸ Erreferentziako webguneak eskuragarri duen simulatzaileak egin du zenbatespena: 12.000 euroko urteko sarrera gordina eta 450 euroko alokairu-errenta izanda, alokairua ordaintzeko diru-laguntza 80 eurokoa izango litzateke hilean.

⁹ http://actionlogement.com/media/upload/Fiches_Produits_2015/PP/20150409GarantieLOCA-PASS.pdf

5. Ondorioak

- **EAEko etxebizitza librearen prezioak behera egin badu ere atzeraldian ekonomikoan zehar, badirudi gazteei beherakada horrek ez diela erraztu etxebizitza eskuratzea. Horren arrazoia krisialdiak enpleguan izandako eragina da, bereziki kaltegarria izan baita atzeraldian zehar lehen enpleguaren bila ibili diren gazteentzat.**
- Edonola ere, azken urteetako testuinguru sozio-ekonomiko zaila ikusita, etxebizitza eskuratzeko zailtasunik handienak dituzten gizarte-taldeak lehenestea izan da etxebizitza-politiken helburua. Eta, horien artean, gazteak dira lehentasunik handieneko taldeetako bat, EAEko 2013-2016 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzaileak erakusten duenez.
- Halere, **aurrekontua erabiltzeko aukera nabarmen murriztu zaie administrazio publikoei azken urteetan.** Hortaz, herritarrei etxebizitza eskuratzeko laguntzeko jarduera-ildo nagusia (etxebizitza babestua, batik bat alokairukoa) **protagonismoa galduz joan da, eta administrazio publikoek bestelako ekimen eta programak bultzatu behar izan dituzte, jarduera sustatzailearen moteltasun hori konpentsatzeko.**
- Gauzak horrela, **Eusko Jaurlaritza saiatu da etxebizitza hutsak mobilizatu eta alokairu babestuan eskaintzea helburu duten programak aurrera ateratzen, hala nola Bizigune programa, inbertsio publiko mardulak eginez.** Horrez gain, bizileku-bazterketaren aurka borrokatzeko baliabideak bideratu ditu, **DSBERen eta Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren bidez.** 2017ko martxoan, **35 urtetik beherako 8.000 herritarrek baino gehiagok** jasotzen zuten laguntza hori.
- Politika fiskalari dagokionez, **foru-aldundiek eutsi egin diete etxebizitza erosi eta alokatzeko PFEZko kenkari fiskalei, estatuko gainerako autonomia-erkidegoetan ez bezala, horietan ia guztiz desagertu baitira kenkari horiek estatu- eta autonomia-tarteetan.** Bi laguntza horietarako urteko gastu fiskala **370 eurotik gorakoa da.** Kenkari horien logika dela eta (lehen etxebizitza eskuratzea), gazteak dira etxebizitza erosteko kenkari fiskalen onuradun nagusiak. Etxebizitza alokatzeko kenkari fiskalari dagokionez, gazteentzako kenkariaren ehunekoa % 5 handiagoa da 35 urtetik gorako herritarrena baino.

- Susperaldi ekonomikoari esker, **euskal udal batzuk berariazko diru-laguntzak ezartzen ari dira gazteei alokairuko etxebizitza ordaintzen laguntzeko**. Laguntza horietako batzuek ez dute mugarik diru-sarreraren aldetik, eta herritar gazte guztiak izan daitezke horien onuradun. Ildo horretan, haxe da txostenak agerian jartzen duen **eztabaidagai** nagusietakoa: **biztanle gazte guztiek jaso behar ote duten erakundearen laguntza ala haien diru-sarreraren arabera lehentasunak ezarri behar ote diren**.
- Halaber, **izaera sozialeko eta tokian tokiko errealitatera egokitutako etxebizitza-politikak** nabarmendu ditu txostenak. Auzo jakin batzuetan biztanleriari eta bizikaltateari eusteko helburua dute horiek, adibidez **Bilboko Udalak Otxarkoaga eta Bilbo Zaharra** auzoetan darabiltzan programek.
- Bestalde, **etxebizitza partekatzeko programak egokiak dira gizarte-kohesioa sustatzeko, beste gizarte-politika batzuekin sinergiak sortzeko** (laguntza-politikekin eta zahartzearen erronkari aurre egiteko politikekin, esaterako) **eta gazteen emantzipazio integrala errazteko**. Alde horretatik, nabarmentzeko moduko esperientziak dira **Bilboko Udalarena, Gijongo Udalarena eta**, nazioartean, Erresuma Batuko gazte guztiei estaldura ematen dien etxebizitza partekatzeko programa (**Homeshare**).
- Bestalde, **Zaragozako Udalaren** apustua azpimarratzen da, **etxebizitza-programa integralen diagnostikoa eta hobekuntza** egin baititu, arlo horretako tresna tradizionalak sendotu eta hobetzeko. Ildo horretan, **gazteentzako Alokairu Poltsak** nabarmentzen dira, baita etxebizitzak mobilizatzeko mekanismoak eta pizgarriak eta jabeentzako berme handiagoak ere. Gizarte-talde horri egokitutako **komunikazio-bideak** ere bultzatu ditu Zaragozako Udalak, **sare sozialen bidez**. Etxebizitza eskuratzeko **heziketa** ere landu dute bertan, etxebizitza eskuratzea zein erabaki garrantzitsua den ikusita, higiezin *boomean* izandako egoerak berriro ere gerta ez daitezen.
- Azkenik, **Frantziako ALJTren** esperientziak agerian jarri du zein onuragarriak diren arlo publikoaren eta pribatuaren arteko **lankidetzak** eta **etxebizitza sozialaren politika finantzatzeko tresnak**. Finantza-apustu sendo baten bidez, gazteei **emantzipazio-prozesuetan laguntzeko zerbitzu integrala** eskaintzen da *Ile de France* eskualdean, zailtasunik handienak dituzten biztanle-taldeak lehenetsita. Horretarako, **10.000 plaza eskaintzen dituzten 53 bizilekuko parke handia** dago, baita diziiplina anitzeko 250 profesionalen taldea ere.