

#

15

15

Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko - Euskadi Europako testuinguruan

# Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko

**Euskadi Europako testuinguruan**

#gazteplana#  
— 2002-2005 —

ISBN 84-457-2271-9



Salneurria: 16 €



# Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko

Euskadi Europako testuinguruan

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

**KULTURA SAILA**  
*Kirol Zuzendaritza*

**DEPARTAMENTO DE CULTURA**  
*Dirección de Deporte*

**Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia**

Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2004

### **TRABADA CRENDE, Xoxé Elías**

Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko : Euskadi Europako testuinguruan / [koordinatzailea, Bakarne Zuazua Astarloa ; egilea, Xoxé Elías Trabada Crende ; itzulpena, Asier Irizar Mezo]. – 1. argit. – Vitoria-Gasteiz : Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia = Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2005

p. ; cm. – (Gazte Plana ; 15)

ISBN 84-457-2271-9

1. Vivienda-Países de la Unión Europea-Mercado. 2. Vivienda-Euskadi-Mercado. I. Zuazua Astarloa, Bakarne. II. Euskadi. Dirección de Juventud y Acción Comunitaria. III. Título. IV. Serie 332.85(4-672 CE)  
332.85(460.15)

#### *Títulos publicados:*

1. EAEko Gazte Plana 1999-2001
2. Plan Joven de la CAV 1999-2001
3. Euskadiko bekak, dirulaguntzak eta sariak 2000
4. Becas, subvenciones y premios de Euskadi 2000
5. Euskadiko gazteak 2000
6. Juventud vasca 2000
7. EAEko II. Gazte Plana 2002-2005
8. II Plan Joven de la CAV 2002-2005
9. EAEko Gazte-elkartegintzaren liburu zuria 2003
10. Libro blanco del asociacionismo juvenil de la CAPV 2003
11. Gazte planak eta programak programatzeko eta balioztatzeko eskuliburua
12. Manual de programación y evaluación de planes y programas de juventud
13. Euskadiko gazteak 2004
14. Juventud vasca 2004

---

Argitaraldia:	1.a, 2005eko apirila
Ale kopurua:	3.000
©	Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa Kultura Saila
Internet:	<a href="http://www.euskadi.net">www.euskadi.net</a>
Argitaratzailea:	Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco Donosita-San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz
Koordinatzailea:	Bakarne Zuazua Astarloa
Egilea:	Xoxé Elías Trabada Crende
Itzulpena:	Asier Irizar Mezo
Azalaren diseinua:	<a href="http://www.tkscreativos.com">www.tkscreativos.com</a>
Fotokonposizioa:	Composiciones Rali, S.A. Particular de Costa, 8-10 - 7ª - 48010 Bilbao
Inprimaketa:	Estudios Gráficos Zure, S.A. Carretera Lutxana-Asua, 24 A - Erandio-Goikoa (Bizkaia)
ISBN:	84-457-2271-9
Lege-gordailua:	BI-838-05

## AURKEZPENA

GAZTEEN AUKERAK ETXEBIZITZA ESKURATZEKO: EUSKADI EUOPAR BATASUNeko TESTUINGURUAN azter-lana da Gazte Plana Bildumako lanetako bat. Plan hori sortu zen Euskadiko Gazte Planaren babesean, eta integrala da, sektore artekoa, erakunde artekoa eta Euskadiko gizarte kohe-sioa sustatzen lagundu nahi duena. Horrela bada, gazteen errealitateari ikuspegi globalez erantzun nahi dio Gazte Planak, eta elkarren osagarri bihurtu nahi ditu errealitate horren dimentsio guztiak: lan egoera, hezkuntza eta prestakuntza, etxebizitza, osasuna eta gizar-te ekintza, aisialdia eta kultura.

Beste alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko Gazte Planak, Planaren beraren ku-deaketa Antolamenduko atalean, Gazteriaren Euskal Behatokiari egokitzen dio hainbat itu-rritako informazioa biltzeko ardura, ondoren, euskal erakundeen eta gizar-tearen esku jar-tzeko; horrez gain, gazteen egoerari buruzko informazioa eta dokumentazioa bildu eta zabaltzeko erantzukizuna ere Behatokiaren esku uzten du

Testuinguru horretan, Kultura Saileko Gazteria eta Gizarte Ekintzako Zuzendaritzak, Gazte Planaren bultzatzailea denak, aldiro-aldiro, lanak argitaratzen ditu; gazteriari buruz-ko politikan ari garenontzat ezinbestekoak dira lan horiek, eta, bestalde, euskal gazteen kezkei erantzuteko ere tresna baliagarriak dira. Gazte Plana bildumak, beraz, gazteen ego-era eta bilakaera erakusten duten soziologia azterlanak ez ezik, esku artean duzun erako lanak ere argitaratzen ditu: lan, hausnarketa eta ikerketa monografikoak izan ohi dira, Eus-kadiko Gazte Planak gazteriari buruz duen zehar-ikuspegia erakusten dutenak.

GAZTEEN AUKERAK ETXEBIZITZA ESKURATZEKO: EUSKADI EUOPAR BATASUNeko TESTUINGURUAN ezin eskertuzko lana da, Xosé Elías Trabadak izen handiko soziologo eta hirigintzako teknika-ria, egindakoa. Eta geure burua hobe ezagutzearren egin nahi izan dugun ekarpena ere bada. Balio handikoa, zalantzarik gabe.

MIREN AZKARATE VILLAR  
Kultura Sailburua

# AURKIBIDEA

0. Sarrera .....	11
1. Europar Batasuneko 7 herrialdeetako etxebizitza parkeen zenbait ezaugarri .....	15
1.1. Etxebizitza stocka eta populazioa .....	17
1.2. Etxebizitza motak eta horien adina .....	18
1.3. Batez bestekoak: azalera erabilgarria, gela kopurua eta bizikide kopurua .....	20
1.4. Edukitze erregimena .....	21
1.5. Gizarte alokairuko etxebizitzak .....	25
1.6. Etxebizitzen prezioak .....	27
2. Alemania .....	33
2.1. Gizarte etxebizitza .....	36
2.2. Alokairuko etxebizitza pribatua .....	40
2.3. Jabetza bultzatzea .....	40
3. Frantzia .....	43
3.1. Gizarte etxebizitza .....	46
3.2. Alokairuko etxebizitza pribatua .....	50
3.3. Jabeen bizitoki den etxebizitza .....	51
3.4. Hutsik dauden etxebizitzak .....	52
4. Herbehereak .....	55
4.1. Gizarte etxebizitza .....	60
4.2. Alokairu pribatua .....	61
4.3. Etxebizitza jabetza .....	62
4.4. Etxebizitza eskuratzeko finantziazioa .....	64
5. Erresuma Batua .....	67
5.1. Gizarte etxebizitza .....	71
5.2. Hutsik dauden etxebizitzak .....	72
5.3. Etxebizitza politikako gaur egungo joerak .....	73
6. Suedia .....	77
6.1. Gizarte etxebizitza .....	80
6.2. Alokairu pribatuko etxebizitzak .....	82

6.3. Kooperatibismoa .....	83
6.4. Jabetzarako bidea .....	83
7. Espainia .....	85
7.1. Francoren diktadura .....	87
7.2. Demokrazia parlamentarioa .....	88
7.3. Etxebizitza eta Lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Plana .....	96
7.4. Alokairu erregimena .....	103
7.5. Gizarte alokairuko etxebizitza .....	107
8. Euskal Autonomia Erkidegoa .....	109
8.1. Familia etxebizitzen stockaren bilakaera 1991tik 2001 arte .....	111
8.2. 1991tik 2003 arte eraikitzen hasitako etxebizitzak .....	114
8.3. Etxebizitzako 1996-99 eta 2000-03 Plan Zuzentzaileak .....	116
8.4. Etxebizitzako 2002-05 Plan Zuzentzailea .....	119
8.5. Jarduera babesgarriak, finantza laguntzak, onuradunak eta garrantzizko beste zenbait .....	130
8.6. Indarrean dagoen laguntza sistemari buruzko laburpen koadroa .....	137
8.7. Etxebizitzako 2002-05 Plan Zuzentzaileari buruzko zenbait iritzi .....	144
8.8. Etxebizitzako 2002-05 Plan Zuzentzailearen betetze maila .....	146
8.9. Alderaketa, Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatuko 2002-05 Planak finantzatutako jarduera babestuekin .....	157
9. Gazteak eta etxebizitza politikak Europar Batasuneko zazpi lurraldetan .....	159
9.1. Alemania .....	161
9.2. Frantzia .....	161
9.3. Herbehereak .....	163
9.4. Erresuma Batua .....	165
9.5. Suedia .....	170
9.6. Espainia .....	171
9.7. Euskal Autonomia Erkidegoa .....	173
10. Gazteek etxea eskuratzeko duten aukera eta emantzipazioa .....	179
10.1. Gazteen emantzipazioa .....	181
10.2. Etxebizitza hertzeko kostu handiagoa, gazteen emantzipazio motelagoaren eragile	183
11. Ondorioak .....	195
12. Gomendioak .....	207
I. Eranskina: Gazteek etxebizitza eskuratzeko politika eta jarduerak Estatu espainolean. Hamabi adibide .....	217
1. adibidea .....	220
2. adibidea .....	225
3. adibidea .....	230
4. adibidea .....	234
5. adibidea .....	240
6. adibidea .....	244
7. adibidea .....	249
8. adibidea .....	254

9. adibidea .....	258
10. adibidea .....	263
11. adibidea .....	269
12. adibidea .....	276
<b>II. Eranskina: Etxebizitza politika eta jarduerak Europan. Hamabi adibide .....</b>	<b>281</b>
1. adibidea .....	285
2. adibidea .....	287
3. adibidea .....	292
4. adibidea .....	294
5. adibidea .....	302
6. adibidea .....	307
7. adibidea .....	310
8. adibidea .....	312
9. adibidea .....	314
10. adibidea .....	318
11. adibidea .....	323
12. adibidea .....	332
<b>Dokumentazio iturriak .....</b>	<b>341</b>



0

Sarrera



Argitalpen honen helburua da Euskal Autonomia Erkidegoko 2002-05 Gazte Planeko Etxebizitza Arloko 3.2.3. Ekintza betetzen laguntzea. Halaxe dio aipatutako 3.2.3. ekin-tzak: *“Txosten bat egitea, gazteek Europako testuinguruan etxebizitza eskuratzeko dituz-ten aukerak bilduko dituena”*. Hala ere, ez da txosten hutsa, azterketa ere bada, izan ere Europar Batasuneko zazpi herrialde aukeratu eta horien etxebizitza parkea aztertu dugu, eta horrez gain, Euskal Autonomi Erkidegoko eta beste erkidego batzuetako gazteek etxebizitza eskuratzeko aukera eta horrek beren emantzipazioan duen eragina ere aztertu dugu.

Ikerketa lana egin dugu elkarri lotutako hiru fasetan, eta soziologia lan horren ondo-rio da eskuartean duzun argitalpen hau. Hiru fase horiek honakoak izan dira:

- ▶ bilketa, agirien azterketa eta galdeketa kualitatiboa;
- ▶ aukeratutako informazioa aztertzea; eta
- ▶ argitalpena egitea.

Bilketa eta agirien azterketa oinarritu zen Europar Batasuneko 7 administrazioek egiten dituzten etxebizitza politiketan. Aukeratutako herrialdeak izan dira Alemania, Frantzia, Herbehereak, Erresuma Batua, Suedia eta Espainia; eta horiez gain, Euskal Autonomia Er-kidegoa. Irizpide gisa hartu genuen aukeratutako herrialdeek eduki behar zutela Euskal Au-tonomi Erkidegoko ez bezalako egoitza sistema, oso bideratuta dagoelako jabetzara, eta guk aurkeztu nahi genuen etxebizitza nagusia edukitzeko beste aukera asko eskaintzen duen sistema.

Oro har, dokumentazio adierazgarria bilatu dugu zazpi herrialdeetako erakunde pu-bliko eta sozialen atari eta web guneetan, bai eta bibliografia iturri berezietan ere. Doku-mentu horiek eskaini duten informazioaren azterketaren emaitzak bildu ditugu argitalpen honen I – X kapituluetan; jakin dezagun, baina, zein den kapitulu horien eduki orokorra:

- ▶ I Kapituluak erakusten ditu aukeratutako lurraldeetako etxebizitza parkeen oina-rrizko ezaugarriak (familia etxebizitza kopurua, stockaren antzinasuna, betetako eta bete gabeko etxebizitzak, etxebizitza nagusiak edukitze erregimenaren arabe-ra,...).
- ▶ II. eta VIII. arteko kapituluek argibidea ematen digute aztertutako 7 administrazioe-tako etxebizitza politikei buruz, eta kapitulu bana eskaini diegu honako herrialdeei:

Alemania, Frantzia, Herbehereak, Erresuma Batua, Suedia eta Espainia; eta, Euskal Autonomia Erkidegoa.

- ▶ IX. Kapituluaren ardatz dira gazteek etxebizitza edukitzeko aukera areagotzen duten etxebizitza politikak, eta gai honetan ere atal bana eskaini diegu aukeratutako Europar Batasuneko zazpi lurraldeei (Alemania, Frantzia, Herbehereak, Erresuma Batua, Suedia, Espainia eta Euskal Autonomia Erkidegoa).
- ▶ X. Kapitulan azaldu dugu gazteei etxebizitza eskuratzeak, erosita edo alokatuta, dakarkion kostuak zenbateraino eragotzi edo atzeratzen duen gazte horien emantzipazioa.
- ▶ XI. Kapitulan txosten honen Ondorioak bildu ditugu.
- ▶ XII. Kapituluak baliatu dugu gomendioak emateko, EA Erkidegoan bizi diren eta diru iturri urriak dituzten gazteek etxea edukitzeko aukera gehiago eduki dezaten.

Azkenik, bi eranskin ere badira:

- ▶ I. Eranskinak 12 adibide biltzen ditu, Espainiar Estatukoak; gazteei etxebizitza edukitzeko bidea erraztearren 12 erakundek, publikoak eta sozialak, egin dituzten etxebizitza politika eta jarduerak jaso ditugu. Adibide horietatik 10 dira egindako elkarriketa kualitatiboen ondorio; horregatik, testuan, zenbait pasarte komatxo artean ezarrita datoz, eta beste batzuk, berriz, grabagailuan jasotako iritziak, letra etzanean daude adierazita; horiek guztiak adibide bakoitzean azpimarratu nahi izan ditugun jarduera eta balorazioen oinarri eta adierazpen dira.
- ▶ II. Eranskinak 12 adibide biltzen ditu, Europakoak guztiak ere; horietan jaso ditugu egin diren etxebizitza politika eta jarduerak, publikoak eta sozialak, etxebizitza edukitzeko bidea erraztearren zenbait talde sozioekonomikori, eta horien artean gazteei.

Sarrerako azalpen hauei bukaera ematearren, eskerrak eman nahi dizkiegu elkarriketa egin genien 11 laguni, zeinen iritziak I. Eranskinean jaso baititugu, eta bai Etxebideko profesionaleri ere, bereziki Mario Yoldiri (Ikerketa Zerbitzuko burua), atal batzuk egiteko behar genuen informazioa eman zigutelako. Txosten honetan baduzue, beraz, zer irakurri; nahiko genuke irakurgai interesgarria izatea Euskal Autonomia Erkidegoko gazteentzat eta bai erakunde publiko eta sozialentzat ere, saiatzen ari baitira diru iturri urriko gazteek etxebizitza merkatuan, neurritz kanpoko prezioak dituen, sartzeko dituzten arazoak konpontzen.

**1**

**Europar Batasuneko  
7 herrialdetako etxebizitza  
parkeen zenbait  
ezaugarri**

## 1.1. ETXEBIZITZA STOCKA ETA POPULAZIOA

Aukeratutako zazpi herrialdeen artean, populazioaren aldean erabilgarri dagoen etxebizitza stockari dagokionez, Espainiak du batez bestekorik handiena: 520 etxebizitza 1.000 biztanleko. Ondoren datoz Frantzia (490) eta Suedia (484). Urrutixeago dira Euskal Autonomia Erkidegoa (427), Erresuma Batua (417) eta Herbehereak (415), horiexek baitituzte 1.000 biztanleko etxebizitza batez bestekorik baxuenak. Bi muturren artean dago Alemania (451), erdialdean edo.

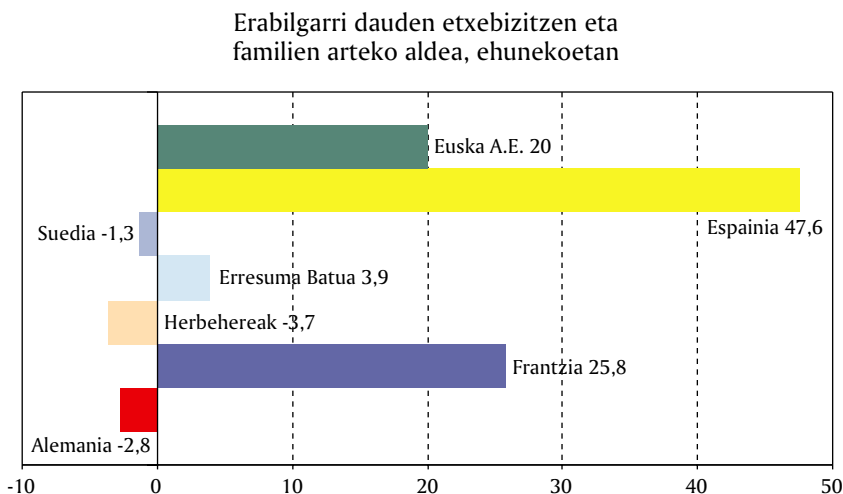
1.000 biztanleko erabilgarri dagoen etxebizitzaren stocka eta erabilgarri dauden etxebizitzaren eta familien arteko aldea, ehunekoetan.

	Etxebizitza erabilgarriak	Etxebizitzak, 1000 biztanleko	Familiak	Etxebizitza/Familiaren arteko aldea, ehunekoetan
Alemania	37.041.000	451	38.456.000	-2,8
Frantzia	29.000.000	490	23.055.000	25,8
Herbehereak	6.649.000	415	6.903.000	-3,7
Erresuma Batua	25.382.000	417	24.422.000	3,9
Suedia	4.307.000	484	4.363.000	-1,3
Espainia	20.946.554	520	14.187.138	47,6
Euskal A.E.	889.560	427	741.408	20,0

*Iturria: Housing Statistics in the European Union 2002. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium. Censo de Población y Viviendas de 2001. INE. Geuk egina.*

Erabilgarri dauden etxebizitzei eta familiei buruzko datuak alderatzen baditugu, ikusiko dugu lau herrialdetako aldea positiboa dela (Espainia, Frantzia, Euskal Autonomia Erkidegoa eta Erresuma Batua), etxebizitza gehiago dagoelako familia baino. Beraz, lurralde horietako etxebizitza stocka nahikoa da familia guztiak hartzeko, baldin eta familia bakoitzak etxebizitza bakarra behar badu. Dena dela, etxebizitza stockean superabita daukaten herrialde horien artean Espainia gailentzen da, egoitza parkea %47,6 handiagoa baitu familia kopurua baino. Bigarren tokian Frantzia dago, %25,8ko aldea baitu, eta hirugarren Euskal Autonomia Erkidegoa da, 2001ean erroldatutako familia kopurua baino etxebizitza

gehiago baitzuen, hain zuzen %20 gehiago. Erresuma Batuari dagokionez, superabita txikia da (%3,9), eta horrek erakusten du hurbil daudela orekatik.



Aldiz, beste hiru lurraldetan, erabilgarri dauden etxebizitzaren eta familien arteko aldeak negatiboak dira, baina hiruretatik batean ere ez da %5 baino handiagoa. Talde horretan nabarmentzen da Herbehereak (-%3,7), herrialde horrek baitu defizitik handiena; ondoren Alemania dago (-%2,8), eta alderik txikiena Suedian gertatzen da (-%1,3). Beraz, hiru Estatu horietako ezaugarria da ez dagoela etxebizitza alorrean nahikoa stock familia guztiak etxe banatan hartzeko.

## 1.2. ETXEBIZITZA MOTAK ETA HORIEN ADINA

Etxebizitza parkerik zaharrenak Erresuma Batuan daude (etxebizitzaren %41 1946 baino lehenago eraiki zituzten); ondoren daude Alemania eta Suedia (bietan ere etxebizitzaren %33 1946 baino lehenago eraikita). Beraz, parkeak zaharragoak direnez, etxeak zaharberritzeko behar handiagoa dago.

Etxebizitza parkerik berrienak Espainiakoak dira (etxebizitzaren %16,5 baino ez zituzten eraiki 1946 baino lehen), eta, ondoren, Herbeheretakoak (%20,7) eta Euskal Autonomia Erkidegokoak (%21,5). Espainiakoak eta Herbeheretakoak oso eguneratua edo berritua dute parkea, bi Estatu horietan indar handia hartu baitu, ehunekoetan, etxebizitzaren eraikuntza berriak (1980. urtetik aurrerakoak): Espainian %29,9 dira, eta Herbehereetan %28,6. Euskadiri dagokionez, askoz ere txikiagoa izan da etxebizitza parkearen berrikuntza 1981etik 2001 arte (%18,4), eta indizerik handiena 1946 eta 1980 artekoa da (%60,1).

## Etxebizitza parkearen antzinatasuna (%)

	< 1946	1946-1980	> 1980
Alemania	29,0	59,0	11,0
Frantzia	33,0	46,0	21,0
Herbehereak	20,7	50,7	28,6
Erresuma Batua	41,0	46,0	13,0
Suedia	33,0	55,0	12,0
Espainia	16,5	53,6	29,9
<b>Euskal A.E.</b>	<b>21,5</b>	<b>60,1</b>	<b>18,4</b>

Iturria: *Housing Statistics in the European Union 2002*. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.  
*Censo de Población y Viviendas de 2001*. INE. Geuk egina.

Arestian aipatu dugu etxebizitza gehiago dagoela familia baino, Euskal A.E.an eta Espainian, %20 eta %47,6 hurrenez hurren. Datu horiek Europako testuingurura ekarrita, ikusten da Espainian dagoela bigarren etxebizitza hutsik gehien, eta Euskal Autonomia Erkidegoan, berriz, ondorioa da etxebizitza asko dagoela hutsik, hurrengo koadroan ikusten denez.

## Hutsik dauden bigarren etxebizitzen ehunekoak, guztizkoari dagokionez

	% Bigarren etxebizitzak	% Hutsik dauden etxebizitzak	Erabilera urriari buruzko indizea (bigarrenak gehi hutsik daudenen %)
Alemania	12,2	7,5	19,7
Frantzia	10,1	6,9	17,0
Herbehereak	0,2	2,2	2,4
Erresuma Batua	1,1	3,6	4,7
Suedia	13,9	2,6	16,5
Espainia	16,1	14,8	30,9
<b>Euskal A.E.</b>	<b>5,4</b>	<b>10,6</b>	<b>16,0</b>

Iturria: *Housing Statistics in the European Union 2002*. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.  
*Censo de Población y Viviendas de 2001*. INE. Geuk egina.

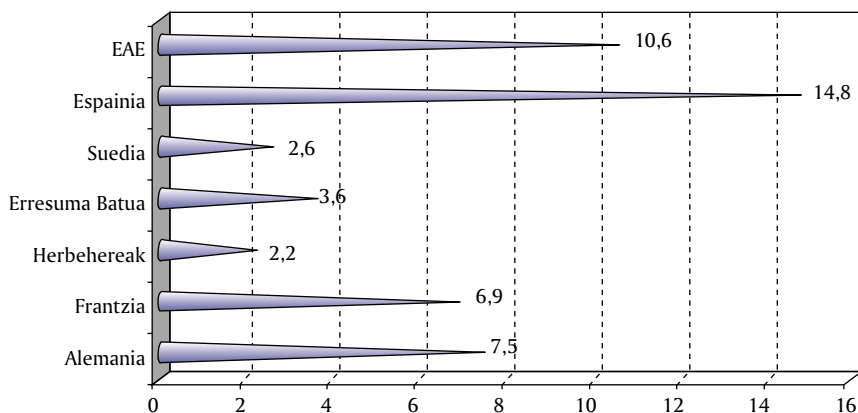
*Bigarren etxebizitzetzi* dagokienez, Espainiaren ondoren (%16,1), Suediak (%13,9), Alemaniak (%12,2) eta Frantziak (%10,1) dituzte ehunekorik handienak; aldiz, EAEn (%5,4), Erresuma Batuan (%1,1) eta Herbehereetan (%0,2) garrantzi txikiagoa du, ehunekoari dagokionez, etxebizitza mota horrek; eta, ikusten denez, batez ere azken bi lurraldeetan, ia ez baitago halakorik. Hala bada, aztertutako lurraldeetan bigarren etxebizitza gehiago edo gutxiago izateak hainbat arrazoi izan ditzake iturri, besteak beste, etxebizitza politika desberdinak (bigarren etxebizitza erosteagatik zerga arintzea), eredu soziokulturalak (adibidez, gizarte maila igotzearen seinale da bigarren etxebizitza erostea), lurraldeko turismo sektoreak hartzen dituen bideak (urbanizazio hedapen handikoak edo trinkoak), bigarren etxebizitza erosten duten erosleen barne edo kanpoko fokalizazioa (adibidez, bigarren etxebizitza beste lurralde batean erosten dutenak).

*Hutsik dauden etxebizitzetzi* dagokienez, Espainiak dauka ehunekorik handiena (%14,8), eta ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoak (%10,6). Bi lurralde hauetako indizeek ez dute

parekorik aztertutako gainerako lurraldeetan; esaterako, Alemanian eta Frantzian, hutsik dauden etxebizitzei dagokienez hirugarren eta laugarren tokian daudenak, %7,5 eta %6,9 dira hurrenez hurren, indizeak. Gainerako estatuetan, hutsik dauden etxebizitzak ez dira etxebizitza parkearen %4 baino gehiago. Guztietan ere, Herbehereetan da indizerik txikiena (%2,2). Beraz, huts egiteko beldurrik gabe esan genezake Espainiako eta EAeko etxebizitza parkeen ezaugarrietariko bat dela etxebizitza asko dagoela hutsik; eta hori gertatzen da, neurri handi batean sektore batek, etxebizitza inbertitzearren erosten duenak, espekulazio handia egiten duelako, etxebizitza erosten baitute diru etekina ateratzearren.

Bigarren etxebizitzak eta hutsik dauden etxebizitzak batzen baditugu, etxebizitza stockaren erabilera urriari buruzko indizea kalkula dezakegu. Espainia nabarmentzen da indize horretan (%30,9, hiru etxebizitzatatik ia bat). Tarteko indizean (5/6 etxebizitzatatik bat) dira Alemania (%19,7), Frantzia (%17), Suedia (%16,5) eta EAE (%16). Eta erabilera urria dute Erresuma Batuak (%4,7) eta Herbehereek (%2,4).

Familia etxebizitza guztietatik hutsik daudenak, ehunekotan



### 1.3. BATEZ BESTEKOAK: AZALERA ERABILGARRIA, GELA KOPURUA ETA BIZIKIDE KOPURUA

*Azalera erabilgarriaren batez bestekoa dela eta, handienak Herbehereetakoak (98 m<sup>2</sup>) eta Espainiakoak (93,3 m<sup>2</sup>) dira; aldiz, Erresuma Batukoak eta Euskal Autonomia Erkidegoak dira txikienak (85 m<sup>2</sup>). Bi mutur horien artean dira aztertutako gainerako lurraldeetakoak, guztiak ere batez besteko antzekoak dituztenak: Alemania (86,7 m<sup>2</sup>), Frantzia (88 m<sup>2</sup>) eta Suedia (89,9 m<sup>2</sup>).*

Azalera erabilgarria (m<sup>2</sup>), gela kopurua eta bizikide kopurua, batez beste.

	Azalera erabilgarria (m <sup>2</sup> )	Gela kopurua, batez beste	Bizikide kopurua, batez beste
Alemania	86,7	4,4	2,1
Frantzia	88,0	3,9	2,4
Herbehereak	98,0	4,2	2,3
Erresuma Batua	85,0	5,2	2,4
Suedia	89,9	4,3	2,0
Espainia	93,3	4,9	2,9
Euskal. A. E.	84,9	4,9	2,8

*Iturria: Housing Statistics in the European Union 2002. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium. Censo de Población y Viviendas de 2001. INE. Geuk egina.*

Etxebizitzek dituzten *gelen batez bestekoari dagokionez*, azalera erabilgarri gutxien duten lurraldeetako etxebizitzek daukate gela gehien: Erresuma Batua (5,2 gela etxebizitza bakoitzeko) eta Euskal Autonomia Erkidegoa (4,9 gela). Ziurrenik, hainbat arrazoi egongo da hori horrela izateko: Erresuma Batuan, adibidez, kontuan hartu behar da etxebizitzak zaharragoak direla, eta, beraz, azalera gutxiagokoak baina gela gehiagokoak. EAEn, berriz, etxebizitzak berriagoak dira, baina lur urbanizagarrian izan den espekulazioaren ondoriozko gailak ekarri du etxebizitzaren azalera erabilgarria txikiagoa izatea, baina, bizikide kopuruaren batez bestekoa handiagoa denez, gela gehiago izatea (EAEn 2,8 bizikide etxebizitza bakoitzeko, eta Erresuma Batuan, aldiz, 2,4).

Herbehereetan eta Espainian dira azalera erabilgarri handiena duten etxebizitzak, baina gelei dagokienez, batez bestekoak desberdin samarrak dira. 4,2 Herbehereetan eta 4,9 Espainian. Hori, ziurrenik, gertatzen da bizikide kopuruaren batez bestekoa desberdina delako: 2,3 bizikide, batez beste, Herbehereetan, eta 2,9, Espainian.

Gainerako lurraldeetan –Alemania, Frantzia eta Suedia–, antzeko batez bestekoak dituzte bai azalera erabilgarriari dagokionez, bai gela kopuruari dagokionez (4,2-4,4), eta bai bizikide kopuruaren batez bestekoari dagokionez ere (2 - 2,4 bitartean).

#### 1.4. EDUKITZE ERREGIMENA

Euskal Autonomia Erkidegoko eta Espainiako etxebizitza nagusien parkeek badute ezaugarri bat aztertutako Europar Batasuneko gainerako guztietatik bereizten dituen: jabetze erregimenaren hegemonia gehiegizkoa da (%89 eta 82,1, hurrenez hurren) eta alokairua, aldiz, marjinala (%7,3 eta 11,4, hurrenez hurren). Eta EAE da jabetzara gehien jotzen duen lurraldea. Gainerako bost estatuetan, berriz, askoz ere jabe gutxiago dago etxebizitzetan bizi direnen artean, eta alokairua etxebizitza nagusien %30 izatera ere iritsi ohi da. Hala bada, Alemaniak du etxebizitza nagusi gehien alokatuta (%62); bigarren tokian dira Herbehereak (%47); ondoren, Frantzia eta Suedia (biek ala biek %38); eta, laugarren tokian, Erresuma Batua (%31). Laburbilduz, bost estatu horietan hainbat edukitze erregimen dago, eta jabetza eta alokairua, nolabait, orekan dira. Euskal Autonomia Erkidegoan eta Espainian, ordea, jabetza erregimena da nagusi, eta ia bakarra, eta kopuruari dagokionez, alokairua marjinal samarra da.



Etxebizitza nagusiak, edukitze erregimenaren arabera (%)

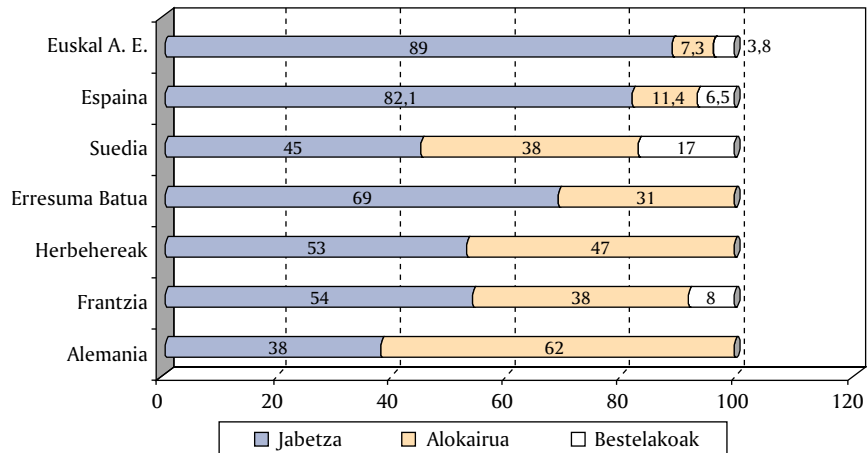
	% Jabetza	% Alokairua	% Besterik (*)
Alemania	38,0	62,0	-
Frantzia	54,0	38,0	8,0
Herbehereak	53,0	47,0	-
Erresuma Batua	69,0	31,0	-
Suedia	45,0	38,0	17,0
Espainia	82,1	11,4	6,5
<b>Euskal A.E.</b>	<b>89,0</b>	<b>7,3</b>	<b>3,8</b>

Iturria: Housing Statistics in the European Union 2002. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.

Censo de Población y Viviendas 2001, INE. Geuk egina.

(\*) % Besterik: horien barne dira kooperatiba erregimenean daudenak, lagapenak eta antzekoak.

Etxebizitza nagusien edukitze erregimena (%)



Ikus dezagun, bada, ea zein izan den azken bi hamarkadetan etxebizitza nagusien edukitze erregimenaren bilakaera. *Jabetzari dagokionez*, Alemaniak baino ez dio eutsi lehen-go ehunekoari (%43 AEFean, eta %31 desagertutako AEDan). Suedian neurriko hazkundera izan da (%42 1980an, eta %45 2000. urtean). Gainerako lurraldeetan, baina, nabarmen hazi da beren jabeek betetako etxebizitza kopurua: EAE (%78tik %89ra), Espainia (%73tik %82ra), Erresuma Batua (%58tik %69ra), Herbehereak %42tik %53ra) eta, azkenik, Frantzia (%47tik %54ra).

## Jabetza erregimenaren bilakaera 1980 – 2001 (%)

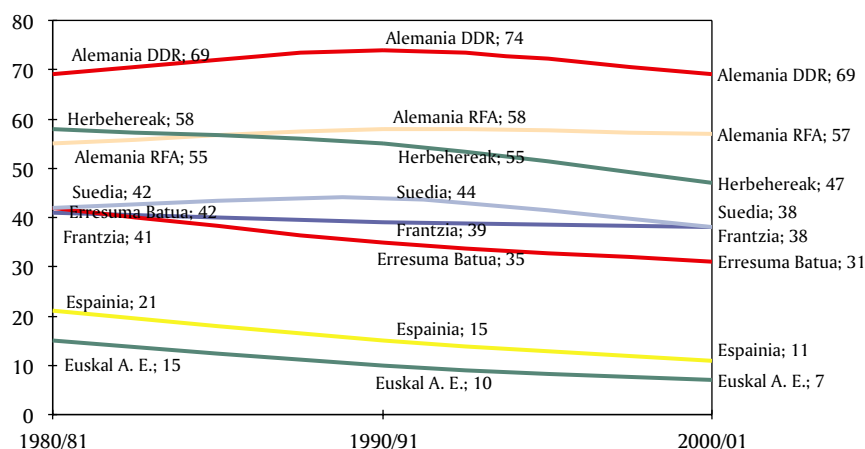
	% Jabetza 1980/81	% Jabetza 1990/91	% Jabetza 2000/01
Alemania - AEF	43	42	43
Alemania - AED	31	26	31
Frantzia	47	54	54
Herbehereak	42	45	53
Erresuma Batua	58	65	69
Suedia	42	39	45
Espainia	73	78	82
Euskal A. E.	78	86	89

Iturria: Housing Statistics in the European Union 2002. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.  
Censo de Población y Viviendas de 2001. INE. Geuk egina.

Alokairuari dagokionez, jakina, jabetza erregimena hazi denez, jaitsi egin da alokairuan dauden etxebizitzaren kopurua, eta hala dago jasota ondorengo taulan. Bada, ordea, salbuespenik, izan ere hazi egin da zertxobait indizea, hain zuzen ere AEFean (%55 1980an, eta %57 2000. urtean). Euskal Autonomia Erkidegoan eta Espainian, azken bi hamarkadetan, erdira etorri da alokairuan dauden etxebizitzaren kopurua:

- ▶ EAEn, %15 1981ean, eta %7 2001ean.
- ▶ Espainiar Estatuan, %21 1981ean, eta %11 2001ean.

Zenbaki absolutuetan adierazita, EAEn, alokairuko etxebizitza nagusien stocka, 1981ean, 94.751 etxebizitzaz osatuta zegoen, eta 2001ean, berriz, 53.880 etxebizitza, hau da, 40.871 etxebizitza gutxiago; alegia, -%43,1. Aztertutako zortzi lurraldeetan EAEK du alokairuko etxebizitza gutxien.

 Alokairuko etxebizitzaren bilakaera 1980/81 eta 2000/01 artean  
(Etxebizitza nagusien araberako %)


Europar, Alemaniako salbuespena kontuan hartuta, zenbait baldintzaren elkarreraginarean ondorioa da aztertutako lurraldeetako jabetza erregimena gehiago edo gutxiago haztea. Adibidez, hirurogei eta hamar hamarkadaren erdialdean izan zen ekonomia atzeraldiak ekarri zuen zerga krisi ikaragarria, eta krisi horrek eragin zuen aurrekontu publikoak murriztea eta beste era batera bideratzea. Atzeraldi horretan, neoliberalen erredua gailendu zen, eta doktrina bakartzat jo zuten industria krisi larriari eta Europako ongi izateko Estatuetakoko defizit publikoari aurre egiteko; horrek ekarri zuen alokairu sustatzeko etxebizitza politikak murriztea, eta zenbaitetan, helburu horretara bideratutako diru publikoa gutxitzea ere. Eta, bestalde, jabetzarako bidea bultzatu zen, batez ere etxebizitza nagusia erosteko bidea. Politika ekonomiko berri horren ondorioz, murriztu egin zen alokairuko etxebizitzaren parkea, eta alde bikoitza du:

- ▶ Alokairuko gizarte etxebizitza gutxiago. Hala gertatu da, batez ere, Erresuma Batuan, eta neurrian, Alemanian.
- ▶ Alokairu pribatuko etxebizitzaren kopurua nabarmen txikitu da, inbertitzaile txikiengat eta errentatzaileengat ez delako interesgarria alokairua (inbertitzeko beste aukera batzuen aurrean ez da errentagarria, mantentze gastuak hazten dira, maizter zordunak izateko arriskua,...); testuinguru horretan, arrunt bilakatu zen etxebizitza zaharrak maizterrei saltzea edo eskualdatzea. 1980-2001 aldian, nabarmen txikitu zen alokairu pribatuko etxebizitzaren parkea Frantzian eta Suedian, eta neurri txikiagoan, Erresuma Batuan ere bai.

Alokairu erregimenaren bilakaera 1980 – 2001 (%)

	% Alokairua 1980/81	% Alokairua 1990/91	% Alokairua 2000/1
Alemania – AEF	55	58	57
Alemania – AED	69	74	69
Frantzia	41	39	38
Herbehereak	58	55	47
Erresuma Batua	42	35	31
Suedia	42	44	38
Espainia	21	15	11
<b>Euskal A. E.</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>7</b>

*Iturria:* Housing Statistics in the European Union 2002. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium. *Censo de Población y Viviendas de 2001*. INE. Geuk egina.

Euskal Autonomia Erkidegoari eta Espainiari dagokienez, 1980. urtetik egin diren etxebizitza politikek lehentasuna eman diote jabetzarako bideari, eta alokairua baztertu dute, aldi horretan, eskaini dituzten laguntza publikoetan, zuzenekoak izan edo zeharkakoak. Are gehiago, ahul samar zegoen alokairu erregimena indartu eta bultzatu nahi zuten politika berezituak kontrako emaitza izan dute, eta are ahulago geratu da alokairu erregimena, ehunekoei begiratuta ia-ia aukera marjinal huts geratu arte. Hala gertatu zen, adibidez, “*Boyer Dekretuarekin*” (1985); dekretu horrek alokairu kontratuen liberalizazioa ekarri zuen, baina neurriak ekarri zuen errentak garestitzea, kontratuen iraupena behin-behinekoak izatea, eta, bestalde, alokairu merkatuaren dualtasuna; alegia, ekarri zuen alokairu etxebizitzaren balizko eskatzaileak beren etxebizitza erostera bultzatzea.

## 1.5. GIZARTE ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZAK

Bigarren Mundu Gerrak ekarri zuen eraikitako ondarearen zati handi bat suntsitzea, eta horregatik sortu zen gizarte alokairuko etxebizitzaren erregimena. Epe laburrean etxebizitza asko eta asko eraiki behar ziren, eta hori dela eta, Europako estatuek erabaki zuten alokairuko etxebizitza merkeak zuzenean sustatzea eta kudeatzea; etxebizitza horiek bete behar zuten gizarte maila beheerenekoen beharra, eta bizitzeko baldintza duinak izan behar zituzten. Ondoren, “fordismo”<sup>1</sup> izeneko garai ekonomikoa iritsi zenean, indarberritu egin gizarte alokairuko etxebizitzaren aldeko politikak, antzeman baitzuten politika horiek zirela egokienak aurre egiteko hirien hazkunde azkarraren eskaera eta beharrei. Hiri horietan biltzen ziren industria jarduera eta hirugarren sektoreko jarduerak. Hala bada, Europako hiri handien kanpoaldeetan azkar asko eraiki zituzten gizarte alokairuko etxebizitzak osatutako auzuneak, eta langileen (herrialdekoak bertakoak eta kanpokoak) eta beren familien bizitoki bihurtu ziren. Langile horiek ziren lan-indarra, fordismo garaian ekonomia hazkundera ahalbidetu zuen langileria. Laburbilduz, berrogeita hamargarren eta hirurogeigarren hamarkadetan, edukitze erregimen hau hazi egin zen, geroz eta gehiago, aztertutako lurraldeetan, Espainian eta Euskal Autonomia Erkidegoan izan ezik; eta, are gehiago, Europako Ongizate Estatuek bultzatu zuten izaera estrategikoko politika publiko bihurtu zen. Helburu zuen, etxebizitza eskuragarriak eskaintzeaz gain, fordismoaren prozesu sozioekonomikoen ondorioz sortzen diren langile gizarte mailak kontsumora bultzatzea eta integratzea ere bai.

Ezaugarri estrukturaleri dagokienez, gizarte alokairuko etxebizitza parke handia ez izatea da Espainia eta EAE bereizten dituen azertzen ari garen Europako gainerako lurraldeekiko. Espainian eta EAEn, etxebizitza nagusien %2 baino ez da gizarte alokairua; Herbehereetan, aldiz, %35, Alemanian (osoan), %26, Suedian, %22, eta, azkenik, Erresuma Batuan, %21. Frantzia ez dauka halako indarrik, %16, baina, hala ere, EAEn eta Espainian baino askoz ere handiagoa da.

<sup>1</sup> “Fordismoa” da sozioekonomikoki antolatze sistemak bat, katean lan egitea eta masa kontsumoan oinarritutako bizimodua hedatzen duena: kapitalismoaren garapena orekatu ahal izateko, modu bakarra da langileak bihurtzea gizarteko kontsumo indar handienetarikoa. Bigarren Mundu Gerra ondorengo ekonomia garapen ikusgarria oinarritu zen, hein handi batean, behintzat, fordismoaren printzipioen eta Keynesianismoaren printzipioen konbinazioan.

Gizarte alokairuko etxebizitzaren ehunekoak, etxebizitza nagusiekin alderatuta, eta alokairuko etxebizitza guztien arabera.

	% Giz. Alok./ Etx. Nag.	% Alok. Prib. / Etx. Nag.	% Giz. Alok./ Alok.
Alemania	26,0	36,0	41,9
Frantzia	16,0	22,0	42,1
Herbehereak	35,0	12,0	74,5
Erresuma Batua	21,0	10,0	67,7
Suedia	22,0	16,0	57,9
Espainia	0,7	10,7	7,6
Euskal A. E.	*	*	*

Iturria: Housing Statistics in the European Union 2002. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.

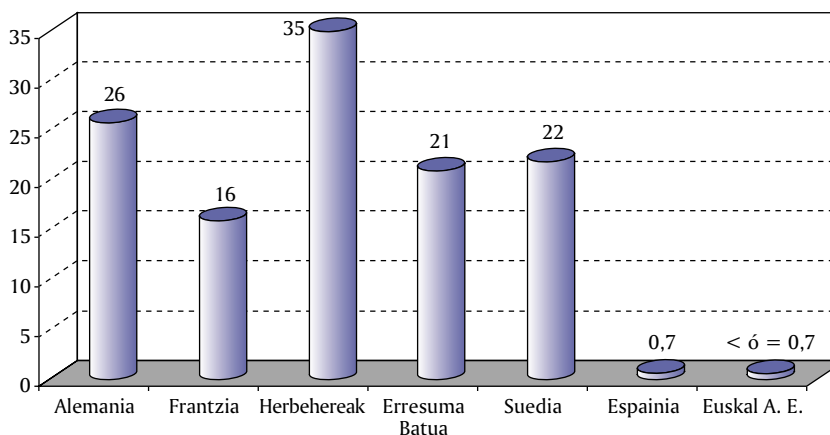
Censo de Población y Viviendas de 2001. INE. Geuk egina.

\* Ez dago EAeko gizarte etxebizitzaren stockei buruzko informaziorik. Edonola ere, uste dugu ez daukala Espainiak baino indize handiagoa.

Lurralde bakoitzeko alokairuko etxebizitza parkea banatzen badugu, ehunekoetan, gizarte alokairuaren eta alokairu pribatuaren artean, honako egoitza-sistema tipologiak aterako zaizkigu:

- ▶ Alokairu erregimenaren barruan, gizarte etxebizitza nagusi da: Herbehereak (alokairu parkean gizarte etxebizitza %74,5 da), Erresuma Batua (567,7) eta Suedia (%57,9).
- ▶ Alokairu erregimenaren barruan, etxebizitza pribatua nagusi da: Alemania (alokairu parkean etxebizitza pribatua %58,1 da) eta Frantzia (%57,9).
- ▶ Alokairu erregimena marjinala da, eta alokairuko etxebizitza pribatua nagusi da: era horretakoak dira EAekoakoa eta Espainiakoa, nahiz eta Espainiako datuak baino ez ditugun. Honakoak dira datuok: alokairuko etxebizitza nagusien parkean, %17 dira gizarte etxebizitzak; edonola ere, alokairuko etxebizitza nagusiak %11,4 baino ez dira. EAEn, aldiz, etxebizitza nagusien stockean, alokairua %7,3 besterik ez da.

Alokairuko etxebizitzaren ehunekoak  
(Etxebizitza nagusien arabera %)



Azken buruan, alokairuko gizarte etxebizitzak atzera egin du azken boladan aztertutako lurraldeetan (batez ere Erresuma Batuan); hala ere, Europar Batasunean ongizate maila handiena duten lurraldeetan garrantzi handikoa da oraindik ere. Ondorengo taulan jaso ditugu aztertutako lurraldeetan berriki eraikitako etxebizitzetatik zein ehuneko dagokion gizarte alokairuari. Argi eta garbi ikusten da Frantzia, Erresuma Batua, Suedia, Herbehereak eta Alemaniako etxebizitza politika publikoek aukera hori bultzatzen eta garatzen jarraitzen dutela. Hori dela eta, Euskal Autonomia Erkidegoari dagozkion datuek (2003an hasitako alokairuko 1221 etxebizitza babestu, guztiaren<sup>2</sup> %6) erakusten digute Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza politika oraindik ez dela Europako Estatu horietako gizarte alokairu sustapenaren parekoa, izan ere, Alemaniaren antzeko ehuneko lortzeko (%12), alokairuko etxebizitza babestuei dagokienez, orain sustatzen duenaren bikoitza sustatu beharko luke. Dena dela, Espainiar Estatuaren testuinguruan, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza politika publikoak batez bestekoa baino askoz ere gehiago sustatzen du (%6 Euskal Autonomia Erkidegoan, eta %1 Espainian, 2003an eraikitzen hasitako etxebizitzetarako dagokienez).

#### Alokairuko gizarte etxebizitzaren ehunekoak, berriki eraikitako etxebizitza guztien arabera

	% Gizarte Alokairuko Etxebizitza berriak / Eraikitako etxebizitzak
Alemania- AEF(1995)	12
Alemania – AED (1995)	29
Frantzia (2001)	15
Herbehereak (2001)	13
Erresuma Batua (2000)	14
Suedia (2001)	14
Espainia (2003) *	1
Euskal A. E.(2003) *	6

Iturria: *Housing Statistics in the European Union 2002*. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.

Euskal A. E.: *Etxebizitzaren eraikuntza EAEn, 2003an eraikitzen hasitakoak*, Eustat. Etxebizitzako 2002-05 Plan Zuzendariari buruzko txostena. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Espainia: *Construcción de viviendas por tipo de viviendas, iniciadas en 2002*. INE. Geuk egina.

\* Indizeak alokairuko etxebizitza babestuei dagozkie (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Gizarte Etxebizitzak).

## 1.6. ETXEBIZITZEN PREZIOAK

Has gaitezen, bada, aztertutako lurraldeetako etxebizitzaren prezioek 1980tik 2003ra izan duten bilakaera aipatuz; horretarako, *The Economist* aldizkariak OCDEko<sup>3</sup> zenbait lurraldeetarako kontuan hartzen dituen prezioen indizeak erabiliko ditugu. Hurrengo taulako datuak aztertu ondoren, konturatuko gara Espainian igo direla gehien etxebizitzaren prezioak, hain

<sup>2</sup> 2003an 20.251 etxebizitza berri hasi ziren eraikitzen EAEn, eta horietatik 6.625 Babes Ofizialeko Etxebizitzak dira (5.404 salmenta/azalera eskubiderako, eta 1.221 babes alokairuko erregimenerako).

<sup>3</sup> Indize horiek Rodríguez López, J. Ren 2004ko honako artikuluan daude jasota: "En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España", *Cuadernos de Información Económica*, Fundación de las Cajas de Ahorros, 179 zki.a.

zuzen ere, %1022 gehitu baita pilatutako hazkunde nominala. Gehikuntza ikusgarri hori gainerako estatuetakoa baino askoz handiagoa da: Erresuma Batuan, esaterako, %609 hazi da, Suedian, %225, Frantzia, %210, Herbehereetan, %198, eta, azkenik, Alemanian, %23.

Etxebizitzaren prezioen bilakaera. "The Economist" aldizkariaren indizeak

	1980 – 2003 aldiko bilakaera (Aldakuntza nominalak %)
Alemania	23
Frantzia	210
Herbehereak	198
Erresuma Batua	609
Suedia	225
Espainia	1.022

*Iturria:* RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2004): "En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España", *Cuadernos de Información Económica*, Fundación de las Cajas de Ahorros, 179 zki.a, 88 orr.

Euskal Autonomia Erkidegoari dagokionez, badugu etxebizitzetako m<sup>2</sup>en batez besteko prezioa, 1988-2003 aldiari dagokiona. Hamasei urteko epe horretan, EAEn, prezioa 1.550,87 euro hazi zen; ehunekoetan adierazita, %363,2. Estatu osoan izandakoa (%360,1) baino zertxobait handiagoa da. Hala ere, m<sup>2</sup>aren prezioaren batez bestekoa handiagoa izan da EAEn Espainian baino, eta halaxe erakusten dute urtez urteko ehunekoen aldeak. Hala bada, azken urteotan, EAeko m<sup>2</sup>aren batez besteko prezioa Espainiakoa baino askoz handiagoa izan da, %50etik gora guztietan ere.

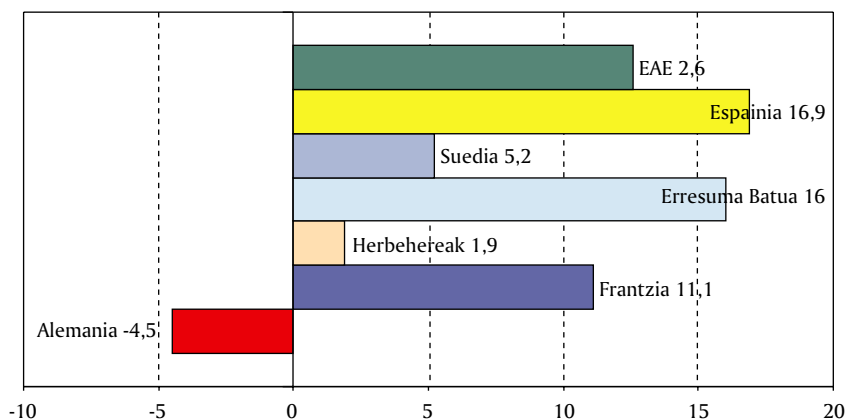
Etxebizitzetako m<sup>2</sup>en batez besteko prezioak, eurotan adierazita, 1988tik 2003 arte

	Euskal A. E.	Espainia	% aldea Euskal A. E./ Espainia
1988	589,22	396,61	48,5
1989	630,33	488,97	28,9
1990	737,77	565,37	30,5
1991	741,53	646,34	14,8
1992	803,38	637,67	26,1
1993	825,46	635,14	29,9
1994	857,89	639,63	34,1
1995	893,37	661,73	35,1
1996	923,12	674,10	36,9
1997	930,84	684,80	35,9
1998	1.002,19	716,63	39,9
1999	1.170,07	792,29	47,7
2000	1.416,64	907,20	56,1
2001	1.650,61	1.046,91	57,7
2002	1.900,44	1.220,93	55,7
2003	2.140,09	1.428,16	49,8
<b>Aldea 2003 - 1988</b>	<b>1.550,87</b>	<b>1.031,55</b>	<b>50,3</b>
<b>Gehikuntza 2003/1988</b>	<b>363,2 %</b>	<b>360,1 %</b>	<b>3,1</b>

*Iturria:* Sustapen Ministerioaren Estatistika Buletina. Geuk egina.

Etxebizitzetako m<sup>2</sup>en prezioen batez bestekok azken aldian izan duen bilakaera dela eta, Espainiak (%16,9) eta Erresuma Batuak (%16), 2003an, antzeko gehikuntza izan zuten ehunekoari dagokionez, eta bi horiek izan dira, Europar Batasunean, balio handitze handiena izan dutenak. Ondoren daude Euskal Autonomia Erkidegoa (%12,6), eta Frantzia (%11,1); Suedian eta Herbehereetan, berriz, neurrikoa izan da urtearteko hazkuntza, %5,2 eta %1,9, hurrenez hurren. Alemaniak, aldiz, etxebizitzaren prezioek atzera egin dute, -%4,5, herrialde horretako ekonomia krisiak jota dagoelako, hain zuzen ere.

Etxebizitzaren prezioaren bilakaera 2003an  
(Gehikuntzaren %)



Laburbilduz, laurogeita hamar hamarkadaren bukaeratik gaur arte igoera handia izan du etxebizitzaren prezioak Europar Batasuneko estatu gehienetan; 1999-2003 epealdian, EURO eremuko urteko batez besteko gehikuntza %7<sup>4</sup> izan da. Etxebizitzaren prezioen balio handitze nabarmen hori gertatu da hainbat baldintza bete direlako, eta horien artean azpimarratzekok dira honako hauek:

- ▶ Europako ekonomien hazkundera.
- ▶ Interes tasak nabarmen jaitsi izana.
- ▶ Fondoetan eta burtsan egindako inbertsioen errentagarritasunak behera egin du, eta horrek ekarri du inbertitzaileek beren dirua bideratzea Europako etxebizitzaren merkatuetara, zabaltzen ari baitira.
- ▶ Bigarren etxebizitzaren sustapena-eraikuntza areagotzean ari da, batez ere turismo handia duten estatuetan.
- ▶ Familia berriak gero eta azkarrago ari dira sortzen, eta horrek ekarri du etxebizitzaren eskaera asko handitzea.

Edonola ere, etxebizitzaren batez besteko prezioa azken garaian garestitu bada ere, garestitzea ez da neurri berekoa izan Europar Batasuneko estatu guztietan; EAEk eta Espainiak izan dute urtearteko garestitzerik handienetarikoa. Hori dela eta, arestian aipatutako baldintzez gain, EBko herrialde gehienetan gertatu direnak, kontuan hartu be-

<sup>4</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2004): "En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España", *Cuadernos de Información Económica*, 179 zkia, 87 orr. [Fundación de las Cajas de Ahorros].



har ditugu tokian tokiko beste zenbait baldintza, Euskal Autonomia Erkidegoan eta Espainiar Estatuan garestitzea handiagoa izatea eragin dutenak. Zehazki, honako baldintzak aipatu nahi ditugu:

- Herri Administrazioek aplikatutako politika publikoek porrot egin dute. Politika horien oinarria da egoitzarako lurzoru gehiago bihurtze urbanizagarri, eta horrela, etxebizitzaren prezioei eustea. Julio Rodríguez ekonomilariak honakoa adierazi zuen *“En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España”* artikuluan, 86. orrialdean: “Aipatutako arau aldaketek, batetik, eta lurzoru urbanizagarria areagotu izanak, bestetik, ez dute eragin, edonola ere, lurzoruaren prezioa merkatzea. Espainiako Bankuak, 2003. urtean, argitaratu zituen tasazioei buruzko datuak, zeinek erakusten baitute Espainian bikoiztu egin dela lurzoruaren prezioa, etxebizitzaren prezioak izan duen igoera baino bi halako gehiago garestitu baita epealdi horretan.”
- Laurogeita hamargarren hamarkadan eta XX. mendearen hasierako urteetan Etxebizitzarako hainbat Estatu Plan garatu dira, baina plan horietako helburuak eta jarduerak ez dira nahikoak izan, ez baitute lortu higiezinaren espekulazioari aurre egiteko, behar beste babeseko etxebizitza eskaintzea. Horiek horrela, laurogeigarren hamarkadaren erdialdetik aurrera, Espainian behera egin zuen, bai nabarmen egin ere, babeseko etxebizitzaren ustiapenak: 1991tik 1995 arte, BOEk (sustapen publikoak barne), aldi horretan eraikitzen hasitako etxebizitza guztien %23,4 ziren; 1996-2002 aldian, berriz, eraikitzen hasitako %12 baino ez ziren. Bestalde, adierazi behar dugu 2003. urtean, eraikitzen hasitako babeseko etxebizitzak eraikitzen hasitako guztien artean %11 besterik ez direla.
- Euskal Autonomia Erkidegoaren kasuan antzeko zerbait gertatu da; batetik, bultzatu diren herri baliabideak, eta, bestetik, laurogeita hamargarren hamarkadan garatutako Etxebizitza Plan Zuzentzaileen emaitzak ere, ez dira nahikoak izan 1997z gerotik ari den etxebizitzaren prezioen espekulazioari aurre egiteko. Hala bada, laurogeita hamargarren hamarkadan, babes ofizialeko etxebizitzek (gizarte etxebizitzak barne) atzera egin zuten, 1991-1995 aldian eraikitzen hasitako etxebizitzaren %24,7 izatetik, %20,9 izatera pasatu ziren 1996-2001 aldian. Edonola ere, Etxebizitzako 2002-05 Plan Zuzentzailean indarrean jarri zenetik, aldatu egin da joera, asko hazi baita BOEen eraikuntza, eta 2002-03 biurtekoan eraikitzen hasitako etxebizitza guztien %33,3 dira. Horrez gain, azpimarratu behar da BOEk %32,7 zirela 2003an eraikitzen hasitako etxebizitza guztien artean.
- EAEn eta Espainian, etxebizitza erosteko bideratzen diren laguntzen %80 da, gutxi gorabehera, zerga kenketa eta arintzeen bidez egindako gastu publikoa. Kontrako joera gertatzen da, zeharkako laguntzei dagokienez, Frantzian, Alemanian, Herbehereetan, Erresuma Batuan eta Suedian; herrialde horietan laguntza zuzenak dira nagusi, %70 gutxi gorabehera. Etxebizitza erosteko zerga laguntzak prezioek gora egin dezaten laguntzen dute, erosleen gastu ahalmena handitzen baitute. Neurri handi batean, zeharkako dirulaguntza hutsa da, batez ere etxebizitza sustatzaile eta eraikitzaileei mesede egiten diena.
- Estatuko eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioen etxebizitzako politika publikoek gehiegi bultzatu dute jabetza erregimena; horregatik dira marjinala alokairu pribatua, eta hutsala gizarte alokairua, bi lurralde horietan. Hori dela eta, EAeko eta Espainiako zerga politikak, batez ere PFEZren bidez egiten direnak, jabetza erregimenaren aldekoa dira, eta negatiboki diskriminatzen dute alokairua.
- Alokairuko etxebizitzaren eskaintza, gizarte alokairua zein alokairu pribatua, ez da nahikoa, eta horrek eragin du familia berriak (bikote berriak, beren seme-alaba du-

ten bikoteak, banaketa-dibortzioa dela-eta sortutako bizikidetzak,...) jabetza erregimena aukeratzea; horretarako lagungarri izan da, bestalde, nahi izan gabe izan bada ere, etxebizitzaren prezioek 1997z geroztik izan duten igoera

- ▶ Eta, azkenik, EAEn eta Espainian hutsik dauden etxebizitzaren ehunekoa handia da; ezaugarri horrek ere lagundu du, jakina, etxebizitzaren prezioak, salmentarenak zein alokairuarenak, gora egin dezan, alde batetik, higiezinaren merkatuan eskura dagoen eskaintza murrizten duelako, baina horrez gain, “higiezinaren boom”-ean etxebizitza erosi duten askok eta askok inbertitzeko erosi dutelako. Izan ere, arrisku gutxiagoko aktiboetan (diru fondoak, 10 urteko bonoak,...) eta burtsako aktiboetan inbertitzeak errentagarritasun gutxiago zeukan, eta, horregatik, inbertitzaileek etxebizitzaren merkatura, etengabe igotzen ari dena<sup>5</sup>, bideratu dute beren dirua. Ohikoa da arrazoi horregatik erosi dituzten etxeak hutsik egotea, inbertitzaileek itxaron eginen baitute balioa handitu arte, 1997. urteaz geroztik gertatu den bezala. Adibidez, salmentaren urte arteko hazkundea %10 baino gehiago bada, hutsik dauden etxebizitzaren jabeek, lortzen duten irabazia ikusita, ez dute alokatzeko beharrik izaten.

<sup>5</sup> *El País* (2004ko otsailaren 22a): “1995 – 2002 aldian, etxebizitza berrien prezioak %84 egin zuen gora, eta Ibex 35 indizeak, berriz, %66”. “Etxebizitzaren eskaeran eragin handiagoa du diru fondoaren edo Burtsako bonoaren errentagarritasunak behera egiteak”. (Artikuluak: “Bolsa y Vivienda, en dura competencia”; *País Negocios*, 19. orri).



**2**

**Alemania**

Alemaniano etxebizitzaren merkatuan, kontuan hartu behar da, abiapuntutzat, oso bestelakoak diren bi merkatu daudela. Alde batetik, Mendebaldeko Alemania dugu, kalitate handiko etxeak dituena; ez da alde handirik errenta maila edo geografia eremua dela eta. Gutxi dira hutsik edo hondatuta dauden etxebizitzak, eta, beste alde batetik, hirien erdialdeko etxebizitzak birgaituta edo eguneratuta<sup>6</sup> daude. Mendebaldeko Alemanian, neurriko kostuko etxe gutxi dagoela da arazoa, eta hori gertatu da hainbat arrazoirengatik: alokairuen kontrola erlaxatu da, parkea birgaitzeko eta balioa handitzeko politikak, eta, batez ere, laurogeita hamargarren hamarkadan izandako inmigrazio handia, horrek ekarri baitzuen zona horretako gizarte baldintzek okerrera egitea inmigrazioa jaso zuten eremuetan.

Errealitate horren beste aldean dago Ekialdeko Alemaniakoa. Etxebizitza asko dago hirien erdialdeetan, baina andeatu samar daude (horietako asko eta asko ezin izango dira berriro erabili), bertan behera utzitako eremuak daude, birgaikuntza oztopatzen duten zerga eta finantza mugak ere bai, eta, azkenik, II. Mundu Gerra baino lehenago egindako etxebizitza ugari dago hutsik, bai titulartasun juridiko arazoengatik (antzinako AEDan katastroak itxi egin zituzten edo ez zituzten erabili: Bateratze Tratatuaren oinarrietako bat izan zen jabetza eskubideak itzultzea, eta 1990. urteaz geroztik milioi bat baino eskaera gehiago jaso dituzte ondasunak itzultzeko, hau da, zazpi etxebizitzatetik bat). Ekialdeko Alemaniako populazioaren heren bat bizi da hirien inguruetan; guzti-guztiek behar dituzte azpiegitura zerbitzuak eta birgaikuntza, eraikuntzak kalitate eskasekoak direlako eta ez delako mantentze lanik egin.

Alemania bateratzeko prozesuak berekin ekarri du Ekialdeko Alemaniako legedia egokitu behar izatea Mendebaldeko Alemaniakoari. 1990ean oso errenta baxua zuten, eta haztearren, igo egin behar izan zuten, poliki-poliki, erreferentziako alokairua. Are gehiago, Ekialdeko Alemaniako erronka ikaragarria da, birgaikuntzari ere ekin behar baitzaio. Bien bitartean, Ekialdeko Alemaniako etxebizitzaren parkearen ia herena eguneratu eta Mendebaldeko Alemaniako mailara egokitu da, eta beste heren baten zati bat ere birgaitu dute. Hori egin ahal izan dute, oso interes baxuko kredituak emateko Plan bati esker.

---

<sup>6</sup> TRILLA, C. (2001): "Etxebizitza politika Europako ikuspegi konparatuan". *Colección Estudios Sociales* 9 zki.a, 160 eta 161 orr. [Fundación La Caixa].

Bateratzeak aldaketa handiak eragin ditu bi herrialdeetan. Ekialdeko *Länder*retan, esaterako, legeei, ekonomiari eta politikari lotutako integrazio prozesua hasi da, eta, beraz, bide zaila dute merkatuko arauetara ireki arte (pribatizatzea eta kontrolatu gabeko prezioak); Mendebaldeko Alemanian, aldiz, bestelako arazoak izan dituzte: bateratze prozesuaren kostu ekonomiko eta finantzarioaz gain, aurre egin behar izan diete migrazio mugimenduei. Hala bada, laurogeita hamargarren hamarkadan, Gobernu Federalak kontraesan bati egin behar izan zion aurre: antzinako AEDan inbertsio espezifikotarako programak eratzeko eta AEFean gizarte programak indartzeko, nahiz eta aurreko urteetan murrizteko joera hartua zuten, aurrekontu gastua areagotzeko eskatzen zioten. Eta beren mugetatik kanpo, aldiz, Europak eskatzen zion gastua murrizteko, Maastrichteko konpromisoak betetzearren.

Edukitze erregimenari dagokionez, Alemanian (bateratua), txikiagoa da jabetza erregimena, Europar Batasuneko ehunekorik baxuena baitzuten (%38) 1999an. Ordea, ehunekoetan, garrantzi handia dute alokairu pribatuko etxebizitzak (etxebizitza nagusien %36), EBko ehunekorik handiena, batez ere Mendebaldeko Alemaniako indizeari esker. Ehuneko hori, bestalde, handiagoa izango litzateke kontuan hartzen bagenu gizarte alokairuen asko eta asko eragile pribatuek eta elkarteek kudeatzen dituztela. Eta etxebizitza nagusien %26 gizarte alokairuko parkeari dagozkio, batez ere Mendebaldeko Alemaniaren indizeari esker.

## 2.1. GIZARTE ETXEBIZITZA

Alemaniako gizarte etxebizitzaren lege oinarria da Etxebizitza eta Eraikuntzari buruzko Bigarren Legea<sup>7</sup> (*Zweites Wohnungsbaugesetz - II WoBauG*), 1956an onartu zutena. Lege horren I. Kapituluaren I. artikuluan adierazten denez, etxebizitzak sustatzea da Gobernu Federalaren (*Bund*), estatuen (*Länder*), Udalen eta Udal Mankomunitateen (*Gemeindeverbände*) helburu komuna: etxebizitza eskaintzea populazioaren talde handi bati. 1956tik aurrera, aldatu gabe iraun du helburu horrek. Hala ere, bada eztabaida publikoa Etxebizitzari buruzko Lege berriaren inguruan.

Berez, Gobernu Federalak (*Bund*), Estatuak (*Länder*), Udalek eta Udal Mankomunitateek (*Gemeindeverbände*) bermatu behar dute gizarte etxebizitzaren ekoizpena. Zehatzago esanda, eskumenak banatzen dituzte Eraikuntza eta Etxebizitzari buruzko II. Legearen arabera. Gobernu Federalak zehazten ditu lege esparrua eta zergak, eta urtero-urtero, populazioaren arabera aurrekontu transferentzia egiten die *Länder*rei. Ondoren, *Länder*rek, beren irizpideen arabera programak ezartzen dituzte, eta Gobernu Federalaren fondoei (%50) fondo osagarriak ematen dizkiete. Baina azken urteetan aldatu egin da proportzioa, eta *Länder*rek lehen baino finantza karga handiagoa jasan behar dute. Adibidez, 1995ean (ez dago ondorengo daturik), Gobernu Federalak 1.460 milioi euro esleitu zituen, eta *Länder*rek, berriz, 8.800 milioi euro. Ez dago Udalek gehitzen duten kopuruari buruzko daturik; udal horiek, dirua emateaz gain, lurra eman behar dute, bai eta etxebizitzetarako dirulaguntza sistema kudeatu ere.

<sup>7</sup> AVSren buletina, 65 zki-a (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): "Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE", CECODHAS-ek egina, 2001eko martxoa, 3-5 orrialdeak.

Alemanian laguntza publikoak ez daude alokairuaren sistemara mugatuta, etxebizitza erosteko ere ematen baitituzte. Edonola ere, mugak daude laguntza publikoak jaso ahal izateko, eta muga horiek errenta mailaren arabekoak izan ohi dira. Etxebizitzaren prezioa, erosi nahi izanez gero, oso altua denez, erregimen horren aldeko aukera egiten dutenek nekez lortuko dute laguntza publikoa, gehienek errenta maila gainditu egiten baitute, nahiz eta erostea erabakiz gero muga handiagoa izaten den. Horregatik, praktikan, laguntza gehienak alokairua aukeratzen dutenentzat izan ohi dira. Gizarte etxebizitza lortzeko bidea ere arautzen du II WoBAug-ek, diru sarreraren mugak ezartze baititu. Länder bakoitzak erabaki ohi du zein laguntza eman. Baina, edonola ere, lege federalak funtsezko hainbat puntu ezartzen ditu. Honakoak dira neurriak: mailegu ordezkatzailleak; lanak bukatu aurretik eraikuntza fasean eraikuntzarengatik ematen diren fondoak; finantza zama murrizteko, erantzun beharrik gabeko fondoak eta diru laguntzak, higiezina ustiatzen den bitartean, etxeak esleitu ondoren hamar urterako edo luzeagorako ematen direnak.

Aurretik adierazi dugunez, Länderrek, zeinek bereak, ezartzen dituzte eraikuntzari laguntzak emateko baldintzak. Dena dela, hainbat laguntza mota direla esan liteke: Lehengo laguntza mota (1. *Förderweg*), alokairuko gizarte etxebizitzetarako da, eta laguntzak dira interes baxuko edo batera interesik gabeko maileguak. Bigarren laguntza mota (2. *Förderweg*) erabiltzen dute, gehienetan, etxebizitza jabetza sustatzeko, eta aurreikusten ditu, batez ere, mailegu ordezkatzailleak eta dirulaguntzak, erosleei ematen dizkietanak etxebizitza erosteak dakarren ahalegina arintzearen. Hirugarren laguntza motak (3. *Förderweg*) badu beste izen bat ere, alegia, "hitzarmenak negoziatzea" (*Vereinbarte Förderung*), eta Eraikuntza kode berriaren Arabera, hirugarren sistema horrek aurreikusten ditu, batez ere, eraikuntza kostuetarako laguntza

Alemanian ez dago inolako zerga arintzerik gizarte etxebizitzetarako. Iraganean, ondasun higiezinaren gaineko zerga edo gainbalioen gaineko zerga arintzen zuten. Gaur egun, gizarte etxebizitzek babes gabeko etxebizitzek bezalako tratamendua dute.

Gizarte alokairua etxebizitza nagusien %26 da. Etxebizitzaren sektore hori ez dagokio etxebizitza stock bati, baizik eta Länderrek eta hiri handiek hainbat inbertitzaile errentarirekin (etxebizitza sozietateak, udalenak, industria enpresenak, sozietate kooperatiboenak, erakunde inbertitzaileenak, inbertitzaile pribatuenak edo, besterik gabe, maizterrenak direnak)<sup>8</sup>. Bide horrek, litezkeen eragile guztiak (publikoak, gizarte eragileak edo pribatuak) mugiarazi dituenak, izan du islarik, izan ere ahalik eta zehatzen zehaztu behar izan da eragile horietako bakoitzaren eginkizunen banaketa (eraikitako gizarte etxebizitzaren %50 inbertitzaile pribatuek eraikitakoak dira), eta, bestalde, esku hartze publiko hori sartu behar izan da merkatu funtzionamenduaren arauetan (hitzarmena = inbertitzaile/maizterrari, aldi baterako, diru bidezko kalte-ordain bidez ezarritako gizarte eta ekonomia obligazioak). Gaur egun zaila da jakitea zenbat etxebizitza dagoen hitzarmen bati loturik, hitzarmenak aldi baterakoak izaten direlako, eta iraupena ez delako beti berdina izaten; eta, horrez gain, laguntzaren zati bat ordainduta alde aurretik deuseztatu daitezkeelako, eta beste batzuk, berriz, luzatu egin daitezkeelako. Hala bada, etxebizitzaren eraikuntzari buruzko bigarren legeari (1956) hitzarmen bidez lotuta dauden etxebizitza kopurua 2.700.000 dela iritzi diote, eskura dagoen azken erroldaren arabera (1994). Hitzarmen horiek geroz eta

<sup>8</sup> AVSren buletina, 51 zki-a (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): "Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa", CECODHAS-ek egina, 1998ko iraila, 20 eta 21 orr.

gutxiago dira egunetik egunera, hitzarmen gehiago baliogabetzen delako berriak sinatu baino. AED ohitik jasotako etxebizitza publikoen eta kooperatibetako etxebizitzaren parkeak (3.400.000 etxebizitza 1989an), ez dira gizarte etxebizitzatzat hartzen 1956ko bigarren legearen arabera, eta etxebizitza pribatuen parkera edo pribatutasunera ari dira hurbiltzen poliki-poliki (alokairuen gaineko araudia).

Merkatuko gizarte ekonomiaren esparruaren barruan dago hitzarmenen bide hori, eta berekin dakar alokairuko etxebizitza publikoen sektoreak ez edukitzea bereizkuntza handirik, eta horregatik, ez dira halakotzat hartzen. Jakina, etxebizitzaren udal sozietateek administratutako gizarte etxebizitzak bezalaxe daude administratuta gainerako gizarte etxebizitzak, etxebizitza sozietateak izan, etxebizitza kooperatibak izan edo inbertitzaile pribatuak izan. Alokairu politika, alokairua kostuan oinarrituta daukana, berbera da jabe errentatzailea edozein dela ere, Länderreratik laguntza jasotzen duten etxebizitza hitzarmenen arabera baitago definituta.

Alemanian badira zenbait baldintza laguntza publikoa jasotzen duten alokairuko etxebizitza guztientzat:

- maizterrak aukeratzeko irizpideei buruzko mugak (*Belegungsbindungen*); eta
- alokairuaren zenbatekoari buruzko mugak (*Mietpreisbindungen*).

Maizterrak aukeratzeko baldintzei dagokienez, errentaren inguruko mugak izan ohi dira nagusiki. Oro har, maizterren aukeraketari eragiten dioten mugek irauten dute mailegu ordezkatzailak amortizatzen diren arte, edo hitzartutako alokairu aldia iraungitzen den arte. Aplikatzen diren alokairuak “kostu errenta” (*Kostenmiete*) izenekoak dira, eta errenten kalkuluari buruzko II. Zuzentarauaren arabera kalkulatu behar dira. Horrek esan nahi du enpresak aurre egin behar dien eraikuntza eta finantziario kostu errealek ezin direla beti kontuan hartu errentaren kalkulua egiterakoan, Zuzentarauak aurreikusten baitu kostu errealek baino askoz ere diru sarrera txikiagoa.

Alemaniano gizarte alokairuaren parkeak<sup>9</sup> ez du ekidin ahal izan Europako beste herrialde batzuetan izan diren arazoak. Hain zuzen ere, familiek parkearekiko lotura handia erakusten dute, nahiz eta denbora pasatu ahala diru sarrera handiagoak izan dituzten, eta etxebizitza eman zitzaizkien garaiko errentatik gora dauden (*Fehlbelegung-sabgabe*). Uste zabala da familiek, errenta handitzen dutenean, etxebizitzaz aldatu nahi izaten dutela, baina ez da beti horrela gertatzen; sarritan, gizarte alokairu merkeek konpentsatu egiten dute kalitatean egon litekeen defizita. Bestalde, kontuan hartu behar da Alemanian gizarte etxebizitzari aplikatutako arau eta kontrolen ondorioz, gizarte alokairuko etxebizitzak batez besteko kalitate ona dutela. Gizarte Parkearen herena baino gehiago betetzen dute halako ezaugarriak dituzten familiek. Laurogeigarren hamarkadaren hasieratik saiatu dira arazo hori zuzentzen, eta etxebizitza horietako biztanleei tasa berezia kobratu diete. Formula berri honen ondorioz, familien diru sarrearen arabera da gizarte alokairua, eta diru laguntza aldatu egin daiteke, diru sarrerak aldatzen diren neurrian, betiere.

<sup>9</sup> TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección Estudios Sociales* 9. zki.a, 166 orr. [Fundación La Caixa].

Udalek<sup>10</sup>, laguntza osagarria emateaz gain, *Länderretako eta Bunde*ko administrazioak presionatzen dituzte, laurogeigarren hamarkadatik ia desagertuta dauden gizarte etxebizitzak eraikitzeako programak berriro abiarazi ditzaten; gaur egun ia ezinbestekoak dira programa horiek, eskaera berria betetzeko ez baita nahikoa jada badagoen parkeko jabe pribatuekin hitzarmenak eginda.

Alemanian, etxebizitzaren esparruan, oso arrisku handiak daude, batez ere gizarte etxebizitza gutxi ekoitzi dutelako, eta eskaera handia zegoelako garai horretan; horrek kalte egin liezaioke gizarte kohesioari. Erregelamendu berriak, 2000. urtekoak, hainbat helburu biltzen ditu arazoari aurre egiteko:

- ▶ “Gizarte etxebizitza eraikitzea” kontzeptua aldatzea, eta horren ordez, “gizarte habitata sortzea”, gizarte eremuan eskaintzaren azpisegmentu guztiak hartzearen: adibidez, etxebizitza pribatuari dagokionez, okupazio eskubidea erosteko formula proposatzen dute (eskualdatzearen aldagaietariko bat).
- ▶ Gizarte etxebizitzaren esparru juridikoa sinplifikatzea.
- ▶ Birgaikuntzarako inbertsioa sustatzea.
- ▶ Hirurogei/hirurogeita hamargarren hamarkadetako auzoetako kohesioa hobetzea, “gizarte hiria” programari esker. (Auzo horiek beste herrialde batzuetan baino kalte maila txikiagoa dute, baina hondatzeko arrisku handia daukate, hala ere).
- ▶ Gizarte sustapena lotzea teknologia berrien erabilerari, energia aurrezteari, lurzoruen erabilera ezin hobeari, eraikuntza kostuak murrizteari, eta zaharrentzat eta elbarrientzat egokitutako etxebizitzak bilatzea.
- ▶ Finantza markoari dagokionez, estatuak (*Bund*) etxebizitzan inbertitzeko (*Förderweg*) ematen dituen laguntzak hiru ardatzetan daude oinarrituta:
- ▶ Lehenengo ardatza: inbertitzaile pribatuentzako edo etxebizitzak eraikitzeako, bai alokairurako eta bai saltzeko, eratzen diren etxebizitza sozietateentzako maileguak, errenta baxuko familiei zuzendutakoak, hau da, legez ezarritako mugaz beheko errentak dituzten familientzat. Gizarte etxebizitzaren ereduari dagokionez, hau da, “hitzartutako” etxebizitzei dagokienez, eskualdeetako banketxe publikoek interesik gabeko maileguak ematen dituzte, edo, bestela, inbertitzaileen balantzeak orekatzearren, ustiapen dirulaguntzak ematen dituzte. “Gizarte” araudiaren baldintzak bete behar dira maileguak dirauen bitartean, eta, gutxi gorabehera, 35 urte izan ohi da.
- ▶ Bigarren ardatza: errenta ertaineko, hau da, bigarren muga batez beheko errentak dituzten familientzako etxebizitzak eraikitzeako, intereseko dirulaguntzak mailegu libreen bitartez.
- ▶ Hirugarren ardatza (1989): mailegu “osagarriak” alokairuko etxebizitzak egiteko, errenta ertaineko familiei zuzenduak. Hirugarren ardatz horren funtzionamendua lehenengoaren antzekoa da, baina askoz ere malguagoa da eta kasuz kasu negoziatzen da (udalen eta inbertitzaileen artean). Sistema honetan “hitzartutako” etxebizitzek askoz ere epe laburragoan daude loturik “gizarte” baldintzetara, zazpi eta hamar urteko epea, alegia. *Länder* askok mailegu horien dirulaguntza osagarriak ematen dituzte.

<sup>10</sup> TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección Estudios Sociales* 9. zki.a, 162, 164, 167 eta 168 orr. [Fundación La Caixa].



Alemanian, etxebizitza finantzatzeko zirkuituen ezaugarrietako bat da erakunde mota asko dagoela finantziazioa ematen duena: hipoteka bankuek, publikoak izan edo pribatuak izan (biek ematen dituzte tasa finkoko maileguak), %21 dira; aurrezki kutxak (tasa aldagarriak eskaintzen dituzte), %22; beste %32 etxebizitza aurrezki kutxak dira (*Bausparkassen*), zirkuitu itxia direnak, eta aurrezki-etxebizitza kontuen bidez finantzatzen dituzte maileguak, tasa finkoan; berez, *Bausparkassenak* izaten dira, gehienetan, merkataritza bankuen adar berezituak; eta, azkenik, gainerako %5 dagokio hipoteken munduan sartu diren espezializatu gabeko erakundeei, adibidez, merkataritza edo kooperatiba bankuek edo aseguru konpainiak.

## 2.2. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA PRIBATUA

Alemanian asko dira, ehunekoetan, alokairuko etxebizitza pribatuak (etxebizitza nagusien %36), Europar Batasuneko indizerik handiena. Honako arrazoi hauek daude alokairu pribatuko hainbeste etxebizitza egoteko:

- ▶ Azken hamarkadetan, jende asko aldatu da gizarte alokairutik alokairu pribatura, erakunde pribatuen eskuetan zeuden gizarte alokairuko etxebizitza askori bukatu egin zaiolako nahitaezko gizarte loturaren epea; bigarrenik, dirua irabazteko xedetik gabeko etxebizitza elkarteetan izan diren aldaketa juridikoengatik, orain alokairu pribatuko arauen arabera jokatzeko baitute; eta, hirugarrenik, gobernuak bultzatu egin duelako gizarte etxebizitza sustatzaileen maileguak alde aurretik amortizatzea, eta, ondorioz, gizarte alokairuko higiezinaren ondasun horiek liberalizatu egin dira.
- ▶ Etxebizitzaren jabe izan nahi dutenek arazoak izan dituzte beren eskaera bete ahal izateko, jabetzarako bideak beti izan duen arren finantzatzeko alokairuak besteko erraztasuna, eta gizabanakoek ere laguntza duten arren horretarako, bai erosteko eta bai alokatzeko ere. Baina praktikan, jabetza lortzea oso garestia da, badirelako Alemania gainerako herrialdeetatik bereizten dituen bi egitura mekanismo:
  - Hirigintzako muga zorrotzak daude lurzorua sustapen pribaturako erabili ahal izateko; horrek ekarri du etxebizitzaren prezioa, salmentan, izugarri garestitzea, alokairuaren aldean.
  - Etxebizitza erosteko finantziazioaren proportzio handia; halaxe eskatu du beti finantza sistemak (%25 inguru).

## 2.3. JABETZA BULTZATZEA<sup>11</sup>

Alemanian etxebizitza nagusien %38 jabetza erregimenekoa da, Europar Batasuneko indizerik txikiena. Arestian esan dugunez, gerra bukatu ondoren eta gaur arte, jabea etxean bizitzeak zekarren alokairuan inbertitzearen antzeko finantza eta zerga tratamendua. Hala ere, azken urteotan askoz ere gutxiago eskatzen da alokairua, kostu erlatibo handiagoa duelako. Laurogeigarren hamarkadaren amaiera aldetik, eta batez ere

<sup>11</sup> TRILLA, CARMEN (2001): "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada". *Colección Estudios Sociales* 9 zki.a, 172 orr. [Fundación La Caixa].

bateratzea izan zenetik, indartu egin da jabetza bultzatzeko politika. Jabetzak dakarren zerga abantaila da etxebizitzaren zati bat amortizatzen dela errentaren gaineko zergaren oinarrian. Errenta baxuko populazioa ez diskriminatzearen, gobernuak, 1995ean, etxebizitzaren prezioari lotutako zerga hobarien (atzeragarria) ordez, sistema lineala ezarri zuen (*flat-rate scheme*): lehendabiziko etxebizitza erosten dutenek eskubidea dute hobari laua hartzeko (muga jarrita), hasierako zotzi urteetan. Horren truke, diru sarrerari dagozkion mugak oso zabalak dira. Seme-alabak dituzten familiek hobari osagarriak jaso ditzakete. Bestalde, beren etxeetan bizi diren jabeek ere badituzte zerga laguntzak etxebizitzak birgaitzeko eta mantentzeko.



**3**

**Frantzia**

Frantzia<sup>12</sup>, gaur egun, beren etxeetan bizi diren jabeen eredia da nagusi, Europako beste zenbait herrialdetan bezala: etxebizitza parkearen %54 da mota horretakoa, baina gizarte alokairuak ere indar handia dauka (etxebizitza nagusien %16). Bigarren Mundu Gerraren ostean etxebizitzaren egiturak zeukan errealitatearen erabateko aldaketa erakusten du gaur egungo joerak. Garai hartan, Bigarren Mundu Gerraren garaian, alegia, alokairu pribatuaren sistema zen nagusi, %40ra iristen baitzen. Izan den aldaketa ez da nolana izan geratu, izan ere XX. mendearen bigarren erdialdetik aurrera aukera horretara bideratutako politikak jarri dituzte abian. Politika horiek bi ildo nagusi izan dituzte: alde batetik, jabetzarako bidea sustatzea, eta, bestetik, gerraondoko defizit handiari aurre egitearren, gizarte alokairuko etxebizitza asko eta asko sustatzea.

Abiapuntuaren eskakizuna handia zen, baina, hala ere, esku hartze publikoko politika horiek ez ziren sendo garatzen hasi berrogeita hamar eta hirurogei urteak arte; garai hartan, aipatutako behar historikoez gain, bestelako beharrak ere agertu ziren hirietan, industrializazio prozesua oso azkarra baitzen. Esku hartzeko oinarritzko formula zen gizarte alokairuko etxebizitza programa zabalak egitea, Estatuak diruz laguntzen zituena. Hirien kanpoaldeetan etxebizitza asko eraiki zituzten errenta baxu eta ertaineko familientzat, eta eraikuntza horiek osatzen dute garai hartako herentzia; beste alde batetik, eraikuntzak, garai hartan, esperimentazioaren alde egin zuen, eta industrializatutako prozesuak erabili zituen. Horren ondorioz, eraikinak behar baino lehenago zahartu dira, eta eraikitzen bukatu zirenetik hogeitaz hamar urte baino lehenago birgaikuntza politikak behar izan dituzte.

Hirurogeita hamargarren hamarkadatik aurrera, bukatuz joan ziren gizarte alokairuko ondare handiak eraikitzekeo programak; bestalde, aurreko parkeak birgaitzeari ekin behar izan zioten; eta, horrez gain, Estatuaren esku hartzea eragin berezia edukitzen hasi zen jabetzaren sektorean, banakako etxebizitzak eraikitzekeo laguntzak ematen hasi baitzen, jabetza erregimenean, hirien erdigunetik urruti samar zeuden hiri-eremuetan maila ertaineko familiek etxebizitzak eraiki zituzten. Bi politika horien ondorioz, eta, bestalde, alokairu pribatuko parkearen urritzearen ondorioz ere, aldatu egin zen etxebizitza edukitzekeo erregimenaren joera, eta 1980. urtean, esaterako, %50 baino gehiago ziren beren etxeetan bizi ziren jabeak, eta gizarte alokairua %16 arte hazi zen.

---

<sup>12</sup> TRILLA, C. (2001): "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada". *Colección Estudios Sociales*, 9, 173 – 175 orr. [Fundación La Caixa].

Ordutik hona, joera hori sendotuz joan da, baina askoz ere erritmo neurrikoagoan. Gaur egun, parkea ia erdibituta dago beren etxeetan bizi diren jabeen eta maizterren artean, baina horrek ez du bermatzen oreka hori gerora ere iraungo duenik, azken hogeitazietan erakunde publikoek ahalegin handia egin baitute jabetzarako bidea bultzatzen – bide horretan sartu behar da, nahiz eta geroz eta gutxiago izan, “gizarte sarbidea”– eta duela gutxi arte ez dute kontuan hartu komeni dela gizarte etxebizitza, laurogei hamarkadatik ahul samar egon dena, berritua indartzea.

Hala eta guztiz ere, oso garrantzitsua da gizarte parkea Frantzian. Gaur egun ia 4 milioi etxebizitza dira; horietatik %89 HLM sozietateek kudeatzen dute, eta gainerako %11, ekonomia mistoko sozietateek eta inbertitzaile pribatuek. Parke honek bi arazo nagusi ditu: batetik, birgaikuntza behar dute (laurogeigarren hamarkadaren bukaeran %30ek arazo larriak zituen), eta, beste alde batetik, bertan bizi diren pobretze progresiboak; errentarik baxueneko gizarte mailakoak bizi dira etxebizitza horietan, eta arazoa kezkarria da, bai gizarte ikuspuntutik, bai eta kudeaketari dagokionez ere.

Frantziako etxebizitza politikaren hirugarren ardatza da birgaikuntza politika (jabetzarako sarbidearekin eta gizarte alokairuarekin batera). Arestian aipatu dugunez, hirurogei eta hirurogeita hamar hamarkadetan eraikitako gizarte parkeak oso azkar hondatu dira (gizarte parkearen 1,2 milioi etxebizitzek behar dute konpontzea), baina horrez gain, kontuan hartu behar da Frantziako etxebizitzaren %33 eraiki zituztela 1946 baino lehenago. Frantziako etxebizitza politikari buruzko eztabaidak, azken boladak, behintzat, oinarritzen dira bi auzitan: batetik, ea zenbateraino behar duen sektore publikoak esku hartu, eta, bestetik, ea merkatuak zein tarte duen errenta baxuko populazioaren eskaintzari, geroz eta handiagoa, aurre egiteko, eta, are gehiago, ea zein den tarte hori areagotu egiten denean baldintza txarretan bizi den edo etxebizitzarik ez duen populazioaren arazoa.

### 3.1. GIZARTE ETXEBIZITZA<sup>13</sup>

Gizarte etxebizitzat hartzen da “alokairu merkeko etxebizitza” izenekoak (*logement à loyer modéré* edo *HLM etxebizitza*). Etxebizitza merkatuaren sektoreko atal berezitua da, eta lege eta administrazio zenbait xedapenen eta zuzenbideko zenbait dekretu indargabetzailearen bidez dago araututa. 1998ko urtarrilaren hasieran, alokairuko gizarte etxebizitzak 3.906.980 ziren, hau da, 12 milioi lagun inguru, edo beste era batera esanda, etxebizitza parkearen %16; mila biztanleko 67,1 etxebizitza. Ratio horrek adierazten du Frantzia Europako ratioaren batez bestekoan dagoela (66 etxebizitza mila biztanleko), gizarte etxebizitzaren alorrean aurretik diren herrialdeen atzetik (Herbehereak, Erresuma Batua eta Suedia).

Gizarte etxebizitzaren sektorearen ohiko helburua izan da kalitate oneko etxebizitzak eskaintzea diru sarrera urriagoak dituzten familiei. Estatuak ezartzen zituen errenta mugak, eta, oro har, diru sarrera baxu eta ertaineko familiak ziren hartzaileak. Gaur egun, iza-

<sup>13</sup> CECODHAS-ek egindako buletinak, Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo elkarrekin: 51. zki.a (1998ko iraila: Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa) eta 65. zki.a (2001eko martxo: Vivienda y Suelo).

era orokorreko funtzio hori alde batera utzita, HLM erakundeei eskatzen zaie arreta berezia eskaintzeko diru iturri urriak dituzten familiei.

Gizarte etxebizitzak lotura estua du zenbait erakunderekin, izan ere erakunde horiek betearazten dute etxebizitza horiei dagokien politika; horretarako, baina, ezinbestekoa da Estatuaren akreditazioa lortzea. Legeak zehazten du nolakoa izan behar duen erakunde horien ezarpenak, kudeaketak eta jarduerak. Zerga tratamendu berezitua dute, erakunde horien jarduera salbuetsita baitago sozietateen gaineko zergatik. Beren etxebizitzaren %90 hiri eremuetan daude, eta horietatik %30 arazoak dituzten auzoetan.

- ▶ *Offices Publics HLM*: HLM-ren barruan, bi erakunde publiko mota daude, Hirigintza eta Eraikuntzako Bulego Publikoak (OPAC), eta HLMko Bulego Publikoak (OPHLM). OPAC izenekoak 1971n sortu ziren; merkataritza eta industria izaerako erakunde publikoak dira, eta beren antolakuntzarako barne arauak dituzte, OPHLMak ez bezala, azken horiek administrazio izaerako erakunde autonomiadunak baitira. OPHLMen ondarearen bi heren hiri handietan daude.
- ▶ *Sociétés Anonymes d'HLM* : HLMko Sozietate Anonimoak (SA d'HLM) eta Fundazioak zuzenbide pribatuari lotutako erakundeak dira; OPHLMek eta OPACek bezala, gizarte etxebizitzak eraiki, kudeatu, sustatu eta finantzatzen dituzte, alokairu merkeko etxebizitzetarako legedi berezian oinarrituta. Era berean, HLMei buruzko legediari daude lotuta, bai eta sozietateei buruzko legediari ere. Sozietate anonimoak dira, eta sozietatearen helburua dirua irabaztea, baina kopuru mugatuan, alegia, legeak arautzen du sozietatearen kapitala eta etekinen banaketa.
- ▶ *Sociétés Coopératives* (gizarte etxebizitzaren kooperatibak): HLMen alorreko kooperatibak zuzenbide pribatuko erakundeak dira, baina HLMen legediari eta kooperatiben estatutuari daude lortuta. Hauek ere kopuru mugatuan irabaz dezakete dirua, eta esku hartzen dute bai alokairuan, eta bai jabetzarako sarbidean ere.
- ▶ *Sociétés de Crédit Immobilier*: finantza izaerako merkataritza sozietateak dira, sektore honetan beste inon jarduten ez dutenak, eta hiru araudiren arabera jotzen dute: HLM legedia, Sozietate Anonimoei buruzko Legea eta bankuei buruzko legea. Dirua mailegatzea eta etxebizitzak sustatzea da sozietate horien zerregina.
- ▶ *Société d'Economie Mixte (SEM)*: tokiko agintariek kontrolatzen dituzte gehienetan ekonomia mistoko sektoreko Higiezin Sozietateak; sozietate horiek, HLM erakundeek baliatzen dituzten finantziario sistema berak erabil ditzakete alokairuko etxebizitzak eraikitzeko eta kudeatzeko. Kalitate handiagoko etxebizitzak kudeatu ohi dituzte, HLM etxebizitza bat lortzeko eskatzen diren irizpide sozioekonomikoez gainetik dauden familien beharrei erantzutearren.

Erakunde publikoek eta sozietate anonimoek bi logikaren arabera jarduten badute ere, alokairu politikari dagokionez, arau berberak dituzte. Politika hori zehazten dute eraikitzeko eta pertsonen ematen zaizkien laguntzek. Oro har, alokairu sistemak ahalbidetzen du ustiapen kostuk orekatzea, eta geroz eta garrantzitsuagoak dira pertsonen ematen zaizkien laguntzak. Babeseko etxebizitzetan bizi direnen %55ek jasotzen du alokairua ordaintzeko laguntzaren bat. Azken garaiotan, gizarte etxebizitzak lortzeko ezarritako diru sarrerak baino gehiago jasotzen duten familiak behartuta daude alokairuaren osagarria ordaintzera.

Frantziako gizarte etxebizitzari buruzko politika Gobernuaren eskumenekoa da. Gobernuak ezartzen ditu helburuak, esku hartzeko tresnak, arauak eta finantza baliabideak. Etxebizitza politika betetzen da, ondoren, deszentralizatuta, eskualdeen, departamentuen eta udalen bidez. Administrazio horiek ez dute eskuduntzarik etxebizitzari buruzko legetan edo arauetan, baina aukera dute finantziario osagarria emateko eraikuntza berriko etxebizitza planei, birgaikuntzari edo hiri sailkapenari. Probintziek ematen dituzte HLM-*ei* emandako maileguak behar dituzten bermeak. Udalek ez dute inolako eskuduntzarik etxebizitzaren alorrean. Hala ere, udalek eman behar dituzte lanak egiteko baimenak; horrez gain, udal etxebizitza planak ere ezar ditzakete (*Programmes locaux de l'Habitat – PLH*), eta horiei dagozkien maileguak bermatu ere bai. Alkatea, eta, hala badagokio, bere ordezkaria, izan ohi da OPHLMren lehendakaria. Zentralizatutako erakunde horrek erantzun behar dio geroz eta handiagoa den arazo bati: udal bakoitzeko etxebizitza merkatua-*ren* baldintza espezifikoien eta enplegu poltsen arteko ezaugarriak geroz eta urrutiago daude elkarrengandik.

1999ko uztailaren 12an udalen arteko lankidetzak sustatzeko eta errazteko legea onartu zuten; lege horrekin bat etorrira, eskumen berriak eman zaizkie, etxebizitzaren arloan, udalarteko egitura berriei (*structures intercommunales*): Metropoli eremuetako Komunitateei (*communautés d'agglomération*), Hiri komunitateei (*communautés urbaines*), eta Mankomunitateei (*communautés de communes*). Eskumen horiek oinarritzen dira, batez ere, egitura horiek mankomunitate baten barruan gizarte etxebizitzak hobeto banatzeko duten ahalmenean (etxebizitza eta gizarte politikak, gizarteko maila beherenekoen aldeko jarduerak, eraikuntzak hobetzea, hiri garapena,...).

Baina bilakaerarik azpimarragarriena da gizarte etxebizitza finantzatzeko baldintzen erreformari dagokiona; 1999ko uztailaren sartu zen indarrean eta honakoak biltzen ditu:

- ▶ Alokairuko gizarte etxebizitzak eraikitzeko mailegu eredu berria sortu dute, aurrekoak baino baldintza hobeak dituen (%90eko mailegua, 32 urtera, eta interesa %3,2; horrez gain, eraikuntza berria bada, %5eko diru-laguntza eta BEZ murriztua, %5,5), eta, bestalde, hobeto egokitzen zaio eskaerari (bizilagunak hainbat gizarte mailatakoak dira, eta hori horrela da etxea eskuratzeko baldintzak malguagoak direlako eta diru sarreren mugak ez direlako berdinak). Mailegu estandar horrek ordeztuko ditu orain arte egon direnak: *prêt locatif aidé* izenekoa (alokairu etxebizitzetarako mailegu ordezkatzaila), eta *prêt locatif aidé à loyer minoré* (alokairu murriztuko etxebizitzetarako mailegu ordezkatzaila); eta helburu espezifikoagoa duten beste bi mailegu osatuko da: bata etxeak eraitsi eta horietako bizilagunek, krisialdian dauden auzoak birkalifikatzen direnez, beste etxebizitza bat hartzeko (%3,05eko interes tasa eta %12ko diru-laguntza), eta, bestea, oso diru sarrera txikiak dituztenentzako etxebizitzak finantzatzearren (%3,05eko interes tasa eta %0ko diru-laguntza).
- ▶ Lurzorua erosteko eta etxeen merkatua estu dagoen eremuetan etxebizitza erosi eta konpontzeko.
- ▶ HLM erakundeen zorraren kostua %75 gutxiago izango da.
- ▶ Gizarte etxebizitzaren esparruan aurretik zeuden maileguen interes tasa jaitsi egingo da, %5,7tik %3,8ra.
- ▶ BEZ murriztua zabalduko da etxebizitzak mantentzeko gastu arruntetara.

Neurri hauek finantzarioak dira oso, baina gizarte etxebizitzaren produktua batera-*zera* jotzen dute, batez ere; eta horri gehitu behar diogu pertsonari ere laguntza ema-

ten zaiola; beraz, gizarte aniztasuna bermatzeko aukera handiagoa da, eta, ordea, eskaintako produktuen arteko segmentazioa, txikiagoa. Laguntza horiei esker, HLM erakundeek, beren jarduerari ekiterakoan, babes handiagoa dute, izan ere, malguagoa den sistema horrek nahikotxo laguntzen die eskuduntzak garatzen, udalen eta populazioaren osagai baitira; hala bada, sistema horrek aukera handia ematen die lan eraginkorragoa egin dezaten diru gutxien duten familiei laguntzeko eta etxebizitza parkean gizarte aniztasuna aintzat hartzeko.

Beste alde batetik, gizarte etxebizitzarako finantza tresna berria, PLUS, 1999ko udazkenean indarrean jarri zutena, dago. Tresna horrek bidea ematen du etxebizitzak diru sarrera oso desberdinak dituzten familien eskura jartzeko. Eragiketa berrietan, etxebizitzaren %30 bete beharko dituzte HLM etxebizitzak eskuratzeko mugaz beheitiko diru sarrerak dituzten familiek. Etxebizitzaren %10 beteko dituzte muga hori baino zertxobait gehixeago irabazten dutenek.<sup>14</sup>

2000. urtean Ley Solidarité eta Rénouveau Urbain (SRU) izeneko legea onartu zuten. Helbururik garrantzitsuenetako bi dira, hiri “nahasketa” lortzea eta kalitatezkoa eta anitza den habitata lortzea. Hirietan jende asko pilatzen da, eta gizarte eta hiri nahasketa lortuko bada, ezinbesteko baldintza da gizarte etxebizitzak hainbat eremutan banatzea; horrek ekarriko du segregazioa, Frantziako hainbat auzotan gizarte euskarriak arriskutan jartzen dituena, murriztea. Ikuspuntu horri helduz gero, behar-beharrezkoa da 1991an onartu zen legea, hirien orientazioari buruzkoa, indartzea eta hobetzea. Hala bada, SRU legeak komunak<sup>15</sup> arteko elkartasunezko finantziarioa aurreikusten du:

- ▶ Ile-de-Franceko 1500 biztanletik gorako komunek edo gainerako hirietako 50.000 biztanletik gorakoek 152 euroko zerga ordaindu beharko dute falta den etxebizitza bakoitzeko, baldin eta gizarte etxebizitzaren portzentajea %20 baino txikiagoa bada. Komunitateko biztanleen zerga potentziala biztanleko 780 euro baino altuagoa den kasuetan, zerga horren bidez jasotzen dute biztanle bakoitzaren zerga potentzialaren %20.
- ▶ DSU-tik (*Dotation de Solidarité Urbaine*) laguntza jasotzen duten komunak, beren etxebizitza parkearen %15 baino gehiago gizarte etxebizitzaz osatua badago, salbuetsita daude zerga hori ordaintzetik.
- ▶ Dagokien tasara iristearren, gizarte etxebizitzak egiten badituzte, zergetatik kendu beharko dira eraikuntzak eragindako gastuak. Hiri aglomerazioak PLH-ren (*Programmes locaux de l'Habitat*) bat onartu badu, bildutakoa beren gordailuan jasoko du. Alderantziz gertatzen bada, dirua establezimendu publiko batera bideratu beharko da, halakorik baldin bada, eta, bestea, *Fonds d'Aménagement Urbain*-era. Helburu horiek gehienez 20 urtean lortu beharko dira.

<sup>14</sup> RODRÍGUEZ ALONSO (2002): La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos. I Forum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears jardunaldian aurkeztutako ponentzia, 2002ko azaroaren 30ean.

<sup>15</sup> RODRÍGUEZ ALONSO (2002), 7 eta 8. orr.



### 3.2. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA PRIBATUA<sup>16</sup>

Alokairu pribatuari dagokionez, egia da oraindik ere gizarte alokairua baino ugaria goa dela, baina ez da ahaztu behar portzentajeen arabera indar gehien galdu duen edukitze erregimena dela: II. Mundu Gerran etxebizitzaren %40 ziren halakoak, eta, gaur egun, berriz, %22 (laurogeigarren hamarkadan 50.000 unitate galdu zituen, urtero-urtero, parke horrek). Bestalde, etxebizitza horien etorkizuneko joerari dagokionez, aurreikusten da are gehiago murriztuko direla, batez ere gizarte erako eskaintzaren baliokideak diren segmentuetan.

Ondorengo lerroetan jaso ditugu alokairu pribatuko maizterrek eta nagusiek jaso ditzaketen laguntzak:

- ▶ Maizterrentzako diru-laguntza pertsonalizatuak (*Allocation de Logement* – AL; ALF – Familientzat eta ALS – zaharrak eta langile gazteak): alokairu pribatuko etxebizitzetan bizi diren pertsona eta familiei zuzenduta daude, hileko errenta ordaintzen laguntzeko.
- ▶ Maizter eta nagusientzako laguntzak (APL – *Aide Personnalisée au Logement*): 1977z geroztik, gizarte alokairuko mailegu bidez finantzatuta dauden hitzartutako etxeak (lehen PLS) dituzten jabeek diru-laguntza jasotzen dute, eta hori kendu behar diote maizterrei kobratzen dieten alokairutik. Laguntza hori ez da bateragarria maizterrei ematen zaien laguntzarekin (AL, ALF eta ALS).
- ▶ Etxebizitzarentzako elkartasun Fondoak (FSL – *Fonds de solidarité pour le logement*): ez ohiko laguntza da, maizterrei ematen zaien laguntzarekin osatu daitekeena (AL, ALF y ALS) edo, bestela, nagusiei ematen zaienarekin (APL), diru premian daudenean.
- ▶ Maizter pribatuen %20k jasotzen du pertsonari ematen zaizkien laguntza hauetakoren bat, eta etxebizitzaren alorrean egiten den gastu osoaren %3 da. Diruz lagundutako alokairu pribatuaren kostua, berriz, jasotako laguntzak kendu ondoren, familien diru sarreren %17 da.
- ▶ Tarteko alokairuko maileguak (PLI – *Prêts locatifs intermédiaires*): Estatuaren laguntza horiek indarrean daude 1996z geroztik; helburu dute gizarte alokairuaren eta merkatuko alokairuaren arteko alokairua duten etxebizitza parkea sustatzea. Ekonomia mistoko Sozietateek eta inbertitzaile pribatuek ere eska ditzakete.
- ▶ Alokairuko etxebizitzan hobetze lanak egiteko diru-laguntza (*Prime à l'amélioration des logements à usage locatif*, ANAH-ak emandakoa): 1977tik aurrera lanen kostuaren %20/25era iristen diren diru-laguntzak har daitezke; hala ere, diru-laguntza hori handiagoa ere izan daiteke “gizarte garapeneko” auzoetan eta “birgaikuntza eremuetan”. Alokairuko etxebizitzak epe jakin batean eta mugatutako prezioan edukitzea onartzen duten jabeek eskaintzen zaizkie.
- ▶ Alokairurako hitzartutako maileguak (antzinako PLSk ordezkatzan dituzten *Prêts conventionnés* izenekoak): etxeak zaharberritzea dute helburu nagusi, eta alokairuak mantentzea eta arautzea onartzen duten jabeek eska ditzakete.

<sup>16</sup> Atal hau honako argitalpen hauetatik dago aterata:

- TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”, 181 eta 182 orr. [Fundación La Caixa].
- *Le Guide du Logement* (2000): Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et de la Construction.

- ▶ Sozietateen gaineko Zergaren hobaria: bost urtez %8 murrizten da SZ. Kenketa hori egin dezakete alokairuko etxebizitza epe eta prezio mugatuan edukitzea onartzen duten jabeek.

### 3.3. JABEEN BIZITOKI DEN ETXEBIZITZA<sup>17</sup>

Frantziako etxebizitza nagusien %54tan bizi dira etxearen beraren jabeak; eredurik ohi-koena da, beraz. Hala ere, laurogeita hamar hamarkadaren erdialdetik aurrera, Frantziako Gobernuak lehenetsi egin du erregimen hori areagotzea; alde batetik, eraikuntza sektorea dinamizatzearen, baina baita gizarte alokairua murriztearen. Horri esker etxebizitza gehiago izango dira errenta baxuko familientzat. 1995. urtearen bukaera aldera jabetzari buruzko araudi berria onartu zuten; esparru operatiboa ireki eta bi berrikuntza zekartzan: batere kosturik gabeko mailegua eta jabe izatera pasatzen direnen “sekurizazioa”.

- ▶ Batere interesik gabeko maileguak (*Prêts à taux zero*): mailegu nagusiaren osagarri dira babespekoa (PAS) izan edo librea (PC) izan-. Muga jakin batetik beherako diru sarrerak dituzten erosleei eskaintzen zaizkie (muga hori haztatzen da seme-alaba kopuruaren arabera eta etxearen kokalekuaren arabera); Estatuarekiko hitzarmena egin duen edozein bankutan lor daitezke. Mailegu hori ezin da izan zorpetzearen herenetik gorakoa, etxebizitza berriaren balioaren %20tik gorakoa ere ez, eta ez konponketa lanak behar dituen bigarren etxebizitzaren balioaren %54 baino handiagoa ere. Kantitateari dagokionez, nahi beste laguntza eman daiteke urtero: jabe izan nahi duen edonork, baldintzak betetzen baditu, eskubidea du (egoera horretan omen daude jabe izan nahi dutenen %75). Mailegu hori hartuz gero, ordainetan, ez dago antzinako PAP eskuratzeko eskubiderik, eta, horrez gain, lehen APL jasotzen zutenen zenbait zerga laguntzarako ere ez. Laguntza horiek ziren, zenbait kenketa, besteak beste, interesak, BEZ lehenetsia eta, 10 urtez, OHZ ordaindu beharrik ez izatea. Aurrerakina itzuli behar da familiaren diru sarreraren arabera: diru sarrera gutxiago dauzkatenek epe luzeagoak dituzte, eta diru sarrerak handitu ahala, berriz, epeak laburtuz joan ohi dira.
- ▶ Etxebizitzaren jabe izan nahi dutenen “sekurizazioa”ren helburua da erosleek ez dezaten beldurrik izan noizbait langabezia edo ordaindu ezinik geratu eta zer gerta litekeen orduan. Honakoak dira “sekurizazioak” eskaintzen dituen irtenbideak:
  - Diru sarrera gutxiko familia batek ordaindu behar duen hileko kuota murriztea, eta erosteko garaian zeukan alokairuaren antzeko mailara ekartzea. Halako sistema balia dezakete etxebizitza PAS mailegu baten bidez erosten dutenek soil-soilik.
  - Langabezia gertatzen bada, egokitzea. Langabeziaren hamargarren hilabetetik aurrera, 15 hilabetez herena murriztuko da kuotatik, eta hobari hori itzuli behar da mailegua nagusia amortizatutakoan.
  - Epe luzeko kaudimen gabezia aurreikustea, eta lehenestea HLM etxebizitza esleitzea, alokairukoa, kaudimen gabezia bi urte baino luzeagoa bada.

<sup>17</sup> Atal hau honako argitalpen hauetatik dago aterata:

- TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección Estudios sociales*, 9, 179 eta 180 orr. [Fundación La Caixa].
- *Le Guide du Logement* (2000): Direction Générale de l’Urbanisme, l’Habitat et de la Construction.

HLM mugimendua kezkatuta azaldu da tresna berri hori dela eta, izan ere galdu egingo dituzte diruz lagundutako mailegu nagusiei lotutako laguntza zuzenak eta zeharkakoak jasotzeko eskubideak galduko dituzte diru iturri txikiak dituzten familiek.

Bestalde, Frantziako Estatuak, etxebizitza parkea zaharbertitzearren, hainbat laguntza eskaintzen dizkie jabe izatera pasatzen direnei eta dagoeneko etxebizitzaren jabe direnei. Honakoak dira laguntzak:

- ▶ Jabe izateko gizarte laguntzak (PAS – *Prêts accession sociale*): 1993. urteaz geroztik diru sarrera uriko familiek halako laguntzak jaso ditzakete etxe zaharra birgaitzeko.
- ▶ Hitzartutako maileguak (PC – *Prêts conventionés*): etxebizitza – aurrezkia kontuen diruzaintzari lotuta daude.
- ▶ Etxebizitza – aurrezkia maileguak (PEL – *Plan Epargne – Logement*): merkatukoa baino interes tasa txikiagoa dute, eta etxebizitza – aurrezkia kontu bati loturik daude. Jabe izateko edo birgaitzeko bidea errazten dute, eta aurreztekoa ere. Etxebizitza – aurrezkia plana edo kontua eratu duten familiek eska dezakete (5 urtez).
- ▶ Habitata hobetzeko diru-laguntza (PAH – *Prime Amélioration Habitat*): kostuaren %20ra irits daiteke, eta gehienezko gastua mugatua du. Oinarrizko gaiak konpontzeko laguntza da, eta 20 urtetik gorako etxebizitzetan bizi direnak, jabe nahiz maizter izan, eska ditzakete, diru sarrera urriak badituzte.
- ▶ Norberaren etxebizitza (jabetza) hobetzeko diru-laguntza (ANAH – *Prime à l'amélioration des logements à usage locatif*): aurkeztutako konponketa lanei buruzko aurrekontuaren %25-35 arte estaltzen dute.
- ▶ Jabe izateko bidean diren maizterrentzako laguntzak (AL, ALF eta ALS): hileko kuota ordaintzeko laguntza, diru sarreren, etxebizitzaren neurriaren eta alokairu kostuaren arabera.
- ▶ Etxebizitza erosten duten maizterrentzako diru-laguntza (APL – *Aide Personnalisée Logement*): etxebizitza erostearren hitzartutako mailegu nagusiak amortizatzen laguntza.

### 3.4. HUTSIK DAUDEN ETXEBIZITZAK<sup>18</sup>

Herrialdeko zenbait gunetan etxebizitza beharra dago; testuinguru horretan, arazoari erantzutearren, Frantziako Gobernuak zenbait neurri ezarri ditu, hutsik dagoen alokairu pribatuko parkea piztearren. Alde batetik, bi neurri murriztaile, baina horrekin batera, zenbait zerga formula eta laguntza jabeek etxebizitzak merkatura ditzaten.

- ▶ *Hutsik dauden etxebizitzaren gaineko tasa*: hiri handietan, eta zehatzago esatearren, Parisen, fenomeno bikoitza gertatzen ari da. Alde batetik, geroz eta jende gehiagok ezin du etxebizitzarik aurkitu; baina, beste alde batetik, etxebizitza kopuru handia dago hutsik. Tasa hori ezartzen zaie beren ondasunak bi hilabete baino luzeago hutsik, hala nahi dutelako, dauzkaten jabeek, 200.000 biztanle baino gehiago duten hirietan, baldin eta hiru zirkunstantzia hauek betetzen badira: hutsik dauden etxebi-

<sup>18</sup> Atal hau RODRÍGUEZ ALONSOREN ponentziatik atera dugu: (2002): “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”. [Forum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears jardunaldietan aurkeztu zuen, 2002ko azaroaren 30ean, 15 - 17 orrialdeak].

zitza pribatuen portzentajea batez bestekoa baino handiagoa da; populazioaren hazkundea positiboa da; egon badagoen etxebizitza eskaerari erantzuteko alokairuko etxebizitza pribatu gutxi dago. Lehenengo urtean Tasa izango da alokairuko etxebizitzaren balioaren %10, betiere katastroko balioaren arabera (zergen kode orokorraren 1409 artikuluan dago zehaztuta). Bigarren urtean, balioaren %12,5, eta hirugarrenetik aurrera, %15. Zerga horren bidez bildutako dirua ANAHren fondoetara bideratzen da. Hutsik dauden etxebizitzaren gaineko tasa hau aplikatu aurretik, abiarazita zeuden beste tresna batzuk, arazoari erantzutearren:

- ANAHren laguntzak etxebizitzak alokatuta zeuzkaten jabeek, beren etxeak birgaitzeko lanak finantzatzeko laguntzearren. Etxeak 15 urte baino zaharragoa izan behar du. Hutsik dagoen etxea izanez gero, laguntzak baldintzatuta daude. Laguntza hori jaso ondoren, etxeak 10 urtez alokatu behar dira, eta maizterren etxebizitza nagusia izan behar du.
  - *Birgaikuntza Kontratu*a izeneko sistemak bide ematen dio jabeari hobekuntza lanek ez arduratzeko, eta kontratua bukatutakoan bere mesederako dira lan horiek. Kontratu horren arabera, sinatzen duenak hitz ematen du, pe jakin batean, hobekuntza lanak egingo dituela etxean, eta kontratuak dirauen bitartean etxea alokatzeko egoera onean egon dadin arduratuko dela. Kontratuak lanen izaera zehazten du: ezaugarri teknikoak eta lanak burutzeko epea. Kontratuak, gutxienez, 12 urterako sinatu behar da. Kontratu bukatutakoan, hobekuntzak eraikitzaileen onerako dira, kalte-ordain eskubiderik gabe. Maizterrak HLM erakunde bat, ekonomia mistoko sozietate bat (SEM), edo atxikitako beste erakunde bat, baina betiere diru sarrera urrikoei alokairua ematea helburu duen bat, izan behar du, eta azken helburu izan behar du lurralde batekoentzat etxeak eraikitzea edo horiei etxebizitza eskaintzea.
  - Etxebizitzak birgaitzeko lanetarako zerga laguntzak, eta etxebizitza horiek alokairuaren merkatura eramatea; laguntza horien ordez, kontratuak, gutxienez, 9 urte iraun behar du, etxebizitza berria bada, eta erabilitakoa bada, berriz, 6 urte.
  - HLM erakundeei hutsik dauden etxebizitza pribatuk berriro alokatzeko baimena ematen dien legea; jabeek kudeaketa bermea eta diru sarrerak eman behar dizkiete. Neurri hori nahikoa ez bada, beharrezkoa da urrutiago jotzea, eta horretarako, zerga berria ezarri behar da hutsik utzi dituzten etxebizitzetarako, eskaera handia denean, behintzat. Pertsuasio tasa da, eta ez bereziki errepresiboa: etxebizitza arazoak dituzten komunitan baino ez da aplikatzen, eta baldintza jakin batzuk ematen badira.
- ▀ *Etxeak konfiskatzeko prozedura:* 1998an onartu zuten Gizarte Bazterkeriaren aurkako Legearen 52 artikulua arabera, zenbait komunitan, errenta urrikoentzat eta arazoak dituzten pertsonentzako etxebizitzari dagokienez, eskaintzaren eta eskaeraren artean desoreka baldin badaukate, Prefektuak eskumena dauka 18 hilabetez gora hutsik diren etxeak konfiskatzeko, baldin eta jabeak ez badu ahaleginik egin etxebizitza horiek merkatuan jartzeko. Pertsona fisikoak eta familia EISak salbuetsita daude. Prefektuak etxebizitzak konfiskatu ahal izango ditu hilabete eta sei urte artean, eta, hala ere, 12 urte arte ere luzatu ahal izango du birgaikuntza lan handiak egin behar badituzte (Bizigarritasun arauak). Higiezina konfiskatu aurretik, Prefektua saiatuko da jabeak konpon dezan egoera. Ez badu halakorik lortzen, eskumena izango du errenta urriko pertsonen eskaintzeko etxebizitza. Prefektuak lanen ardurara emango dio gizarte etxebizitzako agente bati, alokairu lanak eta kudeaketa egin ditzan. Agente lana egin dezakete honakoek: talde batek, HLM erakunde batek, ekonomia mistoko sozietate batek edo Estatuak helburu horretarako aukeraturiko era-

kunde batek. Urtebeteko alokairu kontratua sinatu behar dute erakundeak eta etxe horretan biziko direnek. Kontratua beste urtebetez sinatu daiteke, etxeok ez badute beste tokirik aurkitu.

Erakundeak etxea konfiskatzen duen une beretik kalte-ordaina ordaindu beharko dio jabeari hilerok; kalte-ordainaren zenbatekoa kalkulatu da alokairuaren arabera, eta kontuan hartuko dira azalera erabilgarriko m<sup>2</sup>ak, baina kendu egin beharko zaio kopuru horri egindako gastuen amortizazioa eta kudeaketa lanak. Konfiskazio epea bukatutakoan, erakunde kudeatzaileak beste etxe bat eskaini beharko dio han bizi denari. Maizterra ezin da etxe horretan bizi kontratua bukatu ondoren, jabearekin akordio batera iritsi ezik, behintzat.



**4**

**Herbehereak**

Herbehereetan<sup>19</sup>, azken urteotan, erabat aldatu da gizarte etxebizitza. Bigarren Mundu Gerraren ostean, etxebizitza eskasiari aurre egiteko sistema garatu zuten. Sistema horren ezaugarri nagusietariko bat zen gizarte etxebizitzako erakundeek (*Woningcorporaties*) gauzatzen zutela Gobernuak ezarritako etxebizitzari buruzko politika. Horren ordez, *Woningcorporatiesek* mugatuta zeukaten beren autonomia. Gobernuak diru-laguntza eta mailegu handiak transferitzen zizkien, batez ere *Woningcorporaties* izenekoei, azkar eraiki zezaten. Finantza mendekotasun horrekin batera, Gobernuak, tokian-tokian, esku hartzen zuen zuzen-zuzenean. Gizarte etxebizitzaren sektorearen egitura bertikala zen erabat, eta Gobernuak zen ia gauza guztien arduraduna.

Ahalegin handia egin dute bai Gobernuak eta bai *Woningcorporatiesek* ere, eta, horren ondorioz, gizarte etxebizitzaren sektoreak hartzen du Herbehereetako etxebizitza nagusien %35. Laurogeigarren hamarkadaren hasieran, egitura berria proposatu zuten gizarte etxebizitzaren sektorerako. Nabarmen urrituta zegoen etxebizitza eskasia. Finantza arazoak zirela-eta, Gobernuak murrizketa handiak egin zituen, ez baita ahaztu behar 90 urteen hasieran arlo publikoak etxebizitzaren sektorean egiten zuten ahalegina BPGaren %3,2 zela. Honakoa zen leloa: “Merkatu gehiago eta Gobernu gutxiago”. *Woningcorporatiesak* liberalizatzea, dezentralizatzea eta autonomiadun bihurtzea zen giltzarria. Horren ondorioz, goitik behera aldatu zen gizarte etxebizitzaren alorreko erakundeen tokia eta izaera. *Woningcorporatiesak* erakunde autonomiadunak bilakatu ziren, Gobernuarekiko harreman zuzenik gabekoak.

Herbehereetako gizarte etxebizitzako erakundeen finantza independentzia guttiz konpondu zen “Brutering” hitzarmenarekin (1993). Hitzarmena sinatu zuten, batetik, Gobernuak, eta, bestetik, etxebizitzako nazio federazio bik (NWR eta NCIV, 1998ko maiatzean erakunde bakarrera (Aedes) etorri zirenak) eta Herbehereetako Udalen Mankomunitateak (VNG). Jokaldi bakar batez lortu zuten arautzea bai *Woningcorporatiesak* Estatutik jaso behar zuten dirua (eraikitako etxebizitza berriak kudeatzeko diru-laguntzak) eta bai Estatuari itzuli behar ziotena (emandako maileguak) ere. Legebiltzarrak “Brutering” arautzen zuen legea onartu zuten, 1995ean. *Woningcorporatiesek* zeukaten zor historikoak kitatu zi-

---

<sup>19</sup> AVSren 65. buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): “Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE”, CECODHAS-ek egina, 2001eko martxoa, 31-33 orr.

tuzten; hori ezinbesteko abiapuntua zen finantziario publikoko sistema berria eraginkorra izan zedin. Sistema horren oinarri bakarra zen alokairurako diru-laguntzak ematea (IHS). Aldaketa horiek guztiak egin zituzten gizarte etxebizitzari zegoen gastu publikoa murrizteko, garestiegia baitzen; eta murrizteko, politika liberalak baliatu behar zituzten, gizarte etxebizitzak eraikitzeke eta birgaitzeke laguntzak kentzen zituztenak, eta finantziario publikoa pribatu bihurtzen zutenak.

1993tik aurrera Gobernuaren eta Woningcorporatiesen artean den autonomiak aldaketa handia ekarri dio gizarte etxebizitzaren finantziarioari. Laurogeita hamargarren hamarkadan berme egitura sortu zen, Gobernuarekiko beregaina zena. Egitura horren helburua zen gizarte etxebizitzako erakundeen finantza erakundeei konfidantza eskaintzea. Hartara, errazago emango zituzten baldintza oneko maileguak. Berme egitura horrek hiru ardatz ditu:

- ▀ *Centraal Fonds Volkshuisvesting - CFV (Etxebizitzaren Fondo Nagusia)*: Lehendabiziko bermea da; 1981erako ezarrita zegoen. Gobernuak eraturako erakunde publikoa da CFV, eta elkartasun fondoa da. Woningcorporatie bakoitzak diru kopuru bat ematen dio urtero. Kopuru hori zenbatekoa den Gobernuak berak erabakitzen du. CFV/k finantza arazoak dituzten gizarte etxebizitzako eta bizirauteko arriskutan dauden erakundeei ematen die laguntza. Berrantolatzeke plan baten bidez, Corporatiek aukera du ekonomia kaudimena berreskuratzeko.
- ▀ *Waarborgfonds Sociale Woningbouw - WSW (Gizarte Etxebizitzako Berme Fondoa)*: berme egituraren bigarren oinarria da Gizarte Etxebizitzako Berme Fondoa (WSW). CFV ez bezala, erakunde pribatua da, Woningcorporatiesek eraturakoak, azken horiek aukera eduki dezaten WSWra joateko, kapital merkatuan maileguak bermatzearren. Berme horren abantaila da eragina duela maileguen interes tipoan. Gizarte etxebizitzako erakundeek, batez beste, kapital merkatura jo behar duten ospitaleek eta bestelako erakundeek baino %1 gutxiago ordaintzen dute. Woningcorporatie baten WSWren kreditu zerbitzuak erabili nahi baditu, WSW horren partaide izan behar du. WSWak, hautagaitza onartu aurretik, erakundearen kaudimena ikertzen du. Ikerketa hori urtero egiten da. WSWaren baliabideak osatzeko, gizarte etxebizitzako erakundeek zerga ordaintzen diote emandako berme bakoitzarengatik. Bestalde, fondo batzuk gorde behar dituzte, fidantza gisa, WSWren aktiboak maila jakin batetik behera jaisten badira ere. WSWak harreman zuzena du CFVrekin. WSWak ezin badu Corporatie baten finantza egoera bermatu, orduan, erakundeak CFVra jo dezake. Gizarte etxebizitzako erakundeek ez dituzte maileguak nahitaez WSWren bidez eskatu behar. Kapital merkatutik ere lor ditzakete, tokiko agintarietako bermea ematen badute (“toki bermea”), edo, bestela, tokian tokiko agintarietako berme eman dezakete dirua.
- ▀ *Gobernuaren zeregina*: berme egitura honen gainean dago Gobernuaren beraren eta toki erakundeen berme egitura. Izan liteke arriskurik, baina agintaritzak maila guztietan ematen dute beren bermea, gizarte etxebizitzaren sektoreak ezin izango balie aurre egin beren finantza arazoei aurre egitearren. Gobernuak eta tokian tokiko agintarietako interesik gabeko maileguak ematen dizkiete WSWei, fondoaren arrisku aktiboak jaisten badira ordaindu gabe dauden zorren %0,25 baino gehiago. Berme sareak babes osagarria ematen du, finantza mailegu-emaileek eman diezazkieten gizarte etxebizitzetako erakundeei interes onak dituzten maileguak.



Gizarte etxebizitzetako erakundeak autonomiadunak bihurtu dira, eta beren finantza egoeraren arduradunak dira; horrek eragin du beren jarduerak asko aldatzea. Orain, esaterako, garrantzi handiagoa ematen zaio bezeroari, barneko ikuskaritzari eta Diruzaintza-ren kudeaketari. Gizarte etxebizitzako sektorea geroz eta profesionalagoa da, dibertsifikatuagoa eta berezituagoa.

Gizarte etxebizitzetako zenbait erakunde elkartu egiten dira. Ez da harrizkoa, beraz, Corporatiek, gutxi barru, 8000 etxebizitza edukitzea (1998an, batez beste, 4000 zituen).

Bada beste aurrerapen bat ere: etxebizitzaren mantenimenduaz, hirugarren adinekoak ostatatzeaz, eta gizarte proiektuak garatzeaz arduratzen dira gizarte etxebizitzetako erakundeak. Hala bada, geroz eta dibertsifikatuago daude lana eta antolaketa moduak. Dena dela, jarduera horiek guztiek helburu bera dute: berez aurkitu ezin dutenei (diru sarrera urriak dituztenak, hirugarren adinekoak, ezinduak, babes bila dabilzanak,...) etxebizitza duina eskaintzea.

Hala ere, aldaketa hain erabatekoa izan da, ezen zalantza handia baitago ea zein izango den korporazio horien etorkizuna eta ea zein lan bete beharko duten gizartean<sup>20</sup>. 1990etik 1998ra 62 erakunde desegin dira, eta beste askok aurre egin behar izan diote hainbat arazo larriri; errenta altukoak alde egiten ari dira gizarte etxebizitzetatik, eta nahiago dute jabetza; horrek, jakina, gizarte segregazioa dakar, eta prozesua geroz eta nabariagoa da; bestalde, korporazioek balantzeak orekatu behar dituztenean, etxebizitzak saltzen dituzte eta parkea murriztu egiten da. Horregatik dira oso interesgarriak zenbait erakunde egiten ari direna alokairutik jabetzarako bidea arindu edo merkatze-arren. Hor dira, esaterako, partekatutako jabetza (*shared ownership*), gizarte loturako jabetza (*socially tied ownership*) edo erosteko aukera ematen duen alokairua (*lease purchase*).

Gizarte baldintzak gogortu egin dira, eta Herbehereetako politikaren norabidea aldatu egin da. Horregatik, etxebizitza publikoa edukitzeko eskatzen duten diru sarreraren gehienezko muga murriztu egin da, eta horrek ekarri du izan litezkeen onuradunak familien %50etik %40 izatera pasatzea. Joera multzo horrek kezka eragin du, eta hain da kezka nabarmena, ezen Gobernuak berak aitortu baitu, berriki (2000ko ekainean), honakoa: “ziurrenik, etorkizunean, etxebizitza erakundeak egokitu egin beharko dira kontrol publikora eta legezko araudiak ezartzen dituen baldintzetara”.

<sup>20</sup> TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección Estudios Sociales* 9. zki.a, 83 eta 84 orr. [Fundación La Caixa].

#### 4.1. GIZARTE ETXEBIZITZA

Alokairuko gizarte etxebizitzaren sektorea<sup>21</sup> osatzen dute 1901ean onartutako Etxebizitzari buruzko Legearen abantailez baliatzen direnak. Bi eragile mota daude. Batetik, Udalak, alokairuko etxebizitza publikoen kudeaketa zuzena administratzen dutenak, eta, bestetik, etxebizitza korporazioak, alegia, dirua irabazteko xederik gabeko kooperatibak eta fundazioak. Udalen alokairuko etxebizitza publikoak eraiki zituzten bi gerren artean, batez ere, bai eta Bigarren Mundu Gerraren ostean ere. Gaur egun, udalek ez dute etxerik eraikitzen, eta beren eskuetan zegoen parkea murriztuz joan da, korporazioen eskuetara aldatu baitituzte. Azken horiek bermatzen dute Bigarren Mundu Gerraren ostean eraikitako parkeko etxebizitzaren %75en kudeaketa, eta, gaur egun, eragile nagusiak dira.

Herbehereetako alokairuko etxebizitza publikoen parkea da, gau egun, oraindik ere, Europar Batasuneko estatuen artean handiena. Etxebizitza nagusien %35 da, eta alokairuko etxebizitzaren %74,5. Horren ondorioz, kontuan hartuta handia dela eta etxebizitzari buruzko politiken orientabideak (diru-laguntza publiko gehienak sektore horretara bideratu zituzten joan den mendeko 90 hamarkada arte), ia gehienen esku dago, eta etxebizitzak banatzen dituzte gehieneko diru sarreretan mugarik jarri gabe; hori del eta, parke horretako etxebizitzetakoak era guztietakoak dira, gizarte maileri dagokienez, eta maila ertaineko askok aukeratzen dute etxebizitza mota hori. 800 korporazio daude, neurri guztietakoak, eta talde txikitik administratzen dituzte etxebizitzak, nahiz eta 60 eta 70 hamarkadetan etxebizitza multzo handiak eraiki ziren. Zerga erregimen pribilegiatua dute, estatutu espezifikoak baitaude, eta Etxebizitza Ministerioan baitaude erregistratuta. Hala bada, salbuetsita daude sozietateen gaineko zergatik, eraikitzeko baimenen zergetatik eta ondasunak eskualdatzeko zergetatik ere bai. Gizarte alokairua oso garrantzitsua da, baina herbehereetako etxebizitza politikaren joera da liberalizazioaren aldekoa, eta horrek dakar jabetza erregimena handitzen ari dela, eta, gizarte alokairua, berriz, murrizten.

Gizarte alokairuaren sektorea hiru taldetan dago banatuta:

- ▶ Toki korporazioen parkea: zaharrena da, eta diru-sarrera urrikoak bizi dira horietan; gizarte alokairuko etxebizitzaren %10 da.
- ▶ Gizarte etxebizitzako erakundeen parkea: kalitate hobea du, eta gizarte alokairu gehiena hartzen dute.
- ▶ Behar bereziak dituzten taldeei ostatu eta jana ematen dizkieten GKE-ak; oso gutxi dira sektore horretan.

Herbehereetako Gobernuak, herritarren etxea eskuratuko dutela ziurtatzeko, daukan tresna osagarri funtsekoa da *Rent Allowance*. Diru sarreraren aldean errenta garestia ordaintzen duten familiei ematen zaien laguntza ofiziala da. Laguntza honen printzipio nagusia hau da: familia baten diru sarrera baldin bada ezarritako gutxienekoetatik beherakoa, hileko alokairu estandarra baino ez du ordaindu behar. 2001ean

<sup>21</sup> AVS-ren 51. buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): "Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa", CECODHAS-ek egina, 1998ko iraila, 29. orr.

160-166 euro ingurukoa zen. Diru sarrera handiagoak dituztenek hileko errenta handiagoa ordaindu behar dute.

Errenta baldin bada hileko errenta estandarra baino handiagoa, hiru era daude estandarretik gainerako kopurua ordaintzeko:

- ▶ Estatuak ordaintzen du alokairu estandarren eta laguntza kualifikatuaren mugaren arteko aldea (2001ean, 298,59 euro).
- ▶ Alokairu errenta baldin bada laguntza kualifikatuaren muga baino handiagoa, Estatuak kopuru horren %75 ordaintzen du; irizpidea da herritarra prezio altuagoak etxe batera aldatzen bada, lagundu egin behar duela ordaintzen kalitate hobekuntza.
- ▶ Alokairu errenta muga baino altuagoa bada (2001ean, 427,46 euro kide bakarreko eta bi kideko familietarako, eta 458,32 bi kide baino gehiagoko familietarako), ezin dute laguntza jaso, 65 urtetik gorakoak, bakarrik bizi eta ezinduak direnak izan ezik, laguntzaren %50 jasotzen baitute.

“Rent Allowance” ordaintzen diete soil-soilik “liberalizazio muga” baino gutxiagoko errentei. Muga hori aldatu egiten da, adina zein den (65 urtetik gorakoak edo beherakoak) eta pertsona kopuruaren arabera (kide bat edo gehiago). Adibidez, 2001ean, bakarrik bizi direnek “Rent Allowance” jasotzen zuten 15.042,81 euro baino gutxiago jasotzen bazuten (64 urtetik gorakoak) edo 16.948,69 euro baino gutxiago jasotzen zutenek (65 urtetik beherakoak). Mugak altuagoak ziren bi kide edo gehiagoko familientzat. Herbehereetan gutxi gorabehera milioi batek jasotzen zuten “Rent Allowance”.

## 4.2. ALOKAIRU PRIBATUA<sup>22</sup>

Ez da oso sektore handia (etxebizitza nagusien %12), Bigarren Mundu Gerraren ondoren, etxebizitza elkarteei laguntza eman eta gizarte alokairua sustatu zelako batez ere. Etxebizitza pribatuen parkea zahar samarra da, etxe gehienak Bigarren Mundu Gerra baino lehenago eraikitakoak baitira. Edonola ere, legez araututa dago horien errenta eta gehikuntza, gizarte alokairuari eragiten dizkieten tresna berberen bidez.

Herbehereetan, alokairua arautzen duen araudi nagusia da Egoitza Alokairuko errentei buruzko Legea; lehen bertsioa 1979. urtekoa da. Lege horren arabera, puntu bidezko (azalera, etxebizitza non dagoen eta instalazioak) sistema batek ezartzen du gehienezko alokairu errenta, eta, beraz, ezin da muga horretatik gorakoa izan. Hala bada, etxebizitzak nolako ezaugarriak dituen, halako puntu kopurua ematen zaio, eta horren arabera izango du gehienezko errenta, alegia, oinarrizko errenta. Eta horri gehitu egin dakizkioke beste zenbait gastu (igogailuen mantenimendua, garbiketa lanak eta bestelako zenbait gastu komun). Lege horrek berak ezartzen du jabeak baduela eskumena errenta urtean behin igotzeko, betiere Gobernuak ezarritako gehienezko portzentajearen arabera (2001ean %3,8koa izan zen).

Maizterra eta nagusia bat ez badatoz alokairuaren igoera edo mantentze gastuak di-rela-eta, bada Alokairuaren gainerako Auzitegia, auzi horiei buruzko erabakiak ematen di-

<sup>22</sup> Herbehereetako Lurralde Antolamendu, Ingurumen eta Etxebizitza Ministerioa.

tuena. Nagusiaren obligazioa da etxebizitza baldintza egokitan edukitzea, bai eta erai-kuntzaren funtzionamendu egokirako gastuei aurre egitea ere. Ez balie gastu horiei aurre egingo, maizterrak Alokairuaren Auzitegira jo dezake. Eta erabakia maizterren aldekoa izango da, izan ere, sortutako gastuak ordaindu arte murriztu egingo dio alokairu errenta.

Baina lege horrek ez du eskumenik “liberalizazio muga”z gainerik dauden etxebizitzetan; muga hori, 2004an, 597,94 eurokoa zen. Beraz, zenbateko horren gainerik egingen diren kontratuak liberalizatuta daude, eta ez die eragiten errenta gehikuntzaren mugak.

Alokairu politikak etorkizuna izatekotan, maizterren eta jabeen elkarrekin hitz eman beharko dute kontratu horiek arautzeko. Gobernuak, berez, esparru orokorra baino ez luke jarri beharko. 1999an, Maizter eta Nagusien nazioko Kontsulta Erakundeak Batzordea eratu zuen, printzipio horiek garatzearren, eta epe luzeko zenbait gomendio ezarri zituen, 2005etik aurrera inplementatu beharko direnak:

- Puntu sistema berriro aztertzea, eta kontuan hartzea prezioaren eta kalitatearen arteko erlazioa.
- Alokairuaren gehikuntza finkoa, inflazioaren arabera.
- Bost urte igarotakoan, alokairua berriro aztertzea.
- Negoziatzeko malgutasun handiagoa.

Proposamen horiek onartzen baditu Legebiltzarrak, hurrengo urteetan, ziurrenik, gehikuntza izango da alokairu errentetan.

#### 4.3. ETXEBIZITZA JABETZA<sup>23</sup>

90 hamarkadan hasitako erreforma prozesuaren ondoren, hazi egin zen jabetza etxebizitzaren parkea, bukatu egin baitzen finantziario politika, batzere ere alokairuko gizarte etxebizitzetan oinarritzen zena, eta lehentasuna eman zitzaion gizarte maila zabalei jabetzarako bidea zabaltzeari; hainbeste lehenetsi zen bide hori, ezen etxebizitza politikaren helburu nagusietakoa bilakatu zen, eta halaxe adierazi zuen Herbehereetako Lurralde Antolaketa, Ingurumen eta Etxebizitza Ministerioak bere helburuetan. Gaur egun, etxebizitza nagusien %53 dira erregimen horretan daudenak.

Hain zuzen, 2001ean, Jabetzako etxebizitza Sustatzeko Legea (BEW) onartu zuten, diru sarrera urrikoak beren etxean jabe izatea zen helburua. Nazio Hipoteka bermearren bidez, diru sarrera urriak dituztenek etxebizitza eros dezakete sarrerako ordainketa egin behar izan gabe. Bestalde, Jabetzako Etxebizitza Sustatzeko Legean (BEW) badira diru-laguntzak beren etxebizitzetan bizi diren jabeentzat: Gobernuak hipoteka maileguaren hileko kuota-zen zati bat (2001ean, gehienez 150 euro) ordaintzen du, eta hiru urtero familiaren egoera aztertzen du (jakiteko ea laguntza jasotzeko baldintzak edukitzen jarraitzen ote duen), eta gehienez, 15 urtez jaso daiteke laguntza hori. Hamabost urte igaro ondoren, familiak laguntza jasotzeko baldintzak betetzen jarraitzen badu, gainerakoa guztia batera ordain-

<sup>23</sup> Herbehereetako Lurralde Antolamendu, Ingurumen eta Etxebizitza Ministerioa.

tzen da. Laguntza horiek jasotzeko, etxebizitza ez da 120.000 euro baino garestiagoa izan; ez da erraza baldintza hori betetzea, eta, horregatik, maizterrei saltzen zaizkien alokairuko etxebizitzetan aplikatzen dira batez ere, ezinbestekoa baita halakoetan %30 merkeago saltzea (%20 maizterrei ez bazaie saltzen).

Hala bada, jabetza erregimena hazi egin da, batez ere, Herbeheretako Gobernuak horretarako borondatea agertu duelako, eta, bereziki, eragina izan dutelako honako alderdi hauek:

- ▶ Alokairu pribatuaren prezioak salbuetsi egin dira arauetatik, eta, horren ondorioz, prezio horiek gehitu egin dira.
- ▶ Gauza jakina zen alokairu pribatura jotzen zuten populazioaren zati handi batek (%40, gutxi gorabehera) bazeukala nahikoa kaudimen etxebizitza libreen merkatura jotzeko, eta Gobernuak ematen zituen laguntzak eta bultzatzen zuen zergapetzea baliatzen zituela. Gizarte alokairua, beraz, sistema horren beharra – gizarte prekarietateagatik – duten taldeetara mugatu behar da, eta talde horretakoei laguntza zuzenak eman behar zaizkie, ordaindu behar duten errentatik ken ezaten.
- ▶ Jabetzarako bidea zuzen-zuzenean bultzatzea, zerga politikaren bidez, hipoteka mailegutan interes tasa baxuak ezarriz eta diru-laguntza publikoak emanaz.
- ▶ Gobernuaren xedea da 2010. urtean etxebizitzaren %65 jabetza erregimenekoak izatea (2001ean %53 ziren). Helburu horretara iristearren, ez da nahikoa etxebizitza berriak eraikitzeko aurreikuspenak betetzea, alokairuko etxebizitzak ere saldu behariko baitituzte. Helburu dute 2000 eta 2010 urteen artean alokairuko 700.000 etxebizitza saltzea (horietatik 500.000 etxebizitza elkarteenak dira, eta gainerako 200.000 etxebizitzak, estatuarenak). Helburu horiek ezarri dituzte maizterrek erakutsi dutelako gogo bizi diren etxeak erosteko, halaxe adierazi baitute maizterren %25. Etxebizitza horiek salduz gero, etxebizitza elkartek beren kontuak orekatuko dituzte, eta aurre egin ahal izango diete alokairuko etxebizitzaren parkea mantentzeko lanei. Etxebizitzak saltzeko baldintzen artean honakoak daude, besteak beste: merkatuan daukaten balioa baino merkeago salduko dituzte (%20-%30 merkeago); jabe bihurtutako maizterrek etxea saltzen badu, irabazietan parte hartuko dute elkarrekin; eta, azkenik, espekulazioaren aurkako hitzarmena. Jabe berriek, diru sarreara urriak baldin badituzte, hipoteka maileguren hileko ordainagiriak murrizteko laguntzak jasoko dituzte. Adibidez, 2001ean, 148,8 eurokoa izatera irits zitekeen laguntza hori, eta etxe baten gehienezko prezioa 117.892 euro zen; eta hipoteka, gehienez, 94.295 eurokoa, gehienez. 2000. urtean, politika hori esker, etxebizitza elkartetako 15.610 etxebizitza saldu zituzten, eta prezioa, batez beste, 85.000 eurokoa izan zen.

Herbehereetako agintariak gogo handia erakutsi dute jabetza erregimeneko etxebizitza gehiago egon zedin, baina horrek izan du ordainik ere, etxebizitzaren prezioak gora jo baitu; 1988an etxebizitzek, batez beste, 73.500 euro balio zuten, eta 171.500 euro balio izatera iritsi dira. Gehikuntza hori gertatu da, batez ere, eskaera handia izan delako, eta ez delako nahikoa eskaintzarik izan. Eskaera handitu da familien diru sarrerak handiagoak direlako, hipoteka maileguren interes tasak txikiak izan direlako, eta, bestalde, finantza erakundeek malguago jokatu dutelako maileguak ematerakoan (30 urteko amortizazioa, etxebizitzaren %100 baino hipoteka handiagoak, eta emandako maileguaren kalkulua egiteko, familiaren bigarren ditu iturria ere balioetsi dutelako).

Hain zuzen ere, hipoteka politikaren arrakasta neurtzeko kontuan hartu ohi da irekitako hipoteka kopurua, eta horien balioa, gaur egun, Herbehereetako BPGaren %70 da, Europako altuena, Danimarkakoarekin batera.

Hutsik dauden etxebizitzetako dagokienez<sup>24</sup>, aipatu behar dugu oso ohikoak zirela, Herbehereetan, 80. hamarkadaren bukaera aldera, komunak eta okupazioak. Gaur egun, egoitza, lan eta kultura jarduerak bateratzea helburu duen jarduera hori araututa dago 6 hilabetetik gora hutsik dauden etxebizitzentzat. Bestalde, gazte askok egiten dituzte zaharberritze lanak etxebizitza eta eraikinetan, eta gero egoitza horiek emango dizkiete errenta baxuen truke.

#### 4.4. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO FINANTZIAZIOA

XXI. mendearen hasieran, Herbehereetako Europako merkatu liberalenetakoa zen, eta kontsumitzaileak<sup>25</sup> aukera handia zuen erakundeen eta produktuen artean aukeratzeko. 1989. urtetik aurrera, ordea, finantziario guztia pribatua da; hala ere, oraindik ere bada maileguren interesak eta amortizazioa ordaintzeko Estatuaren bermea. 1995ean, gizarte etxebizitzako erakundeek (*Woningcorporaties*) aurrez balio gabetu behar izan zituzten Estatuarekin zeuzkaten mailegu guztiak, eta merkatu pribatuan berriro finantzatzera behartu zituzten.

Beraz, etxebizitza inbertsiorako laguntzak diru-laguntzetara daude mugatuta; 992an ezarri zituzten, eta 1995ean zuzendu eta murriztu, bai eta “prima pizgarriak” izena eman ere. “Prima” horiek familien baldintzen eta diru sarreraren arabera izan ohi dira, eta jabetzarako edo alokairu pribaturako bidea egiten dute; bestalde, eraikitzea zaila den guneetan (hirien erdialdeak) diru-laguntza bereziz osatu ohi dituzte.

1995ean beste diru-laguntza batzuk ere kendu zituzten, esaterako, elkarrekin kudeaketarako erakunde publikoek ematen zituzten ustiapen diru-laguntzak. Finantziario pribatuko zirkuituak berriak dira hipoteken alorrean, eta ez da horietan erakunde espezialdu askorik; hipoteka obligazioak jaulkitzen dituzte finantzatu ahal izateko. Kooperatiba banku unibertsalak indarra galduz doaz, baina oraindik ere kuotaren %40 beren esku dago; hipoteka bankuak, ordea, tokia hartzen ari dira, eta %37 dago beren esku; aseguru konpainiek eta pentsio fondoek behera egin dute (%12); gainerako aurrezki kutxen eta gainerako erakundeen artean banatzen dute, %4 eta %7, hurrenez hurren.

Erresuma Batuan gertatu den bezala, Herbehereetan ere, lehia handia izan denez eta hipoteka kredituen eskaerak gora egin duenez, kontrol tresnak jarri behar izan dituzte; kontsumitzailea babesteko autoasegurua jarri dute, 1990ean sortu zena (*Contactorgaan Hypothecari Financiers*). Orobat, produktuen berrikuntza ere sustatu dute, esaterako, 1995ean maileguak eta bizitza aseguruak konbinatuta (*endowment mortgage*) sortu zituzten, eta gaur egun ez dute halako interesik eragiten; inbertsioei loturiko mai-

<sup>24</sup> SOTO VELLOSO (2003): “Los jóvenes en la encrucijada”. Geografía eta gizarte gaietako aldizkari elektronikoa.

<sup>25</sup> TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección Estudios Sociales*, 9. zki.a, 133 eta 134 orr. [Fundación La Caixa].

leguak; kontsumoko kreditu gisa erabil daitezkeen maileguak (*revolving mortgages*); eta neurrira egindako bestelako mailegu motak (*tailor made mortgages*).

Erresuma Batuan bezalaxe, Herbereetako hipoteka merkatua neurri handia ari da hartzen, eta kreditu biziaren bolumena BPGaren %60 da.



**5**

**Erresuma Batua**



Oro har, Ingalaterra eta Galesko lege esparruak<sup>26</sup>, etxebizitzari dagokionez, berdinak dira, baina Ipar Irlandan eta Eskozian badira zenbait kontu, legezkoak eta politikaren alorrekoak, desberdinak direnak. Erresuma Batuan, Gobernuak kontrolatzen ditu, ia erabat, etxebizitzan egiten diren inbertsioak, baina “gizarte etxebizitza” toki erakundeen eta Etxebizitza elkarteen (dirua irabazteko xederik gabeko elkarteak, Housing Associations izenekoak) esku dago, eta horiek kudeatzen dute; baina, Ipar Irlandan, esaterako, bertako gobernuaren Etxebizitza Sailak ere badu zereginik arlo horretan, eta Eskozian, berriz, Eskoziar Etxebizitzak ere bai.

Garatutako herrialde gehienetan ez bezala, Bigarren Mundu Gerraz geroztik, gizarte etxebizitza izan da nagusi alokairuaren sektorean. Hirurogeita hamargarren hamarkadan jo zuen muga, garai horretan herrialdeko etxebizitzan herenak baitziren halakoak. Harrezkero, beheranzko joera izan du, eta, gaur egun, etxebizitza nagusien %21 da; alokairu pribatuak %10 izaten jarraitzen du, eta jabetza erregimena, laurogeigarren hamarkadan azkar hazi zena, %69.

XX. mendearen hasieran, alokairu pribatuaren sektoreak hartzen zuen etxebizitza parte osoaren %90, baina XXI. mendearen hasieran %10 besterik ez da; auzo marjinalak hustutzeko programei, alokairuen kontrol publikoari eta alokairua, jabetzaren aldean, zigortu izanari esker gertatu da hori.

Laurogeigarren hamarkada osoan eta laurogeita hamargarren hamarkadaren zati batean gainbehera etorri zen gizarte etxebizitza. Kontserbadoreak izan ziren agintean 1979tik 1997 arte; gobernu horiek jabetzako etxebizitza librearen ale jokatu zuten, eta horretarako, gizarte eta politika arrazoiak argudiatu zituzten. Horiek horrela, babestutako etxebizitzetako maizterrei etxeak erosteko eskubidea eman zieten. Horren ondorioz, 1980 eta 1997 artean, ia milioi bat eta zortziehun mila familiak eta gizabanakok erosi zituzten beren etxeak. Horietatik gehienak bizi ziren Toki Erakundeek babestutako etxebizitzetan, eta 80.000 baino ez ziren Etxebizitza Elkarteetan maizterrak. Hainbeste lagunek beren etxeak erosteak ekarri ziren udalek babestutako etxebizitzan parkeei

---

<sup>26</sup> AVS-ren 65. buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): “Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE”, 47 eta 48 orr., CECODHAS-ek egina, 2001eko martxoa.

gizarte aniztasuna, eta lortu zuten komunitate horietan jarraitzea jende asko, bestela alde egingo zuena etxebizitza erosteagatiko abantailak izatearren. Beraz, saltzeko politika horrek eragin du auzoetan gizarte aniztasuna izatea, baina, ordaintetan, murriztu egin dira alokairuko etxebizitzak.

Aldaketa horiekin batera, gobernuak murriztu egin ditu gizarte etxebizitzak eraikitzen dituzten sustatzaileentzako laguntzak. Laurogeita hamargarren hamarkadaren hasieratik, murrizketak izan dira etxebizitza berriak eraikitzeko laguntzetan, eta presioa izan da alokairua igotzeko inflazio indizea baino gehiago. Erresuma Batuko etxebizitzetarako sari sistemak, diru sarrera urriko maizterrei laguntzak ematen dizkienak, alokairu garesti horien eragina nozitu du.

Oso diru sarrera urriak dituzten maizterrei ematen zaizkien laguntzak, gehienez, nahikoak izan ohi dira alokairu osoa ordaintzeko. Baina laguntza horiek jasotzen dituztenek enplegua lortzen badute, edo lansari handiagoko lanen batean hasten badira, etxebizitzarengatik jasotzen duten laguntza murriztu egiten da; beraz, ez motibaziorik lan hobea lortzeko; horri, Erresuma Batuan, “pobreziaren tranpa” esaten diote.

Alokairu pribatuari dagokionez, maizterrek (familiak) jasotzen dituzte diru-laguntzak alokairua ordaintzeko, *Housing Benefit* izenekoaren bidez; errenta atalase jakin bat gaingiduzten ez duten familiek jasotzen dute laguntza hori, eta alokairuaren %100 izan ohi da. Kasu bakarra da EBko herrialdeen artean. Baliabide hori erabiltzen dute baita gizarte alokairuak ordaintzeko ere. Beste alde batetik, alokairuen kontrola<sup>27</sup> aldatuz joan da, denborarekin batera, eta helburua izan da tarteko tokia hartzea alokairuen izozketaren (1915etik 1957 arte nagusi izan zen) eta jabeak prezioak ezartzeko askatasun osoaren (1957-1965) artean. Tarteko erantzun hori 1965ean etorri zen, urte horretan ezarri baitziren “Fair rents” (bidezko alokairuak) izenekoak. Alokairuen prezioak zehazten zituzten, merkatuko zenbait adierazleren arabera, baina beste zenbait ekitate irizpidek mugatuta. 1999an, sistema lotu zitzaion inflazioaren bilakaerari.

Etxebizitza elkarteek etxebizitza<sup>28</sup> berri gehiago eraiki bazituzten ere, 80. hamarkadan Toki Agintaritzak askoz ere etxebizitza gutxiago eraiki zituen, eta, beste alde batetik, salmentak igo egin ziren; horrek ekarri du askoz ere jende gutxiago egotea etxebizitzarik gabe. Toki Agintaritzaren erantzukizuna da etxerik gabekoei tokiren bat eskaintzea. Erantzukizun hori, baina, mugatu samar zegoen 1996an; laboristak gobernura iristean indarberritu egin zen, ordea. Etxebizitza elkarteak, gobernuaren laguntza jaso dutenak, behartuta daude beren etxebizitzetatik asko Toki Agintaritzaren esku uztera.

Hurrengo hamarkadan, aurreikusten denez, 100.000 etxebizitza gehiago zuzkitu beharko dira diru iturri urrikoentzat, etxebizitza urritasunari aurre egitearren. Eskaera handiagoa da eskualde batzuetan beste zenbaitetan baino. Gobernuaren planak zein di-

<sup>27</sup> TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección Estudios Sociales* 9. zki.a, 195 orr. [Fundación La Caixa].

<sup>28</sup> AVS-ren buletina, 65. zki.a (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): “Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE”, CECODHAS-ek egina, 2001eko martxoan, 48 eta 49 orr.

ren eta gastuak gaur egun nola bideratzen diren ikusita, badirudi etxebizitza erdiak baino ezin izango direla egin.

## 5.1. GIZARTE ETXEBIZITZA

Alokairuko gizarte etxebizitza<sup>29</sup> sektorea osatzen dute udalek administratzen duten etxebizitza parkea (5 milioi etxebizitza) eta Etxebizitza Elkaratek administratzen duten gizarte etxebizitza parkea (800.000 etxebizitza). Saltzeko eta eskualdatzeko politika egin duten arren, oraindik ere udalak dira, gizarte etxebizitzari dagokionez, aktore nagusia. Etxebizitza Elkaratek ez dute, inondik ere, halako indarrik, baina hazten ari dira, eta gero eta zeregin gehiago dute. Epe luzera, eta betiere herri agintaritza nagusiaren helburuekin bat etorrita, aktoreen sistema arlo pribatura mugatu beharko litzateke (Etxebizitza elkarateak eta inbertitzaile pribatuak); hori da bide logikoena, gobernuek 1979z geroztik egin dituzten privatizazio politikei eutsiz gero. Herri agintarien jomuga da udalak behartzea etxebizitzaren alorrean duten jokabidea aldatzera. Gaur egun, parke publikoaren sustatzaile eta administratzaile zuzenak dira, eta, berez, aktoreen antolaketara eta koordinaziora mugatu beharko lukete. Badira hainbat arrazoi politika horri eusteko, eta liberalizazioaren ondorio dira, azken finean; horrek dakar privatizatzea, inbertitzeko laguntzak murriztea eta, bestalde, alokairuko udal etxebizitza parkeen kudeaketaren eraginkortasuna zalantzan jartzea. Etxebizitzak maizterrei saltzeaz gain (1,6 milioi etxebizitza saldu dira 14 urtean), eta alokairuko etxebizitza multzo osak inbertitzaileen eskuetara aldatzeaz (horiek kudeatuko dituzte) gain, udal etxebizitzaren parkearen ustiapena ustiatzeko kontuak erreformatu dira (kudeaketa orekatu da, alokairuak kostuko preziora ekarrita), eta, beste alde batetik, lizitazio publiko bidez, behartu egin dute kontratatzaile ordezkatzailen esku uztera hondar-parkearen kudeaketa arrunta.

Udalak, beraz, behartuta egon dira obligazio horietatik askatzera; hala bada, horren orde, Etxebizitzaren Elkarateak izan dira aukera nagusia, eta gobernu guztiek baliatu dute sare hori privatizazioak egiteko. Inbertitzeko laguntzak esleitzeko monopolioa zeukatenez, eta kontuan hartuta Etxebizitza Elkarateak, lege bidez, baimenduta daudela, behar bereziatarako (zaharrak, elbarriak, psikikoak edo fisikoak, gutxiengo etnikoak...) etxebizitzetan espezialdutako aktore sare hori dibertsifikatzen eta profesionalizatzen ari da. Baina, hala ere, sistemaren biktima dira, izan ere sistemaren oinarri dira bai privatizatze bidea, eta bai lege-proiektu bat, zeinaren bidez inbertitzeko laguntzak berdin-berdinak izango baitira guzti-guztientzat, eta, horren ondorioz, laguntzak beste inbertitzaile mota batzuentzat ere irekiko dira.

Laurogeita hamar hamarkadako gizarte etxebizitza berri guztien sustapena egin da Etxebizitza Elkarateen bidez; horien artean badira Kooperatiba<sup>30</sup> gutxi batzuk ere. Kooperatiba horiek diru-laguntzak jasotzen dituzte Gobernutik, sustapenen kostuei aurre egin ahal izateko. Gaur egun, gizarte etxebizitzaren kostuen %50 diru-laguntza bidez estaltzen dute,

<sup>29</sup> AVS-ren buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo) , 51. zkia: "Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa", CECODHAS-ek egin, 1998ko iraila, 30. orr.

<sup>30</sup> AVS-ren buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo) , 65. zkia: "Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa", CECODHAS-ek egin, 1998ko iraila, 48. orr.

eta gainerako %50, merkatu pribatua (bankuak, hipoteka-kredituko sozietateak) lortutako finantziario bidez, eta kapital-merkatua (pentsio-fondoak eta aseguru konpainiak) lortutakoaren bidez.

Laurogeita hamar hamarkadan handitu egin da finantziario pribatua, eta, gaur egun, 14.000 milioi libera baino gehiago daude hitzartuta Etxebizitza Elkartearen sektorean. Kopuru horren zati bat erabili dute Toki Agintarien etxebizitzaren eskualdaketa ordaintzeko, izan ere ez zuen etxebizitza horien kudeaketa zuzena egin nahi. 1980 urtetik aurrera, ia 350.000 etxebizitza eskualdatu dira bide hori erbilta; badu abantailarik, Toki Agintariak, gastua murriztuta zutela-eta, konpondu ezin izan dituzten etxebizitzaren konponketak eta zaharberritzeak ordaintzeko finantziario pribatua lor baitaiteke politika horri esker.

Toki Agintarien babestutako etxeak salbuesita daude zergetatik; Etxebizitza Elkartek, berriz, zergapetuta daude. Elkarrekin bideratutako etxeei Balio Erantsiaren gaineko Zerga ezarri behar zaie, baina oso konplexuak dira ezar dakizkiekeen arau eta salbuespenak. Sozietateen gaineko Zerga ezartzen zaie Etxebizitza Librean Elkarrekin soilik; sektore horretan, etxebizitzaren erdik dira.

## 5.2. HUTSIK DAUDEN ETXEBIZITZAK

Erakunde publikoek esku hartu dute hutsik dauden etxebizitzetan, etxe horiek merkaturatzearen; gai hori kezka iturri izan da, joan den mendeko 90. hamarkadatik aurrera, Britainiako gobernu guztientzat. Hala bada, 1992an sortu zen *Empty Home Agency*<sup>31</sup>, dirurik irabazteko xederik gabeko elkartea, tartean ziren eragile guztien (hutsik dauden etxebizitzaren jabeak, toki agintariak eta Etxebizitza Elkarrekin) arteko bitartekaritza egitearen, eta irtenbide berriak aurkitzearen, ahalik eta etxebizitza gutxien egon dadin hutsik. Erakundearen lanetako bat da toki agintariak bultzatzea neurri eraginkorrak har ditzaten etxe horiek merkatura etor daitezkeen. Une honetan, badira 200 bat toki agintari, Ingalaterran, arazo horri irtenbidea ematearen, programak abiarazi dituztenak. Estatuko azken txostenek diotenaren arabera, bada erlaziorik hutsik dauden etxebizitzaren artean eta baliabide gutxien dituzten auzoen artean; horietan, eskaera urria da, eta joera areagotzen ari da; horrek ekarriko du, ziurrenik, mugan dagoen eremuak *Unpopular Neighbourhood* bilakatzea. Gero eta halako auzo gehiago dago Erresuma Batuan, eta oso hondatuta daude; “guetto”ak dira, delinkuentzia maila handia daukatenak, hutsik geratzen ari direnak, eta jabeen espekulazioaren eraginez arazo gehien dituzten bitoki bihurtzen ari direnak. Testuinguru horretan, Gobernuak uste du hutsik dauden etxebizitza kopurua kontrolatzeak dakarrela auzoaren kalitatea eta egoera kontrolatzea.

1996an “*Vacant dwelling in the private sector*” txostena egin zuten. Txosten horren helburu nagusia zen ikertzea ea zein ziren arazoak hainbeste etxebizitza hutsik egoteko, betiere kontuan hartuta ezinbestekoa dela ehuneko jakin bat hutsik egotea, populazioaren mugikortasuna bermatu ahal izateko. Txostenak hainbat parametro identifikatu behar zituen, hala nola, eskala (kopurua), banaketa (zein tokitan), parke osoko zein etxebizitza mota zegoen hutsik; jatorria, iraupena eta aldaketak; ea etxebizitza horiek zergatik zeuden

<sup>31</sup> RODRÍGUEZ ALONSO (2002): “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”. 2002ko azaroa, 17 eta 18 orr.

hutsik eta ea nolako eragina zeukaten merkatuan; eta, azkenik, etxebizitza horiek berriz ere merkaturatzeko ea zein lege zein egoki eta zein politika-estrategia behar zen, eta, arlo horretan, ea zein hobekuntza egin zen ere bai.

Antzemandakoaren arabera, hutsik dauden 250.000 etxebizitzek behar dute laguntza merkatura itzultzeko. Gehienak 1919 baino lehenagokoak dira (*terraced houses*), parkeko gainerako etxebizitzak baino askoz ere kalitate gutxiagokoak, eta hirietako tokiak eskasenetan daude. Parke horren erdia konpondu nahi izanez gero, 8.881,4 euro beharko da etxebizitza bakoitzeko. Merkatura berriz ekartzeko neurriak hartu baino lehen, funtsezkoa da jakitea ea zergatik dauden etengabe hutsik. Ondorio nagusi gisa, honakoak dira Gobernuak hartu dituen neurriak hutsik dauden etxebizitzak berriz ere merkaturatzeko:

- ▶ Jabe pribatuei zerga pizgarriak eskaintzea etxebizitza horiek erosi eta konpontzearen, eta gobernu-aurrekontua handitzea, honako bi bide hauek erabiliz: *Housing Investment Programme*, toki agintarien esku doana handitzea, batetik, eta, bestetik, *Empty Homes Agency* erakundearen aurrekontua ere handitzea; eta, bigarren bidea da parke horren zati bat erosi eta berriz ere merkatura itzultzeko prest dauden Etxebizitza Elkarteen aurrekontua handitzea.
- ▶ Toki agintariei kumen gehiago ematea, etxebizitza horiek, hala nahi dutelako, hutsik dituzten jabeek zigorrak ezartzeko. Gobernuak *Best Value Performance Indicator* abiarazi du; adierazle horrek toki agintariak behartzen ditu hutsik dauden etxebizitza pribatuen kopuruari buruzko informazioa ematera. 2001eko apirilaren 1etik aurrera, indarrean jarri zen hutsik dauden etxebizitza pribatuen gaineko toki tasa. Konponketa lanak edo zaharberritzea behar dituztenak, ez dituztelako kalitate eta bizitzeko gutxieneko baldintzak, salbuetsita daude, lehenengo urtean, zerga hori ordaintzetik, eta bigarrenean, berriz, balioaren erdia ordaindu beharko dute.

1999. urtean *Empty Property Advisory Group* eratu zen, etxebizitzak hutsik iraunarazteko ohitura eteteko praktikak ikertzearen eta hutsik dauden etxebizitzen gaineko zerga nola hobetu daitekeen aztertzearen ere bai.

### 5.3. ETXEBIZITZA POLITIKAKO GAUR EGUNGO JOERAK<sup>32</sup>

Laurogeita hamargarren hamarkadako lan ildoen helburua izan da leuntzea aurreko politika ultraliberalaren ondorioz sortu zen gehiegizko polarizazioa eta bazterkeria. 1988ko *Housing Act* agiriaren bitartez saiatu ziren alokairu pribatuaren parkea biziberitzea eta elkarten sektorea handitzea (*housing associations*), sektorea jasaten ari zen beharrezko konpentsatzearen:

- ▶ Alokairu kontratu berrien erabateko desarautze berriak.
- ▶ Etxebizitza Elkarrekin finantziazioan parte hartzea, merkatu irizpideen arabera, eta alokairuaren bi azpisektoreak baliokidetzeko saiakera.

<sup>32</sup> TRILLA, C. (2001): "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada". *Colección Estudios Sociales*, 9. zki.a, 200 – 202 orrialdeak [Fundación La Caixa].

- ▶ Higiezinaren negozioei BES (*Business Expansion Scheme*), industria enpresentzat 1983an sortua, ezartzea. Honakoak ziren oinarriak:
  - Partikularrak zenbait zergatetik salbuestea baldin eta alokairuko etxebizitzaren parkeen jabe diren konpainien akzioak erosten badituzte (bost urteko iraupena), eta inbertsio horien kapital-etekinak salbuestea zergetatik.
  - Alokairu pribatuko higiezinaren sozietateen sorrera, finantza erakundeak sortzen dituztenak, bultzatzea.

Gizarte alokairuari dagokionez, *Housing Act*-ek berak aurreikusten zuen pribatuek eman behar zieten etxebizitza etxerik gabeko familiei, udalek lagunduta (maizterrak proposatu eta alokairua kobratuko dutela bermatu), bai eta Etxebizitza Elkarteek lagunduta ere (kudeaketa jabeen kontura). Neurri horiei esker, gehikuntza izan zen alokairuko parke pribatuan 1988-1993 aldirian (40.000 etxebizitza berri), baina ez zen argi geratu hori gertatu ote zen egiturazko aldaketengatik, edo, bestela, erosteko prezioek alokairuen prezioek baino gorago egitean parke horren murrizketa eragin zezakeelako.

Crook-ek eta Kemp-ek diotenaren arabera, bi gertaera positibo izan ziren, alokairu pribatuak bere horretan jarraitzeko edo gora egiteko: alde batetik, alokairuak desarautu egin ziren, eta, bestetik, inflazio txikiak etekin gutxiago ekar zezakeen, higiezinaren alorrean, epe luzean. Finantza sektoreak ere nahi zuen alokairuaren produktzioan jardungo zuten enpresez osatutako oinarritzako egitura egotea, horietan parte hartu ahal izateko, bai maileguren bidez, edo bai kapitalaren zati bat emanez. Gizarte alokairuko etxebizitzak saltzeko politika izan da, bai eta borondatea ere parke horiek sektore pribatuan edo Etxebizitza Elkartearen esku jartzeko; hala ere, Udalak dira, oraindik ere, etxebizitza gehien jabeak. Beren parkeen erantzukizuna dute, eta, horrez gain, kolektibitatearen etxebizitza beharra zehaztu behar dute, eta esku hartzeak planifikatu behar dituzte. Udalen erantzukizuna da, bestalde, etxebizitza edukitzeko eskubidea bermatzea, eta, beraz, behartuta daude behar gehien dituzten biztanle taldeei (legeak zehazten du zein diren) etxebizitza eskaintzera (1996ko *Housing Act*).

Gizarte etxebizitzaren gaur egungo finantziarioa mistoa da, alegia, diru-laguntza publikoen eta finantziario pribatuaren arteko konbinazioa da: dirurik irabazteko xederik gabeko erakunde bakoitzak negoziatu egiten dituen bankuekin eta *building societies* izenekoekin programa bakoitzaren maileguren baldintzak. Gizarte etxebizitzaren finantziario hau orokorra bihurtu da, baina Estatuak esku hartze handia izan du, izan ere “segurtatu” egin du sistema, batez ere norbanakoari ematen zaizkion laguntzak (*housing allowances*); horiek, alokairuaren zenbateko osoa estal dezakete, adibidez. Laguntza horien osagarri dira etxebizitza erosteko ematen direnak (*homeloan Scheme*); etxebizitzaren prezioari, onuradunaren errenta mailari eta aurrezki mailari daude lotuta.

XXI. mendean hasieran asko aldatu zen etxebizitzaren egoera, laurogeigarren hamarkadarekin alderatuz gero. Etxea erosteko zerga laguntzak nabarmen murriztu dira, eta parke publikoaren salmentak ere ez dira garai hartakoak beste; udalek etxebizitzetan duten gastua inoiz baino txikiagoa da, eta, hala ere, BPGaren %3 da; alokairuak kontrolatzeko politika alde batera utzi dituzte, inflazioari aurre egitearren. Alokairuak kontrolatzeko neurriak ez dagoenez, hori konpentsatzearen, diru-laguntzak ematen dituzte (*rent allowances*). Horrek, jakina, areagotu egiten du “pobreziaren tranpa”, hau da, jendea motibaziorik gabe dago, mugikortasuna dela eta, baina parke publikoari eusten diete erakundeek. Finean, jendeak nahiago du langabezia jarraitu lanean hasi baino, diru-laguntza galtzen dutelako lanean hasiz gero. Etxebizitza Elkarteak gero eta diru-laguntza gutxiago ari dira jaso-

tzen, eta nahiago dute kostu txikiagoko etxebizitzak egin, eta espezialdu egiten dira behar gehien duten populazioaren sektoreetan gazteak, zaharrak,...).

Erresuma Batuak<sup>33</sup> gastu handia egiten du etxebizitza politiketan (zerga laguntzak barne), baina, hala ere, arazo handiak dituzte etxebizitza eskaintzeko jendeari. Arazo horiek gehiago dira bidea nola eman edo kalitatezko etxebizitzak eskaintzea finantza arazoak baino:

- ▶ Babestutako etxebizitza lortzeko hiru urtez itxaron behar da, batez beste; hala ere alde handia dago hegoaldearen (zazpi urte) eta iparraldeko hirien (zenbait hilabete) artean.
- ▶ Klean lo egiten duen jende kopurua txikia da, gero eta txikiagoa (Gobernuaren esanetan, 2900, eta agentzia boluntarioen ustez, berriz, 20000); dena dela, 1994an, udalek 126000 laguni eskaini zieten etxebizitza (1990ean baino 20000 gutxiagori). Aldi horretan, bestalde, aldi baterako ostatua (bed and breakfast) dutenen proportzioak gor egin du, laurdenetik herena arte. Udalek badute obligazioa etxerik gabekoei etxea eskaintzeko etengabe, baina badira abian zenbait lege ekimen obligazio hori kentzeko.
- ▶ Gastu publikoaren mugak ahalbidetzen du urtero-urtero egin ahal izatea babestutako 75000 etxebizitza; etxebizitza horiek, gehienetan, Etxebizitza Elkarteek banatzen dituzte. Hala ere, zenbait estimazioen arabera, 120.000 behar dira.
- ▶ Babestutako udal etxebizitzak, oro har, egoera kaskarrean daude, eta ez daude eguneratuta; arazo horri erantzuteko 30 bilioi £ inbertitu beharko lirateke, aurreikusitakoaren arabera.
- ▶ Arazo larria dago jabe zahar eta diru iturri urrikoekin; familien %6k ez daukate baliabiderik.
- ▶ Hiri handi eta txikietan, hiriguneetan eta hiri inguruetan, gero eta gehiago dira, udal etxebizitzetan bizi direnen artean, diru iturri urrikoak, langabetuak, beste batzuen mende bizi direnak eta guraso bakarreko familiak; horrek segregazio sozioekonomikoa dakar babes ofizialeko udal etxebizitzetan, gizarte alokairuaren eta merkatu libreko sektoreen artean. Udal sektorean, esaterako, hirutik batek baino gutxiagok dauka bizikideren bat lanean, eta alderik pobreenetan, %10ek baino gutxiagok.

100ko apirileko “*Quality and Choice: a Decent Home for All*” liburu berdeak aintzat hartu ditu osagarri horiek guztiak, eta hurrengo hamar urteetarako etxebizitza politikaren helburuak zehazten ditu; laburbilduz, honakoak dira helburu<sup>34</sup> horiek:

- ▶ Etxebizitza jabetzarako laguntzak areagotzea, bai baliabide gehien duten familientzat (hipoteka mailegu berriak, malguagoak, bultzatzea), eta bai diru iturri urrienak dituztenentzat. Azken horien kasuan, bestalde, etxebizitza publikoak erosteko laguntzak (*Right to Buy Scheme*-ren barruan) areagotzeaz gain, aurreikusita daude zenbait formula berri eta interesgarri, kostu txikien truke jabe izateko bidea erraz-

<sup>33</sup> EUROPAKO PARLAMENTUA, W-14 Txostena (2001): Housing policy in the EU member states.

<sup>34</sup> TRILLA, C. (2001): “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. Colección Estudios Sociales, 9. zki.a, 202 eta 203 orr. [Fundación La Caixa].

tuko dutenak, adibidez, *Conventional Shared Ownership*, *Registered Social Landlords*-ei (RSL, dirurik irabazteko xederik gabeko erakundeak; bere barnean biltzen dituzte antzinako *housing* associations-ak) erosteko eta alokatzeko sistema mistoa; edo, esaterako, *Do-it-yourself Shared Ownership*, hau ere sistema mistoa, baina merkatu pribatuaren erosten da etxea, jabe izan nahi duen familiarekin eta RSL batekin batera; edo *Homebuy* sistema, RSL baten interesik gabeko mailegu batez erostea ahalbidetzen duena (mailegu hori izaten da prezioaren %25, eta salduz gero baino ez da itzuli behar; edo, bestela, *Cash Incentive Scheme*: toki erakundeek diru-laguntza zuzenak ematen dizkiete beren maizterrei, etxea eros dezaten merkatu librean.

- ▶ Estatuak gizarte etxebizitzaren alorrean esku ez hartzeko joera areagotzea; horretarako, urtero, 200.000 etxebizitza pasatzen dira parke publikoetatik RSLtara, eta azken horiek bihurtuko dira parkearen kudeatzaile bakarrak. Aldi berean, RSLek mugatu egin nahi dituzte alokairuak (horrek kolokan jar dezake RSL horien finantza oreka).
- ▶ Alokairu pribatuaren partizipazioa handitzea; kontrol kalitate handiagoa sektore horretan, eta, batez ere, okupazio anitzeko etxebizitzaren (*Houses in Multiple Occupation* - HMO) sektorean.
- ▶ Norbanakoentzako laguntzen kudeaketa handitzea eta arrazionalizatzea (*housing benefit*); Europar Batasuneko handienak dira, baina helburu dute pe luzean murriztea. Kontuan hartu behar da laguntza horiek osatzen dutela etxebizitzan egiten den gastuaren hiru laurdena, eta laguntza horiek hartzen dituzte bai etxebizitza publiko zein pribatuetakoa maizterrek eta bai etxebizitza erosten dutenek ere; hala ere, laguntzak jasotzeko, sistemak mugak jartzen ditu diru-sarreretan, eta muga horien ondorioz, ia ez da eroslerik laguntza horiek jaso ditzakeenik. Aztertzen ari dira ea komeni den *Housing Benefit* erabiltzea presio tresna gisa eraikinak mantentzeko eta zaharberritzeko, eta maizterrek eraikinen kontserbazioaren erantzule bilakatzeko.
- ▶ *Housing associations*-ak finantza merkatuan sartzeko, taldeak eratzea. Horretarako mailegu sindikatuak ematen dituzte, eta finantza bitartekaritzako agentziek, adibidez *Housing Finance Corporation* (*National Housing Federation*aren finantza taldea) toki handia hartzen dute.
- ▶ Etxebizitzaren alorreko erabakietan indar handiagoa hartzea herritarrek: esku hartzea pribatizazio eta hiri moldaketaren prozesuetan. Horrez gain, onartutako neurrietan, maizterrei parte hartze handiagoa bermatzen zaie. Neurri<sup>35</sup> horien artean dira, esaterako, honakoak: toki agintariak etxeak Etxebizitza Elkartean esku uzteko, ezinbestekoa da maizterrek horren aldeko botoa ematea; maizterrei aukera ematen zaie kudeaketa erakundeak eratzeko, beren etxebizitzak zuzentzearen.

<sup>35</sup> 65 de AVS-ren buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo), 65. zki.a: "Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE", CECODHAS-ek egina, 2001eko martxoa, 49 orr.





6

Suedia

Suedian, etxebizitza politikak hasi ziren XX. mendeko hogeita hamargarren urteetako Depresio garaian. Hasiera batean, kaltetuen zeuden hiriguneetan eta oinarrizko instalaziorik gabeko (edateko ura, berokuntza, estolderia,...) egoitza eremuetan hasi ziren. 1942an, alokairu errentak kontrolatzeari ekin zioten; horrek ekarri zuen errenta horiek bere horretan geratzea (berokuntza kostuak salbuetsita) 1968 arte. Bigarren Mundu Gerraren ondoren, Suediako Gobernuak erabaki zuen etxebizitza berriak finantzatzen laguntzea. Horrela bada, 1946-1948 arteko aldiari, etxebizitza politika bihurtu zen administrazio antolaketa askoz ere zehatzagoa, eta lehenetsi zuen biztanleen bizi baldintzak hobetzea; horretarako, areagotu egin zuten etxebizitza berrien produkzioa. Etxebizitza berrien kostuak neurrian iraun zezan, Gobernua bete-betean sartu zen finantziazioan: epe luzeko eta interes txikiko maileguak eskaini zituen, batez ere etxebizitza merkeak eraikitzearen, horiek baitzuten oztopo gehien ohiko finantza merkatuan sartzeko. Bestalde, 1948. urtetik aurrera, seme-alabak zituzten diru iturri urriko familiak hasi ziren mailegu egokiak jasotzen.

Suediako etxebizitza politikak “neutralak” izan ohi dira, alegia unibertsalak. Familia guztiei eskaintzen zaie etxebizitza, neurriko prezioan. Gaur egun arte, honako tresna hauetan oinarritu dira: etxebizitza berrien udal planifikazioa; gizarte alokairuko etxebizitza parkearen zati handi bat kudeatzen duten etxebizitzako udal agentziak; jabeen eta maizterren erakundearen artean hitzartutako errenta sistema; eraikitzeo eta zaharberritzeo finantziazio publikoa. Laurogeita hamargarren hamarkadan, etxebizitza politikak aldatu egin zituzten, eta liberalismoaren ildora hurbildu ziren.

Suedian lau egoitza sektore daude: jabetza, alokairu pribatua, erabilgarritasun publikoko alokairua eta alokairu kooperatibak. Estatuaren erantzukizuna da, batetik, etxebizitza politika, eta, bestetik, etxebizitzak eraiki eta zaharberritzearen, finantza merkatu bidea erraztea. Udal agintariak autonomia maila handi samarra dute, eta euren egitekoak garrantzi handia du etxebizitza politikaren alorrean. Euren obligazioa da udal lurzorua merkea izatea, hartara etxebizitzak eraiki ahal izateko edo egoiliarrek beren diru-sarreraren arabera etxebizitza lor dezaten. Udalak erabakitzen du non eta noiz eraiki daitekeen, eta eskualdeko Administrazioak ez dauka ia batere harremanik etxebizitzaren sektorearekin. Hirigintzari buruzko legediak Udalarari ematen dio lurzorua erabilerari buruz erabakitzeo eskumena: udalaren ardura da etxebizitza eskararak eta beharrak planifikatzea, eta, horretarako, eraikuntza eta zaharberritzea dira tresnak.

Laurogeita hamargarren hamarkadan oso etxebizitza gutxi eraiki dituzte Suedian, baina gaur egun goranzko joera, txikia halere, antzematen da. Egun, Suediako etxebizitza toki merkatuak oso heterogeneoak dira. Udalen ia %70ek soberakina dute, eta hamarkada honen hasieran, 50000 etxebizitza zeuden hutsik. Hutsik dauden etxebizitzak migrazio mugimenduaren ondorio dira. Eskualdeen arteko aldeak daudelako gertatzen da hori (langa-bezia tasa handien duten eskualdeetan emigrazioa dago). Gertakari horrek eragin handiagoa du gizarte etxebizitzetan pribatuetan baino. Dena dela, zenbait eskualdetan, bereziki hiri handietan, etxebizitza falta nabaritzen hasi dira.

Finantziario sistemari dagokionez, Administrazio Publikoak diruz laguntzen ditu etxebizitza berriak sustatzeko eta dagoeneko dagoen parkea zaharbertitzeko maileguen interesak. Finantziario bera dute edukitze erregimena edozein dela ere. Onartutako hasierako kostuaren %30 estal dezake, gehienez ere, diruz lagundutako mailegu nagusiaren zatia. Gainerako %70 merkatu mailegu bidez lortu behar da, eta halakoak ematen dituzte finantza erakunde pribatuak.

### 6.1. GIZARTE ETXEBIZITZA<sup>36</sup>

Alokairuko gizarte etxebizitzak dira Suediako etxebizitza nagusien %22; Etxebizitzako Udal Sozietateen (SABO erakundeak) bidez kudeatzen dira. 1950az geroztik, ia udal gehienek eratu dituzte beren etxebizitza sozietate independentea; are gehiago, udal batzuek bat baino gehiago daukate. Alderdi politikoek aukeratzen dute Administrazio Kontseilua, eta udal gobernuko gehiengoaren isla izan ohi da.

Udalak kapital osoa –oro har, sozietatearen produkzio kostuen %1 izan ohi da– jarri behar du. Sozietateek behar beste mailegu lor dezakete kapitalik gabeko merkatuan etxeak sustatu edo zaharbertitzeko. Alokairuak dira beren diru iturri bakarrak; beraz, alokairu horien bidez ordaindu behar dituzte ustiapen, administrazio eta mantentze gastu guztiak, maizterrek hilabeteko alokairua besterik ez baitute ordaintzen.

Sektore hori da alokairuko etxebizitza nagusien parkearen %58. Diru iturriei dagokienez, Etxebizitzako Udal Sozietateak kudeatutako alokairuko etxebizitza lortu nahi duten familiek ez dute mugarik. Ohiko irizpidea da etxebizitza beharra. Eskandinaviako gainerako herrialdeetan bezala, gizarte etxebizitzak erabilgarritasun publikoaren arabera banatzen dituzte, eta horien helburua da ahalik eta jende gehien hartzea, diru sarre-rak, familien tamaina edo herritartasuna kontuan hartu gabe. Sektore horretan esku hartzean, agintaritza publikoak lortu nahi izan du alokairuko etxebizitzaren sektorean presioa egin, eta, bide batez, alokairuko etxebizitzaren kudeaketa parte hartzailearen aurrean beste aukera bat eskaini. Zehatz eta zorrotz esanda, Suedian, berez, ez dago gizarte etxebizitzarik; laguntzak dituzten etxebizitzak daude, ez besterik. Esku hartzen duten aktoreek berez ere esaten dute ez dagoela gizarte etxebizitzarik; nahiago dute esan “erabilgarritasun publikoko etxebizitza”. Nolanahi ere, Suediako legeek ezartzen

<sup>36</sup> Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo elkartearen 51 (1998ko iraila: Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa) eta 65 Buletinak (2001eko martxoa: Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE), CECODHAS-ek eginak.

dutenaren arabera, udalek bermatu behar dute izango dela etxebizitzarik elbarrientzat, errefuxiatu politikoentzat eta zaharrentzat.

Alokairuko etxebizitzaren sektore pribatuarentzat badira beste zenbait eredu ere, adibidez, urteko alokairua negoziatzeko modua, maizterren parte hartzea. Etxebizitza ahalik eta gehienek eduki dezatela da helburua, eta kontzeptu hori aldarrikatzen dute parkea administratzen duten etxebizitzako udal sozietateek; hori bera nahiz zuten etxebizitza politika sortu zutenek, ekidin egin nahi baitzuten merkatu pribatuaren ezauzgarri bat, alegia, erabilgarritasun publikoko sektorean ez zuten nahi gizarte eta zona segregaziorik. Oinarrizko printzipio horrek azaltzen du zergatik ireki zen gizarte etxebizitzaren parkea maila guztietako familientzat, diru iturri maila edozein zela ere. Testuinguru horretan, etxebizitza parkearen gizarte helburua bermatuta dago, udalak gorde egiten baitu etxebizitza kopuru bat arazoak dituzten familia/pertsonei eskaintzeko, baina, betiere udal sozietateek kudeatzeko duten Autonomia aintzat hartuz. Hala bada, eskatzaileen zerrendetan lehenetsi egin ohi dituzte diru iturri urrikoak, etxerik gabekoak, umeak dituzten familiak eta 18-29 urte bitarteko bikoteak. Udalak proposatutako familia/pertsonek ez badu ordaintzen, udalak bermatzen du ordainketa; jokabide hori ohikoa da, eta udalen gizarte ekintzaren esparruko zereginetako bat da.

1992an, Suediako Parlamentuak erabaki zuen gizarte etxebizitzaren finantziazio sistema erabat aldatzea. Erreforma horren ideia nagusia da gizarte etxebizitzak eraikitzeke finantzazio bide guztiak kapital merkatura eskualdatzea. Horrez gain, etxebizitza mota guztiek izango dute Estatuaren laguntza bera, eta Gobernuak ematen dituen interes ordezkapenak murriztuz joaten dira hurrengo hamar urteetan; aldi berean, interes atzeratutako maileguez Estatuaren bermea izango dute.

1995ean, Gobernuak berriro aztertu zuen etxebizitza politika, finantziazio sistema berria ebaluatzearen. Proposamena idatzi, eta, 1997ko irailean, Gobernuak Lege Egitasmoa aurkeztu zuen Parlamentuan. Diru laguntza orokorren osagarri izango dira Gobernuak diru laguntza urrikoei eta familia zama handikoei emango dizkien norbanako laguntzak.

Etxebizitzako Udal Sozietateek ondasun higiezin gainerako zerga ordaintzen dute, gainerako etxebizitza sozietateek eta familia bakarreko etxebizitzak dituztenek bezalaxe; horrez gain, gainerako sozietate eta kontsumitzaile guztiek bezalaxe, balio erantsiaren gainerako zerga ere ordaintzen dute. Laurogeita hamar hamarkadatik aurrera etxebizitza finantzatzeko sistema egokitu egin zaio merkatuari; harrezkero, baira aldian aldiko arazo batzuk, konpondu beharrekoak (gaur egun, adibidez, ondasun higiezin gainerako zerga obligazioei buruzko eztabaida bizi-bizirik dago).

Etxebizitzako Udal Sozietateen (SABO sozietateak) zeregin nagusia, hirurogei eta hirurogeita hamar urteetan, izan zen jende guztiarentzat egitea kalitate oneko etxebizitzak. Laurogeigarren hamarkadan, indar handiagoa hartu zuten etxebizitzaren kudeaketa egoiak eta eraikitzeke eremuek. Laurogeita hamar urteetan, berriz, sozietateek ikusi zuten zerbitzu sozietate behar zutela izan, eta etxebizitza sorta handia eskaintzeaz gain, etxebizitza horiekin zerikusia duten zerbitzuak ere eskaini behar zituztela. Gaur egun, zenbait arlotan, eztabaidagai da sozietateen eta zerbitzuak eskaintzen dituzten gainerako hornitzaileen erantzukizun mugak ea zein diren.

Etxebizitza sozietateek aukera egin dezakete, etxeak eraiki edo zaharberritu, eta behar duten mailegua eskatu merkatuan. Sozietateak berak edo Udalak kudeatutako etxebizitza agentziek esleitzen dituzte etxebizitzak. Duela urte askotik hona, maizterrek eskubidea daukate alokairuak ezartzerakoan esku hartzeko, beren elkarleen bidez. Urtez urte hitzartzen dira alokairuak, tokiko SABOren eta tokiko maizterren elkarlearen arteko negoziazio bidez; erreferentzia gisa hartzen dituzte higiezin tokiko merkatuaren adierazleak eta zenbait kostu (amortizazioa, aseguruak, mantentzea,...) ere bai.

Gizarte etxebizitzako alokairuak kalkulatzeko, oinarritzat hartzen da udalaren<sup>37</sup> SABO bakoitzak daukan parke guztiaren kostua. Helburua da kostuak banatzea alokatutako etxebizitza guztien artean, irizpide estandarren arabera (*utility-value rente*); irizpide horiek izan ohi dira etxebizitzaren neurriaren eta kalitatearen arabera. *Rent-setting system*-ak berriro banatzen ditu SABO sozietateen galerak, parkeko gaineko etxeen alokairua igoz. Zenbat eta etxe gehiago egon hutsik, orduan eta garestiagoa izango da alokairua; hala ere, udal agintariak “bermatzen” dituztenez, igoera ez dute maizterrek ordaindu behar, udal aurrekontutik ordaintzen baita. Halakoetan, udalek zenbait neurri har ditzakete:

- ▮ Biztanle berriak ekartzeko, alokairu prezioa merkatzea.
- ▮ Etxebizitzak beste zeregin batzuetarako erabiltzea.
- ▮ Hutsik dagoen parkearen zati bat eraistea. 289 udaletan badira planak hutsik dauden etxebizitzak eraisteko (1999an, 3.600 etxebizitza eraitsi zituzten).

## 6.2. ALOKAIRU PRIBATUKO ETXEBIZITZAK

Suediako etxebizitza nagusien %16 dira alokairu pribatukoak. Errenta pribatuko prezioa aldatu egiten da, oinarritzko irizpide zenbaiten arabera, esaterako, non dauden, antzinatea, ekipamenduak eta azalera erabilgarria. Oro har, negoziatu egin ohi dute jabeen eta maizterren elkarleak. Bi aldeek ez badute lortzen ados jartzea, auzia auzitegi berezi batean konpon dezakete: Errentaren Eskualdeko Auzitegiak “erabilgarritasun balioaren zuzkidura” aplikatzen du, SABO sozietateetan hitzartutako batez besteko errenta oinarri hartuta. Hori izan ohi da erreferentzia sektore pribatuko alokairuak ezartzeko. Hala ere, negoziazio eta arbitraje sistema horrek, erreferentzia gisa hartzen duena SABO sozietateetan hitzartutako batez besteko errentak, eztabaida piztu du, eta arau horien aplikazioa leuntzen hasia da.

Alokairu pribatuen diru laguntzei dagokienez, laguntza eskaintzen diete maizterrei; guztira, Suediako familien %9k jasotzen dute laguntza hori. Alokairuaren kostua, etxeko diru sarreren %27 da, gutxi gorabehera (laguntzak kenduta). Diru laguntza horiek dira etxebizitzan egiten den gastu publiko osoaren %30. Zaharrentzako laguntzak areagotu egin dira (diru laguntza guztien %60), eta, horrez gain, gero eta gehiago egiten dute “diskriminazio positiboa”, alegia, guraso bakarreko familien<sup>38</sup> aldeko jarrera nagusitzen ari da alokairurako laguntzak ematerakoan.

<sup>37</sup> RODRÍGUEZ ALONSO (2002ko azaroa): “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos” [Forum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears jardunaldietan aurkeztutako txostena. 18 orr.].

<sup>38</sup> CARMÉ TRILLA (2001): La política de vivienda en una perspectiva europea comparada. [Fundación La Caixa].

### 6.3. KOOPERATIBISMOA

Suediako etxebizitza nagusien %17 daude edukitze erregimen horretan. Jabetzaren eta alokairuaren ordezkotako erregimena da, eta Suedian askok erabiltzen dute erregimen hori, jabetza baino merkeagoa delako. Erregimen horretan, etxebizitzak kooperatibarenak dira, eta bazkide-egoiliarrek etxea erabiltzeko eskubidea daukate. Sistema horrek gizarteratze-ari laguntzen dio, kooperatiba batean hainbat gizarte talde elkartzen direlako.

### 6.4. JABETZARAKO BIDEA

Jabetza erregimenak Suediako etxebizitza parkearen %45 hartzen du. Azken hamarkadan, Estatuak defizit handia izan du; hori dela eta, hainbat lege erreforma jarri dituzte abian, etxebizitza politikara bideratutako gastu publikoa murriztearen eta jabetza<sup>39</sup> bultzatzearen. 1992. urtetik aurrera, kapital merkatuak finantzatu zuen, erabat, etxebizitzaren sustapena eta zaharberritzea. Maileguak 40 edo 45 urteko epean itzul daitezke. Estatuak bermatu ohi du hipoteka maileguaren zati bat, eta mailegu horren %25 edo 30 estali ohi du.

Etxebizitza politikan egindako erreformen bidez honako helburu hauek lortu nahi izan dituzte:

- ▶ Inflazioari aurre egiten laguntzea.
- ▶ Aurrezte bultzatzea.
- ▶ Gastu publikoa murriztea.
- ▶ Eraikuntzako sektoreko fase guztietan, kostuak arrazionalizatzeko eta murrizteko neurriak hartzea.
- ▶ Jende orori aukera ematea etxebizitza ona eskuratzeko neurriko prezioan, eta etxebizitza aukeratzeko askatasun handiagoa ematea.
- ▶ Finantza ahalmen txikiagoa duten familiei bidea ematea kalitatezko eta azalera egokiko etxebizitza lortzeko.
- ▶ Jende pilaketa murriztea. Etxeko guztiek izan dezatela beren gela.

1993z geroztik, mailegu sistema erraztu egin zuten; epe luzeko maileguak murriztu zituzten, eta Estatuak, interesak ordeztuz, mailegatutako kapitalaren zati baten interesen kostuaren proportzio bat bermatzen du. Bermatutako oinarri horretara iristen da kalkulu estandarra eginda, eta horretarako, kontuan hartzen da etxebizitzaren neurria. Horretarako, bi adierazle estandar erabili ohi dira:

- ▶ 13.000 SEK metro koadroko, 35 m<sup>2</sup> arte.
- ▶ 6.000 SEK metro koadroko 120 m<sup>2</sup>tik gorako azalerarako.

Kalkulu hori aplikatzen zaie 2000 baino lehenago bukatutako eraikinei. Hurrengo urteetarako, bermatutako maileguaren oinarria kalkulatu da adierazle estandar baten bidez: 11000 SEK metro koadroko, etxebizitza bakoitzeko 35 m<sup>2</sup> arte. Bizitokia handiagoa bada, oinarria murriztu egin behar da (35 SEK murrizten da m<sup>2</sup> bakoitzeko); horrek esan nahi du gehienezko mailegua dela etxebizitza bakoitzeko 963000 SEK.

<sup>39</sup> Swedish public policy concerning access to housing (2000): Housing policy in the EU member states.

Beste alde batetik, badira beste diru laguntza batzuk, jabeentzat, adibidez, eraikuntzak konpontzeko eta mantentzeko kostuen interesak konpentsatzea, edo etxebizitzak minusbaliatuen beharretara egokitzeko maileguak.

Laurogeigarren hamarkadaren bukaera arte behera egin zuen, progresiboki, mailegu ordezkatzaila jasotzen zuen familia kopuruak. Nolanahi ere, 1991-1995 aldian gora egin zuen, 1990eko zerga erreformaren ondorioz, bai eta laurogeita hamargarren hamarkadaren hasieran langabezia handitu egin zelako ere. Bermatutako maileguak berriz ere hasi ziren gutxitzen 1996an. 1999an, 5410 milioi SEK erabili ziren etxebizitzarako bermatutako maileguetan; 1995ean baino askoz gutxiago, urte hartan 9221 milioi SEK erabili baitzituzten.

Oro har, bermatutako maileguak –Estatuak interesak ordezkatzeko dituela- baliabideak birbanatzea da, bi eratarata: zati bat, familia bizitzaren zikloaren bidez (seme-alabarik gabeko alditik seme-alabak daudeneko aldiatara), eta, beste zati bat, onuragarriagoak direlako diru iturri gutxiago dituzten familientzat.

Etxebizitzarako bermatutako maileguak jasotzen dituzten etxeen ia %90 dira seme-alabak dituzten familiak. 1997an, haurrak zituzten guraso ezkongabeen %84k jasotzen zituzten maileguak; proportzioak behera egin du 1995tik, izan ere, urte hartan %99 ziren. Haurrak dituzten bikoteen %17k dauzkate bermatuta etxebizitzarako maileguak, eta 1996an, berriz, %33 ziren.

1994an, etxebizitzarako bermatutako maileguak jasotzen zituzten seme-alabadun familietatik erdiak bikoteak ziren; gainerako erdiak guraso ezkongabeak ziren. 1999an, azken horietara, guraso ezkongabeetara, bideratu da gehiena, eta etxebizitzarako bermatutako mailegua jasotzen duten seme-alabadun familien %80 inguru dira.



**7**

**Espania**



Espanian, Europar Batasuneko gainerako estatuen aldean, etxebizitza parkean nagusi da, alde handiz, jabetza erregimena: 2001ean, ehun etxebizitza nagusitatik laurogeita bi jabetza erregimenekoak ziren, eta EB-15ean, batez beste, ehunetik hirurogeita bat. Jabetzara horren nabarmen bideratutako errealitate hori gertatzen da etxebizitza politikek etengabe bultzatu dutelako bide hori, eta ez dituzte bultzatu alokairu pribatua edo gizarte alokairua. Hala bada, 1950ez geroztik, jabetzan dauden etxebizitza nagusiak gero eta gehiago dira; urte hartan %46,9 ziren, eta 2001ean, berriz, %82. Ikus dezagun zein izan diren “jabetze” prozesuan eragin handiena izan duten faktoreak; horretarako, Frankoren diktadura garaia eta demokrazia parlamentarioaren garaia bereiziko ditugu.

## 7.1. FRANCOREN DIKTADURA

Francoren diktadura garaian, gizartean etxebizitza beharra zegoen, batetik, landa-eremutik hirietarako mugimendu handia izan zelako, eta, bestetik, garapen aldiko “baby boom” fenomenoak eraginda. Behar horri erantzutearren, “langile bat, jabe bat” helburua zuten etxebizitza politikak ezarri zituzten. Etxebizitzak erosteko laguntza publikoak ematen zituzten, zuzenak eta zeharkakoak; helburua zen ekonomia garapen kapitalista bultzatzea, izan ere, sustapen-eraikuntza sektoreak beste sektore batzuk (eraikuntzako produktuen ekoizpena, egur eta altzari industriak, etxetresna elektrikoak, finantza sektorea,...) mugiarazten ditu; baina bazuen bestelako helburua ere: diktadurak behar zuen legitimitatea eta herriaren babesa lortzea. Ramón Betrán Abadía<sup>40</sup> arkitektoaren analisiari jarraiki, frankismoko etxebizitza politikaren oinarria izan ziren honako araudi eta jarduera publikoak:

- ▶ Estatuak etxebizitza merkeak eraikitzeko operazio handiak sustatu zituen zuzenean (Obra Sindical del Hogarren auzategiak eta auzo-unitateak, Etxebizitzako Institutu Nazionalaren eta Lan Ministerioaren poligonoak), landa eremutik hainbeste jende jotaten zenez, hiri eta industria gunek izugarri handitzen ari ziren, eta etxebizitza arazo ere horrekin batera ari zen areagotzen. Gizartean premia handia zegoen, eta gobernuak berehala eman behar zion erantzuna; jokabide horri esker, behe mailako

---

<sup>40</sup> BETRÁN ABADÍA, R. (2002): “De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista”, 16. zki.a, 32-45 orr., *Acciones e Investigaciones Sociales-en*.

gizarte taldeek, garai hartako higiezinaren merkatuan sartzerik izango ez zutenek, etxebizitzaren jabe izatea lortu zuten.

- 1960ko uztailaren 21ean jabetza horizontalari buruzko Legea onartu zuten. Lege horrek ahalbidetu zuen hirietan bizi zirenek etxea erostea errazago eta azkarrago, eta horren eraginez, alokairua bigarren mailan geratu zen.
- Hirietan gizarte maila ertaina gero eta handiagoa zen, eta horien etxebizitza beharra asetzearen, Estatuak zenbait araudi sortu zuen eraikuntza sektoreari diruz laguntzeko. Honakoak dira lege horietako batzuk: 1944ko legea, maila ertaineko etxebizitzari buruzkoa; diruz lagundutako etxebizitzari buruzko 1957ko Legea; gizarte premia-planak – 1957, Madril; 1958, Bartzelona; 1959, Bizkaia – edo babes ofizialeko lehenengo legea, 1963koa, eta 1968ko Erregelamendua. Hala bada, hirurogeigarren hamarkadan, Mendebaldeko Europan, inon baino diru laguntza gehien jaso zuen eraikuntza sektoreak Espainian, nahiz eta biztanleen errenta txikiagoa zen beste toki batzuetan baino. Horregatik, babes ofizialeko etxebizitzaren %90 ekimen pribatuaren bidez eraiki ziren, Estatuaren laguntzek errentagarritasun handia bermatzen baitzuten.
- Azken finean, Francoren garaiko etxebizitza politikaren ardatza izan zen biztanleei etxebizitza eraiki berriak ematea, jabetza erregimenean; horretarako, laguntzak eman zizkieten sustatzaileei eta eraikitzaile pribatuei, bai eta erosleei ere. Horrek ekarri zuen sustapen-eraikuntza sektorea asko garatzea, eta indar handi hartu zuen ekonomian, Europako gainerako herrialdeetan baino askoz ere handiagoa. Etxebizitza politika horrek goitik behera aldatu zuen Espainiako parkeko edukitze erregimena, izan ere jabetzak nabarmen egin zuen gora: 1950ean %46,9, eta 1970ean, berriaz, %63,4.

## 7.2. DEMOKRAZIA PARLAMENTARIOA

Gaur egun indarrean dagoen demokrazia parlamentarioan, zenbait aldaketa handi izan dira etxebizitza politikaren arloan. 1978ko Konstituzioaren 47. artikulua honakoa ezartzen du: “Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute luraren erabilera. Erakunde publikoen hirigintza jarduerak gainbalioa sortzen badu, gizarteak horietan parte hartuko du”. Konstituzioaren esparruan, beraz, etxebizitza politika autonomia erkidegoen eskumenekoa da. Hala ere, auzi horri buruzko hainbat interpretazioa izan dira, eta zenbait autonomia erkidegok helegiteak aurkeztu dituzte. Horiek horrela, 1949/1987 Errege Dekretuaren aurka ezarritako helegiteak aztertu eta Konstituzio Auzitegiak, 152/1988 erabakian, adierazi zuen Gobernuak ez daukala eskumenik etxebizitza alorrean, baina sektorean esku har dezakeela ekonomia politikaren bidez, eta zehatz dezakeela hainbat kontu, esaterako, babes beharrezko jarduerak zein diren, finantziario formulak, babes maila, onuradunen baldintzak, moduluaren balioa (gehieneko salmenta prezioa, eta kreditu kualifikatuen gehieneko zenbatekoa). Era berean, Konstituzio Auzitegiak ezarritakoaren arabera, autonomia erkidegoek eskumena daukate Gobernuaren politikak osatu eta diseinatzeko, malgutasunez betearazteko, beren beharretara egokitzeko, bai eta beren aurrekontuen bidez finantzatutako etxebizitza politikak ezartzeko ere. Beraz, Espainiako Gobernuak diseinatu eta onartzen ditu urte anitzeko etxebizitza politikak, eta autonomia erkidegoek beren planen bidez osatu ditzakete; horretarako, hitzarmena sinatu behar dute erkidegoak eta dagokion ministerioak, Estatu-

ko Plana nola beteko den zehazteko, eta erkidegoak finantzatzeko dituen jarduerak planifikatzearren. Edonola ere, zenbait erkidegok badute eskumena, estatutuaren bidez, Estatu Planetik beregainak diren planak zehaztu eta betearazteko; hori gertatzen da, esaterako, Euskal Autonomia Erkidegoan eta Nafarroako Foru Komunitatean.

1981etik aurrera, urte anitzeko 6 estatu-plan onartu dira; horien bidez zehaztu dira Administrazio Nagusiaren etxebizitza politika publikoaren helburuak eta neurriak. Ikus ditzagun, bada, plan horien ezaugarriak, betiere Anna Sánchez eta Roser Plandiuraren<sup>41</sup> analisia oinarri hartuta:

- ▶ *Lehenengo aroa, 1981 eta 1986 artekoa* laurogeigarren hamarkadako ekonomia krisiarekin eta hazkunde zikloaren hasierarekin batera etorri zen. Aro horretan urtearteko bi plan onartu zituzten. *1981-83 Etxebizitza Plana* UCDren Gobernuak onartu zuen. Estatuak hitzarmenak ezarri zituen aurrezki kutxeekin eta banku pribatuekin. Hitzarmen horiei esker, finantza erakundeak maileguak eskaintzen zizkieten Babes Ofizialeko Etxeen sustatzaile eta esleidunei, eta Administrazioak zuzenean ordaintzen zien finantza erakundeei emandako maileguaren interesen eta merkatuko prezioaren arteko aldea. Lehendabiziko plan horretan zehaztu egin zen sustapen pribatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren tipologia berria, eta, bestalde, ezarri zen erosleak aukeratzeko familia errenten kalkulu haztatuko sistema, kide gehien zituzten familiak lehenestearren.

Beste alde batetik, aro horretan hipoteka merkatua bi aldiz erreformatu zuten (1981ean eta 1982an); horri esker maileguak berriro finantzatzeko aukera ireki zen (hipoteka zedula sortu zen), eta maileguak<sup>42</sup> luzatzeko epea ekarri zuen horrek.

Hurrengoa *1984-87 Etxebizitza Plana* izan zen, PSOEk egina. Aurrekoaren jarraipena da, baina zenbait aldaketa ekarri zuen: salmentako gehienezko prezioen kalkulua errazteko modulu haztatua; zaharberritzeko finantziario kualifikatua; eta, horrez gain, autonomia erkidegoei eskumenak transferitzeko prozesua kontuan hartzen zuen kudeaketa eredu berria.

Lehenengo aro horretan 2/1985 Errege Dekretua ere onartu zuten, “Boyer dekretua” izenez ezagutzen dena. Higiezinaren eskaera pizteko zenbait neurri ekarri zuen, eta horien artean ziren, besteak beste, alokairuak liberalizatzea, bigarren etxebizitza erostegatik zerga arintzea, eta etxebizitzak negozio toki bihurtzeko aukera ere bai.

<sup>41</sup> SÁNCHEZ GARCÍA, A. eta PLANDIURA RIBA, R. (2003): “La provisionalidad del régimen de protección de la vivienda pública en España”, Scripta Nova, Geografía eta Gizarte Zientzietako aldizkari elektronikoa, 146 zki.a (090) [Universidad de Barcelona], [abuztuaren 1eko].

<sup>42</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2004): “En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España”, 179 zkia, 82. orr., *Cuadernos de Información Económica*, Fundación de las Cajas de Ahorros.

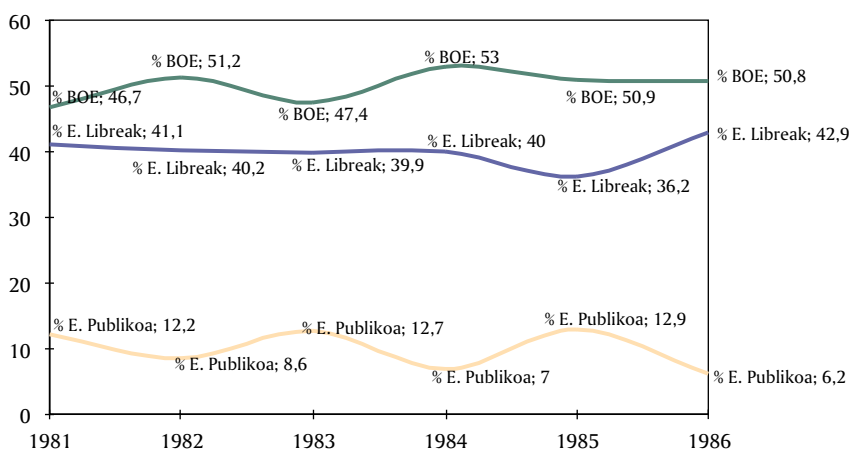
1981-1986 urteen artean eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa, ehunekotan, motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak, guztira (x 1000)	% BE (publikoa)	% BOE (hainbat erregimen)	% Etxebizitza libreak
1981	250,5	12,2	46,7	41,1
1982	226,1	8,6	51,2	40,2
1983	230,0	12,7	47,4	39,9
1984	200,5	7,0	53,0	40,0
1985	222,3	12,9	50,9	36,2
1986	214,8	6,2	50,8	42,9

Iturria: Paniagua Caparrós, J. (2003): "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda", 10. orr. INE-ren Estatistika buruzko Buletina. Geuk egina.

Aurreko taulan jasota daude 1981 eta 1986 urteen artean eraikitzen hasitako etxebizitzak, motaren arabera. Krisi sozioekonomikoaren eraginez, eraikitzen hasitako etxebizitza kopurua jaisten hasi zen 1981etik aurrera, eta 1987 arte ez zen kopuru horretara iritsi, behin ere ez. Azken urte horretan ekonomia hazkundeko ziklo berria hasi zen. Eraikitzen hasitako etxebizitza motei dagokienez, atzeraldian, behera etorri zen etxebizitza libreen eraikuntza, eta horiek eraikitzen hasitako %40 dira; babes ofizialekoak (1982-1986 aldia, eraikitzen hasitako %50, urtero-urtero), aldiz, gora egin zuten. Era berean, ekonomia krisiak iraun zuen bitartean, sustapen publikoko etxebizitzak %10 ziren, eta 1986an eraikitzen hasitako %6ra jaits ziren. Neurri handi batean, ekonomia atzeraldian, Babes Ofizialeko Etxebizitzek eman zioten "bizia" sustapen-eraikuntzaren sektoreari. Espainia sartu zenean Europako Ekonomia Elkartean gauzak aldatu egin ziren. Horregatik, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren aldeko joera aldatu egin zen, eta, 1987az geroztik, BOE baino etxebizitza libre gehiago eraiki zituzten.

1981-1986 Epealdian eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa, ehunekotan



▸ *Bigarren aroa, 1987tik 1991 arte.* Garai horretan, urtearteko planifikazioari utzi eta, 1949/1987 eta 22/1989 Errege Dekretuek eragindako lege aldaketak oinarri hartuta, urteko planak<sup>43</sup> egitea erabaki zuen PSOEn Gobernuak. Ekonomiaren susperraldi garaia zen, eta etxebizitza librean eraikuntza handituta zegoen. Egoera horrelako zela, Gobernuak erabaki zuen finantziario kualifikatua oinarritutako sistemak ikaragarri zamaten zuela aurrekontua, eta nahiago izan zuen babestutako jarduerak murriztea; horrek ekarri zuen sustatzaile pribatuek BOEak alde batera uztea. 1987ko Errege Dekretuaren eraginez, laguntzak gehiago pertsonalizatu ziren, kontuan hartzen baitzen familiaren diru arrera haztatuak (horietan, kontuan hartzen zen familiaren osaketa eta bizitokia), sustatzaile publikoaren figura indartu baitzen (sindikatuak eta enpresa publikoak barne), eta, harrezkero, autonomia erkidegoak behartuta baitzeuden bere gain hartzera ordura arte Estatuko aurrekontu orokorren kontura finantzatzaren ziren diru laguntza pertsonalak (epigrafe honen hasieran adierazi dugunez, zenbait autonomia erkidegok helegitea aurkeztu zuten Errege Dekretuaren aurka).

1989ko Errege Dekretuari dagokionez, araudi horrek ekarri zuen, batetik, erabilitako etxebizitza erosteko babes sistema; bestetik, lurzoruaren arloan, sustatzaile pribatuen jarduerak babesteko finantziario areagotzea araudi osagarri baten bidez; eta, bestalde, hobetu egin ziren alokairuan uzteko etxebizitzaren eraikuntza bultzatzeko baldintzak.

1987tik 1990 arte higiezinaren merkatuan izugarrizko booma izan zen, eta etxebizitzaren prezioetako gehikuntza nominala izan zen urteko, batez beste, %18,6. Eraikitzen hasitako etxebizitza kopuruak ere gora egin zuen, eta gehien 1989 hasi ziren eraikitzen (283.200 unitate), baina sustapen-eraikuntzaren biziberritze hori oinarritu zen etxebizitza libreetan, BOEek behera egin baitzuten: 1987an, BOEak ziren eraikitzen hasitako etxebizitzaren %36,1, eta 1990ean, berriz, 14,8. Sustapen publikoko etxebizitzari dagokionez, oso kopuru txikia, ia hutsala zen: eraikitzen hasitako etxebizitzaren %4, urtero.

Etxebizitzaren prezioek asko garestitu ziren boomak iraun zuen artean, lauogeigarren hamarkadaren bigarren zatian; horren aurrean, PSOEek, gobernuan zegoen garai hartan, erabaki zuen lurzoruaren bigarren erreforma onartzea (8/1990 Legea), lur eskaintza handitzearren. Urbanizagarriak ez ziren lurak ere urbanizatu zituzten etxebizitza merkeak egitearren. Uste zuten horrela lortuko zutelako etxebizitzaren<sup>44</sup> prezioak merkatzea.

Oro har, aro horretan, ez ziren bete Estatuak, urteko programen bidez, finantzatu nahi zituen jarduera babestuen helburuak; eta hori gertatu zen bi arrazoiengatik: alde batetik, murriztu egin nahi zuelako defizit publikoa, eta, beste alde batetik, higiezinaren espekulazioan parte hartzen zuten eragileek hartu zutelako etxebizitzaren sektorea. Diru politika murriztailearen eraginez, kredituak mugatu eta interes tasak igo egin ziren, finantza erakundeekin hitzartutakoa baino gehiago igo ere. Horren ondorioz, erakunde horiek askoz ere mailegu gutxiago eman zituzten babes ofizia-

<sup>43</sup> SÁNCHEZ GARCÍA, A. eta PLANDIURA RIBA, R. (2003), 7 orr.

<sup>44</sup> BETRÁN ABADÍA, R. (2002), 46 orr.

leko etxebizitzak finantzatzeko. Horrez gain, gero eta sustatzaile eta esleipendun gehiagok eskatzen zuten BOEak sailkatu gabe uzteko, eta, jakina, merkatuko prezioan saldu zituzten etxebizitzak; jabeek irabazi handiak lortu zituzten, baina higiezin merkatuan espekulazioa zen nagusi laurogeigarren hamarkadan.

1991n agortu zen higiezin “boom”a, eta murriztu egin zen eraikitzen hasitako etxebizitza libreen kopurua (guztien %78,6); ekonomia hazkundeko zikloa bukatua zela adierazten zuen gertakari horrek, eta beste krisialdi bat zen atarian zen zegoen herrialdea. Krisialdia uste baino azkarrago etorri zen, gainera, Golkoko gudaren erruz. Eraikitzen hasitako babestutako etxebizitza kopurua aurreko urtekoa bestekoa zen; horregatik, eraikitzen hasitako etxebizitzen artean, lehen baino gehiago ziren babes ofizialekoak (%17,4).

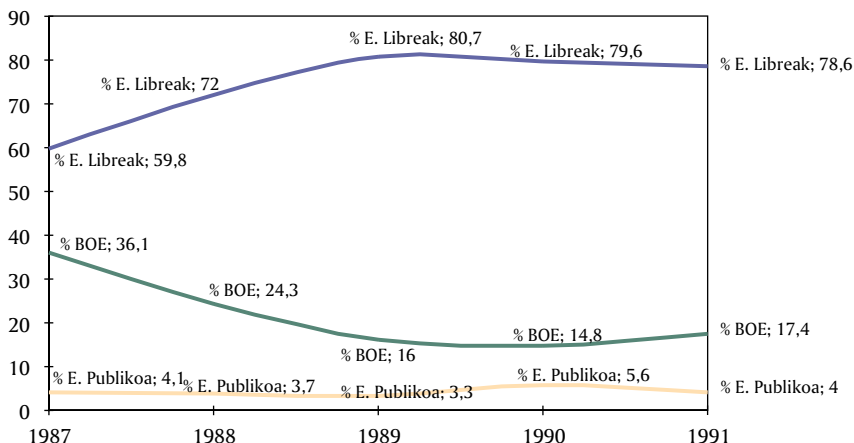
Laurogeigarren hamarkadan, aplikatutako etxebizitza politiken ondorioz, gora egin zuen jabetza erregimenak: 1981. urteko erroldan zeuden etxebizitza nagusietatik, %73,1 ziren jabetza erregimenekoak, eta 1991n, aldiz, %78,1.

1987-1991 urteen artean eraikitzen hasitako etxebizitzen banaketa, ehunekotan, motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak, guztira (x 1000)	% BE (publikoa)	% BOE (hainbat erregimen)	% Etxebizitza libreak
1987	252,8	4,1	36,1	59,8
1988	269,4	3,7	24,3	72,0
1989	283,2	3,3	16,0	80,7
1990	239,7	5,6	14,8	79,6
1991	204,4	4,0	17,4	78,6

Iturria: Paniagua Caparrós, J. (2003): “La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda”, 10. orr. INE-ren Estatistika buruzko Buletina. Geuk egina.

1997-1991 Epealdian eraikitzen hasitako etxebizitzen banaketa, ehunekotan, motaren arabera



- D Hirugarren aroa da 1992tik 1996 artekoa.** Aurretik eginiko urteko programek porrot egin zuten, eta ekonomia krisiaren (langabezi handia, kaudimen gabeko eskaerak, etxebizitzaren merkatu librean jokatu ezin duenak, gora egiten du, sustapen-erakuntza sektorearen beheraldia...) ondorioak zirela-eta, PSOEren Gobernuak bere politika zuzendu eta estatuko etxebizitza politikaren urtearteko planifikazioa onartu zuen, autonomia erkidegoekin eta finantza erakundeekin sinatutako hitzarmenak ziren oinarri: 1992-95 Plana eta 1996-99 Plana.

*1992-95 Etxebizitza Plana* dela-eta, araudi horrek berrikuntza handiak ekarri zituen. Horien artean honakoak dira nabarmenenak<sup>45</sup>: jarduera babesgarri gehiago; aurreko aroaren aldean, Administrazioak baliabide gehiago eskaini behar zuen; interes tasak egokitzea merkatuko tasetara; erosleei laguntza pertsonalizatu handiak; laguntza gehiago zaharberitzeko; zenbait baldintza betez gero lurzorua urbanizatzeko kreditu ordezkatzailak; gehienezko prezioak handitzea Madrilen eta Bartzelonan; laguntza pertsonalak lortzeko behar ziren diru sarrera mugak handitzea; baliabidek autonomia erkidegoen artean banatzea, adierazle objektiboan arabera, eta betiere etxebizitza beharren arabera ere bai. Hala ere, Plan honen berrikuntzarik handiena izan zen finantziario ildo berria ezartze “Tasatutako Prezioko Etxebizitza Libreentzat”; horien artean ziren etxebizitza libreak, nahiz erabilitakoak nahiz berriak ere; hala egin zuten, bazirelako etxebizitza asko, egin berri, saldu ezinik zeudenak, krisiaren erruz. Etxebizitza horiek erosita, BOEak erosteko lortzen ziren finantziario berdina ematen zuten, eta, gainera, ia administrazio kontrolrik gabe. Tasatutako prezioa BOEena baino askoz ere handiagoa zen, eta ez zeuden 30 urteko babesaldira mugatuta; etxebizitza bost urte igaro baino lehenago salduz gero, itzuli egin behar ziren jasotako laguntzak. Beraz, aurrekontu publiko bidez finantzatu zen etxebizitza libreen sustapena, eta horrek espekulazioa ekar zezakeen berehala.

José León Paniagua<sup>46</sup> arkitektoak hala ikusten du 1992-95 Etxebizitza Plana: eraikitzen hasita eta finantzatutako etxebizitzaren helburuak erdira bete ziren; zaharberitzeko eta egoitzarako lurzorua sortzeko helburuak ez ziren bete, argi eta garbi; era berean, ez ziren bete babestutako etxebizitzak eraikitzeko helburu kuantitatiboak. Horrez gain, babestutako etxebizitzak eraikitzen hasteko ezarri ziren zenbait alderditako helburu kualitatiboak ere ez ziren bete, adibidez, babestutako alokairuko etxebizitzak eraikitzen hastekoa, ez baitzen ia bakarra ere egin; eta prezio tasatutako etxebizitzaren helburuak ere aldatu egin ziren. Beraz, Planak ez du bete hasierako aurreikuspena, ez babestutako etxebizitza berreskuratzea dela-eta, ez eta aurreko aroan eraikitzen hasitako BOEak direla-eta.

1995. urtea bukatzean, *1996-99 Etxebizitza Plana* onartu zuen Gobernuak; aurreko planaren jarraipena zen, baina bazuen berrikuntzarik, adibidez, jarduera babesgarri gehiago zeukan, eta tipologia berria ere bai, sustapen publikoko etxebizitzak ere jasotzen baitzituen. Bestalde, arautu egin zuen landa eremuko finantziarioa, zaharber-

<sup>45</sup> SÁNCHEZ ABADÍA, A. eta PLANDIURA RIBA, R. (2003), 9 orr.

<sup>46</sup> PANIAGUA JOSÉ LEÓN (1995): “Balance y perspectivas de la política de vivienda en España”, Pensar la Vivienda, TALASA Ediciones SL, Madril, 50 eta 51 orr.

rritzea eta autoeraikuntza, eta tipologia bereziko etxeak<sup>47</sup> ere jasota zeuden agirian. Plan hori PSOEren azken gobernuak onartu zuen, baina PP-k betearazi zuen, 1996 eta 1997 urteetan.

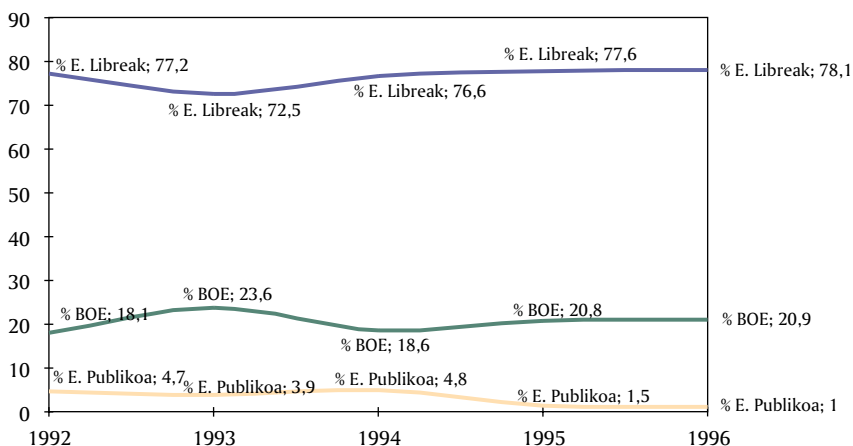
1992-1996 urteen artean eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa, ehunekotan, motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak, guztira (x 1000)	% BE (publikoa)	% BOE (hainbat erregimen)	% Etxebizitza libreak
1992	207,9	4,7	18,1	77,2
1993	197,3	3,9	23,6	72,5
1994	234,6	4,8	18,6	76,6
1995	302,3	1,5	20,8	77,6
1996	287,1	1,0	20,9	78,1

Iturria: Paniagua Caparrós, J. (2003): "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda", 10. orr. INE-ren Estatistika buruzko Buletina. Geuk egina.

Aurreko taulan ikusten denez, ekonomia atzeraldian (1992-1994) murriztu egin zen eraikitzen hasitako etxebizitza kopurua, eta, batez ere, etxebizitza libreei eragin zien: 1991n eraikitzen hasitako etxebizitza guztietatik %78,6 ziren, eta 1993an, aldiz, %72,5. Beste aldean, BOEak zeuden, gora egin baitzuten, neurrian egin ere: 1991n eraikitzen hasitakoetatik %17,4 ziren, eta 1993an, berriz, %23,6. Krisialdian, sustatzaile eta eraikitzaileek nahiago dute halakoak egin, etxebizitza libreen merkatuak atzera egin ohi duelako. 1995etik 1996ra ekonomia suspertzen hasi zen, eta horregatik hasi ziren etxebizitza gehiago eraikitzen. Hazkunde hori izan zen etxebizitza libreetan (%78,1) eta BOEtan (%20,9); azken horiek, baina, sustapen publikoa oso txikia izan zelako.

1992-1996 Epealdian eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa, ehunekotan, motaren arabera



<sup>47</sup> SÁNCHEZ GARCÍA, A. eta PLANDIURA RIBA, R. (2003), 10 orr.



- ▶ Azkenik, *1997an, laugarren aroa hasi zen, 2004 urtea arte iraun duena*. Aro honetan ekonomia suspertu egin da, eta horren arrazoietakoa bat izan da “higiezin booma”. 1997an, ageri-agerikoa zen ekonomia zabalkundea, eta aurreko “higiezin boom”ean eraikitzen hasitako baino etxebizitza gehiago hasi ziren eraikitzen. BOE-ek atzera egin zuten (%18,6), et gora egin zuten, berriz, etxebizitza libreek (%79,9). Testuinguru honetan, urtearteko bi plan onartu zituen PPren Gobernuak: 1998-01 Etxebizitza Plana eta 2002-05 Etxebizitza Plana. Ikus dezagun, bada, plan horien ildo nagusiak zertan diren.

*1998-01 Etxebizitza Planak* alde batera utzi zituen<sup>48</sup> BOEen gehienezko prezioa ezartzeko zegoen modulu haztatuen sistema, eta oinarritzko prezioa, nazio osoan, ezarri zuen. Prezio horren inguruan ezartzen ziren fluktuazioak, eta horien barruan, autonomia erkidegoek bazuten eskumena beren lurraldean gehienezko prezioa ezartzeko. BOEen salmentako prezioa ez zen ia batere handitu, baina gainerako etxeena bai, eta, horrez gain, erosteko eta saltzeko inoiz baino grina handiagoa antzematen zen merkatu librean; hori guztia dela eta, sustapen-eraikuntzaren sektoreak ez zituen horren gogoko BOEak, eta horregatik, etxebizitza horien kopurua jaitsi egin zen. %10etik behera jaitsi ere (%8,2 2000n, eta %8,9 2001ean). Estatuko Plan horrek prezio tasatuko etxebizitza libreek finantziazio kualifikatua ere kendu zuen, eta, horren orde, “Babes Aitorpeneko Etxebizitzak” (BAE) sartu zituen. Etxebizitza horiek autonomia erkidegoek sailkatu behar zituzten, baina gutxieneko baldintzak bete ondoren. Etxebizitza hori zen BOEen eta etxebizitza libreen arteko eredu; BOEen ezaugarri berdintsuak zituzten, baina finantziazioa ez zen horren zabala, eta saltzeko prezioa ere garestiagoa zen. Bestalde, ezarri zen irizpide bat, zeinaren bidez BOE eta BAEen babes erregimena lotzen baitzitzaion hipoteka maileguaren amortizazio epealdiari: BOEetan 20 urtera murriztu zen (aurretik salduz gero, prezioa ezin da izan une horretan indarrean dagoen prezioa baino garestiagoa), eta BAEetan, aldiz, 10 urteko epea ezarri zen, eta 2001. urtean 15 urtera arte luzatu zuten.

Hala ere, hipoteka merkatuan nabarmen jaitsi ziren interes tasak, eta etxebizitzen prezioek gora egin zuten; horren ondorioz, sustapen-eraikuntzaren sektoreak ez zuen interesik erakutsi 1998-01 Planeko jardueretan esku hartzeko, askoz ere irabazi handiagoak lortzen baitzituzten etxebizitza libreen merkatuan. Aurreikusitako jarduerak, beraz, gero eta gutxiago betetzen ziren, eta horrek ekarri zuen Planaren Erreforma, 2001ean (abenduaren 9ko Errege Dekretua). Erreforma horretan jasotakoaren arabera, mailegu kualifikatuak konbina zitezkeen horien ordezkatzailerekin, “Sartzeko Laguntza Zuzena” (SLZ) figura berriaren bidez. Lehendabiziko etxebizitza erosteko laguntza zen, eta helburu zuen Planaren laguntza publikoak lehiakorrago bihurtzea finantza sektoreak eskaintzen zituen interes tipo txikien aurrean. Beste alde batetik, jabetza eskualdatzeko debekuaren epea ere luzatu zen, bai BOEei eta bai BAEei zegokienez, 5 urtetik 10 urtera (etxebizitza salduz gero 10 urte baino lehenago, itzuli egin behar dira jasotako laguntza guztiak), eta 15 urteko epeko debekua ere ezarri zen BOEak zein BAEak, interesatuak hala eskatuz gero, sailkapenetik kanpo uzteko.

<sup>48</sup> SÁNCHEZ GARCÍA, A. eta PLANDIURA RIBA, R. (2003), 11 orr.

2001. urtean bukatzean 523.700 etxebizitza hasi dira eraikitzen; horietatik libreak dira %90,7, eta BOE zein BAEak, aldiz %8,9. Ia ez da etxebizitza publikorik egin (%0,3).

Beste alde batetik, Alderdi Popularraren gobernuek, 1997az geroztik, hainbat lege erreforma bultzatu dute lurzorua politikari eragiten diotenak. Uste liberala dago politika horien oinarrian, alegia, lurzoru urbanizagarri gehiago eskainiz gero, etxebizitzaren prezioei eutsi edo prezio horiek merkatu ahal izango dira. Lurzorua liberalizazio hori helburu duen ideologia erakusten dute 7/1997 eta 6/1998 Legeak eta 4/2000 Errege Dekretuak bai eta 10/2003 Legeak ere. Lege horiek interpretatzen dute lur urbanizagarri gutxi egoteak ekarri duela etxebizitza garestitzea. Arau aldaketa horiei esker handitu egin da egoitzarako lur urbanizagarriaren eskaintza, baina handitze horrek ez du ekarri, inola ekarri ere, zoruaren prezioak jaitea edo bere horretan gelditzea. Adibideetara etorruta, 1999-2002 epean bikoiztu egin dira Espainiako lurzoruen prezioak, aldi berean etxebizitzaren prezioak baino bi aldiz gehiago garestitu baitira<sup>49</sup>. José León Paniaguak honakoa dio: “Lurzorua aspaldi da ideologia-muga maltzurra. Eta hori muga larria da oraingo egoerari irtenbidea eman nahi izanez gero, izan ere, auzi hori behin eta berriz aipatzean, askatasun gutxiago uzten da beste esparru batzuetan aritzeko eta diskurtso hori bertan behera uzteko (...). Etxebizitza lortzeko eragozpenik handiena lurzoru eskasia dela, eta horregatik liberalizatzen dela esatea ez da, intelektualki, bidezkoa: intelektualki: lurzorua kostua da ganean ezartzen zaionaren arabera; beraz, behar-beharrezkoa da etxebizitzaren kostu zuzenetan, finantzazkoetan zein zergazkoetan, esku hartzea”<sup>50</sup>.

### 7.3. ETXEBIZITZARI ETA LURZORUARI BURUZKO ESTATUKO 2002-05 PLANA

2002. urtearen hasieran, Espainiako Gobernuak onartu zuen etxebizitzari eta Lurzoruari buruzko estatuko 2002-05 Plana (urtarrilaren 11ko 1/2002 Errege Dekretua), autonomia erkidegoekin eta finantza erakundeekin sinatutako hitzarmenetan oinarrituta zegoena. Planaren bilakaera aztertu behar da Alde Askotariko Jarraipen Batzordeetan. Plan horrek babestutako etxebizitza kategoria bakarra ezartzen du (aurreko planeko BOE eta BAEak desagertu dira), eta babestutako jardueratzat jo behar dute aurretik autonomia erkidegoek. Horretarako, baina, bi baldintza bete behar dira, prezioari eta gehienezko azalerari buruzkoak<sup>51</sup>. Prezioari dagokionez, oinarritzko kostua ezartzen u Estatu osoarentzat, eta autonomia erkidegoek badute eskumena gehikuntza egiteko: 1,65 saltzen bada, eta 1,25 alokatuz gero. Horiek ere gehitu daitezke, etxebizitzak udalerrri berezi batean badaude. Hiru udalerrri berezi mota daude, eta gainerako tokietako prezioak baino, batez beste, garestiagoak dituzte; horrez gain etxebizitza erostea zailagoa da horietan, eta gehienezko prezioari %40 arte erants lekioko (A taldea), %20 (B taldea) edo %10 (C taldea). Urtero aztertu beharko dira oinarritzko prezioa eta interes kualifikatua, ekonomia eta finantza adierazle bilakaeraren arabera. Gehienezko azalerari dagokionez, babestutako etxebizitza ezin da 90 m<sup>2</sup> baino handiagoa izan, kide ugariko familietan izan ezik (halakoetan 120 m<sup>2</sup> da gehienezko azalera). Babestutako etxebizitzak eskualdatzeko epeak 10 urtekoa izaten

<sup>49</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2004), 86 orr.

<sup>50</sup> PANIAGUA CAPARRÓS, J. (2003): “La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda”, 3 eta 4 orr.

<sup>51</sup> CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2002): *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, 3/2002 txostena, CES-ek argitaratua, Madril, 114 eta 115 orr.

jarraitzen du (aurretik salduz gero, itzuli egin behar dira jasotako laguntza guztiak), eta ezin da sailkapenetik kanpo geratu, interesatuak hala eskatuko balu, hasierako 15 urteak pasatu arte.

Lurzoruari buruzko estatuko 2002-05 Planak finantziazio kualifikatua ezartzen du, mailegu kualifikatuetan eta diru-laguntza zuzenetan oinarritutakoa; horien artean nabarmentzen dira mailegu kualifikatuen ordezkatzailerak eta Sartzeko Estatuko Laguntza Zuzena (SELZ). Beste zenbait baldintzaren artean, finantziazio kualifikatua lortu ahal izateko, beharrezkoa da onuradunek ez ditzaten muga hauek gainditu: mailegu kualifikatuak lortzeko, SMI baino 5,5 aldiz gehiago; mailegu kualifikatuaren ordezkatzailerak eta maila bereziko SELZ lortzeko, SMI baino 4,5 aldiz gehiago; oinarritzko SELZ lortzeko, SMI baino 3,5 aldiz gehiago.

*Mailegu kualifikatua* dela-eta, eraiki berri diren babestutako etxebizitzak saltzeko edo esleitzeko, mailegu izango da, gehienez ere, salmentaren gehieneko prezioaren %80, edo, bestela, lurzoria norberaren erabilerarako baldin bada, eraikuntzaren eta lurzorua (biak batera) balioaren %80.

*Mailegu kualifikatuaren ordezkapena* dela-eta, etxebizitza lehenengo aldiz erosten denean, Estatuak ordainduko du hipoteka mailegua amortizatzeako kuotaren (kapitala eta interesak) ehuneko jakin bat. Bi aukera ezarri dituzte: A) SELZekin bateragarria den mailegua ordezte; eta B) SELZekin bateragarria ez den mailegua ordezte.

a) Sartzen laguntzeko mailegua ordezkatzea (selz)

Familiaren diru sarrerak	Subsidiación cuota amortización préstamo	Ordezkapenaren iraupena	Kide ugariko familiak
SMI-ren 1,5 arte	20%	10 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan
SMI-ren 1,5 - 2,5	15%	10 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan
SMI-ren 2,5 - 3,5	10%	5 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan
SMI-ren 3,5 - 4,5	5%	5 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan

b) Sartzeko laguntzarik gabeko mailegua ordezkatzea (selz)

Familiaren diru sarrerak	Mailegua amortizatzeako kuotaren ordezkatzailerak	Ordezkapenaren iraupena	Kide ugariko familiak
SMI-ren 1,5 arte	40%	10 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan
SMI-ren 1,5 - 2,5	30%	10 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan
SMI-ren 2,5 - 3,5	15%	10 urte (hasierako 5 urteak eta, luzatuta, hurrengo 5ak)	Gehi %5, hasierako 5 urteetan
SMI-ren 3,5 - 4,5	5%	5 urte	Gehi %5, hasierako 5 urteetan

*Sartzeko Estatuko Laguntza Zuzena (SELZ)* dela-eta, bereizi egin behar dira, batetik, oinarritzkoa (etxebizitzaren prezio osoaren ehuneko jakin bat), eta, bestetik, berezia (beste zenbait kopuru, gehigarriak, 5 urtetik beherakoentzat, kide ugariko familientzat, elbarrituentzat, eta etxean zaharrak dituzten familientzat).

a) Sartzeko laguntza: selz – oinarrikoa

Familiaren diru sarrerak	Etxebizitzaren prezio osoaren %
SMI-ren 1,5 arte	11%
SMI-ren 1,5 - 2,5	8%
SMI-ren 2,5 - 3,5	5%

b) Sartzeko laguntza: selz – berezia \*

Familiaren diru sarrerak, SMI-ren 4,5 artekoak	Kopuru bereziak eurotan
35 urtetik beherakoak	3.000
3 seme-alabako familia, ugaria	3.000
4 seme-alabako familia, ugaria	3.600
5 seme-alaba edo gehiagoko familia ugaria	4.200
Bestelako gorabeherak (elbarritasuna, familian zaharrak dituztenak)	900

\* Udal berezietan % jakin bat gehitu behar zaio, autonomia erkidegoek jarritako prezioaren arabera.

Lurzoruari buruzko estatuko 2002-05 Planaren finantziario kualifikatuko sistema irekita dago egon badagoen etxebizitzak erosteko ere, eta eraikuntza berriko babestutako etxebizitza berrien ezaugarriak betetzen badituzte (gehienezko prezioa eta gehienezko azalera erabilgarria), laguntza horiek jaso ditzakete. Egon badauden honako etxebizitza hauek eros daitezke babestutakoen baldintzetan:

- Etxebizitza libre edo babestutakoak, bigarren edo ondorengo eskualdatzea bada.
- Eraikuntza berriko etxebizitza libreak, eraikuntza bukatu eta bi urtera.
- Babestutako zaharberritzearen ondoriozko etxebizitza.
- Eraikuntza berriko babestutako etxebizitzak, 120 m<sup>2</sup>-koak, eraiki eta urte batera ez badu familia ugariren batek erosi.

Beste horrenbeste gertatzen da *etxebizitza eta eraikuntzen zaharberritzearekin eta hiri eremu zigortuen zaharberritzearekin* ere. Estatuko Planak honako laguntza hauek arautu zituen:

- *Eremuak zaharberritzea*: babestutako aurrekontuaren %100 arteko mailegu kualifikatua, betiere jabeek edo maizterrek ez badute 5,5 aldiz gainditzen SMI. Amortizatzeko gehienezko epea: 20 urte, eta gehienez 3 urteko gabezia aurretik. Diru-laguntzak birgaikuntzaren %40 arte estaltzen du (batez beste, 4000 € etxebizitza bakoitzeko), eta urbanizatzeko eta berriro urbanizatzekoaren kostuaren %25 arte, eraispen lanak barne, baina aurreko diru-laguntzaren %25etik gorakoa ezin dela izan.
- *Eraikinak zaharberritzea*: babestutako aurrekontuaren %100 arteko mailegu kualifikatua, betiere jabeen edo maizterren %60k ez badute 3,5 aldiz gainditzen SMI. Amortizatzeko gehienezko epea: 20 urte, eta gehienez 3 urteko gabezia aurretik; etxebizitza guztiak alokatuak badira, 15 edo 20 urte, eta gehienez 3 urteko gabezia aurretik. Babestutako gehienezko aurrekontuak babes publikoari lotuta dauden etxebizitzentz salmentarako gehienezko prezioaren %80 arte estal dezake. Maizterrak edo nagusiak kuota ordezkari dezake (%20-50 bitartean, baldintzen eta amortizazio epearen arabera), edo, bestela, diru-laguntza jaso dezake (diru sarreraren arabera, %10-5 bitartekoa).

- ▶ **Etxebizitzak birgaitzea:** Babestutako maileguaren epea 10 urteko izango da, gehienez ere, eta aurretik urte bateko gabezia izango du. Babestutako gehienezko aurrekontua ezin da babes publikoari lotuta dauden etxebizitzaren salmentarako gehieneko prezioaren %50 baino handiagoa izan. Interes tasak, hitzarmenaren araberakoak, eta diru-laguntza babestutako aurrekontuaren %25-35 artekoa (birgaitzaren sustatzaileak 65 urte baino gehiago badauka, eta etxebizitza behartuta alokatzen bada, diru sarera mugarik gabe).

Beste alde batetik, Estatu Planak honako *laguntza hauek (eta baldintzak ere bai) ere eskaintzen ditu lurzorua urbanizatzeko:*

- ▶ Diru-laguntza sustatzaileari: mailegu kualifikatuari uko egiten badio, maileguaren %20, edo, bestela, kuotaren diru-laguntzari uko egiten badio, mailegu kualifikatuaren %20. Urbanizatzeko lehenetsitako eremua bada, laguntza %40 artekoa izan liteke, betiere etxebizitza bakoitzeko 200 € baino gehiago ez bada.
- ▶ Mailegu kualifikatuaren kuotaren %40 ordezkatzera, edo, bestela, urbanizatzeko lehenetsitako eremua bada, %40.
- ▶ Baldintza: gutxienez %50 bideratu behar da babestutako etxebizitzak eraikitzen.
- ▶ Baldintza: gutxienez %75 urbanizatzeko lehenetsitako eremuetan babestutako etxebizitzak egiteko, udalaren eta autonomia erkidegoaren artean hitzartuta.

Autonomia erkidegoek betearazi eta kudeatzen dute zuzenean Etxebizitza eta Lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Plana, Nafarroak eta EAEk izan ezik, bi horiek beren araudia baitaude. Beste alde batetik, Estatuko laguntzen osagarri izan daitezke autonomia erkidego bakoitzak zehaztu eta finantzatzen dituztenak. Hurrengo taulan ikusten da Estatu Plana nola garatu den erkidego bakoitzean:

## Etxebizitzako Estatu 2002-05 Planaren garapena erkidegoetan

Autonomia erkidegoak	Araudia
Andaluzia	Apirilaren 17ko 127/2002 Dekretua
Aragoi	Maiatzaren 28ko 180/2002 Dekretua
Asturias	Ekainaren 13ko 80/2002 Dekretua
Balearrak	Uztailaren 5eko 91/2002 Dekretua
Kanariak	Maiatzaren 20ko 70/2002 Dekretua
Kantabria	Ekainaren 6ko 66/2002 Dekretua
Gaztela eta Leon	Martxoaren 27ko 52/2002 Dekretua
Gaztela-Mantxa	Abuztuaren 27ko 113/2002 Dekretua
Katalunia	Ekainaren 11ko 157/2002 Dekretua
Extremadura	Ekainaren 11ko 76/2002 Dekretua
Galizia	Ekainaren 6ko 199/2002 Dekretua
Madril	2002ko ekainaren 21eko Agindua
Murtzia	Ekainaren 14ko 103/2002 Dekretua
Errioxa	Apirilaren 19ko 23/2002 Dekretua
Valentzia	Maiatzaren 30eko 92/2002 Dekretua
Melilla	2002ko urtarrilaren 28ko Dekretua

*Iturria: Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral de España, año 2003. Consejo Económico y Social, 561 orrialdea.*

Etxebizitza eta Lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Planak irauten duen bitartean, Sustapen Ministerioaren eta autonomia erkidegoen artean sinatutako hitzarmenetan aurreikusituz, eraikuntza berrirako finantziario kualifikatuak hartuko ditu babestutako 166.362 etxebizitza; batez beste, urteko 41.590; horietatik %89,4 dagokio etxebizitza salmentari. Aurreikuspenak zein diren ikusita, argi dago lehengo politikari jarraitzen diola oraingoak, jabetza bultzatzen jarraitzen baitu, eta gainerako aukerak baztertzen dituelako: aurreikusitako jardueren %10,6 baino ez dira alokairuko etxebizitzak, babestutakoak, finantzatzeko. Azken batean, etxebizitzako politika publiko horrek jabetzaren alde jokatzen du, zalantzarik gabe, beste aukeren, alokairu pribatuaren eta gizarte alokairuaren, kaltetan. XXI. mendearen hasieran, Espainiako laguntza publiko zuzenen %88 dira jabetzarako bideari laguntzeko, eta Europar Batasuneko estatu gehienetan, berriz, erosteko laguntza zuzenak izan ohi dira %10-25 bitartekoak, Suedian izan ezik, herrialde horretan %50 hartzen baitute.

## Etxebizitzako 2002-05 Planaren Aurreikuspenak. sustapen ministerioaren eta autonomia erkidegoen arteko hitzarmena

	2002	2003	2004	2005
Babestutako etxebizitza, guztira	39.997	42.330	42.565	41.470
Erositakoa, guztira	35.692	37.890	38.070	37.115
Erositakoaren %	89,2	89,5	89,4	89,5

*Iturria: Paniagua Caparrós, J. (2003): "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda", 12 orr. INE-ren Estatistika buruzko Buletina. Geuk egina.*

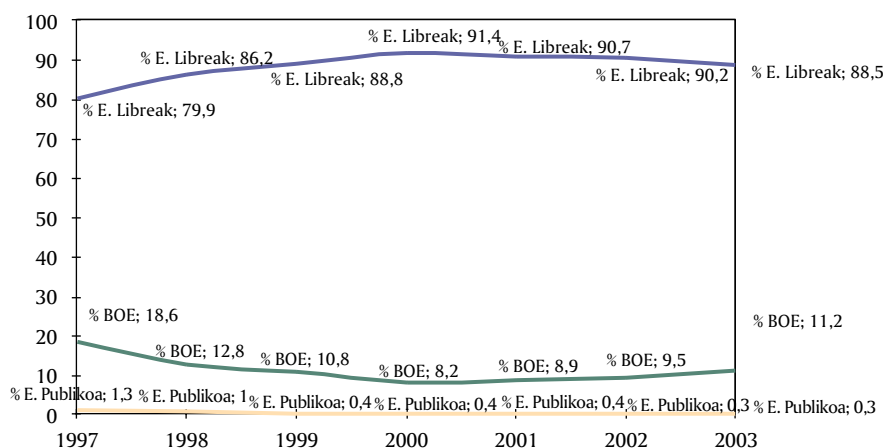
Horrez gain, Plan hau onartu zen “higiezinaren boom”aren garaian, alegia, urtero milioi erdi etxebizitza hasi ziren eraikitzen urtero (1999an, 510.000, eta 2003an, 622.300); Etxebizitza eta Lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Planaren aurreikuspena zen urtero finantzatzea, batez beste, babestutako 41.590 etxebizitza, eta, jakina, oso gutxi zen, eta inola ere ez nahikoa etxebizitzaren merkatuan gaur egun dagoen espekulazio dinamikari aurre egiteko. Neurritz kanpoko espekulazioa da, eta izan litezkeen eskatzaile asko ari da gertatzen, espekulazio horren erruz, merkatutik kanpo, ezin baitiote aurre egin urtez urte gertatzen ari den batez besteko gehikuntzari: 1998. eta 2002. urteen artean, %16,7ko gehikuntza etxebizitzaren m<sup>2</sup>-ko.

1997-2003 urteen artean eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa, ehunekotan, motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak, guztira (x 1000)	% BE (publikoa)	% BOE (hainbat erregimen)	% Etxebizitza libreak
1997	323,2	1,3	18,6	79,9
1998	407,8	1,0	12,8	86,2
1999	510,7	0,4	10,8	88,8
2000	533,7	0,4	8,2	91,4
2001	523,7	0,4	8,9	90,7
2002	574,0	0,3	9,5	90,2
2003	622,3	0,3	11,2	88,5

Iturria: Paniagua Caparrós, J. (2003): “La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda”, 10. orr. INE-ren Hileroko Estatistikari buruzko Buletina. Geuk egina.

1997-2003 Epealdian eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa, ehunekotan, motaren arabera



2002 eta 2003 ekitaldietan, erraz bete dira, saltzeko diren eraikuntza berriko babestutako etxebizitzetara dagokienez, Estatu Planaren hasierako helburuak: 2002an %135 egin zen (48.377 etxebizitza), eta 2003an, %122,6 (46.472 etxebizitza). Dena dela, Estatu Planaren aurreikuspenak bete arren, batez beste urtero eraikitzen hasten diren etxebizitzaren %0

baino ez dira. Hala bada, 2003an babestutako 71.600 etxebizitza hasi ziren eraikitzen, eraikitzen hasitakoen kopuru osoaren %11,2. Kontuan hartu behar dugu laurogeigarren hamarkadaren bukaerako “boom”ean, batez bestekoa oraingo bi halako zen: urtero eraikitzen hasitako etxebizitzaren %2,7.

Birgaikuntza politikari dagokionez ere lehengo politikari jarraitzen dio oraingo Estatu Planak. Bigarren mailan dago, garrantzi handiagoa hartzen baitu eraikuntza berriak. Gauzak horrela, Planean aurreikusten da urtero-urtero birgaitzeko 30.000 jarduera egitea eraikuntza berriko babestutako 42.000 etxebizitzatan. Zehatzago esatearren, Estatu Planean 2002 eta 2003rako finantzatzeko aurreikusitako birgaikuntza jarduerak gehiago dira hasierako helburuetakoak baino (%120,7 eta %129,2, hurrenez hurren; hala ere, Planaren indaraldiko hasierako bi urteetan finantzatutako eraikuntza berriak baino gutxiago dira, argi eta garbi, eta halaxe ikusten da hurrengo taulan.

Etxebizitzako Estatu Planeko jarduerak 2002an eta 2003an:  
aurreikusitako helburuen betetze maila

	2002			2003		
	Aurreikusitako helburuak	Finantzatutako jarduerak	Betetze maila (%)	Aurreikusitako helburuak	Finantzatutako jarduerak	Betetze maila (%)
Eraikuntza berriak, babestutakoak, guztira	39.997	55.213	138,1	42.330	52.463	123,9
Birgaitutakoak, guztira	30.960	37.370	120,7	30.960	40.013	129,2

*Iturria:* Sustapen Ministerioaren Estatistika Buletina. Geuk egina.

Beraz, ingurumenari dagokionez, Lurzoruari eta Etxebizitzari buruzko Estatuko 2002-05 Planak bultzatzen duen eredu ez dator bat iraunkortasunarekin, eraikuntza berria lehenesten baitu. Aldiz, birgaikuntza lehenestea, eraikuntza berria baino, bada iraunkortasunaren aldeko apustua, aukera horrek dakarrelako energia eta materialetan kontsumo gutxiago izatea, eta, bestalde, ez da lurzoru gehiagorik behar. Horrez gain, enplegu sortzeko ere eragingarriagoa da, eta hobea da gizarte ehuna egituratzeko eta zigortutako kultura identitateak bere onera ekartzeko. Espainian birgaikuntzak zein toki txikia duen erakustearren, nahikoa d jakitea Alemanian, Herbehereetan eta Frantzia %50 dela, Erresuma Batuan %65 eta Suedian, esaterako, %75; Espainian ez da %30era iristen zaharberritzea<sup>52</sup>.

2001eko Erroldak erakusten digu etxebizitzaren %14,8 hutsik daudela, eta Espainiako etxebizitzaren %16,1 bigarren etxebizitzak direla. Hortaz, hiru etxebizitzatetik bat hutsik edo gutxi erabilia dago. Datu horiek eskuan ditugula, argi dago etxebizitzaren parkea behar bio gutxiago dagoela erabilia; hori, ingurumenaren eta sozioekonomiaren ikuspuntutik, galera handia da, eta ez dago arrazoirik hala izan dadin. Hala ere, Etxebizitzari eta Lurzoruari

<sup>52</sup> RODRÍGUEZ ALONSO (2002ko azaroa): “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”. [Forum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears jardunaldietan aurkeztutako txostena].



buruzko Estatuko 2002-05 Planak ez dio iritzi gutxiegi erabilita egoteari lehentasuna behar duela etxebizitzako estatuko politiketan. Are gehiago, ez du batera helbururik zehazten ondare horren galera geldiarazteko. Aldiz, areagotu egiten du galera, lehentasuna ematen baitio babestutako eraikin berriak egiteari, non eta, 2001ean, 1000 biztanleko 520 familia etxebizitza dauden lurralde batean, Europako indizerik altuena. Era berean, Espainiak du parkerik berrienetako bat, azken bi hamarkadetan etxebizitza asko eraiki baita: 2001eko Erroldan, %30 dira 1980tik aurrera eraikitakoak; Herbehereetan baino ez da antzeko indizerik (%29); Alemania, Suedia eta Erresuma Batuko indizeak askoz ere txikiagoak dira (%11-13).

Dena dela, etxebizitzako estatu politika ez da soilik urteateko planaren bidez gartzetzen, *zerga politikak* zeresan handia baitu. Espainian, etxebizitza erosteko laguntza zuzenei eskaintzen zaien gastu publikoa da %18, eta kenketen eta zerga arintzeen bidezko zeharkako gastua, berriz, Estatuak etxebizitza erosteko ematen dituen laguntzen %82. Frantzia, Alemanian, Herbehereetan, erresuma Batuan eta Suedian alderantziz jokatzen dute, nagusi baitira laguntza zuzenak (%70.). Beraz, Espainian, etxebizitzako estatu politika da, batez ere, zerga politika, eta atzean geratzen dira, bigarren mailan, Estatuaren eta erkidegoen Etxebizitza Planen helburuak eta aurrekontuak; horiek, zerbait izatekotan, zerga politikaren osagarri besterik ez dira. Beste alde batetik, Espainiako zerga politika, PFEZ-en biez betearazten dena, jabetza erregimenaren aldekoa da, zalantzarik gabe, eta diskriminatu egiten du alokairua, hurrengo atalean ikusiko dugunez.

Ramón Beltrán arkitektoak dioenez, etxebizitza erosteko zerga laguntzek ondorio negatiboak dakartzate: etxebizitza garestienak erosteko aukera dutenen aldekoak dira, babestutakoa baino etxebizitza librea erosteko erabiltzen dira batez ere, eta higiezinaren espekulazioa bultzatzen dute, erosleek gastu ahalmena handitzen baitute. Neurri handi batean, zeharkako diru-laguntzak dira, eta bereziki eraikuntzaren sektoreari egiten diete mesede<sup>53</sup>.

#### 7.4. ALOKAIRU ERREGIMENA

Espainian, alokairu erregimenaren garrantzia, kantitateari dagokionez, behera etorri da nabarmen, eta ehunekorik txikiena XXI. mendearen hasieran izan da; 1950ean etxebizitza nagusien %54,1 ziren, eta 2001ean, aldiz, %11 besterik ez. Alokairuak zenbait arrazoi direla tarteko egin du atzera:

- ▶ Arestian adierazi dugunez, Franco garaiko etxebizitza politikak jabetza bultzatu zuen, etengabe bultzatu ere, gizarte maila ertainekoek eta langileek jabetza lor zezaten (*langile bat, jabe bat*).
- ▶ Hiri alokairuak erreformatzeko 1964ko Legeak ekarri zuen alokairu prezioak igozteak; ekonomia hazkunde handia zen garai hartan, baina alokairuak KPIren arabera baino ezin ziren eguneratu, eta, jakina, higiezinaren merkatuko salerosketak askoz ere garestiagoak ziren. Bestalde, mugarik gabeko kontratuak ekarri zi-

<sup>53</sup> BETRÁN ABADÍA, R. (2002): "De aquellos barroos, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista", *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16 zkia, 56 orr.

tuen, ordura arte urtez urte berritzen baitzen kontratua, eta, halaber, subrogazio sistema mesedegarria zekarren maizterrentzat, izan ere alokairu kontratua oinordetzeko aukera, lehengo baldintza eta prezioetan, ematen baitzuen. Jabeak bazuen aukera etxebizitza saltzeko, baina maizterrak tanteo eskubidea zuen, eta etxebizitza hirugarren batek erosiz gero, hirugarren horrek ezin zuen maizterra kaleratu edo alokairuaren prezioa igo. Laburbilduz, araudi horrek geldiarazi egin zuen alokairu pribatuko etxebizitzaren sektorea, eta, horren ondorioz, berriztea geldiarazi zuen, bai eta behera etorrarazi ere. Jabeek ez zuten errenta handirik lortzen, eta etxeak egoera onean mantentzeari utzi zioten (etxea erortzeko zorian egoteak zekarren kontratua iraungitzea); eta, azkenik, etxebizitza asko saldu zizkieten maizterrei<sup>54</sup>.

- D Demokrazia hasi zenean, bost etxebizitza nagusitatik bat zen alokairukoa. Oro har, demokrazia garaian aukeratutako lehen gobernutik gaur arte, etxebizitza politiketik bazterrean utzi dute alokairua, ez dute aukera hori bultzatu. Ordea, laurogeigarren hamarkadaren erdialdetik aurrera, zenbait lege erreforma egin dira, hiri alokairuari eta horren zergapetzeari buruzkoak, edukitze erregimen horren ahulezia areagotu dutenak; horregatik murriztu da horrenbeste alokairuko etxebizitzaren parkea, bai kopuru absolututan (2.168.661, 1981ean, eta 1.615.911, 2001ean), eta bai kopuru erlatiboetan ere (%20,8, 1981ean, eta etxebizitza nagusien %11, 2001ean).
- D 1985ean, alokairuak liberalizatzeko Lege Dekretuak ekarri zuen alokairu politika beste norabide batean mugiaraztea: 1964ko legeak gehiegi babesten zituen maizterren eskubideak, eta 1985ekoa, ordea, jabearen aldekoa zen, erabat. *Boyer dekretuak* hiri alokairuen nahitaezko luzapena kendu zuen, eta askatasun osoa eman zien jabe nahiz maizterrei prezioa eta iraupena hitzartzeko. Aldaketa horiek ere, baina, kaltegarriak izan ziren alokairu pribatuaren sektorerako: kontratu gehienak urtebetekoak ziren, eta ezin zitezkeen luza; horren ondorioz, jabeek urtero-urtero igotzen zuten errenta, KPlren gainetik igo ere. Kontratuak behin-behinekoak izateak, eta, beste alde batetik, prezioek neurritz kanpo gora egiteak, ekarri zuen alokairua aukeratuko zuten askok nahiago izatea etxebizitza erostea. Azken baten, *Boyer dekretuak* alokairuko etxebizitzaren merkaturia alde bitara eraman zuen: batetik, alokairu zaharrak, errenta finko eta txikiak zituztenak, eta, beste muturrean, alokairu berriak, errenta aldakorrek eta handiak zituztenak. Alokairu pribatuko etxebizitzaren eskaintza ez zen handitu, ezta gutxiagorik ere, izan ere beheranzko joerari eutsi zion: 1981ean, %20 ziren, eta 2001ean, berriz, %13.
- D 1994an Hiri Errentamenduei buruzko Legea (HEL)onartu zen, gaur egun indarrean dagoena. Lege horren bidez lortu nahi da alokairuko etxebizitzaren merkaturia bultzatzea; horretarako orekatu egingo da merkatu horren egitura, eta aurreko araudiak sortu dituzten ezaugarri negatiboak desagerraraziko dira. Kontratuak gutxieneko iraupena dute, 5 urte, urtero luza daitezkeenak, eta errentek aurreko urtearen KPlk beste igotzen dute. HELe zenbait neurri ezartzen ditu 1985 baino lehenagoko errentak eguneratzearen; baliokidetze prozesua ari da betetzen (10 urtean, familiaren diru sarrerak ez badira SMI baino 5,5 aldiz handiagoak, edo 5 urte berdinak edo handiagoak direnean), baina, hala ere, alde handia dago oraindik ere prezioei dagokienez, antzinako alokairu kontratuengatik. Badirudi HELEN

<sup>54</sup> BETRÁN ABADÍA, R. (2002), 30 eta 31 orr.

inplementazio honek ez duela erdietsi egiturazko joerei aurre egitea: joan den mendearren erdialdetik aurrera gutxituz joan dira alokairuko etxebizitzak, ia-ia kopuru hutsala izan arte: 1991n, adibidez, etxebizitza nagusien %13 bideratzen ziren alokairura, eta 2001ean indizea are txikiagoa da (%11). Era berean, 1994tik 2001 arte nabarmen egin du gora hiri alokairuen batez besteko prezioak: INEren datuen arabera, %168.

- ▶ Espainian alokairua eragotzi duen beste baldintza bat izan da Justizia Administrazioaren geldotasuna, errenta ordaintzen ez delako, etxeen jabeek jarritako auziak erabakitzerakoan. Ohikoa da etxetik kaleratzeko prozesuak urtebete baino gehiago irautea. Arazo horri irtenbidea ematearren, jabeak atzeratu egiten baititu etxebizitza alokatzera, 19/2000 Lege Organikoak maizterrak kaleratu ahal izateko epaiketa azkarrak ahalbidetzen ditu: maizterrak ez badu ordaintzen, demanda aurkeztu eta 5 egunez baino ez da itxaron behar epaiketa eguna zein den jakin ahal izateko, eta epaiketa ez da izango 10 egun baino lehenago, ezta 20 egun beranduago ere. Eta kaleratzea, gehienez ere, hilabeteko epean izango da. Hala ere, legezko neurri hori ez a praktikan jarri, oraindik eratu gabe baitaude, epai egoitzetan, Epaiketa Eguna Behala Ezartzeko Bulegorik.
- ▶ Zerga tratamendua alokairu pribatuaren aurkakoa izan da, etxebizitza erosketarako gertatu ez den bezala. Adibidez, Errenta Aitorpenean kendu egin dute, 1998ko erreforman jarritakoa, alegia, errenta ordaintzeagatik maizterrek zuten zerga arintzea. Urte hori baino lehenago, ekitaldian ohiko etxebizitzarako erabilitako kapitalaren %15 ken zitekeen (gehienez ere, 450,754 €). Alokairuak jasaten duen zerga diskriminazioa arintzearen, Alderdi Popularraren azken gobernuak zenbait neurri garrantzitsu onartu ditu:
  - 2000. urtean, higiezineterako fondoak bultzatu zituzten (Sozietateen gaineko Zergan, %21) beren ondareko etxebizitzetatik %50 alokairu erregimenean eduki zitzaten.
  - 2002an, PFEZ erreformatzean (abendua 8ko 46/2002 Legea), beste pizgarri bat jarri zuten etxebizitzaren alokairuagatik lortutako errendimenduen zerga tratamenduan. Hala bada, ezarri zuten jabeek etxebizitzaren alokairuarengatik lortutako errendimendu osoen %15 ken dezaketela, eta hutsik dagoen etxebizitza bada, %40 arte ken dezakete.
  - 2003ko urtarilaren 1ean indarrean sartu zen 51/2002 Legea, Toki Ogasunen Legea aldatzen zuena. Aukera ematen du egoitzarako erabiltzen diren higieziniei ezartzen zaien zergaren kuota likidoa %50 arte handitzeko, baldin eta hutsik badaude etengabe.
  - 2003. urtean zenbait lege aldaketa onartu ziren (azaroaren 11ko 36/2003 Legea, ekonomiaren erreformari buruzkoa, eta abenduaren 30eko 62/2003 Legea, zerga, administrazio eta gizartearen antolaketa neurriei buruzkoa). Helburua zen Espainian alokairua bultzatzea, eta hipoteka merkatua dinamizatzea. Zehatzago esanda, babestutako alokairua pizteko neurri bat onartu zen: alokairuaren ondoriozko errentei dagokien Sozietateen gaineko Zergaren kuota zatiaren %85eko hoberia ematen da. Hori baliatu ahal izango dute alokairuko etxebizitzak eraiki sustatu edo erosten dituzten enpresen aldi baterako elkarteek. Tributazio horretara moldatu nahiz izanez gero, 10 etxebizitza edo gehiago alokatu beharko dituzte, eta gutxienez 15 urtez eduki beharko dituzte erregimen horretan. Epe hori iragan eta gero, etxebizitzak saldu ahal izango dituzte, baina ezin izango diote maizterri edo beren familiako, 3. gradura arte, inori; eta, horrez gain, salmen-

tatik lortutako dirua berriz ere inbertitu beharko dute, hiru urteko epean, alokairurako etxebizitzetan.

Zerga erreforma horien bitartez, Espainiako Gobernuaren helburua izan da alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzea eta errentak merkatzea. Ziurrenik, neurri horiek lagunduko dute, epe ertainean, eskaintza handitzen, baina ez dugu uste baliagarriak izango direnik errentak merkatzeko, horretarako asko handitu beharko bailitzateke alokairuko etxebizitzaren parkea, eta gaur egun, higiezinaren booma bete-betean dela, nekez gertatuko da horrelakorik. Hau da, salerosketaren batez besteko urtearteko prezioa %15ekoa edo handiagoa bada, hutsik dauden etxebizitzaren jabeek etxea berri ere balioa handitzea lortzen dute, eta horrek atzeratu egiten ditu alokatzeko. Bestalde, aldeak sortzen dira zergapekoen artean, neurri horiek jabeen aldekoak baino ez dira-eta. Maizterrak ahaztuta daude neurri horietan, beren kontratua 1998tik aurrerakoa bada, ezin baitute PFEZen kenketarik egin.

*Etxebizitzari eta Lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Planari dagokionez*, urtarri-laren 11ko 1/2002 Errege Dekretuak ezartzen du *sistema bat alokairurako 10 edo 25 urtez bideratzen diren etxebizitza eraiki berrien (babestutakoak) sustapen pribatua<sup>55</sup> finantzatzeko*. Urteak 10 edo 25 dira, maileguaren amortizazioa zein den eta aurretik 3 urteko gabezia eduki dezake. 25 urtekoa denean, lehendabiziko 10 urteak iragan ondoren, jabeak etxebizitzaren %50 arte saldu ahal izango ditu. Mailegu kualifikatuaren amortizazio epea 10 urtekoa bada, urteko gehieneko errenta izango da etxebizitzaren legezko salmenta prezioaren %7; eta 5 urteko bada, urteko gehieneko errenta izango da %4koa. Alokairu kontratuak ez badu bestelakorik adierazten, errenta eguneratuko da KPIren arabera. Horrez gain, sustatzaile pribatuak aukera izango du lurzoru publikoan eraikitzeko, azalera eskubidearen bidez. Finantziazio zehatzari dagokionez, bi laguntza mota daude:

Etxebizitzari eta Lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Plana:  
estatuaren laguntzak alokairuko etxebizitzak sustatzeko

Laguntzak sustatzailearentzat	10 urteko alokairua	25 urteko alokairua
Diru-laguntza*	%15	%20
Ordezgutako kuota**	%30 (Gabezia + hasierako 5 urteak) %20 (6. urtetik 10.era)	%50 (Gabezia + hasierako 5 urteak) %40 (6. urtetik 20.era)

\* Etxebizitzak ezin dira 70 m<sup>2</sup>-koak baino handiagoak izan, eta diru-laguntza izango da etxebizitzaren legezko prezioari adierazitako % erantsita (udal berezietan, 1,25 aldiz oinarritzko prezioa/m<sup>2</sup>). Sustatzaileak %50m arte jaso ahal izango du aurrez, lanak hasi direla egiaztatzen badu.

\*\* Mailegu kualifikatuaren ordezgutako kuotaren %, urteko aldien arabera.

Sustapen Ministerioak autonomia erkidegoekin, Etxebizitzako Estatuko 2002-05 Plana eragingarri bihurtzarren, sinatutako hitzarmenean, alokairuko babestutako alokairuko 17.575 etxebizitza finantzatzea dago aurreikusita (gutxi gorabehera, 4.394 etxebizitza urtero); lau urte horietan eraikitzea espero duten (166.342) etxebizitza guztien %10,6. Eraikuntza berriko babestutako alokairu jardueren betetze maila, hasierako aurreikuspenen

<sup>55</sup> Dirua irabazteko xederik gabeko erakundeentzat ere bai.

arabera, izan zen, 2002an, %159,5ekoa (6.836 etxebizitza), eta 2003an, %135,5ekoa (5.991 etxebizitza).

Alokairuari begira egindako jarduera babestuak zein txikiak diren ikusita, berehala antzematen da alokairua hartzen dela aukera marjinaltzat; jarduera ia guztiak daude bideratuta jabetzarako bidea eskaintzera. Horrekin lortuko da jabetza erregimena are indartsuagoa izatea (2001ean, etxebizitza nagusien %81). Azken finean, lehengo politikari eusten dio oraingoak, eta muzin egiten die OCDEk edo Europako Banku Zentralak egindako gomendioei; hau da, erakunde horiek, etxebizitzaren merkatua zenbat gares-titu den ikusita, gomendatzen dute alokairuaren sektorea bultzatzeko, lagundu egingo bailuke prezioei eusten, eta ondorio hobeak izango lituzke lan-mugikortasunari dagokionez.<sup>56</sup>

### 7.5. GIZARTE ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA

Espainian oso toki txikia du gizarte alokairuko etxebizitzak<sup>57</sup>: 1998an etxebizitza nagusiek osatzen duten parkearen %0,7 ziren; oso bestelakoa da Europar Batasuneko (15 Estatu) batez bestekoa, %18. Era berean, alokairuko etxebizitzaren parkearen %7,6 da, 100 biztanleko 2 etxebizitza, besterik ez. Oro har, etxebizitza politikak, bai Francoren garaian eta bai demokrazia parlamentario izan denean, etengabe, bultzatu dute jabetzarako bidea. Hain zuzen ere, etxebizitza publikoari buruzko jarduera nagusiek, bai Francoren garaioek (auzategiak eta absortziozko auzo unitateak, Obra Sindical del Hogarren sustapenak eta Etxebizitza Ministerioaren poligonoak), eta bai gaur egungo demokraziakoek ere (batez ere, txabola auzoak eta sasietxeak gaitzea) bideratu zuten behe eta erdi mailako gizartea, merkatu librean aukerarik ez zeukana, jabetzara. Beraz, aurreko mendeko hirurogeita hamargarren hamarkadaren bukaera arte, Europar Batasuneko Estatu gehienek, Frantziak edo Britainia Handiak, kasurako, gizarte alokairurako bidea lehenetsi zuten; Espainian, aldiz, gizarte maila guztietan jabetza erregimena zabaltzea izan zen helburu.

Alokairuko etxebizitza espainian (1998)

Gizarte Alokairuko Etxebizitza Kopurua	Etxebizitza nagusien araberako ehunekoak	Alokairuko etxebizitzaren araberako ehunekoak	Gizarte etxebizitzak 1000 biztanleko
104.631	0,7	7,6	2,7

Iturria: Sustapen Ministerioa. AVS-ren 51. buletina, 1998ko iraila.

Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (ASV) elkartearen 51. buletinean adierazitakoaren arabera, autonomia erkidegoak dira gizarte etxebizitza gehien jabe. Etxebizitza horietatik gehienak zaharrak dira, eta bizitzeko baldintzak balio estandarretatik beherakoak dira. Etxebizitza horiek gizarte maila kaltetuenei esleitu ohi diz-

<sup>56</sup> CES (2003): *Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral de España, año 2003*. Ekonomia eta Gizarte Kontseilua.

<sup>57</sup> AVSren 51. buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): "Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa", CEODHAS-en Gizarte Etxebizitzaren Europako Behatokiak egina, 1998ko iraila.

kiete. Kudeaketak defizita sortzen du, alokairuak ez baitira kostuak betetzeko nahikoa izaten, eta maizterrek ez dute, askotan, ordaintzen. Udalik handienek ere badituzte gizarte alokairuko etxebizitzak, eta aurrekoak baino txukunago daude, oro har, eta horietan ez da halako arazorik ordainketa dela-eta. Bestalde, bada eraiki berria den parke bat, zeinaren kudeaketa egiten baita enpresa irizpideen arabera, betiere gizarte ikuspuntua alboratu gabe; baina oso etxe gutxi dira halakoak. Etxebizitzaren jabe den erakundeak laguntza ordezkatzailak eman ohi ditu. Gaur egun, zenbait autonomia erkidegok etxebizitzaren alokairuaren beren arauzko ordezkatzailak dituzte (nahiz eta erkidegok horiek izendunak ez izan), betiere diru iturri urriko edo gizarteratzeko arazoak dituzten pertsona edo familiak badira.

Estatuak laguntzak eskaintzen dizkie, gizarte alokairuko etxebizitzak eraikitzeko, sustatzaile-eraikitzaileei, baina horietara jo dezakeen jarduera kopurua oso txikia da. Urtarrilaren 11ko 1/2002 Errege Dekretuan, Etxebizitzari eta lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Plana biltzen duena, babestutako alokairuko etxebizitzaren sustapen publikoa finantzatzeko sistema dago ezarrita; etxebizitza horiek, gutxienez, 10 urtez alokatu behar dira. Estatuaren finantziazioak kostuaren %30 estaltzen du ( $m^2$ -aren urteko oinarrizko prezioaren =%85), baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- ▶ Maizterraren diru sarrera SMI baino 2,5 aldiz edo gutxiago izan behar da, edo dagokion erkidegoko legedian ezarritako muga, bestela.
- ▶ Etxeak  $70 m^2$  baino gutxiagoko azalera erabilgarria izan behar du, edo familia unitatea 4 edo kide gehiagokoa bada,  $90 m^2$  baino gutxiago.

Laburbilduz, bizitzeko aukera hau ez dago inola ere lehenetsita estatuko etxebizitza politiketan; guztiz aurkakoa gertatzen da. Hala erakusten du Etxebizitzari eta lurzoruari buruzko Estatuko 2002-05 Planaren aurreikuspenak izan ere Planak indarrean iraungo duen urteko 150 etxebizitza aurreikusten ditu alokairurako. Helburua oso urria izan arren, 2002an eta 2003an bete ere ez zen egin, urte bakoitzerako aurreikusitako etxebizitzaren %75,3 eta %39,3 baino ez baitziren eraiki.



**8**

**Euskal Autonomia**

**Erkidegoa**

Nafarroako Foru Erkidegoan bezala, Euskal Autonomia Erkidegoan ere etxebizitza politika ez du Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatuko 2002-05 Planak arautzen, bertako *Etxebizitza Plan Nagusia 2002-2005* izenekoak baizik. Eusko Jaurlaritzaren plan horren markoan zehazturiko helburu eta laguntzak ezagutu aurretik, bidezko deritzogu hainbat kontu jorratzeari: joan den hamar urteko etxebizitza sistemaren eta etxe berrien eraikuntzaren bilakaera, indarreko Plan Nagusiaren arautze-aurrekinez gainera, adibidez. Ikus dezagun orain horietako lehen.

### 8.1. FAMILIA ETXEBIZITZEN STOCKAREN BILAKAERA 1991TIK 2001 ARTE

Euskal Autonomia Erkidegoan 2001. urtean 889.560 familia etxebizitza erroldatu ziren: kopuru horrek %14,7ko gehikuntza (hau da, 114.371 etxebizitza) erakusten du 1991 urteko stockarekiko (775.189). Klaseari dagokionez, etxebizitza nagusiak 2001 urtean erroldatutako familiarren %83,3 dira, hots, 1991ko portzentajea (%81,3) baino altuxeagoa, etxebizitza nagusien stocka %17,6 areagotu baitzen orduan (zenbaki absolutuetan, 110.888 etxebizitzaz gehitu zen).

Familia etxebizitzak, motaren arabera, 1991-2001 urteetan

		Nagusiak	Bigarren mailakoak	Hutsak	Bestelakoak	Guztira
1991	Zk Abs.	630.511	46.287	95.409	2.982	775.189
	% Horiz.	81,3	6,0	12,3	0,4	100,0
2001	Zk Abs.	741.399	47.863	94.287	6.011	889.560
	% Horiz.	83,3	5,4	10,6	0,7	100,0
<b>Aldaketa %</b>	<b>2001/1991</b>	<b>17,6</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>101,6</b>	<b>14,7</b>

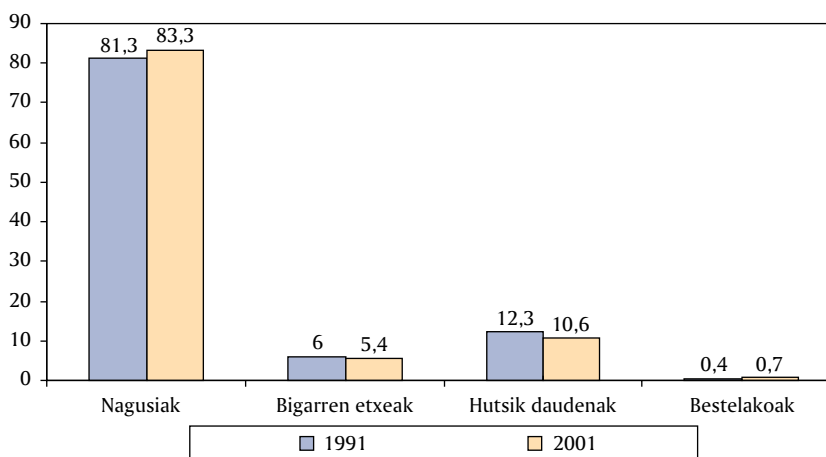
Iturria: 1991 eta 2001eko *Populazio eta Etxebizitza Zentsuak*. INE. Geuk egina.

2001ean erroldaturiko bigarren mailako 47.863 etxebizitzak klase familiarrekoen %5,4 dira, hau da, 1991koa (%6) baino portzentaje txikixeagoa. Zenbaki absolututan, bigarren mailako etxebizitzen stocka 1.576 aletan hazi zen urte horien artean (%3,4, alegia).



2001 urtean errolaturiko 94.287 etxebizitza hutsak familia etxebizitzen stockaren %10,6 dira, baina 1991n gehixeago ziren (%12,3). Zenbaki absolututan, hutsik dauden etxebizitzen stocka jaitsi egin da zerbait: 1.122 etxebizitza (%-1,2).

Familia etxebizitzak, motaren arabera, 1991-2001 urteetan (%)



Jabetza erregimenari dagokionez, 1991n Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza erregimenaren bereizgarrietako bat zen jabetza erregimenaren hegemonia handiegia (etxebizitza nagusien %86,3, hain zuzen). Hamarkada horretan, hegemonia hori areagotu egin zen, etxebizitza nagusien jabetza ugaldtu (%21,2) eta 2001 urtean errolaturiko etxebizitza nagusien %89raino iritsi zelako (stocka 115.366 unitatetan areagotu zen). Etxebizitza nagusien stockaren okupazioan jabetza erregimenaren areagotze gorri hori are eta nabarmenago geratzen da Europar Batasuneko (15 estatu) batez bestekoaren aldean %61 delako. Bestetik, Euskal Autonomia Erkidegoko indizea Europar Batasunari dagokiona baino 28 puntu altuagoa da.

Etxebizitza nagusiak edukitze erregimenaren arabera, 1991-2001 urteetan

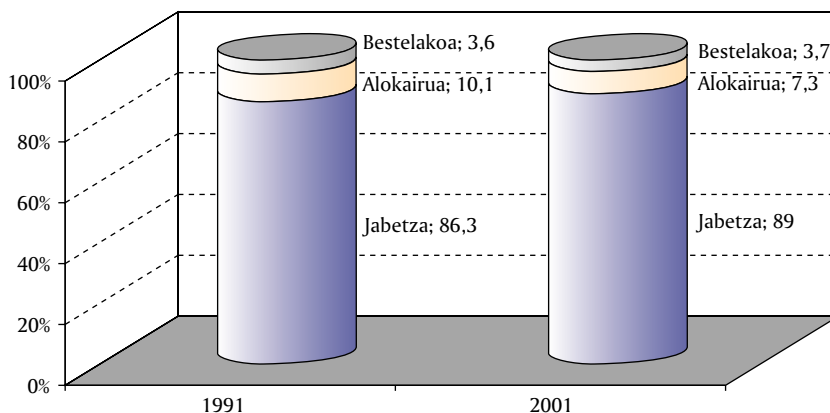
		Jabetza	Alokairua	Bestela	Guztira
1991	Zk Abs	544.505	63.333	22.673	630.511
	% Horiz.	86,3	10,1	3,6	100,0
2001	Zk Abs	659.871	53.880	27.648	741.399
	% Horiz.	89,0	7,3	3,7	100,0
<b>Aldaketa %</b>		<b>2001/1991</b>	<b>-14,9</b>	<b>21,9</b>	<b>17,6</b>

Iturria: 1991 eta 2001eko Populazio eta Etxebizitza Zentsuak. INE. Geuk egina.

Alokairuak, aldiz, gainbehera latza nozitu du, geroz eta bazterrerago baitoa: 1991. urtean etxebizitza nagusien %10,1 alokatuak zirelarik, 2001ean %7,3raino jaitsi da. Izan ere, beherakada %15ekoa izan da, alokairuko etxebizitza nagusien stocka 63.333 ale izatetik (1991) 53.880 izatera igaro baita 2001 urtean (-9.453 etxebizitza, alegia). Euskal Autonomia Erkidegoko alokairuko etxebizitza kopuru urriaren aldean nabarmen geratzen da Eu-

ropar Batasuneko (15 estatuz osatutakoa) batez bestekoa: 31,7 puntuz txikiagoa da (%7,3, %39ren aurrean).

Etxebizitza nagusiak edukitze erregimenaren arabera,  
1991-2001 urteetan (%)



Etxebizitza familiarrak eta populazioaren arteko erlazioari dagokiola, 1991. urtean 368,4 etxebizitza zeuden Euskal Autonomia Erkidegoan, erroldaturiko mila laguneko; erlazio hori 2001ean 427,1 etxebizitzaraino igo da, hau da, mila biztanleko 58,7 etxebizitzatan hazi da kopurua. Nabarmen dezagun Europar Batasuneko (15 estatuduna) batez bestekoa 452 etxebizitza dela 1.000 biztanleko, hau da, 2001 urteko Euskal Autonomia Erkidegokoa baino handixeagoa: +25 etxebizitza 1.000 laguneko.

Familia etxebizitzak, populazioa eta familia etxeak 1991-2001 urteetan

	Populazioa	Etxebizitza familiarrak	Etx. Famil. 1.000 biztanleko	Familia etxeak	Aldea % Etxebizitzak/familia etxeb.
1991	2.104.041	775.189	368,4	632.992	22,5
2001	2.082.587	889.560	427,1	741.408	20,0
<b>Aldaketa 2001/1991</b>	<b>-1,0%</b>	<b>14,7%</b>	<b>58,7</b>	<b>17,1%</b>	<b>-2,5</b>

Iturria: 1991 eta 2001eko Populazio eta Etxebizitza Zentsuak. INE. Geuk egina.

Familia etxebizitzaren kopurua %17,1 ez ugalduta da 1991tik 2001era arte, eta etxebizitza familiarren gehikuntza handixeagoa da (14,7%). Horrenbestez, etxebizitza familiarrak eta familia etxebizitzaren arteko aldea 2,5 puntuz jaitsi da 1991 urtetik (%22,5) 2001 urtera (%20). Beraz, familia etxeen kopuruarekiko, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza familiarren soberakina hautematen da, 2001 urteko Erroldaren arabera. Etxebizitza familiarren superabit hori Europar Batasuneko (15 estatuduna) batez bestekoaren bikoa da, hura %10,5 baita. Gogoan izan dezagun Euskal Autonomia Erkidegoan 2001 urtean erroldaturiko etxebizitza hutsak etxebizitza familiarren %10,6 zirela, hau da, gurea beste herrialde batzuetako indizeak baino altuagoa –Herbehereak (%2,2), Suedia (%2,6), Erresuma Batua (%3,6)– edo dezente altuagoa –Frantzia (%6,9), Alemania (%7,5)– dela.

## 8.2. 1991TIK 2003 ARTE ERAIKITZEN HASITAKO ETXEBIZITZAK

Ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoan 1991 eta 2003 artean urtez urte hasitako etxebizitza berrien banaketa portzentaje bidez ezagutzera emango dugu, sustapen motaren arabera, hiru aldi bereiziz:

- ▶ 1991 – 1995
- ▶ 1996 – 2001
- ▶ 2002 - 2003

1991 - 1995 aldiaren hasieran, Golkoko Gerrak leherrarazi zuen krisiaren ondorioz, sustapen eta etxegintza jarduerak mantsotu egin ziren: 1991tik 1993ra arte urtean zortzi mila etxebizitza baino gutxiago hasi ziren. Eraikuntzaren gainbehera horrek etxebizitza libreetan du eragina, batik bat, portzentajeen maila 1993an beheraino iritsita (hasitako etxebizitzen %64,4raino, alegia). Krisialdian etxebizitza babestuen sustapena, aldiz, dezentete areagotu da, 1993 urtean 1991 – 2003 epeko indizerik altuenera helduta: %35,6 (hau da, %29,4 babes sozialekoa eta %6,2 etxebizitza soziala).

1991 eta 1995 artean eraikitzen hasitako etxebizitza berrien banaketa, ehunekotan, sustapen motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak, guztira	% gizarte etxebizitzak	% babeseoak	% etxebizitza libreak
1991	7.166	3,0	19,9	77,1
1992	7.230	11,4	16,5	72,1
1993	7.785	6,2	29,4	64,4
1994	9.596	1,6	20,2	78,2
1995	12.738	2,6	16,8	80,5
1991-1995	44.515	4,5	20,2	75,3

*Iturria:* Eustat eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Geuk egina.

Atzerapen ekonomikoan, oro har, higiezinaren merkatuan etxeen salmentak behera egitean, etxebizitza babestuen eraikuntza salbamenduko txalupa gisakoa izan zen etxegintza-sustapen sektorearentzat, adierazle ekonomikoak hobetzearen zain; hobekuntza hori 1994an hasi zen, izan ere, urte hartan hasitako etxebizitzaren kopurua (9.596) eta etxebizitza libreen mugimendua dezentete igo baitziren, babes ofizialeko etxebizitzaren kaltetan. Jorera hori 1995 urtean are eta nabarmenago hauteman zen, orduan etxebizitza libreak guztira hasitakoen %80,5 izan baitziren; babes ofizialekoak, aldiz, %16,8ra jaitsi dira eta etxebizitza sozialak kondarreko fenomeno dira jada: %2,6.

*Bigarren aldiaren (1996 – 2001) bereizgarria,* berebiziko hazkuntza ekonomikoaren ondoriozko “higiezinaren boom” fenomenoaren izan zen. Horrelaxe adierazten digu urtero hasitako etxebizitzaren batez besteko kopuruak (14.891 ale); kopuru hori, izan ere, aurreko aldiko batez bestekoa (8.903 etxebizitza) baino %67,2 handiagoa baita. Sei urte horretan hasitako etxebizitza libreek zifra historikoak iritsi dituzte, 1999 urteko ariketa delarik etxebizitza libre gehien hasi dituen (18.915 ale). Era horretan, etxebizitza librea 1997an guztirakoaren %77,2 bazen ere, 1998an %82,2ra heldu da, babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza sozialak ez bezala: hauen portzentajeak behera egin du %22,8tik (1996)

%17,8raino (1998). Nolanahi ere, 2001 urtean, hasitako etxebizitzaren joera-aldaketa haute-man da, hau da, babes ofizialeko etxebizitzak dezente ugaldtu direnez, guztirako %27,7ra izatera iritsi dira, libreen agerpena %72,3era jaitsi delarik.

1996-2001 aldian eraikitzen hasitako etxebizitzaren banaketa,  
ehunekotan, sustapen motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak guztira	% Gizarte etxebizitzak	% Babes Ofizialekoak	% Etxebizitza libreak
1996	11.536	4,6	18,2	77,2
1997	12.052	6,0	14,4	79,6
1998	16.418	2,9	14,9	82,2
1999	18.915	4,4	14,4	81,2
2000	14.950	3,9	15,1	81,0
2001	15.478	3,8	23,9	72,3
<b>1996-2001</b>	<b>89.349</b>	<b>4,2</b>	<b>16,7</b>	<b>79,1</b>

*Iturria:* Eustat eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Geuk egina.

2002 - 2003 aldian (2002-2005 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen lehen biurtekoan, hain zuzen) babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena dezente gehitu da, 2002 urtean hasitako etxebizitza guztien %34,3raino eta 2003an hasitako %32,7raino iritsita; bitartean, etxebizitza libreen portzentajezko agerpena %65,7 eta %67,3ra jaitsi da. Horrenbestez, babes ofizialeko etxebizitzaren portzentajerik handiena (hasitako etxebizitza guztien %36,5) erdietsi zen 1993 urteko indize haien antzekoetara heldu dira zifrak. Dena den, termino absolutuetan 2003 ekitaldi historikoa izan da, urte horretantxe hasi baitira babes ofizialeko etxebizitza gehien (6.625), 2002 urtearen ondotik (5.054).

2002-2003 artean hasitako etxebizitzaren banaketa,  
ehunekotan, sustapen motaren arabera

	Hasitako etxebizitzak guztira	% Gizarte etxebizitzak	% Babes Ofizialekoak	% Etxebizitza Libreak
2002	14.746	7,5	26,8	65,7
2003	20.251	4,0	28,7	67,3
<b>2002-2003</b>	<b>34.997</b>	<b>5,4</b>	<b>27,9</b>	<b>66,7</b>

*Iturria:* Eustat eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Geuk egina.

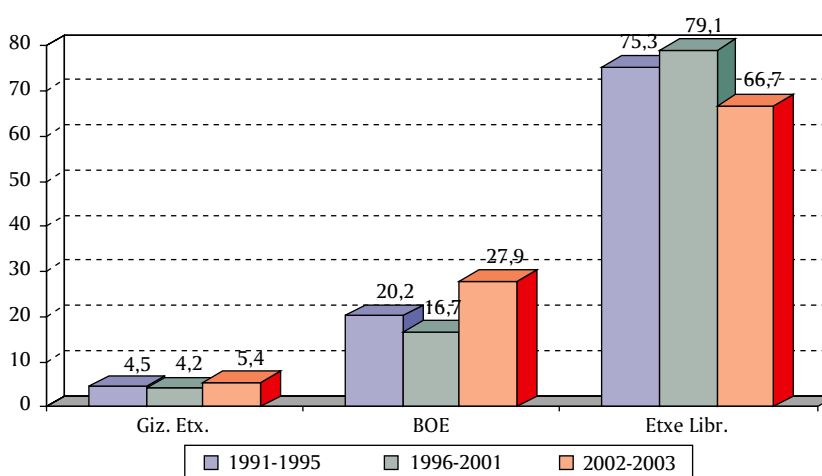
Laburbilduz:

- ▶ 1991tik 1995era 44.515 etxebizitza egiteari ekin zaio (urtean, batez beste, 8.903 ale); horien %75,3 sustapen librekoak dira, %20,2 babes sozialekoak eta gainerako %3,8, gizarte etxebizitzak.
- ▶ Hurrengo aldian (1996 – 2001) 89.349 etxebizitza hasi dira (urtean 14.891 etxebizitza, batez beste) eta etxebizitza libreen gehikuntza handiagoa hautematen da (%79,1 egun, 1991-1995 aldian %75,3 zelarrik) babes ofizialeko etxebizitzaren kaltetan (%20,9 orain eta %24,7, 1991-1995 aldian) baina, batez ere, babes sozialeko etxebizitzaren

portzentajezko adierazpenean izan du eragina (%16,7 orain eta %20,2 1991-1995 al-dian).

- 2002tik 2003ra arte 34.997 etxebizitza egiteari ekin zaio (urtean, batez beste, 17.498 etxebizitza), etxebizitza libreen portzentajezko agerpena urrituz (%79,1etik %66,7raino), babes sozialeko etxebizitzena ez bezala, hauen agerpena biziki ugaldu delako (%16,7tik %27,9ra); etxebizitza sozialak ere portzentajezko areagotzea nozitu du (%4,2tik %5,4ra).
- Nabarmen dezagun, bukatzeko, hiru aldietan ere etxebizitza sozialek erakutsi duten agerpen eskasa (%4,5, %4,2 eta %5,4).

Etxebizitzen banaketa, ehunekotan, sustapen motaren arabera



### 8.3. ETXEBIZITZAKO 1996-1999 ETA 2000-2003 PLAN ZUZENTZAILEAK

2002-2005 etxebizitza plan zuzentzailearen oroitza txostenean aurreko bi planek (1996-1999 eta 2000-2003 Plan Zuzentzaileek, alegia) erdietsitako emaitzen ebaluazioa aurkezten da, hurrengo alderdiak azpimarratuz:

- 1996 eta 2001 urteen artean 1.060 milioi euroko mailegu kualifikatuak eman ziren; horien onuradunak sustatzaileak izan ziren, batik bat (%65), eta erostunak, maila apalagoan (%25).

## 1996-2001 aldian emaniko mailegu-laguntzen laburpena

Euroak (milakotan)	1996-1999		2000-2001		1996-2001	
	Kopurua	Munta	Kopurua	Munta	Munta	%
Sustatzaileak	184	383.005	89	303.509	686.514	64,8
Erostunak	4.347	187.538	1.406	74.629	262.167	24,7
Birgaitzekoa	8.300	41.749	3.876	19.930	61.679	5,8
Alokatzeko eskuratzea	1	18	2	86	104	0,0
Lurzorua eta urbanizazioa	7	34.777	5	11.770	46.547	4,4
Hitzarmen bereziak	19	1.077	6	1.905	2.982	0,3
<b>Maileguak guztira</b>	<b>12.858</b>	<b>648.164</b>	<b>5.384</b>	<b>411.829</b>	<b>1.059.993</b>	<b>100,0</b>

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

- ▶ Emaniko dirulaguntzak 20,7 milioi eurora iritsi zirelarik, etxebizitzak birgaitzera (%82) eta erosketa (%17) bideratu zen kopuru hori. Erosteke dirulaguntzak, 2000–2001 aldian, ia erabat desagertu ziren.
- ▶ Alokairu erregimenerako finantza laguntzak (maileguak eta dirulaguntzak) oso gutxitan baliatu ziren.
- ▶ 1996tik 2001ra arte, sustatzaileei emaniko mailegu kualifikatuen %95 babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntza laguntzera bideratu zen eta gainerako %5, berriz, etxebizitza sozialetara; 2000tik 2001ra arteko aldian, berriz, etxebizitza sozialak egiteko maileguek dezente gora egin zuten (%108).

## 1996-2001 aldian emaniko dirulaguntzen laburpena

Euroak (milakotan)	1996-1999		2000-2001		1996-2001	
	Kopurua	Munta	Kopurua	Munta	Munta	%
Erostunak	3.700	3.536	14	38	3.574	17,3
Birgaitzekoa	20.608	9.819	11.459	7.052	16.871	81,7
Alokatzeko eskuratzea	2	10	1	8	18	0,1
Babestutako alokairua	3	7	52	182	189	0,9
<b>Dirulaguntzak, guztira</b>	<b>24.313</b>	<b>13.372</b>	<b>11.526</b>	<b>7.280</b>	<b>20.652</b>	<b>100,0</b>

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

- ▶ 1996tik 1999ra arte etxebizitza erosteke maileguek, batez ere, erabilitako etxebizitzaren (%54) eta babes ofizialeko etxebizitzaren (%33) erosketa finantzatu zituzten; etxebizitza sozialak ia bazterreko posizioa zokoratu ziren (%13).
- ▶ 2000 eta 2001 artean etxebizitza sozialak (%-62,3) eta erabiliak (%-83) erosteke finantzaketa nabarmen jaitsi zen, babes ofizialeko etxebizitza erosteke finantzaketa ez bezala; honek biziki gora egin duelarik (%99,7) erostunentzako mailegu guztien %82ra iritsi da.

## 1996-2001 aldian onetsitako maileguak, norakoan arabera

Euroak milakotan	1996-99	2000-01	1996-2001	
			Guztira	%
Sustatzaileak, guztira	383.005	303.509	686.514	100,0
babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileak	366.930	286.737	653.667	95,2
G. etxebizitzaren sustatzaileak	16.075	16.772	32.847	4,8
<b>Erostunak, guztira</b>	<b>187.538</b>	<b>74.629</b>	<b>262.167</b>	<b>100,0</b>
babes ofizialeko etxebizitzaren erostunak	61.484	61.404	122.888	46,9
G. etxebizitzaren erostunak	24.333	4.582	28.915	11,0
E. erabilien erostunak	101.722	8.643	110.365	42,1
<b>Birgaitzeko, guztira</b>	<b>41.749</b>	<b>19.930</b>	<b>61.679</b>	<b>100,0</b>
Birgaitze isolatuak	31.459	15.961	47.420	76,9
Birgaitze Integratuak	10.290	3.969	14.259	23,1

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

- ▮ Etxebizitzak birgaitzeko onetsitako maileguak birgaitze isolatura bideratu ziren (%77) batez ere, birgaitze integratura gainerako %23 zuzendu zelarik; atal horrek dezentze egin zuen behera (%-23) 2000 - 2001 aldian.

1996-1999 eta 2000-2003 Plan Zuzentzaileetan finkaturiko *helburuen betetze graduaz* ari garela, goian aipaturiko 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen Oroitza Txostenen ondorengoa adierazten da<sup>58</sup>:

- ▮ Babestutako etxebizitzaren eraikuntzaren helburuak, oro har, bete ziren (guztien %98,9 alegia) arren:
  - Bi Planek ere helburuak gainditu zituzten jabetza erregimeneko etxebizitzari dagokionez (%117,6) baina alokairuko etxebizitzaren sustapenean biziki urruti geratu ziren (%44).
  - Bi Planek ere helburuak gainditu zituzten babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzari dagokionez (%134,2) baina gizarte etxebizitzan, aldiz, urruti geratu ziren (%48,2).
- ▮ Lurzoruaren erosketaz ari garela, 1996–2001 aldian finkatu ziren helburuekiko nolabaiteko defizita (%79,6) antzeman da. Dena den, nabarmen dezagun azken bi urteotan (2000-2001) soberan bete direla (%122); era horretan, aurreko aldian metaturiko defizita (%64,8) hein batez orekatu egin da.
- ▮ Etxebizitza erabili librea erosi eta mobilizatzeko helburuak ez dira bete (%28,9).
- ▮ Etxebizitza hutsen alokairua sustatzeko egintzarik ez da praktikan jarri, kasik (%2,5).

<sup>58</sup> EUSKO JAURLARITZAKO ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETARAKO SAILA, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailea. 2002ko azaroan, 46-47 orr.

- ▶ Etxebizitzen birgaitzeari adierazitako helburuak, oro har, ez dira bete (%50,5):
  - 1996-1999 aldirako adierazitako itxaropenak handiak izaki, betetze gradua apala izan da (%39,6).
  - Helburuak apalagoak baziren ere, 2000-2001 aldiran beteriko helburuak asetzeko modukoak dira (%99,6).

1996-2001 aldiko egintzen kopuruarekiko, helburuen betetze maila, ehunekotan

	1996-99	2000-01	1996-2001
Etxebizitza Babestuen Sustapena	97,0	102,3	98,9
Alokatzekoak	41,5	46,6	44,0
Saltzekoak	111,5	130,1	117,6
Sozialak	49,3	45,9	48,2
Babes Ofizialeko Etxebizitza	133,4	135,3	134,2
Lurzoruaren erosketak	64,8	122,0	79,6
Erabilitako etxebizitza librea erosteko laguntzak	32,2	1,0	28,9
Etxebizitza hutsak alokatzeko eta errentan jartzeko etxebizitzak erosteko laguntzak*	0,4	4,8	2,5
Etxebizitza eta eraikinen birgaitzea*	39,6	99,6	50,5
<b>Guztira</b>	<b>62,4</b>	<b>122,8</b>	<b>75,8</b>

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

\* Aintzat harturiko dirulaguntzak.

- ▶ Guztira, emaniko mailegu kualifikatuen munta aurreikusitako zifren azpitik geratu zen (%65,6 helburuekiko) baina 2000-2001 aldiran betetze gradua nabarmen handiagoa izan zen (%89,5).

1996-2001 aldiko finantzaketa helburuen betetzea portzentajetan

	1996-99	2000-01	1996-2001
Etxebizitza Babestuen sustapena	103,6	106,3	104,8
Lurzoruaren erosketak	23,0	25,3	23,5
Etxebizitzaren erosketak	33,9	76,6	40,3
Alokatzeko erosketak	–	0,8	0,9
Etxebizitza eta eraikinen birgaitzea	53,4	115,3	64,6
<b>Guztira</b>	<b>56,2</b>	<b>89,5</b>	<b>65,6</b>

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

#### 8.4. ETXEBIZITZAKO 2002-2005 PLAN ZUZENTZAILEA

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak honela definitu du bere zeregin nagusia: “Herritarren lojamendu premiak –kolektibo zigortuenenak, bereziki– asebetetzea, horien izaera aldakor eta dinamikoa kontuan izanik, eskura dauden baliabideen eraginkortasuna optimizatuz”. Era berean, azken helburutzat hauxe adierazten du: “Euskal hiritar guztiei etxebizitza eskuratzeko eskubidea bermatzea, etxebizitza duina edukitzeko eskubidea



egiazkoa izan dadin, orokorki hezkuntza edo osasun artapena jasotzeko eskubideak egiazko diren bezala”.

Hori erdiesteko Planak *bederatzi ildo estrategiko* aurreikusi ditu:

- ▶ *Etxebizitza babestuen eskaintza ugaltzea*, egun dauden premia handien hutsunea hobeki betetzeko.
- ▶ *Alokairua sustatzeko neurri politikoak indartzea*, etxebizitzaren eskean ari diren kolektibo ugarentzat horixe baita egoitza aurkitzeko alternatiba egokia.
- ▶ *Hutsik dauden etxebizitzak alokairuan erabiltzeko* –eta, aldi berean, birgaitzeko– politikak martxan jartzea.
- ▶ *Alde endekatuetan, etxebizitzak birgaitzeko eta hiria berriztatzeko jarduera irmoari ekitea.*
- ▶ Bereziki premian bizi diren *kolektibo*ei *begirako jarduera ildoak* garatzea.
- ▶ Etxebizitzaren *premian dagoen hiritarrak hobeki artatzea eta eman beharreko zerbitzuen kalitatea hobetzea.*
- ▶ Iruzurraren kontrol ausarta, sendoa, etxebizitza babestua eskuratze prozesuan oraingoa baino *gestio gardenagoa*.
- ▶ *Gestioaren eta eraikuntza prozesuen kalitate* sistemak praktikan jartzeko politikak indartzea eta, horrekin batera, *Iraunkortasun irizpideen* aldekotasun orokorra bul-tzatzea.
- ▶ *Etxebizitzaren gaineko zergez gogoeta egitea*, horren balizko eragin bihurtzaileak mugatzeko.

Ondoren, helburu orokorrak eta ildo estrategiko bakoitzean jasotako jardunbideak aztertuko ditugu:

### 1. ildo estrategikoa: Etxebizitza babestuaren eskaintza ugaltzea:

2000-2005 Plan Zuzentzaileak hiru jardunbide osagarri aurreikusi ditu: etxebizitza babestu berriak eraikitzea, etxebizitza babestuak egiteko lurzorua erostea eta prezio muga-tuko etxebizitza libre erabilien erosketa babestea. Ikus ditzagun banan-banan horietako bakoitzean antolatutakoak.

Plan Zuzentzaile horren xedea, guztira, 2002 eta 2005 urteen artean 16.200 etxebizitza berri babestu eraikitzea da (hau da, urtean 4.050 etxebizitza, batez beste). Eskuratze erregimenari dagokionez, Planaren arabera etxebizitzaren %45,1 alokairukoak izango dira, %39,5 jabetzakoak eta gainerako %15,4, azalera-eskubidekoak. Etxebizitza motaz ari gare-la, %67,6 babestutzat kalifikatuko dira eta %32,4 gizarte etxebizitzatzat.

## Etxebizitza berri babestuen eraikuntzan programaturiko helburuak

Etxebizitza kopurua	2002	2003	2004	2005	Total	%
Eskuratze mota						
Alokairua	1.200	1.900	2.050	2.150	7.300	45,1
Azalera-eskubidekoa	800	400	600	700	2.500	15,4
Jabetza	1.600	1.600	1.600	1.600	6.400	39,5
Etxebizitza mota						
Gizarte E.	900	1.350	1.450	1.550	5.250	32,4
Babestua	2.700	2.550	2.800	2.900	10.950	67,6
<b>Guztira</b>	<b>3.600</b>	<b>3.900</b>	<b>4.250</b>	<b>4.450</b>	<b>16.200</b>	<b>100,0</b>

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

Plan Zuzentzaileak helburu gisa hartu du 20.600 etxebizitza babestu (%91,2) altxatzeko lurzorua eskuratzea eta beste helburu bat, gehigarria: beste 2.000 etxebizitza (%8,8) eraikitzeke lurzorua lortzea. Planak 2002-2005 aldirako aurreikusten dituen eraikuntzako helburuak, hein handi batean, egun dauden lurzoru erreserbekin betetzeko modukoak direnez, programatuta dagoen lortu beharreko lurzoru horren parte handi batek 2005 urtetik aurrera beste etxebizitza babestu batzuen eraikuntzaren erreserba osatzeko balioko du. Jardunbide hori garatzeko, lurzoru hornitzaile nagusietako bat ORUBIDE Lurzoru Operatzailea izango da eta beste agente batzuekin (Udalekin, bereziki) mintzakide gisa arituko da, hitzarmenen bitartez jarduteko eta, era berean, udalerrri txikietan, lurzoruaren gestioan laguntzeko.

## Etxebizitza babestuen eraikuntzarako lurzorua lortzean programaturiko helburuak

Etxebizitza kopurua	2002	2003	2004	2005	Guztira	%
Lurzoru babestua lortzea	4.100	5.800	5.350	5.350	20.600	91,2
Lurzoru librea lortzea	0	700	650	650	2.000	8,8
<b>Guztira</b>	<b>4.100</b>	<b>6.500</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>22.600</b>	<b>100,0</b>

*Iturria:* Etxebizitzaren 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

Etxebizitza libre erabiliaren eskuratze babestuari dagokiola, Plan Zuzentzaileak programatutako ekinbide zehatzik agindu partez, etxebizitza erabiliaren merkatuko gehiengo prezioak prezio apalen edo erdi partetik beherakoen segmenturaino ekartzeko, mota horretako etxebizitza eskuratzeko laguntzen programa berria osatzearen premia aldarrikatzen du. Bestetik, bidezkotzat jotzen da laguntzak munta handieneko (gaur egun tasazio balioaren %4 – 5 horren ordez, %9 – 10 ingurukoa) itzuli beharrik gabeko dirulaguntza gisa biltzea, kolektibo jakin batzuen (familia ugariak eta 35 urte bitarteko gaztea, berauek baitira errenta txikieneko populazio sektoreak) alde lehentasunez jarduteko eta endekatutako areetan (EA) etxebizitza erabiliak erosteko irizpideak finkatuz.

## 2. ildo estrategikoa: Etxebizitzen alokairua sustatzen duten neurri politikoak indartzea:

Plan Zuzentzailearen arabera, etxebizitza eskuratzeko bide gisa, lehentasunezkoa da alokairua bultzatzea, batez ere erosteko bezainbeste baliabide ez dituzten baina etxebizi-

tzaren premian dauden kolektiboen beharrak asetzeko. Horregatik aurreikusi da premian dauden pertsonen ordaintzeko moduko errenta izango duten etxebizitza babestuen eskaintza zabala osatzea, bi jardunbidetatik:

- ▶ *Etxebizitza babestuaren eraikuntzan alokairua bultzatzea:* 2002tik 2005era arte programatutako 16.200 etxebizitzetatik 7.300 (guztien %45,1, alegia) alokairuzkoak izatea aurreikusi da. Adiera horretan, Etxebizitza Departamentuaren zuzeneko sustapena oso-osorik, ALOKABIDE alokairu operatzailearena eta VISESA elkarteak sustaturikoak alokatzera bideratuko dira. Horrez gainera, beste agente batzuek eraiki ditzaketan alokairuko etxebizitzak sustapena bultzatzeko laguntza berriak ere sortuko dira.
- ▶ *Etxebizitza erabiliaren alokairu merkatua suspertzeko neurriak hartuko dira:* Etxebizitza Sailak etxebizitza hutsen atzematea sustatuko du; horiek, egokiturik, merkatuan jarriko dira alokatzeko, premian dauden kolektiboen beharrak asetzeko. Aldi berean, alokairua babestuan jartzera begirako egintzak eta alokairua babestuzkoak ere sustatuko dira, emaniko dirulaguntzen munta areagotuz eta figura horiek ezagutaraziko dituzten publizitate kanpainak eginez.

Bestetik, hiru urrats hauek egitea planteatu da: horrelako etxebizitzak eskuratzeko baldintzak betetzen direla bost urtetik bost urtera bermatuko duen ikuskaritza zerbitzua sortzea; ekitaldi jakin batzuen bidez pixkanaka jabetzan har daitezkeen bultzatuz, alokairuko etxebizitza publikoak erosteko aukera ematearen egokitasuna aztertzea, espekulaziozko plusbalioak ateratzea galaraziz; euskal gizartearen alokairua ezagutu eta hedatzeko kanpaina handi bat egiteko premia.

### 3. ildo estrategikoa: Hutsik dauden etxebizitzak berreskuratu eta berregokitzea:

Euskal Autonomia Erkidegoan aspaldi honetan okupatu ez diren etxebizitzak 25.000 inguru omen dira. Iraunkortasun ari eusteko eta baliabideen alferrikako xahutzea mugatzeko, Plan Zuzentzailearen asmoa 2002-2005 aldian 5.000 etxebizitza huts merkatuan jartzea da. Helburu hori, jarduera osagarri, sustatzaile eta eragozleak erabiliz lortu nahi da:

- ▶ *Jarduera sustatzaileak:* hutsik dauden etxebizitzak gutxienez bost urtez alokairuan jartzea, diruz laguntzeko neurriak konbinatzea (jabeei aseguruak egitea, behar duten etxebizitzak birgaitzeko lanak diruz laguntzea, etc.). Jarduera horiek VISESA enpresa publikoak bideratzeaz gainera, merkatuan jartzen diren etxebizitza hutsen alokairuaren gestio integrala hartuko du. Udalekin eta bestelako erakunde lokal eta sozialekin elkarlanean arituko da okupatu gabe dauden etxebizitzak identifikazio lanean eta, aldi berean, hutsik dauden etxebizitzak jabeei zuzenduriko komunikazio kanpainak egin eta informazio zerbitzuak eskainiko dira. Horrelako etxebizitzak esleipen sistema Etxebide erakundeak gestionatuko du. Horiez gainera, alokairuan jartzeko etxebizitzak erosteko laguntzak mantendu eta indartzea ere aurreikusi da.
- ▶ *Jarduera eragozleak:* okupatu gabe, merkatuko prezioetan alokatzeko edo salgai daudela egiaztatuta gabe edo, auri egokieran egon gabe, denbora tarte jakin bat egiten duen etxebizitzari udal zerga edo tasak (alor berean dauden bigarren etxebizitzari Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga astuntzea, esate baterako) ezar dakizkion

proposatzea. Etxebizitza babestuen benetan okupatuak daudela egiaztatuko duen ikuskaritza sistema sortzea, horretarako informazio kanpaina egitea eta aplikatze-koak diren isunak berrikustea.

#### 4. ildo estrategikoa: Etxebizitzak birgaitzeari eta hiri berriztatzeari irmo ekitea:

- ▶ *Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzea*: egun ohiko etxebizitza birgaitu behar duten familientzat honelako laguntza eskema planteatu da: etxebizitza izateko eraikineko elementuak (ez, ordea, garaje, lokal edo trastetegi direnean); birgaitzeko laguntzak; baita eraikineko elementu komunak birgaitu eta berriztatzeakoak ere.

Etxebizitza hutsen kasuan, alokairuan laga daitezen sustatzeko formula berriak eratu dira eta, era berean, hutsik dauden etxebizitzak eskuratu, birgaitu eta alokatzea indartuko da.

Birgaitze isolatuaren gainera birgaitze integratuari emango zaio lehentasuna, batez ere Birgaitze Integratuko Area (BIA) eta Endekaturiko Area (EA) izenekoetan egin beharrekoak. Era berean, arkitektonikoki nabarmenak diren eraikinetan eta BIA zein EA horietan dautzan ekipamendu komunitario primarioetan birgaitze lanak egiteko laguntzak emateko deialdiak egingo dira.

- ▶ *Hiri berriztapena*: hirigintza eta gizarte alorrak batera aintzat hartuko dituen esku hartzea gauzatuz, BIA eta EA horietan (hala nola Sestaio<sup>59</sup>, Pasaia, Bilbo Zaharra edota Barakaldon) berrurbanizatze lanak eta hiri berriztatze integraleko lanak sendo bultzatzearen aldeko da Plan Zuzentzailea. Area horietan garatu beharreko jarduerak osotasunezko ikuspegiz diseinaturiko birgaitze plan berezietan jasoko dira: bertan, era berean, mota askotako esku hartzeak bilduko dira, hala nola espazio urbanoak berreskuratzea, plegu ugariako eraikin (industrialak, interes historikokoak, etc.) eta etxebizitzaren birgaitzea, birplaneamendu urbanistikoa, berrurbanizatze egintzak eta alor sozialekoak.

Berrurbanizatze proiektuak gauzatzeko dirulaguntza orokorrak ez ezik, urbanistikoki endekaturiko areetan proiektu horiek burutzeko beharrezkoak diren laguntzak ere ezarriko dira. Laguntza horiek gauzatzeko Udalekin edo partaidetza instituzionaleko erakundeekin sinatuko diren hitzarmenei esker gorpuztuko dira, urte anitzeko konpromisoen bidez lotuak.

Beste aldetik, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak Birgaitze Jardueretarako Sozietate Urbanistikoaren sorrera sustatuko du, hori baita biderik egokiena endekaturiko area eta auzoen berritze jarduera sistematikoak gestionatzeko.

#### 5. ildo estrategikoa: Kolektibo berezien berariazko tratamendua:

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen xedea kolektibo baztertuenean dituzten etxebizitza premien bana-banako tratamendua garatzea da, baina etxebizitza eskuratzeko, gizarteratzeko eta lanpostua hartzeko premiak batera kontuan izanik. Helburu hori hurrengo jardunbideen bitartez beteko da:

<sup>59</sup> Hiri-berriztatze aldetik Sestaok nozitzen duen premia berezia medio, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen Eranskinean legez bestelako proposamena jaso da.

- ▶ *Alokairuko etxebizitza sozialen eskaintza ugaltzea:* Plana indarrean dagoen lau urteko horretan 5.250 etxebizitza sozial sustatuko dira, hau da, programatutako etxebizitza babestu berri guztien %32,4. Jarduera horren onuradunak gazteak eta diru sarrera txikiak dituzten pertsonak (Oinarrizko Errenta jasotzen duten pertsonak, besteak beste) izan daitezten lortu nahi da.
- ▶ *Etxebizitza babestuen sustapenen zozketetan Etxebide sistemari esker kolektibo jakin batzuentzat etxebizitzak lehentasunez erreserbatzea:* 35 urte bitarteko gazteak, familia zamak dituzten guraso bakarreko familiak eta kide ezinduak dituzten familiak dira kolektibo horiek. Familia ugariak, berriz, kasuan kasuko sustapeneko baldintzen arabera, aukerazko erreserba izango dute. 65 urtez gorakoek apartamentu zainduak edo antzekoak eskuratu ahal izango dituzte, aurreko etxebizitza saldu ondoren, baldin eta beren diru sarrerek edo saldutako etxebizitzaren balioak kasuan kasuko muga gainditzen ez badute.

Etxebizitza libre erabiliari dagokiola, familia ugariak eta 35 urtez beherako gazteen kolektiboak erosteko laguntzak areagotu egingo dira. BIA aretan dauden etxebizitzek ere laguntza handiagoak izango dituzte.

Beharrezkoa jotzen bada, sustapen babestuetan etxebizitza kopuru jakin bat erreserbatu ahal izango da integrazio prozesua bizi duten kolektiboen (inmigranteak, ijitoak edo Oinarrizko Errenta jasotzen dutenak) lojamendu premiak betetzeko. Era berean, zozketetatik hainbat etxebizitza salbuetsi ahal izango dira, birgaitze urbanoaren prozesuek eraginiko familia edo egoitza-unitateek lojamendua izan dezaten.
- ▶ *Jarduerak behar jakinei egokitzea:* etxebizitza babestuen sustapenak eskakizunaren ezaugarrien arabera egokitzea beharrezkotzat jotzen da; horrek, etxebizitzaren azalera eta tipologia handitzea aginduko duenez, etxebizitza tradizionalako modeloak (1, 2, 3 edo 4 logelakoak), apartamentu txikiak (gazte eta zaharrentzat) eta etxebizitza zainduak egin beharko dira.

Plan Zuzentzailearen joera, beraz, zaharren premiei berariazko tratamendua ematea da, pertsona hauek beren auzo eta familia ingurunean mantendu ahal izateko. Etxebizitzaren jabe zaharren kolektiboa, gainera, baliabidetzat jotzen du Planak, hainbat formula praktikan jartzeari ateak zabaltzen dizkiolako: ikasleak – zaharrak elkarrekin bizitzea edo, bestela, pentsio baten truke etxebizitza lagatzea; formula honek, azalera handiagoko etxebizitza behar duten familiei bertan bizitzeko aukera eman-go lieke.

Gazteei dagokiela, hainbat lojamendu formula aztertuko dira, alokairu kooperatibak gestio eredu gisa hartuta. Zerbitzu komunez hornituriko apartamentu txikiak auzo hori gazteen kolektiboaren emantzipazio arazoak hein batez konponduko lituzkeen formula gisa agertzen du Plan Zuzentzaileak. Era berean, gazteen premiak, eskakizunak eta tipologia aldian behin aztertzea da helmuga, gazteriako sektore zigortuenei arreta berezia bideratuz.
- ▶ *Zailtasun bereziak dituzten beste hainbat kolektibo:* inmigranteak, tratu txarren biktima izaniko emakumeak, gizarteratze prozesua bizi duten preso ohiak, ezindu psikikoak, adimen gaixotasunak nozitzen dituztenak, arriskuan dauden adingabeak eta antzeko kolektiboak izango dira berariazko programa eta konponbideen onuradunak. Horrek guztiak Administrazioek elkarrekin koordinazioa agintzen duenez, horrelako kolektiboak entregatzeko dauden etxebizitzaren prezioaren %10eraino eskatu ahal izango dute Udalek eta Diputazioek, etxebizitzaz jabetzeko irizpideak malgutuz. Bestetik, gestioa Gizarte Ongizatearekin koordinatzea ere aurreikusten du Planak, kolektibo horien gizarteratze-ibilbidea osatzeko.

Ezindu psikiko eta adimeneko gaixotasunak nozitzen dituzten herritarrei goazkiela,

balizko konponbidetzat apartamendu zainduetan sartzea litzateke. Inmigranteen kasuan, harrerako lojamenduak eta antzeko formulak jorratu dira. Era berean, errenta apalenak dituzten kolektiboek bereziki, alokairua arinduko dien laguntza ezartzeko aukera ere planteatu da.

## 6. ildo estrategikoa: Hiritarraz eta zerbitzuen kalitateaz artatzea:

Plan Zuzentzailearen helmugetako bat Etxebide – Etxebizitza Euskal Zerbitzua hobetzea da, hiritarrei zerbitzu arinago, eraginago eta arduratsuagoa emateko. Era berean, Etxebizitza Sailak zabaltzen duen informazioaren kalitatea hobetzea ere proposatzen da, informazio hori jasotzeko bitartekoak ugaltzearen bidez, horretarako Sail horretaz hiritarrek duten ezagutza areagotuko delarik; Sailak, aldi berean, bere prozesuak eta bere barne-informazio sistema (Saileko Datu Basea) hobetuko ditu. Hurrengo jardunbideak adierazi dira:

- ▶ Babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroa irekita mantentzea eta, formularioetan, eskatzaileen zaletasunak ere sartzea planteatzen da.
- ▶ Etxebideren zerbitzuak jakinarazteko, kanpaina berariazko (hau da, kasuan kasuko kolektibo eta gaien arabekoak) eta orokorrak bilduko dituen Komunikazio Plana martxan jartzea.
- ▶ Etxebiden izen emaniko eskatzaileei informazio pertsonalizatua ematea, hiru bide-tatik: telefonozko arreta, Saileko web orria eta idatzizko komunikazioetatik. Etxebideren web orria hobetuko da.
- ▶ Informazio sistema eta prozesuak etengabe hobetzea, horien artean dauden sinergie-z baliatuz. Helburukako Zuzendaritza sistema ezarriko da, Saileko Datu Basea delako informazio sistema integratua osatu eta mantenduko da eta Etxebizitza Saileko barne-kalitatea egiaztatze prozesuan aurrerapausoak egingo dira. Horiek ez ezik, etxebizitza gaitan eskuduntzak dituzten Herri Administrazioen arteko koordinazioa hobetuko da.
- ▶ Erabiltzailearen asebetetzea adieraziko duten datuen sistema ezarriko da martxan; adiera horretan, bi profiletara zuzenduriko inkesta urtero egitea proposatzen da: Etxebiden izen emaniko pertsonen zuzendutako galdategia eta etxebizitza babes-tuen esleipendunei zuzendutako galdategia.

## 7. ildo estrategikoa: Iruzurra kontrolatzea:

Etxebizitza babestuak esleitzeko prozedura justua diseinatzea, premian ez dauden pertsonen etxebizitzak ematearen kontra borrokatzea, ahalik eta sustapen pribatu gehienak Etxebideren bitartez esleitzea, etxebizitza babestuak hutsik egon edota bestelako helburuak betetzera bidera ez daitezkeen lortzea da Planaren helburu nagusia; era berean, babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioak kontrolatzea nahi du Planak, espekulazioa galarazteko. Helburuok erdiesteko hurrengo jardunbideak aurreikusi dira:

- ▶ Etxebizitzak esleitzeko unean zozketa egingo da orain arte bezala eta sustatzaile pribatuei etxebizitza horiek Etxebideren bitartez esleitzeko aukera emango zaie. Nolanahi ere, sustatzaile pribatuei ere gardentasunez jokatzeko aginduko zaie.
- ▶ Azken urteko diru sarrerak hartuko dira kontuan eta Foru Ogasunekin eta erregistrazkaileekin elkar harturik, eskatzaileek jabetzan beste etxebizitzarik izan ez deza-

ten kontrolak ezarriko dira. Horiez gainera, zozketa ondoren ere kontrolak egingo dira eta, etxebizitza babestuen esleipendunek ondasun horri uko egiten dioten kasuetan ere jarduteko neurriak aztertuko dira.

- ▶ Etxebizitza Sailak hainbat neurri jasoko dituen iruzurraren kontrako plana diseinatu du: esleitutako etxebizitzak entrega datatik hiru hilabeteko epean okupatuko direla –eta, horrela ez bada, esleipena deuseztatu edo baliogabetu egingo da– ziurtatzeko ikuskaritza zerbitzua sortuko da, adibidez.
- ▶ Babes ofizialeko etxebizitzaren jabeek merkatu librean egin nahi dituzten transakzio guzti-guztietan Lurraldeetako delegazioek tanteatu eta atzera egiteko eskubidea –erosteko lehentasunezko eskubidea– egikaritu beharko dute. Notarioek eta jabetza erregistratzaileek ezin formaliza dezakete etxebizitza babestuen inolako salerosketarik aurretiaz Etxebizitza Sailaren onespena ez badu.
- ▶ Etxebizitzak babestu izaera iraunkorrez kalifikatuko direnez (ezin deskalifika daitezke) ezinezkoa izango da merkatu libreko prezioan saltzea.

#### 8. ildo estrategikoa: Eraikuntzaren kalitatea eta Iraunkortasuna:

Planaren helburu estrategikoetako bat etxebizitzaren kalitatea bi bidetatik bultzatzea da: kalitatearen bermea eta gestio integratuaren kalitatea. Iraunkortasunaz ari garela, Ingurugiroaren Berriazko Programan jasoak dauden Iraunkortasun ari buruzko helburuak eta konpromisoak integratzea, eraikuntza guztiari aplikatzeko moduko gutxienekoen eskala ezartzea eta alternatibazko energia garbi eta berriztagarrien erabilera sustatzea, etxegintza eraginkortasun energetikozko irizpideen arabera burutzea eta arkitektoa bioklimatikoa garatzea ditu helmugak. Bestetik, dagoeneko eraikia dagoen hiria ahalik eta gehien aprobetxatzea, alokairu erregimena sustatzea eta eraginkortasun energetikozko irizpideen eredura jardutea Iraunkortasun ezko irizpide gisa hartzen du; era horretan Administrazioa bihurtuko da eragile eredugarri nagusia, sustapen babestu guzti-guztiak egiaztapen horren arabera gorpuztuko baititu. Planak hainbat jardunbide garatzen ditu hurrengoetara begira:

- ▶ Kalitatearen gestioaren sistema integratua.
- ▶ Eraikuntzaren kalitatearen kontrola.
- ▶ Eraikinen mantenua.
- ▶ Iraunkortasun a.

#### 9. ildo estrategikoa: Zerga kontuak:

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak etxebizitzaren gaineko –etxebizitza babestuen gaineko, bereziki– zergen inpaktua moteltzea planteatzen du, helburu orokor gisa, prezioen garestitze induzitua galarazteko eta higiezinaren merkatuaren balizko bihurturak minimizatzeke. Nolanahi ere, kontu horien gainean Eusko Jaurlaritzak ia eskuduntzarik ez daukala –Foru Diputazioek eta Udalek dauzkatelako– ere aitortzen du. Helburu orokor hori lau jardunbideren bitartez lortu nahi da:

- ▶ *Etxebizitza erostearen gaineko zergak*: etxebizitza erostearen gaineko zergak kentzeari geroz eta eragozpen handiagoak jartzeko aholkua kontuan izatea planteatu da; horren bitartez lor daitekeen zerga aurrezkoa etxebizitza babestuak erosi eta

eraikitzeke laguntzak areagotzera lihoake. Zergatze moduaren aldaketa hori pittin-ka sartu beharko litzateke, etxebizitza kontuen epe onargarria luzatzeko aukera aintzatzat hartzen duten behin-behineko erregimenak indarrean jarritz. Horrez gainera, etxebizitza babestuak erosteko jasotzen diren zuzeneko laguntzak PFEZtik salbues-ta uztea aholkatzen da.

- ▶ *Etxebizitza alokatzearen gaineko zergak*: errentatzaileari dagokionez, indarrean dagoen zerga tratamendua aski egokitzat jotzen da. Sozietateen gaineko zergan, behintzat, alokairuan diharduten higiezinaren sozietateei mesedezko tratamendua emateaz gainera, alokairu erregimenean dauden etxebizitza publikoei Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan hobariak eskaintzeko aukera azter dadin aholkatzen da.
- ▶ *Etxebizitza hutsaren gaineko zergak*: hutsik dauden etxebizitzaren gainean zergarik jartzea edo, bestela, bigarren etxebizitzari Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga astun-tzea azter dadin planteatzen da. Bestelako formula egokiagorik ezean, egokitzat jo-tzen da bigarren etxebizitza edukitzearen ondorioz PFEZEN balizko errenta man-tenantzea. Beste aldetik, etxebizitza errentan jartzen duenari desgrabazioak egitearen aldeotasuna da nagusi, baldin eta Sail horrek eragindako etxebizitzak mobilizatzeko programan sartzen badu bere ondasuna.
- ▶ *Eraikuntza prozesuaren gaineko zergak*: lanabes fiskalek etxebizitzaren prezioan duten inpaktua %10 ingurukoa omen denez, sustapen publikoko etxebizitzaren eraikuntzari dagokionez, Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren kuotak %95eko hobari finkoa ezartzea aholkatzen da.

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailea onesti ondoren (2002ko azaroaren 5ean Go-bernu Kontseiluak eginiko bileran) Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak hura exekutatzeko duen oinarritzako araudia garatu du. Funtsean, hau da:

#### *Babes Ofizialeko Etxebizitzaz:*

- ▶ 290/2003 Dekretua, azaroaren 25ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitza eta lurzoru gaietako fidantza neurriei buruzko Dekretua eraldatzen duena (239 zk. EHAA, 2003ko abenduaren 5ekoa).
- ▶ 315/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitza eta lurzoru gaietako fidantza neurriei buruzkoa (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa). Babes ofizialeko etxebizitza eta etxebizitza eta lurzoru gaietako fidantza neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren akatsak zuzentzen dituena (65 zk. EHAA, 2003ko apirilaren 1ekoa).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko abenduaren 30ekoa, etxebizitzaren premi gorabeherei buruzkoa (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko abenduaren 16ekoa, 2002ko abenduaren 30ean etxebizitzaren premi gorabeherei buruz emani-koa eraldatzen duena (13 zk. EHAA, 2004ko urtarrilaren 21koa).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko abuztuaren 31koa, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak xedatzen dituena (167 zk. EHAA, 2003ko abuztuaren 28koa).



- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko ekainaren 14koa, babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozedurari buruzkoa (122 zk. EHAA, 2002ko ekainaren 28koa).
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko abenduaren 16koa, babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozedurari buruz 2002ko ekainaren 14an emanikoa eraldatzen duena (13 zk. EHAA, 2004ko urtarrilaren 21koa).
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko abuztuaren 18koa, abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko (188 zk. EHAA, 2003ko irailaren 26koa) 12. artikulua adierazten duena, sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozedurari buruzkoa (167 zk. EHAA, 2003ko abuztuaren 28koa).
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2004ko otsailaren 26koa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko (188 zk. EHAA, 2003ko irailaren 26koa) 11.4 artikulua adierazten duena, babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozedurari eta etxebizitza eta lurzoru gaietako finantza neurriei buruzkoa (53 zk. EHAA, 2004ko martxoaren 17koa).
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzak onesten dituena (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- 7/1988 Legea, apirilaren 15ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioetan Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari zor zaion lehentasunezko erostun izateko eskubideari buruzkoa (90 zk. EHAA, 1988ko maiatzaren 11koa).
- 103/1997 Dekretua, maiatzaren 6koa, apirilaren 15eko 7/1988 Legea garatzen duena, babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioetan Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari zor zaion lehentasunezko erostun izateko eskubideari buruz apirilaren 15an emaniko 7/1988 Legea garatzen duena (94 zk. EHAA, 1997ko maiatzaren 5koa).

#### *Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Etxebizitza Libre Erabiliak erosteko finantza neurriez:*

Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko uztailaren 30ekoa, etxebizitza erosteko finantza neurriei buruzkoa (167 zk. EHAA, 2003ko abuztuaren 28koa).

#### *Alokairuaren sustapenaz:*

- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko eta alokairua sustatzeko laguntzei buruzkoa (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- 316/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, “Etxebizitza Hutsen Programa” sustatzen duena, horren erregimen juridikoa finkatzen duena eta horren gestioa “Etxebizitza eta Suelo de Euskal Autonomia Erkidegoa S.A./ Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza eta Lurra, S.A.” (Visesa) sozietate publikoaren eskuetan uzten duena (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko apirilaren 22koa, lagatze baldintzei eta “Etxebizitza Hutsen Programa” esleitzeari buruzkoa (96 zk. EHAA, 2003ko maiatzaren 19koa).

*Etxebizitzen birgaitzeaz:*

- ▶ 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardueri buruzkoa (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- ▶ Abenduaren 30ean emaniko 317/2002 Dekretuaren akatsen zuzentzea, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoa (69 zk. EHAA, 2002ko apirilaren 7koa).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzak birgaitzeko finantza laguntzei buruzkoa (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- ▶ 2002ko abenduaren 30ean Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariak etxebizitzak birgaitzeko finantza neurriez emaniko Aginduko akatsen zuzentzea (69 zk. EHAA, 2002ko apirilaren 7koa).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko abenduaren 30ekoa, Birgaitze Integratuko Areetan edota Endekaturiko Bizitegietan urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko dirulaguntzen ematea arautzen dituen (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).

*Finantza erakundeekiko elkarlaneko hitzarmenak:*

- ▶ Etxebizitza eta lurzoru gaietan babesteko modukoak diren jarduerak direla eta, 2003 urterako kreditu establezimenduekin sinaturiko finantza alorreko elkarlanerako hitzarmena.

*Mailegu kualifikatuei aplikatu dakizkiekeen interes tasak:*

- ▶ 217/2003 Dekretua, irailaren 23koa, etxebizitza eta lurzoru gaietan kreditu erakundeek emaniko mailegu kualifikatuen interes tasak ezartzen dituen (190 zk. EHAA, 2003ko irailaren 30ekoa).

*Irispideak errazteari buruzko araudiak eta finantza neurriak:*

- ▶ 20/1997 Legea, abenduaren 4an Espainiako Gobernuak emanikoa, Hiritarrek Tokietan Sartzeko Erosotasuna Sustatzeko (246 zk. EHAA, 1997ko abenduaren 24koa).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko irailaren 3koa, Udalei, bestelako Erakunde Txikiei eta baliagarritasun publikoko Irabazteko Asmorik Gabeko Elkarte Pribatuei hiri ingurune eta eraikinetako sargarritasuna bermatzeko asmoz, ekipamendua hobetu eta berria erosteko planak gauzatzeko dirulaguntzen emakida arautzen eta beroriek lortzera dei egiten duena; era berean, dirulaguntzen eskari hori aurkezteko epea eta tokia ere zehazten ditu (176 zk. EHAA, 2003ko irailaren 10ekoa).

*Udalei eskainitako finantza neurriak:*

- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko abenduaren 30ekoa, ahal dela babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko xedez, lurzoruzko onda-

re publikoak osatzeko kostu handiko lurzoruaren erosketari dagokionez, lurzoru eta urbanizazio alorreko finantza neurriei buruzkoa (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).

***Sustatzaileei zuzenduriko lurzoria erosi eta urbanizazio lanak egiteko finantza laguntzak:***

- ▀ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2002ko abenduaren 30ekoa, lurzoru eta urbanizazio alorreko finantza neurriei dagokiena (249 zk. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).

***Bestelakoak:***

- ▀ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Agindua, 2003ko uztailaren 15ekoa, etxebizitza eta lurzoru gaietan babesteko modukoak diren hainbat jardueratara bideratzeko laguntzak finantzatzeko izendatutako kredituen muntak plazaratzen dituen (180 zk. EHAA, 2003ko irailaren 16koa).

**8.5. JARDUERA BABESGARRIAK, FINANTZA LAGUNTZAK, ONURADUNAK  
ETA GARRANTZIKO BESTE ZENBAIT**

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen arauketan zehaztu eta xedaturiko hainbat kontu esanguratsu jasoko ditugu ondoren:

**Babesteko moduko jarduerak:**

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 42. artikuluan “Babesteko Moduko Jarduerak” definitu dira:

- a) Babes ofizialekotzat kalifikaturiko eraikuntza berriko etxebizitzak alokatzeko, saltzeko edo norberak erabiltzeko sustapena eta alokairua babestuan jartzeko den etxebizitza librearen sustapena.
- b) Babes ofizialeko etxebizitzak eta bestelako etxebizitzak erostunaren ohiko bizitegi iraunkorra izan daitezen hartzea (etxebizitza libre erabiliak). Eta etxebizitza erabilien alokairua (errentatzailearentzako laguntzak).
- c) Etxebizitza alokairua babestuan hartzea, etxebizitza alokairua babestuan jartzeko erostea eta, halaber, etxebizitza alokairua babestuan jartzeko lagatzea.
- d) Ondare urbanizatu eta eraikitako birgaitzea, eta –ondoren jabetzan uzteko edo errentatzeko– etxebizitzen sustapena helburu duten birgaitze jarduerak.
- e) Lurzoruaren urbanizazioa berehala eraikitzeko; bidezkoa bada, kostu garestiko lurzoru hori erostea eta, era berean, zeinahi Herri Administrazioen menpeko lurzoru ondare publikoak osatzeko xedez kostu garestiko lurzoria erostea ere barne sartzen da; bi kasuetan ere, babes ofizialeko etxebizitzak sustatzekoak badira, lehen-tasuna izango dute.
- f) Hutsik dauden etxebizitzan alokairuan jartzea.

**Finantza laguntzak:**

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 43. artikuluan eta aurrekoa eraldatzen duen azaroaren 25eko 290/2003 Dekretuko 16. artikuluan zehazten denez, goian adierazitako babesteko moduko jarduerak egiteko Finantza Laguntzak hurrengo erakoak izan daitezke:

**a) Finantzaketa kualifikatua:**

- ▶ Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak kreditu erakundeekin izenpeturiko edo 45.4 artikuluan adierazitako kasuetan itundutako hitzarmenen esparruan, kreditu erakunde horiek emaniko mailegu kualifikatuak.
- ▶ Kreditu establezimenduen obra-egiaztagirien gaineko banka-deskontuak. Halako eragiketatzat hartzen dira, eragin horietarako, kreditu establezimenduak eraikitzaileari obra-egiaztagiri baten munta aurrez ordaintzea, eraikitzaileari zor zaion kobratzeko eskubidea establezimenduaren eskuetan lagatzearen truke.

**b) Zuzeneko laguntza ekonomikoak:**

- ▶ Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eman baina itzuli beharrekoak ez diren laguntzak, diruzkoak edo jenerozkoak, lurzorua berak jarriz, proiektua entregatuz edo erabakitzen den moduan.
- ▶ Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak obra-egiaztagirien deskontu-eragiketen eta mailegu kualifikatuen interes tasa osorik edo partzialki ordaintzea.

**Babes Ofizialeko Etxebizitza gisa hartzea:**

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 2. artikuluan adierazten denez, babes ofizialeko etxebizitzak dira dekretu horretan eta bera garatzeko arauetan xedaturik dauden ezaugarri tekniko eta ekonomikoetara egokitu eta halakotzat kalifikatu direnak. Babes ofizialeko etxebizitzek jabetzaren titularren, errentatzaileen edo azalera-eskubidedunen ohiko helbide iraunkorra izan behar dute. Honelako etxebizitzak gehieneko salneurriaren, errentaren eta bertan bizi beharreko sektore sozialen arabera sailkatzen dira, hurrengo eran:

- a) Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.
- b) Gizarte etxebizitzak edo erregimen berezikoak.

**Babes Ofizialeko Etxebizitzen ezaugarri teknikoak:**

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 3. artikuluan honela adierazten da:

- 1.– Babes Ofizialeko Etxebizitzen diseinuari buruzko Ordenantzetan xedatzen diren ezaugarri teknikoak agertu behar dituzte horrelako etxebizitzek. Sustapen bakoitzean etxebizitzen %3 –edo dagokion kopurua, etxebizitza bat osatu arte, ehuneko hori bat baino gutxiago balitz– bakarrik izan daitezke 90 m<sup>2</sup> baino handiagoak

(120 m<sup>2</sup> inola ere gainditu gabe) eta bost kide edo gehiagoko unitateen edo familia ugarien bizitoki izan beharko dute.

- 2.– Birgaitzeagatiko etxebizitzaren sustapena denean, sustaturiko etxebizitzaren azalera, gehienez ere, 120 m<sup>2</sup> izango da eta, hala dagokienean, Birgaitze Plan Bereziko baldintzak bete beharko dituzte; subsidiarioki, babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritako araudi teknikoak aplikatuko zaie.
- 3.– Trastategien azalera, gehienez ere, 13,50 m<sup>2</sup> izango da.
- 4.– Aparkaleku plazen azalera baliagarri konputagarria, gehienez ere, 30 m<sup>2</sup> izango da. Nolanahi ere, sarrera eta erabilera indibidualeko garajeen azalera baliagarri konputagarria ez da 20 m<sup>2</sup> baino handiagoa izango.

### Babes Ofizialeko erregimenaren iraupena:

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 9. artikulua honela xedatzen du:

- 1.– Behin betiko kalifikazioa hartu duten etxebizitza eta tokiek, abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuak aurreikusitakoaren arabera, kalifikazio hori ez ezik, babes ofizialeko izaera ere mantenduko dute.
- 2.– Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretua indarrean sartuz geroztik behin betirako kalifikazioa jaso duten babes ofizialeko etxebizitzak ezin izango dira deskalifikatuak, etxebizitzarik gabe gertatu diren pertsonen bizitoki izatekoak direnak izan ezik: honelakoei, eragindako pertsonak edo hauen ordezkoei hala eskatuta, kalifikazio hori kendu egin ahal izango zaie, kalifikazioa ezarri zaienetik 20 urte igaro ondoren.

Aipatutako Dekretu horretako 4. artikulua honela dio: “Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 9. artikulua aurreikusitakoaren arabera kalifikatuak dauden etxebizitzak, bigarren eta hurrengo transmisioetan ere saldu ahal izango dira, behin betiko kalifikazioa ezarri zaienetik 15. eta 40. urteen artean, une horretan indarrean dagoen gehieneko prezioaren gaineko gehikuntza bat eginez. Kopuru hori, etxebizitza mota eta Euskal Autonomia Erkidegoko zein tokitan dagoen aintzat hartuta, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Aginduak xedatuko dituen koefizienteen arabera kalkulatu da”.

### Babes Ofizialeko Etxebizitza hartzea:

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 10. artikulua honela xedatzen du:

- 1.– Sustapen publikoko (orokorki edo berariaz hitzartuak badira ere) babes ofizialeko etxebizitzak, Dekretuan eta berau garatzen duten xedapenetan adierazten diren terminoetan eta prozeduraren arabera esleituko ditu Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak.
- 2.– Aurreko paragrafoak adierazitako babes ofizialeko etxebizitzak, dagokion deialdian xedatzen denaren arabera eskuratu ahal izango dira, hurrengo alderdietakoren batean:
  - a) Jabetza edo erabateko jabetza.
  - b) Alokairua.

- c) Azalera-eskubidea.
- d) Legeria zibilean agertzen diren gainerako guztiak.

#### Onuradunak:

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 13. artikulua xedatzen duenez, babesteko moduko jardueren eta finantza laguntzen onuradunak hurrengoak izan daitezke:

- 1.– Pertsona fisikoak edo bizitegi unitatea –halakotzat jotzen da ezkontzaren edo antzeko lotura iraunkor baten, adopzioaren, odolkidetasunaren (3. gradura arte) edo ahaidetasunaren (2. gradura arte) bidez, bat eginiko bi pertsonak edo gehiagok osatzen dutena–, familia etxe berean bizi badira edo bizitzekoak badira. Bertan ez da sartzen adiskidetasun edo komenientziatzko lokarrien bidez osaturiko unitaterik.
- 2.– Pertsona juridikoak, baina –alokairua babestuan uzteko xedez etxebizitza erosteari dagokionez– aipatutako Dekretu horretako 42.1.c) artikuluan aurreikusitako kasuetakoak bakar-bakarrik.

#### Babes Ofizialeko Etxebizitzen esleipenaren onuradun izateko baldintzak:

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 15. artikulua zehazten duenez, babes ofizialeko etxebizitzen esleipenaren onuradun gertatzeko hurrengo baldintzak bete eta egiaztatu beharko dira:

- a) Adinez nagusi edo emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitzaren premia edukitzea.
- c) Etxebizitza horren titular izango direnetakoren batek Euskal Autonomia Erkidego-ko udalerrietako batean erroldatua egon beharko du, gutxienez urtebete bat lehenagotik.
- d) Diru sarrerak: gehienekoak (33.100€) eta gutxienekoak (3.000€).
- e) Aurreko bi urteetan beste babes ofizialeko etxebizitza baten esleipendun ez izatea<sup>60</sup> (nolanahi ere, alokairuko etxebizitzaren onuradun izan direnak jabetzako edo azalera-eskubideko etxebizitzaren onuradun ere izan daitezke gerora).
- f) Eskriturak egin eta kontratua formalizatzea.

Babes ofizialeko etxebizitza baten esleipen prozesuan esku hartzeko interesa duen pertsona edo bizitegi-unitateak Eskatzaileen Erregistroan edo Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren Euskal Etxebizitza Zerbitzuan (Etxebide) bere izena eman beharko du (2002ko ekainaren 14ko Agindua).

<sup>60</sup> Horrez gainera, Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren Lehen Xedapen Gehigarriak dioenez, etxebizitza erosi edo errentan hartzeko EAEko Administrazioak ematen dituen laguntzen onuradun ezingo da inor izan, azken 10 urteetan finantza laguntzen erregimen horren onuradun gertatu bada.

**Etxebizitzaren premia:**

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 16. artikulua eta berau eraldatzen duen azaroaren 25eko 290/2003 Dekretuko 6. artikulua “etxebizitzaren premia” kontzeptua honela mugatzen dute:

- 1.– Ezinbestekoa da bizitegi-unitateko kideetako bakar batek ere jabetzan etxebizitzarik, jabetza hutsik, azalera-eskubiderik edo usufrukturik ez edukitzea, Dekretuan xedatzen diren daten aurreko bi urteetan (2003ko abenduaren 13ko Aginduaren arabera, etxebizitza librea erosteko kontratu geroratua sinatu duten administratuek ez dute betetzen etxebizitzarik ez edukitzeari dagokion baldintza).
- 2.– Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren onuradun izan daitezke –beste etxebizitza baten jabetza, azalera-eskubide, usufruktu edo jabetza hutsaren titular izanik– ondoren azaltzen diren kasuetako batean egokitzen direnak; horrelakoetan etxebizitzaren premia egiaztatutzat joko da, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Aginduak jasotzen dituen kasu eta baldintzetan:
  - a) Etxebizitza eskasa: bere azalera 36 m<sup>2</sup> edo gutxiago denean.
  - b) Bost kide edo gehiagok osaturiko bizitegi-unitateak edo familia ugariak, hauek titular diren etxebizitzaren azalera 36 m<sup>2</sup> baino handiagoa eta 72 m<sup>2</sup>-ren pareko edo txikiagoa denean, eta laguneko 12 m<sup>2</sup> baino gutxiago denean.
  - c) 70 urte edo gehiago duten pertsonak, irispideak errazteko baldintzak betetzen ez dituen eraikin bateko etxebizitzaren titular direnean.
  - d) Eskatzaileetakoren batek mugikortasun urri iraunkorrez eraginiko ezindua izatea, hurrengo baldintzak betetzen badira (2003ko abenduaren 16ko Agindua):
    - Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan agertzen diren sarbide eta aparatu jasotzaileei buruzko zehaztapenak betetzen ez dituen eraikin bateko etxebizitza denean.
    - Hartu beharreko etxebizitzak zehazki betetzea aurreko paragrafoan agertzen diren sarbide eta aparatu jasotzaileei buruzko zehaztapenak.

Horrelakoetan pertsona onuradunek Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren eskuetan utzi beharko dute beren etxea, inolako zama eta okupatzailerik gabe, eta etxebizitza hori babes ofizialeko kalifikatu ahal izango da, Lurraldeko Delegatuaren Ebazpenaren bidez.

- 3.– Etxebizitza baten jabetza hutsaren titularitatea ez da eragozpenik izango babes ofizialeko etxebizitza alokairu erregimenean hartu ahal izateko, aipatu etxebizitza horrek behin-behineko edo behin betirako usufruktu eskubidearen zama baldin badu; usufruktu eskubidea behin-behinekoa izanik, babes ofizialeko etxebizitza alokatzeko kontratuak iraungo duena baino luzeagoa bada, behintzat.

**Onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru sarrerak:**

Abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuko 18. artikulua eta beraz eraldatzen duen azaroaren 25eko 290/2003 Dekretuko 7. eta 8. artikuluek onuradunek izan ditzaketan gehieneko eta gutxieneko diru sarrerak mugatzen dituzte:

- 1.– Urteko diru sarrerak hurrengoak baino handiagoak ez direla egiaztatu beharko da:
  - a) Sustapen publikoko etxebizitza sozialen kasuan, 15.100,00 euro; sustapen pribatuen kasuan, 21.100 euro.
  - b) Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak direnean, 33.100,00 euro.
- 2.– Urteko diru sarrerak ezin izan daitezke 9.000,00 euro baino txikiagoak, etxebizitzak jabetzan, azalera-eskubidea edo erosteko aukeradun alokairuan ematen badira; ez eta 3.000 baino txikiagoak ere, etxebizitzak erosteko aukerarik gabeko alokairuan ematen badira.

Mugikortasun gutxituko ezinduen kasuan –honela definitzen dira 2002ko abenduaren 30ean etxebizitzaren premien gorabeherez emaniko Aginduan edota horren ordezkotzat araudian– babes ofizialeko etxebizitzak alokairu erregimenean hartzeko ez zaio eskatzaileari gutxieneko diru sarrerarik eskatuko; erabateko jabetzaz edo azalera-eskubidez hartzeko, berriz, aski izango da urtean gutxienez 3.000,00 euroko diru sarrera egiaztatzea.

- 3.– Dekretu hau indarrean sartutakoan, 1 eta 2 ataletan aurreikusitako diru sarrerak eguneratu egingo dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Aginduen bidez.

Gehieneko diru sarrerei dagokien baldintza betetzat jo ahal izateko, munta horren %90 gutxienez lan errendimenduetatik edota jarduera ekonomiko, profesional edo artistikoe-tatik, beketatik edo errenta sozialetatik (oinarrizko errenta) atereak izatea eskatuko da, alokairua kasuan izan ezik: honelakoan ez da baldintza hori betearaziko.

Pertsona Fisikoen Errentaren aitortpena aurkezteko epea agorturik, Etxebideko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alta emateko eskaeraren aurre-aurrekoa aldia izango da zerga-ezarpenaldi konputagarria (2003ko abenduaren 16ko Agindua)

**Gehieneko prezioak:**

Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariak 2003ko abuztuaren 25ean emaniko Aginduan babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazten dira:

***Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta:***

- a) Gehieneko prezioa, etxebizitza kokatua dagoen udalerriaren arabera aldatuko da:
  - Herrialde Historikoetako Hiriburuetan: 1.219€ m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.
  - Aginduaren Eranskinean agertzen diren udalerrietan: 1.152€ m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.
  - Gainerako udalerrietan: 1.017€ m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.



- b) Dentsitate apaleko etxebizitzetan eta 75 m<sup>2</sup>-ko azalera edo txikiagoa duten eraiki berrietan etxebizitzaren gehieneko prezioa %10ean areagotu ahal izango da.
- c) Toki eratxikien gehieneko prezioa 426€ izango da, m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.

#### *Etxebizitza Sozialen salmenta:*

- a) Sustapen publikoko etxebizitza: 560€ m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.
- b) Sustapen pribatuko etxebizitza: 745€ m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.
- c) Toki eratxikiak: 339€ m<sup>2</sup> baliagarri bakoitzeko.

Alokairuko etxebizitzaren kasuan, urteko gehieneko errenta maizterraren urteko diru sarrearen arabera ezarriko da; sarrera horiek, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari buruz, abenduaren 30ean emaniko 315/2002 Dekretuko 18tik 22ra arteko artikuluek xedatzen duten eta etxebizitza eta lurzoru gaietan indarrean dauden finantza neurrien arabera konputatuko dira.

#### *Erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren gehieneko errenta:*

- ▶ 21.100,00 euro arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %4.
- ▶ 21.100,00tik 27.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %5.
- ▶ 27.100,00tik 33.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %6.

#### *Etxebizitza Sozialen gehieneko errenta:*

- a) Sustapen publikoko etxebizitza:
  - 3.000,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %2.
  - 3.000,00tik 9.000,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %2,5.
  - 9.000,00tik 15.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %3.
- b) Sustapen pribatuko etxebizitza:
  - 3.000,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %2.
  - 3.000,00tik 9.000,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %2,5.
  - 9.000,00tik 15.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %3.
  - 15.100,00tik 21.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien salmentako prezio egozgarriaren %5.

Urteko gehieneko errenta berrikusi egingo da alokairua kontratuak betetzen duen urtearen bukaeran; etxebizitzaren prezio eguneratuari dagokion portzentajea aplikatuko zaio, errentatzailearen diru sarreraren arabera.

Alokairu erregimeneko etxebizitza sozialaren onuradunak, diru sarrerak berrikusteko unean, esleitutako etxebizitza soziala hartzeko eskubidea ematen duten baino diru sarre-  
ra handiagoak dituela egiaztatuko balu baina erregimen orokorreko babes ofizialeko etxe-  
bizitza hartzeko bidea ematen dutenen mugen barnean balego, aplikatu beharreko por-  
zentajeak hauek lirateke:

- a) 15.100,00 eurotik 21.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako to-  
kien salmentako prezio egozgarriaren %5.
- b) 21.100,00 eurotik 24.100 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako tokien  
salmentako prezio egozgarriaren %8.
- c) 24.100,00 eurotik 27.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako to-  
kien salmentako prezio egozgarriaren %10.
- d) 27.100,00 eurotik 33.100,00 eurora arte: etxebizitzaren eta honi eratxikitako to-  
kien salmentako prezio egozgarriaren %12.

## 8.6. INDARREAN DAGOEN LAGUNTZA SISTEMARI BURUZKO LABURPEN KOADROA

Ondoren, Eusko Jaurlaritzak 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen baitan es-  
kaintzen dituen laguntzen sistema laburbildurik erakutsiko dugu:

	Baldintzak	Laguntzak
<b>Babes Ofizialeko Etxebizitza saltzeko edo erabiltzeko sustapena</b>	<p>Zuzeneko laguntzak dauden kasu- guztietan, horiek zehaztuko dituen eta etxebizitzaren esleipen prozedu- ra Etxebizitza Sailak xedatutakora lotzeko hitzarmena sinatu beharko da.</p> <p>Babes Ofizialeko Etxebizitzak har- tzeko, oro har, ezarritako baldintzak bete beharko dituzte esleipendunek.</p> <p>Babes ofizialeko etxebizitzaren susta- pen pribatua denean, esleipendunek ez dute zertan bete errolatzeari da- gokion baldintza.</p> <p><i>Urteko gehieneko diru sarrera</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofi- zialeko etxebizitza: &lt;33.100€</li> <li>▶ Sustapen publikoko etxebizitza sozialak: &lt;15.100€</li> <li>▶ Sustapen pribatuko etxebizitza so- zialak: &lt;21.100€.</li> </ul>	<p>Etxebizitzaren salmentako gehie- neko prezioaren %80ko mailegu kualifikatua eta, gainera, eskariari erantsitako toki eratxikien %60rai- no edo, kalifikazio eskarian lotetsi- rik ez baleude, kopuru horren %30eraino.</p> <p>Amortizatze epea: 20 urte, gehi beste 3 urte, aukeraz, hutsaldikoak.</p> <p>Obra egiaztagiraren bankako des- kontua, gehienez ere 3 urteko epera- ko.</p> <p><i>Dirulaguntzak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lurzoruaren urbanizazio kostuen %100eraino.</li> <li>▶ Laguntza teknikoko gastuen %100eraino.</li> </ul>

	Baldintzak	Laguntzak
Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erosketa	<p>Babes Ofizialeko Etxebizitzak hartzeko, oro har, ezarritako baldintzak bete beharko dituzte esleipendunek, bizitokiari dagokiona izan ezik.</p> <p><i>Urteko gehieneko diru sarrera</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: &lt;33.100€</li> <li>▶ Sustapen publikoko etxebizitza sozialak: &lt;15.100€</li> <li>▶ Sustapen pribatuko etxebizitza sozialak: &lt;21.100€.</li> </ul>	<p>Etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioaren %80ko mailegu kualifikatua eta, gainera, etxebizitzari erantsitako toki eratxikien %60raino. Babes ofizialeko etxebizitzari lotetsiak ez dauden toki eratxikiei, berriz, salmentako prezioaren %30erainoko finantziazio kualifikatua eman ahal izango zaie.</p> <p>Amortizatzeko epea: 20 urte, gehi beste 2 urte, aukeraz, hutsaldikoak</p>
Etxebizitza libre erabiliaren erosketa	<p>Saltzaileak etxebizitza bi urtez jarraian erabili du eta erostuna ezin izan daiteke bera erabili duen pertsona.</p> <p><i>Hartzailea -erostuna</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ez du eduki behar etxebizitzarik jabetzan</li> <li>▶ Ez du izan behar azken 10 urteotan etxebizitza sozialen esleipendun.</li> <li>▶ Bere gehieneko diru sarrera: 33.055,67€.</li> <li>▶ Salmentako gehieneko prezioak, eskualde geografikoen araberakoak.</li> <li>▶ 10 urteko epean ezingo dira transmititu salerosketan.</li> </ul>	<p><i>Dirulaguntzak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ %5, oro har.</li> <li>▶ %6, Birgaitze Integratuko Areetan (BIA).</li> </ul> <p><i>Dirulaguntzaren gehieneko muga, diru sarreraren arabera:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 33.055,67€ izanik, gehieneko dirulaguntza orokorra 2.526€ eta BIA 3.246€, gehienez.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 27.045,54€ izanik, gehieneko dirulaguntza orokorra 3.606€ eta BIA 4.239€, gehienez.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 21.035,42€ izanik, gehieneko dirulaguntza orokorra 5.049€ eta BIA 6.132€, gehienez.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 15.025,30€ izanik, gehieneko dirulaguntza orokorra 7.935€ eta BIA 9.015€, gehienez.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 9.015,18€ izanik, gehieneko dirulaguntza orokorra 9.375€ eta BIA 10.458€, gehienez.</li> </ul>
Etxebizitza libre erabiliaren erosketa: 35 urtez beherako eta familia ugarietzako laguntzak	<p>Etxebizitza erostuna ez den beste pertsona batek erabili du bi urte jarraian.</p> <p><i>Hartzailea -erostuna</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ez dauka etxebizitzarik edo daukan etxebizitza ez da egokia (familia ugari kide bakoitzeko 12 m2 baino azalera baliagarri txikiagoa).</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera: 33.055,67€</li> <li>▶ Salmentako gehieneko prezioak, eskualde geografikoen araberakoak.</li> <li>▶ 10 urteko epean ezingo dira transmititu salerosketan.</li> </ul>	<p><i>Dirulaguntzak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Salmentako gehieneko prezioaren %6.</li> <li>▶ Familia ugarietzat: aurreko dirulaguntzari 600€ euro erantsi behar zaizkio seme-alaba bakoitzeko, hirugarrenetik aurrera (hirugarrena barne).</li> </ul> <p><i>Dirulaguntzaren gehieneko muga, diru sarreraren arabera:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gehieneko diru sarrera haztatuak, 33.055,67€; 35 urtez beherakoentzat 3.246€ eta familia ugarietzat 3.606€.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrerak 27.045,54€, 35 urtez beherakoentzat 4.329€ eta familia ugarietzat 4.689€.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 21.035,42€, 35 urtez beherakoentzat 6.132€ eta familia ugarietzat 6.852€.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 15.025,30€, 35 urtez beherakoentzat 9.015€ eta familia ugarietzat 10.098€.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera 9.015,18€, gehieneko dirulaguntza orokorra 10.458€ eta familia ugarietzat 12.600€.</li> </ul>

	Baldintzak	Laguntzak
Errentan jartzeko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena	<p>Zuzeneko laguntzak dauden kasu guztietan, horiek zehaztuko dituen eta etxebizitzaren esleipen prozedura.</p> <p>Etxebizitza Sailak xedatutakora lotzeko hitzarmena sinatu beharko da.</p> <p>Babes ofizialeko etxebizitzaren (edo, errenta sozialak ari garenean, etxebizitza sozialen) onuradun izateko xedatuak dauden baldintzak betetzen dituzten bizitegi-unitateei alokatzea; errenta soziala denean, etxebizitza sozialena.</p> <p><b>Gehieneko diru sarrera</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza Sozial Publikoa: &lt;15.100€</li> <li>▶ Etxebizitza Sozial Pribatua: &lt;21.100</li> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: &lt;33.100€</li> </ul> <p><b>Gutxieneko diru sarrera</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3.000€ (erosteko aukerarik gabeko alokairua)</li> <li>▶ 9.000€ (erosteko aukeradun alokairua)</li> </ul> <p><b>Alokairuko gehieneko errentak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza Sozialak: etxebizitza eta toki eratzikien salmentako gehieneko prezioaren %2tik %5era, maizterraren diru sarreraren arabera.</li> <li>▶ Babes ofizialeko etxebizitza: etxebizitza eta toki eratzikien salmentako gehieneko prezioaren %4tik %6era, maizterraren diru sarreraren arabera.</li> </ul> <p><b>Alokairu kontratuen iraupena</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gutxienez 5 urte</li> </ul> <p><b>Alokairu babestuen iraupena</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 15 urte</li> </ul>	<p>Etxebizitzaren eta honi eratzikitakoen salmentako gehieneko prezioaren %100eko mailegu kualifikatua.</p> <p>Amortizatze epea: 20 urte, gehi beste 3 urte, aukeraz, hutsaldikoak.</p> <p>Obra egiaztagiriaren bankako deskontua, gehienez ere 3 urteko eperako.</p> <p><b>Interes tasak arintzeak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alokairua, errenta eta guzti: %2ko interesa.</li> <li>▶ Etxebizitza Sozialaren alokairu, errenta eta guzti: %0.</li> </ul> <p><b>Dirulaguntzak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lurzoruaren urbanizazio kostuen %100eraino.</li> <li>▶ Asistentzia teknikoko gastuen %100eraino.</li> <li>▶ Sustapenaren guztirako kostuaren %10 (abalak, finantzen eta bestelako gastuak).</li> </ul> <p><b>Alokatze Dirulaguntza Pizgarria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioaren %10eraino; portzentaje hori %15era hel daiteke birgaitze kasuan.</li> <li>▶ Etxebizitza Sozialak: etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioaren %15eraino; portzentaje hori %20ra hel daiteke birgaitze kasuan.</li> <li>▶ Birgaitze bitarteko sustapena: %15eraino.</li> <li>▶ Alokatzeko dirulaguntza pizgarriak jasotzeko algerako kontratuen %40 gutxienez aurkeztu behar dira, oniritzia emateko.</li> </ul>

	Baldintzak	Laguntzak
Alogera babestuan jartzeko etxebizitza libreen sustapena	<p>Zuzeneko laguntzak dauden kasu guztietan, horiek zehaztuko dituen eta etxebizitzaren esleipen prozedura Etxebizitza Sailak xedatutakora lotzeko hitzarmena sinatu beharko da. Babes ofizialeko etxebizitzaren (edo, errenta sozialaz ari garenean, etxebizitza sozialen) onuradun izateko xedatuak dauden baldintzak betetzen dituzten bizitegi-unitateei alokatzea; errenta soziala denean, etxebizitza sozialena</p> <p><i>Gehieneko diru sarrera</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza sozialak: &lt; 15.100€</li> <li>▶ Sustapen Pribatuko Etxebizitza: &lt; 21.100</li> <li>▶ Babes ofizialeko etxebizitza: &lt; 33.100€</li> </ul> <p><i>Gutxieneko diru sarrera</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ &gt; 3.000€ (erosteko aukerarik gabeko alokairua)</li> <li>▶ &gt; 9.000€ (erosteko aukeradun alokairua)</li> </ul> <p><i>Alokairuko gehieneko errentak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza Sozialak: etxebizitza eta toki eratxikien salmentako gehieneko prezioaren %2tik %5era, maizterren diru sarreraren arabera.</li> <li>▶ Babes ofizialeko etxebizitza: etxebizitza eta toki eratxikien salmentako gehieneko prezioaren %4tik %6era, maizterren diru sarreraren arabera.</li> </ul> <p><i>Alokairu kontratuen iraupena</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gutxienez 5 urte</li> </ul> <p><i>Alokairu babestuaren iraupena</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 15 urte</li> </ul>	<p>Etxebizitzaren eta honi eratxikitakoen salmentako gehieneko prezioaren %100eko mailegu kualifikatua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko errentaren edo, aukeran, etxebizitza sozialaren gehieneko errentaren arabera kalkulatuta.</p> <p>Amortizatzeko epea: 20 urte, gehi beste 3 urte, aukeraz, hutsaldikoak.</p> <p><i>Interes tasak arintzekoak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alokairua, errenta eta guzti: %2ko interesak.</li> <li>▶ Etxebizitza Sozialaren alokairu, errenta eta guzti: %0.</li> </ul> <p><i>Dirulaguntzak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Asistentzia teknikoko gastuen %100eraino.</li> </ul> <p><i>Alokatzeko Dirulaguntza Pizgarria</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioaren %10eraino.</li> <li>▶ Etxebizitza Sozialak: etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioaren %15eraino.</li> <li>▶ Birgaitze bitarteko sustapena: %15eraino.</li> </ul> <p>Alokatzeko dirulaguntza pizgarriak jasotzeko alojerako kontratuen %40 gutxienez aurkeztu behar dira, oniritzia emateko.</p>

	Baldintzak	Laguntzak
Alogera babestuan jartzeko, etxebizitza librean zein Babes Ofizialekoen erosketara		<p>Finantzaketa kualifikatua eta interes tipoak arintzeko laguntza jaso ahal izateko, aurretiaz salerosketako eskritura publikoan formalizatu beharko da.</p> <p>Etxebizitzaren eta honi eratzikitakoen salmentako gehieneko prezioaren %100eko mailegu kualifikatua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko errentaren edo, aukeran, etxebizitza sozialaren gehieneko errentaren arabera kalkulatuta.</p> <p>Amortizatze epea: 20 urte, gehi beste 3 urte, aukeraz, hutsaldikoak.</p> <p><i>Interes tasak arintzekoak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alokairua, errenta eta guzti: %2ko interesa.</li> <li>▶ Etxebizitza Sozialaren alokairu, errenta eta guzti: %0.</li> </ul> <p><i>Alokatze Dirulaguntza Pizgarria</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: etxebizitzen salmentako gehieneko prezioaren %10eraino.</li> <li>▶ Etxebizitza Sozialak: etxebizitzen salmentako gehieneko prezioaren %15eraino.</li> <li>▶ BIA areetan laguntza horiek 5 puntuz gehitzen dira</li> </ul> <p>Honelako dirulaguntza jasotzeko, etxebizitzaren alogerako lehen kontratua aurkeztu beharko da, oniritzia eman dakion, salerosketako eskritura publikoan formalizatzetik hiru hilabetera, gehienez.</p>
Alogera babestuan jartzeko, etxebizitzen birgaitzea		<p><i>10 urteko alokairurako dirulaguntza</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Birgaitze Integratua: %35eko dirulaguntza</li> <li>▶ Birgaitze isolatua: %25eko dirulaguntza</li> </ul> <p><i>15 urteko alokairurako dirulaguntza</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Birgaitze Integratua: %40ko dirulaguntza</li> <li>▶ Birgaitze isolatua: %30ko dirulaguntza</li> </ul> <p><i>Dirulaguntzaren gehieneko mugak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Birgaitze Integratua: gehieneko dirulaguntza, 5.400€</li> <li>▶ Birgaitze isolatua: gehieneko dirulaguntza, 3.800€.</li> </ul> <p>Dirulaguntza hauek osagarriak dira, etxebizitzak birgaitzeko neurriei buruz 2002ko abenduaren 30ean emandako Aginduaren ondoriozkoekin elkar-garri.</p>

	Baldintzak	Laguntzak
Alogera babestuan jartzeko, etxebizitza sozialen lagapena	<p>Finantzaketa kualifikatua eta interes tipoak arintzeko laguntza jaso ahal izateko, etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioaz gainera, bera erosiko duen erakundearekin sinaturiko salerosketako kontratua aurkeztu behar da; agiri horretan etxebizitza alokairu babestura bideratzeko konpromisoa agertuko da.</p> <p>Babes ofizialeko etxebizitzen (edo, errenta sozialaz ari garenean, etxebizitza sozialen) onuradun izateko xedatuak dauden baldintzak betetzen dituzten bizitegi-unitateei alokatzea; errenta soziala denean, etxebizitza sozialena</p> <p><b>Gehieneko diru sarrera</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ &lt;15.100€</li> <li>▶ Sustapen Pribatuko Etxebizitza: &lt;21.100</li> <li>▶ Babes ofizialeko etxebizitza: &lt;33.100€</li> </ul> <p><b>Alokairuko gehieneko errentak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Sustapen Publikoa: etxebizitza eta toki eratzikien salmentako gehieneko prezioaren %2tik %3ra, maizterraren diru sarreraren arabera.</li> <li>▶ Sustapen Pribatua: etxebizitza eta toki eratzikien salmentako gehieneko prezioaren %2tik %5era, maizterraren diru sarreraren arabera.</li> </ul> <p><b>Alokairu kontratuen iraupena</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gutxienez 5 urte</li> </ul> <p><b>Alokairu babestuaren iraupena</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 15 urte</li> </ul>	<p>Etxebizitzaren eta honi eratzikitaen salmentako gehieneko prezioaren %100eko mailegu kualifikatua. Amortizatze epea: 20 urte, gehi beste 3 urte, aukeraz, hutsaldikoak.</p> <p><b>Interes tasak arintzekoak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Osokoa: %0ko interes tasa.</li> </ul> <p><b>Dirulaguntzak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lurzoruaren urbanizazio kostuen %100eraino.</li> <li>▶ Asistentzia teknikoko gastuen %100eraino.</li> </ul> <p><b>Alokatzeko Dirulaguntza Pizgarria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza Sozialen errentadun alokairua: etxebizitza sozialen salmentako gehieneko prezioaren %20raino eta, sustapena birgaitze bitartekoa baldin bada, %25eraino.</li> </ul> <p>Alokatzeko dirulaguntza pizgarriak jasotzeko alogerako kontratuen %40 gutxienez aurkeztu behar dira, oniritzia emateko.</p>
Etxebizitza Hutsaren Programa (etxebizitzok alokatzea bideratzen dira)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza librea, aurreko 12 hila-beteetan okupatua edo alokatua izan ez dena.</li> <li>▶ Alokatzeko etxebizitzen behar adinako eskaria dagoen eskualde batean dagoena.</li> <li>▶ Gehieneko azalera: &lt;120 m<sup>2</sup>.</li> <li>▶ Alokatzeko etxebizitza hutsen poltsa VISESA enpresa publikoak gestionatzen du.</li> <li>▶ Etxebizitzak VISESAri lagako zaizkio eta alokairuan eskainiko dira, gutxienez 5 urtez.</li> <li>▶ Gehieneko diru sarrera: &lt;21.100€</li> <li>▶ Hileko gehieneko errenta, 660€.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Etxebizitza birgaitzea, bizitzeko egokieran uzteko: gehieneko munta 18.000€.</li> <li>▶ Maizter esleipendunek Etxebide - Euskal Etxebizitza Zerbitzuan alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa izen emanik egon behar dute.</li> <li>▶ Merkatuko prezioen araberrako alokairuko errentaren ordainketa: gehienez ere, hilean 660€.</li> <li>▶ Gehienez ere 21.000 euroko diru sarrera gordinak dituzten eta alokairuko errentagatik urteko diru sarrera gordinen %30 baino gehiago ordaindu behar duten errentatzailei VISESAk urtean behin dirulaguntza emango die. Dirulaguntza hori, urteko errenta eta maizterraren urteko diru sarrera gordinen %30aren arteko aldearen parekoa izango da.</li> </ul>

	Baldintzak	Laguntzak
<b>Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke helburuz, ondare publikoak osatzeko kostu garestiko lurzoruaeren erosketa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Onuradunekin (Udalekin eta Udal Sozietate Urbanistikoekin, alegia) kolaboratzeko hitzarmenak.</li> <li>▶ Etxebizitzaren sustapena azalera-eskubidearen arabera egingo da.</li> <li>▶ Euskal Autonomia Erkidegoarentzat eskuratu diren tanteatu eta atzera egiteko eskubideak, 10 urteko irau-naldiarekin.</li> <li>▶ Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Administrazioetako bati etxebizitza babestuen sustapenak kokatzen diren lursailei dagokien azalera-eskubidea doan emateko edo, bestela, azalera-eskubide hori Udalak jasotzeko konpromisoa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erosketa zeinahi titulu juridikoren bidez egin daiteke, desjabetzea barne.</li> <li>▶ Mailegu kualifikatuak: amortizazio epeen eta, bidezkoa denean, hutsaldi epeen batuketa, gehienez ere, 12 urte izango da.</li> <li>▶ Lagunduriko interes tasa (beti ere efektibotzat joko dena), urteko %3koa izango da maileguaren lehen lau urteetan. Bosgarren urtetik aurrera laguntza hori kendu egingo da.</li> <li>▶ Jardueraren aurreikusitako kostuaren %25eko dirulaguntza, gehienez ere.</li> </ul>
<b>Kostu garestiko lurzoru urbanizatuaren erosketa. lurzoruaren urbanizazioa. kostu garestiko lurzoruaren erosketa eta berehalako urbanizazioa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Onuradunekin (pertsone fisiko eta juridikoak, publiko zein pribatuak, alegia) egin beharreko hitzarmenak.</li> <li>▶ Lurzoruaren erabilera nagusia, babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena.</li> <li>▶ Bestelako diru-irabazizko erabilertara bideratutako azalera gehigarria ezin izan daiteke babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke azaleraren %53 baino handiagoa.</li> <li>▶ Etxebizitzaren sustapena, 50 urtez behintzat, azalera-eskubidearen bidez garatuko da.</li> <li>▶ Euskal Autonomia Erkidegoarentzat eraikiko diren babes ofizialeko etxebizitzek tanteatu eta atzera egiteko eskubidea. Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke bizitegi-azaleraren gutxienez %70aren erakuntzari hurrengo epeetan ekin behar zaio: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lurzoru urbanizatua eskuratzea: 2 urte.</li> <li>▶ Lurzoruaren urbamizazioa: 3 urte.</li> <li>▶ Erostea, berehala urbanizatzeko: 4 urte.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mailegu kualifikatuak, gehienez ere 6 urtekoak, gehienez 3 urteko hutsaldia barne.</li> <li>▶ Interesa %2raino lagundua.</li> <li>▶ Jardueraren aurreikusitako kostuaren %15eko dirulaguntza, gehienez ere.</li> </ul>



## 8.7. ETXEBIZITZAKO 2002-2005 PLAN ZUZENTZAILEARI BURUZKO ZENBAIT IRITZI

Etxebizitza politika horri, oro har, berri samar deritzogu, bai euskal arau-markoan, bai espainiarrean ere, Euskal Autonomia Erkidegoko kolektibo sozialek –etxebizitza hartzeko zailtasun gorriak dituzten zokoratu eta zigortuenek, bereziki– lojamendu kontuetan agertzen dituzten arazo, kezka eta eskariei egokitutako soluzioak emateko asmoak agertzen dituelako. Gure ustez Plan Zuzentzaile hau ez da jarraitzailea, Eusko Jaurlaritzak lehenago egin zuen 2000-2003 Etxebizitza Plan Zuzentzailean adierazitako politika haren aldean, nolakotasunez zein kopuruz, aldaketa nabarmenak erakusten baititu oraingoak:

- ▶ **Alderdi kuantitatiboa:** 2002-2005 Planak programaturiko jarduerak, 2000-2003 Planak ezarri zituen helburu kuantitatiboen areagotzea ekarri dute jarduera mota gehienetan:

2000-2003 eta 2002-2005 planen helburu kuantitatiboen konparazioa

JARDUERA	2000-03	2002-05	ALDAKETA, %
Etxebizitza Babestu Berrien Sustapena	14.000	16.200	15,7%
Saltzekoa	7.200	8.900	23,6%
Alokatzekoa	6.800	7.300	7,4%
Etxebizitza hutsa, alokatzekoa	2.200	5.000	127,3%
Etxebizitza erabilien erosketa, prezio mugatuan	4.100	4.200	2,4%
ESKARI ASETUA	20.300	25.400	25,1%
Hiri berriztapen eta birgaitzea	25.000	29.000	16,0%
Lurzoruaren erosketa	18.000	22.600	25,6%
<b>Guztira</b>	<b>63.300</b>	<b>77.000</b>	<b>21,6%</b>

*Iturria:* 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailea. Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza

- ▶ **Alderdi kualitatiboa:** 2002-2005 Plan Zuzentzailearen dimentsio estrukturalari doakionez, gure ustez politika mota jakin batzuk nabarmendu egiten dira, aurreko etxebizitza politiken aldean eraldaketa kualitatiboa eragin dutelako hauek:
  - Alokairu erregimena lehentasunez kotzat jotzen denez, Etxebizitza Sailak ahalegin handiagoa egingo du alokairu sozialeko etxebizitza parkea osatzeko (aurreikusitako helburua: 5.250 etxebizitza, hots, lau urteko honetan sustatu beharreko etxebizitza berrien %32,4), zailtasun gorrienak dituzten kolektibo sozialen etxebizitza premiak asetzeko.
  - Adiera horretan oso mesedegarri ikusten dugu alogera babestuan jartzekoak diren etxebizitzaren sustatze, eroste eta birgaitzeko arautze-garapena, hainbat eratako laguntzak erregulatzen baititu: babes ofizialeko etxebizitzaren (erregimen orokorrekoak eta etxebizitza sozialak) sustapena, etxebizitza libreen sustapena, etxebizitza hartzea, etxebizitza birgaitzea eta alogera babestuan jartzeko etxebizitza sozialak lagatzea.
  - Helburu nagusia etxebizitza hutsen erabilera baliotzat eskuratzea da, euskal etxebizitza sistema jasangarriago bihurtuko bada, sistema horren gaurko bereizgarrietako bat etxebizitza xahuketa baita (etxebizitza familiarren %10,5, hau da, 94.287 ale hutsik daude, 2001-INEk eginiko Etxebizitza Erroldaren arabera). Adie-

- ra horretan, alokairu erregimena bultzatzea etxebizitza babestu berrien eraikuntzan (aurreikusitako 16.200 horien %45) ez ezik, Euskal Autonomia Erkidegoan hutsik dauden etxebizitzaren stockaren parte bat erabiltzean ere (Planak 5.000 etxebizitza huts berreskuratu nahi ditu, VISESA enpresa publikoak gestionatutako Etxebizitza Hutsen Programaren bitartez) oinarritzen da: horixe da, gure ustez, proposamen politiko berritzaileenetako bat.
- Eraikia dagoen ondare urbanistikoa hobeki aprobetxatuz xahuketa saihestu eta Iraunkortasunaren alde jarduteko asmoz, 2002-2005 Planak alokairuan jartzekoak diren eta hutsik dauden etxebizitzak, batetik, eta okupatuak dauden eraikin eta etxebizitzak, bestetik, birgaitzea indar handiagoz bultzatuko du.
  - Hiri berritatzeko eta birgaitze politiketan, Birgaitze Integratuko Areetan eta Endekatutako Areetan berrurbanizatze jarduerak martxan jartzearen eta osotasunezko esku hartzeen alde egingo du 2002-2005 Planak, jarduera urbanistikoak eta sozialak konbinatuko dituzten kasuan kasuko Birgaitze Plan Berezietan zehaztuta dauden urte batzuetarako esku hartze publikoa ere aintzat hartuz.
  - Politika berri eta egokia iruditzen zaigu, gainera, 2002-05 Planak hainbat kolektibo sozialez berariaz artatu nahi izatea (Oinarrizko Errentaren jasotzaileak, 35 urtez beherako gazteak, famili zamak dituzten guraso bakarreko familiak, kide ezin duak dituzten familiak, adineko pertsonak, inmigranteak, etc.), etxebizitza babesteko jarduerak kolektibo horien beharizan zehatzei egokitzeko asmoz, alor horretan ortu nahi ez diren ondorioak eragin zitzaketen iraganeko planteamendu uniformistak gaindituta.
  - Hiritarraz artatzeko zerbitzua eta Etxebidek eskaintzen dituen gainerakoen kalitatea hobetzea Plan Zuzentzaile 2002-2005 Planaren ardatz – helburu kategoriako bihurtzea. Iruzuraren aurka borroka egitea ere berritzaile eta oso-oso egokia iruditzen zaigu, eskuarki kontu horiek bigarren mailakotzat jo ohi direlako, zeinahi plangintza publikoren gidari izan behar duten printzipio orokorren gaineko erretorika hutsean geratzen direlarik. Plan Zuzentzailearen ildo estrategikotzat hartzeak, aldiz, helburu nagusi gisa jotzen direla esan nahi du, 2002-2005 aldian garatuko den Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren politika publikoan lehentasunezkoak izaki.
  - Euskal Autonomia Erkidegoan 2003 urtean hasitako babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioa iraunkorra izatea (balizko deskalifikazioa zeharo zokoratuta) ere ondo asmatua dagoela iruditzen zaigu, 2002-2005 Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planean etxebizitza babestuak lehen 15 urteetan deskalifikatzea bakarrik debekatzeko delako kontuan izanik. Neurri horrekin batera iruzurrari aurka egiteko aurreikusitako dauden egintzak, Euskal Autonomia Erkidegoari alde tanteatu eta atzera egiteko eskubidea aitortzea eta antzekoak baliatuz, babes ofizialeko etxebizitzak ez dira merkatu libreko prezioetan salduko eta, horrela, higiezinaren espekulazioa murriztu egingo da.
  - Era berean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak zuzen edo zeharka sustatu eta salgai jarri diren babes ofizialeko etxebizitzak azalera-eskubidez ez esleitzeari ere proposa deritzogu (transmititzen dena ez da jabetza, erabilera baizik, 75 urtez; epe hori agortuta Eusko Jaurlaritzari itzuliko zaizkio).
  - “2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2003 ekitaldiko Exekuzioari buruzko Txostenean” (Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila) nabarmendu den bezala, neurri horiei esker epe luzean ere prezio mugatuko etxebizitzaren stockak iraungo duela berma daiteke eta, horrela, premien konpontze indibidualetik (etxebizitza bakarrak premia bakarra konpontzen du) premien asebetetze sozialera (etxebizi-

tza berak, denboraren buruan, premia bat baino gehiago konponduko ditu) iragan ahal izango da.

- Bukatzeko, Etxebideko Eskatzaileen Erregistroa Euskal Autonomia Erkidegoan babes ofizialeko etxebizitza eskatzeko eta esleitzeko erregistro bakartzat hartze hori oso ondo asmatua dagoela uste dugu, gardentasunaren, publizitatearen eta aukeren berdintasunaren aldeko neurria izanik, aldi berean etxebizitza babestuen transmisioetan iruzurra eta diru beltzezko eskupekoak suntsitzeko balio duelako. Adiera horretan, erostuna orain ez du sustatzaileak aukeratzen: zerrenda ofizial bakar batean izen emanik dauden eskatzaileek esku hartzen duten zozketa publikotik aterako da eroslea eta zozketa horretan kolektibo batzuentzat (gazteak, guraso bakarreko familiak, kide ezinduak dituzten familiak, etc.) kupo jakin batzuk erreserbatu dira: bertan erregistratzen, aztertzen eta garbitzen dira etxebizitza gaietako premiak<sup>61</sup>.

## 8.8. ETXEBIZITZAKO 2002-2005 PLAN ZUZENTZAILEAREN BETETZE MAILA

Plan Zuzentzailearen indarraldiaren lehen bi urteetan burutu diren egintzak aipatuko ditugu, hasieran aurreikusiriko helburuak zein gradutan bete diren ezagutzeko<sup>62</sup>. Has gaitezen 2002 eta 2003 urteetan hasitako etxebizitza babestu berrietatik.

- 2002 urtean 5.054 etxebizitza babestu<sup>63</sup> egiteari ekin zitzaion; horien %22,4 alokairu erregimenekoak dira eta %77,6, berriz, salmenta eta azalera-eskubidekoak. Jarduera horiek egin izanak, hasieran aurreikusitako helburuen (3.600 etxebizitza babestu, 2002an) %140,4 bete dela adierazten dute. Etxebizitza motari dagokionez, erregimen orokorreko 3.954 babes ofizialeko etxebizitza eta 1.100 etxebizitza sozial sustatu ziren, hots, aurreikusitakoaren %78,2 eta %21,8. Bi motetako jarduera horiek, hasieran aurreikusitako helburuak soberan (%146,4) bete dela adierazten dute: %146,4 babes ofizialeko etxebizitzetan eta %122,2 etxebizitza sozialetan.

<sup>61</sup> Orain egiten den salbuespen bakarra udal ekimen hutseko sustapenak dira: horiek, Etxebideko zerrenden alternatibazkoak osatu eta erabili ahal izango dituzte, Eudelekin arestian sinatutako hitzarmenean adierazitakoa betetzeko. ("2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2003 Ekitaldiaren Exekuzioari buruzko Txostena". Etxebizitza Saila)

<sup>62</sup> ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETARAKO SAILA. 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2003 Ekitaldiaren Exekuzioari buruzko Txostena.

<sup>63</sup> 929 etxebizitza (hau da, guztiaren %18,4) egiteari lau kooperatibak ekin dio.

Hasierako helburuen betetze gradua 2002 eta 2003 urteetan:  
etxebizitza babestuen kopurua

ETXEBIZITZA KOPURUA	Hasierako helburuak 2002	Exekuzioa 2002	Helburuen betetze gradua 2002	Hasierako helburuak 2003	Exekuzioa 2003	Helburuen betetze gradua 2003
Eskuratze mota						
Alokairua	1.200	1.134	%94,5	1.900	1.221	%64,3
Salmenta eta azalera- eskubidea	2.400	3.920	%163,3	2.000	5.404	%270,2
Etxebizitza mota						
Soziala	900	1.100	%122,2	1.350	809	%59,9
Babes ofizialekoa	2.700	3.954	%146,4	2.550	5.816	%228,1
<b>Guztira</b>	<b>3.600</b>	<b>5.054</b>	<b>%140,4</b>	<b>3.900</b>	<b>6.625</b>	<b>%169,9</b>

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

- 2003. urtean 6.625 etxebizitza babestu<sup>64</sup> egiteari ekin zitzaion; jarduera horiek, guztira, hasieran aurreikusitako helburuen (3.900 etxebizitza) %169,9 bete dela adierazten dute. Edukitze erregimenen arabera, 5.404 etxebizitza jabetza – azalera-eskubidekoak dira (%81,6) eta gainerako 1.221 etxebizitzak alokairukoak (%18,4). Zifra hauek, izan ere, jabetza eta azalera-eskubideko etxebizitzen eraikuntza helburuak ikusgarriro bete direla erakusten dute (%270,2); alokairuko betetze gradua, aldiz, eskasa da, %64,3raino jaitsi zelako<sup>65</sup>. Bestetik, erregimen orokorreko 5.816 babes ofizialeko etxebizitza eta 809 etxebizitza sozial hasi ziren egiten, hau da, guztiaren %87,8 eta %12,2. Betetze graduaz ari garela, hasitako babes ofizialeko etxebizitzen kopuruak hasierako helburuen %228,1 bete dela erakusten du, alokairuko etxebizitzen garapena ez bezala: honetan, betetze gradua hasierako helburuen %60ra iritsi da ozta-ozta.
- Etxebizitza babestuen Lurralde Historikoen arabera banaketa: 2002an, hasitako etxebizitzen %50,2 Bizkaian bildu ziren, 2003an ez bezala: urte hartako lurraldeko banaketak ez ditu horren gorabehera latzak agertzen eta Araba da etxebizitza babestu gehien (%38,6) jaso zituen lurraldea. Gipuzkoa, berriz, hasitako etxebizitza babestu gutxien bildu dituen lurraldea izan da 2002 eta 2003an baina bera da, aldi berean, 2002 urtearekiko portzentaje igoera handiena eragin duena (%164,1), Araba (%44,4) ondotik datorkiola; Bizkaia, berriz, gainbehera joan da (%-17,5) aldi horretan.

<sup>64</sup> 1.019 etxebizitza (hau da, guztiaren %15,4) egiteari hamazazpi kooperatibak ekin dio.

<sup>65</sup> 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2003 Ekitaldiaren Exekuzioari buruzko Txostenean (Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila) esaten denez, Alokabide S.A. alokairu-operatzailearen jarduerarik eza da jardunbide horren garapenean eragin kaltegarria izan duen arrazoietako bat.

Etxebizitza babestuen eraikuntzaren lurralde historikoen araberako banaketa 2002 eta 2003an

	2002		2003		2003/2002
	Guztira	%	Guztira	%	%Δ
Araba	1.770	35,0	2.555	38,6	44,4
Bizkaia	2.535	50,2	2.092	31,6	-17,5
Gipuzkoa	749	14,8	1.978	29,9	164,1
EAE	5.054	100,0	6.625	100,0	31,1

*Iturria:* Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Euskal Autonomia Erkidegoko hiru hiri-area nagusiez ari garela, hasitako etxebizitza babestuen %45 2002 urtean Bilbo Metropolitarrak bildu zituen, Gasteizek %34,9 eta Donostialdeak %7,7 baizik ez. Dena den, 2003 urtean, etxebizitza babestuak %271,8an ugaldtu ziren Donostialdean, hots, guztiaren %21,7raino iritsi ziren. Ondoren Gasteiz zetorkion, %38,9rekin (2002 urtearekiko, %47,4ren gehikuntza) eta Bilbo Metropolitarrak beherakada galanta nozitu zuen (%-28,3), 2003 urtean hasitako etxebizitza babestu guztien %24,6 bertan biltzen zirelarik.

Etxebizitza babestuen eraikuntza: hiru hiri-area nagusien araberako banaketa 2002 eta 2003an

	2002		2003		2003/2002
	Guztira	%	Guztira	%	%Δ
Bilbo metropolitarrak	2.276	45,0	1.633	24,6	-28,3
Donostialdea	387	7,7	1.439	21,7	271,8
Gasteiz	1.762	34,9	2.579	38,9	46,4
EAE	5.054	100,0	6.625	100,0	31,1

*Iturria:* Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak aurreikusitako bestelako jarduerak. Hurrengo taulan jasotzen dira jarduera mota bakoitzari dagozkion hasierako helburuak, exekuzioa eta 2002 eta 2003 urteetako betetze gradua.

ETXEBIZITZA KOPURUA	Hasierako helburuak 2002	Exekuzioa 2002	Helburuen betetze gradua 2002	Hasierako helburuak 2003	Exekuzioa 2003	Helburuen betetze gradua 2003
Lurzoria erostea	5.600	2.277	%40,7	6.500	2.065	%31,8
Etxebizitza Erabilia erosteko laguntzak *	1.000	706	%70,6	1.200	1.509	%125,7
Etxebizitza hutsak alokatzeko laguntzak eta alokatzekoak diren etxebizitzak erosteko laguntzak	700	10	%1,4	1.500	528	%35,2
Etxebizitza eta eraikinen birgaitzekoa*	7.000	12.040	%172,0	7.000	11.159	%159,4
Iruzurra zaindu eta kontrolatzea	75	53	%70,7	100	35	%35

*Iturria:* Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza.

\* Aitorturiko dirulaguntzak.

- ▶ Lurzoria erostea: 2002an hasierako helburuen %40,7 bakarrik bete bazen ere, 2003an betetze gradua harik eta eskasagoa izan da (%31,8).
- ▶ Etxebizitza erabilia erosteko laguntzak: 2002an hasierako helburuen %70,6 bete zen baina 3002 urtean betetze gradua asetzeko modukoa izan zen: %125,7.
- ▶ Etxebizitza hutsak alokatzeko eta alokairuan jartzekoak diren etxebizitzak erosteko laguntzak: 2002an honelako jarduerarik ez zen apenas garatu, betetze gradua apal-apala izan baitzen (hasierako helburuen %1,4). 2003an berriz 528 etxebizitzatan jardun zen: horrek adierazten du hasierako helburuen %35,2 bete egin zirela.
- ▶ Etxebizitza eta eraikinen birgaitzea: bai 2002an bai 2003an ere, atal honetako hasierako helburuen betetze gradua izan zen asebetegarriena, exekutatu diren jarduerak %172 eta %159,4ra iritsi baitziren.
- ▶ Iruzurra zaindu eta kontrolatzea: 2002an hasierako helburuek %70,7 bete zen baina 2003 urtean betetze gradu hori dezente urritu zen (%35). Etxebizitza Sailak 2003 ekitaldian 17 etxebizitza erosi zituen, etxebizitzaren bigarren eta hurrengo transmisioetan partikularren eskaintzak onartuta.

Hitz gutxitan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Plan Zuzentzailea burutzeak, indarraldiko lehen bi urteetan emaitza onak izan ditu, argi eta garbi, baina txarrak ere utzi dizkiugu:

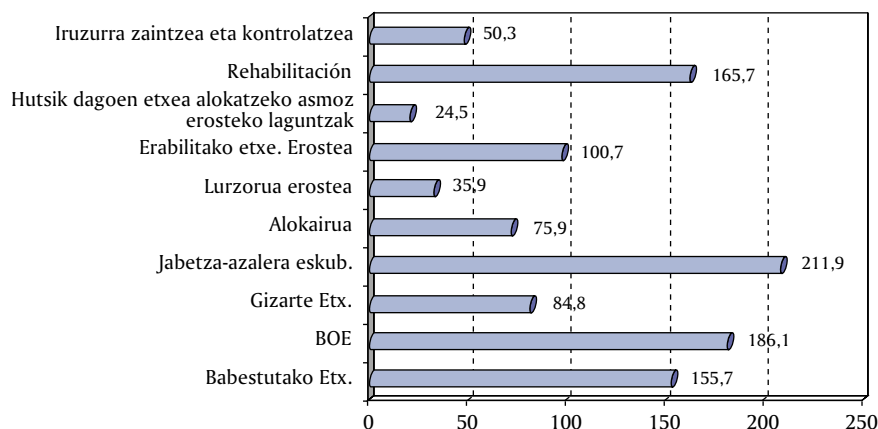
- ▶ 2002an eta 2003an hasitako etxebizitza babestuek hasierako helburuetan aurreikusitakoa baino betetze gradu handiagoa agertzen dute, oro har (%140,4 eta %169,9). Biurtekoan lortutako betetze gradua, hortaz, %155,7 da. Dena den, zehazkiago, 2002 urtean betetze gradua asebetegarriago izan dela hautematen dugu, bai eduki-

tze erregimenaz, bai etxebizitza motaz ari garela. 2003an bestelakoa izan da, urte horretan, alokairuaren kaltetan, Plan Zuzentzaileak finantzaturiko etxebizitza babestu berrien jarduerak jabetza –azalera-eskubide alderako eta, era berean, etxebizitza sozialaren kaltetan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alderako lekualdatze handiegia hautematen baita.

- Biurtekoa kontuan izaki, salmenta – azalera-eskubide alorrean hasieran aurreikusitako helburuak betetzeari doakiola emaitzak (%211,9) biziki asebetegarriak izan dira, babes ofizialeko etxebizitzetan bezala (%186,1). Dena den, emaitzak eskasak dira, inondik ere, alokairu erregimenekoetan (%75,9) eta etxebizitza sozialen sustapenean (%84,8).
- Etxebizitza erabilia erosteko eta etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko laguntzez ari garela, emaitzak aski onak dira, 2002-2003 biurteko betetze gradua %100,7 eta %165,7 izan baita.
- Lurzorua eroste kontuetan, aldiz, Planak emaitzarik txarrenetako bat du, bi urteetarako aurreikusitako hasierako helburuen %35,9 baizik ez baita bete. “2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2003 Ekitaldiaren Exekuzioari buruzko Txostenean” (Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila) nabarmentzen da lurzorua erostetan izaniko emaitza kaskar horien zergatia 2003 urterako Etxebizitza Programan behar adina baliabide izendatu ez izana dela. Horrek biziki kritikoa dirudi, etxebizitzaren eraikuntza epe labur eta ertainera erabat baldintzatu ahal izango baitu lurzorurik ezak. Adiera horretan, ez Etxebizitza Sailaren jarduera, ezta Orubide lurzoru-operatzailearen jarduera 2003 urtearen hastapenetan ere (oraindik ez baitoa, inondik ere, abiadura egokienean), ez dira aski izan sustatzaile pribatuek erositako lurzoru munta txikia orekatzeko.
- Beste horrenbeste gertatzen da etxebizitza hutsak alokatzeko eta alokairuan jartze-koak diren etxebizitzak erosteko laguntzekin, horietan lorturiko emaitzak ere ondo kaskarrak baitira: bi urteetarako hasieran aurreikusitako helburuen betetze gradua %24,5 izan da. Nabarmen dezagun etxebizitza hutsak alokatzeko laguntzen emaitza txarrak beren izaera berriaren ondorio direla, Bizigune Programa 2003 urtean abiatu baitzen<sup>66</sup>. Lehendabiziko urtean Programa honek 528 etxebizitza huts hartu zituen. Eskualde geografikoen arabera banaketak agertzen duenez, etxebizitza horietako gehienak Bizkaian egin dira (%62,5); Programaren eragina oraingoz arinagoa da Gipuzkoa eta Araban (hauetan, hartutako etxebizitzen %22,2 eta %15,3 daude). Hiru hiri-area nagusiak kontuan izanik, hartutako etxebizitza hutsen erdiak Bilbo Metropolitarran biltzen dira (%52,1), Gasteizen (%14,9) eta Donostian (%12,9) izaniko emaitzez zeharo beste aldera.

<sup>66</sup> Programa honen helburua, jabeek erabiltzen ez dituzten etxebizitzak hartzea da, VISESA sozietateak, artekari den aldetik, aloka diezazkien etxebizitza premian dauden pertsoneri, errenta eskuragarriak jarrita. Bestelako zerbitzuak ez ezik (kobrantza aseguru, hondatutakoak konpontzea, etc.), Etxebizitza Sailak VISESA-ri finantzatzeko laguntza nagusia, hain zuzen, maizterrak ordaindu behar izaten duen errenta diruz laguntzea da eta, aldi berean, jabeari merkatuko moduko errenta ordaintzea.

2002an eta 2003an aurrikusitako hasierako helburuen betetze maila (%)



- Iruzuraren zaintza eta kontrolaz ari garela, nabarmen dezagun 2002 eta 2003 urteetan Etxebizitza Sailak tanteatzeko eskubidea 53 eta 35 aldiz exekutatu zuela: hau da, guztira 88 egintza dira, lehen bi urteetarako aurreikusitako 175 horietatik; betetze gradua (%50,3), beraz, eskasa da, inondik inora.
- Irispideak erraztu eta hobetzeko emaniko laguntzei doakienez, 58 eman ziren 2002an eta 289, berriz, 2003 urtean, aurreko kopuruak %398z gehituta. Dena den, laguntza horien munta jaitsi egin da %-23,4 puntuz (hots, 3.055,0 eurotik 2002an 2.340,7 eurora 2003an).
- Aurrekontuaren exekuzioa 2002an 119,2 milioi eurokoa izan zen eta 2003 urtean, berriz, 136,7 milioi eurokoa (gastu exekutatuaz ari gara); horrek esan nahi du exekuzio portzentajea %95 eta %98 izan zela, hau da, marka historikoak. Dena den, 2003ko ekitaldian aurrekontu gaitasunarekin sorturiko arazoek lurzoruari eta etxebizitza sozialen sustapenari dagozkien helburuetan eragin bizia izan dute; jardunbide horien ariketa mugatu behar izan da, etxebizitza erabiliari eta birgaitzeari eman beharreko laguntzen gorakada finantzatu ahal izateko.

### 8.8.1. Etxebide Euskal Etxebizitza Zerbitzua

- 2002 urtetik 2003 urtera, Etxebiden izen emaniko eskatzaileen kopurua %17,4 hazi zen. Erabiltzaileek eginiko telefonozko deien kopurua ere igo egin da (%6,7) baina, batez ere, Etxebidetik igorritako idatzizko komunikazioak ugaltu egin dira (%29,9).
- Etxebidek gestionatzen duen eskaintzari 2003an beste 3.945 etxebizitza babestu erantsi zitzaizkion; horrek esan nahi du alor horretako gehikuntza ikusgarria %269,1 dela, 2002ko eskaintzarekiko (947 etxebizitza).
- Hasteko Agindua publikatzetik zozketa egin arteko batez besteko epea %40,4 luzatu zen: 2002ko 5,2 hilabete zirelarik, 2003an 7,3 hilabete izan dira.
- Etxebideren zerbitzua erabiltzaileek 0tik 10era arteko eskalan baloratzean, kalifikazioa 6,1 puntukoan mantentzen da.



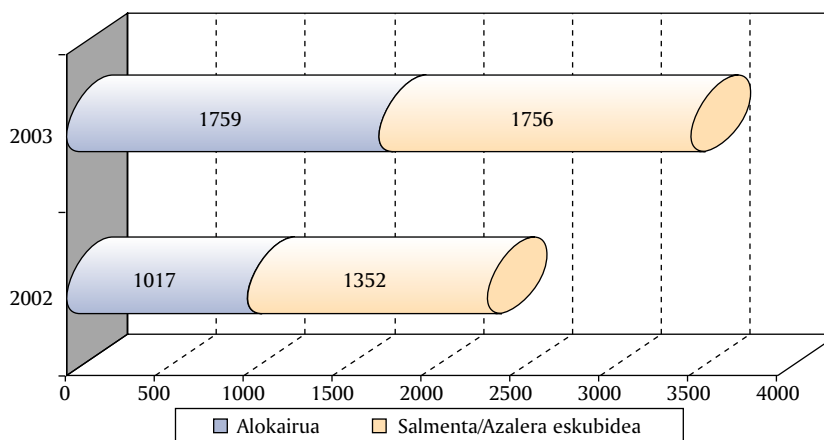
Etxebidek 2002 eta 2003 urteetan burututako jardueraren laburpena

	2002	2003	2003/02 Δ%
Etxebiden izen emaniko eskatzaile kopurua	83.595	98.169	17,4
Erabiltzaileek eginiko telefono dei kopurua	102.840	109.712	6,7
Etxebidetik igorritako idatzizko komunikazio kopurua	319.836	415.342	29,9
Eskaintzari erantsitako etxebizitza babestuen kopurua	947	3.495	269,1
Eskaintza eta eskariaren artean eginiko uztarketak (etxebizitzaren esleipenak)	2.369	3.515	48,4
Hasteko Agindua emateko zozketa egin arteko hilabeteak	5,2	7,3	40,4
<b>Etxebideko erabiltzaileek eginiko balorazioa (0 - 10)</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Etxebizitzaren esleipenaz ari garela, eskaintza eta eskariaren artean eginiko uztarketa kopurua %48,4 hazi zen. Edukitze erregimenari dagokionez, alokatzeko etxebizitzaren esleipena dezente ugaldu den arren (1.017 etxebizitza izan ziren 2002an eta 1.759, berriz, 2003 urtean: %73ko gehikuntza) jabetza – azalera-erregimeneko etxebizitzaren esleipena ere ugaldu egin da, baina ez horrenbeste (1.352 etxebizitza izan ziren 2002an eta 1.756 etxebizitza 2003an; %29,9ko gehikuntza, beraz).

Etxebidek 2002an eta 2003an esleitutako etxebizitzak, edukitze erregimenaren arabera



- Esleipendunen kupoak: 2003an etxebizitzaren bi herenak, praktikan, 35 urtez beherako gazteen kupoari esleitu zitzaizkion portzentajeak dezente apalagoak izanik, etxebizitzaren %5,7 bizitokirik gabe gelditu direnei etxebizitza ematera eta Udalen politika sozialeko neurriak betetzera bideratu dira: %4 guraso bakarreko familien kupoari, %4,6 pertsona ezinduei eta %0,2, azkenik, familia ugarien kupoari.
- 2002 urteko esleipenen aldean, gazteen kupoari esleitutako etxebizitzaren kuota hein batez jaitsi da (2002 urtean %68,9 izan zen eta 2003an, aldiz, %65,8), guraso bakarreko familientzako ugaltzen den bitartean (2002 urtean %2,9 eta 2003an, %4); dena den, ia kupo denetan esleituriko etxebizitzaren guztirako gehikuntzari esker, esleipenen areagotze nabarmena hauteman da.

Etxebidek 2002an eta 2003an esleituriko etxebizitzak, kupoen arabera

KUPOA	2002		2003		2003/2002
	Kopurua	%	Kopurua	%	Δ%
Gazteak (18 - 35 urte)	1.632	68,9	2.313	65,8	41,7
Guraso bakarreko familiak	69	2,9	140	4,0	102,9
Ezinduak	112	4,7	162	4,6	44,6
Familia ugariak	-	-	7	0,2	-
Lagapenak bizitoki gabe geratutakoei eta Udalei	-	-	201	5,7	-
Gainerako orokorra	556	23,5	692	19,7	24,5
<b>Guztira</b>	<b>2.369</b>	<b>100,0</b>	<b>3.515</b>	<b>100,0</b>	<b>48,4</b>

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza.

### 8.8.2. Zergak

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak, zergei dagokien atalean, etxebizitzaren erosketari egun aplikatzen zaion arintze politika bertan behera uzteko beharra planteatzen du: horren ordez, sostengu publikoak alokairuaren PFEZen bildu eta etxebizitza gaie-tako zerga-gastuaren egungo nagusitasuna zuzeneko gastura bideratu beharko da, beraz.

- ▮ 2003 ekitaldian, Estatuan eta Diputazioetan zerga horrek duen arautze erregime-naren gaineko azterketa konparatiboa igorri zaio Zergen Koordinazioaren Orga-noari, Sozietateen Zergaren Estatuko arautzean dauden hobari fiskalak (erreforma ekonomikorako neurriei buruzko arazoaren 11ko 36/2003 eta neurri fiskal, admin-istratibo eta sozialei buruzko abenduaren 30eko 62/2003 legeak) foru araubide-an ere sartzeko proposamenarekin. Etxebizitzen alokairuan diharduten pertsoneri Sozietateen Zergaren berariazko tratamendua aplikatzea agintzen duen arautze-oinarri horren gaintetik, babes ofizialeko etxebizitzetara tratamendu diskriminatzaile mesedegarria ematea proposatzen da, hots, Estatuko arauterian indarrean dago-en %85eko kuota osoa %97raino gehitzea. Estatu espainolean etxebizitzaren alo-kairuan diharduten erakundeei aplikatzen zaizkien tratamendu fiskal berriak saihesturik, Higiezinaren Inbertsio Fondoan, inbertsio kolektiboko erakundeen eta higiezinetan inbertitzeko sozietateen aldeko tratamenduetan zaharkiturik gelditu baita foru-arauteria.
- ▮ Era berean, alokatzeakoak diren etxebizitza sozialen sustapenean Etxebizitza Sailak nozitzen duen BEZen problematika ere aurkeztu zaio Zergen Koordinazioaren Organoari. Alde horretatik, BEZen kitapenen problematika erraz dezakeen izaera oro-korreko prorratazko erregimenik sartzeko aukera aztertzen ari da.

Zergez ari garela, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen helburuetako bat hau da: *“Etxebizitzak hutsik ez izatearen aldeko politikaren barnean, horiei zamaren bat ezar-tzea edo, bestela, bigarrenengo etxebizitzetara Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga areagotzea”*. Izan ere, 2003ko urtarrilaren 1ean Estatu espainiarreko gainerako erkidegoentzat Tokiko Ogasunen Legea erreformatzeko 51/2002 Legea indarrean sartu zen; horrek, estreinakoz, luzaro okupatu gabe dauden bizitegi erabilerako higiezinari aplikatuko zaien zergaren kua-ta garbia %50eraino areagotzeko aukera ematen du.

- D** Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak, etxebizitza okupatu gabe edukitzearren errekarua sartu eta Foru Arauak eralda zitzaten eta, era berean, testua Estatuko arauteriak baino era zorrotz eta ausartagoan era zezaten proposatu zien Foru Diputazioei, Zergen Koordinazioaren Organoaren bitartez<sup>67</sup>. Dena den, EAeko hiru Lurralde Historikoetako Batzar Nagusiek, zerga gaietan daukaten eskuduntza baliatuz, Estatuko arauketa hitzez hitz onartu zuten; beraz, Foru Arau bakoitzean dagozkion artikulak eraberritu ziren, hurrengo paragrafoa sartuz:
 

“Luzaro okupatu gabe dauden bizitegi erabilerako higieziei, araubidez xedatuak dauden baldintzak betetzearren, zergaren kuota garbiaren %50erainoko errekarua ezarri ahal izango zaie. Zerga honen subjektu pasiboei exijituko zaien errekaru horri, paragrafo honetan aurreikusia ez dagoen guztian, bera arautzen duten xedapenak aplikatu ahal izango zaizkio. Era berean, zerga abenduaren 31n sortuko da eta Udalek urtero kitatuko dute, higiezina okupaturik ez dagoela egiaztatzen ondoren.”
- D** Arauaren eraldatze horrez geroztik hainbat euskal udalek (Bilbo, Donostia, Baski, Errenteria, Zarautz, etc.) tokian tokiko Foru Arauek ahalbideratzen duten errekaru hori kontuan izateko aukera sartu dute beren zerga ordenantzetan. Dena den, “luzaro okupatu gabe dagoen bizitegi erabilerako etxebizitza” kontzeptua Foru Diputazioek araubidez zehaztu ez izanak segurtasun juridikorik ezaren ondoriozko arazoak sortarazi ditu. Hainbat ekimen aurkeztu dira, bai Batzar Nagusietan, baita Estatuko Diputatuen Kongresuan ere, kontzeptu hori lehenbailehen arautu dadin.

Zergen Koordinazioaren Organoak eskatuta, okupatu gabeko etxebizitzaren kontzeptua erregulatzeko bi proposamen egin ditu Etxebizitza Sailak, igorritako azken proposamena hauxe delarik:

**.../2003 FORU ARAUAN AURREIKUSITA DAGOEN ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN ERREKARGUA APLIKATZEA DELA ETA, OKUPATU GABEKO ETXEBIZITZA KONTZEPTUA ARAUTZEN DUEN FORU DEKRETUAREN PROPOSAMENA**

**1. ARTIKULUA**

1. Ondasun higiezinaren gaineko zerga aplikatzea dela eta, luzaro okupatu gabe dauden bizitegi erabilerako higiezintzat hartuko dira urtearen buruan hirurehun eta berrogeita hamar egun baino gehiagotan bizilagunik ez duen etxebizitza, hurrengo artikuluan arautzen den salbuespenezko kasuetan izan ezik.
2. Etxebizitza okupatu gabekotzat joko da, hurrengo kasuetako bat gertatu ezean:
  - a) Aurreko atalean xedaturiko epean, biztanleen Udal Erroldan erregistratu gabeko bizilagunik gabe egotea, zerga-ekitaldian.
  - b) Egoera hori egiaztatzea, dela agintaritzako agenteek higiezinera egindako bisiten bidez, dela ura, elektrizitatea edo antzeko oinarritzako horniduren kontsumoari dagokienez, egoera hori iragartzen duten arrastozko datuen bidez. Hori

<sup>67</sup> Etxebizitza Sailak, zergaren kuota garbiaren %150erainoko errekarua ezartzea proposatu zuen. (2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2002 Ekitaldiko Exekuzioari buruzko Txostena. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila).

delatzen eta, etxebizitza okupatua ez dagoela ulertuko da ura edo elektrizitatea kontsumitzeko kontratua indarrean ez dagoenean edo aurreko paragrafoan adierazitako aldiak okupatua egotearen ondoriozko kontsumoak (laguneko eta urteko batez bestekoen arabera kalkulaturik) baino apalagoak agertzen dituztenean. Datu horiek udalerrian zerbitzua egiten duten konpainia hornitzaileek emango dituzten arren, informazio zehatzagorik ezean, okupatu gabekotzat jo ahal izango da urteko eta laguneko 2,25 metro kubiko baino ur gutxiago, urteko eta laguneko 80 kilowat orduko baino elektrizitate gutxiago edota urteko eta laguneko 6 metro kubiko baino gas gutxiago kontsumitzen duen etxebizitza.

## 2. ARTIKULUA

Lan, osasun edo, dena den, agiriaren bitartez egiaztatu beharko diren arrazoiak medio, titularraren denboraldi batez ohiko bizitokia uztera beharturik egokitu bada, etxebizitza hori errenergia aplikatzen salbuetsiko da.

## 3. ARTIKULUA

1. Okupatu gabeko etxebizitzaren titular diren ondasun higiezinaren gaineko zergaren subjektu pasiboak etxebizitza horien okupazio egoerari buruzko adierazpena aurkeztu behar dute, egoera berria gertatu denetik hilabetera. Adierazpen hori ez aurkeztea zerga-araubideko urratze soilak izango dira.
2. Aipatu errenergia aplikatzea onesten duten udalaren Okupatu Gabeko Etxebizitzaren Erregistroa sortu beharko da, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergako Erroldaren osagarri gisa, eta bertan bizitoki erabilerako hurrengo higiezinak agertuko dira:
  - a) Erregistroan, aurreko atalean aipatu den adierazpena aurkeztu duten etxebizitzak sartuko dira.
  - b) Era berean, azken Udalen Erroldako galdategian eta orrietan azaldutakoaren arabera, hutsik agertzen diren etxebizitzak ere ofizios sartuko dira, okupatu gabe segitzen dutela era fede-emailean egiaztatzeneko interesatuari 10 eguneko audientzia emate prozesua tramitatu ondoren.

Azkenik, ofizios edo salaketa bidez, Erregistroan sartuko dira 1.2.b artikuluan aipaturiko gorabeherak agertzearen, okupatu gabekotzat jotzen diren etxebizitzak. Hori egin ahal izateko, aurretiaz interesatuari 10 eguneko audientzia emate prozesua bete beharko da.

### 8.8.3. Birgaitze eta esku hartze ausarta area endekatuetan:

2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak bi jardunbide erregulatzen ditu<sup>68</sup>:

- Etxebizitza Sailak deialdi irekia egin du, Birgaitze Integratuko Area (BIA) edo Endekatutako Area (EA) izendatutako zonetan garatu beharreko jarduerak sozio-urbanisti-

<sup>68</sup> 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen 2003 Ekitaldiaren Exekuzioari buruzko Txostena, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila.

koei dagozkien finantza laguntzak jasotzeko. Laguntza horiek (23,4 milioi euro, guztira, 2002-2004 urtetan banatuta) jaso ahal izateko deialdia 2002ko uztailean egin zelarik, programa horren barruan 38 udal eta birgaitze alorreko bost sozietate urbanistiko sartu dira. Laguntzen ebazpenaren eraginez, 45 birgaitze proiektu –muntatza osoaren %69an, batez beste–, eraikinak birgaitzeko 20 proiektu, 12 urbanizazio proiektu eta 14 plan urbanistiko finantzatu dira.

2003 urtean 19 urbanizazio obra (%42) eta 10 eraikinen birgaitze lan (%50) amaitu dira, eta diruz lagundutako obra ia guztiak hasi dira urte horretantxe. Plan eta proiektuen idazketari dagokiola, 2003an 9 urbanizazio-proiektu (%75) eta 10 plan urbanistikoren (%83) idazketari amaiera eman zaio. Termino ekonomikoetan adieraziz, programa osoaren %52 exekutatu da.

- Beste jardunbidea, Eusko Jaurlaritzaren aurrekontuetatik, etxebizitza publikoaren sustapen eta espazio berrien urbanizaziozko jarduerak martxan jartzea izan da, udalerriek berariaz adierazitako suspertze egintza estrategikoen markoaren baitan, lehenbailehen konpondu beharreko problematika latza nozitzen duten areetan. Alde horretatik, hurrengoak nabarmendu behar dira:

  - *Bilbo Zaharra Birgaitu eta Suspertzeko Plan Berezia*: orube asistematikoetan etxebizitza babestuak sustatzea (2003an, agindutako sustapen guztiak amaitu ziren), San Anton Zubia luzatzeko Exekuzio Unitateko desjabetze gestioaren ondorioz bizitokirik gabe gelditu diren pertsonentzako etxebizitzak sustatzea (horretarako aurreikusitako 285 etxebizitzetatik 255 aleren eraikuntza amaitu zen 2003an), Etxebidieren eskuetan izango diren oin berriko beste 600 etxebizitza eraikitzea (2003an 208 etxebizitza martxan jarri ziren).
  - *Urban Galindo Plana (Barakaldo)*: bizitokirik gabe gelditutako pertsonak Gobernuak aurretiaz sustaturiko 87 etxebizitzetan sartu ondoren, bigarren faseko etxebizitzak (91 + 45 etxebizitza) sustapeneko obrei ekin zaie; horien bitartez, eta udalerrian gauzatzen ari diren etxebizitza babestuen beste hainbat sustapenekin batera, espediente horrek eraginik gertatu diren pertsona guztiez artatzea da helburua.
  - *Urban Pasaia Plana*: Donostia eta Oarsoaldeko (Errenteria, Lezo, Oiartzun eta Pasaia) udalek osaturiko Badia Berri sozietatea era autonomoan garatzen ari da suspertze prozesu hau. Eusko Jaurlaritzak 2.775.500 euroko ekarpen bakarra egingo du, 2002-2006 urteetan banatuta. Bere dimentsio eta kokapen estrategikoa dela medio, jarduera horretan nabarmentzekoa da Herrera Area suspertzeko jarduera: horretarako lehen urratsak (Plan Berezia onestea, instalazioen kontzesio administratiboaren epea mugatzea, etc.) 2003 urtean egin dira. Jarduera, Etxebizitza Sailak diru laguntzen ildotik sostengatzea deliberratu du.
  - *Bañueta, Txabarri, Rivas eta Simondrogas (Sestao) auzoak suspertzeko Plan Zuzentzailea*: Etxebizitza Sailak, 2002ko azaroan emaniko Agindua eta Plan Zuzentzailean aurreikusitakoaren ildotik, Sestaoko Udalarekin elkarlanean aritzeko bi hitzarmen sinatu ditu: lehena, udalerriko hainbat gunetan etxebizitza babestuak sustatzeko; bigarrena, Txabarri – Eguzki BIAN eta Rivas eta Simondrogas auzoetan hainbat jardueraz arduratuko den birgaitze obretako sozietate bat sor dezan. Eusko Jaurlaritzak eta Udalak kapital soziala erdi bana ipiniko dute. 2003ko jarduerarik nabarmenena, Hiritarra Informatzeko Bulegoa zabaltzea izan da, horri esker bizilagunek jarduerak nolakoak izango diren eta burutzeko nolako epeak aurreikusitak dauden jakin ahal izango dutelako.

### 8.9. ALDERAKETA, ETXEBIZITZA ETA LURZORUAREN ESTATUKO 2002-2005 PLANAK FINANTZATUTAKO JARDUERA BABESTUEKIN

Euskal Autonomia Erkidegoan garatzen ari diren etxebizitza politikei eskainitako kapitulu honi amaiera emateko, konpara ditzagun Euskal Autonomia Erkidegoaren Etxebizitza Plan Zuzentzaileak 2002-2003 biurtekoan finantzaturiko jarduera babestuak eta Sustapen Ministerioaren Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planak arautu eta gainerako Autonomia erkidegoetan burutuak. Hurrengo taulan Plan Zuzentzaile eta Estatu Planeko "jarduera kopurua / etxebizitza babestu" datuak eta horiek mila biztanle bakoitzeko duten garrantzia jaso ditugu.

- ▮ Euskal Autonomia Erkidegoan 2002 eta 2003an egin diren babesteko moduko 41.435 jarduerak 1.000 biztanleko 19,6 etxebizitzaren pareko direlarik, Estatu Planean egin diren 235.666 jarduerak, 1.000 biztanleko, 6 etxebizitzaren pareko dira. Beraz, Plan Zuzentzailearen markoan eginiko babesteko moduko jarduerak Estatu Planak exekutatu dituenen hiru halako dira, proportzioz.
- ▮ Etxebizitza babestu berrien eraikuntzari dagokionez, Plan Zuzentzailearen tasa Estatu Planaren bikoia da: 5,5 etxebizitza EAEn eta 2,7 etxebizitza Espainian, 1.000 biztanleko. Proportzio hori hirutik gora doa alokatzeko etxebizitzaren kasuan: mila biztanleko, 1,1 alokatzeko etxebizitza hemen eta 0,3 Espainian.

2002 eta 2003an finantzaturiko jarduera babestuak: euskal autonomia erkidegoko etxebizitzaren plan zuzentzailea eta etxebizitzaren estatu plana

	PLAN ZUZENTZAILEA		ESTATU PLANA (*)	
	Etxebizitza kopurua	1.000 biztanleko	Etxebizitza kopurua	1.000 biztanleko
Etxebizitza babestuen eraikuntza	11.679	5,54	107.676	2,75
Saltzeko	9.324	4,42	94.849	2,42
Alokatzeko	2.355	1,12	12.827	0,33
Etxebizitza babestuak eraikitzeko lurzorua erosteko	4.342	2,06	30.853	0,79
Birgaitze babestua	23.199	11,01	77.383	1,98
Etxebizitzaren erosteko babestua	2.215	1,05	19.754	0,51
<b>Guztira</b>	<b>41.435</b>	<b>19,65</b>	<b>235.666</b>	<b>6,02</b>

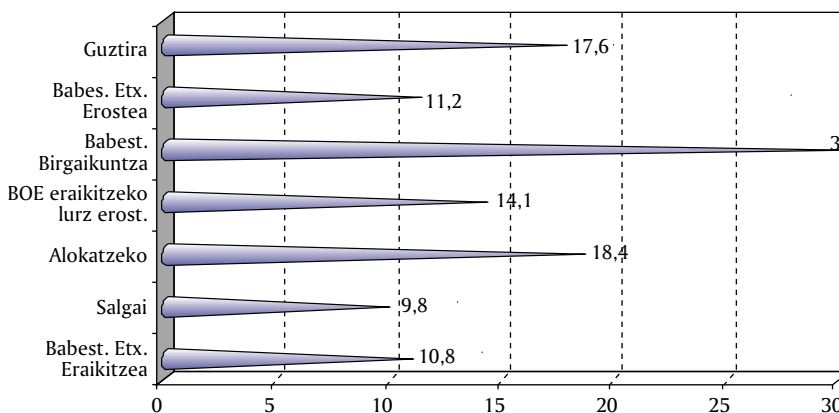
*Iturria:* Espainiako Sustapen Ministerioa. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saila. Bertan egin.

\* Bertan ez da sartzen Nafarroako Foru Erkidegoa.

Populazio hori 2002ko urtarrilaren 1ekoa da (2.108.281 biztanle daude erregistratuak Euskal Autonomia Erkidegoan eta 39.159.985 biztanle, berriz, Etxebizitza Estatu Planaren bidez arautzen diren Autonomia erkidegoetan).

- Etxebizitza babestuen erakitzeko lurzorua erosten, Euskal Autonomia Erkidegoan eginiko jardueren tasa Estatu Planak exekutatuakoen halako bi baino handiagoa da: 2,1 EAEn eta 0,8 etxebizitza Espainian, 1.000 biztanleko.
- Dena den, birgaitze alorrean atzematen da aldearen handia: mila biztanleko, 11,1 etxebizitza finantzatu da EAEn eta 1,9 Espainiako erkidegoetan; beraz, Plan Zuzentzailearen tasa Estatu Planarena baino ia sei aldiz handiagoa da.
- Etxebizitza erabilien erosteta babestuan, EAeko tasa estatalaren biko da: 1,1 heren eta 0,5 etxebizitza 1.000 biztanleko Espainian.
- Hitz batez, 2002-2003 biurtekoan Eusko Jaurlaritzak finantzaturiko babesteko moduko etxebizitza-jardura kopurua Espainiako Gobernuak lortutakoa baino dezente handiagoa da, Etxebizitza Plan Zuzentzaileko tasak, mila biztanleko, Espainiako Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planeko tasen halako bi, hiru eta bost ere badira eta.

Babestutako jarduerak, plan zuzentzaileak / estatu planak  
2002-03an finantzaturakoak



- Amaitzeko, Etxebizitza Plan Zuzentzaileak 2002 eta 2003 urteetan finantzaturiko jardura mota bakoitzaren portzentajeak agertu eta Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planak finantzaturikoekin alderatu ditugu aurreko grafikoan. Eusko Jaurlaritzak finantzaturiko etxebizitza jarduerak, oro har, Gobernu espainiarrak finantzaturikoen %17,6 dira: portzentaje hori, Euskal Autonomia Erkidegoak populazioz (%5,4) Estatuarekiko duen portzentajea baino, inondik ere, hagitik handiagoa da. Denetan nabarmenezkoak dira birgaitze jarduerak (%30), alokatzeko etxebizitza babestuen (%18,4) eta babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke lurzorua erosten (%14,1).

9

**Gazteak eta etxebizitza  
politikak Europar  
Batasuneko zazpi  
lurraldetan**



## 9.1. ALEMANIA

Alemanian gazte kolektiboarentzako berariazko etxebizitza politikarik ez dagoenez, populazioari oro har eskaintzen zaizkion laguntzez baliatzen dira gazteak ere. Gazteek alokairuan hartzen dute etxea, gehienbat, alogera baita herrialdean gehien zabaldu den erregimena eta, aldi berean, sarrera ertain edo apala duten gizarte sektoreei lojamendua hartzeko ateak erosoan zabaltzen dizkiena. Edukitze erregimen horren baitan alokairu soziala dute gazte alemaniarrek alternatiba bideragarriena, adin horretan ezaugarri orokorra den erosteko ahalmen urriaren ondorioz finantza-ahalmena ere biziki baldintzatua gertatzen delako emantzipazio prozesuan.

Dena den, alokairuko etxebizitza sozialaren konplexutasuna handia da Alemanian, era guztietako agente errentatzaileak dabiltzalako mundu horretan: pribatuak, kooperatibak, udal sozietateak, industri multzoak, etc. Alokairu soziala definitzen duen bereizgarria, hortaz, ez da alokairua gestionatzen duen erakunde jabearen izaera publikoa, jabeek Länder edo hiri handiekin sinaturiko Hitzarmenean sartzea baizik: testu horretantxe agertzen da delako etxebizitza hori alokairu sozialera bideratuko dela, hau da, errenta mugatuak dituzten gizarte taldeei utziko zaiela, baldintza jakin batzuetan. Errentatzaileek, funtsez, laguntza finkatu bakarra dute: alokairuko errentaren mugapena, maizterrak ordaintzen duena eta ugazabak kobratzen duenaren arteko aldea Estatuak jartzen du. Diru kopuru hori Alemanian alokairu librea baino txikiagoa ohi bada ere, maizterrak ordaintzen duen errenta baino handiagoa denez, bata eta bestearen arteko aldea erakunde publikoek ordaintzen dute, horixe baita ezinbesteko baliabidea alokairuen gestioan diharduten sozietate edo agenteek behar bezalako errentagarritasun ekonomikoa lor dezaten. Agente eta sozietate horiek, gainera, “harri laguntzak” ere jasotzen dituzte, hots, alokairu sozialeko erregimenean jarriko den etxebizitza eraiki edo egokitzeko dirulaguntza publikoak.

## 9.2. FRANTZIA

Ikus ditzagun ondoren Frantzian bizi diren gazteen artean inpaktu sozial biziena duten baliabide eta laguntza publikoak<sup>69</sup>.

---

<sup>69</sup> CENTRE D'INFORMATION ET DE DOCUMENTATION JEUNESSE (2003): *L'hébergement temporaire*.  
CENTRE D'INFORMATION ET DE DOCUMENTATION JEUNESSE (2003): *Commente louer un logement*.

- ▶ Famili errenta apala duten ikasle gazteak Herri Administrazioak erregulatuak dauden eta, ikastaroak dirauen bitartean, ikasleentzako gelak eskaintzen dituzten egoitzetan sar daitezke: *Foyers Étudiants* (Ikasleentzako Aterpetxeak) eta CROUX, *Centres Régionaux des Oeuvres Universitaires et Scolaires*, (Unibertsitate eta Eskola Alorreko Gizarte Egintzen Zentro Erregionalak). Horietan sartzen diren ikasleei, oro har, kostu arrunta (ura, elektrizitatea, etc.) baizik ordaintzen ez dutenez, aski alokairu merkea gertatzen zaie.
- ▶ Ikastun edo apendizak, langile gazteek, langabetuek, inmigranteek eta diru sarrera urriak dituzten 16 – 30 urte bitarteko gazteek osaturiko beste hainbat kolektibok, *Foyers* horiek gestionatzen dituzten aldi baterako lojamenduetan eta langile gazteentzako egoitzetan sartzen ahal dira, horrelako establezimenduek 50.000 inguru gazterentzako lojamendu merkea ematen baitute. Eskuarki hiri handien kanpoaldean izaten diren etxebizitza ekipamendu horiek gazteei behin-behineko lojamendua ematen diete, hasi berrien emantzipazio prozesuaren mesedetan.
- ▶ Gazteentzako Etxebizitzaren aldeko Tokiko Batzordeek (CLA) lojamendua bilatzeko laguntza-tailerrak eratzen dituzte. Berme-maileguak eskaintzen dituzte, era horretan 18 – 30 urte bitarteko gazteei lojamendu autonomoan sar daitezela lagunduz.

Alokairu pribatuko etxebizitza ordaintzen errazteko dirulaguntzetako batzuek eragin bizia izaten dute diru baliabide urriko gazteen artean. Eskabidea egiten duen gazteak bere diru sarrerak adieraziz aitortpena eta, aldi berean, bere hiriko CAF-en (*Caisse d'Allocations Familiales*, Famili Alokairuen Kutxa) etxebizitzaren eskaria egin behar du. Erakunde horrek deliberatu eta erabakiko du eskatzaileak alokairua ordaintzeko laguntza publikorik jasotzeko eskubidea duen eta, erantzuna baiezkoa izatekotan, laguntza hori zenbatekoa izango den. Dirulaguntza horiek (APL, AL, ALF eta ALS) ez dira metagarriak izaten:

- ▶ Etxebizitzarako laguntza pertsonalizatua (ELP): alokairu erregimenean bizi diren diru sarrera urriko maizterrei ematen zaie, baldin eta etxebizitzako ugazabek ondasun hori epe zehatz baterako eta baldintza jakin batzuetan alokatzeko konpromisozko hitzarmena sinatu badute Estatuarekin. Laguntza pertsonalizatu horren munta eskatzaileak dituen baliabide ekonomikoen arabera eta, aldi berean, famili egoera eta lojamenduen gorabeherak kontuan izaki kalkulatu da. Onetsitako laguntza etxebizitzako jabeari zuzenean ordaintzen zaio eta alokairuko hileko errentatik kentzen da.
- ▶ *Allocation de logement, AL* (etxebizitza hartzeko laguntza): alokairu pribatuko etxebizitzan bizi diren diru sarrera urriko gazteek eska dezakete, hileko errenta ordaintzeko lagungarri. 1993 urteaz geroztik ikasleek ere jaso dezakete honelako laguntza.
- ▶ *Allocation logement à caractère familial, ALF* (famili izaerako etxebizitzarako laguntza): AL motako laguntza hau familiari zuzentzen zaiolarik, ardurapean seme-alaba edo beste pertsonarik dituztenek eta ezkondu berriek (lehen bost urteetan baino ez) bakarrik eska dezakete. Laguntza honen kalkulu konplexua lau faktoreren arabera (baliabide ekonomikoa, famili osaketa, bizitokia eta alokairuaren prezioa) aldatzen da.
- ▶ *Allocation logement à caractère social, ALS* (etxebizitza sozialerako laguntza):, APL edo ALF laguntzak eskatzeko baldintzak betetzen ez dituzten gazte eta zaharrei zuzendua dago AL multzoko hau. Azalera eta konfort alorretan gutxieneko baldintza batzuk bete behar ditu (laguneko gutxienez 9 m<sup>2</sup>; bi lagunentzako bada, 16 m<sup>2</sup>) lojamenduak. Laguntza pertsonalizatu horren munta eskatzaileak dituen baliabide ekonomikoen, tokiaren eta adinaren arabera kalkulatu da.

- ▶ *Fonds de solidarité logement*, FSL (etxebizitzarako elkartasunezko fondoak): Estatuko Gobernuak eta Departamentuek finantzaturako laguntza hau premia edo pobrezia egoeran bizi diren gazteek eska dezakete, etxebizitza batean sartu ahal izateko, bermezko seinale bat utzi ondoren. Alokairuko eta mantenu gastuez gainera zorren finantzaketa ordaintzeaz gainera, laguntza sozialeko zerbitzua ere ematen da.
- ▶ *Loca – Pass*: gehienbat enpresek zuzkitutako fondoez hornitzen diren laguntza hauek Lanbide arteko Etxebizitza Batzordeek (CIL) ematen dituzte eta bi motakoak dira, bata bestearen osagarri: fidantzaren aurrerapena eta berme-abala. Etxebizitzako nagusiak maizter izango denari exijitzen dion fidantza (hiru hilabeteko errenta, gehienez) dohain aurrera dezakete Lanbide arteko Etxebizitza Batzordeek. Era berean, alokairuko errenta, konpontze lanak edota bestelako kargak ez ordaintzearen, 18 hilabeterainoko zorren ordainketa bermatzeko konpromisoa ere beregana dezakete. Langabezia zein CDD (gazteentzako enpleguak) dauden, enplegu bila dabilzan, egokiera prekarioa bizi duten edo lanbide heziketa ikasten ari diren 30 urte arteko gazte guztiak izan daitezke *Loca – Pass* laguntza hauen onuradun. Ikasleek ere eska dezakete, ikaslez gainera soldatadun langile badira, CDD egoeran badaude edo hiru hilabete baino gehiagotan egokiera prekarioa bizi badute. Izan ere, laguntza mota hau nekazaritza sektorekoek eta enplegatu publikoek izan ezik, soldatapeko langile guztiek eska dezakete.

Alokairu sozialeko etxebizitzari doakiola, familia ugariekin eta guraso bakarrekoekin batera, alokairuko lehen etxebizitzaren bila dabilzan baliabide ekonomiko urriko gazteek osatzen dute lehentasunezko kolektiboetako bat HLM sozietateek gestionatzen dituzten neurriko alokairuko etxebizitza hutsak okupatuko dituzten bizilagunak hautatzeko garaian. Dena den, eskatzaileak ugari-ugariak direnez, haietako askok itxaron zerrendetan denbora tarte bat (bi urte eta erdi, batez beste; Ille-de-France eta antzeko toki batzuetan, berriz, epea dezente luzatzen da) eman behar izaten dute, alokairuko etxebizitza soziala erdiesteko. Alokairu sozialen prezioa dekretu bidez finkatzen da.

### 9.3. HERBEHEREAK

Joan den mendeko zortzigarren hamarkadan<sup>70</sup>, bakarrik edo bikotean bizi ziren pertsonen lojamenduaz eginiko azterlan batean oin hartuta, Herbehereetako Gobernuak 18 urtetik gorako gazteei beren lojamendua edukitzeko eskubidea aitortu zien. Ondorioz, 25.000 biztanle baino gehiago zituzten udalerrri gehien-gehienetan pertsona bakar edo bi-erentzako etxebizitzak antolatuta ziren, “HAT” bataiatu zen programaren baitan. Erabaki haiek praktikan ipintzeak alokairua merkatzea ondorioztatu zuen, interesak jaitsi eta dirulaguntzak ematearen bidez. Aldi berean, pisu zabal-zabalak eta bestelako eraikuntzak etxebizitza txiki bihurtzeko obrak egitera dirutza handia bideratu zen.

Alokairurako dirulaguntza indibiduala da Herbehereetako gazteek eskura duten etxebizitza politikaren lanabes nagusia<sup>71</sup>. Milioi bat etxek jasotzen duten laguntza hori, guztira, 700 milioi eurora iristen da urtean (Lurraldearen Planifikazio, Ingurugiro eta Etxebizitza Ministerioaren gastuaren ia erdia, alegia). Laguntza hori, alokairuko etxebizitzetan bizi diren eta, beren diru sarreren aldean, errenta handiak pagatzen ari diren pertsonen ematen

<sup>70</sup> PROVIENDA-KO IKERKUNTZA TALDEA (2001): *Etxebizitza eta juventud en el año 2000*. INJUVE, Madril, 72. orr.

<sup>71</sup> Herbeheretako Lurraldearen Planifikazio, Ingurugiro eta Etxebizitza Ministerioa.

zaie; dena den, alojeraren prezioak badu goiko muga eta, hortik aurrerako errenta ordaindu nahi badu, eskatzaileak ez du laguntza hau jasotzeko eskubiderik.

Gobernuak ezarritako lehentasunetan ez omen da sartzen etxebizitza arazoa, gazteak garatzeko topatzen dituen eragozpen nagusien artean; areago, biztanle gehienek etxebizitza alorrean egokiro gizarteratuak daude. Adiera horretan, Herbeheretako Gobernuaren egintza koordinatu nagusiak gidatzen dituen “Gazte Operazioak” ezarritako lehentasunak hurrengo hauek dira:

- ▶ Eskolatik irtetea.
- ▶ Eskola publikoa eta aisialdiko jarduerak.
- ▶ Gazteentzako ongizate zerbitzuen (eta zerbitzuekiko) koordinazioa eta tokian tokiko prebentzio politika.
- ▶ Gazte delinkuentziaren prebentzioa.
- ▶ Haurren kontrako gehiegikerien prebentzioa.

Gazteen lojamenduarekin loturiko arazoek artetik, baztertze soziala bizi duten eta, hortaz, problematika gorriari aurre egin behar dioten berariazko arrisku-gizataldeena –etxebizitzarik gabeko gazteak, zehazkiago– bakarrik aipatzen da. Kalkuluen arabera, 25 urtetik beherako sei edo zazpi mila gaztek (gehienak, 15 eta 18 urte bitartekoak) ez dute helbide finkorik eta, ondorioz, bestelako problematikak ere nozitzen dituzte: alkoholismoa, droga kontsumoa eta delinkuentzia, adibidez. Gazte horietako gehienak, arazo ekonomikoak dituzten familia desegituratuetao kideak dira.

Ohiko bizitokitik beste hiri batera joan behar izaten duen ikasle jendeak gehien erabiltzen duen baliabidea gela alokatzea da. Hiri denetan diren agentzia pribatuekin batera, informazioa ematen eta jabe errentatzaileak eta etxebizitza alokatzeko formula horretan interesa dutenen artean artekari lanak egiten dituzten irabazte asmorik gabeko erakundeek dihardute. Zerbitzua kontratatu nahi duenak, nolana ere, diru kopuru bat ordaindu behar izaten du. Horrelako erakundeetako batzuk unibertsitatean dabilen gazte jendearekin daude espezializatuak.

### 9.3.1. Amsterdam kasua

Amsterdamek nozitzen duen etxebizitza gabeziak beste zailtasun bat gehitzen dio interesatuari lojamendua arrazoizko prezioan bilatzeko unean. *Dienst Wonen* (Amsterdam hiriko Etxebizitza Departamentua) organismoak ematen duen bertan bizitzeko baimenik gabe ezin daiteke alokatu 486,30 euroz azpiko etxebizitzarik, hiriko hego ekialdean ez bada. Baimen hori eskuratzeko beharrezkoa da Amsterdamen ikasten edo lanean jardutea edo, gutxienez, bertan bi urte bizi izana izatea. Formula horretatik kanpo bizitokia lortu nahi izanez gero, norbaiten etxean gela bat hartu behar da; etxebizitza horretan ugazabaren sukaldea eta bainuge-la erabil ahal daitezke, maiz horrelako gelak aurkitzea kontu erraza ez bada ere: denbora luze eta ahalegin latzak eskatzen dituzenez, egunkarietan, adiskideen eta ezagunen bitartez bila izatea baizik ez du interesatuak. Amsterdam aldean etxebizitza alokairuan jartzeko baimena eskuratu nahi badu, errentatzaileari eskatzen zaizkion baldintzak hauek dira:

- ▶ 17 urte beteak izatea.
- ▶ Herbeherear nazionalitatea edo bertan bizitzeko baimena indarrean edukitzea.

- ▶ Amsterdam edo Almere aldearekin lokarrik izatea: lokarri ekonomikoak (bertan lan egin edo ikastea) edo sozialak (azken bi urteetan jarraian edo, bestela, azken hamar urteetan sei urtez jarraian bizi izatea). Era berean, iraupen luzeko (bi urte eta erdi jarraituak) langabe egoiliar indibidualei, erretiratuei, lanerako erabat ezinduak daudenei, aintzat harturiko errefuxiatuei, itzultzean lojamendua eskuratzetik izan ez duten emigrantei eta, ezkontza-lotura haustearen ondorioz, bizitokirik gabe egokitu diren dibortzietuei ere ematen zaie horrelakoetan bizitzeko baimena.
- ▶ Famili etxe eta urteko, alokatzea 386 euro arte kostatzen den etxebizitzari dagokionez, maizterren diru sarrerak ez du izan behar 31.750 euro baino handiagorik. Etxebizitzak familiaren tamainakoa izan behar du: 60 m<sup>2</sup> gehienez ere pertsona bakar edo birentzat, 80 m<sup>2</sup> hiruzpalau pertsonarentzat eta muga finkorik gabe, pertsona gehiagorentzat denean. Horrela aplikatzen zaie hilean 486,30 euro arte kostatzen diren jabe pribatuen etxebizitza guztiei eta, era berean, hilean 585,24 eurorainoko errenta duten etxebizitzaren elkarte jakin batekoiei.

Etxebizitza elkartei (*woningcorporaties*) dagokienez, horietako etxebizitza bat Amsterdam aldean alokatu ahal izateko, lehendabizi interesatuak Woningnet-en (Internet bitartez, etxebizitza elkarteren baten egoitzan, telefonoz edo, bestela, Woningnet-eko aldirkariak ohi dakarren txartelaren bidez) eman behar du izena. Erregistroan izena ematea kostatzen den prezioa (55 euro) ordaindutakoan, Woningnet aldirkarian bi astez behin iragarrita agertzen diren etxebizitzak eska ditzake interesatuak. Etxebizitza bi irizpidetan oin harturik esleituko zaio: erregistroan, zain, emaniko denbora eta, etxebizitzaz aldatzea baldin bada kontua, interesatuak aurreko etxebizitza (jabetzan edo errentan, maizter nagusia baldin bada) okupatu duen aldia. Etxebizitza eskuratu arte luze itxaron behar izaten bada ere, dezente aldatzen da epea, eskatzen den lojamenduaren arabera.

Amsterdamen etxeak edo etxebizitzak alokatzeko bitartekaritza lanetan hiru agentzia ez komertzial dabilta: ASW, ASVA (ikasleentzat soilik) eta SRVU. ASW agentziak daukan formula interesgarria da gazteentzat, taldean bizitzeko moduko etxebizitzak alokatzen dituelako. Horrela bizi nahi duten pertsonen zerrenda osatzen dute, alokatze aukera hori gestionatzeko, etxebizitza eta gelen eskaintzaz informazioa ematen dute eta, etxe jabeekin edo agentzia komertzialekin, legez kanpoko alokairuak (garestiegiak, kontratuak ez betetzea, diskriminazioa, etc.) edo antzeko arazoak gertatzen direnean, maizterren alde egiten dute.

Azkenik, Amsterdam aldean etxebizitza bat erosi nahi duten familientzat ere badira laguntzak: "Amsterdamgo Tarteko Segmentuko Hipoteka" horren bitartez urtean 20.420 eta 40.840 euro bitarteko diru sarrerak dituzten familiei etxebizitzaren erosketa erraztu nahi zaie bide horretatik.

#### 9.4. ERRESUMA BATUA

Gazteei etxebizitza eskuratzeko Estatuak ematen dizkien laguntzak etxebizitza-politika alorreko lanabes orokorrekin arautzen dituzte, oro har: Erresuma Batuan banatzen diren laguntzez baliatzen da gaztea, heldua edo adin handiko pertsona onuradun gerta daitekeen modu berean, botere publikoekin agindutako baldintza, murriztapen eta eskakizun guztien arabera. Horrenbestez, gazteen kolektiboak bizitoki arazoak konpontzeko gehienbat erabil ditzakeen aukeren berri emango dugu hemen.

### Homeless:

Udal agintaritzak lehen mailako premiadun subjektutzat duelarik, udal etxebizitza soziala hartzeko eskubidea famili etxerik gabeko gazteak dauka. Baldin eta 16 eta 18 bitartekoa bada, *homeless* (etxerik gabe) edo antzeko egokiera larrian badago eta jatorriko famili etxera itzultzea ezinezkoa badu, Udaleko Gizarte Zerbitzuek lojamendua emateko obligazioa dute. Kategoria horretan (lehentasunezko premian) agertzen ez den 18 urtetik gorako jende normalizatuak luze itxoin beharko du, dela udal etxebizitza soziala hartzeko, dela alor horrelako elkarte baten etxebizitzarik eskuratzeko. Londresen bada *Safe in City* izeneko karitatezko erakundea, etxerik gabeko gazteentzako lanean dihardu beste hainbat erakundeekin eta udal agintaritzarekin koordinazioan, Londres hiriko bederatzidistritutan.

### Housing Associations:

Irabazi asmorik gabeko erakundeok alokatzeko etxebizitzak gestionatzen dituztenez, gazte jendearentzat aukera polita izan daitezke, hauek eskatutako errentak eta planteatutako eskubideak udalek beren parkeko etxebizitzengatik eskatzen dituztenen parekoak izaten direlako. Erresuma Batuan 2.400 baino elkarte gehiagok dihardute etxebizitza alorrean eta horietako batzuek pertsona gazteen beharrak udaleko agintariekin sinaturiko hitzarmenen bitartez konpontzen dituzte. Ohiko kontua da, beste aldetik, sortetxea utzi duten gazteei lojamendu alternatibak eskaintzeko, gizarte zerbitzuek eta etxebizitza-erakundeek elkar hartuta bila jardutea. Egun, behintzat, Erresuma Batuan horrelako elkar-teak dira lojamendu sozialaren hornitzaile nagusiak.

### Alokairuko udal etxebizitza sozialak:

Honelakoak ez ohi daude eskuragarri 18 urtez beherako gazteentzat, arriskutan dauden subjektutzat kalifikatutako jendearen kasuan ezik (etxerik gabeko gizakiak, gehienbat). Gainerako herritar guztientzat, arazo behinena itxaron zerrenda amaiezinak direnez<sup>72</sup>, pazientzia handia erakutsi behar izaten da; horrenbestez, norberak nahi lukeen etxebizitza mota eta tokia aukeratzea ez da bat ere erraza (interesatuak eman zaion etxebizitzari behin bakarrik egin diezaioke uko, adibidez). Etxebizitza- elkar-teak eskuarki udal korporazioekin elkar hartuta dabilta lanean, udaleko itxaron zerrendan dauden pertsonak beren alokairu eskaintzetan sartuz. Kasu askotan udaleko zerrenda eta etxebizitza- elkar-tearena berdinak dira, bakarra da, alegia: Etxebizitza Erregistro Bakar deritzo.

### Alokairua ordaintzeko laguntzak:

Ikasleentzat, laguntza kobratzen duten langabeentzat, gutxieneko sarrera (*income support*) jasotzen duten pertsonentzat eta diru sarrera apalak dituztenentzat, udalek gestionatzen duten *Housing Benefit* izeneko laguntza dago indarrean, alokairu sozialari ez ezik, alokairu pribatuari eta bestelako lojamendu batzuei ("etxea eta jana", adibidez) aplikatzen diren laguntza. Langabeziagatik laguntza edo gutxieneko sarrera kobratzen duen jendea-

<sup>72</sup> Itxaron zerrendan, 1994 urtean, 1.121.512 etxebizitza zeuden.

rentzat *Housing Benefit* horren konturakoa izango da beste gastu batzuen ordainketa ere: elektrizitatea, ura, kalefakzioa eta udal zergak<sup>73</sup>, adibidez.

Etxebizitzaren Lege berriak xedatua duen *Housing Benefit*-eko laguntza handiena, dagokion herrian estudio bat alokatzeko errentaren parekoa da, pertsona bakarrarentzat. Gazteak hartua duen apartamentu edo etxebizitzaren errenta aipatutako prezio hori baino handiagoa bada, aldea maizterrak ordaindu beharko du. Etxebizitza alokatzen duen gazteak aurretiazko errenta edo abala ere ordaindu behar izaten du (Estatu espainoleko fidantzaren antzekoa) kasu batzuetan, ez beti. Udal gizarte zerbitzuetako departamentu batzuek ordainketa horretan lagundu egiten dute, baina laguntza mota hori biziki aldatzen da Erresuma Batuko eskualde batetik bestera. Bada beste aukera, oraindik: *Housing Benefit*-en udalerriko agentziara joan eta fondo sozialetik mailegua eskatzea, alegia.

Altzaririk gabeko etxebizitza bat alokatzean tresna horiek erosteko gastua ere kon-tuan hartu beharrekoa du maizterrak: horrela gertatzen da udal alokairu sozialeko aparta-mentuak eta etxebizitza- elkarteenak hartzean, adibidez. Horretarako ere badira gizarte zerbitzuek aurreikusitako laguntzak baina, aurreko kasuan bezala, alde handiak hautema-ten dira eskualde batetik bestera: horietako batzuek 2.000 libraraino ematen dituztelarik, bestetan laguntza 100 librakoa baizik ez da; horietako batean kopuru osoa finantzatzen dute hasieran, beste hainbatetan epeka laguntzen zaio maizterrari; zenbaitek oinarri-oina-rrizko altzariak erosteko bakarrik mailegatzen dute edo materiala bigaren eskukoa izan dadila exijitzen dute, bakarren batek altzari berriak erostea ere onartzen du...

### Alokairu kontratuak:

Hiru kontratu mota daude:

- ▶ *Secure Tenancy* (Alogera Segurua).
- ▶ *Assured Tenancy* (Alogera Aseguratua).
- ▶ *Assured Shorthold Tenancy* (Iraupen Laburreko Alogera Aseguratua).

Errentatzailea Udala bada, oso litekeena da *Secure Tenancy* motakoa egitea baina, dena den, Etxebizitzaren 1996ko Legea indarrean jarri zenetik, lehenbiziko urtean *Introductory Tenancy* sinatzen da; ondoren, maizterrak arauen arabera jokoera agertu baldin badu, *Secure Tenancy* sinatzea lortuko du.

Jabea etxebizitza- elkarte bat denean, seguruenik *Assured Tenancy* egingo zaio erren-tariari.

Etxebizitzaren 1996ko Legea indarrean jarriz geroztik, jabetza pribatuko etxebizitza-ren errentatzaileak *Assured Shorthold Tenancy* kontratua egin behar du. Oro har eta kon-trakoa berariaz adierazten ez denean, 1996 urtetik kontratu berriak honelakoak dira eta, gainera, gutxieneko iraupena sei hilabetekoa dute bereizgarri; hortik aurrera nagusiak kon-

<sup>73</sup> Udal Zerga murriztu edo erabat kentzen zaie jardunaldi osoko ikasleei, pertsona ezinduei eta bakarrik bizi direnei. Udal Zerga ordaintzeko ere badago laguntza eskatzea. *Housing Benefit* izenekoari aplikatzen zaizkion baldintza gehienak Udal Zergari ere aplikatzen zaizkio.

tratua amaitutzat jotzeko eskubidea du, erabakia hartu baino gutxienez bi hilabete lehenago horren berri maizterrari idatziz igorrita.

Nagusia bizi den etxebizitzako gela batean apopilo baldin bada, maizterrak bertan izateko baimena izango du, baina ez da errentatzailetzat agertuko. Hamazortzi urte beteak ez dituen gaztea, lege aldetik, ezin izan daiteke maiztertzat hartua (ezin baitezake etxebizitzarik alokatu); horren ordezt, jabea bizi den etxebizitzan bizitzeko baimena (*Licensee*) eskuratuko du.

Lau kontratu mota horien (*Secure, Assured, Assured Shorthold* eta *Licensee*) arteko aldeak, errentatzaileek dituzten eskubideen nolakotasunetan dautza. Lehen bi kontratu pleguei (*Secure* eta *Assured*), oro har, hurrengo eskubideak dagozkie:

- ▶ Alogera kontratuan ezarritako baldintzak betetzen baditu, maizterra etxebizitza horretan betirako bizi ahal izango da. Aipatu dugun bezala, alokairuko kontratu pribatu gehienak *Assured Shorthold Tenancy* izenekoaren arabera erregulatzen direnez, horien iraupenak muga jakin bat izaten du.
- ▶ “*Secure Tenant*” gisa etxe horretan bi urte eman baditu, baliteke etxebizitza deskontu handi samar batez erosteko aukera izatea errentariak. “*Assured Tenant*” izenekoan aukera hori ez dagoenez, jabeak eman beharko lioke aukera hori, ematekotan.
- ▶ Azkeneko urte osoa bertan bizi izan den maizterra hilez gero, etxebizitza bere senitarteko baten eskuetan utz daiteke, “*Secure Tenant*” motako alokairuan.
- ▶ Maizterrak apopiloak hartu ahal izango ditu eta, areago, etxebizitza horren parte bat beste maizter batzuei errentan utz diezaieke.
- ▶ Egin beharreko konponketa lanak berehala egingo dira, maizterrari inolako kosturik eragin gabe.
- ▶ Maizterrak bere kabuz etxebizitzan egin ditzakeen hobekuntzetakoren bat ordaindu egin ahal izango zaizkio, etxez aldatzerakoan.
- ▶ Lojamenduz aldatzeko aukera du maizterrak.
- ▶ Etxea jabez aldatzen bada “*Secure Tenant*” motako maizterrari kontsultatu behar zaio; gainerako motetako kontratuetan ez dago horrelako eskubiderik.
- ▶ Errentariari bere eskubideak eta ardurak jakinarazi behar zaizkio.
- ▶ “*Secure Tenant*” kontratua duen maizterrari alternatibazko etxebizitza eskaini beharko dio nagusiak, alokatu dion etxebizitzan obrak egin edo etxea eraitsi nahi badu. “*Assured Tenant*” kontratudunari, berriz, beste apartamentu bat eskaini behar zaio, baina aurrerantzean eskubide urriagoak izango ditu.

*Licensee* baten titularrei doakienez, gogoan izan maizterrak 18 urte baino gutxiago baditu eta familiarekin bizi ez bada, kontratu mota hori bakarrik egin dezakeela. Ez ahaztu, halaber, *licensee* hori ikasle egoitzetan bizi diren ikasleei, “*bed and breakfast*” erregimenean daudenei edota apopilo gisa bizi direnei aplikatzen zaiela. Egoera horietan dauden pertsonen funtsezko eskubideak hurrengoak dira:

- ▶ Nagusiak maizterrari lojamendua utz dezan agindu baino lau aste lehenago idatziz jakinarazi behar dio bere asmoa, salbuespen pare batekin: maizterrak errenta ordaindu gabe duenean eta nagusiaren lojamendu berean bizi denean.
- ▶ Errentaria ezin gerta daiteke kaleratua, dagokion Epaitegiak onetsi ezean.
- ▶ Lojamendutik irtetea ez bultzadarik, ez jazarpenik noitzeko eskubidea.
- ▶ Alogera amaitu denean, oro har, lojamenduan segitzeko eskubidea ere agortu egingo da.



**“Care leavers” (etxea abandonatzen dutenak) gazteen Legea:**

2001eko urrian indarrean sartu zen *The Children (Leaving Care) Act* izenekoak hainbat aldaketa ezarri zizkion tokiko agintarien betebeharreko *care leavers* gazteei dagokienez. Eraldaketa horien helburua, gazte horiek emantzipazio bidean botere publikoen sostengua nonahi izan zezaten bermatzea zen. Ezarritako aldaketa nagusiak hurrengo hauek dira:

- ▶ Gizarte zerbitzuek bizitzako gastuentzako finantza laguntzak administratu eta lojamendu kostuak ordainduko dituzte. Horrek esan nahi du gazteek dirua azkarrago eskuratu ahal izango dutela, sistema berriari esker sinatetik dirua iritsi arteko tartea laburtu egiten baita. “Leaving Care” dirulaguntza “Aftercare” zerbitzuek administratuko dute.
- ▶ Ibilbide plana: *care leavers* izenekoan ibilbide plana aldi behin berrikusiko da eta gazteak 21 urte bete arte iraungo du. Gaztearekin kontaktuan mantentzeko ardura tokiko agintaritzarena da.
- ▶ Aholkulari pertsonala: *leaving care* gazteari bere aholkulari pertsonala izendatuko zaio, laguntza, aholkuak eta sostengua eman diezazkion.
- ▶ Hezkuntza: *care leaver* gaztearen hezkuntzan ere laguntza osagarria eskainiko da: 21 urte bete aurretik ikastaroa hasten duenak finantza laguntza jasoko du, ikastaroa amaitu arte.

**Etxea hartzea:**

Gaztearentzat etxea hartzea ez da kontu erraza, ez ikuspegi ekonomikotik (prezioak garesti daude), ezta segurantzi aldetik ere (egoitza toki jakin batean luzaro mantentzea ez baita ziur), dezente mugitzen den kolektiboa baita gazteria. Bi alternatiba eskuragarrienak hauek dira harentzat:

- ▶ Jabetza partekatuan bizi denak etxebizitza- elkarteari lojamenduaren parte bat erosteko aukera izango du. Esate baterako, interesatuak bizitoki horren erdia erostea deliberatzen badu, etxebizitza osoa erosteko balu eskatuko lioketen mailegu erdiaren pareko hipoteka baizik ez du ordaindu behar; era horretan, elkarrekin beste erdiari dagokion errenta kargatuko dio. Maizterrak urterik urte jabetzaren portzentajea areagotzeko aukera duenez, alokairuko errenta proportzio horretantxe jaitsiko zaio, nahi badu. Dena den, pertsona guztiak ez dira onartuak gertatzen jabetza partekatuan; areago, formula horretako etxebizitza eskaintzak urriak dira, izan.
- ▶ Nork bere etxea eraikitzeko proiektua ere ez da kontu bakana da: horietan, kasuan kasuko herriaren mesedetan, jabetzaren prestakuntza, etxebizitza eta enplegua konbinatzen dira.

**Ongintzazko erakundearen sostengua lojamendu alorreko ekimenei:**

Ongintzazko erakunde ugari ematen diete sostengua horrelako ekimenei eta, areago, gazte jendeari begirako programak garatzen dituzte. Horietatik hurrengoak nabarmenduko ditugu:

- ▶ Lojamendu autonomo sostengudunak: maiz, etxebizitza- elkarrekin kontrolatu eta gizarte zerbitzuek sostengatuak. Programa horiei esker gazteek independentziaz bi-

zitzeko aukera izaten dute, aldi berean, behar duten aholkularitza eta sostengu teknikoa jasoz. Eskuarki, *leaving care* gazteei zuzentzen zaizkie horrelako programak.

- Gazte jendeari –etxetik kanpo ikasten ari diren gazteei, bereziki– zuzendurik, enplegua, prestakuntza eta etxebizitza konbinatzen dituzten “Foyer”<sup>74</sup> programak.
- Londres edo beste hiri handi batera ihes egin baina sorterrri aldera itzuli nahi duten gazteei zuzenduriko berretxeratze programa hauek kalitate handiko lojamendua ematen diete.

Etixerik gabeko Pertsonen Aliantza Nazionaleko *Groundswell Project* (Hondo-itsasoa) programak, etxerik zein lurrik gabeko pertsonen eta sozialki bazterturiko populazioaren ekimenak sustatu eta garatzen ditu. Etxerik gabeko pertsonak, bere burua kontrolatu ahal izateko, neurriak erabakitzean esku hartu ahal izateko moduko proiektuak bultzatzen dira bertatik. Etxerik gabeko pertsonentzako publikazio berritzaileak, prestakuntza, aholkularitza eta bestelako zerbitzuak sustatzen ditu proiektuak. Urtean lau aldiz dirulaguntza txikiak (500 libraraino) banatzen dituzte. Gobernuak programa horren alde dihardu, bere *Rough Sleepers* ekimenaren osagai den aldetik.

## 9.5. SUECIA

Etxebizitzaren Udal Elkarteek (SABO) gestionatzen duten alokairu sozialeko etxebizitza parkea da emantzipaziora iristean suediar gazteak ezagutzen duen lehendabiziko baliabidea. Elkarte horiek Suedia osoko etxebizitza nagusien %22 inguru gestionatzen dute. Eskatzaileak aukeratzeko unean irizpide behinena etxebizitzaren premia izaten den arren, 18 eta 30 urte bitarteko gazteak lehentasunezko kolektibotzat jotzen da Suedian, eskuarki. Maizterrak ordaindu ezean, errenta Udalak bermatzen du. Errentarrien tokian tokiko elkartearen bidez, SABO elkartearen alokairuko errentak finkatzeko prozesuan maizterrek ere badute parte hartzeko eskubidea, urtero partaidetzaz egiten den negoziazio prozesuan.

SABO elkarteek gestionatzen duten etxebizitza parkeari dagokionez, herri bakoitzean hitzartzen den urteko errenta, oro har, alokairu pribatuko etxebizitzetan ordainduko den errentaren erreferentzia gisakoa denez, era horretan higiezin merkatuko errentak orekatu, moteldu egiten dira. Horiek horrela ere, sarrera urriak dituzten maizterrei laguntza ematen die Estatuak, alokairuaren kostua (jasotako laguntza kenduta) familia etxe horretako diru sarreraren %27 baino handiagoa izan ez dadin. Horrelako laguntzak banatzeko unean guraso bakarreko familiei –seme-alabarik beren ardurapean duten 35 urtez beherako emakumeei, bereziki– lehentasunezko tratua ematen zaie.

Gazteak, ikasle izanik, beste inorekin pisua partekatzea nahi ez duenean, bere egoitza eraikitzeo aukera emango dioten berariazko elkarteetara jo dezake; era berean, erakunde pribatu batzuek 18 eta 30 urte bitarteko gaztentzat egoitzak eraikitzen dituzte<sup>75</sup>.

<sup>74</sup> Joan den mendeko bederatzigarren hamarkadan sorturiko mugimendu honen asmoa, egoera arriskutsuan bizi diren pertsonak gizarteratzeko xedez, etxebizitza, enplegu eta prestakuntzaz osaturiko konponbideak integratzea da.

<sup>75</sup> PROVIENDA IKERKUNTZA TALDEA (2001): *Etxebizitza eta juventud en el año 2000*. INJUVE, Madril, 72 orr.

Etxebizitzaren erosketaren errazteko laguntzei dagokienez, arrisku handieneko hipoteka maileguaren parte bat Estatuak bermatzen du interesak subsidiatuz: maileguan emaniko kapitalaren zati baten (%25 – 30 inguru) interesen ordaintzaren ardura hartzen du, hain zuzen. Hipotekak itzultzeko, batez beste, herritarrak 45 urteko epea du. Estatuak bermaturiko etxebizitza erosteko mailegua hartzen duten familien %90 inguruk haurrak dituzte, horietan seme-alabarik duten ama senargabeen kopurua nabarmena izaki.

## 9.6. ESPAINIA

*Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Plana 2002–05* izenekoak, mailegu kualifikatueta eta laguntza ekonomiko zuzenetan oinarrituriko finantzaketa kualifikatuko sistema definitzen du: laguntza horien artean mailegu kualifikatuen subsidiazioa eta etxebizitzaren sarrera ordaintzeko zuzeneko laguntza (AEDE) dira azpimarratzekoak. Finantzaketa kualifikatua jaso ahal izateko, ezinbestekoa da onuradun izango direnek hurrengo diru sarrerak ez gaınditzea: 5,5 aldiz lanbide arteko gutxieneko soldata, mailegu kualifikatuak jasotzeko; 4,5 aldiz lanbide arteko gutxieneko soldata, mailegu kualifikatuaren subsidiazioaren eta maila bereziko AEDE-ren onuradun izateko; 3,5 aldiz lanbide arteko gutxieneko soldata, AEDE-ren oinarriko mailaz gozatzeko.

Gazteei bereziki zuzenduriko neurrietan, Estatu Planak *Sarrera Jasotzeko Zuzeneko Laguntza* Estatala bakarrik jotzen du aintzat, hau da, elkargarri diren diru kopuru batzuk, 35 urtez beherako gazte, familia ugari, ezindu eta adineko pertsonak beren kargura dituzten familientzakoak, horien urteko diru sarrerak ez badira lanbide arteko gutxieneko soldata baino 4,5 aldiz handiagoak.

Sarrera ordaintzeko laguntza: AEDE – berezia\*

Familiaren diru sarrerak, LAGS 4,5 aldiz	Kopuru bereziak, eurotan
35 urtez beherakoak	3.000
Familia ugaria, hiru seme-alabaduna	3.000
Familia ugaria, lau seme-alabaduna	3.600
Familia ugaria, lau seme alaba baino gehiago duena	4.200
Bestelakoak (ezinduen, adineko pertsonen ardura)	900

\* Portzentaje bat areagotzen da udalerrri berdingabetan, Autonomia erkidegoek finkaturiko prezioen arabera.

Dena den, 35 urtez beherako pertsonak AEDE – Bereziaren alde egiten badu, etxebizitza jabetzaz hartzeko lehen aldian, finantza erakundeari Estatuak ordainduko dio hipoteka maileguaren (kapital gehi interesak) amortizazio kuotaren portzentaje bat, hurrengo koadroan agertzen den bezala:

## Sarrera ordaintzeko laguntzaz hornituriko (AEDE) maileguaren subsidiazioa

Familiaren diru sarrera	Maileguaren amortizazio kuotaren subsidiazioa	Subsidiazioaren iraupena	Familia ugaria
LAGS bider 1,5era arte	%20	10 años	Gehi %5, lehen 5 urteetan
LAGS bider 1,5 - 2,5	%15	10 años	Gehi %5, lehen 5 urteetan
LAGS bider 2,5 - 3,5	%10	5 años	Gehi %5, lehen 5 urteetan
LAGS bider 3,5 - 4,5	%5	5 años	Gehi %5, lehen 5 urteetan

Beste aldetik, 2004ko uztailaren 28an, asteazkenez, Etxebizitzaren Ministerio berriak eratutako *Etxebizitza eta Lurzoruaren Gaietako Larrialdiko Neurrien Planaren* lehen partea indarrean sartu eta, 1721/2004 Errege Dekretuaren bitartez kaleratu zen; jakina denez, oraingo hau 2002-2005 Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planaren eraldaketa da eta hainbat Larrialdiko Neurri xedatzen ditu (alokairu erregimena bultzatzea xede dutenak, adibidez), horixe baita Plan berri horren helburu estrategiko behinena. Onetsitako larrialdiko neurrietako batek, adibidez, gazteentzako alokairuko etxebizitzan sartzeko kostua gazte merkatzea du helmuga, hara:

- Urtean 15.972 euro baino diru sarrera duten 35 urtez beherako gazteek, alokairua ordaintzeko, hilean 240 eurorainoko dirulaguntzak eskatu ahal izango dituzte bi urtez. Laguntza horiek eskatzaileen urteko errentaren %40rainokoak izan daitezke, eta urtean gehienez ere 2.880 eurora iritsiko dira. Etxebizitzaren Ministerioaren iritziz, alokairua arintzeko laguntza hauei esker, gazte batek etxebizitzaren hileko errenta ordaintzeko egin behar izaten duen ahalegina %20 txikiagoa izan daiteke.

Alokatzeko etxebizitzaren eskaintza ugaltzeko xedez, Plan berri honek bi neurri pizgarri hartuko ditu, etxebizitzaren jabeek alokairuan jar ditzaten:

- Alokatzera bideratzen diren okupatu gabeko etxeen jabeek, etxebizitza bakoitzeko gehienez ere 6.000 euroko laguntza eskatu ahal izango dute gutxienez bost urtez. Laguntza horiekin, balizko ez ordaintzeen eta txikizioen aurkako aseguruak kontratatu eta, gainera, etxebizitza egokitzeko lanak egingo dira. Tokiak ez du izango inola ere 120 m<sup>2</sup> baino azalera handiagorik. Neurri horren bitartez Etxebizitzaren Ministerioak hutsik dauden hiru milioi etxebizitza mobilizatzea nahi du, alokairu erregimenean jartzeko.
- Norbait bizi den etxebizitzak alokairuan jar daitezen, erosteko laguntzak: honelako etxebizitzak erosten dituztenak mailegu kualifikatuen onuradun izan daitezke, helburu sozialetako bat alogera duten enpresak, organismo publikoak edo irabazteko asmorik gabeko erakundeak baldin badira. Etxebizitzak 25 urteko epera erosten bada hipoteka maileguaren kuotaren subsidiazioa %40tik %31ra artekoa izango da; epea 10 urtekoa izanez gero, %24tik abiatuko da lehen bost urteetan eta %16raino jaitsiko da hurrengoetan.

Larrialdiko Plan horren barnean onetsitako beste hainbat neurri:

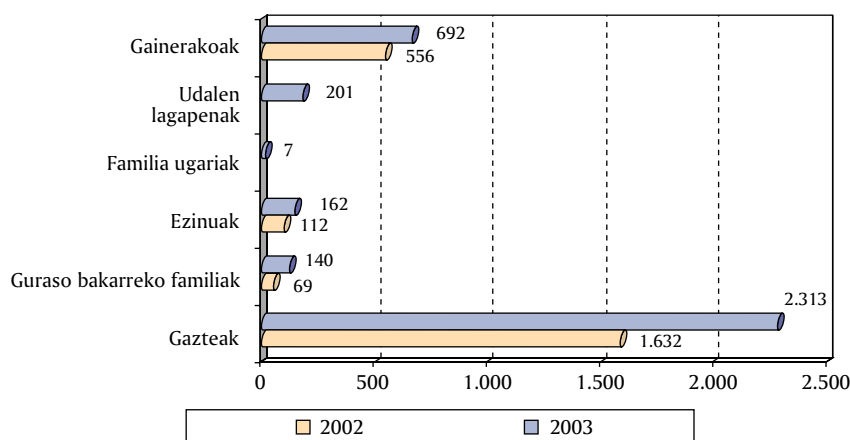
- ▶ 2002-2005 Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planak 2004 urterako etxebizitza babestu gaietan aurreikusitako jarduerak %65ez ugaltzea: Etxebizitzaren Ministerioak, zehazkiago, beste 71.000 etxebizitza babestu finantzatu nahi ditu; horien %58 alokairukoak izango dira eta gainerako %42, jabetzakoak.
- ▶ Autonomia erkidegoetan, Etxebizitza Babestuen Eskaintzaile eta Eskatzaileen Erregistroak osatzea.
- ▶ Alokairuaren Agentzia Publikoa sortzea.
- ▶ Lurzoru gaietan, lurzoru publikoak desjabetzeko bide arrunt edo orokor gisa, enkanterik ez da egingo aurrerantzean; harik eta berezikiago, lurzoru hori etxebizitzak eraikitzeko denean.
- ▶ Bizitegi garapen berrietan, etxebizitza babestuak sustatu eta eraikitzeko, gutxienez azaleraren %25 utzi beharko da derrigorrez.

## 9.7. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

### 9.7.1. Eusko Jaurlaritza

Eusko Jaurlaritzak, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen arautze markoan hainbat programa eta laguntza eskaintzen ditu; hauek, gazteriantzat berariazkoak ez diren arren, Euskal Autonomia Erkidegoko zeinahi udalerritan erroldatuak dauden gazteek baliagarri izan ditzakete. Etxebizitza hartzeko zailtasun gorrienak dituzten kolektiboentzako (gazteak, guraso bakarreko familiak, ezinduak, familia ugariak, etc.) kupoak xedatu ditu Etxebizitza Departamentuak.

Etxebizidun 2002an eta 2003an esleitutako etxebizitzaren banaketa, kupoaren arabera (Etxebizitza kopurua)



Etxebidek esleitu dituen etxebizitzetan, 2002 urtean (2.369 etxebizitza) %68,9ko kupo eta 2003 urtean (3.515 etxebizitza) %65,8ko kupo jaso dute 18 urtetik 34 arteko gazteek.

Gogora dezagun orain zein diren *Eusko Jaurlaritzak sustatu dituen laguntzak*, etxebizitza premian dauden gazteek eska ditzaketanak:

- ▶ *Babes Ofizialeko Etxebizitza - azalera-eskubidea erostea*: erostunaren urteko diru sarrerak 9.000 eta 33.100 euro bitartekoak izan daitezke. Finantzaketa kualifikatua (hipoteka-mailegua, alegia) hartzeko aukera ematen zaio interesatuari. Mailegua, gehienez ere, etxebizitzaren %80koa gehi elementu eratzikien %60koaren pareko izan daiteke. Amortizatzeko epea 20 urtekoa da eta, aukeran, hutsaldiko 2 urte ere eskaintzen zaizkio erostunari.
- ▶ *Etxebizitza libre erabilia erostea*: itzuli behar ez den dirulaguntza eskura daiteke formula honi esker. Bizitegi unitateko kideek 35 urte baino gutxiago badituzte %6ko dirulaguntza eskura dezakete, finkaturik dauden tasazio-balio handienaren eta salmenta prezio handienaren arabera kalkulatu.
- ▶ *Babes Ofizialeko Etxebizitzen alokairua sustatzea*: eraikita dauden honelako etxebizitzaren zozketan esku hartu ahal izateko, maizter izango denaren urteko diru sarrerak 3.000 eta 15.100 euro (etxebizitza sozialen sustapen publiko zuzenean) edo 21.000 euro (sustapena publikoa ez denean) bitartekoak izan daitezke.
- ▶ *“Bizigune” Programaren* helburua, hutsik dauden bost bat mila etxeren alokairu babestua sustatzea da. Etxebizitzen bizigarritasuna bermatzeko egin behar diren erforma lanen kostua ordaintzen lagunduko zaie jabeei (18.000 eurorainoko dirulaguntzaz) eta, beste aldetik, Eusko Jaurlaritza bera da alokatzen duena, errenta ordainduko dela bermatzen duena eta etxebizitza egoera zuzenean itzuliko duena. Hutsik dauden alokatzeko etxebizitzen poltsa (hilean gehienez ere 660 euroko errentaz) VISESA enpresa publikoak gestionatzen du eta maizter adjudikaziodunek Etxebide - Euskal Etxebizitza Zerbitzuan alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa izen emanik agertu behar dute. Dagoeneko programa horretan 1.400 etxebizitza baino gehiago daude. Maizterrak ordaintzen duen errenta ezin da bere urteko diru sarreraren %30 baino handiagorik izan; muga hori gaindituz gero, bata eta bestearen arteko aldea Etxebizitza Departamentuak ordainduko du.

### 9.7.2. Foru Diputazioak

Herri Administrazio hauek 35 urtez beherako gazteek etxebizitza alokairuan eta jabetzan har dezaten hainbat laguntza eskaintzen dizkiete:

- ▶ *Arabako Foru Diputazioa*: PFEZen aitortzean, etxearen alojeragatik eta ohiko etxebizitza nagusian inbertitzeagatik kenketa egitea 35 urtez beherako zergapekoei. Ondare transmisioen gaineko zergan, era berean, adin horretako gazteei karga orokorra arintzea. “Etxebizitza aurrezki” kontuaren indarraldia sei urtera arte luzatzea. 2003 urtera arte Arabako Foru Diputazioak bere Aurrekontuetako sail bat, babes ofizialeko etxebizitza sustatu edota eraikitzeke lurzorua erosiko zuten udalei dirulaguntzak ematekoa zen. Diputazioaren 2004 urterako Aurrekontuetan ez da horrelakorik agertzen.
- ▶ *Bizkaiko Foru Diputazioa*: 35 urtez beherako zergapekoentzat, PFEZen aitortzean ohiko etxebizitza hartzeagatik kenketak aplikatzea. “Etxebizitza aurrezki” kontuaren indarraldia sei urtera arte luzatzea. Bizkaiko Foru Diputazioa lantzen ari den Etxebizitza Foru Planak gazteei “kapitalizaziodun alokairuko etxebizitza” (hau da, epe ertainean, ondasun hori erosteko au-

kera izatea) sistemaren bidez lehen etxea hartzerako ateak zabaldu nahi dizkie. Etxebizitza horiek 50 m<sup>2</sup> (bi logela, sukaldea, egongela eta bainua) inguruko azalera izango dute eta bertan emantzipatu nahi dutenak ez ezik, lehen umea daukaten bikoteak ere sartu ahal izango dira.

1990 urtean kapital publikoarekin sortu eta Bizkaiko lurraldean enpresak finkatzeko lurzoru publikoa sustatzen hamar urtetik gora eman dituen Bizkailur enpresa publikoa egiten ari da Etxebizitzaren Foru Plana. 2004 urterako onetsi diren Foru Diputazioaren Aurrekontuetan, etxebizitzak egiteko izango den lurzorua eros dezan Bizkailur enpresari 9 milioi euro eman dakizkion aurreikusi da. Jarduera publiko horren helmuga etxebizitza merkatuan esku hartzea da, erositako lurzoru horretan diru sarrera urriko familientzako zein gazteentzako babes ofizialeko etxebizitzak eraikiz. Bizkailur enpresak itzulerako inbertsio-fondoa ezartzea hartu du bere laneko estrategia: era horretan, Foru Diputazioak inbertituko duen kapitala hein handi batean berreskuratu egingo du eta berriro ere babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeo lurzorua erosteko erabili ahal izango du.

Bestetik, Foru Diputazioak hainbat udalekin hitzarmenak sinatu ditu, hauek babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeo lurzoruak laga ditzaten.

- ▶ *Gipuzkoako Foru Diputazioa*: 35 urtez beherako zergapekoentzat, PFEZen aitortzepean ohikoa baino kenketa handiagoa sartzen da. Egungo etxebizitzan inbertitzeagatik kenketari dagokiola, indarrean dagoen kenketa (%25eraino inbertsio kontzeptuan eta %30eraino finantzaketa kontzeptuan) areagotuz, 35 urtez beherako zergapekoei egin dakieken kenketa egitea aurreikusi da. Ondare Transmisioen gaineko Zerga, 35 urtez beherako gazteak bigarren transmisioan etxebizitza (azalera ezin daiteke 120 m<sup>2</sup> baino handiagorik, ezta salmenta prezioa 180.303,63 euro baino garestiagorik izan) erosten duenean %6tik %3ra murrizten da. “Etxebizitza aurrezki” kontuen araubidea ere hainbat alderditan aldatu da (kontua finantza erakunde batetik bestera zerga-kosturik gabe mugitzea, adibidez) eta bere indarraldia sei urtera arte luzatzea.

Prezio tasatuko bizitegi lurzoruaren eta etxebizitza berrien sustapen alorrean Gipuzkoako Foru Diputazioak Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A. (Etorlur) enpresa publikoa sortu du. Urnietan industrialde bat sustatzeko helburuz 1990 sortu zen Urnietan Lantzen, S.A. izeneko sozietate publikoaren birmoldaketaz eratu da Etorlur sozietatea. Sustapen hura amaituta, 2004 urtean sozietatearen izendura eta helburu soziala eraldatzeari ekin zaio eta, ondorioz, legegintzaldi honetarako helburuak hurrengoak izango dira:

- Jarduera ekonomikoak garatzeko lurzorua sustatzea.
- Bizitegiak garatzeko eta etxebizitzak sustatzeko lurzorua sustatzea.
- Ekipamendu publikoak eta azpiegiturak egiteko lurzorua sustatzea.

Bizitegiak garatzeko eta etxebizitzak sustatzeko lurzoru gaietan, bai Foru Diputazioarenak dagoeneko diren eta etorkizunean erakundeak eskuratuko dituen lurrak, bai Udalarenak diren baina, bidezko hitzarmenak sinatuz, sozietatearen esku geratuko direnak gestionatuko ditu Etorlur sozietateak.

Etxebizitzaren sustapena hurrengo baldintzen arabera egingo da:

- Gainerako Herri Administrazioekin (Eusko Jaurlaritza eta udalekin) koordinatuz, jarduerak ez bikoizteko eta baliabide publikoen gestioa optimizatzeo.
- Etxebizitzaren sustapena tasaturiko prezio motan garatuko da, hurrengo irizpideen arabera:
  - ◆ Etxebizitzako unitatearen gehieneko diru sarrera: 48.000 euro urteko.
  - ◆ Gehieneko prezioa: 2.000 euro metro karratu baliagarriko.

- ◆ Esleitzeko irizpideak: ingurune horretan bizi direnentzat eta Gipuzkoa osoan bizi direnentzat berariazko kuotak gordeko dira.
  - ◆ Esleipen erregimena: azalera-eskubidea.
- Horren bitartez, babes ofizialeko etxebizitza-politikatik egun bazterturik dagoen populazio segmentu horren premiei erantzuna eman nahi zaie, aldi berean, etxebizitzaren “merkatu libreko” prezioetan eragina izanez.
- Egun, horrelako sustapenak egiteko inongo gestio-ahalmenik ez daukaten udalerrri txiki eta ertainetan babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen hitzartua egitea planteatuko da.
  - Sustapenak Gipuzkoa osoko lurraldea ordenatzeko irizpideen arabera banatu eta kokatuko dira, egungo dinamiken –populazioa Donostialdean eta kostaldean metatzea, hain zuzen– eraginak orekatzeko asmoz.
  - Sustapen bakoitzean, bere kokapen, dimentsio eta gainerako gorabeheren arabera, hainbat populazio segmentuentzako –gazteentzako, besteak beste– berariazko kuotak ezarri ahal izango dira.

Etorlur sozietateak jarduerari 2004ko irailaren batean ekin dio eta egun 2004-2007 aldirako Jarduera Plana taxutzen ari da. Lau urte horretara begira badu dagoeneko hainbat proiektu aurreikusirik, oraindik horien berri jakinarazteko goizegi bada ere. Esan dezagun, dena den, aldi horretan gutxienez 300 etxebizitzari ekiteko asmoa dagoela.

Bere proiektuen gestioa egiteaz gainera, Etorlur sozietatea Foru Diputazioaren tresna izango da Gipuzkoako etxebizitza-problematikaren jarraipena egiteari, politikak (bai Diputazioari, bai bestelako Administrazioei) proposatzeari, etxebizitza gaietan hiritarrei informazioa emateari eta antzekoak betetzeari dagokion guztian. Horretarako, era guztietako organismoek elkarlanean aritzeko harremanak sortzea planteatu die.

### 9.3.3. Udalak

Udalen jarduerari dagokionez, gazteentzako etxebizitza politikan lurraldeko hiriburu diren hiru udalak sustatzen ari direna azpimarratuko dugu ondoren:

- ▶ *Gasteizko Udala*: oraindik orain, urteko gehienez ere 40.080 euro bitarteko sarrera duten gazteentzako prezio tasatuko 81 etxebizitza babestu esleitu ditu Udalak. Babes ofizialeko etxebizitzak, berriz, Eusko Jaurlaritzaren arauteriaren arabera erregulatzen dira (lurteko gehienez ere 33.100 euroko sarrera izan dezakete eskatzaileek).  
*Etxebizitza Bulegoa*: orain dela pare bat urte, alokairuaren merkatuan artekari lanak egiteko eta informazioa zabaltzeko lanabesa jarri zuen martxan Udalak, 35 urtez beharako gazteei horrelako etxebizitzak hartzeko bidea errazteko xedez. Bulegoa INJUVE erakundearekin sinatutako hitzarmen baten ondorioetako bat da eta Eskubide Zibilen Fundazioak gestionatzen du. Funtsez, alokatzeko etxebizitzaren poltsa bat izanik (etxebizitzaren jabeak eta eskatzaileen arteko artekaritza eta gestioaz arduratzen baita), 480 kontratu tramitatu ditu. Eskaria egiten duen gazteak enplegua edo diru sarrera erregularra edo, bestela, hileroko errenta ordainduko duela bermatzeko abala aurkeztu behar du. Horren garrantia higiezinaren merkatukoa baino merkexegoa izaten da.
- ▶ *Donostiako Udala*: 18 eta 35 urte bitarteko gazteentzat alokairu erregimeneko 48 etxebizitza – apartamentu eraikitzea proiektatzen da. Horiek horrela ere, Etxebizi-



tzaren Udal Patronatuak gestionatzen dituen babes ofizialeko etxebizitzaren esleipenetan ere esku har dezakete gazteek (azalera-eskubidedun jabetza erregimenean, 75 urtez). Etxebizitza horiek Eusko Jaurlaritzaren arauteriaren arabera erregulatzen dira (urteko gehienez ere 33.100 euroko sarrera izan dezakete eskatzaileek).

*Alokabide Programa:* Etxebizitzaren Udal Patronatuak gestionatzen duen alokairuko etxebizitzaren poltsa hau Donostian erroldatuak dauden edo lanean ari diren baina etxebizitzarik jabetzan ez daukaten pertsona guztiei zuzendua dago. Adina irizpide finkoa ez bada ere, onuradunen erdiak edo, 35 urtez beherakoak izaten dira. Egun programa horrek alokairuko 270 etxebizitza gestionatzen ditu, eta bertako errentak merkaturakoak baino %20 merkeagoak dira. Onuradun gertatzeko kontratu mugagabedun enplegua eduki behar du eskatzaileak, diru sarrerak langile arteko gutxieneko soldataren gutxienez %150 izaki edo, bestela, alokairuko errenta kobratuko dela bermatzen duen abala (gazteen kasuan, ohiko kontua da abal emaileak gurasoak izatea).

- ▶ *Bilboko Udala:* babes ofizialeko etxebizitza eraiki berriak Etxebidaren bitartez esleitzen ditu, esleitzeko irizpideak Eusko Jaurlaritzaren arauteriaren arabera erregulatuz. 2004 urtean, Etxebidek Bilbo udalerrian (Miribilla, Txurdinaga eta Elorrietan) babes ofizialeko 280 etxebizitza eta 92 etxebizitza sozial zozketatuko ditu.

*Alokairuko udal etxebizitzak:* Bilboko Udalak badu orain bertan udal etxebizitzaren parkea, gaztetzako ateak zabalik dituena. Bertan sartzeko, gazteak udalerrian erroldatua eta alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa Etxebiden izen emana egon behar du. Eskariaren aspaldikotasuna, diru sarrerak eta famili unitateko kideen kopurua baloratzen dira, oro har, baina demografiarekin loturiko irizpideak ere lehenesten dira, hala nola populazioa zaharkituta daukan hiri area bat gaztetzaren ahalegintzea. Alokairuko udal etxebizitzaren %40 inguru 35 urtez beherako jendeari alokatzen zaizkio.

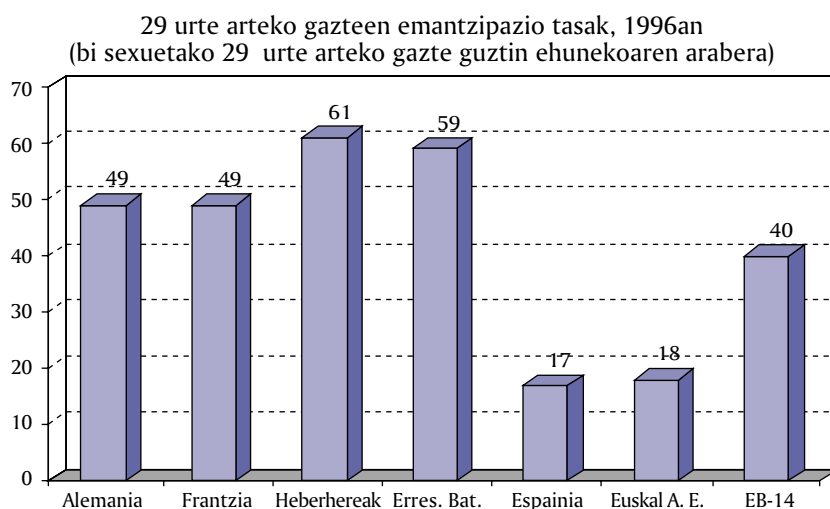


**10**

**Gazteek etxea eskuratzeko  
duten aukera eta  
emantzipazioa**

## 10.1. GAZTEEN EMANTZIPAZIOA

Etxebizitza politikei eskainitako aurreko kapituluetan konparatzeko erreferentzia gisa baliatu ditugun Europar Batasuneko bost estatuei dagokienez, egungo emantzipazio tasez aipurik ez dugu aurkitu. Nolanahi ere, esan dezagun 1996 urtean 29 urte bitarteko sexu bietako gazteen emantzipazio tasak<sup>76</sup> Euskal Autonomia Erkidegokoak (%18 inguru)<sup>77</sup> eta Espainiakoak (%17) baino dezente altuagoak zirela Alemania (%49), Frantzia (%49), Herbehereak (%61) eta Erresuma Batukoak (%59); Suediaz ez dugu datu eskuragarririk. Hamalau estatuz (Suediarik gabe, alegia) osaturiko Europar Batasunaren osotasunean 29 urte arteko gazteen emantzipazio tasa %40 zen 1996an.

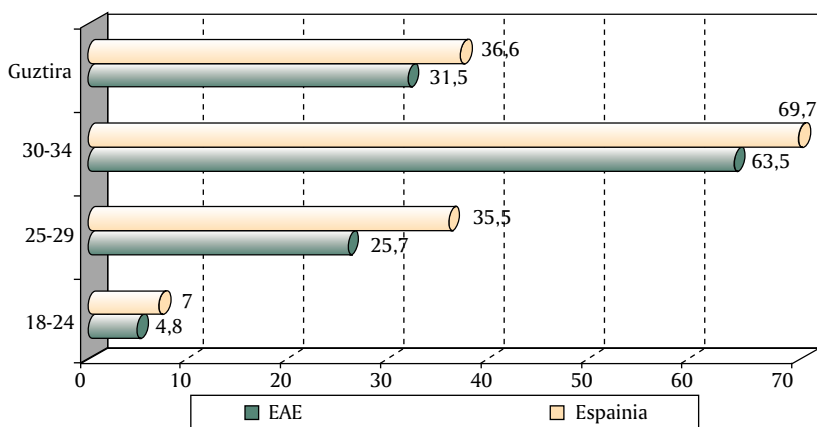


<sup>76</sup> GALLAND, O. (2001): "Comments on Walter Bien's Paper" in Family forms and the young generation in Europe; Viena, 53 orr.

<sup>77</sup> 1996 urteko daturik ez dago Euskal Autonomia Erkidegoari dagokionez; horregatik, hurrenkera gisa Gipuzkoan diren gazte emantzipatuen portzentajea erabili dugu (*Iturria*: SIADECO, *Gipuzkoako gazteriar buruzko azterketa 1996*. Gipuzkoako Foru Diputazioa).

Euskal Autonomia Erkidegoaz eta Espainiaz, ordea, baditugu arestiko emantzipazio tasak, hurrengo grafikoan agertu bezala. Euskal Autonomia Erkidegoan eta Estatu espainiar osoan bizi diren 18 eta 34 urte bitarteko gazteen 2003 urteko laugarren hiruhileko emantzipazio tasak<sup>78</sup> dira, Espainiako *Observatorio Joven de Vivienda en España* (OBJOVI) erakundeak argitarara emaniko 5. buletinaren arabera (erakundeak darabiltzan estatistika datuak 2003ko laugarren hiruhilekoan Espainiako Estatistikaren Institutu Nazionalak egin zuten Populazio Aktiboaren gaineko Inkestatik datoz).

18-34 urte bitarteko gazteen emantzipazio tasak. 2003ko 4. hiruhilekoa. objovi-ren 5. buletina  
(jatorrizko etxebizitzatik kanpo bizi den gazte kopurua, gazte guztien arabera)



18 eta 34 urte arteko segmentu demografiko osoari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko gazteek Estatu espainiarreko batez besteko tasa baino dezente apalagoa erakusten dute: %31,5 *versus* %36,6. Adin multzoen arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko emantzipazio tasak ere Espainia osoari dagozkionak baino txikiagoak dira:

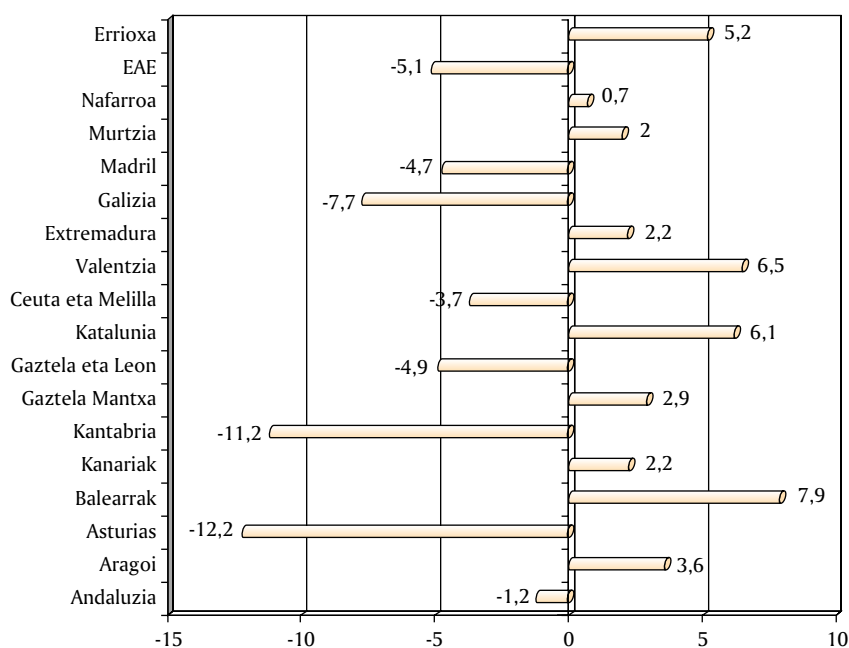
- ▶ Emantzipazioa aski fenomeno sozial minoritarioa da 18 eta 24 urte bitarteko gazteen gutxiengoaren: %4,8 Euskal Autonomia Erkidegoan eta %7 Espainian.
- ▶ 25 eta 29 urte bitarteko gazteen artean portzentajetan garrantzi motela agertzen du fenomeno horrek: %25,7 Euskal Autonomia Erkidegoan eta %35,5 Espainian.
- ▶ 30 eta 34 urte bitarteko gazteen artean, berriz, fenomeno maioritario bihurtzen da: %63,5 Euskal Autonomia Erkidegoan eta %69,7 Espainian.

Espainiako gainerako Autonomia erkidegoekin konparatzen denean ere Euskal Autonomia Erkidegoan gazteen emantzipaziorako joera txikiagoa dela hautematen da: 2003ko laugarren hiruhilekoan, 18 eta 34 urteen arteko gazte emantzipatuen zerrendan, behetik hasita, Euskal Autonomia Erkidegoa laugarren agertzen zen (%31,5), Galizia (%28,9), Kantabria (%25,4) eta Asturiasen (%24,3) aurretik bakarrik. Hau da, emantzipazio tasa handienetik hasita, Euskal Autonomia Erkidegoa hamabosgarrena zen 18 erkidegotan.

<sup>78</sup> *Emantzipazio tasa*: jatorriko edo gurasoen etxetik at bizi diren gazteen portzentajea, adin horretako pertsona guztien kopuruarekiko.

- ▶ Emantzipazio tasa %40 edo handiagoa duten Autonomia erkidegoak: Balearrak (%44,5), Valentzia (%43,1), Katalunia (%42,7), Errioxa (%41,8) eta Aragoi (%40,2). Gazteen emantzipazio tasa handieneko lurraldeak dira horiek.
- ▶ Emantzipazio tasa %40tik behera baina, aldi berean, Estatuokoaren batez bestekoa (%36,6) baino handiagoa duten Autonomia erkidegoak: Gaztela-Mantxa (%39,5), Extremadura (%38,8), Kanariak (%38,8), Murtzia (%38,6) eta Nafarroa (%37,3).
- ▶ Emantzipazio tasa Estatuokoaren batez bestekoa (%36,6) baino txikiagoa duten Autonomia erkidegoak: Andaluzia (%35,4), Ceuta eta Melilla (%32,9), Madril (%32,8), Gaztela - Leon (%31,7), Euskal Autonomia Erkidegoa (%31,5), Galizia (%28,9), Kantabria (%25,4), eta Asturias (%24,3).

Autonomia Erkidegoetako emantzipazio tasen arteko aldea,  
Espainiar Estatuaren aldean (%36,6).  
2003ko 4. hiruhilekoa - OBJOVI-ren 5. buletina



Aurreko grafikoa, Estatuokoaren batez bestekoa (%36,6) erreferentzia hartuta, Autonomia erkidegoek agertzen dituzten 18 eta 34 urte arteko gazteen emantzipazio tasak ikus ditzakegu. Euskal Autonomia Erkidegoa alde negatiboa agertzen dutenetan laugarrena da, -5,7 puntu.

## 10.2. ETXEBIZITZA HARTZEKO KOSTU HANDIAGOA, GAZTEEN EMANTZIPAZIO MOTELAGOAREN ERAGILE

Zein dira, ordea, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren 18 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio tasa txikiago horren zergatia azaltzen duten faktoreak? Printzipioz, behintzat, gazteen emantzipazio prozesua hurrengo faktoreen elkarreraginaren arabera aldatzen da:

- ▮ Heziketa aldiaren iraupena.
- ▮ Lan okupazioa.
- ▮ Langabezia.
- ▮ Lanaren prekariotasuna.
- ▮ Gazteen diru sarrera.
- ▮ Etxebizitza hartzearen kostua.
- ▮ Alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintza.
- ▮ Gizartean gizarteko gazteen emantzipazioaz nagusitu diren balio, jite eta asmo soziokulturalak.

OBJOVIren 5. buletinean aipatu berri ditugun faktore horietako gehienez informazio estatistikoa aurkituko dugu. Euskal Autonomia Erkidegoko gazteak zergatik emantzipatzen dira proportzio txikiagoan azal diezaguketen faktoreak ezagutzeko konpara ditzagun Euskal Autonomia Erkidegoko datuak eta Espainiako emantzipazio tasarik altuenak dituzten bost Autonomia erkidegokoak: Balearrak, Valentzia, Katalunia, Errioxa eta Aragoi. Zehazkiago, hurrengo adierazle kuantitatiboei dagozkien erkidegoetako datuak alderatuko ditugu:

- ▮ Emantzipazio tasa: jatorriko edo gurasoen etxetik at bizi diren 18 eta 34 urte bitarteko gazteen portzentajea, adin horretako pertsona guztien kopuruarekiko.
- ▮ Ikasle tasa: Populazio Aktiboaren Inkesta (2003ko laugarren hiruhileko EPA) egin aurreko lau asteetan ikasketak egin dituztela edo oporretan daudela adierazi duten sexu bietako gazteak, 18 eta 34 urte bitartekoak.
- ▮ Langabezi tasa: lanik gabe dagoen 18 eta 34 urte bitarteko sexu bietako gazteen portzentajea, adin horretako pertsona guztien kopuruarekiko, 2003ko laugarren hiruhileko EPAREN arabera.
- ▮ Okupazio tasa: okupatua dagoen 18 eta 34 urte bitarteko sexu bietako gazteen portzentajea, adin horretako pertsona guztien kopuruarekiko, 2003ko laugarren hiruhileko EPAREN arabera.
- ▮ Behin-behinekotasun tasa: behin-behineko kontratua duenari, okupatua dagoen 18 eta 34 urte bitarteko sexu bietako gazteen portzentajea, adin horretako pertsona guztien kopuruarekiko, 2003ko laugarren hiruhileko EPAREN arabera.
- ▮ Gazteen batez besteko soldata: OBJOVIk kalkulatu du 2003ko laugarren hilekoan laguneko irabazitako diru sarrera hau Lan Kostuen indizeari, 1999ko Europar Batasuneko (Phogue) Famili Paneleko adin tartean arabera, urteko diru sarrera garbien egitura aplikatuz lortzen da (Autonomia erkidego bakoitzari, dagokion eskualdeko batez bestekoa izendatzen zaio, Phogue-k eginiko eskualdekako sailkapenaren arabera).
- ▮ Etxebizitza librearen batez besteko prezioa: Sustapen Ministerioak kaleratutako batez besteko prezioa, 100 m<sup>2</sup> eraikiko etxebizitza bati aplikatua.
- ▮ Gazteen famili etxeari etxebizitza erosteko merkatuan kostatuko zaiona: gazte familia arrunt baten gaitasun ekonomikoa eta etxebizitzaren prezioaren %80ko hipoteka mailegua (25 urtetara, hipoteka merkatuan dabiltzan erakunde guztien batez besteko interes tasan: %3,444, 2003 urteko laugarren hiruhilekoan) ordaintzea kostatuko litzatekeenaren arteko erlazioaz kalkulatu du datu hau OBJOVIk.
- ▮ Gazteari alokairu merkatuan sartzea kostatuko litzaiokoena. Adierazle hau honela kalkulatu da: 2002 urtean 70 m<sup>2</sup> eraikiko etxebizitza erabili baten (Iturria: R.R. Acuña eta Elkartuak, *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2003*) Hile-

ko Batez Besteko Errenta zati pertsona gazte baten Hileko Batez Besteko Soldata (Iturria: OBJOVIko 5. buletina).

- ▶ Alokairuko etxebizitza nagusien portzentajea, 2001eko Populazio eta Etxebizitzen Erroldaren arabera (INE).

Aurreko faktore-adierazleetako bakoitzak gazteen emantzipazioan duen eragina eza-gutzeko asmoz, Estatu espainiarrean emantzipazio tasarik handieneko bost Autonomia erkidegoetako emantzipazio tasak eta Euskal Autonomia Erkidegoko tasaren arteko aldea (A aldea) kalkulatu dugu. Ondoren, bost erkidego horietako bakoitzak adierazle bakoitzean agertutako balioak eta Euskal Autonomia Erkidegoak lortutakoak (B aldea) kalkulatu ditugu. Azkenik, B aldeko emaitzak A aldeko emaitzen artean zatitu ditugu: zatidura %100era zenbat eta gehiago gerturatu (edo, areago, balio horretatik gora zenbat eta gehiago urrundu) orduan eta baliagarriagoa izango da adierazle hori Euskal Autonomia Erkidegoko gazteen emantzipazio apalagoaren zergatia azaltzeko. Ikus ditzagun, jarraian, adierazle bakoitzari dagokion azterketa konparatiboko emaitzak:

- ▶ **Ikasle tasak:** Balearrak, Katalunia eta Valentzia Autonomia Erkidegoetako balioak Euskal Autonomia Erkidegoko tasa (%17,3) baino apalagoak direnez, hiru kasu horietan egiaztatzen dugu horien emantzipazio tasa altuagoak, hein batean, herrialde horietako gazte gutxiago hezkuntza sisteman sartzearen ondorio direla. Dena den, adierazle hau baliagarriagoa da Valentziako gazteen emantzipazio tasa (%28,5) Katalunia (%42,8) eta Balearretakoa (%40,7) baino txikiagoa dela azaltzeko.

Ikasle tasa, 18 – 34 urte bitarteko gazte segmentuan (sexu bietakoak barne):  
2003ko 4. hiruhilekoa

	Emantzipazio tasa	Eae-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Ikasle tasa	Eae-ko ikasle tasarekiko aldea (b)	Ikasle tasaren eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	18,4	1,1	-
Balearrak	44,5	13,0	12,0	-5,3	%40,7
Katalunia	42,7	11,2	12,5	-4,8	%42,8
Valentzia	43,1	11,6	14,0	-3,3	%28,5
Errioxa	41,8	10,3	18,7	1,4	-
EAE	31,5	-	17,3	-	-

Iturria: OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

\* Euskal Autonomia Erkidegoko ikasle tasa handiagoa denean bakarrik.

- ▶ **Langabezi tasak:** Euskal Autonomia Erkidegoko 18 eta 34 urte bitarteko gazte aktiboen langabezi tasa (%13,8) gainerako erkidegoetakoak baino handiagoa da. Gazteen langabezia txikiagoa Aragoi eta Errioxan bakarrik agertzen da, bertako gazteen emantzipazio tasa handiagoaren arrazoia azaltzeko faktore baliagarritzat (%52,9 Aragoi eta %43,7 Errioxan). Katalunia eta Balearretan faktore horren eragin ahalmena dezente apalagoa (%19,2 eta %16,9) bada ere, Valentzian eragin ñimiñoa du (%6,1).

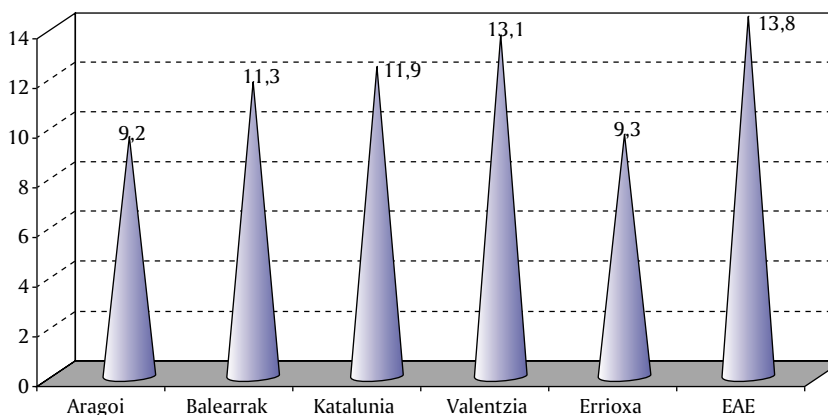
Langabezi tasak, 18 – 34 urte bitarteko gazte segmentuan (sexu bietakoak barne):  
2003ko 4. hiruhilekoa

	Emantzipazio tasa	EAE-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Langabezi tasa	EAE-ko langabezi tasarekiko aldea (b)	Langabezi tasaren eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	9,2	-4,6	%52,9
Balearrak	44,5	13,0	11,3	-2,5	%19,2
Katalunia	42,7	11,2	11,9	-1,9	%16,9
Valentzia.	43,1	11,6	13,1	-0,7	%6,1
Errioxa	41,8	10,3	9,3	-4,5	%43,7
EAE	31,5	-	13,8	-	-

Iturria: OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

\* Euskal Autonomia Erkidegoko langabezi tasa handiagoa denean bakarrik.

18-34 urte bitarteko gazte aktiboen langabezia tasa.  
2003ko 4. hiruhilekoa - OBJOVI-ren 5. buletina



- Okupazio tasa:** Euskal Autonomia Erkidegoko gazteen okupazio tasa (%66,7) Aragoi (%67), Balearrak (%70), Katalunia (%71,6) eta Valentziako (%67,2) tasak baino apalagoa da. Dena den, Katalunia (%43,7) eta Balearrak (%25,4) erkidegoen aldera hautematen diren emantzipazio aldeak aurrez ezartzeko unean adierazle horren eragin ahalmena apala denez, lanean aritzea beharreko baldintza da baina ez da aski gazteen emantzipazio handiagoa sortarazteko.



Okupazio tasak, 18 – 34 urte bitarteko gazte segmentuan (sexu bietakoak barne):  
2003ko 4. hiruhilekoa

	Emantzipazio tasa	EAE-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Okupazio tasa	EAE-ko okupazio tasarekiko aldea (b)	Okupazio tasaren eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	67,0	0,3	%3,5
Balearrak	44,5	13,0	70,0	3,3	%25,4
Katalunia	42,7	11,2	71,6	4,9	%43,7
Valentzia	43,1	11,6	67,2	0,5	%4,3
Errioxa	41,8	10,3	64,4	-2,3	-
EAE	31,5	-	66,7	-	-

Iturria: OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

\* Euskal Autonomia Erkidegoko okupazio tasa handiagoa denean bakarrik.

- **Behin-behinekotasun tasak:** Valentzia Autonomia Erkidegoko gazteriak bakarrik du Euskal Autonomia Erkidegokoak baino enpleguaren behin-behinekotasun tasa larriagoa. Horregatik agertzen da aldaki hori, Euskal Autonomia Erkidegoa eta gaine-rako erkidegoetakoak konparatzean, emantzipazio alorreko aldean zergatia azaltzeko faktore baliagarri gisa. Hortaz, esanahi handia du Katalunia (%84,8) eta Aragoiko (%77,1) kasuetan, zatidura %100etik gertu baitabil; horren adierazpen ahalmena, berriz, motela da Balearretan (%36,1) eta urri-urria Errioxan (%17,6).

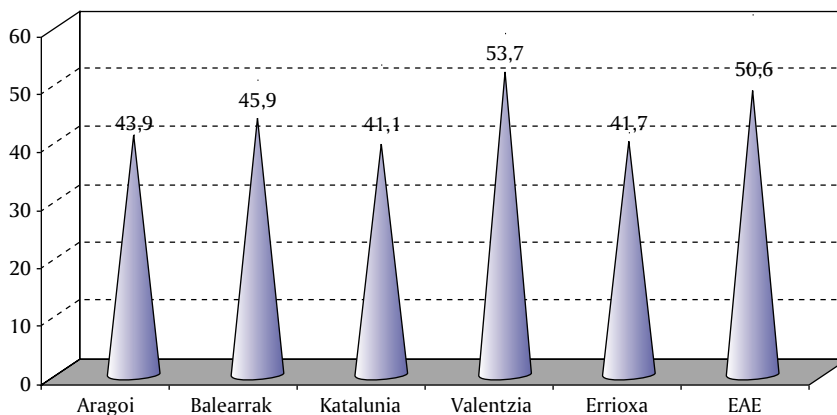
## Behin-behinekotasun tasak, 18 – 34 urte bitarteko gazte segmentuan (sexu bietakoak barne): 2003ko 4. hiruhilekoa

	Emantzipazio tasa	EAE-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Behin-behinekotasun tasa	EAE-ko behin-behinekotasun tasarekiko aldea (b)	Behin-behinekotasun tasaren eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	43,9	-6,7	%77,1
Balearrak	44,5	13,0	45,9	-4,7	%36,1
Katalunia	42,7	11,2	41,1	-9,5	%84,8
Valentzia	43,1	11,6	53,7	3,1	-
Errioxa	41,8	10,3	41,7	-8,9	%17,6
EAE	31,5	-	50,6	-	-

Iturria: OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

\* Euskal Autonomia Erkidegoko behin-behinekotasun tasa handiagoa denean bakarrik.

Behin-behinekotasun tasak, 18 – 34 urte bitarteko gazteen artean  
2003ko 4. hiruhilekoa. OBJOVI-ren 5. buletina



- Gaztearen urteko batez besteko soldata:** Euskal Autonomia Erkidegoko gazteek urteko batez besteko soldatarik handiena daukate (15.078,55 euro): nabarmentzekoa da datu honek Valentziarekin (Euskal Autonomia Erkidegokoa baino %-27,5 txikia-go), Balearrekin (%-25,6) eta Errioxarekin (%-22,6) agertzen dituen aldeak. Adierazle horrek berez ez digu erakusten Euskal Autonomia Erkidegoen dagoen gazteriaren emantzipazio apalagoaren arrazoia, etxebizitzaren bertoko prezioa ere kontuan izateko faktorea baita.

Gazteen urteko batez besteko soldata<sup>79</sup> 18 – 34 urte bitarteko gazte segmentuan (sexu bietakoak barne) eta etxebizitza librearen batez besteko prezioa:  
2003ko 4. hiruhilekoa

	Gazteen urteko batez besteko soldata	EAE-ko gaztearen batez besteko soldataren % aldea	Etxebizitza librearen batez besteko prezioa*	EAE-ko etxebizitzaren batez besteko prezioaren % aldea
Aragoi	12.644,84	%16,1	121.724	%44,7
Balearrak	11.213,06	%25,6	177.985	%19,2
Katalunia	13.298,95	%11,8	196.394	%10,8
Valentzia	10.938,82	%27,5	109.171	%50,4
Errioxa	11.673,52	%22,6	125.189	%43,1
EAE	15.078,55	-	220.207	-

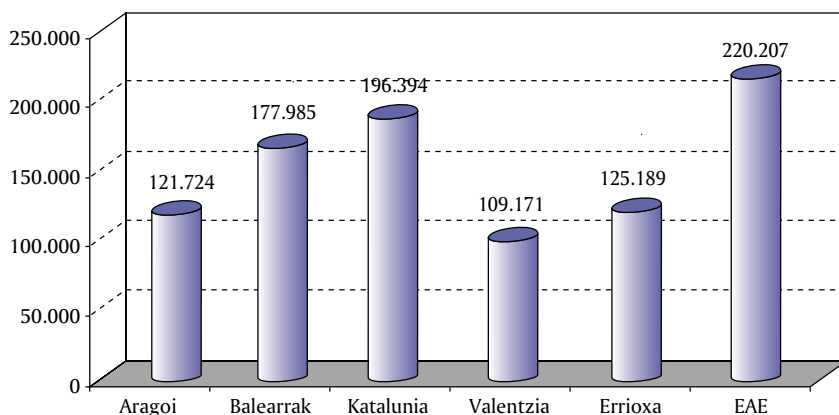
*Iturria:* OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

\* Sustapen Ministerioak argitaratutako etxebizitza librearen batez besteko prezioa, 100 m<sup>2</sup> eraikidun etxebizitza bati aplikatua.

<sup>79</sup> 2003ko laugarren hiruhilekoan, laguneko diru sarreraren kalkulua egin du OBJOVI-k: 1999ko Europar Batasuneko (Phogue) Famili Paneleko adin tarteen arabera, urteko diru sarrera garbien egitura aplikatuz lortzen da emaitza (Autonomia erkidego bakoitzari, dagokion eskualdeko batez bestekoa izendatzen zaio, Phogue-k eginiko eskualdekako sailkapenaren arabera).

- Etxebizitza Librearen batez besteko prezioa:** azterturiko sei erkidegoetatik Euskal Autonomia Erkidegoa da etxebizitza librearen batez besteko prezio garestiena agertzen duena; Valentziak (Euskal Autonomia Erkidegokoa baino %50,4 txikiagoa), Aragoi (%-44,7) eta Errioxak (%-43,1) agertzen dituzten aldeak nabarmenenak dira alor honetan. Beraz, Gaztearen Urteko Batez Besteko Soldatan aldeak Euskal Autonomia Erkidegorantz egiten bazuen ere, etxebizitza librearen batez besteko prezioa Euskal Autonomia Erkidegoan dezente handiagoa da. Beste urrats bat eginik, uzta ditza-gun bi adierazle horiek gazte familia batentzat Etxebizitzaren Erosketa Merkatuan Sartzeko Kostua benetan zein den ezagutzeko.

Etxebizitza librearen batez besteko prezioa  
2003ko 4. hiruhilekoa - OBJOVI-ren 5. buletina



- Etxebizitzaren Erosketa Merkatuan Sartzeko Kostua:** Euskal Autonomia Erkidegoko gazte familiek, batez beste, urteko beren diru sarreren %53,2 merkatu librean etxebizitza erostera bideratu behar dute. Hauxe da azterturiko sei Autonomia erkidego-etako Etxebizitzaren Erosketa Merkatuan Sartzeko Kosturik handiena: horregatik agertzen da aldaki hori, Euskal Autonomia Erkidegoa eta gainerako erkidegoetakoak konparatzean, emantzipazio alorreko aldean zergatia azaltzeko faktore baliagarrien gisa<sup>80</sup>. Izan ere, lau erkidegotan “eragiteko ahalmena”, emantzipazio alorreko aldeari dagokionez, %100 horren pareko edo handiagoa da: Errioxa (%265,1), Aragoi (%256,3), Valentzia (%228,5) eta Balearak (%100,8). Hitz batez, hauxe da Euskal Autonomia Erkidegoko gazteen emantzipazioa apalagoa izan dadin gehien baldintzatzten duen faktore-adierazlea.

<sup>80</sup> Etxebizitza ordaintzera bideratzen den urteko diru sarreren %30 portzentajea arrisku-atalasetzat jotzen da: hortik aurrera, oinarritzko kontsumoaren beste alorretan (elikadura, garraioa, hezkuntza, osasuna, janzkera, aisia, etc.) egin beharreko gastua hein batez galarazten duen egokieran sartzeko da famili unitate hori.

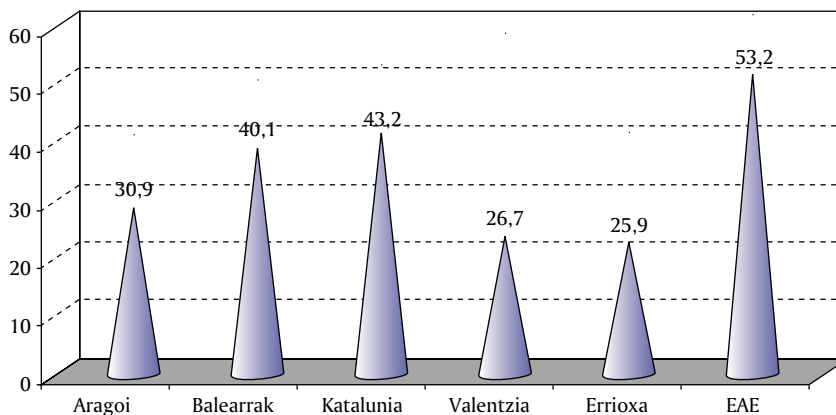
Etxebizitzaren erosketa merkatuan sartzeko kostua<sup>81</sup>, 18 – 34 urte arteko gazte familiarentzat: 2003ko 4. hiruhilekoa

	Emantzipazio tasa	EAE-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Etxebizitzaren erosketa merkatuan sartzeko kostua gazte familiarentzat %	EAE-ko erosketa merkatuan sartzeko kostuarekiko aldea (b)	Merkatuan sartzeko kostuaren eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	30,9	-22,3	%256,3
Balearrak	44,5	13,0	40,1	-13,1	%100,8
Katalunia	42,7	11,2	43,2	-10,0	% 89,3
Valentzia	43,1	11,6	26,7	-26,5	%228,5
Errioxa	41,8	10,3	25,9	-27,3	%265,1
EAE	31,5	-	53,2	-	-

Iturria: OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

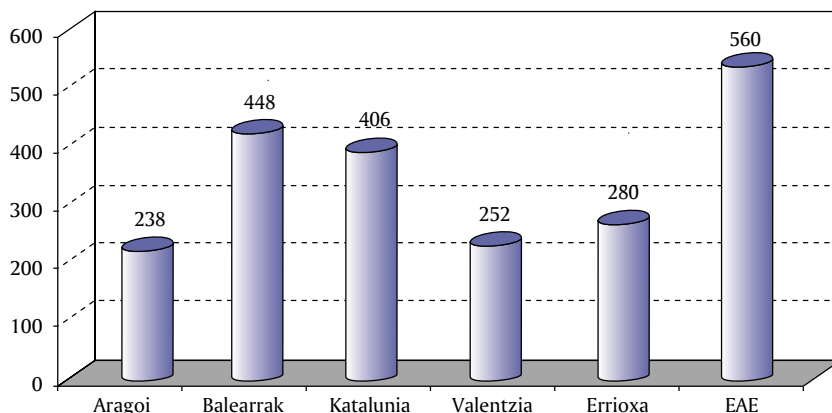
\* Euskal Autonomia Erkidegoko behin-behinekotasun tasa handiagoa denean bakarrik.

Etxebizitzaren erosketa merkatuan sartzeko kostua, 18 – 34 urte arteko gazte familiarentzat  
2003ko 4. hiruhilekoa - OBJOVI-ren 5. buletina



- Etxebizitzaren Alokairu Merkatuan Sartzeko Kostua pertsona gazteentzat:** 70 m<sup>2</sup> eraikidun etxebizitza erabili batengatik 2002 urtean ordaintzen zen batez besteko hileko errentak ikusirik, etxebizitza alokatzea aztertutako sei Autonomia erkidegoetatik Euskal Autonomia Erkidegoan dezente garestiagoa dela (hilean 560 euro) egiaztatuko dugu, hurrengo grafikoan jaso den bezala. Euskal Autonomia Erkidegoko hileko batez besteko errentarekiko portzentajeazko aldeak hauek dira, zehatz-mehatz: Aragoi (%-57,5), Valentzia (%-55,5), Errioxa (%-50), Katalunia (%-27), eta Balearrak (%-20).

<sup>81</sup> Gazte familiari etxebizitza erosteko merkatuan kostatuko zaiona: gazte familia arrunt baten gaitasun ekonomikoa eta etxebizitzaren prezioaren %80ko hipoteka mailegua (25 urtetara, hipoteka merkatuan dabilzan erakunde guztien batez besteko interes tasan: %3,444, 2003 urteko laugarren hiruhilekoan) ordaintzea kostatuko lizatekeenaren arteko erlazioaz kalkulatu du OBJOVI-k.

Erabilitako etxebizitza baten alokairuaren batez besteko hileko errenta 2002an, (70 m<sup>2</sup>)


Iturria: R. R. de Acuña y Asociados, Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español en 2003.

Etxebizitzaren alokairu merkatuan sartzeko kostua kalkulatzeko, gazte baten Hileko Batez Besteko Soldata hartuko dugu erreferentzia gisa: horretarako, gaztearen urteko batez besteko soldata hamabi zatitan banatuko dugu. Ondoren, hileko batez besteko errenta zati hileko batez besteko soldata eragiketa egingo dugu eta horrela erdietsiko dugun datua “etxebizitzaren alokairu merkatuan sartzeko kostua gazte batentzat” izango da: Balearretako kostua (hileko diru sarreraren %47,9) bakarrik dago Euskal Autonomia Erkidegokoaren gainetik (hileko diru sarreraren %44,6); gainerako herrialdeek dezente kostu apalagoak agertzen dituzte, Aragoik (%22,6), Valentzia (%27,7) eta Errioxak (%28,8), batik bat. Horrenbestez, etxebizitzaren alokairuaren merkatuan sartzeko kostu txikiago horien ere 18 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazioaren aldekoak dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko kostu handiagoak, aldiz, emantzipazio prozesuak galarazten, eragozten, geroratzen ditu.

Etxebizitzaren alokairu merkatuan sartzeko kostua 18 eta 34 urte bitarteko gazteentzat

	Emantzipazio tasa	EAE-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Alokairu merkatuan sartzeko kostua gazteentzat %	EAE-ko alokairu merkatuan sartzeko kostuarekiko aldea (b)	Alokairu merkatuan sartzeko kostuaren eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	22,6	-22	%252,9
Balearrak	44,5	13,0	47,9	3,3	-
Katalunia	42,7	11,2	36,6	-8	%61,5
Valentzia	43,1	11,6	27,7	-16,9	%145,7
Errioxa	41,8	10,3	28,8	-15,8	%153,4
EAE	31,5	-	44,6	-	-

Iturria: OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundeko buletina. Espainiako Gazteriarren Kontseilua. Acuña y Asociados, *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, 2003*.

\* Euskal Autonomia Erkidegoko behin-behinekotasun tasa handiagoa denean bakarrik.

- ▶ **Alokairuan dauden etxebizitza nagusien portzentajea:** alokatzeko etxebizitzaren eskaintza aldakorrek gazteen emantzipazioa hertsiki baldintzatzen du, emantzipazio

prozesuaren lehen fasean gazteek edukitze erregimen horretarako joera agertzen baitute gehienetan. Eskaintza urri eta garestia izaki, gazte eskatzaile asko eta askok erosketa merkatura joan beharko dute, baina horrek aurrezki eta diru sarrera handiagoak eskuragarri izatea agintzen du: era horretan, gazte askoren emantzipazio proiektuak gelditu edo geroratu egiten dira, behar bezalako kaudimenaren jabe izan arte. Azterturiko sei erkidegoetatik Euskal Autonomia Erkidegoa da alokairuan etxebizitza nagusi gutxien dituenen (%7,3), Valentzia (%8,4), Errioxa (%8,5) eta Aragoi (%10,2) baino beheraxeago eta Balearrak (%20,2) zein Katalunia (%16,7) baino dezentere beherago. Horrenbestez, azken bi kasu hauetan bakarrik, alokairuan dauden etxebizitza nagusien portzentaje handiagoak laguntzen du, Euskal Autonomia Erkidegoa eta gainerako erkidegoetako emantzipazio prozesuak konparatzean, kanpo-koak zergatik diren ugariagoak azaltzen. Izan ere, adierazle honen “eragiteko ahalmena” %100 horren pareko edo gertukoa da: %99 Balearretan eta %84 Katalunian.

Alokairuko etxebizitza nagusien portzentajeak, 2001eko erroldaren arabera

	Emantzipazio tasa	EAE-ko emantzipazio tasarekiko aldea (a)	Alokairuko etxebizitza nagusiak %	EAE-ko alokatzeko etxebizitzaren portzentajeekiko aldea (b)	Alokairuko etxebizitza nagusien portzentajearen eragin ahalmena b / a*
Aragoi	40,2	8,7	10,2	2,9	%33,3
Balearrak	44,5	13,0	20,2	12,9	%99,2
Katalunia	42,7	11,2	16,7	9,4	%83,9
Valentzia	43,1	11,6	8,4	1,1	%15,1
Errioxa	41,8	10,3	8,5	1,2	%11,6
EAE	31,5	-	7,3	-	-

Iturria: Populazio eta Etxebizitzaren Errolda, 2001. INE.

\* Euskal Autonomia Erkidegoko behin-behinekotasun tasa handiagoa denean bakarrik.

Hitz gutxitan zehazteko, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren sexu bietako 18 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio prozesuen kopuru urriagoa, elkarreaginean diharduten hainbat faktoreren eragin kaltegarriaren ondorio da:

- Faktore baldintzatzaile nagusia: *alokairu zein jabetzako etxebizitzaren merkatuan sartzea garestiagoa da.*
- Bigarren faktore baldintzatzailea: *alokatzeko etxebizitzaren eskaintza urriagoa.*
- Hirugarren faktore baldintzatzailea: *laneko behin-behinekotasun handiagoa.*
- Laugarren faktore baldintzatzaileak: *lan okupazio apalagoa, gazteen langabezia handiagoa eta gazte ikasleen proportzio handiagoa*<sup>82</sup>.

<sup>82</sup> Gure iritziz, faktore horrek eragin arinagoa du Euskal Autonomia Erkidegoko gazteen emantzipazio apalagoaren arrazoia azaltzeko unean, hainbat motiborengatik: batetik, erkidego batzuek ikasle tasa handiagoa eta, aldi berean, emantzipazio tasa handiagoa dute (Aragoi eta Errioxa); bestetik, ikasle tasa ere beste hainbat faktoreren eraginaren emaitza izaten delako (langabeziaren dimentsioa, adibidez). Aipa dezagun, 25 eta 29 urte bitarteko sexu bietako gazteei dagokiela, ikasle tasak hauek direla: %6,2 Euskal Autonomia Erkidegoan, %8 Aragoian, %6,1 Balearretan, %3,6 Katalunian, %5,8 Valentzian eta %4,7 Errioxan. Tasa horiek, 30 eta 34 urteko jendeari dagokionez, hutsaren hurrengo dira (%1 ingurukoak).

Esan dezagun, bukatzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko emantzipazio tasa (%31,5) baino txikiagoak dituzten hiru Autonomia erkidegoek (Galizia %29,9, Kantabria %25,4 eta Asturias %24,3) etxebizitzaren alokairu eta erosketan merkaturatutako sartzeko kostu dezente txikiagoak dituztela. Hiru kasu horietan gazteen emantzipazio prozesu urriagoa, batez ere, Euskal Autonomia Erkidegokoak baino okupazio tasa apalagoen eta langabezi eta behin-behinekotasun tasa larriagoen ondorio da.

Sexu bietako 18 eta 34 urte bitarteko gazte segmentuari dagozkion tasak:  
2003 urteko 4. hiruhilekoa

	Emantzipazio tasa	Ikasle tasa	Okupazio tasa	Langabezi tasa	Behin-behinekotasun tasa
Asturias	24,3	20,7	57,0	17,0	52,6
Kantabria	25,4	19,7	62,5	15,4	52,0
Galizia	29,9	20,2	57,7	19,6	58,2
EAE	31,5	17,3	66,7	13,8	50,6

*Iturria:* OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakunde buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

Ekonomia eta etxebizitza- adierazleak

	Gaztearen urteko batez besteko soldata	Etxebizitza librearen batez besteko prezioa	Gazte familientzat etxebizitzaren erosketan merkaturatutako sartzeko kostua	Gazte jendearentzat alokairuko merkaturatutako sartzeko kostua	Alokairuan dauden etxebizitzaren nagusien portzentajea
Asturias	12.712,20	115.764	32,1	24,4	12,6
Kantabria	11.541,61	139.389	35,8	38,6	8,4
Galizia	10.863,30	91.808	21,5	25,5	10,6
EAE	15.078,55	220.207	53,2	44,6	7,3

*Iturria:* OBJOVI, 5. zk. 2003ko laugarren hilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakunde buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua. R.R. de Acuña eta Asociados, "Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español" (2003). Populazio eta Etxebizitzaren Errolda 2001. INE.



11

Ondorioak



Lehenik eta behin, *Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza sistema* eta lan honetan aztertu ditugun Europar Batasuneko gainerako herrialdeetakoak bereizten dituzten ezauzgarri esanguratsuenak gogoratuko ditugu berriro:

- ▶ Famili etxeen kopurua erreferentzia hartuta, etxebizitzaren superabita nabarmena (%20) hautematen da; horren gainetik Frantzia (%25,8) eta, batez ere, Espainia daude (%47,6). Azpimarra dezagun, era berean, EAEko superabita 15 estatuz osaturiko Europar Batasuneko (%10,5) baino handiagoa dela.
- ▶ Etxebizitza parke modernoetan hirugarrena da hau, etxebizitza guztien %21,5 bakarrik eraiki baitzen 1946 baino lehenago; osotasun horren %18,4, berriz, 1980 baino geroago eraiki da. Aspaldikotasun txikiaren etxebizitza parkeak Espainia eta Herbehereetakoak dira, 1946 baino lehenago etxebizitzaren %16,5 eta %20,7 baizik ez zirelako eraiki.
- ▶ Azalera erabilgarri txikiaren (84,9 m<sup>2</sup>) etxebizitza stocka dauka, Erresuma Batutik gertu (85 m<sup>2</sup>). Europar Batasunean adierazle hori 87,1 m<sup>2</sup>-ra iristen da.
- ▶ Era berean, Erresuma Batuaren (5,2) ondotik eta Espainiarekin batera, hauxe da, batez beste, etxebizitzako logela gehien dauzkana (4,8).
- ▶ EAren ondotik Espainia (%14,8) doa etxebizitza hutsen portzentajearen (10,6%). Okupatu gabeko etxebizitzaren bi herrialdeetako portzentajeek ez dute parekorik aztertutako Europako herrialdeetan: Alemanian eta Frantzian, adibidez, %7,5 eta %6,9 dabilta.
- ▶ Jabetza erregimenean etxebizitza nagusi gehien dituen herrialdea (%89) eta, beste aldetik, alokairuko etxebizitza nagusien eskaintza txikiaren (%7,3). Etxebizitza jabetzan hartzearen aldeko joera nabarmen hori ez dator bat inondik ere 15 estatuz osaturiko Europar Batasunekoarekin: etxebizitzaren %61 jabetzan eta %39 alokairuan, alegia.
- ▶ Alokairu soziala hutsaren hurrengo da, kopuruz: etxebizitza nagusien %1 baino handiagorik ez. 15 estatuz osaturiko Europar Batasunean, aldiz, etxebizitzaren stockaren %18koa da, batez beste.
- ▶ Joan den mendeko zortzigarren hamarkadaren hasieraz geroztik, Euskal Autonomia Erkidegoa eta Espainia dira etxebizitzaren prezioen igoera latzenak nozitu dituztenak (%1.000 baino gorakada nominal metatu handiagoak), Erresuma Batuko (%609), Suediako (%225), Frantziako (%210), Herbehereetako (%198) eta Alemaniako (%23) etxebizitzaren merkatuetan nozitutako gehikuntzak baino inondik ere nabarmenagoak.

Bereizgarri horiek, bestelakotasun soziokulturalen ondorio baino areago, XX mendearen bigarren erdian –bai Francoren diktadurapean bai Demokrazia Parlamentarioko aroan–

etxebizitza politika publikoak inplementatzearen ondorio zuzena direla hauteman dugu: politika horiek etxebizitza berrien sustapen eta eraikuntza ez ezik, herritarrak oro har jabetzako etxebizitza hartzera bultzatu dituzte, bestelako edukitze motak (alokairu pribatua edo soziala, adibidez) zeharo baztertuta. Era berean, eraikita zeuden etxebizitzaren parkea mantendu eta iraungarritasunez gestionatzeari muzin eginez, birgaitzeko eta behar ez bezainbeste erabili gabeko etxebizitzak (hutsak eta bigarrenengo etxebizitzak) baliatzeko politikak maila sinbolikora zokoratuta. Gure ustez, horrelako herri politikak sustapen, eraikuntza eta finantza sektoreen etekin ekonomikoaren mesedetan diseinatu eta bultzatu ziren, neurri handi batean. Baina etxebizitza- eskaria eta premia sozialak eraginkortasunez asebetetzearen aurretik ezkutuan mantentzen zen beste helburu hori hobetsi zuten arduradunek.

Gure ustez, *joandako mendearen bederatzigarren hamarkadan Eusko Jaurlaritzak exekutatu dituen etxebizitza-politikek ezin orekatu izan dituzte aurreko garaietan euskal etxebizitza sistemaren bilakaera biziki baldintzatu zuten joera eta faktore zahar haiek*. Izan ere, 1991tik 2001era arte:

- Etxebizitza nagusiak jabetzan “edukitzearen” alde sendo egin zenez, jabetzako etxebizitzak %21,2an ugaltu ziren; era horretan, 1991n %86,3 zirelarik, 2001ean %89ra igo ziren.
- Alokairuak gainbehera nabarmena nozitu du, geroz eta bazterrerago bultzatuta: etxebizitza nagusien %10,1 zelarik, %7,3raino jaitsi zen 2001ean, hau da, %15eko beherakada pairatu zuen.
- Etxebizitza hutsei dagokiela, 1991tik 2001ra arte, beherakada arina hauteman zen: etxebizitza familiarren %12,3tik %10,6ra jaitsi zen. Zehazkiago esateko, 2001 urtean 94.287 etxebizitza huts erroldatu ziren Euskal Autonomia Erkidegoan.
- Horrez gainera, joan den mendeko bederatzigarren hamarkadan babes ofizialeko etxebizitzak (etxebizitza sozialak barne) dezente egin zuen atzera: 1991 eta 1995 urteen artean hasitako etxebizitza guztien %27,4 izatetik 1996 eta 2001 urteen artekoen %20,9ra jaitsi zen.
- Etxebizitzaren metro karratuaren prezioa dezente handiagoa izan da Euskal Autonomia Erkidegoa Espainia osoan baino: 1988 – 2003 aldirian, adibidez, Euskal Autonomia Erkidegoko batez besteko prezioak Estatu espainiarreko metro karratuaren batez besteko prezioak baino %50,3 handiagoak izan dira. Azpimarra dezagun 2003 urtean, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren batez besteko metro karratuko prezioa 2.140,09 euro izan zela eta Espainiakoa, berriz, 1.428,16 euro (Espainiako Sustapen Ministerioko Estatistika Buletina).

Beste aldetik, *2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailea indarrean sartuz geroztik Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politiketan aldaketa mesedegarria gertatu dela ikusi dugu*, hurrengo alderdietan bereziki:

- Alokairu erregimena indar handiagoz bultzatzen da, etxebizitza babestu berriak sustatzearen, hutsik dauden etxebizitzaren stockaren gehientsuena mobilizatzearen, eta, alogera babestuan jartzeko, etxebizitza erabiliak erosi eta birgaitzearen bidez.
- Xahuketa murriztu eta eraikita dagoen ondare urbanistikoaren iraunkortasuna biltzeko asmoz, okupatuak dauden etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko politikak indar handiagoz bultzatzen dira; beste horrenbeste aitortu behar da, alokatzera bideratuko diren eta egun hutsik dauden etxebizitzaren birgaitzeari buruz.

- ▶ Hiritarrari eskainitako arreta eta Etxebidek ematen dituen zerbitzuen kalitatea hobetu egin da; bertan eratuko den Eskatzaileen Erregistroa Euskal Autonomia Erkidegoan babes ofizialeko etxebizitza eskatzeko eta esleitzeko erregistro bakartzat finkatzen da.
- ▶ 2003 urtez geroztik Euskal Autonomia Erkidegoan hasten diren babes ofizialeko etxebizitzak izaera iraunkorrez kalifikatzen dira; saltzeko sustatzen direnak azalera-eskubidez esleitzen dira (transmititzen dena ez da jabetza, 75 urteko erabilera baikik; epe hori amaitutakoan Eusko Jaurlaritzari itzuliko zaizkio). Neurri horiek, iruzurraren kontrako borrokan jardutea eta Euskal Autonomia Erkidegoaren aldeko tanteatu eta atzera egiteko eskubidea exekutatzea mesedegarriak izango dira higiezinaren espekulazioari eraginkortasunez aurre egiteko.

*2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen exekuzioaz*, indarrean izan den 2002-03 biurtekoan, emaitza onak baina txarrak era erakutsi ditu:

- ▶ Estatu espainiarraren markoan, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen bidez Eusko Jaurlaritzak garatu duen etxebizitza-politika nabarmen geratu da, 2002-2005 Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planak baino emaitza dezente hobeak lortu dituelako: 2002-2003 biurtekoan hasitako etxebizitza babestuak Euskal Autonomia Erkidegoan hasitako etxebizitza guztien %33,3 dira; Estatu Plana exekutatzen ari den Autonomia erkidegoen osotasunean, berriz, hasitako etxebizitza babestuak %11 baikik ez dira. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoan 2002-2003an burututako babesteko moduko 41.435 jarduerak, mila biztanleko, 19,6 etxebizitzaren pareko dira; Estatu Planaren esparruan, aldiz, egindako 235.666 jarduerak 6 etxebizitza babestu baikik ez dira 1.000 biztanleko. Eusko Jaurlaritzak 2002-2003 biurtekoan finantzaturiko babesteko moduko etxebizitza-jarduerak, oro har, Espainiako Gobernuak lortutakoa baino dezente emaitza hobea erdietsi du, babesteko moduko mota bakoitzari dagozkion Etxebizitza Plan Zuzentzailearen tasak Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Plan<sup>83</sup> izenekoaren tasen halako bi, hiru eta bost ere badirelako, mila biztanleko.
- ▶ Hasitako etxebizitza babestuez, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen lehen-dabiziko biurtekoan, babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntza nabarmen areagotu denez, aurreikusitako helburuen betetze gradu on-onera heldu da: %155,7era, hain zuzen. Oraingoan 1993 urteko –orduan sustatu ziren Euskal Autonomia Erkidegoan babes ofizialeko etxebizitza gehien, portzentajez (hasitako etxebizitza guztien %35,6)– indizeen antzekoak lortu dira baina, zifra absolutuetan, 2003 ekitaldi historikoa da, urte horretantxe hasi baita babes ofizialeko etxebizitza gehien (6.625), 2002 urtearen ondotik (5.054).
- ▶ Dena den, jabetza – azalera-eskubideranzko leku-aldatze biziégia (aurreikusitako helburuen betetze gradua: %211,9) hautematen da, alokairuaren kaltetan (aurreikusitako helburuen %75,9), eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alde (aurreikusitako helburuen %186,1), etxebizitza sozialaren kaltetan (aurreikusitako helburuen %84,8).

<sup>83</sup> Etxebizitza babestu berrien eraikuntzan, Plan Zuzentzailearen tasa Estatu Planarenaren bikoa da: 5,5 etxebizitza EAEn eta 2,7 etxebizitza Espainian, mila biztanleko. Alokatzeko etxebizitzetzi dagokiela: 1,1 eta 0,3 alokatzeko etxebizitza mila biztanleko. Etxebizitza babestuak egiteko lurzoruaren erosketan: 2,1 frente a 0,8 etxebizitza mila biztanleko. Etxebizitza eta eraikinen birgaitzean: 11,1 eta 1,9 finantzatu dira, mila biztanleko. Erabilitako etxebizitzaren erosketa babestuan finantzaketa a usadas: 1,1 eta 0,5 etxebizitza, mila biztanleko.

- ▶ Etxebizitza erabilia erosteko eta etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko laguntzei dagokienez, emaitzak aski onak izan dira, 2002 eta 2003 urteetako betetze gradua %100,7 eta %165,7 izan delako.
- ▶ Lurzoruaren erosketan, berriz, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak emaitzarik kaskarrenetako bat agertzen du: bi urteetarako aurreikusitako helburuen %35,9 baik ez da bete.
- ▶ Beste horrenbeste gertatu da hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko eta alokairuan jartzeko etxebizitzak erosteko emaitzekin, txar samarrak baitira: bi urteetarako aurreikusitako helburuen %24,5 baik ez da bete. Adieraz dezagun hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko laguntzetan erdietsitako emaitza makurrak proiektua “berriegi” izatearen ondorio direla, Bizigune Programa 2003 urtean abiatu zelarik, lehen emaitzak urte hartako bigarren seihilekoan hasi baitziren biltzen.
- ▶ Iruzurra kontrolatu eta zaintze helburuei dagokiela, tanteatzeko eskubideak 88 aldiz exekutatu zen, lehen bi urteetarako 175 aldiz exekutatzea aurreikusia bazegoen ere. Horrenbestez, %50,3 izan zen lorturiko betetze gradua: ez zen inondik ere nahikoa izan, noski.
- ▶ Etxebidek esleituriko etxebizitza babestuez, esan dezagun 2002-2003 biurtekoan guztira 5.884 etxebizitza esleitu zirela; horietatik, 18 eta 35 urte bitarteko gazteen kolektibora 3.945 bideratu ziren (guztien %67, alegia).
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren aurrekontua, Eusko jaurlaritzaren aurrekontu orokorraren %2,8 eta %3 izan zen 2002 eta 2003 urteetan, aurreko ekitaldien aldean %2,2ko areagotzea erakutsiz. 2002 urteko Aurrekontuaren exekuzioa 119,2 milioi eurokoa izan zen eta 2003 urtekoa 136,7 milioi eurokoa (gastu exekutatuaz ari gara), hau da, %95 eta %98ko exekuzio portzentajeak –marka historikoak Eusko Jaurlaritzan– iritsi ziren. Aurreko ekitaldiko Aurrekontuen luzapenaren eraginez, 2003 urtean aurrekontuen gaitasuna mugatzearen ondorioz sorturiko arazoek, ordea, lurzoria erosi eta etxebizitza sozialak sustatzeko helburuetan berebiziko eragina izan dute; jardunbide horien ariketa dezente moteldu da etxebizitza erabilia erosteko eta birgaitzeko laguntzak ematerakoan.

Beste aldetik, *euskal zerga politika, Foru Diputazioek PFEZen bitartez exekutatzen dena, bereziki, zergak kentze eta arintzearen bidez jabetza erregimenaren alde dihardu, argi eta garbi, baina alokairuaren alde ahul asko agertzen da edo, areago, negatiboki diskriminatzen du. Hona hemen, beraz, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailean araututako etxebizitza politiken garapena hertsiki baldintzatzen ari den oztopo instituzional eta ekonomikoa, politika horien xedea alokairu erregimena bultzatzea bada ere.*

- ▶ Adiera horretan, hutsik dauden etxebizitzaren stock hori den xahuketa murriztera zuzenduriko jardunbidea euskal zerga politikak biziki mugatua duela iruditzen zaigu. Horrela bada, Foru Diputazioek eginiko Foru Arauei eraginiko aldetari (hau da, luzaro okupatu gabe dauden bizitoki izaerako higieziei aplikatzen zaaien zergaren kuota likidoa %50eraino gehitzea, Estatu espainiarreko erreformak hitzez hitz dioen bezala) erabat eskasa deritzogu. Horrez gainera, luzaro okupatu gabe dauden bizitoki izaerako etxebizitzaren kontzeptuaz Foru Diputazioek araubidez ez erregulatzek segurantzia juridikoaren gabezi arazoak sortarazten ditu, udalek kasuan kasuko errenergua aplikatu behar dutenean. Gure iritziz, errenergua hori alferrikakoa da, Euskal Autonomia Erkidegoan hutsik dauden etxebizitzaren (2001 urtean erroldaturiko etxebizitza familiarren %10,6, hain zuzen) stockaren zati esanguratsu bat okupatzerantz ekartzen laguntzeko garaian, bizi dugun “higiezinaren boom” bizi hone-

tan, etxebizitzaren salerosketako prezioari urte batetik bestera batez besteko %12,6ko gehikuntza erantsiz gero (horixe izan baita 2003 urtean EAEko batez besteko igoera), hutsik dauden etxebizitzaren jabeek dezenteko “balio eguneratzea” erdiesten baitute eta etxebizitza alokairuan jartzeko tentazioa itzali egiten zaie. Euskal Autonomia Erkidegoan hutsik dauden etxebizitzaren garrantzi kuantitatiboak (94.287 etxebizitza familiar 2001ean) ere etxebizitzaren alokairuko eta erosketako prezioak biziki altxatzen lagundu du, higiezinaren merkatuan eskuragarri dagoen benetako eskaintzaren murrizpen kuantitatiboa gertatzeaz gainera, egungo “higiezinaren boom” honetan etxebizitza erosi duten eskaintzaile askok eta askok inbertsio asmo hutsez jardun dutelako; etxebizitza horiek, erosi ondoren, hutsik daudenen stock hori ugalduz geratuko dira, “balioa eguneratu” zain.

- ▶ Beste aldetik, zerga kenketa eta desgrabazioen bidez eraginiko zeharkako gastu publikoa, etxebizitza erostera bideratutako laguntzen muntaren parekoa da, gutxienez. Zeharkako laguntzen aldeotasun gozo hori alderantzizkoa da Frantzia, Alemanian, Herbehereetan, Erresuma Batuan eta Suedian: herrialde hauetan zuzeneko laguntzak dira nagusi (guztien %70 inguru). Etxebizitza erosteko zergazko laguntzak prezioen gorakadaren lagungarri dira, erostunaren gastu ahalmena areagotzen baitute. Hein handi batean, hori zeharkako inbertsioa da eta, batez ere, etxebizitzaren sustapen, eraikuntza eta finantza sektorearentzat mesedegarri.
- ▶ 2000 urteko PFIZ kanpainan, ohiko etxebizitzan eginiko inbertsioagatik Euskal Foru Ogasunak eginiko zerga kenketa 259,3 milioi euroraino iritsi zen, hau da, 2000 urteko Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Programarako aurrekontuaren (117,8 milioi euro) %120,1, eta 2003 urteko aurrekontuaren %32,4 (195,8 milioi euro), zehatz-mehatz.
- ▶ Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Departamentuak eginiko “Etxebizitzako gastua” txostenean azpimarratzen den modura, etxebizitza politikaren ikuspegitik aski paradoxazkoa da panorama: errenta apalak dituen kolektibo ugari bat lehendabiziko etxebizitza hartu ezinean dabilen bitartean, errenta ertain eta altuak dituzten pertsona batzuek etxebizitzan eginiko inbertsioei esker zerga hobari eskergak lortzen dituzte. Adiera horretan, 25.000 euro baino kitapen-oinarri handiagoko pertsonak (etxebizitza babestua, zehazki, eta zeinahi etxebizitza, orokorki, erosteko laguntzetatik salbuetsita jo ditzakegunak, alegia) aurkezturiko aitortpenak kontuan izaki, segmentu horietan aplikaturiko kenketen munta guztiaren (68 milioi euro, 2000 urteko zifretan) %26,3ra iristen dira.

Etxebiden izen emaniko 18 eta 35 urte bitarteko etxebizitza eskatzaileen ezaugarriez:

- ▶ 2004 urteko apirila hastean, Etxebiden izen emanik 70.118 etxebizitza eskatzaile zenbatu ziren; horietatik 48.902, 18 eta 35 urte bitartekoak dira (guztien %69,7, alegia). Gazte eskatzaileen %11,3k 4 urte darama Etxebiden izen emanik, etxebizitza eskean.
- ▶ Urteko diru sarreraren arabera, Etxebiden izen emaniko gazte eskatzaileen %12,1en diru sarrerak 3.000 eta 9.000 euro bitartean dabilta; %42,1enak, 9.000 eta 15.100 euro bitartean, %27,4enak, 15.100 eta 21.100 euro bitartean eta gainerako %18,4ren diru sarrerak 21.100 eta 33.100 euro artekoak dira.
- ▶ Etxebiden izen emaniko gazte eskatzaileen %52,9k etxebizitza babestua jabetzan eskatzen du; %44,2ri berdin dio jabetzan edo alokairuan; %2,9k, azkenik, alokairukoa baizik ez du nahi.

*Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren gazteen emantzipazioaz eta etxebizitza hartzeaz hurrengo kontuak ditugu nabarmentzekoak:*

- 29 urte bitarteko euskal gazteen emantzipazio tasa (1996 urtean: %18) Alemaniakoena (%49), Frantziakoena (%49), Herbehereetakoena (%61) eta Erresuma batukoena (%59) baino dezente apalagoa zen. Hamabost estatuz osaturiko Europar batasunari dagokionez (Suediaz ez dago daturik) 29 urte bitarteko gazteen emantzipazio tasa %40 zen.
- Estatu espainiarraren aldean, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren sexu bietako 18 eta 34 urte bitarteko gazteek osaturiko segmentu demografikoaren emantzipazio tasa, 2003ko laugarren hilekoari dagokionez, dezente apalagoa da<sup>84</sup>: %31,5 versus %36,6. Adinen arabera multzokatuz, Euskal Autonomia Erkidegoko emantzipazio tasak ere Espainia osokoak baino apalagoak dira: 18 - 24 urte (%4,8 versus %7); 25 - 29 urte (%25,7 versus %35,5); 30 - 34 urte (%63,5 Euskal Autonomia Erkidegoan eta %69,7 Espainian).
- Euskal Autonomia Erkidegoan gertatzen den gazteen emantzipazio urriago hori Espainiako gainerako erkidegoenekin konparatuz ere nabarmentzen da. Euskal Autonomia Erkidegoa laugarren agertzen da, 2003 urteko laugarren hiruhilekoan, 18 eta 34 urte bitarteko gazteen artean emantzipazio tasari dagokionez (%31,5). Handienetik txikienerako hurrenkeran, beraz, Euskal Autonomia Erkidegoa 15. tokian azaltzen da, Espainiako 18 erkidegoetatik (bertan, bereiz, Ceuta eta Melilla hiri autonomoak sartu dira, jakina). Emantzipazio tasa handieneko erkidegoak, aldiz, hurrengo hauek dira: Balearrak (%44,5), Valentzia (%43,1), Katalunia (%42,7), Errioxa (%41,8) eta Aragoi (%40,2).
- Euskal Autonomia Erkidegoa eta emantzipazio tasa handienak dituzten bost Autonomia erkidegoak alderatuta, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren 18 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio ahulagoa, gure iritziz, etxebizitza merkatuan sartzeko kostu handiagoa izatearen ondorio da, batez ere. Hemen azertu diren sei erkidegoetatik Euskal Autonomia Erkidegoa da etxebizitza librearen batez besteko prezio handiena duena<sup>85</sup>. Euskal Autonomia Erkidegoko gazte familiek, batez beste, beren merkatu libreko etxebizitzaren prezioa ordaintzera urteko diru sarreraren %53,2 bideratu behar dutenez (OBJOVIko 5. buletinaren arabera) horixe da etxebizitza merkatuan sartzeko kosturik garestiena: Katalunia (%43,2), Balearrak (%40,1), Aragoi (%30,9), Valentzia (%26,7) eta Errioxa (%25,9) atzetik datozkio EAERI.
- Bestetik, alokairu erregimen bitartez etxebizitza hartzea ere ez da alternatiba eskuragarria Euskal Autonomia Erkidegoan emantzipatu nahi duten gazteentzat, alokatzeko etxebizitzaren eskaintza urriaren ondorio larrietako bat hileko errenta bizi-bizia izaten delako. Enplegua daukan gazte batek, batez beste, hileko diru sarreraren %44,6 alokairuko errenta ordaintzera bideratu behar du; kostu ekonomiko hori dezente apalagoa da Aragoi (%22,6), Valentzia (%27,7), Errioxa (%28,8) eta Katalunian (%36,6). Hortaz, Euskal Autonomia Erkidegoan eskuragarri dagoen alokatzeko etxebizitzaren eskasia eta garestitasuna, lehen etxebizitzaren erosketari administrazio publikoek (zerga kenketen bidez, batik bat) ematen dion sostengu sendoagoa eta hi-

<sup>84</sup> OBJOVI, 5 zk. 2003ko laugarren hiruhilekoan, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundearen buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua.

<sup>85</sup> Espainiako Sustapen Ministerioak plazaratutako datuen arabera, 100 m<sup>2</sup> eraikidun etxebizitza librearen batez besteko prezioa: 220.207 € Euskal Autonomia Erkidegoan, 196.394 € Katalunian, 177.985 € Balearretan, 125.189 € Errioxan, 121.724 € Aragoian eta 109.171 € Valentzian. (Iturria: OBJOVI, 5 zk. 2003ko laugarren hiruhilekoa, *Observatorio Joven de Vivienda en España* erakundearen buletina. Espainiako Gazteriaren Kontseilua).

poteka merkatuan egun dabilzan interes tasa apala osotasun bat eratuz doazen faktore garrantzizkoak dira: horiek horrela ikusita, alokairuari muzin egiten dio gazteak, lojamendu premiak etxebizitza erostera zuzentzen dituelarik.

- ▶ Hitz batez, alokairuz zein jabetzaz, etxebizitza merkatuan sartzeko kostu handia Euskal Autonomia Erkidegoko gazteen emantzipazioa hertsikien baldintzatzen duen behineneko faktore eta kausa gisa agertzen da. Adiera horretan, *Euskadiko Gazteak 2004* azterlan soziologikoan (Gazteen Euskal Behatokia eta Prospekzio Soziologiko Kabinetea) adierazten denez, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren 15 eta 29 urte bitarteko gazteen %89ren iritziz, “etxebizitzaren prezioa” da emantzipazioa galarazten dien zailtasun nagusia
- ▶ Horrenbestez, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzak duen neurrigabeko prezioa gazteen emantzipazio prozesuak gerorarazten ari da; prozesu horiek, batez beste, hogeita hamar urteak inguruan desblokeatzen dira. Emantzipazio prozesuaren desblokeatze hori gerta dadin etxebizitza merkatu garestituan sartzeko adinako kaudimena agertu erakutsi beharko du gazteak. Dena den, egun enplegua duen gazte bakar batek ezar dezakeen errenta ekonomikoa aski ohi ez denez, emantzipazioa gauzatuko da, bikotea egonkorki sendotuta, etxebizitza erosteko –gehienek– edo alokatzeko –gutxienek– diru sarrerak eta aurrezkiak ezar ditzaketenean enplegua duten bi kideek. Hortaz, etxebizitza hartzeko kostu garesti horrek batez besteko emantzipazio adinean atzerapena eragiteaz gainera, Euskal Autonomia Erkidegoan gazteak emantzipatu eta elkarrekin bizi prozesua mamitzeko aukerak izugarri mugatzen ditu: esate baterako, praktikan gazte arrunt batek bakarrik emantzipatzeko aukerarik ez du, sekulako kaudimena daukatenei soilik eskaintzen baitzaie aukera hori<sup>86</sup>, etxebizitza merkatuan sartu eta, horrenbestez, gurasoen etxetik irtetea ahalbideratuko dien kaudimen maila erdiesteko gazte gehientsuenek bikote iraunkorra osatu arte itxaron beharko duelarik. Horregatik gazteen emantzipazioaren batez besteko adina ezkontzeko adinarekin bat ohi dator: 31,9 urte gizonekoentzat eta 29,6 urte emakumeentzat Euskal Autonomia Erkidegoan, 2000 urtean<sup>87</sup>.
- ▶ Gazteen emantzipazio prozesuen blokeatze eta atzeratze horiek eta emantzipatzeko formulen urritasuna, Alemanian, Frantzian, Herbehereetan, Suedian edo Erresuma Batuko errealtateez beste aldekoak dira: herrialde hauetan gazteak dezente lehenago emantzipatzen dira (20 eta 25 urte bitartean, kasuan kasuko Estatuaren arabera) eta elkarrekin bizi formula gehiago ezagutzen dituzte. Hau da, emantzipatzeko formula aukera gehiagoz gozatzen dira. Emantzipazio prozesuaren lehen fasean, adibidez, matrimonioaz bestelako formulak hautatzen dituzte: bakarrik bizi zitea, beste hainbat gazterekin etxebizitza berean bizi zitea, bikotekide ez iraunkor batekin bizi zitea, etc. Euskal Autonomia Erkidegoko gazte gehienek, berriz, prozesuaren lehen faseko bizipen aberasgarri horiek ezagutu gabe eta trantsiziorik izateke, emantzipazioaren bigarren fasean zuzenean sartu behar izaten dute, helduaroaren aurrekotzat jo dezakegun horretara, hain zuzen.
- ▶ Etxebizitzaren espekulaziozko garestitzeak eta gazte gehientsuen emantzipazio prozesuaren geroratze eta blokeatzeak osaturiko testuinguru sozio-ekonomiko horretan, Eusko Jaurlaritzak 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen bitartez betearazitako etxebizitza-politikak beharrezkoak ez ezik egokia ere badirela ikusi dugu planteatzen dituzten helburuak erdiesteko baina eskas-eskasak, aldiz, burututako

<sup>86</sup> Etxebizitza merkatuan sartzeko kostua, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi den pertsona gaztearentzat, bere diru sarreraren %69,8 izango da etxebizitza erosteko eta %44,6 alokatzeko.

<sup>87</sup> *Anuario Social de España 2004*, Fundación La Caixa.

jarduera eta lortutako emaitzei dagokienez: gazteen emantzipazioaren blokeatze eta atzerapenen problematika larria gaindituko duen eta emantzipazio pleguen aniztasun eskasa zabaltzen lagunduko duen etxebizitza babestuen eskaintza osatzeko, bederen, alor horretara bideratutako baliabide publikoak urriak direlako.

- Ordaintzeko moduko errenta duten –bai alokairu pribatuko, bai sozialeko– etxebizitzaren eskaintza urria da (alogera pribatuko etxebizitzak alokairu babestukoaren %6,3 baizik ez dira; alokairu babestukoak, berriz, ez dira etxebizitza nagusien stockaren %1 baino gehiago), gure iritziz, gazteek etxebizitza hartzea biziki eragozten ari den eta, beraz, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren gazteen emantzipazio pleguak mugatzen, blokeatzen eta geroratzen ari den faktore kaltegarri nagusietako bat. Gabezia egestura haxe da, inondik ere, fenomeno batzuen esplikazioa hein handi batez agertzen digun bereizgarri nagusietako bat: adibidez, Alemanian (alokairu pribatuko etxebizitza nagusiak, %36; alokairu sozialekoak, %26), Frantzia (alokairu pribatuko etxebizitza nagusiak, %22; alokairu sozialekoak, %16), Herbehereetan (alokairu pribatuko etxebizitza nagusiak, %12; alokairu sozialekoak, %35), Erresuma Batuan (alokairu pribatuko etxebizitza nagusiak, %10; alokairu sozialekoak, %21) edota Suedian (alokairu pribatuko etxebizitza nagusiak, %16; alokairu sozialekoak, %22) zergatik emantzipatzen diren gazte gehiago eta lehenago Euskal Autonomia Erkidegoan baino eta, era berean, emantzipazio prozesu aberatsagoak betez, zergatik dituzten elkarrekin bizitzeko hainbat pleguren artean hautatzeko aukera handiagoak.
- Konturatzeko modukoa dugu Eusko Jaurlaritza alokairu babestuko etxebizitzaren eskaintza ugaltzeko egiten ari den ahalegin eskerga: 2003 urtean, Etxebidek esleituriko etxebizitza babestuen erdiak alokairukoak izan ziren (1.759, denera 3.515 etxebizitza babestu zirelarik). Dena den, aztertu ditugun Europar Batasuneko herrialde bakoitzean eraiki berri diren etxebizitza sozialen portzentajeak eta hemen hasi diren alokairu babestuko etxebizitzaren konparatzean, Alemania, Frantzia, Herbehereak, Suedia eta Erresuma Batuko etxebizitza-politika publikoek etxebizitza hartzeko aukera horri Eusko Jaurlaritzaren baino sostengu handiagoa ematen dietela egiaztatu dugu. Zehazkiago esateko, Euskal Autonomia Erkidegoan 2003 urtean hasitako etxebizitzaren %6 alokairu babestukoak dira; portzentaje hori Estatu espainiarrekoa (%1) baino dezente handiagoa bada ere, Alemaniako Errepublikak (%12, 1995 urtean), Alemaniako Errepublikak (%29, 1995ean), Frantziak (%15, 2001 urtean), Herbehereak (%13, 2001ean), Erresuma Batuak (%14, 2000 urtean) eta Suediak (%14, 2001 urtean) agertzen dituztenak baino, inondik ere, apalagoa da.
- Azken finean, urtero eskaintzen den babestutako etxebizitza kopurua (alokairuan edo azalera eskubidea duena) *ez da nahikoa denbora errealean egoitzarako alternatibak eskaintzeko, inondik ere*, izan ere kopuru horrek ezin du ase diru-sarrerara urriak dituzten EAeko gazteen eskaera, ez eta horien emantzipazio beharrari erantzun ere. Horrenbestez, metatutako eskaera handiari erantzuteko (2004ko apirilean, 18-35 urte bitarteko 48.902 lagun zeuden Etxebiden izena emanda, etxebizitza eskatzeko), Etxebidek urtero egiten dituenak baino askoz ere esleipen gehiago egin behar dira (2003an, babestutako 3.515 etxebizitza esleitu ziren). Gehikuntza hori, hain beharrezkoa dena, gerta dadin, egokia iruditzen zaigu Eusko Jaurlaritzak berriki aurkeztu duen “Lurzorua eta Hirigintzaren Lege Egitasmoa”, izan ere, testu horretako hainbat artikulua eraginkorrak izan litezke, gure ustez, epe ertain-luzean babestutako etxebizitzaren eskaintza nabarmen handitzeko. Zehaztearren, honakoak aipatu ditugu:

  - 73. artikulua. Babes ofizialeko erregimenen bati lotutako etxebizitzak eraikiko direla bermatzeko, estandarrak eta gutxieneko kopuruak ezartzen ditu. a) Batez ere egoitzarako den kontsolidatu gabeko hiri lurzoruan egoitzarako eraiki daitekeen



- guztiaren %30 (%20 erregimen orokorreko eta bereziko etxebizitzak egiteko, eta gainerako %10 erregimen tasatuko etxebizitzak eraikitzeke); eta b) Batez ere egoitzarako den kontsolidatu gabeko hiri lurzorian egoitzarako eraiki daitekeen guztiaren %70 (%60 erregimen orokorreko eta bereziko etxebizitzak egiteko, eta gainerako %10 erregimen tasatuko etxebizitzak eraikitzeke).
- 74. artikulua. 3.000 biztanle edo gehiago dituzten herrietan ezarri beharrekoa, behartzen duena babestutako etxebizitzak eraikitzeke lurzoria gordetzera.
  - “Lurzoruaren eta Hirigintzaren Lege Egitasmoaren” IV. Idazpurua, arautzen duena administrazioaren esku hartzea lurzoruaren merkatuan, eta arreta berezia eskaintzen diona Lurzoru Ondare Publikoei. Lege Egitasmo horren arabera, EAEko udalek nahitaez eratu, mantendu eta kudeatu beharko dituzte Lurzoru Ondare Publikoak. Zehatzago esatearren, 3.000 biztanle edo gehiagoko udalek kopuru jakin batzuk jaso beharko dituzte beren aurrekontuetan Udal Lurzoru Ondararako; aurrekontuetan jasotako diru hori ezin izango da izan aurrekontu horietako diru sarreren I. eta II. Idazpuruetakoko sarrerak batu eta kopuru horren %10 baino txikiagoa. Horrez gain, Lege honek aurreikusten duena edo eskatzen dituen ehunekoak jasotzen ez dituzten udal aurrekontuen onarpena baliogabetuko da. Beste alde batetik, foru administrazioek eta Autonomia Erkidegoak ere beren Ondareak eratu ahal izango dituzte. Zuzkidura publikoetara bideratzen ez diren baliabideak eta ondasunak, Lurzoru Ondare publikoak badira, babestutako etxebizitzak eraikitzeke erabiliko dira batez ere, bai eta etxebizitza horiek eraikitzeak eragiten dituen urbanizatzeko lanak ordaintzeko ere.
  - IV. Idazpuruaren Bigarren Atalean, legeak dio udalek, foru administrazioek eta autonomia erkidegoak gorde ahal izango dutela urbanizagarria ez den lurzoria –babes berezirik ez duena- bai eta sektORIZATU gabeko lurzoru urbanizagarria ere, beren Lurzoru Ondare Publikoa eratzeko edo handitzeko, muga jarri eta zortzi urte bete baino lehen. Gordetako lurzoru hori erabiliko da babestutako etxebizitzak eraikitzeke, edo, bestela, babes izaerako eraikuntza edo instalazio merkeak eraikitzeke.
  - 123 Artikuluak berreskuratu egiten du EAEko legedian desagerrarazita zegoen aukera bat, zeinak bidea ematen baitu zenbait udal esparrutan Udalak edo, bestela, eskumena daukan dagokion administrazioak, birgaitzen eta zaharberritzen ari diren hiri esparruetako beren eraikuntzen gaineko tanteo eta zuzentze eskubidea gauzatzeko; halaber, eskubide horretarako bidea ematen du Lurzoru Ondare Publiko eratzeko lurzoruaren gainean.
  - 127 artikulua ezartzen du legezko aukera bat, administrazio publikoek gauza ez zuten azalera eskubidea babestutako egoitza zuzkiduraren gainean, alegia, babes ofizialeko erregimenen bati lotuta dauden etxebizitzak erikitzeke lurzoruaren gainean. Behin azalera eskubidea eratuakoa, Egitura Antolamenduaren bidez horrela sailkatutako lurzoruak nahitaez laga beharko zaizkio, doan, jarduten duen administrazio publikoari. Azalera eskubidea ezin izango da 75 urte baino luzeago izan, eta iraungi egingo da aurreikusitako epean eraikitzen ez bada.
  - Eta, azkenik, 162 Artikuluak zehazten ditu hirigintza arazoak direla-eta izan litezkeen desjabetzeak. Horien artean, honakoak azpimarratzen ditugu:
    - ◆ Urtebetez, etenik gabe, hutsik egon diren etxebizitzak erostea, baldin eta tanteo eta zuzentze eskubidea gauzatzeko esparruetan badaude, etxebizitza horiek egon duden esparrua exekutatzearen.
    - ◆ Lurzoru Ondare Publikoak eratzeko edo handitzeko erreserbetako lursailak eta bestelako ondasun eta eskubideak eskuratzea.

- ◆ Planeamenduan etxebizitzak, industria eraikinak edo hirugarren sektoreko eraikinak, betiere babes ofizialeko erregimenen bati lotuta, eraikitzeke dauden lursailak eta bestelako ondasun eta eskubideak eskuratzea.
- ◆ Planeamendua erabat edo horren zati bat gauzatzeko, eraikitzeke obligazioa barne, ezarritako epeak ez betetzea.
- ◆ Higiezinak zaintzeko eta mantentzeko legez eska daitezkeen eskubideak ez gordetzea.



**12**

**Gomendioak**

“Ondorioak” irakurritakoan bidekoa omen denez, *Eusko Jaurlaritzak baliabide publiko gehiago bideratu behar ditu, bere etxebizitza-politikek diru sarrera urriak dituzten gazteen lojamendu premiak lehenbailehen<sup>88</sup> eta gaztaroan garatzen diren faseen arabera asebeteko badituzte*. Horrela izatekotan, gazteen emantzipazio prozesuak desblokeatzen biziki lagunduko horrek, Euskal Autonomia Erkidegoko gazteen emantzipazioaren batez besteko adina aurreratuz (egun, 30 urte ingururaino geroratzen dena) eta, gainera, emantzipazio prozesu horiek garatzeko elkarbizitza-pleguak aniztasun eta aberastasun handiagoz bizitzea ahalbideratuko luke.

Etxebizitza nagusien “edukitzeko joera” jabetzarantz gehiegi erori denez, gure ustez, *Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikak alokairu (pribatu zein babestuko) erregimena sustatzera zuzendu behar dira, azalera-eskubidezko jabetzako etxebizitzak hartzearen aldeko politika publikoak bigarren mailan utzita*. Adiera horretan, uste dugu alokairu babestua izan behar dela Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza- jardueren (bai etxebizitza babestu berrien sustapenezkoak, bai eraikita dagoen etxebizitza ondarea erabiltzekoak ere) lehentasun behinena.

Era berean, alokairu babestua (soziala eta babes ofizialeko etxebizitzarena) Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren diru sarrera urriko gazteen etxebizitza-problematika konpontzeko edukitze modurik egokiena dela ikusten dugu. Alderdi materialetik begiratuta, gazte horien kaudimen prekarioa gogoan izaki, babespeko hileko errentak eskuragarriago lirakeelako eta, beste aldetik, horixe delako modurik malguena eta gazteen emantzipazio prozesuan bilakatzen diren aldaketei hoberen egokitzen zaiena: lan munduan, adiskidantzako harremanetan, bikotekidez edo bizimoduz aldatzean, beste toki batera bizitzera joatean, etc. Horrenbestez, *Etxebiden izen emaniko etxebizitza babestuen gazteen eskakizuna, lehentasunez, alokairu babestuen (sozial eta babes ofizialeko etxebizitza) aldera zuzendu behar dela uste dugu*.

Kontua ez da, ordea, alokairu babestua (soziala eta babes ofizialeko etxebizitzena) bul-tzatzeko baliabide publiko gehiago bideratzea bakarrik: gazteek etxea hartzeko dituzten zailtasunen konplexutasunari zorrozki heltzeko, etxebizitza-politiken logika sektoriala

---

<sup>88</sup> 2004ko apirilean, Etxebiden izen emaniko 5.553 gaztek 4 urte daramatzate etxebizitza babestuaren eskean.

gaindituko duen *esku hartze publiko eta sozialaren paradigma globalago eta integralago eduki behar da*; politika horiek beharrezkoak dira baina ez, inondik ere, nahikoak, aurrean duguna ez baita problema bat, problematika osoa baizik. Arazoei alorrez alorreko konponbide zatikatuak eman dakizkieke, esku hartze sektorialetik hel dakizkieke. Problematika, berriz, heterogeneoa da, konplexua, ikuspegi global eta integralagotik heldu behar zaio, sektorean sektoreko politikak eta jarduerak –bestetan edo besterengan eragin kaltegarri edo gaiztoak sortarazi ordez– elkarren osagarri gerta daitezen, esku hartze sistemaren eraginkortasun globalaren mesedetakoak izan daitezen. Hortaz, ezinbestekoa da etxebizitza-politiken logika sektoriala gainditu eta esku hartze global eta integralagoko paradigma eratzea, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren eta diru sarrera urriko gazteengan eragina daukaten etxebizitzaren problematikak agindutako baldintza baita. Bestela esateko, dimentsio anitz dituen problematikari egokitasunez eta zorroztasunez heltzeko dimentsio anitzeko esku hartze publiko eta sozialen sistemari eutsi behar.

Adiera horretan, etxebizitza-politika publikoak eta zerga-politiken artean dagoen loturarik ezaren erruz ezin sor daitezke bien artean feedbackezko erlazioak eta, horrenbestez, bien arteko sinergia ezinezkoa da; hori erdiestea biziki mesedegarria izango litzateke gazten lojamendu premia sozialak eraginkortasunez asetzeko. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikak ez badira Foru Diputazioek garatzen dituzten zerga-politikekin –PFEZen bitartez exekutatzen dena, bereziki– osatzen, nekez lortuko da Euskal Autonomia Erkidegoa etxebizitza sisteman aldaketa mesedegarririk. Gizarteak espero eta eskuratu nahi duen aldaketa, hain zuzen, alokairu (pribatu eta babestu) eskuragarriko etxebizitzaren eskaintza biziki ugaltzea da, bertan diru sarrera urriak dituzten gazteak sar daitezen, Euskal Autonomia Erkidegoko ongizate sozio-ekonomiko dezente hobea eta emantzipazio tasa baino arras handiagoa duten Europar Batasuneko estatuetan gertatzen den bezala. Horregatik aholkatzen dugu, oraingo etxebizitza politikaren (etxebizitzaren erosketaren alde ezarritako zerga-kenketan oinarritua) ordez eta pixkanaka, *etxebizitzako gastu publikoa erosteko eta, bereziki, alokairu erregimena sustatzeko zuzeneko laguntzetan bilduko duen zerga-politika europarragoa martxan jartzea*.

*Esku hartze global eta integralago batek esan nahi du politika hori jardueren eta erakundeen elkarlanean prozesu koordinatu gisa ulertu eta diseinatu behar dela*; ez, ordea, hainbat egintza sektorial bakanen batura bezala. Horrek jartzen gaitu inplikaturiko erakunde eta sektoreen arteko sinergiak eta konpromiso esparruak bilatzeko bidean, horrela diru sarrera urriak dituzten gazteek eskuratzeko moduko etxebizitza errazkiago hartu ahal izan dezaten. Esate baterako, Bizkaia eta Gipuzkoako Foru Diputazioek batez ere 35 urtez beharako gazteentzat alokairuko edota prezio tasatuko etxebizitza babestuak sustatzeko hainbat jarduera publiko martxan jarriko dituztela iragarri dute oraindik orain. Gure iritziz, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte gaietarako Sailarekin batera, gazteek eskuratzeko moduko etxebizitza har dezaten laguntzeko jarduerak garatzen ari diren edo exekutatatu nahi dituzten Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako Administrazioek parte hartuko luketen elkarlanean prozesu koordinatuan integratu beharko lirateke ekimen horiek.

Beraz, problematika sozio-ekonomiko horri konponbidea ematen inplikaturik dauden erakunde publiko eta sozialen arteko konpromiso iraunkorra har dadin agintzen du erakundeek elkarlanean gorpuztu beharko luketen prozesu koordinatu horrek. Gure iritziz, erakundeen arteko elkarlanean prozesu hori *gazteentzako etxebizitzaren aldeko mahai* antzeko bat eratuz zehaztu, operatibizatu eta garatu ahal izan daiteke, organismo hori egokiena bailitzateke esku hartze global eta integralago baten forma eta edukia proposa-

tu, eztabaidatu eta adosteko. Delako mahai horretan Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren, Eusko Jaurlaritzako Gazteriako Zuzendaritzaren, Foru Diputazioen, udalen, EAEko aurrezki kutxen, gazte elkarteen, sustatzaile eta eraikitzaileen elkarrekin eta antzekoen ordezkari kualifikatuek hartuko lukete parte.

Gazteen emantzipazioa katea bat osatuz doazen fase-soka gisako prozesu konplexu eta anitza da gure aburuz; fase horietako bakoitzean gizakiari horien ezaugarrien arabera bizi-eremuak (beraz, denak desberdinak) eman behar zaizkio. Horrenbestez, diru sarrera mugatuak dituzten gazteen etxebizitza premiak betetzera datozen esku hartze publikoak *emantzipaziorako etxebizitza-ibilbideen* eraikuntza instituzionalean oinarritu behar dira. Ibilbide horiek malguak, irekiak izan behar dute, gaztearen emantzipazio fase bakoitzaren arabera lojamendu alorreko konponbideak eskainiko dituztenak. *Emantzipaziorako etxebizitza-ibilbide* horietako bat, eskatzaileen ezaugarri sozio-ekonomikoen arabera, hiru fasetan artikulatu daiteke, *grosso modo*:

- ▶ Seme-alabarik gabeko ezkongabe-aroa.
- ▶ Seme-alabarik gabeko bikoteko bizitza.
- ▶ Seme-alabak ekarri eta hezten hastea (guraso bakarrak edo bikoteak).

Ondoren, gazteek lehen fasean (seme-alabarik gabeko ezkongabe-aroan) eta bigarren fasean (seme-alabarik gabeko bikoteko bizitzan), oro har, paira ditzaketen lojamendu premiak asetzeko praktikan jar daitezkeen jardueri buruzko proposamen batzuk jasoko ditugu, gure iritziz, hirugarren faseko (seme-alabak ekarri eta hezten hastea, guraso bakarrak edo bikoteak) beharrak ikuspegi kualitatibotik behintzat beteta daudelako, Eusko Jaurlaritzak eskaintzen duen laguntza sistemari esker. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzari eta Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako administrazioei aurrekontuari zorrozkiago hel diezaioten eskatu behar zaie, hirugarren fasean amildurik dauden diru sarrera urriko gazteen lojamendu premiak eraginkortasun handiagoz lehenbailehen asebetetzeko.

- ▶ *Lehen fasean (seme-alabarik gabeko ezkongabe-aroan) gauzatzeko proposamenak:* Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza erostearen kostu altuak, praktikan, emantzipazioaren lehen fase hori suntsitu egiten duenez, diru sarrera urriak dituzten gazteen emantzipatzeko asmoen betetzea geroratu behar izaten dute hogeita hamar urte bete arte, gutxi gorabehera; orduan, bikotekide iraukorrarekin bizitzen jarri edo ezkontzeari esker, etxebizitzaren salmenta merkatuan sartzeko adinako kaudimena izango dute eta. Kolektibo horren emantzipazio fase hori desblokeatzeko, beraz, bi jardunbide proposatzen ditugu:

1. *Urteko 21.000 euro bitarteko diru sarrera gordina duten gazte ezkongabeak bikotekian bizi edo ezkondu baino lehenago emantzipatu ahal izan daitezen, alokairuko etxebizitza babestuen eskaintza nahikoa sortzea.* Jardunbide hau, zehazkiago, elkarren osagarri liratekeen bi ildotatik gorpuz liteke:
  - *50 m<sup>2</sup> balia garri baino azalera txikiagoko apartamentu babestuak sustatzea:* horrelakoek maizterren arteko harreman sozialak errazteko espazio komunak izango lituzkete: garbigailu eta lehorgailuetako gela, bilera aretoa, *zibergela*, etc. (ikus I. Eranskineko 5. adibidea: “Bartzelonako Udaleko 10 HJ” delakoaren bizitegi-zuzkidurak). Maizter gazteak pertsona bakarrak edo bikoteak izan daitezke, apartamentua gehienez ere bost urtez okupatuko ahal izango dute eta beren urteko diru sarrera gordinen %25 baino handiagorik izango ez den alokairuko errenta ordainduko dute, era horretan aurrezkiak meta dezaten

(alokairu kontratua, esate baterako, etxebizitza – aurrezki kontu baten sorrerarekin lotu daiteke).

- *Diru sarrera urriko gazte ezkongabeek partekaturiko alokairuaren bidez, bi logela edo gehiagoko etxebizitza erabiliak baliatzea.* Maizter gazteek etxebizitza gehienez ere bost urtez okupatuko ahal izango dute eta beren urteko diru sarrera gordinen %25 baino handiagorik izango ez den alokairuko errenta ordainduko dute, era horretan aurrezki meta dezaten (alokairu kontratua, esate baterako, etxebizitza – aurrezki kontu baten sorrerarekin lotu daiteke). Helburu hau betetzeko Etxebizitza Sailaren Bizigune Programak mobilizaturiko etxebizitza hutsak eta Eusko Jaurlaritzak, babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioetan tanteatu eta atzera egiteko eskubidearen aplikazioa sustatzeari esker erositako etxebizitza babestua baliatuko lirarteke, funtsez.
2. *Etxebizitza pribatuaren alokairua ordaintzeko gastua arintzeko laguntza ekonomikoa sortzea, urteko 21.000 euro bitarteko diru sarrera gordina duten gazteentzat:* Bizigune Programan Visesa sozietateak ordaintzen duenaren antzeko diru laguntza litzateke hori baina, kasu honetan, haien urteko diru sarrera gordinen %25 baino handiagorik izango ez den alokairuko errenta ordainduko lukete. Laguntza ekonomiko hori izango da urteko alokairuko errenta eta maizterren urteko diru sarrera gordinen %25eko arteko aldearen parekoa eta, gehienez ere, urtean 3.000 eurokoa izango da (laguntza honi esker aurrez liteken kopurua, esate baterako, etxebizitza – aurrezki kontu baten sorrerarekin lotu daiteke). Diruz lagungarri litzatekeen alokairuaren gehieneko prezioa Visesa enpresak ezarriko luke. Dirulaguntza hori urtero berriztatuko litzateke bost urtez gehienez, exijitzen diren baldintzak betez gero. Emantzipazioaren bigarren eta hirugarren fasean dauden 30 urte bitarteko gazteak ere izango lirarteke horien onuradun.
    - ▮ *Bigarren fasean seme-alabarik gabeko bikoteko bizitzan) gauzatzeko proposamenak:* diru sarrera urriak dituzten gazteek –izatezko zein ezkontzazko– bikote iraunkorra osatzen dutenean, etxebizitza hartzeko zailtasun ekonomiko latzak nozitu behar izaten dituzte. Gogoan izan dezagun, Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behategiko 5. zk. Buletinaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko gazte familiek beren urteko batez besteko diru sarreraren %53,2 merkatu libreko etxebizitzaren erosketara bideratu behar izaten dutela. Horrenbestez, urtean gehienez ere 33.000 euroko sarrera gordina duten gazte bikoteen lojamendu autonomoaren premia betetzen laguntzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak elkarren osagarri izango diren bi ildo gara ditzan proposatzen dugu hemendik:
      1. *Gehienez 70 m<sup>2</sup> baliagarriko azalera duten etxebizitzak alokatzeko sustapen babestua, alokairuan 10 urte betetakoan erosteko eskubide eta guzti:* bi logeladun etxebizitza babestu hauek 35 urte ez dituzten gazteek osaturiko bikoteentzakoak (senar-emazte edo erregistroan izen emaniko izatezkoak) izango lirarteke eta bien urteko diru sarrera gordinen %25 baino handiagorik izango ez den alokairuko errenta ordainduko dute. Bost urteko lehen kontratua amaitutakoan, etxebizitza babestua hartzeko indarrean dauden baldintzak betetzekotan, alokairua automatikoki berriztatuko litzaieke eta kontratuko 10 urteak bukatutakoan, etxebizitza babestua hartzeko indarrean dauden baldintzak betetzekotan, etxebizitza erosteko aukera izan lezakete, babes ofizialeko etxebizitza – azalera-eskubide delako pleguan. Honakoa, hein handi batean, alokairu babestuko erregimenaren eta babes ofizialeko etxebizitza – azalera-eskubidearen arteko “zubi etxebizitza” antzekoa da.

2. *Gazte kooperatibek sustaturiko etxebizitza babestuak*: 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak adierazten duenez, “gazteentzako hainbat lojamendu formula aztertuko dira, alokairuko etxebizitzaren kooperatibak kontuan hartzeko gestio eredua izaki”. Gure ustez, gestio modu hori Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak indar eta kemenez bultzatu beharko du, Eusko Jaurlaritzako gazteria eta Egintza Komunitarioko Zuzendaritzarekin elkarlanean. Kontua litzateke, oro har, bertako gazteentzat alokatzeko edo jabetza – azalera-eskubidezko etxebizitzak sustatuko lituzketen kooperatibak osatzeko herrian herriko gazte elkarteak informatu, sensibilizatu eta gaitzea (ikus, adibidez, I. Eranskinean “Asociación Provienda” izenekoaren esperientzia). Jarduera plegu horrek etxebizitzaren sustapenean esku hartzeko eta zuzenean inplikatzeko egiazko aukerak ematen dizkie gazte eskatzaileei. Beste aldetik, alokairuen kobrantza gestioa eta instalazio komunak eta etxebizitzakoan mantenua egiteko pertsonala kontratatu beharra dago: era horretan, langabezia edo egoera prekarioan dauden gazteak lan munduan modu iraunkorrean sartzea ere lor liteke.

Gazteen emantzipazio faseei dagokienez, *belaunaldi bat baino gehiagoko etxebizitza babestu alokatzekoan sustapena bultzatzea* proposatzen dugu, adin desberdinetako taldeen arteko elkar laguntza, komunikazioa eta harremanak errazteko xedez, II. Eranskineko 6. adibideak (Alemaniako Kiel-Mettenhof-en, ama ezkongabeentzako, seme-alabak dituzten familientzako eta belaunaldi desberdinetako pertsonentzako apartamentuak) adierazi bezala.

Era berean, *hiriguneen zaharkitze nabarmenak, Eusko Jaurlaritzaren birgaitze politikak gazteentzat bideratzen dituen etxebizitza alokatzeko jardueren bitartez, gune horien gaztetzea hein handiago batean susta dadin eskatzen du*. Adiera horretan, etxebizitzaren trukea bultzatzea proposatzen dugu, zaharberritutako etxebizitzetan gazteak alokairuan sar daitezten, etxe zahar horietan bizi diren pertsona zaharrak beren premietara egokitutako apartamentu zainduetan sartzen diren bitartean (ikus I. Eranskineko 9. adibidea: “Alcobendasko Etxebizitzaren Udal Enpresa”). Birgaitzezko jarduerak, gainera, lan merkatuan enplegurik nekez lor dezaketen gazteak lan munduan sartzeko helmugako egintza okupazional eta hezkuntzazkoekin osatu ahal izango lirarteke (ikus I. Eranskineko 10. adibidea: “Vilafranca del Penedès-ko udalerriko etxebizitza birgaitzeko programa”).

Azkenik, hutsik dauden etxebizitzaren stocka xahutze kezkarritzat harturik, *Bizigune Programa indartzea* aholkatzen dugu: hutsik dauden etxebizitza pribatuen mobilizazioari esker, alokairuko etxebizitzaren parkea ugaltzeko ahal izango den lanabes estrategikoa baita. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak alor honetan erdietsitako emaitza onak ikusirik, bidezkoa da *Programa berri eta beharrezko hau urteko aurrekontu handiago baten bidez bultzatzea*, aurreikusitako helburuak lortuko badira, hots: 5.000 etxebizitza huts atzematea, 2006 urtearen hasieran alokairuan jartzeko (Ikus I. Eranskineko 1. adibidea: BIZIGUNE Programa).

Bizigune Programak dagoeneko eskaintzen dituen etxebizitza hutsak alokatzeko neurri sustatzaileez gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioek *okupatu gabe dauden etxebizitzaren jabeen zuzenduriko neurriak premia larri adostu eta onetsi beharko lituzkete*. Gure ustez, luzaro okupatu gabe dauden bizitoki izaerako higiezinak aplikatzen zaien zergaren kuota likidoa %50eraino gehitzea, hiru Lurreko Historikoetako batzar Nagusiek onetsi zuten bezala, ez da jabeak etxebizitza hutsa alokairuan eman dezan bezain



neurri pizgarri edo, aukeran, etsigarria, bizi dugun “higiezinaren boom” bizi honetan, etxebizitzaren salerosketako prezioari urte batetik bestera batez besteko %10etik gorako gehikuntza gertatzen delako (2003 urtean EAEko etxebizitzaren metro karratuaren prezioaren batez besteko igoera %12,6 izan zen). Hortaz, joera horiek bertan behera uztarazteko neurriak, gure ustez, Frantziak indarrean duen legeriaren ildotik zuzendu beharko lirateke<sup>89</sup>:

- ▶ *Etxebizitza hutsen gaineko tasa*: tasa hori, gutxienez azken bi hilabetetan borondatez hutsik mantendu diren eta 200.000 biztanle baino gehiago duten aglomerazioetan kokatuak dauden etxebizitzaren jabe pribatuei ezarriko zaie, hiru baldintza hauek agertzen direnean: etxebizitza pribatu hutsen portzentajea batez bestekoa baino handiagoa denean, populazioaren hazkuntza positiboa denean eta, etxebizitza eskakizunaren aldean, sektore pribatuan alokairuko etxebizitza gutxi dagoenean. Lehendabiziko urtean, tasa horren munta, katastro baloreari dagokionez, alokatzeko etxebizitzaren balioaren %10 izango da. Balio hori areagotu egingo da %12,5raino bigarren urtean eta %15eraino hirugarren urtetik aurrera. Zerga horri esker bildutako dirua ANAH-ren fondoetara joango da (aurrekontu handiko birgaitze lanen kostuaren %25-%30eraino babesten duen jabetzako etxebizitzaren parkea hobetzeko dirulaguntzak, batez ere).

Beste alde batetik, Eusko Jaurlaritzak 2004an aurkeztu zuen Lurzoruaren eta Hirigintzako Lege Proiektu izeneko agiriaren 162 artikulua ezartzen duenez, desjabetu ahal izango da hirigintza arazoak direla-eta, halakoetan: urtebetez, etenik gabe, hutsik egon diren etxebizitzak erostea, baldin eta tanteo eta zuzentze eskubidea gauzatzeko esparruetan badaude, etxebizitza horiek egon dauden esparrua exekutatzearen. Horiek horrela, gure ustez zilegi eta beharrezkoa da babes ofizialeko erregimenen baten pean dauden etxebizitza hutsak desjabetzea, eta halaxe dago jasota Lege Proiektu horren beraren Laugarren Xedapen Gehigarrian. Hala ere, etxebizitza horiek pribatuak badira, nahiz eta urtebetez, etenik, gabe, hutsik egon, eta nahiz eta tanteo eta zuzentze eskubidea gauzatzeko esparruan egon, egokiagoa iruidtzen zaigu Frantziaren egiten diren bezalako neurriak, egoitza okupazioz bideratuak, legezkatzea eta bultzatzea:

- ▶ *Parke pribatuko etxebizitza hutsak berralokatzeko HLM organismoak (etxebizitza sozialekoak) baimentzen ditu Legea*, ondoren merkatura itzul daitezen, jabeen gestio eta diru sarreraren bermea emanez.
- ▶ *Etxebizitza konfiskatzeko prozedura*: 1998ko Bazterketa Sozialaren kontrako Legearen 52. artikulua arabera, diru sarrera urriak dituzten edo kaltetuak izan diren pertsonentzako etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko desoreka larriak dauden komunitetan, etxebizitza horiek merkatura itzultzeko ahaleginik egin ez duen pertsona moral baten jabetzakoak diren eta azken 18 hilabeteetan hutsik egon diren higiezinak konfiskatu ahal izango ditu Prefektuak, gutxienez hilabete batez eta gehienez sei urtez; epe hau 12 urteraino luzatu ahal izango da higiezina birgaitzeko lan handiak egiten badira bertan (bizigarritasun arauak). Higiezina konfiskatzeko egintzari ekin aurretik Prefektua saiaturiko da egoera horri konponbidea titularrak eman diezaion. Hori lortuko ez balu, Prefektuak horrelako etxebizitzetan errenta apaleko pertsonen lojamendua emateko ahalmena izango du. Alokairuaren gestioa eta lanak etxebizitza sozialeko agente bati aginduko dizkio Prefektuak. Agente hori

<sup>89</sup> RODRÍGUEZ ALONSO (2002): “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”. [Forum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears forumean aurkezturiko mintzaldia, 2002ko azaroaren 30, 15 – 17 orr.].

kolektibitate, HLM organismo, ekonomia mistoko sozietate edo helburu hori betetzeko Estatuak hautaturiko organismo bat izan daiteke. Urtebeterako alokairu kontratua sinatuko dute organismo horrek eta aipaturiko higiezinan biziko diren pertsonen artean. Kontratu hori beste horrenbeste denboraz berriztatu ahal izango da, interesatuek oraindik lojamendu egokia aurkitu ez badute. Higiezina konfiskatu den egunetik, prozedura gestionatzen duen organismoak jabeari hilero-hilero indemnitazio bat ordaindu beharko dio; horren munta azalera baliagarriko metro karratuen arabera kalkulatu da, higiezinan eginiko lanen amortizazioa eta gestio gastuak kenduta. Konfiskazio epea agortutakoan, prozedura gestionatzen duen organismoak okupatzaileari etxebizitza eskaini beharko dio, maizterrak eta jabeak elkar hartu ezean.

# I ERANSKINA

Gazteek etxebizitza  
eskuratzeko politika eta  
jarduerak Estatu espainolean.

Hamabi adibide

Eranskin honetan, Estatu espainolean gazteei etxebizitzarako sarbidea erraztea helburu duten politika eta jarduera publiko eta sozialen hamabi adibide bildu dira, hara:

- ▶ 1. adibidea, hutsik dagoen etxebizitza alokairua merkaturantz bultzatzeko joera harturik, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Arazoen Saileko “BIZIGUNE Programa” berriari dagokio.
- ▶ 2., 3, eta 4. adibideetan hiru Autonomia Administrazioek etxebizitza alorrean garaturiko politika eta jarduerak jaso dira: Nafarroako Foru Erkidegoa, Murtzia Eskualdeko Autonomia Erkidegoa eta Gaztela – Mantxako Erkidegoen Batzarra, alegia.
- ▶ Ondoren, 5. adibidetik 10.era arte sei Udal Administrazioek praktikan ezarritako etxebizitza politika eta jarduerak agertzen dira: Bartzelona, Madril, Zaragoza, Alacant, Alcobendas (Madril) eta Vilafranca del Penedès (Bartzelona) dira udal horiek.
- ▶ Amaitzeko, 11. eta 12. adibideetan, bi erakunde nabarmenek –Asociación Provienda eta Espainiako Gazteriaren Kontseilua (Red de Equipos de Trabajo en Vivienda Joven – RETVI), alegia– gazteentzako etxebizitza kontuetan garaturiko jarduera ildoak ikus ditzakegu.

Adibide bakoitzean datzan informazioaren jatorriari dagokionez, ondorengo azalduko dugu:

- ▶ Hamar adibidetan (1.etik 7.era, 10.a eta 11.a) galdaturiko erakundeetako ordezkari eskudunei egin zaizkien elkarrizketa kualitatiboetatik atera da: horregatik zinta magnetofonikoan grabaturiko iritzietatik hitzez hitz laburtutakoak testuan kakotx artean eta letra etzanean agertzen dira, adibide bakoitzean nabarmendu nahi izan diren jarduera eta balorazioen euskailu eta adierazpide gisa. Beste aldetik, erakunde horien web orrietan eskuragarri dagoen informazioa erabili dugu.
- ▶ 8. adibidea, berriz, Alacanteko Gazteriaren Zinegotzigoak igorri zuen idatzizko txostenean eta Interneten jasotako informazioan oin harturik osatu da.
- ▶ 12. adibidean, azkenik, “RETVI - Red de Equipos de Trabajo en Vivienda Joven” izenekoaz Espainiako Gazteriaren Kontseiluak bere web orrian eskaintzen duen informazioa jaso da.

## 1. ADIBIDEA: “BIZIGUNE” EUSKO JAURLARITZAKO ETXEBIZITZA ETA GIZARTE ARAZOETARAKO SAILA<sup>90</sup>

Errentako etxebizitzaren eskasia (2001ean eginiko Etxebizitzaren Zentsuaren arabera, etxebizitza nagusien %7,3) eta errenta handi-handia (batez beste 693,10 euro, 2003an) bereizgarri duen testuinguru honetan “Bizigune” Programaren asmoa, Eusko Jaurlaritzaren 2002-2005 Etxebizitza Plan Nagusiak indarrean dagoen lau urtekoan hutsik dauden 5.000 etxebizitza moduzko errenta batekin alogerean jartzea da. “Bizigune” Programa, Eusko Jaurlaritzaren (%67) eta euskal aurrezki kutxen (gainerako %33) partaidetza duten VISESA sozietate publikoak kudeatzen du.

Hutsik dagoen eta gehienez ere 120 m<sup>2</sup>-ko azalera duen etxebizitza –non eta azken 12 hilabeteetan alokatua edo okupatua izan ez den– librearen jabeak gutxienez bost urtez uzten dio etxebizitza hori Eusko Jaurlaritzaren sozietate publiko den VISESA-ri eta enpresa horrek hileroko-hileroko alokairu errenta ordaindu ez ezik, lagapena amaitutakoan etxebizitza kontserbazio egoera egokian itzuliko zaiola bermatzen dio nagusiarri.

*Era horretan uxatuko ditugu jabeen mesfidantzak, horixe baita hutsik dauden etxebizitzak mugitzeko arazo larriena.*

Alokairuko Etxebizitzaren Poltsen udal programetan ez bezala, kasu honetan ez da gertatzen zuzeneko kontratu-harremanik maizter eta jabearen artean; alderantziz, VISESA da bata eta bestea bereiz kontaktatzen eta kontratatzen dituen. Horri esker, maizterren hautapena egiteko irizpideak objektiboak dira, aukera berdintasuna eta zigorturiko kolektiboaren etxebizitzarik eza betetzeko premia errespetatuz: hori ez da beti horrela gertatzen Udal Poltsetan, azken hautapena jabeak egiten baitu, honek eskuarki lan kontratu finkoa, diru sarrera handiagoa eta behar bezain abal sendoa duen maizterra aukeratzen baitu. Era horretan, kontratu prekarioa duen gaztea edo atzeritar inmigrantea kanpoan geratu ohi da.

*Eredu horren ildotik segitu bagenu, Etxebide-n izen emanik dauden etxebizitza-eskatzailen %40 kanpoan geratuko zen: diru sarrera urrienekoak, aldi baterako lan kontratua duten gazteak, inmigranteak, etc., hots, zigorturiko elementu sozialak.*

Etxebizitza bizigarri bihurtzeko erreforma lanak egin behar dituen jabeak ere eska dezake Etxebizitza Sailak horretarako eskaintzen duen laguntza, erreforma osoaren kostuaren interesik gabeko finantziarioa (gehienez ere, 18.000 euro), alegia: lanak VISESA-k berehala ordainduta, jabeari hileroko entregatzen dion errentari gastuak kentzen dizkio. Gastu horiek kontratuak iraungo duen bost urte horretan amortizatuko dira. “Bizigune” Programan onartuak izan diren etxebizitza hutsen %20ri erreforma lanak egin behar izan zaizkio baina, egia zor, lan txikiak egin dira gehien-gehienetan. Kontua da, oro har, etxebizitzak bizitzeko egokia gertatzea, bertako oinarritzko instalazioak modernoak direla eta zuzen dabilzala. Egin beharreko erreforma lana gehieneko dirulaguntza (18.000 euro) baino handiagoa balitz, araudiak xedaturiko gehieneko kopurutik gorakoa jabeak ordain lezake.

<sup>90</sup> Elkarrizketaturiko pertsona: Roberto Cacho, “Bizigune” Programaren Zuzendaria.

*Bost urteko lagapena amaiturik, jabeak merkatuko prezioetik gertuko errenta kobratu du eta, gainera, etxebizitza egokitua dauka, nahi duena egiteko: bere kabuz alokatzea, saltzea edo Programan segitzea.*

Hona “Bizigune” Programan etxebizitza hutsa onartzeko prozesua: jabeak etxebizitza eskaintzen du; ondotik, etxebizitzaren egoeraz txosten teknikoak egiten da; honek, bidezko denean, etxea bizitoki egokia bihurtzeko nolako erreforma egin behar zaion zehaztuko du; kanpo agente bati tasazioa egin dezan aginduko zaio, merkatu librean etxebizitza horri legokiokeen errenta balioztatzeko. Kanpo tasazio horren emaitzak ikusirik, jabeari proposamen bat egingo zaio eta, konforme agertzen bada, etxebizitza VISESA-ri lagatzeko kontratua sinatuko da. Etxebizitzari erreforma egin behar bazaio, lanak VISESA-k kontratatuko ditu eta etxebizitza toki bizigarri bihurtu denean Etxebideren bitartez balizko maizterra hautatuko da. Maizterra aukeratuta, etxebizitza esleitu eta errentamendu kontratua sinatuko dute alderdiek.

Jabeari VISESA-k hileroko merkatuko prezioetik gertuko errenta ordaintzen badio ere, diru kopuru hori ezin izan daiteke 660 euro baino handiagoz, etxebizitza bakoitzeko<sup>91</sup>. Tasazioa gehieneko kopurua baino altuagoa denean, ohiko kontua izaten da jabeak hileroko 660 euro onartzea, etxebizitza VISESA-ri utziz gero, batetik besterako aldea orekatzen duten berme publiko zenbait lortzen dituelako.

Maizterrek, errentako etxebizitzaren eskatzaile gisa Etxebiden alta emanik agertu behar dute eta beren urteko diru sarrera gordinak ezin dira izan 3.000 euro baino txikiago, ezta 21.000 euro baino handiagoak izan. VISESA-ri hileroko ordainduko dioten errenta beraien diru sarrera haztatuaren %30 bada ere, jabeek hori baino kopuru handiagoa jaso ahal izango dute (gehienez ere, 660 euro). Maizterrak VISESA-ri entregatzen dion errenta eta sozietate publiko horrek jabeari ordaintzen dionaren arteko aldea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren konturakoa da. Maizterrak, batez beste, hileroko 230 euroko errenta ordaintzen du eta jabeak 520 eurokoa jasotzen.

Maizterrak kontratua sinatu eta etxebizitza okupatu ondoren, matxurarik gertatu edo instalazioen bat gaizki balebil, maizterra VISESA-rekin kontaktuan jarri eta honek ezbeharraren berri jakinaraziko lioke aseguru konpainiari, arazoari lehenbailehen konponbidea eman diezaion.

## **Emaitzak**

“Bizigune” Programa 2003 urtearen erdialdean abiatu zen eta, urtebeteko bidea eginenez gero, hutsik zeuden 1.400 etxebizitza hartu ditu errentan uzteko. Iazko uztailean sinatu ziren jabeekin lehen kontratuak eta hurrengo hilean hasi ziren maizterrak sartzen. El-karrizketatuaren iritziz, Programa behar baino geroago abiatu denez, aurreikusiriko helburura (2005 urterako 5.000 etxebizitza kudeatzea, alegia) iristea zaila izango bada ere, 2006 urtean helduko dira kopuru horretara.

<sup>91</sup> Euskal Autonomia Erkidegoko ileko alokairua libreko batez besteko errenta 2003 urtean 693,10 euro izan zen, Etxebizitza Saileko Higiezinaren Eskaintzaren gaineko Inkestaren arabera.

*Hasieran zalantza asko genituen, ez genekien Programak nola funtzionatuko zuen. Ez zegoen kanpo erreferentziarik, Bizigune programa aitzindaria dela esan daiteke. Hasieratik urtebetera, berriz, gainditu beharreko zailtasunak gaindituta, oso balorazio positiboa egin dezakegu, urte bakar batean 1.400 etxebizitzara iristea ez baitzen orduan kontu segururik.*

2003 urteko ekainean Euskal Herriko komunikabideetan publizitate kanpaina egin zen, hutsik zeuden etxebizitzak jabeen artean “Bizigune” Programa ezagutarazteko asmoz. Hiru bat aste iraun zuen kanpaina hark erabateko arrakasta lortu zuen, jabeek beren interesa azalduz pare bat mila telefono dei egin zuten eta. Urte hartako azaroan egin zen bigarren kanpaina, aurrenekoa baino apalagoa, eta geroztik ez da erabili horrelako biderik. Orain, egunean etxebizitzak jabeek eginiko hamabost bat dei jasotzen dira baina, egiari zor, denek ez dituzte baldintza guztiak betetzen.

*Duela urtebete ez genuen uste honela izango zenik; gure ustez, jendeak Programa ezagutzen du dagoeneko, informazioa hor dabil, era informalean bada ere, eta ezagutzen gaituzten etxe jabeek beren senitarteko, lagun eta gainerakoei informazioa pasatzen diete...*

Maizterren profil sozialari dagokionez, eskuarki 25 eta 34 urte bitarteko jendea eta seme-alaba bakarra duten senar-emazteak dira. Horien atzetik adineko jendea dator.

Programak kokaturiko 1.400 etxebizitzak lurraldekako banaketari dagokionez, horien %60 Bizkaian datza, %25 Gipuzkoan eta gainerako %15 Araban. Bizigunek eragindako etxebizitza huts gehienak hiru lurraldeetako hiriburuetan biltzen diren arren, Donostiak agertzen duen mugikortasun ahalmena dezente apalagoa da, merkatuko errentak Programak finkaturiko goiko muga (660 euro hilean) baino askozaz ere altuagoak direlako.

ALOKABIDE sozietate publikoak (VISESA-k partizipazioen erdia eta Euskal Aurrezki Kutxek beste erdia dutela) “Bizigune” Programak errentan dituen etxebizitzak eguneroko kudeaketa egingo duela espero da 2004ko irailerako. ALOKABIDE, zehazkiago, hileroko errenta maizterrei kobratzeaz, ez ordaintzen jarraipena egiteaz eta errentadunen kezu eta gorabeheraz arduratuko da, besteak beste. Horri esker, VISESA-k indarrak bilduko ditu hutsik dauden etxebizitzak atzeman eta esleitzeko lanean eta, horren ondorioz, errentan uzteko etxebizitza hutsen poltsa erritmo biziagoan ibiliko da aurrerantzean.

### Zailtasunak

Hona hemen Programak hasiera honetako hilabeteetan nozitu duen eragozpenetako bat: etxebizitza errentan hartzeko Etxebiden izen emanik zeuden eskatzaileen artean, espero zen baino baja gehiago gertatu da. Arazoa sortu zen, hastapenetan, balizko jabeek urtean 3.000 eta 33.100 euro bitarteko diru sarrerak izan zitzaizketelako. Izan ere, 21.000 eta 33.100 euro arte irabazten zituzten eskatzailek VISESA-k alokatzeko eskaintzen zizkien etxebizitza hutsei uko egiten zieten, hileroko ordaindu beharreko errenta kalkulatzeko, diru sarrera haiei %30eko koefizientea aplikatzen zitzaizketelako; horrela, merkatuan zegoen errentatik gertuko prezioa gertatzen zitzaien. Logikoa denez, eskatzaile horiek uko egin zioten eskaintzari eta, ondorioz, VISESA-k Arautegia alda zedin eskatu zuen. Geroztik, 2004ko ekainaren 12an, indarrean sartu zen eraldaketa aplikatuz, “Bizigune” Programaz baliatzen diren maizterren gehieneko diru sarrerak ezin dira izan 21.000 euro gordin baino gehiago urtean.

Bestelako uko egiteak ere gertatu ziren, Etxebiden izen emaniko eskatzailetako batzuek alokairuan etxebizitzarik bene-benetan nahi edo behar ez baitzuten: adibidez, errentako etxebizitza eskaintakoan, gurasoekin bizitzea nahiago zutela eta, atzera egiten zuten gazteak, edota Etxebideren alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan sartzeko oinarrizko baldintzak urratzen zituzten arrazoiengatik uko egiten zuten pertsonak (hala nola etxebizitza jabetza erregimenean nahiago zutenak). Eskatzaile batek bi alokairua eskaintzari uko egiten dionean alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen zerrendatik ezabatu egiten dute baina Etxebidek esleitzen dituen babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaile gisa ager daiteke. Hitz batez, hasieran aurreikusi baino uko egite gehiago gertatu dira, eskatzailetako batzuek errentako etxebizitzaren egiazko premiarik ez dutelako.

*Esleipen bakoitzeko ukazio bat eta erdi gertatzen ari da. Horrek arazoak ondorioztatu dizkigu kudeaketa, esleipenei ebazpena espero baino geroago ematen zaienez, prozesua dezente mantsotzen duelako.*

Bestetik, honelako programetan aitzindari izateak ere ahalegin berezia eskatu dio, zertan oinarriturik ez baitu, esate baterako, jabeekin, maizterrekin edo aseguru konpainiekin kontratu agiriak finkatzeko unean. Adiera horretan nabarmentzekoa da urtean zehar funtzionamendua bilakatuz etorri dela, lehen hilabeteetan harturiko eskarmentuari esker lan prozesuak bestelakotuz etorri diren heinean.

Hiri egitura lausoagoa edukitzearren, Gipuzkoak duen eskaintzaren sakabanaketa ere eragozpen latza da, horrek azkenean mugiarazten diren etxebizitzaren kudeaketa garestitzen duelako. Zailtasun hori gainditzeko VISESA-k Udalekin kolaborazio itunak sinatzea proposatu du, erakunde horiek kudeaketa prozesuaren parte bat beregana dezaten (informazio eta etxebizitza esleipen faseei dagokienez, bereziki).

*Balizko esleipendunari etxebizitza erakustea, Programaz informazioa ematea eta errentamenduaren baldintzak jakinaraztea Udalaren konturakoak lirateke horrela.*

Errenta ez ordaintzeaz ari garela, hori ez da berebiziko garrantzia duen kontua, kudeatzen diren alokairurako etxebizitza edo kontratu guztien %2an bakarrik baitu eragina. Maizterrak etxetik kaleratzeko demandei ekingo zaio orain, onuradunen artean Programak eduki behar duen sinesgarritasunetik gal ez dezan.

*Ez ordaintzeen kudeaketa eraginkorra dela erakutsi behar diegu herritarrei; bestela, kontrako oihartzuna zabaltzen hasiz gero, ordaintzen ez dutenen kopurua azkar asko ugalduko da: horixe da Programak onartzerik ez duena.*

Dena den, “Bizigune” Programaren garapen hoberena lortzeko zailtasun latzena Euskal Autonomia Erkidegoaren aurrekontuen luzapenaren ondoriozkoa da, horrek 2004 urtean gauzatu beharreko egintzen mugapen larria eragin duelako.

*Joan den urtean 2.000.000 euroko aurrekontua genuelarik, aurtengorako sei milioiko egitasmoa proposatu genuen, beste 1.500 etxebizitza gehiago kudeatu ahal izateko. Tamalez, iazko Aurrekontuak luzatzeak 2004 urterako lau milioi t’erdi euro baino gehiago edukitzea galarazi egin digu; horrela gure helburuak beste mila etxebizitzatara mugatuko dira...*



### Aholkuak

Eusko Jaurlaritzako etxebizitza politikaren baliabideak bi bideetara zuzendu behar dira: errentako etxebizitzaren erregimena sustatzera, bai etxebizitza berri babestuak eraikitzea sustatzearen bidez, bai egun dauden etxebizitzaren mobilizazioaren bitartez. Horrela erraztuko zaie lehenago emantzipatzea euskal gazteei: izan ere, egun 30 urteak bete arte geroratzen da etxetik irtetea, batez beste dauzkaten diru sarrerak kontuan izaki, jabetzan eskuragarri izango litzaiekeen etxebizitza lortzeko zailtasunak kontuan izaki.

## 2. ADIBIDEA: ETXEBIZITZA ZERBITZUA NAFARROAKO FORU ERKIDEGOA<sup>92</sup>

Nafarroako Foru Erkidegoak bere Etxebizitza Plana dauka, Estatu Planetik at, Foru Erkidegoko aurrekontuen bidez finantzatzen dena, Erkidegoak Estatu espainolarekin daukan berariazko hitzarmen ekonomikoari esker. Egun, 2001-2004 Etxebizitza Plana dago indarrean baina 2005ean sartuko dena lantzen ari dira. Nafarroako Gobernuaren Etxebizitza Planaren exekuzioak funtsezko bi euskailu ditu:

1. Etxebizitza finantzatu eta bultzatzeko Foru Dekretuak.
2. Unean uneko eskakizuna asetzeko, babespen ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitza berrien eraikuntza ahalbidetzeko bezainbesteko lurzoru publikoa eskuratu eta urbanizatzeko asmoa. Lanabes hau legezko bi neurriren bidez gorpuzten da:
  - 2003 urtean indarrean sartu zen Legeak higiezinaren sustapen proiektu berriei behartzen die bizitegirako den lurzoruaren erdia etxebizitza babestuak egiteko utz dezaten.

*Lege hori duela urte batzuk Maturana kontseilariaren eraginez EAE-n onetsi zen haren antzekoa da. Seguruenik, Euskal Autonomia Erkidegoan Madraza kontseilariaren taldea lortzen ari den emaitza onetako batzuk Lege horren ondorio dira. Gure ustez, Nafarroako Gobernuak 2003 urtean onetsi zuen neurri hau epe ertainean –2006 edo 2007 urtetik aurrera– hasiko da fruituak ematen, lurzoru urbanizagarrian bakarrik aplikatzen delako, lehenagotik zegoen hiri lurzoruan eraginik izateke.*

- Desjabeturiko lursailetan eraikitzeke bizitegien sustapen publikoa, sustatzaile publiko zein pribatuek babes ofizialeko etxebizitzak eraiki ahal izan ditzaten. Egun, 2003an onetsitako Legeak oraino babes ofizialeko etxebizitzak egin daitezkeen lurzoria sortzeko astirik izan ez duenez, Nafarroako Gobernuak bere ekimenetan jarri ditu itxaropenak, bizitegi berriak sustatzeari dagokionez. Hain zuzen ere, tamaina txikiagoko beste hainbat poligonoz gainera, bost bat mila etxebizitza babestu izango dituen bizitegi berria sustatzen ari da orain.

*Beraz, bi neurri horiek baliatzen ditu Nafarroako Gobernuak lurzoruaren eta etxebizitzaren prezioak kontrolatu ahal izateko eta, batez ere, etxebizitza premian dauden pertsonen etxea itxurazko prezioan eskuratu ahal izan dezaten.*

Joan den mendeko azken hamarkada amaitzean etxebizitza babestuen sustapenean gertatu zen gainbeheraren ondoren, 2003 eta 2004 urteotan Nafarroako Foru Erkidegoan hasitako etxebizitza babestuen gorakada esanguratsua hauteman da, urtean 3.000 etxebizitza babestu berri egin direlarik.

<sup>92</sup> Elkarriketaturiko pertsona: Luis Antonio Ayesa Ajona, Etxebizitza Zerbitzu Burua.

*Nafarroako biztanleria kontuan izaki etxebizitza kopuru handia da gurea. Nafarroako Gobernuaren asmoa orain dagoen etxebizitza premia urte batzuen buruan desagertzea da.*

Babes Ofizialeko Etxebizitzen eskatzaileen erregistro bakarra izateari gagozkiola, EAE-n gertatzen den modura, Nafarroako Foru Erkidegoan erregistroak informazio eta estatistika alorretan bakarrik du eragina. Etxebizitza babestuen sustatzaileak babes ofizialeko etxebizitzen eskatzaileen datuak eman behar ditu, Foru Erkidegoko datu basean sar daitezten: horri esker eskakizunaren nolakotasunak ezagutzeaz gainera, eskualde jakin batzuetan dagoen etxebizitza premia kalkulatu ahal izaten da.

### Gazteei zuzenduriko jarduera ildoak

Nafarroan bizi diren gazteek prezio tasatuko etxebizitza babestuak eskuratzeko duten aukeraz, azpimarra ditzagun hurrengo jarduera ildoak:

- ▶ Gazteak –35 urtetik beherakoak, zehazkiago– Nafarroan sustatzen diren prezio tasatu eta babes ofizialeko etxebizitza berrien erosleek %85 inguru dira, etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko ematen diren laguntzen bezeroez beste aldera (bertan onuradun diren pertsona gehien-gehienak 60 urtetik gorakoak baitira).

*Gazteentzako berariazko politikak gauzatzen ez badira ere, Nafarroako etxebizitza babestuen jarduera ia guzien onuradun nagusiak gazteak dira*

- ▶ 2004ko uztailaren 2an Babes Publikoko Etxebizitzarentzako Laguntzen Foru Legea sartu zen indarrean: testu horrek ekarri duen berritasuna argi dago: aurrerantzean sustatzen diren babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitza guztiak deialdi publikoaren bidez eta Lege horretan zehazturiko baremo bakar baten arabera esleitu behar dira. Adiera horretan, baremo bakar horrekin puntuatzen den kontuetako bat 35 urte baino gutxiago izatea da, horrek baldintza betetzen duen eskatzaileari bost puntuko abantaila ematen diolako (puntuazio berarekin saritzen dira 65 urtetik gorakoak). Puntuazio handiago hori, Nafarroan eraikiko diren prezio tasatuko etxebizitza babestuen eskaintza berrietan sartzeko gazteek erraztasun handiago izan dezaten mesedegarri gertatzen da.

*Hau da Nafarroako etxebizitzaren gaineko arautegian gazteei dagokien kontu behinena: babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitzen eskaintzetan 35 urtetik 65 urte bitarteko eskatzaileek baino baldintza hobegotan esku hartu ahal izango dutela, alegia.*

- ▶ Etxebizitzaren inguruko Foru Erkidegoko arautegiak udalak ere bultzatzen ditu, beraien jabetzako lursailetan, 35 urte bitarteko gazteentzat bakarrik etxebizitza babestuko jarduerari ekin diezaieten.
- ▶ Errentako etxebizitza babestuen sustatzaile publiko eta pribatuek, gainera, 35 urte arteko gazteentzat bereziki, 70 m<sup>2</sup> bitarteko etxebizitzak sustatzeko laguntza ekonomiko bereziak eskatzeko eskubidea dute. Gazte esleipendunek etxebizitza horiek gehienez ere bost urtez okupatu ahal izango dituzte; hortik aurrera etxebizitzan beste gazte eskatzaile bat sartuko da, aurrekoaren orde. Neurri horrekin gaztaro-ko emantzipazioaren lehen faseko lojamendu autonomia erraztu nahi zaio gazte

jendeari; bide batez, gazte horrek aurrezki batzuk metatu ahal izango ditu, geroago etxebizitza jabetzan hartu ahal izateko.

*Neurri horri esker etxebizitza bakar batek, hogeitaz urtean zehar, adibidez, gazte bakar baten arazoak konpondu ordez –jabetza erregimenean gertatuko litzatekeen bezala–, hainbat gazteren etxebizitza premiak asetzera espero dugu.*

- ▶ Beste aldetik bada laguntza ildo publiko bat, aldez edo moldezko gizarte bazterketa –gazteak berak ez ezik, toxikomanoak, preso eta preso ohiak, prostitutak, etc.– egoera nozitzen duten talde sozial jakin batzuen lojamendu premiak betetzea xede duena. Bada pertsona horien lojamendu premiak asetzeko eta integratze soziala errazteko bigarren eskuko etxebizitza eskuratzea kontuan hartzen duen berariazko Plana, bertan hainbat erakunde sozialek (Caritas da horietako bat) esku hartzen dutelarik.

### Etxebizitza politiken gaineko balorazio zenbait

Goian azaldutako etxebizitza-politikak etxebizitza merkatuan eraginkortasunez jarduteko bezainbesteko lanabes eta baliabide dituela uste du, oro har, Nafarroan bizi diren gazteen lojamendu premia eta eskakizunei erantzuteko adinako babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitza-jarduera eskaini baitira.

Nolanahi ere, Nafarroako herri eta eskualde zenbaitetan –bereziki Iruñean– finkatu diren hainbat etnia eta naziotako atzerritar inmigranteen kolektiboa dezente ugaltzen ari dela iruditzen zaio. Komunitate heterogeneo horretan ere gazteak dira ugariak. Beren lojamendu baldintzak prekarioak izan ohi direlarik, etxeetan ohikoak diren biztanle kopuruak biderkatu egiten baitira alokairuko etxebizitzetan, bizigarritasun egoera txarra izaki. Horrenbestez, elkarrizketaturikoaren iritziz horixe da Nafarroako Administrazio Publikoari arreta gehien eskatzen dien kolektiboetako bat, bizigarritasun baldintza egokiak betetzen dituzten etxebizitzetan sartuko bada.

Jabetza erregimenari dagokiola, etxebizitza babestuen %90 inguru jabetzan esleitzen dira eta gainerako %10, alokairuan. Etxebizitza babestuaren sustapen kanpaina berrietan, alokairuko etxebizitzaren kopurua %20raino ekartzea da Nafarroako Gobernuaren asmoa. Nafar gizartean nagusi diren balio eta jite soziokulturalak jabetza erregimenaren aldeko dirrela hautematen da, oro har, aukera hori lurraldearekiko atxikimendu eta segurtasunarekin identifikatzen baita; alokairua, berriz, segurantzirik eza eta bizitegi-mugikortasunarekin lotzen da. Adiera horretan, gazteak testuinguru soziokultural horretan sozializatu direnez, etxebizitza jabetza erregimenean hartzeko joera erreproduzitzen dute. Horregatik elkarrizketatu dugun arduradunak esaten du egun etxebizitza alokairuan hartzea sustatu nahi duten politika publikoek populazioak etxebizitza errentan hartzerik nahi ez izate hori aintzat jo behar dutela, erakundearen helburuak erdiestea eragotz dezakeen oztopo latzenetako bat izan daiteke eta.

*Hortik bost urtera errentamendu kontratua amaitu eta maizterrak –auzo edo eskualde horretan sustraitua dagoela– beste etxebizitza bat bilatu behar izateak kezka eta artegatasuna sortarazten dio bizitegi egonkorragoaren bila dabilen herritarrari. Horregatik dator etxebizitza erosteko joera.*

Motibazio soziokulturalaz gainera, etxebizitza jabetzan hartzeko ordaindu beharko litzatekeen kopurutik gertuko errenta hileroko ordaindu behar izateak gazteari etsi arazten dio, batez ere une honetan, hipoteka maileguen interesak aski apalak eta amortizazio epeak arraz luzeak (30 urteraino) baitira. Are eta gehiago, jabetzan hartzen dien babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, emaniko mailegua itzultzeko hileroko ordaindu behar izaten den diru kopurua merkatuko errenta baino txikiago izaten da.

*Horrela bada, etxebizitza alokairuan hartzea ez da ekonomikoki erakargarri gertatzen gazteriarentzat oro har, lanak aginduta herriz aldatu behar izaten duen jendearentzat eta emantzipazioaren lehen fasea bizi dutelarik, bizilekua kokatzeko, sustraia finkatzeko tokiaren bila ari diren gazteentzat izan ezik, noski.*

Etxebizitza kontuetan dauden desgrabazio fiskalak Nafarroan urtearen buruan 90 milioi eurokoak izaten dira; Nafarroako Gobernuak etxebizitza eskuratzeko dirulaguntza gisa ematen dituen zuzeneko laguntzak, berriz, 45 milioi inguru dabilta. Nafarroako Gobernuak desgrabazio fiskalak mantendu egingo ditu. Elkarrizketatuaren aburuz, etxebizitza erostearren kenketa fiskalak murrizteko neurri horrek –Etxebizitzaren Ministerioak proposatu bezala– ondorio ekonomiko kaltegarriak izan ditzake:

*Administrazioentzat diru aurrekia litzatekeen arren, etxegintzan eta honekin loturiko sektoreen dinamikan kalteak eragin litzake erabaki horrek.*

Okupatu gabe dauden etxebizitza horiek salgai edo errentan jartzeko mobilizatzea lortuko balitz etxebizitzaren arazoa konpondu egin liteke. Nolanahi ere, helburu hori erdies-tea ez da bat ere kontu erraza, aski konplikatu baita hutsik dauden etxebizitzak dituzten zergak (Ondasun Higiezinena, adibidez) astundu edo antzeko neurriak hartzea. Udalek ez dute nahi izaten horrelako zergak handitu, neurri horiek praktikan jartzeak zailtasun praktikoak ondorioztatuko lituzkeelako, seguru aski: etxebizitza noiz dagoen okupatua eta noiz ez administratiboki zehaztea, hutsik dauden etxebizitzaren zentsua egitea, arautegiari ihes egiteko jabeek erabil lezaketan pikaeska, eta abar.

Nafarroan babes ofizialeko etxebizitzaren babesak 30 urteraino iraun dezake, salbuespenak salbuespen. Horrez gainera, 1988 urtetik hona etxebizitza babestuen transmisioa egitean tanteatu eta atzera egiteko eskubidea du Foru Erkidegoak eta, izan ere, gauzatu egin izan du dagoeneko. Eskubide hori arautzen duen Foru Legeak xedatua duenez, inongo notario edo jabetzaren erregistratzailek ezin formaliza dezake eskritura eta erregistroren bitartez babes ofizialeko etxebizitza baten jabetzaren transmisiorik, etxebizitza horren salerosketaren gainean Nafarroako Gobernuak tanteatu eta atzera egiteko duen eskubidea praktikan jarri ez badu, behintzat.

*Neurri horren bidez Nafarroan babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioa gertu-gertutik kontrolatzea lortu da eta, aldi berean, babes ofizialeko etxebizitzaren merkatuan prezioek goregi egitea galarazi da. Printzipioz bederen, Lege horri esker erdiesten ari garen emaitzekin oso gustura gaude, horrelako etxebizitzaren salerosketatik diru beltza suntsitu izanarekin, batik bat.*

## Aholkuak

Bi proposamen aurkeztu ditu elkarrizketatuak:

- ▶ Etxebizitza babestua finantzatzeko sistema askatu da Nafarroan, hots, babes ofizialeko etxebizitzaren finantzaketaren kudeaketa lortzeko lehian askatasun osoz jardun dezakete finantza erakundeek. Sistema hau kupoen esleipen zurruna baino malguagozat jotzen du; horregatik proposatu du neurri hori gainerako Autonomia Erkidegoek ere har dezaten.
- ▶ Eraikin eta etxebizitzaren birgaitzea harik eta gehiago sustatzea hori gizartearentzat alderdi askotatik mesedegarria gertatzen baita: zaharren populazioaz artatzeko gastu sozialak murrizten laguntzen du, zaharrentzako egoitzetan plaza gutxiago behar direlako. Hirigune historikoak berritzea ahalbidetzen du, lehenagotik zeuden ekipamendu publikoen erabilera eta mantenua erraztuz (bertan bizi den populazioaren zahartze prozesua dela eta, behar baino askozaz ere gutxiago erabiliak daudelako). Bestetik, bizitegi sistemaren iraunkortasun a indartzen du, bai ingurugiroan, baita ekonomian ere, etxebizitza berrien eskakizuna eta, hortaz, garapen urbanistiko berrietan ekipamendu eta azpiegiturak sortzeko bideratu beharko litzatekeen gastu publikoaren premia apaldu egiten baitu.

*Egiari zor, birgaitzearen eta bestelako politika osagarrien bidez, gazteak hiriguneetara ekartzea lortuko bagenu, une hauetan behar baino askozaz ere gutxiago erabiliak dauden azpiegitura eta ekipamenduak errentagarri bihurtuko lirateke, dirutza publikoen xahuketari ihes eginez. Ene ustez, etxebizitzaren zaharberritze edo egokitze konpaktuetan egiten den guztia gutxi da; bertara bideratzen diren baliabide guztiak azkenean eskuratu egingo dira, horrek sortarazten dituen era guztietako etekinei esker.*

### 3. ADIBIDEA: ETXEBIZITZA ETA LURZORUAREN INSTITUTUA MURTZIAKO AUTONOMIA ERKIDEGOA<sup>93</sup>

Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatuko 2002-05 Planaren garapen osagarri gisa, Murtziako Autonomia Erkidegoak Gazteentzako 2003-2005 Etxebizitza Plana jarri du martxan 2003-05, 18 eta 35 urte arteko gazteentzat ahalik eta etxebizitza babestu gehien sustatzeko asmoz. Gazteentzako Etxebizitza Planaren marko instituzionalaren barnean hurrengo jarduera ildoak garatzen dira:

- ▶ Etxebizitza Sustapen Publikoa, Etxebizitza eta Lurzoruaren Institutuaren eskutik edo eskualdean etxebizitza sustapen publikoaren alorrean diharduten beste enpresa batzuekiko hitzarmenen bidez. Mota honetan, aurreikusitako etxebizitzaren %10 inguru sartzen dira eta onuradunak 35 urte arteko gazteak izan daitezke, beren diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 1,8 baino txikiagoak badira.
- ▶ Eraikuntza berriko babes publikoko etxebizitzaren sustapena Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatuko 2002-05 Planaren determinazioen arabera: honelako etxebizitzak sustatzaile pribatuak egiten dituzte, Murtziako Autonomia Erkidegoak, banka erakundeek, Udalen Federazioak, lanbide kolegioek, sustatzaileek, eraikitzaileek eta antzekoek esku hartzen duten hitzarmen baten bitartez. Hitzarmen horrek eraginik, hainbat erakunde publiko eta pribaturen (Etxebizitza eta Lurzoruaren Institutua, Aurrezki Kutxak eta sustatzaile etxegileek) partaidetza duen sozietatea sortu da eta gazteentzako etxebizitzak sustatzen ari da. Etxebizitza babestuetarako sarbidea 35 urte bitarteko gazteek izan dezakete, beren urteko diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldataren parekoak gutxienez eta 5,5 bider baino txikiagoak badira.
- ▶ Etxebizitza libreen sustapena, Etxebizitza eta Lurzoruaren 2002-2005 Estatu Planetik at: zerga guztien %75eko salbuespena eta arkitekto eta aparejadoreen lansarien %25eko murrizketa, xedaturiko hainbat baldintza betetzen badira (eskualde geografiko horretan etxebizitza babestuen eskaintzarik ez izatea, etxebizitzaren prezioa etxebizitza babestuko moduluarena baino %30etik gorakoa ez izatea, Gazteentzako Etxebizitza Planak finkaturiko adin eta errentari dagokienez, erostunek baldintza horiek betetzea).
- ▶ Etxebizitza babestu berriak eraikitzeko lurzoru publikoa lehiaketa publikoen bitartez eskuragarri izatea; horien oinarrietan zehazten denez, lurzoruaren kostua eraikitako etxebizitzaren prezioaren %15 baino handiagoa ez da izango. Lehiaketa publiko horiek, Administrazio Publikoek eginiko lurzoruaren enkanteen ordezkotzat, sistema hark sustapenen kostuak garestitu egiten zituelako, etxebizitza babestuen eraikuntza eragotziz.

*Udalekiko hitzarmenen bidez edo Etxebizitza eta Lurzoruaren Institutuaren lurzoru-ondasunaren bitartez, etxebizitzaren lehiaketetarako deialdiak egiten ditugu: horretan datu nagusia ez da orubearen balioa, kopuru hori geuk ezartzen diogulako; etxebizitza babestuaren balioaren %15, hain zuzen, jarduera area bakoitzean indarrean dagoen moduluaren prezioan. Lehiaketan garrantzia daukana eraikiko diren etxebizitzaren kopurua, teknologia berriak erabiltzea, etxebizitza jasagarriak izatea, materialen kalitatea, salmentaren prezioan eginiko beherakada eta antzekoak dira; era horretan lurzoru faktoreak gutzirako prezioan %15eko eragina baizik ez du izango eta, bide batez,*

<sup>93</sup> Elkarriztatua: Leopoldo Navarro, Instituto Zuzendaria-Kudeatzailea.

*etxebizitza babestuak eraikitzea errazten dugu. Lehiaketak ederki doaz: Gazteentzako Etxebizitza Planak urte eta erdia egin duelarik, une hauetan 4.537 etxebizitza tramitatzen ari dira.*

- ▶ Lurzoruaren Lege Erregionalak xedatzen duenez, garapen urbanistiko berri guztietan gutxienez lurzoru osoaren %10 gorde beharko da gazteentzako etxebizitzak eraikitzeko, ehuneko hori udalek gehitu egin dezaketelarik, bidezko baderitze. Horrez gainera, aurretiaz etxebizitza babestuak eraikitzea aurreikusita ez duten arren, sustatzaileak hala erabakita, garapeneko sektore bat helburu horretara bideratzen duten garapen urbanoei eraikigarritasun prima bat emango zaie; horrela, eraikigarritasuna %20an gehituko da.

Gazteentzako Etxebizitza 2003-05 Plan horretan, Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatuko 2002-05 Planak dauzkanei erantsi beharreko beste hainbat laguntza osagarri erregulatzen dira, 35 urte ez dituzten gazteentzat, beren urteko diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldataren parekoak gutxienez eta 5,5 bider baino txikiagoak badira. Hona hemen, etxebizitza moten arabera sailkatuak:

#### Babes publikoko etxebizitza eraiki berriak

- ▶ Babes publikoko etxebizitzak erostea eta hipoteka osatzea zamatzen dituzten Autonomia zerga guztien %75eko murrizketa, erabateko salbuespenik ez badago.
- ▶ Amortizazio aseguruaren gastuak %50ean murrizten dira.
- ▶ Finantzatu gabe geratu den etxebizitzaren prezioaren zatiaren %10etik %20ra bitarteko dirulaguntza generikoa, eskatzailearen diru sarreraren arabera (lanbide arteko gutxieneko soldataren parekoak gutxienez eta 3,5 bider gehienez).
- ▶ 35 urte izatearren %10eko dirulaguntza osagarria; kopuru hau %15eraino igo daiteke, hurren baldintzetakoren bat betetzen bada; guraso bakarreko familia, ezintasuna, 65urtetik gorakoa bere kargura izatea edo Etxebizitza Kontua).

#### Etxebizitza libreak

- ▶ Tasazioaren %80ko hipoteka mailegua, 30 urteraino, hasierako hutsaldia 3 urte bitartekoa izaki; interesa, euribor + 0,5 puntu eta komisio bakarra, %0,5koa.
- ▶ Honelako etxebizitzak erostea eta hipoteka osatzea zamatzen dituzten Autonomia zerga guztien %75eko murrizketa
- ▶ Amortizazio aseguruaren gastuak %50ean murrizten dira.

Bestetik, etxebizitza babestuen sustapen eta eraikuntza bultzatzeko, etxebizitza babestuaren moduluaren prezioa eta area geografikoren bat aresti eguneratu ditu Murtziako Autonomia Erkidegoak.

*Sustatzaileen nahietaraino iritsi gabe bada ere, eguneratu egin da eta hori nabarmentzen da: izan ere, askoz ere kalifikazio gehiago eskatu dira moduluaren prezioaren eguneratzea indarrean sartuz gero.*

Edukitze erregimenari dagokiola, Gazteentzako Etxebizitza Planeko etxebizitzak saltzeko sustatzen dira, Murtziako gazteek halaxe nahi dutelako.



*Eskualdeko gazteen artean inkesta bat egin genuen Gazteentzako Etxebizitza Plana osatu aurretik eta hor agertu zen gazteen %5ek baino ez zuela eskuratu nahi etxebizitza errentan. Inkestari erantzun zioten gehien-gehienek etxebizitza jabetzan eduki nahi zuten. Egia esan, ez dago une hauetan alokairuko etxebizitza gehiegi, seguru aski, horretarako eskakizun sozialik ez dagoelako. Orain bertan faktore zenbaitek bultzatzen dute gaztea etxebizitza jabetzan edukitzera: zerga kontuak, etxebizitzaren erabileran segurtasun juridikoa eta kultura mediterraneoak bere-berea duen jabetzako etxebizitzaren nagusi izatea.*

Kooperatibismoari dagokionez, eraikiko diren etxebizitzaren kopuru handia kontua izaki (1.200 etxebizitza babestu), Gazteentzako Etxebizitza Planaren sustapenik garrantzitsuenetakoa bat kooperatiba batek kudeatzen du Murtziako Udalak eta Herrilan, Etxebizitza eta Garraioen Kontseilaritzak esku hartzen duten hitzarmen urbanistikoaren bidez.

Gazteentzako Etxebizitza Plana exekutatzeko agertzen ari diren eragozpenez ari gara, elkarrizketatuak dioenez, ohiko zailtasunak dira, kudeaketa urbanistikoaren ondoriozkoak, batik bat: Plan Orokorren berrikuspenak eta udal arautegiaren egokipenak, etxebizitza babestuentzako berariazko erreserbak egingo badira.

*Ohiko zailtasun horietatik haraindi, inplikaturiko subjektu guztiak erantzun bikaina ematen ari dira, egia aitortzeko: Udalak, sustatzaileak, etxegileak, gazteak...*

Nolanahi ere, Udal zenbaitek ez diote udal lurzorurik eskaini oraindik Gazteentzako Etxebizitza Planari, lurzoru publiko gutxi edo bat ere ez daukatelako, gehienetan. Murtziak dituen 45 udaletatik, 22k eskaini dute dagoeneko lurzorurik, urtea bete ez delarik.

*Etxebizitza eta Lurzoruaren Institutuarena izan, Udalarena izan, lurzoru publikorik ez duten udalek, bistan da, nekez gorpuztuko dugu sustapenik: une hauetan merkatu librean lurzoruaren erostera sartzeak zailtasun ekonomiko latzak eragingo lizkiguke, zinez.*

Beste aldetik, Murtzia aldean atzerritar populazioak etxebizitzaren eskakizun latza egiten duela egiaztatzen ari da: bai kostaldean bigarren egoitza erosten duten europar hiritarrek, baita erregio honetan lanean jardun eta –errentan, eskuarki– eskuratzeko moduko etxe bila diharduten inmigranteak ere. Bi motetako eskatzaile horiek lagundu dute aspaldi honetan gertatu den etxebizitza librearen prezioaren gorakadan.

Gazteei informazioa eman eta aurreikusitako sustapenetan nolako urratsak eman behar dituzten jakinarazteko Gazteentzako Etxebizitza Planak eskaintzen dituen diru laguntzen gaineko orientazioan espezializatutako Gazte Etxebizitzaren Bulegoak sortu dira. Eskatzaileen erregistro bakarra sortu ordez, etxebizitza babestuen sustapenen baten arduradun den Administrazio Publiko bakoitzak osatzen du bere eskatzaileen erregistroa.

*Lurzoruaren lehiaketa sustatzaile pribatu bati esleitzen zaionean, Gazteentzako Etxebizitza Planean agertzen diren baldintzak eskatzaileek betetzen dituztela egiaztatzen dugu.*

Gazteentzako Etxebizitza Planak nabarmentzeko dituen alderdi onuragarri gisa, elkarrizketatuak hauek azpimarratu ditu:

*Lehendabizi, etxebizitza babestuen eskaintza handia sortu dela; horrelako eragiketek sekulako itzaropen sozialak sortarazi dituzte eta, horren ondorioz, beste hainbat udal eta erakunde publiko sartzen ari dira orain Gazteentzako Etxebizitza Planean. Baina Plan honen arrakasta, batez ere, lurzoruari daukan garrantzia ematea izan da; lurzoru publikoa behar bezala kudeatzeari esker, etxebizitza babestuak eraikitzea posible bihur dadin lortzen ari gara.*

### **Aholkuak**

Alderdi mesedegarrietatik haxe nabarmendu du:

*Gure ustez, etxebizitza babestuen behar bezalako eskaintza ager dadin faktore behinenetako bat lurrari dagokiona da. Etxebizitza babestuen sustapenak gorpuzteko bidezko prezioan (gure aburuz, moduluaren prezioaren %15, alegia) lurzoria eskain dezakeen zeinahi administraziok gazteentzako etxebizitza babestuen eraikuntzen sustapeneko gainerako kostuak onartzeko modukoak izan daitezen erraztuko du.*

*Nik aholkatuko nuke lurzoria enkantean jar ez dadin, ez dadin bihur Administrazioa finantzatzeko elementu. Lurzoruaren izaerak publiko behar du izan, eta gazteentzako etxebizitzak egitera bideratu behar da.*

#### 4. ADIBIDEA: ETXEBIZITZAREN ZUZENDARITZA NAGUSIA ETXEBIZITZA ETA HIRIGINTZAREN KONTSEILARITZA GAZTELA – MANTXA ERKIDEGOEN JUNTA<sup>94</sup>

Gaztela-Mantxa Erkidegoen Juntak 1991 urtetik gazteei etxebizitza eskuratzea errazteko laguntza bereziak eskaini izan ditu. Egun, etxebizitzak eta bestelako lojamendu baliabideak sustatzeko, birgaitzeko, egokitzeko, alokatzeko eta erosteko laguntzak ezarri eta arautzen dituen eta, etxebizitza alorrean, beste hainbat xedapen ere onetsi dituen Etxebizitza eta Lurzoruaren 2000-2003 Plan Erregionalaren baitan dautzan laguntzek diraute indarrean. III Plan horrek zortzi helburu dituelarik, bigarrena hau da: *Gazteei etxebizitzarako sarbidea erraztea*. Erkidegoen Juntaren asmoa helburu hori betetzea da, hurrengo jardueren bitartez:

- ▶ *Gazteentzako Alokairua Poltsak*, Gaztela – Mantxa Erkidegoen Gazteriaren Zuzendaritza Nagusiarena, INJUVE-rekin sinaturiko hitzarmenez, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara, Toledo eta Talavera de la Reina-ko “Comunicación Joven” Elkartek kudeatuak.
- ▶ *Hipoteca Jove*, Gazteriaren Zuzendaritza Nagusiarena eta Gaztela – Mantxako Kuxarena: 30 urteko epea, urtebeteko hutsaldia eta Euribor + %0,5 interesa.
- ▶ Gazteentzat berariaz ez diren sustapen publikoko jarduera berrietan, *gazteentzako etxebizitzak egiteko %30eko kupoa erreserbatzea, gutxienez*.
- ▶ *Gazteentzako alokairuko etxebizitza babestu berrien sustapenen finantziazioa*: 1997 urtean Gazteentzako Etxebizitza Programa berria jarri zen martxan, gizarte sektore horrek bere burua emantzipatu eta familia osatu ahal izan dezan ahal izan dadin bereziki antolatua, 45 eta 55 m<sup>2</sup>-ko alokairuko estudio eta apartamentuak kostu prezioan sustatuz.

*Etxebizitza erosteko aukera gazte guztiek ez dutela ikusirik, gazteentzako emantzipatzeko erabakia hartuta, etxebizitza erosteko adinako diru sarrerak ez dituztenentzat, zehazkiago– alokairuko etxebizitza babestuak sustatu beharra zegoen.*

- ▶ *Estatuak ematen duen laguntzaren osagarria, salmentako gehieneko prezioaren %5ekoa*, oraindik 36 urte bete ez dituzten gazteek etxebizitza babestua eskura dezaten.
- ▶ *Salmenta prezioaren gaineko dirulaguntza berezia*, oraindik 36 urte bete ez dituzten gazteek lehen etxebizitza eskura dezaten:
  - Gaztela – Mantxako berariazko erregimeneko etxebizitzak: erostunarentzat edo lehen transmisioaren esleipendunarentzat, salmentako gehieneko prezioaren gaineko %16ko dirulaguntza, lehen etxebizitzan sartzeko, eskatzailearen diru sarrerak urtean 12.020 euro baino gutxiago badira. Bere lehendabiziko etxebizitza berak sustatzen badu, %26rainoko dirulaguntza.
  - Erregimen bereziko etxebizitzak: 70 m<sup>2</sup>ko etxebizitzaren kasuan, salmentako gehieneko prezioaren gaineko %15eko dirulaguntza; 90 m<sup>2</sup>-koetan, %10erainokoak (honetan dirulaguntza %15eraino irits daiteke, familia lau kidek edo gehiagok osatzen badute), baldin eta eskatzailearen diru sarrerak urtean 15.030 euro baino gutxiago badira.

<sup>94</sup> Pertsona elkarriketatua: José Vicente Asensi, Etxebizitzaren Zuzendaritza Nagusiko Zerbitzuburua.

– Erregimen bereziko etxebizitzak, berriak edo lehenagotik eraikiak: salmentako gehieneko prezioaren gaineko %6ko dirulaguntza, baldin eta familia unitatearen urteko diru sarrerak 21.035 euro baino txikiagoak badira.

▶ *Lojamendu babestuen sustapena:* Gaztela – Mantxako Etxebizitza eta Lurzoruaren III Plan Erregionalak integrazio sozialarekin loturiko helburuak erdiesteko lojamenduen sustapena finantzatzeko laguntzak eskuratzeko laguntzen du. Horretarako, instalazio komunez hornituriko etxebizitzak sortzeko erakunde publikoei edo irabazi asmorik gabeko elkarteei emateko laguntzak xedatu ditu, lojamenduaren premia duten kolektiboen integrazio soziala lortzeko.

Erakunde publiko, kooperatiba edo irabazi asmorik gabeko elkarteentzako dirulaguntza: aurrekontuaren %20raino.

▶ Gaztela-Mantxa Erkidegoen Juntaren alokairuko etxebizitzaren parke publikoa: gehienez ere 90 m<sup>2</sup> dituztela, alokairuan jartzeko xedez Juntak eraiki eta kudeaturiko etxebizitzak dira hauek, premia gorrako edo diru sarrera urriko kasuetan erabiltzekoak, bereziki. Egun Etxebizitza eta Hirigintzako Kontseilaritzak 265 udalerritan 19.000 etxebizitza inguru kudeatzen ditu. Etxebizitza horietarako sarbidea dute, familia unitateko, urtean 15.030 euro baino diru sarrera txikiagoak dituzten eskatzaileek. Hona bete behar diren baldintzak: erregio horretako udalerrietako batean gutxienez bi urte bizi izana eta etxebizitzaren premia egiaztatzea; esleipena Etxebizitzaren Probintziako Batzordeak eta Udalek egingo dute, aurretiaz finkaturiko baremo baten arabera; errentaren prezioa, etxebizitzaren salmentako prezioaren %3 da eta bi urtean behin eguneratu ahal izango da, kontsumorako prezioen indizearen gehikuntzaren %50ean. Beste aldetik, errentaren prezioak baditu kenketak ere: %25ekoa, diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 1,5eraino direnean eta %50ekoa, familiaren diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata baino txikiagoak direnean. Familia ugariak direnean: %15 1. kategoriakoei, %25 2. kategoriakoei, eta %40 ohorezkoei. Bestelako arrazoiengatik, %50eraino (aldi baterakoak edo salbuespenezkoak).

Gaztela – Mantxako Etxebizitza eta Lurzoruaren III Plan Erregionalak, gainera, alokairua erregimena sustatzeko hainbat laguntza ere ezarri ditu:

▶ Eraikin oso baten egokitzearen ondoriozko edo erregimen bereziko Babes Ofizialekoztat kalifikaturiko etxebizitza: maizterren familia unitateko, urteko diru sarrerak ezin dira izan 15.030 euro baino handiagoak; sustatzaileak salmentaren gehieneko prezioaren %7ko edo, 70 m<sup>2</sup> erabilgarriko etxebizitzetan, %22ko dirulaguntza jasotzen du.

▶ Alokairua sustatzeko, errentatzaileari ematen zaizkion laguntzak: babes ofizialekoztat kalifikatuak ez dauden alokairuko etxeentzat, Udal Ordenantzek xedatzen dituzten gutxieneko baldintzak betetzen badituzte, eta muga hauetan sartzen badira: urteko errenta ez da eraikitako metro karratu bakoitzeko 60 euro baino gehiago izango; errenta aldatu gabe mantenduko da hasierako lau urteetan; maizterrak etxebizitza hori helbide iraunkorra izango du, udalerririk horretan ez du etxebizitzarik jabetzan, eta ez da errentatzailearen lehen edo bigarren graduko ahaidea; errentamendu eskaintza Administrazio Publikoak babesturiko Alokairua Poltsaren baten bidez egin beharko da.

Errentatzailearentzako dirulaguntza: urteko errentaren %10, ekitaldi bakoitzeko gehieneko muga 601,01 euro izaki. Etxebizitzaren eraikitako azalera –garaje, trasetegia eta era guztietako eranskinak barne– 120 m<sup>2</sup> baino handiagoa bada, dirulaguntza kalkulatzeko unean 120 m<sup>2</sup>-ko etxebizitzari dagokiona izango da.

- D** Sustatzaileei edo kooperatibei finantzatzeko laguntzak: alokatzeko diren etxebizitzaren sustatzaile pribatu, publiko edo kooperatibek, erdiesten duten maileguaren kuotaren gaineko deskontua jasotzeko eskubidea dute, maileguaren iraupenaren arabera, baldin eta maizterrari ezarritako prezioak finkaturiko gehienekoa gainditzen ez badu.

#### Maileguaren kuotaren subsidiazioa

Sustatzaileentzako laguntzak	Alokairu prezio handiena, urtean
5 urtez, kuotaren %50	Salmentako gehieneko prezioaren %5
15 urtez, kuotaren %40	Salmentako gehieneko prezioaren %4*
10 urtetarako maileguak	Salmentako gehieneko prezioaren %7
5 urtez, kuotaren %30 gainerako 5 urteez, kuotaren %20	Salmentako gehieneko prezioaren %6*

\* Sustatzaileak 70 m<sup>2</sup> erabilgarriko etxebizitzari dagokien dirulaguntza guztia jaso duenean, kontratuko lehen bost urteetan ezarritako alokairuko gehieneko prezioa puntu batean murriztuko da.

Juntak alokairuko eta jabetzako babes publikoko etxebizitza sustatzeko enpresa publiko bat sortu zuen. Horrez gainera, erregioko udal nagusienek –Albacete eta Toledo, adibidez– ere, diru sarrera txikiak dauzkaten eskatzaileentzako etxebizitza babestuen sustapenean espezializatutako udal enpresak dituzte. Etxebizitza publikoaren sustapenak, oro har, Juntaren enpresak egiten dituen arren, Administrazio Autonomikoak hitzarmenen (udalekiko akordioak, errentan jartzeko erregimen bereziko etxebizitza babestuak sustatzeko, batik bat) figura bultzatu nahi du.

#### Gazteen asoziazionismoaren esku hartzea

Juntak etxebizitza eta lurzorua gaineko arautegiak egitean Gaztela – Mantxako Gazteriaren Zuzendaritza Nagusiari eta Gazteriaren Kontseiluari kontsulta egiten zaiela nabarmendu da, erakunde horiek bidezko jotzen dituzten ekarpenak egin ditzaten.

*Ohiko partizipazio tramite formalez gainera, lehenago ere, unean uneko gazteria alorreko eskumenak zeuzkan Kontseilaritzaren bidez bideratu diren proposamen guztiak kontuan hartu dira. Etxebizitzaren Kontseilaritzak beti agertu du gazteen asoziazionismoak eratutako proposamenak jasotzeko interesa; izan ere, alde edo moldez, landu ditugun arautegietan agertzen da horien isla, azkenean.*

#### Jarduera ildoak garatzeko eragozpenak

Lurzoruari dagokiola, Gaztela-Mantxa Erkidegoen Juntak ondare publiko eskerga dauka, Estatuko Gobernuak egin dizkion transferentzietan esker eskuratua, baina udalerririk askotan sakabanatua (erregioko hiri nagusietan, bereziki). Horrenbestez, Juntak egin dituen etxebizitza babestuen sustapenak Juntaren jabetzako lurzorua daukaten udalerritan egin dira. Beste hainbat udalerritan ere egin izan dira, Juntak berak lurzorua erosteari edo etxebizitza babestua babesteko interesa zuten udalek beraien lurzorua lagatzeari esker. Nolanahi ere, lurzoru osoa hainbat udalerritan bildurik agertze horrek gainerakoetan etxebizitza publikoaren exekuzioa egitea eragozten duela hautematen da.

*Geure lurzorurik ez daukagun tokietan etxebizitza sustatzeko eragozpenak izan ditugu.*

Aurrekoarekin loturik, elkarrizketatuak dioenez, eragozpen horietako bat latzenetako bat hain zuzen, populazioa tamaina demografiko txiki-txikiko (5.000 biztanle baino gutxiago dituzte) makina bat udalerritan sakabanaturik bizitzearen ondorio da. Barreiatze horrek etxebizitza sustapen publikoen garapena izugarri oztopatzen du, udalerrri horietan Juntak eta Udalek lurzorurik ez edukitzearen eta, gainera, gazteen eskakizuna ere lurraldean barreiatuak agertzen delako.

Madril eta Valentiako Erkidegoetatik gertuko udalerrien kasuan, komunikazio azpiegitura erraldoietatik (autobideak, tren geltokiak, etc.) gertukoetan batik bat etxebizitzaren prezioak berebiziko gorakada izan du azken urteotan, “muga efektu” izenekoaren ondorez, Guadalajara eta Toledo hirietan bereziki. Fenomeno horrek, bistan denez, “muga efektua” nozitzen duten herrietan etxebizitza babestuak eraikitzea galarazi egin du, babes ofizialeko etxebizitzaren moduluaren prezio ofiziala ez baitzitzaien interesgarri edo errentagarria gertatzen sustatzaile pribatuei edo etxebizitzan kooperatiben kudeatzaileei. Zailtasun hori gainditzeko, 2000 urteaz geroztik Juntak babes ofizialeko etxebizitzaren moduluaren prezioa hainbatetan eguneratzea onetsi du, aurten azkenekoa.

*Herri batzuetan horrek salmentako gehieneko prezioaren %40 garestitzea ondorioztatu du. Orain, behintzat, babes ofizialeko etxebizitza sustatzea errentagarri gertatzen zaie-lar diote sustatzaileek baina hori nekezago gertatuko da Henares-ko Korridorean barrenako herrietan edo Illescas aldean, esate baterako, Madrildik gertuago daudelako.*

“Muga efektu” horrek eraginetik kanpo dauden udalerrietan, berriz, Juntak onetsitako babes ofizialeko etxebizitzaren moduluaren prezioa oinarritzko erreferentzia da etxebizitzak merkatu irekien duen salmenta prezioa zehazteko garaian.

Aurreko jarduera ildoak garatzeko oztopoetako bat babes ofizialeko etxebizitzari dagokion indarreko arautegiaren zorrotasunaren ondorio da: esate baterako, 90 m<sup>2</sup>ko azalera erabilgarria duen etxebizitza gaztearentzat egokia ez denez, azalera txikiagokoa eta, emantzipazioaren lehen fasean, gaztearen premia zehatzei egokituagoa litzatekeen etxebizitza mota arautzeko ahaleginetan dihardute.

*Ez dago babes ofizialeko etxebizitza estandarretik bereizitako etxebizitza babestuaren tipologiarik, independentziazko bizimoduaren hastapenetan (hau da, familia osatu eta seme-alabak ekartzen hasi aurretik) gazteen eskatzen dutenari egokituagorik, alegia.*

### **Emaitzen gaineko balorazioak**

Aurreko jarduera ildoak exekutatzean erdietsi diren emaitzez ari garela, elkarrizketatuak oro har positiboki baloratu du jarduera, gazteentzako alokairuko etxebizitzaren sustapenak batez ere, arrakastaz bete baitira horiek, gaztearen premietara hobeki egokitutako diseinu berriaren arabera egin baitira. 3/2004 Dekretuan xedatzen da gazteentzako alokairuko etxebizitza babestuak erosteko aukera ere ematen duela:

*Erosteko aukeradun alokairuko etxebizitzak dira horiek. Beraz, aurreneko bost urteak amaitutakoan, gazteak higiezin hori erosteko erabakia har dezake, errentagatik ordaindu duena salmenta prezioan sartzen delarik. Dekretu berean, areago, aurreko alo-*

*kairuko sustapenekoak ere erosteko modukoak izan ahal daitezzen xedatzen denez, gazte jendeak baldintza egoki-egokietan erosi ahal izango du etxebizitza.*

Alokairuko etxebizitza babestua sustatzeari lehentasun politikoa baderitzo ere, errentako etxebizitzaren stock handi bat luzaro mantendu edo zabaltzeko eragozpen objektibo la-tzak hautematen ditu, etxebizitza jabetzan hartzeko ohitura kulturala biziki hedatua bai-tago, are gazte jendearen artean ere. Beste aldetik, alokairuko etxebizitza babestuen parke handiaren eguneroko kudeaketak dituen zailtasunak ezaguturik, etxebizitza babestuak sal-tzearen aldekoago agertzen da gehienetan Administrazio Publikoa.

*Bidegurutze horretan gaude: alde batetik, errentako etxebizitzaren alde eta, bestetik, maizterrei bost urte igarotakoan etxebizitza hori erosteko aukera ematen.*

Era berean, oraino 36 urte bete ez dituzten gazteek lehen etxebizitza babestua esku-ra dezaten, Estatu espainolak ematen duen salmentaren gehieneko prezioaren %5eko di-rulaguntza horren osagarria ere arrakastatsutzat jo dute. Laguntza ildo horrek eragin han-di samarra izan du erregio honetan etxebizitza erosteko estreinako aukera duten gazteen artean.

*Garrantzi handikoak dira laguntza horiek. Etxebizitza eta Lurzoruaren Estatu Planean ez bezala, adinaren baldintza bikotekide bakar bati eskatzen diogu guk Juntak ematen duen laguntza osagarri hori jasotzeko eskubidea izateko.*

## Aholkuak

Egun, Etxebizitza eta Lurzoruaren IV Plan Erregionala egiten eta eztabaidatzen ari da. Arau marko horretan, eskatzaileen profil sozialari hobeki egokitutako hainbat motatako babes ofizialeko etxebizitzak definitu eta gazteentzako lojamendu babestuak sustatu nahi dira, gazteen eskakizunari arreta berezia eskainiz:

*Kontua da gazteen integrazio soziala eta beraien arteko harremanak erraztuko dituz-ten zona edo espazio komunez hornituriko apartamentu txiki eta antzeko lojamenduak sustatzea.*

Era berean, etxebizitza babestuei dagokien tanteatu eta atzera egiteko eskubidea praktikan jarri nahi dute, babes ofizialeko etxebizitzaren salmentatik espekulazioa desager-tzeko helburuz. Adiera horretan, etxebizitza babestuen parkearen ikuskapen eta kontrola-tze lanak eraginkortasunez betetzeko Administrazio Erregionalak dituen baliabideak ugaltzeari premiazkoa deritzo elkarrizketatuak.

*Horixe da, seguruenik, gabezia gorriena; Juntak bere burua baliabide propioez hornitu edo, bestela, beste erakundeekin hitzarmen eta itunak sinatu beharko ditu, babes pu-blikoko etxebizitzaren salerosketan tanteatu eta atzera egiteko eskubidea praktikan jarri nahi badu.*

Tanteatu eta atzera egiteko eskubidea praktikan eraginkorki exekutatzu Administrazio Erregionalak alokairua erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzaren ondarea gehitu egin omen dezake:

*Tanteatu eta atzera egiteko eskubidearen bitartez eskuratuko liratekeen babes ofizialeko etxebizitza kudeatzean espezializatutako Etxebizitza Poltsa edo Agentzia sor daiteke, bertan Udalek eta bestelako erakunde publikoek esku hartzen dutela.*

Amaitzeko, hutsik dagoen etxebizitzaren arazoari nolako konponbidea eman dakioken ere aztertzen ari dira, okupatu gabe dagoen babes ofizialeko etxebizitzari dagokionean, batik bat. Bide horretan, Etxebizitza Babestuen Erregistroa noiz eguneratu zain daude has-teko. Noski, emaitza horiek erabatekoak izango dira bidezko neurriak hartu ahal izateko.



## 5. ADIBIDEA: BARTZELONAKO ETXEBIZITZAREN UDAL PATRONATUA BARTZELONAKO UDALA<sup>95</sup>

Bartzelonako Etxebizitzaren Udal Patronatuak gazteen bizitegi-emantzipazioa erraztean espezializaturiko bi proiektu kudeatzen ditu:

- ▶ “Vores del Cinturó” izeneko gazteentzako alokairuko udal etxebizitzak.
- ▶ “Dotaciones Residenciales 10 HJ” proiektua.

### “Vores del Cinturó” izeneko gazteentzako alokairuko udal etxebizitzak

Gazteentzako errentako etxebizitzaren lehen udal sustapena 1995 eta 1999 urteen artean eraiki zen: denera alokairuko 441 etxebizitza biltzen dituzten sei eraikinak dira. Oraino 31 urte bete ez dituzten eta urtean gehienez ere lanbide arteko gutxieneko soldata bider 2,5 irabazten duten gazteentzako etxebizitzok 50 a 70 m<sup>2</sup> baliagarri dituzte eta aparkatzeko plazaz hornituak daude. Esleipendunek etxebizitza bost urtez okupa dezakete, epe hori beste hiru urtez luza daitekeelarik, bere garaian indarrean zegoen Etxebizitzako Planaren baldintzen arabera. Etxebizitza horiek, hasieran Bartzelonako ingurabideen erakuntza eragiketa bateko saihebidetzat kalifikaturiko lursailetan eraiki ziren.

*Bide gisa kalifikatutako orube soberagarri horiek ematen zuten aukera baliatu zen, etxebizitza jarduera hauek gorpuzteko nahikoak eta egokiak zirelako.*

Proiektua aski berria da, bai forma arkitektonikoaren aldetik, baita oinarri dituen printzipio urbanistikoaren aldetik ere, eraikuntza egitean Iraunkortasun eta arkitektoa ekologikoko irizpideei heldu baitzitzairen. Esate baterako, sei eraikinek eguzki panelez elikaturiko ur bero sanitarioko sistemak, ur eta energiaren aurrezkia, argikuntza eta eguraste naturala daukate eta, bistan da, eraikuntzan material ekologiko birziklagarri edo birziklatuak baliatu dira.

Era berean, Legeak xedaturikoa baino ezintasun handiagoa nozitzen duten pertsonentzat ere eginiko 441 etxebizitzaren portzentaje bat (%7) utzi zen.

Alokairuko etxebizitzaren udal eskaintza horrek aski erantzun arrakastatsua jaso zuen gazteen aldetik; areago, eskatzaileen kopurua biziki handia gertatu zen, egindako kanpaina apal samarra izan bazen ere.

*Bartzelonako Udalak gazteentzat berriaz egin zuen lehendabiziko etxebizitza proiektua da. Horri ekitekoan ikusi zen gazteen kolektiboak premia bereziak dituela eta, berez, arreta berezia eman behar zaiola, populazioaren sektore horri merkatuak ez baitzion eskaintzen inolako aukerarik.*

Alogeren kudeaketa prozesuan ez da arazo nabarmenik sortu. Ez ordaintzeen kopurua, adibidez, txikia izan da. Egun, kontratuaren aurreneko bost urteen epea agortzear dagoela, maizterren era guztietako arrazoiengatik ordezkatze naturala gauzatzen ari da, eta

<sup>95</sup> Elkarrizketaturiko pertsona: Lluís Fajarí, Bartzelonako Udal Patronatuko Presidentearen Aholkularia.

etxebizitza hauek okupatzen dituzten maizterren erdiek kontratua osorik beteko dutela ikusten da.

*Lehen proiektu honetan, beraz, exekuzio gradua eta lorturiko emaitzak onak eta asetzeko modukoak dira.*

### “Dotaciones Residenciales 10 HJ” proiektua

2000 urtean hasi zen diru sarrera txikiak dituzten 35 urtetik beherako gazteen emantzipazioa sustatzeko bizitegi hornikuntza berriak sortzeko prozesu urbanistikoa. Kontua da, oro har, eraikin batetik bestera aldaketarik badago ere, hainbat espazio komunez (garbigailu eta lehorgailuetako gela, telebistadun egongela, bilera aretoa, ordenagailua erabili ahal izateko moduko langela, bizikletentzako tokia, etc.) hornitutako 40 m<sup>2</sup> baliagarridun apartamentuak eraikitzeke udal sustapenak. Espazio komun guztiak egokigarriak dira eta eraikinak ekologian eta Iraunkortasunean euskailu harturiko irizpideekin eraiki dira, gainera.

Apartamentu horiek titularitate publikokoak izanik, babes ofizialeko etxebizitzaren alokairua erregimenaren arabera kudeatzen dira. Gazte esleipendunek bost urteko epea dute apartamentua okupatzeko eta hileroko batez besteko errenta 145 euro da, garaje plazarik gabe; aparkaleku plaza nahi izanez gero, errenta 175 euroraino doa, batez beste. Esleipendunek Bartzelona udalerrian izan behar dute bizitoki edo lana eta beren diru sarrera haztatuak ezin izan daitezke lanbide arteko gutxieneko soldata bider 3,5. Alokairuko errentak familia gazte horren diru sarrera haztatuen %40 baino txikiagoa izan behar du. Dagoeneko 1.055 apartamentu esleitu dira edo proiektuan daude (800 apartamentu inguru biltzen dituzten sustapen berrien exekuzioan).

*Dagoeneko egin dira apartamentu horien lehendabiziko esleipen eta okupazioak eta, printzipioz bederen, gazte okupatzaileek agertzen duten asetze gradua altua dela esan dezakegu eta, nolabait ere, aurreikusitako helburu eta itzaropenak bete direla honela.*

Egungo legealdia 2007 urtean bukatzean, guztira 4.000 apartamentu eraikitzea espero da.

*Estreinako zozketan –1.055 apartamentu– esku hartzeko eginiko eskakizunak 10.000 baino gehiago izan ziren. Une hauetan, beraz, honelako eta bestelako tipologiako etxebizitzaren (seme-alabak dituzten edo familia talde egonkorragoak osatzen dituzten gazteei ere sarbidea emateko) jarduerak zehatzen premia hauteman ahal izatea da kontu behinena.*

“Dotaciones Residenciales 10 HJ” horien sustapenak, lehenagotik ekipamendu kolektiboak jasotzeko berariaz kalifikaturiko lurzoruetan eraikitzen dira. Proiektu urbanistiko hau hastean, jardun nahi zen zonetakoa auzokide mugimenduetan nolabaiteko oposizioa atzeman zen, lursail hauek aurreikusitako erabileraz bestelakorik hartzearen aurka baitzeuden herritar haiek. Etorkizunean ere lursail horiek titularitate publikokoak izango direla eta haien bizitegi kalifikazio berriak lehenagotik aurreikusita zeuden ekipamenduak galaraziko ez dituela bermatu die Udalak auzokide guztiei. Beste aldetik, udal sustapen hauek hurrengoak erdiesteko balio izan dute:

*Eskari historiko ziren ekipamendu horietako asko batera tramitatu eta egin ahal izateko. Bizitegi hornikuntza horietako etxabe guztietan auzoko gazteentzat zerikusia izan dezaketen edo auzo horretan bizirik dauden bestelako premiak asetzeko ekipamenduak ezarri dira.*

Bizitegi hornikuntza horietako batzuek belaunaldi desberdinetako jendearentzako apartamentuak dituztelarik, bi motatako lojamendua eskaintzen dute: gazteentzakoak eta lagundutakoak, adineko jendearentzat. Elkarrizketatuaren iritziz, belaunaldi desberdinetako jendearentzako apartamentua bizitegi-plegu berria da, eraikin bakar eta berean, bi talde sozial desberdinek dituzten lojamendu premiei erantzuna emateko aukera ematen duelako. Nolanahi ere, adin desberdinetako jendea elkarrekin bizitze horretan zailtasunik agertzea bidezkoztat onartzen da, zaharrek eta gazteek balio, jarrera, jarduera eta ordutegi desberdinak dituztelako.

*Orain arte behintzat ez dut uste liskarrik, gatazkarik edo egokiera desatsegini gertatu denik. Elkarbizitzan igurtziren bat jazo daiteke inoiz edo behin, gazteek eta zaharrek ordutegiak desberdinak izatearren, baina horrek ez du esan nahi situazio hori arazo kezagarri bilakatuko denik.*

Beste aldetik, *Bartzelonako Etxebizitzaren Udal Plana 2004-2010* onetsi da oraindik orain: bertan, gazteen bizitegi-emantzipazioa errazten lagunduko duten jarduera ildoak definitzen dira. Hona elkarrizketatuak azpimarratu dituenak:

- ▶ Etxebizitza eta eraikinak birgaitu edo berregoki daitezen sustatzea, horrek hirigunearen berritze demografikoa ekar dezakeelako.
- ▶ Hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko mugitzea, jabe eta maizterren artean Udal Administrazioak artekari lanak egiteari esker: jabeekin hitzarmenak beren etxebizitzak Udalarari epe jakin batez laga diezazkieten; epe horretan, hain zuzen, hutsik dauden etxebizitzak moduzko errentak dituzten etxebizitzaren poltsa batean sartuko dira.
- ▶ Etxebizitza babestua bultzatzea, alokairukoa batik bat, etxebizitza librearen merkatuan sartzeko moduko diru sarrerarik ez duten familientzat eskuragarri diren etxebizitzaren parkea osatzeko.
- ▶ Etxebizitza (publiko eta pribatu) babestuen udaleko eskatzaileen erregistro edo zerrrenda bakarria sortzea, adjudikazio prozesuaren gardentasun eta publikitatea hobetzeko asmoz; era berean, mota desberdinetako eskatzaileak eskaintza pleguen arabera bideratzea, dela jabetzan dela alokairuan, bakoitzari bere irtenbide egokiena eskaintzeko. Adiera horretan Etxebizitzaren Bulegoak Bartzelonako udalerrian etxebizitzari dagokion kudeaketa osoa zentralizatuko duenez, horri esker, eskuragarri dauden etxebizitzaren eskaintza zein den jakinik, eskakizun sozialaren orientazio eta deribazio zerbitzu hobea eskaini ahal izango da.

2004-2010 Etxebizitzaren Udal Plan honetan integratzen dira gazteek alokairuko zein jabetzako etxebizitzarako sarbidea errazteko xede duten jarduera zehatzak.

### Gazteen asoziazionismoaren esku hartzea

“Dotaciones Residenciales 10 HJ” proiektuaren diseinuan, espazio komunek asebate behar dituzten erabilera eta premiei dagokienean bereziki, Bartzelonako Gazteriaren Kon-

tseiluaren parte hartzeak garrantzi handia izan zuen, erakundeak eraikinen proiektu arkitetonikoen definizioan aintzat hartu ziren proposamen zenbait egin baitzituen.

### Aholkuak

Egundaino eginiko udal jarduerak mesedegarritzat jotzen diren arren, familiaren etxebizitzatik emantzipatzea erabaki duten gazteentzako alokairuko apartamentu eta etxebizitzaren eskaintza zabaltzearen beharra hautematen da. Izan ere, lehen emantzipazio fase-rako alokairuko apartamentuez gainera, bigarren emantzipazio fasean (hau da, familia osatu eta seme-alabak ekartzen hastean) diru sarrera txikiak dituzten gazteentzako alokairuko etxebizitzaren eskaintza zabala osatzea ere premiazkotzat jo da. Nolabait ere, emantzipazio garaian eta heldutasunerako trantsizioan nozitzen duten bilakaeraren arabera gazteek dituzten beharrei eta egoera aldakorrei egokituriko konponbideak emango dizkien bizitegi ibilbidea osatzea da kontua.

*“Dotaciones residenciales 10 HJ” horiek emantzipaziorako lehen baliabidetzat definitu ditugu; beraz, baliabide hori darabiltenek geroago etxebizitzaren merkatu librerako sarbidea izango dute, beren egoera ekonomikoa hobetu baldin bada edo, bestela, nolabaiteko babes publikoa daukan bestelako etxebizitza batera joan ahal izango dira. Kontua, beraz, gazteei aukera anitza eskaintzea da, dauzkaten diru sarrera txikiak direla medio etxebizitzaren merkatu librean sartzetik ezinezkoa badute, bestelako etxebizitza batean (publiko edo, gutxienez, eskuragarri) sartzeko aukera izan dezaten.*

## 6. ADIBIDEA: ETXEBIZITZAREN KONTSEILARITZA DELEGATUA MADRILGO UDALA<sup>96</sup>

Madrilgo Udaleko Etxebizitzaren Kontseilaritza Delegatuak Madrilen erroldatuak dauden edo bertan lanean diharduten gazteen bizitegi emantzipazioa erraztu nahi du, jabetza zein alokairua erregimeneko etxebizitza politikak praktikan jarritz. Izan ere, 2004 urtera arte hurrengo jarduera ildoak garatu dira:

- Orain dagoen eskakizunari aurre egiteko, lurzoru eraikigarria ekoiztea.
- Etxebizitzaren Udal Programa Publikoak aurrera eramateko jomugaz, udal lurzoru erdietsiko dela bermatzea.
- Etxebizitzaren Udal Programa Publikoaren exekuzioa, Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) izenekoaren bidez. Horrelakoetan EMV-k gazteen eskakizunarekin zuzenean loturiko bi programa mota inplementatu ditu, etxebizitza babestuen sustapen eta kudeaketa funtsa dutenak:
  - *Alokairuko Etxebizitzaren Udal Plana*: emantzipatzeko xedez, lehen etxebizitza eskuratu nahi duten 35 urtetik beherako gazteei zuzendua. Programa hori 2002 urtean jarri zen martxan eta gaur arte bi deialdi garatu dira, 1.065 etxebizitzaren esleipena egiteko. Esleipendunen diru sarrera haztatuak ezin izan daitezke lanbide arteko gutxieneko soldata bider 3,5 eta 35 urtetik beherakoak onuradunen %98 dira. Esleipendunen %81 gurasoen etxean bizi izan dira eta denen %58 ezkongai dira. Bigarren deialdian eskainitako etxebizitzaren hileroko errenta 192,69 eurotik (logela bakarreko etxebizitza) 362,09 eurora doaz (3 logelako etxebizitza).
  - *Lehen Etxebizitza Plana*: honen xedea, etxebizitzarik ez duten edo, izatekotan, desegokia duten pertsonen beste baterako sarbidea eskaintzea da. Plan hau 1992 abiatu zen eta orain arte 13 deialdi egin dira, guztira 8.461 etxebizitza jabetzan esleitu direlarik. Esleipendunen diru sarrera haztatuak ezin izan daitezke lanbide arteko gutxieneko soldata bider 5,5 eta 35 urtetik beherakoak onuradunen %73 dira eta %78ren urteko diru sarrerak ez dira iristen 18.030,36 eurora. Plan honek 13. deialdian esleitutako etxebizitzaren prezioak, eranskin atxikiak barne, 63.577,46 eurotik (45 m<sup>2</sup> eta logela bakarreko babes publikoko etxebizitza) 137.683,97 euroraino (90 m<sup>2</sup> eta lau logelako babes publikoko etxebizitza) doaz.

2004ko irailetik aurrera Etxebizitzaren Kontseilaritza Delegatuak, gazteek etxebizitzaren sarbidea izateko sistema gisa alokairua bultzatzea helburu duen etxebizitzaren udal politika berria garatuko du.

*Ene iritziz, gure etxebizitzaren politikak izan duen aldaketa nagusia alokairuaren aldeko apustu ausarta egitea izan da. Orain artekoan Udalaren kezka jabetzako etxebizitza sustatzea izan bada ere, legealdi honetan alokairua biziki bultzatu nahi dugu.*

Helburu estrategiko hori erdiesteko hainbat jarduera ildo osagarri exekutatu dira:

- *Hiri periferiako garapenaren barnean alokairuko etxebizitza babestu berrien sustapen eta kudeaketa*: 2007 urtera arte gutxienez alokairuko 6.000 etxebizitza babestu be-

<sup>96</sup> Elkarriketaturiko pertsona: José Guillermo Pariente, Kabinete Burua.

rriren udal sustapena egitea aurreikusi da, diru sarrera txikiak dituzten eta gurasoen etxean bizi diren 35 urte bitarteko gazteentzat. Alokairua erregimenean hamar urte emanaz gero, etxebizitza hori erosteko aukera emango zaio maizterrari.

*Administrazioak, Udalek hain zuzen, agerpen handiagoa izan behar dute etxebizitzaren merkatuan egun dagoen hutsune hori betetzeko eta, batez ere, gazteek etxebizitzarako sarbidea izan dezaten laguntzeko. Etxebizitza politiketan –gazteen emantzipazioa erraztea xede dutenetan, batez ere– ausartago jokatu behar du.*

- ▶ **“Alquila Seguro” programa:** gazteek etxebizitzarako sarbide izango badute alokairua bultzatu nahi da. Hori erdiesteko, 2004ko irailean Alokairuaren Kudeaketarako Udal Agentzia jarriko da martxan, hutsik dauden etxebizitzak atzematea sustatuko duenlarik. Etxebizitza horiek, berriz, merkatuan jarriko dira lanbide arteko gutxieneko soldata bider 1,5eko diru sarrerak dituzten 35 urte bitarteko hiritarren eskakizuna asetzeko. Diru sarrera txikiagoak izatekotan edo, areago, diru sarrerarik ez izatekotan, abal edo fidatzaile baldin badu, Programa honetan sartzeko aukera dauka gazteak. Hutsik dauden etxebizitzaren jabeak bermeen udal sistema baten onuradun izan daitezke: maizterrak errenta ez ordaintzea (kauzio aseguru), etxebizitzaren egoera hobezina (arriku anitzen aseguru), asistentzia juridikoa doan, etxetik kaleratzearekin lotura izan zezakeen zeinahi liskar gertatuz gero arazoa azkar konpontzeko arbitraia prozedurara jotzea, kontratuak dirauen bitartean jabe eta maizterren arteko artekaritza, etxebizitza kontratua hastean eta amaitzean garbitzea babesten da. Horiez gainera, etxebizitza pintatu eta, errentamenduak dirauen bitartean, etxebizitzetan premiazkoak izan daitezkeen konponketa txikiak egin egingo dira. “Alquila Seguro” Programak legealdi honetan hiriaren periferiako distrituetan 8.000 etxebizitza eta erdialdeko distrituetan beste 6.000 mobiliza ditzakeela aurreikusten da: sistema honek hirigune historikoko populazioa gaztetzen lagunduko du, beraz.

*Irailean, hirian jendeaz artatzeko hainbat bulegoz hornituriko Udal Agentzia handia hasiko da martxan, etxebizitzarako sarbide den aldetik alokairua bultzatzeko. Publizitate kanpaina ozenak egingo ditugu, erabiltzaileek “alquila seguro” Programa ezagut dezaten, hau da, Udal Agentziaren bidez beren etxebizitza alokairuan jartzen badute nolako pizgarri eta abantailak eskuratuko dituzten. Gazteek beren diru sarreraren arabera errenta eskuragarria ordainduko dute eta jabeek, berriz, hainbat berme publiko izango dituzte, hala nola alokairuko errenta kobratzea edo, kontratua hasi eta bukatzean, etxebizitzaren egoera on-ona. Areago, Agentziaren konturakoak izango dira etxebizitzan egin behar diren konponketa txikiak.*

- ▶ **Gazteentzako behin-behineko lojamenduen plana:** alokairua erregimenean 10.000 lojamendu baino gehiago sustatu nahi dira hornidurazko lurzoruetan. Familiaren etxea eta behin betirako etxebizitzaren bitarteko kate begia sortu nahi da Plan horrekin, 35 urtetik beherako gazteak bere burua emantzipatu eta, aldi berean, aurrezteko bere ahalmena areago dadin, geroago jabetzan etxebizitza hartuko ahal izango badu. Zerbitzuz hornituriko zona komunak izango dituzten lojamendu berriak eraikiko dira, 35 edo 40 m<sup>2</sup> baliagarrikoak eta errentamendu kontratuak bost urteko iraupena izango du.

*Udalak babesturiko tamaina txikiko etxebizitzak dira horiek, erraz ordaintzeko errenta dutenak, emantzipazioaren aurreneko urteetan gazteen lojamendu beharrak ase-*

*tzeko; horrela sektore horrek dirua aurreztu eta bere emantzipazio proiektua garatu ahal izango du.*

Lehenik eta behin, egun 16 distritutan (262 lursail) ekipamendukotzat kalifikaturik dagoen zerbitzu kolektiboetarako hornikuntzadun lurzoruan jardungo da batik bat; lurzoru horren kategoria gizarte ongizaterako erabilerakoa edo ekipamendu alternatibokoa da eta lojamenduzko prestazio sozial gisa egituratuko da. Bigarrenik, udal jabetzako Garbitze Kantoietan (17 kantoietan) Udal Jarduerako Plana proiektatzen da: bertan 500 alokairuko etxebizitza eraikitzeaz gainera, orain dauden kantoiak mantendu eta modernizatzea aurreikusten da. Hirugarrenez, Hornikuntzazko Eraikin Finkatueta ere egingo dira jarduerak eta horri esker alokairua erregimeneko 400 lojamendutik gora sortu ahal izango dira.

*Udalaren garbitze kantoietan burutu beharreko Jarduera Planaren aldeko gara; horrek etxabeen egun dagoen erabilera mantentzea aginduko du baina, horrez gainera, gazteentzako alokairuko etxebizitzak jasoko dituzten oin gehiago eraiki ahal izango dira, lurpean garape plazez horniturik.*

- ▶ **Hirigunea Suspertzeko Plana:** hiriko Alkateak 2004ko uztailaren 2an eginiko agerpenean aurkeztu zuen Plan honetan Madrilgo Udalaren asmoa hiriguneko zazpi distritutan 40.000 etxebizitza birgaitzea ez ezik, hornidurazko ekipamenduak ugaritu, bulebarrak sortu eta hainbat kaletan motordun ibilgailuen trafikoa mugatzea da.

*Birgaitze urbanistikoa suspertze sozialarekin osatuz bakarrik berreskuratuko da Madrilgo hirigunea: hori, berriz, bertako populazioaren gaztetze demografikoari esker baizik ezin lor daiteke.*

Gazteak errentako etxebizitzarako sarbidea izan dezan laguntzeko proposatzen diren jardueraz ari garela, Hirigunea Suspertzeko Planak hurrengoak ezarri ditu:

- Hainbat udal ekipamendu 40 m<sup>2</sup>ko 363 bihurtzea, gazteei alokairua erregimenean eskaintzeko, gehienez ere bost urtetarako..
- Hutsik dauden edo berehala erabilera komertzialik hartzekoak ez diren lokal komertzialak, jabeek alokairuan eskaini nahi ez badituzte, EMV enpresak erosi edo desjabetu ahal izango ditu, ezindu, zahar eta gazteentzako 1.856 etxebizitza sortzeko. Gazteen kolektiboan sortzaile eta artistei emango litzaieke lehentasuna eta haiek bertan bizi, lanean jardun eta obra erakutsiko lukete. Komertzial ez diren zonetan (hau da, 200 metro bakoitzeko 10 establezimendu baino gutxiago dituzten kaleetan) finkaturik egongo diren lokal horien azalera 50 eta 90 m<sup>2</sup> artekoa izango da.
- Birgaitze lanak egitearren ematen diren laguntzak gehitzea, antzinako 21.000 etxebizitza egokitu edo birgaitu eta gazteentzako apartamentu gisa eskaintzea, alokairuan. Horrez gainera, beren etxebizitzak egokitzen dituzten eta Alokairuaren Kudeaketarako Udal Agentziaren eskuetan uzten dituzten etxebizitza hutsen jabeek jasoko duten laguntzari beste %20 gehituko zaio.

*Etxebizitzak egokitzeko laguntzen emakidari dagokionez, ahalegin eskerga egingo da; hutsik dauden etxebizitzak kasuan, laguntza horiek "Alquila Seguro" Programan sartzen direnatar a bideratuko dira.*

Jabetzako etxebizitza babestu berrien udal sustapena dela eta, Etxebizitzaren Zinegotzigo Delegatuaren asmoa, 1992 urteaz geroztik martxan dabilen “Lehen Etxebizitza” Plana indartzea da. Legealdi honetan, hain zuzen, hiriko garapen area berrietan 47.200 eta 116.000 euro kostatuko diren 14.500 etxebizitza eraikiko dira. Salgai jartzekoak diren etxebizitza babestu horietarako sarbidea diru sarrera txikiak dituzten 35 urte bitarteko gazteek izango dute, batik bat.

Horiek gorabehera, kooperatibetako kudeatzaileen ordezkariekin kontsensuz taxutu-tako baldintza orriaren idazketa amaitzen ari da: horren xedea, lehiaketa publikoaren birtartez udal lurzorua eskaintzea da, Madrilgo Udalak lagatzen dien lurzoruan kooperatibek etxebizitza babestu berriak sustatu ahal izan ditzaten. Espero den bezala, gazteen eskakizunaren parte nabarmena kooperatibek bideratuko dute.

Beste aldetik, Zinegotzigoak alokairuko zein jabetzako etxebizitza babestuen eska-tzaileen erregistro edo zerrenda bakarra sortuko du, Deialdietan oinarriturik dagoen egun-go sistema ordezkatzeko asmoz, jardunbide horrek EMV enpresari kudeaketa ahalegin be-rezia agintzeaz gainera, hiritarren artean imajina txarra sortzen du, udal etxebizitzarako sarbidea izatea oso kontu zaila dela sinestarazten baitio herritarrari. Udal erregistro baka-rrak aukeratze eta esleitze prozesuaren kudeaketa eta gardentasuna hobetuko du eta, gai-nera, egiazko eskakizuna zenbatekoa eta nolakoa den (zaletasunak, diru sarreraren maila, profil soziologikoa, etc) zehazkiago ezagutzeko baliabideak eskainiko ditu. Neurri hori az-terketa fasean da orain.

Besteak beste, etxebizitza babestuen udal parkea kontrolatzea ezinbestekotzat jotzen du, praktikan babes publikoko eta alokairuko etxebizitzetan onuradunen errotazioa eragi-teko. *Etxebizitzaren Ikuskapen Zerbitzua*, hain zuzen, xede horrekin sortuko da, hots, udal etxebizitzetan iruzurra galarazteko: premia ez duten pertsonak, hutsik dauden etxebizi-tzak, salmenta irregularrak edo bestelako helburuak –bigarren egoitza, inbertsioa, etc.– betetzeko baliatzen direnak, etab.

### Gazteen asoziazionismoaren esku hartzea

Etxebizitzaren udal politiketan gazteen asoziazionismoaren esku hartzeari dagokiola, hainbat bilera egin dira erakunde sozialekin baina elkarrizketatuaren iritziz, egintzak es-kakizun hutsezkoak izan dira, hau da, legealdi honetan Madrilgo Etxebizitzaren Zinegotzi-go Delegatuak garatuko dituen ekimen jakin batzuen ildotik doazenak. Etxebizitzaren ara-zoa konpontzea dela eta, irtenbide koherenteak proposatu eta kudeatzeko izan beharko lukeen ahalmena kontuan izaki, gazteen asoziazionismoak ahulezia erakutsi duela haute-man da.

*Etxebizitza proiektuak bereganatu eta kudeatzeko bezainbesteko gaitasunez jantzita-ko gazte erakunderik ez dugu ikusten.*

Hiritarren partaidetza indartzeko asmoz, 2004ko irailean martxan hasiko *Madrilgo Etxebizitzaren Behategia*. Udal erakunde horrek elkarren osagarri diren bi zeregin beteko ditu: batetik, etxebizitza libre eta babestuaren merkatuaren egoera aztertzea; bestetik, etxebizitzaren sektorean parte hartzen duten elementuen (sustatzaile-etxegileak, profe-



sionalen kolegioak, alderdi politikoak, erakunde sozialak, auzokideenak, etc.). topaleku eta esku hartzeko gune gisa funtzionatzea

### Aholkuak

Elkarrizketatuak alor onuragarriantz begirako bi gogoeta egin ditu:

- ▶ Etxebizitza babestua babes erregimenean dagoen epearen balizko zabaltzea aztertzea (egun, debekatua dago etxebizitza babestua aurreneko 15 urteetan deskalifikatzea, jabetza aurreneko 10 urteetan transmititzea, eta babes erregimenaren iraupena gehienez ere 20 urtekoa da, legeria estatalaren arabera sustaturiko etxebizitzetzi dagokienez).
- ▶ Etxebizitza babestua eta librearen arteko figura sortzea, etxebizitza babestuentzat araututako gehieneko diru sarrerak (lanbide arteko soldata bider 5,5) baino handiagoak dituzten baina, aldi berean, etxebizitza librearen merkatuko prezio altuetara iristeko bezainbeste irabazten ez duten gazteei etxebizitzarako sarbidea errazteko.

## 7. ADIBIDEA: GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZA SUSTATZEKO UNITATE TEKNIKOAK ZARAGOZAKO UDALA<sup>97</sup>

Zaragozako Gazteriaren Udal Zerbitzuak etxebizitzarako gazteen sarbidearen alde egi-ten du, horretarako Gazteentzako Etxebizitza Sustatzeko Unitate Teknikoak kudeaturiko lau udal programa martxan jarritz.

- ▶ Gazteentzako Alokairuko Etxebizitza Poltsa.
- ▶ Gazteentzat etxebizitzak alokatzeko dirulaguntzak.
- ▶ “Hipoteca Joven”.
- ▶ Gazteentzako Alokairuko Etxebizitzen Eraikuntza.

### Gazteentzako Alokairuko Etxebizitza Poltsa

1998 urteaz geroztik martxan dabilen programa honek etxebizitzaren jabe pribatuak eta gazteen arteko bitartekaritza zerbitzua ematen du. Zaragozan alokairuko etxebizitzaren eskaintza urria bada ere (26.000 etxebizitza, hau da, 2001 urtean, familia etxebizitzaren %10,6 hutsik dauden etxebizitzaren stocka alokairukoena baino handiagoa da (30.000 etxebizitza okupatu gabeak), etxebizitzari erabiltzeko ondasun den aldetik baino inbertsio ikuspegitik balio handiagoa aitortzen zaiolako. Jabeari hainbat pizgarri eskaintzen zaizkio: maizterren sinesgarritasuna (errenta ordaintzeko kaudimena badaukala), etxebizitza urtebetez doan aseguratzea eta errentatzaileari zein maizterrari artapen juridikoa (adibidez, maizterrak errenta ez ordaintzeagatik edo jabeak kontratua ez betetzearen demandak tarte-jartzea ere barne) doan ematea. Programa honetako emaitzak erraz laburbiltzen dira: alokairuko 249 kontratu sinatu dira, 497 gazteri lojamendua emanez. Dena den, horrela ez da gazteen eskakizun guztia asetzen, Poltsak urtean 600 gazteren eskariak jasotzen baititu. Poltsak kudeaturiko alokairuko kontratuen hileko batez besteko errenta 325 euro izan zen 2003an; merkatu librean, bitartean, nekez aurki zitekeen 390 euro baino alokairua merkeagorik.

*Alokairua kontuan, Zaragozako higiezinaren agentzia nagusia gara.*

Programa hau garatzeko unean topatu duten lehen eragozpena argi dago: hutsik dagoen etxebizitzaren jabeak ondasun hori egokitzat jotzen duen unean etekin ekonomikoa ateratzeko moduko inbertsioztat jotzen du baina horrek, noski, salmenta egingo bada, etxebizitzak erabat eskuragarri eta erabilgarri egotea agintzen duenez, okupatu gabeko etxebizitza hori alokairua merkatuan jartzeko gogoia kentzen dio balizko errentatzaileari.

*Jabeak askotan ez du alokatu nahi izaten eskuak libre izaki, nahi edo behar duen unean etxebizitza transmititu eta plusbalioa erdietsi ahal izateko. Alokaturik baldin badute, balizko salmenta hori kontratuak irauten duen bost urteko iraupenari baldintzatua dago.*

<sup>97</sup> Elkarrizketaturiko pertsona: Jesús Ángel González, Unitate Teknikoko Burua.

Udal Administrazioak ere, hutsik dauden etxebizitzaren jabeen artean Poltsaren eginkizunak ez ezik, honelako programetan sartuz, beraiek jasoko lituzketen pizgarri eta bermeak ere jakinarazteko ahalegin handiagoa egin behar omen luke. Nolanahi ere, Udalaren aurrekontuak dituen mugak direla medio, publizitate kanpaina zabalagorik egitea ezinezkoa da oraingoan.

### Gazteentzat etxebizitzak alokatzeko dirulaguntzak

2000 urtean hasi zen udal programa honen bidez gazteak familia etxebizitzatik emantzipatzea lortu nahi delarik, horretarako etxebizitza alokatzea kostatzen denaren parte bat laguntzea eskaintzen zaie eskatzaileei. Dirulaguntzak urtebetea irauten du eta beste urtebetez ere luza daiteke ostera. Balizko bezeroa, familia unitatearen diru sarrierak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 0,9 eta 2,5 izanik, bere etxebizitza ez daukan 18 eta 35 urte bitarteko gaztea da; eskatzaile izateko, familia unitateko kide batek, gutxienez, Zaragozan erroldatua hiru urte gutxienez eman beharko ditu. Alokairuko hileroko errenta 373 euro baino handiagorik izango ez delarik, Udalak hileroko errenta horren %10 eta %50 bitarteko dirulaguntza emango du. Hona programa honetako emaitzak, 2003 urteari dagokionez: 285 dirulaguntza eman dira, 357 gazteren mesedetan; batez beste hileroko dirulaguntza 93,82 eurokoa da, hots, onuradunek ordaintzen duten batez besteko errentaren %33.

*Programaren helburua ez da egoera prekarioan dauden gazteei etxebizitzaren alokairua ordaintzea, horrela balitz urtebete baino dirulaguntza luzeagoaren premia izango luketelako; kontua da, gurasoen etxean bizi den gazteari, emantzipatzeko egokieran bada, pizgarriak ematea.*

Programa honen eragin soziala hobea izango litzateke Udalak gazteen artean hedatzeko ahalegin handiagoa egingo balu, baina aurrekontuen mugak direla medio, berariazko publizitate kanpainarik egitea ezinezkoa da oraingoan.

### “Hipoteca Joven”

Programa honi 2003 urtean ekin zitzaionalarik, xedea du gazteek etxebizitza erosteko ordaindu behar duten finantzaketa hobetzea. Udalak CAJALON banka erakundearekin sinatu duen hitzarmenaren bidez, “Hipoteca Joven” horrek finantzaketa baldintza mesedegarriak eskaintzen ditu: euribor + 0,45, inolako komisiorik ez (mailegua komisiorik ordaintzeke kitatzeko aukera), lehen hiru hilabeteetako amortizazioa interesik gabea, itzultzeko epea 30 urte eta, abalak izanik, tasazio balioaren %120rainoko finantzaketa. Produktu honek Udalaren “kalitate zigilua” agertzen du eta, Gazteentzako Etxebizitza Sustatzeko Unitate Teknikoa informazioa emateaz, kaudimen azterketak egiteaz eta hipoteka tramitatzear arduratzen da, azkenean txostena banka erakundera igorriko diolarik. Lehen urte honetan 809 hipoteka eskari tramitatu ditu eta CAJALON banka erakundeak kasuen %80tan hipoteka eman egin zuen, batez besteko diru kopurua 110.000 euro izaki. Guztira, telefonozko 11.700 kontsulta eta 8.100 kontsulta pertsonal burutu dira. Horietan gazteari “Hipoteca Joven” izenekoaz informazioa eman ez ezik, bestelako galderei erantzun zaie, hala nola hipoteka merkatuaren egoera, hipoteka nola negoziatu, banka erakundeek ezartzen dituzten baldintzak, egin beharreko tramiteak, etc.

*Den-dena geure baliabideez egiten dugu; dagoeneko 10.000 gazte baino gehiagori eman diegu informazio zehatz eta sakona. Gure lanaren kalitatea banka erakundeetakoaren parekoa edo hobea da.*

### Gazteentzako Alokairuko 29 Etxebizitzen Eraikuntza

Programa pilotu hau 2001 urtean Udalak eta INJUVE erakundeak sinatu zuten hitzarmenetik sortu da. Sustaturiko 29 etxebizitzek, 70 m<sup>2</sup>-koak, hiru logela eta egongela dute. Iaz entregatu zitzaizkien 18 eta 30 urte bitarteko gazteei eta hilean alokairuko errenta 186 euro da. Hona deialdiko beste hainbat baldintza: udalerrian hiru urte eroldaturik egotea gutxienez, urteko diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 0,9 eta 2,7 artekoak izatea eta alokairuko errenta ezin izan daiteke sarrera gordinen %40 baino handiagorik. Errentako 29 etxebizitza horietan 42 gazte bizi dira, guztira.

Ikuspegi kualitatibotik begiratuta, berriz, programa pilotu hau arras onuragarria izan bada ere, kuantitatiboki, errentan 29 etxebizitza bakarrik eskaintzea urri-urria da, inondik ere, Zaragozako eskakizuna aintzat harturik. Adiera horretan, Udalaren aurrekontuak duen eskasiak alokairuko etxebizitza gehiago sustatzea eragozten du. Legealdi honetan, guztira, gazteentzako 200 etxebizitza berriren sustapena aurreikusten da.

Lau udal programa hauen balorazioa egitean, hona hemen elkarrizketatuaren iritzia:

*Poltsa programari hamar puntutik zortzi emango nizkioke nik. Dirulaguntzen programari, berriz, zerbait gutxiago: zazpikoa bakarrik, une honetan gure urteko finantza-ketaren mugara iristen ari garelako, hau da, 360.000 euro inguru. “Hipoteca Joven” programari 9 emango nioke, ene ustez garrantzi handia baitu egindako lanak. Eta errentako 29 etxebizitza eraikitzeari ere, etxebizitzaren kopurua txiki-txikia den arren, programa pilotu baita hori, hamar puntutik bederatzi emango nioke.*

Zaragozako Udalak, beste aldetik, 2007 urtera bitartean 2.000 etxebizitza babestu sustatzea aurreikusia du, horien %10 bakarrik alokatzekoa izango delarik. Etxebizitza babes-tuak esleitzeko lehiaketa guztietan Udalak 35 urtez beherako gazteentzat etxebizitzaren %60ko erreserba kuota ezartzen du.

### Gazteen asoziazionismoaren partaidetza

Etxebizitzaren udal politiketan gazteen asoziazionismoaren esku hartzeari dago-kiola, ahula da elkarrizketatuaren iritziz: jarduerak ez dira etxebizitzetako buruzko printzipiozko adierazpen orokor hutsak baino. Zaragozan, aisialdiari dagozkion jardueretan espezializatutako gizarte ehuna da eta krisi egoera bizi du orain, bai afiliazioari dago-kionez, baita gazteen artean eragin soziala izan dezaketean egintzak antolatzeari dago-kionez ere.

*Ez dakite gauza handirik, eskakizun generiko hutsetik aurrera ez doaz eta, mahai gainean konponbideak jartzeko orduan, mugimendu horiek ez dituzte proposamen serio*

*eta zorrotzak egiten, gogoeta egin gabe datoz. Etxebizitzaren arazoari eman dakizkiokeen alternatibez benetako proposamenik ez dut uste egin denik.*

## Aholkuak

Etxebizitza babestuen sustapena gehien baldintzatzen duen elementuetako bat, babes publikoko etxebizitzek egun dituzten legezko gehieneko prezioak horrelakoak izaki, sustatzaile-etxegile pribatuek gutxieneko errentagarritasunik ez eskuratzea da; sustapen publikoan, berriz, galerak gertatzen dira. Horrenbestez, 2002-2005 Etxebizitza eta Lurzorua-ren Estatu Planaren araudiak etxebizitza babestuei ezarritako gehieneko prezioak garestitzeko aukeraz gogoeta egiteko premia dago: horrela eraiki litezke alokairuan jartzeko etxebizitza babestuak.

*Etxebizitza publikoaren kontuetan demagogia asko dabilenez, batzuen pose horiek biziki murrizten dute jarduteko ahalmena. Esate baterako, etxebizitza babestuen prezioa %25ean garestitu behar dela esaten bada hedabideetan agertuko den titular horrek imajina urratu eta balizko botoak kendu dizkion beldur ibiliko da politikaria.*

Administrazio Publikoek alokairua erregimena –babeztutakoa, batik bat– erabakitazunez bultzatu behar omen dute, alor sozio-ekonomikoan ongizate gradurik hoberenaz gozatzen diren Europar Batasuneko estaturen aldean, horixe baita Espainian etxebizitzaren parkeak agertzen duen hutsune larriena. Nolanahi ere, elkarriketatuen aburuz, Espainiako Administrazioek alokairua sozialeko parke publikoaren kudeaketan sartzeari nolabait muzin egiten diotenez, erabakirik erosoena hartu dute: salgai jartzeko etxebizitza babestuak sustatzea, alegia. Adiera horretan, Europako hainbat herrialdetan dauden alokairua sozialeko parkeetan izaniko eskarmentuak erreferentzia mesedegarri izan omen daiteke Espainiako Administrazio horientzat.

*Maizterren eguneroko kexuez artatzea: igogailua ez dabilela, hark ordaindu ez duenez etxetik kaleratu beharra dagoela, etc. Horrelako arazoak nozitzeko arriskua izaki, jendea erosteko moduan badago, eros dezala. Horrela nik ez dut kudeaketa arazorik izango.*

Iruzurra murrizteko ikuskapen zerbitzua martxan ipini eta, era berean, salmentan transmititzen diren babes ofizialeko bizitzaren kasuan, Administrazio Publikoek tanteatu eta atzera egiteko eskubidea praktikan jartzeko premia ere agertu du elkarriketatuen.

Egun, etxebizitza librearen prezioen hazkunde espekulatzailerik etengabe goraka ari dela eta etxebizitza babestuen eskaintza arras eskasa izaki, etxebizitza eskuratze arazo objektiboak dituzten hiritarren kolektiboa geroz eta ugariago da, gazteen talde demografikoan, batez ere. Administrazio Publikoek horregatik inplikatu behar dute bere burua, etxebizitzaren merkatua arautzeko. Hortaz, modu aktiboago eta eraginkorragoan jardun behar dute, merkatuan benetako eragina izan dezaketean baliabide propioak baliatuz: lurzorua den ondasun publikoaren bidez, esate baterako, alokairuko etxebizitza babestua lehentasunez sustatzeko. Adiera horretan, higiezinaren merkatuan eragile sustatzaile arrunt gisa parte hartzeaz gainera, alokairuan jartzeko etxebizitza berriak eraikitzeke Udalek erreserbatuak dituzten kupoak gehi ditzaten ere proposatzen da.

*Une hauetan Administrazioa merkatuan ikusle huts da, batez ere, prezioak goraka doazela begira dago. Etxebizitzaren merkatuan era aktiboan eragin beharko luke, aitzitik, sustatzaile pribatuek darabiltzaten arma horiekin borrokatuz, mugarik ezartzeke...*

## 8. ADIBIDEA: GAZTERIAREN ZINEGOTZIGOA ALACANTEKO UDALA

Udalerrian bizi diren gazteen bizitegi-emantzipazioa sustatzeko helburuz, lau programa eta proiektu kudeatzen ari da Alacanteko Udala:

- ▶ Gazteentzako Etxebizitza Poltsa.
- ▶ Belaunaldi desberdinetako jendearentzako etxebizitzak.
- ▶ Unibertsitarioentzako etxebizitzak.
- ▶ Gazte solidarioentzako etxebizitzak.

### Gazteentzako Etxebizitza Poltsa

Gazteei, etxebizitza alorrean informazioa eta aholkularitza eta alokairuko etxebizitzaren merkatuan bitartekaritza zerbitzua eskaintzen die Gazteriaren Zinegotzigoak, Etxebizitzaren Udal Patronatuak eta Asociación Provivienda elkarteak 1996an elkarrekin eta 1999 urtean Lan eta Gizarte Arazoetarako Ministerioko Gazteriaren Institutuak sinatu zuten hitzarmenean kokatzen den Programa honek. Kudeaketa bi bide nagusitatik doa:

- ▶ Etxebizitzaren merkatura iristen diren gazteei informazioa eta aholkularitza ematea.
- ▶ 18 eta 35 urte bitarteko gazteei, merkatu librean dagoen batez besteko errenta baino merkeago etxebizitzak alokatzea.

Gazteei lojamendua ematea bezain garrantzitsua da haietako gehienek informazioa eskura ahal izan dezaten bidezkoak diren gestio eta ahaleginak egitea, errentamendu zein salerosketako kontratua sinatzen duten bi alderdien arteko oreka lortzeko.

Informazioa, gehienetan, ez dagokio zuzen jardute hutsari, kontua kasuan kasuko dokumentazio zehatz hori sakon aztertzea izaten baita. Horregatik nabarmentzekoa da gazteei ikuspegi neutral eta objektibotik ematen zaien aholkularitza tekniko eta juridikoa.

Gazteekin eginiko kontsulta eta gestioei dagokienez, 2002 urtean 9.365 izan ziren eta hurrengo urtean (2003), berriz, 9.823raino igo zen kopurua. Jabeei dagokienez, 2002an 2.692 kontsulta egin ziren eta 2.203, berriz, 2003 urtean.

Programak lorturiko etxebizitzaren alokairuak 198 izan ziren 2002an eta 200 pisuren kontratazioa kudeatu zen 2003an. Errentako etxebizitza horietan 390 gaztek hartu zuten lojamendua eta 328 gaztek 2003 urtean.

### Belaunaldi desberdinetako jendearentzako etxebizitzak

Alacanteko Hirigune Zaharrean –Alacanteko Hirigune Historikoko Arkitektoa Planaren jardueretako bat izaki (RACHA Plana alegia)– garatutako Proiektu pilotu hau aitzindari izan zen Estatu espainiarrean. Zerbitzu komunez horniturik eta belaunaldi desberdinetako gizakiek elkarri eman diezaieketen laguntzan oinarriturik, adin handiko eta gazteentzat errenta egoki-egokiko 18 etxebizitza dituen eraikina altxatu zen. Etxebizitzaren erabiltzaile-

ek baldintza batzuk bete behar dituzte, hala nola 18 eta 30 urte bitartekoak edo, bestela, 65 urtetik gorakoak izatea, udalerrian etxebizitzarik ez edukitzea, delako etxebizitza hori ohiko bizitoki iraunkor gisa erabiltzea eta familiaren urteko diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldataren bider 2,5 baino handiagorik ez izatea.

Proiektu pilotu hau egindakoan Portu diren emaitzak hauek dira:

- ▶ Babes ofizialeko 18 etxebizitza eta sotodun bi etxabe komertzialeko eraikina altxatzea, guztirako azalera erabilgarria 1.547 m<sup>2</sup> izaki.
- ▶ Etxebizitzen esleipendunak 30 urtetik beherako gazteak eta 65 urtetik gorako pertsonak izan dira (talde biak %50ean, gutxi gorabehera).
- ▶ Zahar populazioa bere auzoan mantentzea, bere autonomia eta etxebizitza duina daukala.
- ▶ Etxebizitzen errenta oso eskuragarria.
- ▶ Belaunaldi desberdinetako jendeak naturaltasunez laguntzen dio elkarri, adin aldearen ondoriozko urruntzea gutxituz eta zaharrek bere burua protagonista eta baliokotzat sentitzeko moduko egoerak sortuz, bertan gazteek kolektibo horren aberastasun kulturalaz balia daitezkeelarik.
- ▶ Belaunaldi desberdinetako jendea elkarrekin bizitzearen inguruko jardueren kopuru eta aniztasuna gehitzea: egintza kulturetatik hitzaldietaraino, etxeko lanetan elkarri laguntzean barna.
- ▶ Erakin pilotuaren lurretan aurkituriko Lonja Gotikoaren hondakin arkeologikoak in situ mantentzea.

Emaitza onaren, premiaren eta sorturiko eskakizunaren ondorioz, Alacanteko Udalak beste plan bat egin du, askozaz ere ausartagoa: honetan, belaunaldi desberdinetako jendearentzako 264 etxebizitza jasoko dituzten lau eraikin altxatuko dira, beren aparkatzeko plaza eta guzti, eta bertan egongo dira zaharrentzako eguneko zentroak eta bestelako hornikuntzak ere, hala nola gizarte etxea (zentroa), osasun zentroa, etab.

### Unibertsitarioentzako etxebizitzak

Proiektu honetan Espainiako Lan eta Gizarte Arazoetarako Ministerioko Gazteriaren Institutuak, Valentiako Erkidegoko Arkitektoa eta Etxebizitzaren Zuzendaritza Nagusiak, Alacanteko Unibertsitateak eta Alacanteko Udaleko Etxebizitzaren Patronatuak esku hartzen dute. Alacanteko hirigune zaharrean dauden sei eraikinetan (horietako hiru eraikitzen ari dira) 100 etxebizitza antolatu behar dira. Proiektu honen helburua hainbat xede betetzea da, bi alorretan:

#### *Alor sozioekonomikoan*

- ▶ Ikasle gazteei, merkatu librean topa ditzaketen lojamenduak baldintza hobetan eskaintzen zaie hemen.
- ▶ Gune horretako populazioa dibertsifikatu egiten du.
- ▶ Bizitza unibertsitarioa hirigunera dakar.
- ▶ Auzoko eguneko merkatalgoa suspertzen du.



### *Alor urbanistikoan*

- ▮ Endekapen fisiko latza nozituriko gunean dihardu.
- ▮ Hiriaren gainerakoekin konektatu eta integratzeko balio du.
- ▮ Ekipamendu urbanoa hobetzen du.
- ▮ Ekimen pribatuari erreferentzia eta pizgarri gertatuko zaizkion jarduera nukleo berriak sortzen ditu.

### **Gazte solidarioentzako etxebizitzak**

Programa hau, auzoa berreskuratu eta suspertzea helburu duen “Juan XXIII, 2. Sektorean Esku Hartze Integrala Burutzeko Udal Plan” izenekoan sartzen da. Bertan parte hartzen duten gazteek, Etxebizitzaren Udal Patronatuaren jabetzako gela bat beste gazte batzuekin alokairuan partekatzen dute. Hileroko errenta 40 eta 60 euro bitartean dabil eta, horren truke, gazteek astean bi, hiru edo lau ordu jarduera komunitarioetan eman beharko dituzte, auzoan bizi diren gainerako pertsoneri laguntzen hurrengo jardueretako batean:

- ▮ Auzokideen komunitateak sortu eta antolatzea.
- ▮ Jardueren antolakuntza eta garapenean, auzokideen elkartarekin eta auzoko erakunde sozialekin elkarlanean aritzea.
- ▮ Berariazko premiak dituzten sektoreetako kideei laguntza ematea (adineko jendea-ri, adingabekoei, familiei, etc).
- ▮ Auzoa eta eskolaren arteko lotura sendotzeko jarduerak egin eta eskolan dabiltzan ikasleei laguntza ematea.
- ▮ Gazteentzako Udal Zentroak 8 eta 16 urte bitarteko biztanleriarentzat antolatzen dituen egitarau eta jardueren garapenean laguntzea: kirolezkoak, hezkuntza ekologiko eta sozialekoak, etab.
- ▮ Prestakuntza eta enplegu proiektuetan jardutea eta inoiz edo behin laguntza ematea: Helduen Heziketa Iraunkorra, Lanbide Aurreko Lantegiak, Gizartean Txertatze-koak, etc.

### **Gazteriaren asoziazionismoaren esku hartzea**

Alacanteko Udalean orain dela urte batzuk sortu zen “Gazteriaren Departamentu arteko” organo kolegiatua bi batzordek osatzen dute:

- ▮ Departamentu arteko Batzordea, hainbat alorretako zinegotziek eta Gazteriaren Kontseiluko ordezkariak osatua: Batzorde honen ardura gazteriari dagozkion politikak aztertu eta planifikatzea da.
- ▮ Batzorde Teknikoa, bertan inplikaturik dagoen zinegotzigo bakoitzeko ordezkari tekniko banak eta Gazteriaren Kontseiluko ordezkariak osatua.

### **Aholkuak**

- ▮ Zain dauden babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen zerrenda bakarra osatzea.
- ▮ Babes ofizialeko etxebizitzaren erostunen esleipenak ikuskatzea.

- ▶ Kalifikazio epea agortzean, babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta kontrolatzea. Kontua litzateke prezioa eguneratu eta itxarote zerrendan zain dauden balizko eros-tunei saltzea, espekulazioari ihes egiteko.
- ▶ Saldu edo erosteko laguntzarik eskuratu ezin dutenentzat, etxebizitzaren kostua merkatuko duten programa eta neurri fiskalak martxan jartzea.
- ▶ Alokairua merkatua arinduko duten programa berriak martxan jartzea, etxebizitza erosteko aukerarik ez duten pertsonentzat egiazko alternatiba emateko.

## 9. ADIBIDEA: ALCOBENDASKO ETXEBIZITZAREN UDAL ENPRESA ALCOBENDASKO UDALA (MADRIL)<sup>98</sup>

Laurogeigarrenetako hamarkadaren hastapenetan Alcobendasko Udalak ekin zion etxebizitzazko politikak garatzen, duintasunik gabeko etxebizitzetan bizi zen jendea etxebizitza berrietan sartzeko, batik bat. Estreinako udal jarduera haietan ere etxebizitzetako batzuk gazteei esleitu zitzaizkien. Geroago, Alcobendasko I Plan Joven eratu zenean gazteriari bereziki lojamendu alorreko konponbideak emateko berariazko etxebizitza politika garatzeko premia ikusi zen. Berariazko politika haren ondorioz 800 etxebizitza erai-ki ziren, hiru sustapenen bidez: haietako bi, Udalak kudeatuak eta hirugarrena, berriz, Madrilgo Erkidegoaren Etxebizitzaren Institutuarekin sinaturiko hitzarmenaren bidez. Etxebizitza haiek duela zazpi urte barematzearen arabera esleitu ziren jabetza erregimenean, oso prezio merkean.

*Horretan oker egin genuen, seguruenik, gerora etxebizitza horiek espekulatzeko erabili dituztelako jabeek; hain merkeak saltzearen erruz, geroago jende askok saldu zuen berea merkatuko prezioan. Bestetik, etxebizitza haiek horren merke ateratzearen arrazoietako bat, Udalak kostuaren parte bat –lurzorua, hain zuzen– ez kobratzea izan zen. Hortaz, etxebizitza horien parte bat Alcobendasko herritar guztiek ordaindu dute, ondoren aprobeitxategi batzuek bakarrik espekulatu zutelarik. Beraz, prezio kontuetan gaizki jardun ginela uste dut nik, gazte esleipendunekin paternalismoz jokatu genuelako, baina ez horrela politikan: politikan asmatu genuelakoan nago.*

Gazteentzako Etxebizitzaren I Plan haren ondotik Udalak inplementatu duen etxebizitza politika globalago horretan, esleipenak egiteko orduan, lehentasunezko kolektiboetako bat gazteak dira: sustatzen diren etxebizitza berrien %60 30 urte bitarteko gazteei esleitzen zaizkie, bai jabetza erregimenean, baita alokairuan ere. Egun, Etxebizitzaren Udal Enpresa 400 etxebizitzaren eraikuntza sustatzen ari delarik, (horietako 150, saltzekoak eta 200, berriz, alokairuan jartzekoak) horien %60 gazteei esleituko zaizkie, zozketa sistemaren bitartez.

*Bai, Udalak egiten du gazteei bereziki zuzenduriko etxebizitzaren politika jakin bat, beraiek direlako, atzerritar inmigranteekin batera, gehien kezkatzen gaituen eskakizun sozialaren segmentua.*

Etxebizitzak Alcobendasko udalerrian hartu du Madrilgo Erkidegoko preziorik garestienetako bat, Madrilgo udalerritik gertu egoteaz gainera, komunikazio ona duelako berearekin eta Barajasko aireportuarekin, udalerrri honek eskaintzen duen bizi kalitatea ere aintzat harturik. Horrenbestez, Alcobendasko gazteak zailtasun material latzak izango ditu udal merkatuan eskuragarri dagoen eskaintzaren bidez. Horren ondorioz, Alcobendasko gazteetako askok emantzipatzeko premia bestela asetzen du: ipar aldeko periferiako udalerrietan –Alcobendastik geroz eta urrutiago– daudelako, gureak bezain garestiak ez diren etxebizitzetara joaz, alegia.

<sup>98</sup> Elkarrizketaturiko pertsona: Fernando Menéndez Hernández, Zuzendari Kudeatzailea.

*Aspaldi honetan ikusten ari gara Alcobendasko gazte askok alde egin behar izaten duela; fenomeno berbera gertatu zen horien gurasoen garaietan, duela hogeita hamar bat urte, jatorriko hiri edo auzotik irten eta Madril hiriburutik ere alde egin behar izan zutenean, artean herri merkea zen Alcobendas hartan etxebizitza hartzeko. Gure seme-alabek nozitzen dute orain arazo bera baina hemendik urrutiagoko herrietara joan behar izaten dute orain Sierratik gertukoetara, hain zuzen. Eta gu ez gara gauza arazoari konponbidea emateko, Udalak eman dezaken erantzuna ez baita inondik ere iristen eskakizun sozial osoa asetzera.*

Etxebizitzaren garestiari eta horrek gazteriarentzat dituen ondorio kaltegarriari aurre egiteko asmoz, Alcobendasko Udala etxebizitza politika oldarkorra goa garatzen ari da orain, ondoko udal jardueretan oin hartuta:

- ▶ **4.000 etxebizitza berriren sustapena;** horietatik 3.000 babestuak izango dira eta horien %60 gazteei esleituko zaizkie. Urbanizazioari 2004ko azken hiruhilekoan ekin nahi zaio eta etxebizitzak hemendik hiru urtera entregatu ahal izango dira.
- ▶ **Etxebizitza zaharrak egokitzea:** Etxebizitzaren Udal Enpresak eginkizun aktiboagoa beteko du, Eraikinen Ikuskapen Teknikoek xedatzen dituzten eraikin eta etxebizitzak egokitzea bultzatuz. Bestetik, jabeek beraiek eskatuta ere egokituko dituzten eraikin eta etxebizitzak. Marko politiko berrian, udalerrian berria den jarduera ildo exekutatu da: etxebizitzak trukeaz ari gara. Esate baterako, igogailua jartzea teknikoki ezinezkoa den eraikinean, etxebizitza hauek beste berri batzuekin trukatu dira, egokitutako horietan alokairua erregimenean gazteak sartu ahal izan daitezten, etxebizitza zaharren jabeak –gehien-gehienak adin handiko pertsonak– etxebizitza berrietara doazen bitartean. Egokitzearen %75 Udalak finantzatu du eta gainerako %25 jabeek ordainduko dute.

*Une hauetan adineko jendearentzako zerbitzu komunez horniturik dauden 120 etxebizitza babestu eraikitzen ari da Udala hirigunean, etxebizitza trukatu duten zaharrek bertan bizitokia izan dezaten; horri esker, bide batez, horien etxebizitzak egokituz gero gazteei alokatu ahal izango zaizkie eta, hauek ordainduko duten errentarekin eta erretiroko pentsioaren parte batekin jabe zaharrek alokairuko udal etxebizitza babestua ordaindu ahal izango dute.*

### **Etxebizitzaren udal politikak garatzeko oztopoak**

Elkarrizketatuaren iritziz, orain arte burututako jarduerak ez dira aski etxebizitzaren arazoari konponbidea emateko, egoera prekario horrek Alcobendasko gazteen emantzipazioa galarazi egiten baitu. Nolanahi ere, gazteen baitan eragina duen etxebizitzaren problematikari jarduteko modurik eraginkorrena Udalak berak etxebizitza babestuak sustatzea dela iruditzen zaio, bestelako kudeaketa pleguak espekulazioaren eta pikareskaren biktima izan daitezkeelako, kooperatibismoan zein sustapen pribatuan. Babes ofizialeko etxebizitzaren moduluaren prezio ofizialak, hein handi batean, espekulazio eta pikareskazko praktika horien mesedetakoak dira, Madrilgo Area Metropolitarrako etxebizitza babestuaren produkzio kostuak ordaintzeko adinakoz ez baitira.

*Alderdi hori konpondu bitartean, etxebizitzak prezio ofizialean salduko direla bermatzeko modu bakarra Administrazio Publikoak egitea da, baina gu ez gara gauza une*

*hauetan metaturik daukagun eskakizuna asetzeko bezainbesteko etxebizitza eraikitze-ko, ezinbesteko baliabideak ez baititugu aurrekontuetan.*

Jabetzako etxebizitza babestuez ari garela, babes ofizialeko etxebizitzaren moduluaren prezio ofiziala ez da aski estaltzen sustapen eta eraikuntza gastuak ordaintzeko, alokairuko etxebizitza babestuen kasuan ez bezala: hauetan, Udalak Madrigo Erkidegotik jasotzen dituen laguntzei esker, jarduera merkeago gertatzen zaio Udalari. Elkarrizketatuak lurzorua erosi ere mintzagai izan du: ondasun hori ez da berreskuratzen etxebizitza babestuen salmentako prezio ofizialaren bidez. Sustapena Udalak berak egiten duenean arazoa arinago izaten da, erakunde honek lurzoru doan ipintzen baitu baina sustatzaile pribatuak edo kooperatibak jarduten dutenean lurzoru erosi egin behar izaten da eta horrek etxebizitza babestuak prezio ofizialean saltzea galarazi egiten du. Horregatik saltzen dira eskritoretan agertzen den baino askozaz ere prezio garestiagoan.

*Zer egingo ote du sustatzaile pribatuak, ordea, horrelakoetan? Iruzur eta gaiztakeriak: atea blindatua dela, zoruko egurra dela, halako eta bestelako hobekuntzak direla... Azkenean horientatik beste 30.000 euro kobratzen dituzte, beltzean, babes ofizialeko etxebizitzaren prezio ofizialaren gainetik.*

Arazo horri aurre egiteko, bere ustez, Administrazio Publikoak lurzoru merke ugari eskaini eta, gainera, etxebizitza politika aldatu egin behar du, hau da, indarrean dagoen zerga arintzean oinarrituriko zeharkako laguntza ofizialen sistemaren ordeztu, erostunaren profil sozioekonomikoaren arabera, pertsonari emango zaizkion zuzeneko laguntza edo dirulaguntzen sistema ezartzea.

Aurki egingo den 3.000 etxebizitza babesturen udal sustapenean Udalak sekulako ahalgina egin beharko du elkarrizketatuaren ustez baina, aldi berean, eskaintza hori orain dagoen eskakizuna asetzeko inondik ere aski ez dela dio. Gehienez ere, Espainiako Gobernuak garatu nahi duen etxebizitzaren politikak Alcobendasko Udalari datozen urteotan etxebizitza babestuen eskaintza ugaltzea ahalbidetuko diola espero du.

Alcobendasko etxebizitza eta lurzorua garestitze nabarmenak, neurri handi batean, Madrigo Area Metropolitarraren barnean duen kokagune estrategikoaren ondorio da: Madrigo Paseo de la Castellana ezagunaren luzapena da hori, N-1 errepidearen ertzean dago, Barajasko aireportutik gertu-gertu. Horrez gainera, garai demokratikoko udal gobernuek eginiko kudeaketaren ezaugarri bereizgarria herria ekipamendu kolektibo eta oinarritzko azpiegituz hornitzea izan da, Alcobendasko bizi kalitate onaren mesedetarako. Higiezi- nen espekulazioak biziki aproposa duen testuinguru soziourbanistikoko horretan Udalaren jarduerak ez dute lortu etxebizitzaren prezioen gorakada mantsotu edo gelditu, are gutxiago prezioak merkatzerik, Alcobendasko etxebizitzaren merkatuan eskakizun kaudimendunak eragiten duen presioa handi-handia delako.

*Valdelasfuentes-en bizitegi zoragarria osatu dugu, 2.600 etxebizitza babestu eta 1.000 libre eraikita, eta horko etxebizitza babestuetan ere hainbat pikardia atzeman ditugu. Sustapen Ministerioak Valdelasfuentesen aldiriko tren geltokia jartzea aurreikusitako eta etxeren prezioa sinestezineraino lehertu da. Orain Alcobendasera metroa ekarriko digutenez, prezioak goraka segituko du.*

Eskuragarri dagoen udal lurzoruaren eskaintza ez da etxebizitzaren eskakizun soziala asetzeko aski, udalerrriaren mugek hiri garapena biziki baldintzatua daukatelako: ipar aleetik, San Sebastián de los Reyes udalerrria dago; ekialdean, Barajasko aireportuaren eragin aldea; mendebaldean, Pardo mendia eta “El Goloso”-ko instalazio militarrek eta hegoaldean Madril hiriburua. Gehienez ere, “El Goloso”ko instalazio militarrek finkatuak dauden lurzoruen parte bat baliatzea espero dute, etxebizitza babestuen sustapen zenbait burutzeko.

Bestetik, jarduera urbanistiko berrien mantsotasuna ere nabarmentzen da: diseinatu eta onetsi den unetik eraikitako etxebizitzak entregatu arte zortzi bat urte igarotzen baitira, sustapen – eraikuntza prozesuak dauzkan faseen eta bete behar dituen tramite ugarien ondore.

### Gazteen asoziazionismoaren esku hartzea

Udalerriko gazteria kalitate oneko zerbitzu eta etxebizitzak eskatzeari dagokionez zorrotza bada ere, errebindikazio jarrera dezente ahuldu dela hautematen da. Izan ere, aisialdiko jardueraz kezkatutako gazteen elkarteak ugari diren bitartean, gazteentzako etxebizitza eta lojamendu alorrean bestelako politikak martxan jar daitezkeen eskubidea koherentziaz eskatzen duen elkarerik ez da.

Etxebizitzaren Zinegotzigoak Alcobendasko Gazteriaren Kontseiluarekin aldi berean bilerak egiten ditu gazteriaren eskakizun eta proposamenei harrera egiteko. Gazteen asoziazionismoak jabetza erregimenean 90 m<sup>2</sup>-ko azalerako etxebizitza eskuragarria eskatzen du baina gazteentzat apartamentuak eraikitzea eskatzen duten gizakiak bakanak direla ere atzematen da. Gazteek etxebizitzaren truke balioa erabilera balioari lehenesten diotela uste du elkarriketatutako, jabetzaren aldeko kulturaz sozializatu direlako: horregatik eskatzen dute etxebizitza babestu erostekoa.

*Etxebizitza, bizitoki baino areago, inbertsio gisa hartzen dute: “horra hor urterik urte balioa handitzen ari den ondasuna: nirea da hori.*

Beste alde batetik, etxebizitzaren arazoari dagokionez, gazteen asoziazionismo errebindikatzailek ez izatea agian Europakoaren antzean gazte emantzipatzeko ohiturarik ez izatearen ondorio izan daitekeela uste du: Europar Batasuneko herrialde batzuetako gazteak 25 urte bete aurretik emantzipatzen dira baina adin hori Alcobendasen 30 urtean da orain.

### Aholkuak

- ▶ Gazteen asoziazionismoaren baitan emantzipazioaren eta etxebizitzarako sarbidearen problematika konpontzeko jarduerak eta politika publikoak errebindikatzeko interesa piztea.
- ▶ Gazteen artean etxebizitza alorrean kooperatibismoa sustatzea, Administrazio Publikoetatik baliabideez eta aholkularitza espezializatuaz lagunduz.
- ▶ Hutsik dagoen etxebizitzaren arazoaz serio kezkatu eta arduratzea, zergen bitartez, okupaziorik eza zigortu eta alokairua saritutako duen politika aurrerazalea martxan jarri.

- Lurzoruari dagokion legeria indartzea, erosteko eta alokatzeko etxebizitza babestuak sustatu eta eraikitzeke, Administrazio Publikoek lurzoru merke gehiago eskaini ahal izan dezaten.
- Gazteei alokatzeko apartamentu babestuak sustatu eta eraikitzea helburu duten politika publikoak bultzatzea, gazteriarri emantzipazioaren aurreneko fasea errazteke. Fase hori amaitutakoan, azalera handiagoko etxebizitza babestua erosteko aukera izango dute gazteek, hala nahi izanez gero.
- Etxebizitza babestuaren gaineko udal kontrol eta ikuskapena zorroztea, espekulazioa eta iruzurra galarazteke.

## 10. ADIBIDEA: OFICINA MUNICIPAL DE L’HABITATGE ETXEBIZITZAK BIRGAITZEKO PROGRAMA HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA VILAFRANCA DEL PENEDÈS-KO (BARTZELONA) UDALA<sup>99</sup>

Vilafranca del Penedèsko Udalaren Hirigintza Departamentuak, udalerrian bizi diren gazteen bizitegi emantzipazioa erraztea jomuga harturik, bost jarduera ildo sustatu eta kudeatzen ditu:

- ▶ Etxebizitzak birgaitzea.
- ▶ Gazteentzako laguntzak, alokairuko lehen gastuak ordaintzen errazteko.
- ▶ Alokairuko etxebizitza babestua sustatzea.
- ▶ Jabetzako etxebizitza babestua sustatzea.
- ▶ Alokairuko Etxebizitza Poltsa sortzea.

Ondoren, lehendabiziko jarduera ildo hori jorratuko dugu, bera hautatu baitzuen Dubaiko udalerriak 1998an “Beste” kalifikazioarekin, Praktika Onen Lehiaketan <<<http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu98/bp436.html>>>.

### Etxebizitzak Birgaitzeko programa

Udalak 1992 urtean, herritarrak hirigunea bizitegi gisa pixkanaka uzten ari zirela eta eraikinak eta etxebizitzak endekatzen ari zirela hauteman zuen. Egoera are eta larriago bihurtzen zuen gizarte sarean integratzeko eragozpenak eta arazo sozio-ekonomikoak nozitzen zituen populazioaren sektorearen presentziak eta lan merkatuan sartzeko eragozpenak zituen pertsona-kategoria (iraupen luzeko langabetuak) berri bat agertzeak. Problematika hari irtenbidea emateko hurrengo helburuak erdietsi behar zirela planteatu zen:

- ▶ Abandonatutako etxebizitzak birgaitzeko programa osatzea, egokitze lanak amaitu ondoren, jabeek etxebizitza horiek gazteei eta zailtasun ekonomikoak dituzten familiei aloka diezazkieten animatzeko.
- ▶ Etxebizitzaren udal politika bat osatzeko ildoak taxutzea.
- ▶ Etxebizitzak birgaitzearen bidez langabeziaren kontra borrokatzea, txertatzeko zailtasunak dituzten kolektiboek prestakuntza okupazional eta txertatze laboraleko plan bat eratuz.
- ▶ Prestakuntza okupazionala erraztea, ikasleek praktikak egitearen bidez.
- ▶ Komunitatea, auzoa suspertzeko proiektuan inplikatzeko eta, horretarako, Administrazio Publikoen laguntza erdiestea.

Burutu diren egintzak eta erdietsitako emaitzak ondokoak dira:

- ▶ Jabeek Udalari epe jakin batez birgaitzeko etxebizitzak utzi zizkieten, erakunde horrek Gizarte Zerbitzuekin itundutako hezkuntza eta birgizarteratze programetan esku hartzeko konpromisoa hartu zutenei esleitzen ziezazkien.
- ▶ 63 etxebizitza pribatu birgaitu egin ziren.

<sup>99</sup> Elkarrizketaturiko pertsona: Pruvi Almirall, Hirigintza Departamentuko Etxebizitzak Birgaitzeko Programaren koordinatzailea.



- ▶ 85 jarduera burutu ziren (espazio komunak, mantenuko konponketak, egokitze txikiak, etc.).
- ▶ Programa honek 221 laguni eman zien lana, tarteka eta garai desberdinetan; ikas-kuntza epea egin eta lan-aztura berrietara ohitu ondoren, birgizarteratzea %45ekoa izan zen.
- ▶ Udalerriko lantegi eskoletako ikasleek prestakuntzarako praktikak egin zituzten.
- ▶ Auzoa hedatu eta suspertzeko dinamika sortu zen.
- ▶ Agente zibil eta sozialek esku hartze aktiboa izaki, proiektu osoa Batzorde batek ikuskatu zuen.

Bertan inplikaturiko udal departamentuetako buruek Departamentu arteko Batzorde Exekutiboak osatu zuten; Batzorde horren eginkizunak era askotakoak izan dira: jarduteko hiru alorretan (sozial, urbanistiko eta laboralean) esku hartzeko plana onestea, aurrekontua proposatzea, lan ildoak taxutzea, departamentu horiek koordinatzea eta egintza baliotzatzea, alegia.

Egitura hori sortuz geroztik, Programak buruturiko jarduerak jabetza pribatuko etxebizitzetan burutu dira, batik bat, onuradunak jabeak berak edota maizterrak izan daitezkeelarik. Etxebizitza batzuen jabea Udala, Caritas eta antzeko erakundeak edo organismo asistentzialak dira. Burutu diren jarduerak bi multzotan bereiziko ditugu:

1. Hutsik dauden etxebizitzak, bertan bizi ahal izateko birgaituak izan behar dutenak.
2. Diru sarrera urriak dituzten pertsona edo familiak bizi diren etxebizitzak, bertan bizitzeko baldintzak hobetzea premiazko dutenak.

Jarduera alokatzekoak diren jabetza pribatuko etxebizitza hutsetan egiten denean, funtsez hurrengo alderdiak jasotzen dituen hitzarmena sinatzen dute Udalak eta jabeak:

- ▶ *Udalak* etxebizitzaren birgaitze lana –gaiak zein eskulanak– bere gain hartzen du.

*Gure jarduera nagusiak etxebizitzak birgaitzea da. Egokitze lanen gastuak Udalak bereganatzen ditu baldin eta bizigarritasuna hobetzeko birgaitzearen ondoriozko gastuak badira; egitura eta antzekoetako lanak direnean, eskulanari dagozkion gastuak gure konturakoak dira eta, gainera, kostu hori lagapen-epean izango du eragina, baina lehengaiari dagozkien kostuak jabearen konturakoak dira.*

- ▶ Jabeek etxebizitza Udalari alokatzeko konpromisoa hartzen dute eta Udalak, bere aldetik, izendaturiko pertsoneri lagako dio epe jakin batez eta prezio merkean. Hau da, *Udalak*, LAUren 3. artikuluko 2. atalean eta erakunde lokalei zerbitzu publiko lokalaren sorrera berariaz erabakitzeraz eta, beharrezkoa bada, zerbitzu hori Araudiaren bidez arautzera behartzen den *Llei 8/1987, Municipal i de Régimen Local de Catalunya* izenekoaren 231 artikuluan babes harturik, izaera sozialeko premia larriez artatzeko xedez, Udal Osoko Bilkurak onetsitako Barne Araudiak erregulatuko duen *Etxebizitzak behin-behingoan lagatzeko Zerbitzu Publikoa* sortu du. Etxebizitza birgaitua baliatzen duten familiek erabiltzeko lagapen gisa hartzen dutela eta zerbitzu horrengatik Udalari kanon bat ordaintzen diotela xedatzen du Arautegi horrek; horrela, familiak eta jabeen arteko alokairua pribatuaren erlazioa suntsitua dago.

- ▶ Etxebizitza bakoitzaren alokairuaren prezioa haren azaleraren, ezaugarrien eta kokapenaren arabera finkatzen da, Programaren helburu sozialaren mugen barnean.
- ▶ Inbertsio horiek partzialki berreskuratzen ditu Udalak, batetik, Kataluniako Generalitateak eskaintzen dituen laguntzen tramitazioa eginez eta, bestetik, lehen hilabete-etako alokairua kobratuz.

*Hutsik dauden etxebizitzaren jabeekin hitzarmena sinatu, Udalak birgaitzeko proiektua egin eta, proiektu horren arabera, jabearekin alokairuko urte kopurua eta prezioa ituntzen dira. Etxebizitza horietako asko eta askotan Gizarte Zerbitzuek bidalitako jendea jasotzen da eta gutxienetan, aldiz, gazteak.*

Hitzarmenaren iraupena eta Udalak kobratzen dituen hilabeteen kopurua, eginiko inbertsioaren proportzioan aldatzen da. Hitzarmenen bitarteko sektore pribatuaren kolaborazioari esker, lehenago ez zegoen etxebizitza mota bat –lagapen erregimenekoa– agertu da merkatuan: horrek, gizarte sektore zigortu bati etxebizitza eskuratzeko ateak zabaltzeaz gainera alokairuko etxebizitzaren merkatuko prezioak jaisten lagundu du.

Etxebizitzaren birgaitze prozesua mantsoa bada ere, jendea lan munduan sartzearen bidez gauzatzen baita, aktiboki esku hartzen duten agente zibil eta sozialek osaturiko Bartzordeak ikuskatzen du proiektua. Programa praktikan jartzeko xedez, jarduera osoan gorpuztu diren egintzak garatzeko eginkizuna bete behar zuen talde teknikoak osatu zen; hona egintza horiek:

- ▶ Etxebizitzak erabilera sozialean jartzeko birgaitzea.
- ▶ Udal area tekniko guztiekin kontaktuan izatea, etxebizitza sozialak birgaitzeko politika jakin bat lantzeko.
- ▶ Kasu guzti-guztietan, esku hartzearen premiak hauteman eta diagnostikoa ematea.
- ▶ Proiektu teknikoak egitea.
- ▶ Jarduerak kudeatu, burutu eta haien jarraipena egitea.
- ▶ Erakunde publikoen laguntza eta dirulaguntzak kudeatzea.

Horiek ez ezik, inplikaturiko Departamentu bakoitzeko teknikari banarekin osatu zen talde kudeatzailea. *Hirigintzak* bulegoaren zuzendaritza hartu zuen eta planeamendu urbanistikoko lanez, proiektuen idazketaz eta lanen zuzendaritza teknikoaz arduratu zen. *Gizarte Zerbitzuak*, birgaitu beharreko etxebizitzaren jabeekin mintzatzeko, akordioak negoziatzeko, birgaituriko etxebizitzak okupatuko zituzten maizterrekiko harremanak zaintzeko eta alogerei jarraipena egiteko ardura hartu zuen. *Ekonomiaren Sustapena eta Lanak* lan areak elkarrekin koordinatzeaz, Prestakuntza Okupazionalako Zentroarekiko harremanaz, Lantegi Eskolaz eta bulegoko kontrol administratiboaz erantzun zuen.

Programa martxan jarri eta burutzeko garatu ziren berariazko lan areak hauek izan ziren:

- ▶ Obren lantaldea: igeltserotza, zurgintza, pintura eta instalazioak dira hemen sartzen diren espezialitateak. Igeltserotza taldean hainbat ofizial eta peoik okupazio planean eta kolaborazio sozialeko hitzarmenetan ziharduten, batez ere. Oinarrizko egiturari bi bikote dabilta eta beste hiruzpalau peoi, euskailu gisa. Zurgintza alorrean Lantegi Eskolako ikasle ohiak trantsizio laboraleko kontratuen bidez kontratatzen dira. Pintura eta instalazio lanak Lantegi Eskolako ikasleek egiten dituzte, legeari da-

gozkion gaitan eta berriazko lanetan baimendurik dagoen instalatzaile baten laguntzaz jarduten dira.

- ▮ Proiektua eta obren zuzendaritza: area honetan, talde kudeatzaileak adierazitako ildoen arabera, proiektua eta obraren zuzendaritza exekutatzeko arduradun izango den Hirigintza Departamentuko arkitekto baten ezinbesteko kolaborazioa jaso da. Obraren zuzendaritza eta aurrekontu eta memoriak egiteari dagokiola, arkitektoa teknikoko ikasleekin dihardute, enpresa eta unibertsitateen artean sinaturiko hitzarmenen bitartez.
- ▮ Diseinua eta agerpen grafikoa: area honen ardura delineatzaile proiektugile batek darama, bera baita planoak altxatzeko zein, proiektuak egitean, kolaborazio tekniko egiteko erantzulea. Horiezaz gainera, bulegoko irudi grafikoaz arduratzen da. Garai jakin batzuetan ordenagailuz lagunduriko diseinua ikasten ari den jendearekin jarduten da, beka eta praktika erregimenean.
- ▮ Administrazioa: programaren kudeaketa administratiboa okupazio planetan diharduten langileek eta praktikatan –bai SEFED programan (prestakuntza administratiboko programa), bai Lanbide Heziketako Institutuan– dabiltzan ikasleek egiten dute.

Egun, Gazteriaren Departamentuak Programa honetan inplikazio handiagoa du, gazteek alokairuan hartuko dituzten etxebizitza birgaituak bultzatzeko xedez. Laburbilduz esateko, Programa honetan sar daitezke Vilafranca del Penedèsen erroldaturik dauden 18 eta 30 urte bitarteko gazteak, baldin eta horien diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 2,5 badira, gehienez ere. Gazte onuradunek hilean ordaintzen duten alokairuko errenta merkatukoaren batez bestekoaren erdia izaten da.

*Gazteek alokairuan okupatzeko etxebizitza birgaituen eskarmentua arestikoa da. Horretarako dauzkagun etxebizitzak urtebetez lagatzen ditugu, urte hori bukatzean interesatuaren diru sarrerak berrikusten dira eta, Programak ezarritako baldintzak betetzen baditu, lagapena beste hiru urtez ere berriztatu egin dakiok. Dena den, gure asmoa lagapena bost urteraino luzatzea da, horixe baita, Hiritar Errentamenduen Legearen arabera, alokairuaren kontratuaren gutxieneko iraupena.*

Egun, Programa honetan, birgaituriko 28 etxebizitzaren alokairua kudeatzen da baina legealdi honetan bertan Hirigintza Departamentuak 50 etxebizitzaraino iritsi nahi du; horien erdia, gainera, 18 eta 30 urte bitarteko gazteen lojamendu izango dira.

Programaren beste helburuetako bat gazteak prestatu eta etxegintzaren sektorean lanean jartzea da. Adiera horretan, Obren Lantaldeak 221 langileri eman die lanik. Era berean, udalerriko Lantegi Eskoletako ikasleei prestakuntzarako praktikak egitea ahalbideratu die. Dena den, une hauetan, “higiezinaren boom” izeneko fenomenoak Obren Lantaldean aritzeko langileen kontratazioa dezente eragotzi du, etxegintza sektoreko enpresek esku-argarri edo baliagarri dagoen eskulan guztia xurgatzen baitute. Adiera horretan, Obren Lantaldean aritzeko moduko gizatalde iraunkorra atzitu behar du, baina horrek esan nahi du aurrekontu handiago eduki beharko lukeela, lan merkatuan ohikoak diren lansariekin lehia aritu ahal izateko.

*“Langabezian dagoen jendeaz elikatzen gara gu baina, oraintxe bertan, langabezian dagoen jendea hondar-jendea denez, lan-eskua kontratatzeke garaian eragozpenak ditugu. Programa hau sortu zenean langabezia arazo gorria zen baina orain ez da ho-*

*rrela gertatzen, merkatuak dena irensten baitu: horixe da une hauetan Programak duen gunerik ahulena.*

Egun, Lantegi Eskolako ikasleak birgaitzen ari diren udal eraikinean gazteentzat hiru etxebizitza eskainiko dira alokairuan.

Hirigintza Departamentua Programako irizpideak aldatzeko aukera aztertzen ari da, eskaintza gazteen ezaugarri eta eskakizunetara hobeki egokitu ahal izateko.

Programaren alderdi onuragarrietako bat nabarmentzekotan, departamentu arteko funtzionamendua aipatu behar da, Administrazio Publikoetan ohikoa den sektorekako funtzionamendua gainditzeko asmoz martxan jarritako udal bizipen berria baita hori.

*Programaren bertute handia –eta, batera, eragozpen latza– departamentuek elkarrekin jardutea da. Departamentu guztiak koordinatzea batzuetan oso-oso zaila da baina merezi du, ene ustez.*

Etxebizitzen jabeei dagokienez, Programarekin zituzten jarrerak oso era mesedegarrin bilakatu dira, hasierako mesfidantza hartatik jarrera zintzora igaro baitira; horren frogara, izan ere, Programan sartu nahi duten jabeen itzarote zerrendak erakusten du.

*Programa biziki interesgarria da jabeentzat: Udalak hutsik dagoen etxebizitza birgaitu eta alokairua kudeatzen die, alokairuko errentatik birgaitze lanetan eginiko gastuak hainbat urtetan deskontatzen die, berme guztiak ematen dizkie, haiek Udalarekin kontratua egin, ez dute maizterrekin zuzeneko harremanik zertan izan...*

Beste hainbat Administrazio Publikoren kolaborazioa dela eta, elkarrizketaturiko pertsonak dioenez Bartzelonako Diputaziotik eta Kataluniako Generalitateetik jasotzen dituzten sostengu instituzionalak hobetu egin dira. Generalitatean, lehenago, etxebizitzak birgaitzeko laguntzak tramitatzeke unean eragozpen ugari izaten zituzten arren, gaur egun,

*Aurkeztu genuen azkeneko eskaria Udalaren izenean egitea baimendu ziguten, hitzarmeneko dokumentazio osoa onetsi ziguten; horri esker, etxebizitzen birgaitzea erraztuko duen dirulaguntza jaso ahal izango dugu.*

Beste aldetik, gainerako lau jarduera ildoetara dagokienez, Etxebizitzaren Udal Enpresa sortu berri da, alokairua eta jabetza erregimenetako etxebizitza babestu berrien eraikitzea bultzatzeko. Enpresa hori, hain zuzen ere, udalerrian erroldatuak dauden 18 eta 30 urte bitarteko gazteentzako sei etxebizitza jabetzan eta hiru alokairuan sustatzen ari da, baldin eta horien diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 3,5 badira, gehienez ere. Horiez gainera, gazte jendeak lehentasunezko sarbidea izango duelarik, etxebizitza babestua dagoen lau urteotan eraikitzeke xedez hiri lurzorua erreserbatu du Etxebizitzaren Udal Planak. Hirigintza eragiketa horietan eta 2007 urtera arte, alokairuko 278 etxebizitza babesturen eta jabetza erregimeneko 173 etxebizitzaren sustapen publikoa aurreikusten da.

1994 urtetik hona Udalak 30 urte arteko gazte dirulaguntzak eskaintzen dizkie, baldin eta beren diru sarrerak lanbide arteko gutxieneko soldata bider 2,5 baino handiagoak ez badira, etxebizitza alokatzean egiten den gastua –fidantza eta lehen hileko errenta, ale-

gia- ordaintzen laguntzeko. Eskatzailearen diru sarreren arabera, hasierako gastuaren %75etik %100erako laguntza ematen du Udalak, egoera justifikatzen den guztietan. Lehenago, Udalak antzeko laguntzak ematen zituen, gazteek jabetzako etxebizitzarako sarbidea izan zezaten baina, ondasun honek ezagutu duen berebiziko igoera ikusirik, laguntzak kendu ezabatu eta baliabide haiek gazteak alokairuko etxebizitzan sar zitezten bideratzea erabaki zen.

*Aurten, diruz laguntzeko moduko alokairuaren prezioa hileko 500 euroraino altxatu behar izan dugu, horixe baita merkatuko errealitatea. Asko da guretzat baina hori baik ez dago.*

Azkenik, Alokairuko Etxebizitzaren Poltsa sortu nahi du Udalak. Seguruenik urte bukaeran jarriko da martxan eta informazioa, aholkularitza eta maizter eta jabeen arteko bitartekaritza lanak egingo ditu.

## 11. ADIBIDEA: PROVIVIENDA ELKARTEA<sup>100</sup>

Provivienda 1989 urtean sortu sen dirua irabazteko asmorik gabeko elkarte izaki, bere helburuak hauek dira:

- ▶ Izaera sozialeko etxebizitza eta lojamenduak sustatzea, oro har, eta etxebizitza eskuratzeko arazoak dituzten kolektiboei horretarako ateak zabaltzea, bereziki.
- ▶ Etxebizitza publiko edo pribatuen kontuan lojamendua (adiera zabalean) helmuga duten jarduera eta programen gaineko informazioa zabaltzea.
- ▶ Elkarteak kudeatzen dituen programetan jendea prestatzeko ikastaroak ematea ez ezik, zuzen edo zeharka etxebizitza eta lojamenduaren inguruko zeinahi gai irakastea.

Hona Elkartea horren jardueretako batzuk:

- ▶ Gazteentzako alokairuko etxebizitzaren poltsa.
- ▶ “Gazteentzako alokairuko etxebizitzaren poltsa” programetan, Injuve-ri asistentzia tekniko ematea.
- ▶ Inmigranteen etxebizitza eskuratzen laguntzea.
- ▶ Eragozpenak dituzten kolektiboak gizarteratzen laguntzea, etxebizitzaren bitartez.
- ▶ Peñagrande (Madril) herriko biztanleria baztertuari etxebizitza eskuratzen laguntzea.
- ▶ Jugoslavia zeneko herrialdetik ihes egindakoei alokairuko etxebizitza eskuratzen laguntzea.
- ▶ Boadilla del Monte (Madril) herriko txaboletako inmigranteen gizarteratzen laguntzea.
- ▶ *Igloo* (Inserción Global para el Alojamiento y el Empleo), Lojamendu eta Enplegua lortzeko Txertatze Globala.
- ▶ *Hipoteca Joven* (gazteentzako hipoteka).
- ▶ *CASI* (Centros de Acogida Social para Inmigrantes), Inmigranteentzako Harrera Sozialeko Zentroak.

Gazteentzako etxebizitzaren kooperatibismoan Provivienda erakundeak gauzaturiko jardueren dagokienez, hiru proiektu nabarmendu behar dira:

- ▶ Aranjuezen, 38 etxebizitzaren auto-eraikuntza egiteko kooperatiba.
- ▶ Getafen, jabetza erregimeneko 46 etxebizitzaren “Samarkanda” kooperatiba.
- ▶ Leganesen, alokairuko 96 etxebizitzaren “Profil” kooperatiba

### Aranjuezen 38 etxebizitzaren auto-eraikuntza egiteko kooperatiba

Joan den mendearen azkeneko hamarkadaren hasieran Aranjuez udalerrian gazteentzako etxebizitzak eraikitzeke kooperatibismozko proiektu berri bat garatu zen, lanbide heziketa ere aintzat hartzen zuena. Zehazkiago, Lantegi Eskolak (*Domus Aurea*) eta etxe-

<sup>100</sup> Elkarrizketaturiko pertsona: Manuel Blanco, Provivienda elkarteko kudeatzailea.

bizitzak sustatzeko kooperatibak osatzen zuten proiektua: bertan eraiki zituzten gazteek beraien etxebizitzak.

Aranjuezko Udalak bi lursailen erabilera eskubidea laga, Lantegi Eskola sustatu eta egoitzaren instalazioak eta baliabide ekonomikoak (102.172 euro) jarri zituen. Gazteek etxebizitzaren kooperatiban bildurik, aldi berean Lantegi Eskolako ikasle, langile eta kooperatibako bazkide izan ziren. Hipoteka ordaintzeko diruaz gainera, obrak burutzeko eskulana ere ipini zuten. Gazteriaren Zuzendaritza Orokorrek etxebizitzaren kooperatiba sustatu eta kudeatzeko gastuak ordaintzeko dirulaguntza eman zuen. Madrilgo Etxebizitzaren Institutuak (IVIMA), bere aldetik, sustapen haiek babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikatu zituen eta etxebizitza horiei dagozkien diru kopuruak erregimen berezian ezarri zituen. INEM erakundeak, Lantegi Eskolaren bidez, gazteen lansarien, zuzendaritzaren, administrazioaren, irakasleen eta material didaktikoen ardura bereganatu zuen<sup>101</sup>.

“Provienda” elkartearen proiektuaren –hau da, bai Lantegi Eskola eraiki eta garatzeko prestakuntza lan eta betebeharrak teknikoak, bai etxebizitzaren kooperatibaren– diseinu eta kudeaketaz arduratu zen.

*Hauxe izan zen guk garatutako lehendabiziko etxebizitzaren kooperatibaren proiektua. Gerora, gazte batzuek igeltsero izateko interesik ez zutela ikusi genuen eta Getafe udalerriaren alokatzeko etxebizitzaren kooperatibismo proiektua gauzatzeari ekin genion.*

### Getafen, jabetza erregimeneko 46 etxebizitzaren “Samarkanda” kooperatiba

Proiektu hau, hasiera batean, udalerritik hartako gazteen kooperatiba batek, bi sustapenen bidez, bertako bazkideei alokatzeko bi etxebizitza sail sustatzeko xedearekin sortu zen. Kooperatiba, udalerritik asoziazionismoan ziharduten gazteekin osatu zen, era guztietako elkarteak bertara bilduta: boy scout-etatik hasi eta Juventudes Obreras Cristianas edota alderdi politikoetako militanteetaraino.

*Kooperatibismoko purista batzuen iritziz, etxebizitzak auto-aloatzeko eraikitzerik ez dagoen arren, gu saiatu egin ginen eta, egiari zor, horrela jarduteko inolako oztoporik ez genuen bilatu. Sortu genuen kooperatibaren estatutuarekin agertzen zenez, gazteentzako etxebizitzak ziren haiek eta, noski, banaketa horizontala egitean kooperatiba desegin ordez, erakundetzat iraun egingo zuen eta etxebizitzak, lehentasunez, bertako bazkideei alokatuko zizkien.*

Proiektua martxan jartzean, ordea, bankuen finantzaketa lortzea izan zuten eragozpen behinena. Diru sarrera urriko gazteentzako erregimen bereziko etxebizitzaren kooperatiba izateak finantza erakunde pribatu haietan mesfidantza sortzen zuen, eskaturiko hipoteka mailegua emateko unean:

<sup>101</sup> EQUIPO DE INVESTIGACIÓN PRO VIVIENDA. Etxebizitza eta Gazteria, 2000 urtean. INJUVE, Madril 2001, 79-80 orr.

*Muzin egin zioten bankuek: gazteak zien, etxebizitzak alokairukoak; kooperatibak ordaintzen ez bazuen, zailtasun latzagoak izango zituzten partikularrak ordaindu ezean baino; erregimen bereziko etxebizitzak zirenez, hileroko errenta ordaintzea dela eta, maizterrek ez zuten behar adinako bermerik eskaintzen... Hitz batez, haien arabera, Proiektua kudeatzeko zail-zaila zenez, haiek ez zuten sinesten eta, azkenean, zuzen jarriz gituden baldintza: erosketa erregimenean edo hipoteka mailegurik ez.*

Horrenbestez, ezinbesteko banka finantzaketa eskuratuko bazuen, kooperatibak hasierako planteamendua aldatu egin behar izan zuen: jabetza erregimeneko etxebizitzak sustatuko zituen.

### Leganesen, alokairuko 96 etxebizitzaren “Profil” kooperatiba

1995ean madrildar udalerrri horretako auzokide talde batek kooperatiba osatu zuen, beren seme-alaben eta lanbide arteko gutxieneko soldata bider 2,5 baino diru sarrera txikiagoak zituzten herriko beste gazte batzuen bizitegi emantzipazioa errazteko xedez, erregimen bereziko alokairuko etxebizitzak sustatzeko helburuz, gazte horiek etxebizitza librearen merkatuan sartzeko bezainbesteko kaudimenik ez baitute.

*Alokairuko etxebizitzak sustatzeko kooperatiba osatu zuten gurasoek; beraz, kooperatiba ez da desegiten etxebizitzak entregatutakoan. Orain ere kooperatibak bizirik irauten du eta etxebizitzak seme-alabei eta beste gazte batzuei entregatu zaizkie.*

Etxebizitza alorreko kooperatibismoan izaniko beste hainbat bizipenetan ez bezala, “Profil” kooperatibaren bereizgarria, elkarrizketatuaren arabera, alokairuko 96 etxebizitza horien sustapen, eraikuntza eta kudeaketa prozesuan bazkideek erakutsi duten protagonismo handia da. Estatu espainiarrean etxebizitzaren kooperatibismoak, oro har, prozesu horretan bazkideek izaten duten partaidetza ahula du bereizgarri: lanik gehientsuenak gestora profesionalen eskuetan uzten dira eta bazkideen esku hartzea, gehienetan, kudeatzaile profesionalen taldeak hartutako erabakiak berreste hutsa baizik ez da izaten. Hor-taz, etxebizitza alorreko kooperatibismoa bere izaera galtzen ari dela nabarmentzen da, bazkidearen parte hartze den helburu nagusietako bat dagoeneko berak betetzen ez duelako, hain zuzen.

*Jarduera horretan kooperatibistek protagonismo handia hartu zuten, bai sustapenean, baita prozesu osoaren kontrolean ere: erakunde kudeatzailea, arkitektoa, eraikuntza egingo zuen enpresa aukeratu, astero bilerak egin zituzten, hainbat arkitekto eginiko obrak haietako bat hautatu zuten gurasoek, hamabi enpresa etxegileri aurrekontuak eskatu zizkieten...*

“Profil” kooperatibako bazkideen protagonismo handiak, berak bizi izaniko eskarmentuetan du oinarri: hirurogeita hamargarrenetako hamarkadan Trabenco-n (Leganes) beraien etxebizitzak, haurtzaindegia eta ikastetxea sustatzeko kooperatiba osatu zuten heldu talde bat da hau.

Bazkideen esku hartze trinko horri esker merkatu dira kostu asko: esate baterako, indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzaren moduluak duen prezioaren %5 bakarrik ko-bratu zien gestora kontratatu zuten, horrelako beste hainbat gestorak etxebizitzaren az-



keneko prezioaren %12 eskatzen zieten bitartean. Eta beste horrenbeste gertatu zen arkitektoarekin eta enpresa etxegilearekin, adibidez.

*Bazkideek ordu asko sartu zituzten doan: kontuan izan, bilerak amaitutakoan hartzen ziren zerbezak berak ere ez zitzaizkiela ordainarazi kooperatibari.*

Lurzorua Leganesko Udalari erosi zioten, indarrean zegoen moduluaren prezioan eta lursail urbanizatuaren kostua, azkenean, etxebizitza bakoitzeko, 9.000 euro inguru izan zen.

Ezinezkoa zirudien derrigorrezko banka finantzaketa hura eskuratu ahal izateko bazkideek beren etxebizitzak hipotekatu egin behar izan zituzten eta, gainera, Administrazio Publikoak eman zien dirulaguntzaren (480.000 euro inguru) erdiarekin berme fondoa osatu behar izan zuten.

*Erregimen bereziko alokairuko sustapena izatearren, erregimen orokorreko sustapenei eskatzen ez zizkieten baldintza gogorak ezarri zizkiguten guri.*

Kooperatibaren sorrera eta 96 etxebizitzaren sustapen eta eraikuntza prozesuan PROVIENDA elkarteak aholkularitza eta jarraipen lanak egin zituen:

*Sustapenaren sozietate eredia diseinatu eta, gainera, Proiektuaren bideragarritasuna frogatzen zuen oinarrizko diruzaintza eta finantzen eskema osatu genuen, bai Leganesko Udalaren aurrean, baita (prezioa eskatu behar zitzaien eta) kooperatiben gestoren aurrean erakusteko ere. Lau arkitekto hautatu genituen eta beraiekin hitz egin zuten gurasoek; haien obretako batzuk ikusi ondoren, ordea, bakar bat aukeratu zuten. Era berean, lau gestorari aurrekontua eskatu zitzaien, lauetakoa bat aukeratzeko asmoz. PROVIVIENDA elkarteak, orduan, erabaki horiek hartzen laguntzeaz gainera, prozesu osoan zehar aholkularitza zerbitzua eman zien, bileretara etorri, kezka eta zalantzei irtenbideak eman eta hainbat erakunderekin –finantza enpresarekin, adibidez– sinaturiko kontratuak gehiegikeriazkoak ez izatea eta garaiz betetzea zaindu zuten.*

### “Profil” kooperatibaren proiektu horren emaitzak

Emaitzak honakoak dira: alokairuan erabiltzeko kalitate oneko 96 etxebizitza eraiki dira; horien azalera baliagarria 70 m<sup>2</sup> da, garajea, trastetegia eta bina bainugela daukate eta zaborren jasotze pneumatikoaz hornituak daude. Alokairuko errentak hilean 300 euro baino handiagoak ez diren arren –hau da, merkatuko prezioetik dezente behera, antzeko pisuen alokairua merkatu librean 600 euro ingurukoa baita, komunitate gastuak sartzeke–, kooperatibaren funtzionamendu gastuak (finken administratzaile batek egiten duen kudeaketa eta mantenua eta bi langileren soldata) eta hipoteka mailegua ordaintzeko adina da kopuru hori. Erdietsitako emaitzak horregatik iruditzen zaizkio izugarri onak elkarrizketuari, kalitate on-onoko etxebizitzak kostu merkeagoan egin direlako, bazkideek prozesu osoan parte hartze handia izaki. Era berean, gazteei alokatzen zaizkien etxebizitzaren prezioak higiezinaren merkatu librekoak baino askozaz ere txikiagoak dira.

*Kalitate apartako pisu hauen alokairua merkatukoaren erdia kostatzen da eta, gainera, gurasoek egiten duten ahalegin ekonomikoa ere ez da sekulakoa, 19.000 euro in-*

*guru ordaintzen baitituzte giltzak entregatu artean. Orain, hipoteka mailegua etxebizitza horietan bizi diren seme-alabek eta gainerako gazteek ordaintzen dituzten errentekin finantzatzen ari da.*

Egun errentamendu kontratuak bosgarren urtea beteko du eta tarte honetan ez da gertatu ez ordaintze edo gorabehera esanguratsurik. Etxebizitzak okupatu ziren garaian emantzipatzeko adineko seme-alabarik ez zuten gurasoek, berriz, beren etxebizitzak beste gazte batzuei alokatu zizkieten eta, alokairua kontratua agortzean (bost urtean igarota) etxebizitza okupatzeko premia duen seme-alabarik badute, kontratua gazte horiei berriztatu ordez, seme edo alabari alokatzen diote etxebizitza. Lehen bost urte hauetan, alokairuko errenta apalari esker, gazte batzuek beste etxebizitza bat erosteko sarrera emateko bezainbeste aurreztu dute.

*Ederki ulertu genuen hauxe zela gazteen emantzipazioaren katearen lehen begia; beraz, gazteei erraztasunak eman genizkien kontratuko bost urte horietan beste etxe batera joan ahal izateko aurrez zezaten, hau da, emantzipazio bidean lehen bultzada eman genien.*

Elkarrizketatuaren iritziz “Profil” kooperatiba bizipen onuragarria da eta, aintzakotzat, Estatu espainiarreko beste herri edo auzo batzuetan erreferentzia edo jarraitzeko moduko eredu gisakoa izan daiteke. Nolanahi ere, horretarako ezinbestekoa da, aholkularitza espezializatua jasotzeaz gainera, etxebizitzaren kooperatiba baten sorrera eta garapenean zuzenean inplikatzeko prest dauden pertsona aktiboek hartu behar dute esku.

*Horixe dela arrakastatsua, baina horretarako ezinbestekoa da gizatalde batek –behar bezalako aholkularitza gidatua– horren aldeko apustua egitea, askotan, Kooperatiba kudeatzen duen erakundearen kontrola egiteko unean aholkularitza eduki behar da, Kooperatibaren erabaketan protagonismoa mugatu gabe. Gure kasuan, Kooperatiba honek, hasi eta handik hilabete gutxira, aurreneko enpresa kudeatzailearekin zuen harremana amaitutzat eman behar izan zuen, desadostasun larriak gertatu baitziren, eta beste bati egin zitzaion kontratua.*

## Eragozpenak

Elkarrizketatuak nabarmentzen duenez, gazte zein helduek osaturiko asoziazionismoak krisialdia bizi duela orain: krisi horrek eragozten du bertako sare sozialetatik “Profil” edo antzeko kooperatibak sustatu eta ugaltzea. Gazteek, berriz, aurreko belaunaldikoek baino etxebizitza alorrean proiektu kooperatiboak garatzeko gaitasun eta trebezia handiagoak dauzkatela iruditzen zaio, baina giroan nagusitu diren balio eta jarrera soziokulturalak ez dira oraingo gazte horiek horrelako proiektuetan inplikatzeko mesedegarriak.

*Ene ustez, bederen, gazteria eta gizartea oro har ez dago horretarako, ez da asoziazionismoan inplikatzeko zale, ez dut atzematen horretarako joerarik, baina gazteak horrelako saiakuntza edo bizipena ondo kudeatu eta burutzeko aski gaitasuna dutela aise ikusten dut.*

Etxebizitzaren kooperatibismoak, seguruenik, irudi sozial txarra du gazteen artean PSV kasua eta hedabideetan zabalduak izateari esker, gizarteak ezagutu dituen antzeko eskar-

mentuak gertatu zirenetik. Dena den, elkarrizketatuaren iritziz, bazkideen protagonismo biziarekin eraturako “Profil” kooperatiba eta antzeko esperientziak dira euskailurik hobere-  
na prozesuak, frustrazio eta iruzurren orde, emaitza onak eskainiko baditu.

Beste aldetik, gazteen artean etxebizitzaren kooperatibismoaren sustapenean Adminis-  
trazio Publikoek eginkizun aktiboagoa bete behar dutela dio. Adiera horretan, Provivien-  
dak Getafe eta Leganes udalerrietan bultzatutako honek eta antzeko saiakuntzek, beste  
toki batzuetan antzeko ekimenak gauzatu, jarraipenik izan dezaten edo ez, ezaxola poli-  
tikoa atzematen du.

*Esperientzia hauek ezagutu, ederki asko ezagutzen dituzte, baina inortxok ez digu esan  
hauxe beste inon errepika dezagun.*

Bere ustez, Udalak honelako proiektuak eskandalu publiko bihurtzeko iruzur bi-  
lakatzearen beldur daudenez ez dira oso ausart agertzen etxebizitza eskuratzeko modu  
hau bultzatzeko. Elkarrizketatuak badaki jakin arrisku hori badagoela baina, bere ustez,  
hori zeinahi sustapenetan gerta daiteke, ekimen pribatuak kudeaturiko sustapenetan ere  
iruzur eta eskandalu ozen ugari gertatu izan baitira. Horrenbestez, balizko arrisku horrek  
ez du zertan geldiarazi gazteen artean etxebizitzaren kooperatibismoaren garapena, inda-  
rrean dagoen araudia zorrotz errespetatuz lojamendu merkeak sortzea dela eta, horrelako  
esperientzien eraginkortasuna arrakastaz burututako saiakuntza bat baino gehiagok ber-  
matzen baitute.

*Sustapen bat egin eta eskandalua lehertu ahal izate horrek Udalak ikaratu eta geratu  
egiten ditu, ene aburuz.*

Gazteentzako etxebizitzaren kooperatibismoa garatzeko eragozpen larrietako beste bat  
lurzoru merkea erdiestea da. Oztopo hori gainditzeko ezinbestekoa da Administrazio Publi-  
koek etxebizitza babestuaren moduluaren prezioan lurzoru urbanizatua eskaintzea; bestela,  
diru sarrera urriak dituzten gazteentzat etxebizitza eskuragarriak sustatzea ezinezkoa da.

*Orain bertan, adibidez, ez dago Getafe eta Leganesko proiektuei ekin zitzaizen garaian  
bezainbeste lursailik. Kuartelak etxebizitza babestuak eraikitze baliatzen badituzte  
–dena den, ikusiko da horiekin zer gertatzen den– orduan bai, orduan izango dugu lur-  
zorua moduluaren prezioan. Ezinezkoa dena, ordea, lurzorua espekulazioak aginduta-  
ko prezioan egotea, horrela ez dago kontuak ateratzerik.*

Zailtasun handienetako bat, erregimen bereziko alokairuko etxebizitzaren sustapenei  
diruz lagundutako maileguak emateko oso-oso prest ez dauden finantza erakundeek plan-  
teatzen dute (batez ere, etxe horiek gazteek osaturiko kooperatibek sustatzen badituzte).  
Horrelakoetan, finantza erakundeek gazteek –diru sarrera urri eta enplegu prekarioak di-  
tuztelarik– kaudimen edo ordaintzeko bermerik ez dutela uste dutenez, hipoteka maile-  
gua eman ahal izateko, zuzeneko senitartekoei abala eskatzen diete. Laburbilduz, finantza  
erakundeek eskatzen dituzten bermeek etxebizitza alorreko politika publikoak estuegi  
baldintzatzen dituzte, nolako eskatzailea finantzatuko den eta, hortaz, nolako etxebizitza  
sustatu behar den erabakitzen dutelako horrela: Administrazioek hasieran hainbat helburu  
adierazten dituzte –tartean, erregimen bereziko horrenbeste etxebizitza babestu susta-  
tzea, alokairuan lagatzeko–, baina bankuak horrelako sustapenak finantzatzea ez dute ba-  
tere gustuko. Hastapenetako helburuen betetze gradua horregatik izan ohi da aski apala.

*Alokatzeko etxebizitzaren sustapenetan bankuak ez dizkizu onartzen gazteek osaturiko elkarte edo kooperatiba batek eskain diezazkizukeen bermeak; horren ordez, berme gisa, elkarte edo kooperatiba horretako kideen ondasun pertsonala eskatuko dizu.*

Erantsitako eragozpenetako batek, ordea, “Profil” kooperatibako guraso eta bazkideei aplikatzen zaien tratamendu fiskalari dagokiona da: hauen zerga arintzea, etxebizitza horiek berak erosi balituzte, seme-alabei aplikatuko litzaiekeena baino askozaz ere txikiagoa da. Horrenbestez, zeharo bestelako tratamendu fiskal diskriminatzaile horrek ere antzeko saiakuntzei ekiteko interesa itzaltzen laguntzen du.

*Zerga alorrean berebiziko diskriminazioa egiten da; guraso askok diotenez, inbertituzuten dirua seme-alabei lehen etxebizitza erosteko eman baliote, orain hipoteka mailegu horren parte handi bat desgrabatzen arituko lirateke, baina kooperatibaren kasuan horrelako desgrabaziorik ez da... Tira, papera eta arkatza hartuta, kontua ez da dirudien bezain errentagarria.*

### Aholkuak

Administrazio Publikoek gazteen arteko asoziazionismoa sustatu eta bultzatzea, alokatzeko etxebizitza eskuragarriak eraikitzea jomuga duen kooperatibismoa, bereziki.

## 12. ADIBIDEA: RETVI – RED DE EQUIPOS DE TRABAJO EN VIVIENDA JOVEN (Lantaldeen Sarea Gazteentzako Etxebizitzetan)

Ondoren, Espainiako Gazteriaren Kontseiluak [www.cje.org](http://www.cje.org) helbidean “RETVI - Red de Equipos de Trabajo en Vivienda Joven” izenekoaz ematen duen informazioa eskainiko dugu.

### ESPAINIAKO GAZTERIAREN KONTSEILUA

#### *Zergatik sortu da “Lantaldeen Sarea Gazteentzako Etxebizitzetan” elkartea?*

2003 urteko azaroan, “Il Curso para Trabajar en Vivienda Joven” izenekoaren baitan, espainiar gazteriaren asoziazionismoak etxebizitza eskuratzeko arazoaz Espainiako Gazteriaren Kontseiluak egin behar duena jorratu zen.

Arazoaren larriaz jabetuak dauden arren, erakunde sozialek (eta, hortaz, gazteen erakunde espainiarrek) bere lan programetan ez dituzte oraino sartu gazteentzako etxebizitza arazoari jarduera zehatzekin aurre egiteko ildoak.

“Mesa de definición de Estrategias del Consejo Español de la Juventud frente a la vivienda” (Gazteriaren Espainiar Kontseiluak etxebizitza arazoaren aurrean estrategiak zehazteko mahaia) delakoak ondorioztatu zuen bezala, “garrantzizkoena, gazteentzako etxebizitza alorrean egiten ari dena erakundeei jakinaraztea da. Horrela beren egintzak beren lehentasun eta gainerakoen arabera egokitu edo, areago, sortu egin ahal izango dituzte, lan karga gehitzeke”.

Orain arte ezagun den metodo hoberena, Espainiako Gazteriaren Kontseiluaren jardunbidean emaitzarik onenak erakutsi dituen, sare moduan antolatutako lana izan da: era horretan, sareko kideek sorturiko informazioa eta jarduera besteenganaino iristen da eta eskuargarri dauden baliabideen ezagutza eta aprobetxamenduan “eskala efektua” erdiets daiteke.

Lantaldeen Sare horrekin, ordea, erronka bati aurre egin beharko diogu: erakundeek diharduten mailaren desberdina aintzat harturik, Lantaldeen Sare horretan sartzea interesgarri izan daiteke –eta izan behar du, gainera–, bai etxebizitza alorreko lanean denbora asko eman duenarentzat, baita hasi berriarentzat ere.

#### *RETVI horrekin nora goaz?*

Helburua, gazte erakundeek gazteentzako etxebizitza alorreko gaiak era jarraian eta jomuga estrategiko zehatz batekin jorratzea da: gazte espainiarren bizi baldintzak hobetu behar dira, alegia. Arazoaren larritasunak, ordea, erantzunak eskatzen ditu; areago, “etxebizitza arazoaren ahotsa behingoz entzutea” eskatzen du”. Hori horrela gerta dadin beharrezkoa da Administrazio Publiko eskudunei hobekuntza proposamenak egin eta ekimen propioak (eztabaida sozial alorrekoak zein bestelakoak) bultzatzea. Hobetzea proposatu nahi dugun gaia sakon ezagutzea funtsezkoa dugu, horrek, gizartearen aurrean eta, heda-penez, botere publikoen aitzinean, legitimitate handiagoz janzten gaituelako.

Xede hori erdiets dezagun, hoberena da Espainiako Gazteriaren Kontseiluko kide diren erakundeak tresneriaz hornitzea, horiek maneiatur eta erakunde bakoitzak bere buruari agintzen dio epea kontuan izaki, beraien oraingo lan ildoak indar ditzaten eta jarduteko ahalbide berriak araka ditzaten. Ekimenak ezagutzeaz, kalitatezko prestakuntzaz (2002 urtean hasitakoa, “Curso para trabajar en vivienda Joven” izeneko haren bidez), eskakizunak egin ahal izateko, aintzat harturiko kalitate tekniko eta prestigiodun lanabesak edukitzeaz, egoera hobetzen laguntzeko Administrazio Publikoei proposamen zehatzak egiteaz, etxebizitza alorrean diharduten erakunde eta bestelako agente sozialekin komunikatzeko baliabide arinak edukitzeaz, lan ildo berrietarako ateak zabalduko dituzten ekimenak sostengatzeaz eta beste hamaikatzoz ari gara, noski.

### *Nor edo zein jardun daiteke RETVI horretan?*

Espainiako Gazteriaren Kontseiluko kide diren erakundeak, nahi duten unean bertan, Sare horretan sar daitezke. RETVI-ko kide izateko asmo horrek ez du zerikusirik erakunde bakoitza garatzen ari den lanarekin.

RETVI horretan jardun daitezke Espainiako Gazteriaren Kontseiluko kide ez diren erakunde eta elkarteak, Sareari bakoitzak bere balioa ekarriko diolako. Horrelako erakundeak sartzeak gazteentzako etxebizitza alorreko arazoak ikusi eta aztertzeke ikuspegi ugariagoak izatea ondorioztatzen du eta, nola ez, Espainiako Gazteriaren Kontseiluko kide diren erakundeek ekimenak antolatu, sostengatu eta diseinatzeko lagun dezaketen agenteak lokalizaturik edukitzea esan nahi du.

### *Zertan has daiteke RETVI?*

Hasteko, kontu nagusi bat adieraz dezagun: Sare hau bertako kideek nahi dutena izango da eta aurrerantzean antolatuko diren jarduerak helburu horrekin jarriko dira eztabaidan. “Izan behar duen” hori taxutzea ahalbidetzen duten urrats batzuk dagoeneko eman direnez, hainbat lanabes diseinatuak daude (“Estrategiak definitzeko Mahaian” proposatu eta aginteen eskura jarri zirenak) eta beste asko, berriz, 2003ko Lan Plangintza taxutzeko antolatu ziren Berariazko Batzordeetan definitu dira.

Lanabes horiek guztiak RETVI delakoan baliatuko direnez, horrek esan nahi du Sare horren baitan dagoeneko erabiltzen diren tresnei orientazio berriak emango zaizkiela eta berriak proposatuko direla, adierazitako helburuak lortzeko bidean lagungarri gerta daitezkeen egintza zehatzak diseinatuz.

### **1) Informazioa denbora errealean trukatzeko sarea**

Teknologia berriak baliatu ahal izateak RETVI osatuko duten guneen artean informazioa trukatzeari sekulako aukerak eskaintzen dizkio. Kide horietako bakoitzak ahalegin txikia eginik, berebiziko informazio pila (eskarmentu, bizipen, salaketa, kexu, proposamen, ikastaro, jarduera eta beste) ezagutzeko parada izango dugu.

Espainiako Gazteriaren Kontseiluak sarea era askotako informazioz elikatuko du, bertako kideek denbora errealean jakin ahal izan dezaten nolako aukera berriak eskaintzen di-

tuen gazteentzako etxebizitza alorreko lanak. Edukien eskema, berriz, dagoeneko gure web orrian ([www.cje.org](http://www.cje.org)), etxebizitza atalean, agertzen da:

- ▶ *Gazteentzako etxebizitza alorrean lanean jarduteko dokumentuak.* Gazteentzako etxebizitza alorreko lanaren euskailu diren dokumentuen laburpenak edonork ulertzeko moduko hizkera ulergarrian. Gazteentzako etxebizitza alorrean lanean jarduten hasteko errealitatea ezagutzea derrigorrezkoa da. Sekzio horretan, egun garrantzizkoenak diren dokumentuak daude, Espainiako Gazteriaren Kontseiluak eginiko laburpen eta guzti.
- ▶ *Eskarmentuen bankua.* Gazteentzako etxebizitza alorrean egiten ari dena ezagutu ahal izateko, horrela, erakunde horietan jardueren diseinuari ekitea errazagoa baita. Era horretan, bide batez, gaian diharduten erakundeak eta –elkarlanean aritzeko akordioak burutzeko, adibidez– bertan hasi nahi duten besteen arteko harremana arindu egiten da.
- ▶ *Etxebizitza alorrean lanean diharduten erakunde eta elkarteekiko zuzeneko harremana.* Alor horretan dagoeneko dabilzan eta, hortaz, gazten erakundeetan jarduerak martxan jartzen lagun dezaketen itzal handiko agenteak ezagutzeko aukera.
- ▶ *Kontseiluaren web orrian eztabaida foroa.*

## 2) Proposamenak definitzeko eta ikerkuntza bultzatzeko sarea

- ▶ *Ikasteko bisitak.* Ekimenak bertatik bertara ezagutzea lagungarri gertatzen da erakunde horietako bakoitzean egintza zehatzak definitzeko unean. Une hauetan gauzatzen ari diren jarduerak beste hainbat agentek ezagutzeari esker, egintza horiek beste hainbat Autonomia erkidegotara edo herri jakinetara eraman ahal izango dira.
- ▶ *Gai bakarreko eztabaidak.* Ikasteko bisiten markoan gazteentzako etxebizitzaren problematikako alderdi jakinak aztertu daitezke eta, izan ere, aztertu behar dira, era horretan etorkizunera begirako proposamenak ere egin ahal izan ditzagun.
- ▶ Gazteen etxebizitza eskuratzeko baldintzak hobetzeko Administrazio Publikoetara helaraz daitezkeen *proposamen zehatzak definitzea.*
- ▶ Erakundeen ekimenak sustatzeko *dibulgazio materiala diseinatzea.*

## 3) Errebindikazio eta salaketa sarea.

RETVI-k ondoren adierazten diren lanabesen orientazioa definitu eta horien erabilera nolakoa izan daiteken eta nolakoa izan behar duen argitu ahal izango du. Orientatze lan hori, gainera, ez da aparteko atazarik.

- ▶ *Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokia (OBJOVI).* Gazteek etxebizitza eskuratzeko moduen bilakaera aztertuko duten maiztasun jakin bateko adierazleak ezarriko dira Espainian, estreinakoz ezarri ere. Konparatze estatiko horri esker, gertatzen diren nolakotasuneko eta kopuruzko aldaketak ikusi ahal izango dira. Errebindikazioari, eztabaida sozialari eta hedabideetan agertzeari begira, egiazko lanabes baliagarria ez ezik, azterturiko errealitatea hobetzeko proposamen zehatzak egiteko tresna egokia ere bada.
- ▶ *Salaketak, kexak. Herriaren Defendatzailearekin hitzarmena sinatzea.* Etxebizitza gaietan kexak, salaketak eta erreklamazioak helarazteko lanabesa da. Sarean lanean

hasita, atal honetan zenbat eta sarrera handiagoak izan, orduan eta hobeki ezagutuko dugu, etxebizitza eskuratze alorrean, gazteen kontra egiten diren gehiegikerien errealitatea.

- ▶ Kide diren erakundeek diseinatzen dituzten *jarduera eta foro espezializatu*etara biltzea.

#### 4) Prestakuntza tekniko eta politikoaz janzteko sarea.

- ▶ *Prestakuntza politiko*a. Espainiako Gazteriaren Kontseiluko kide diren erakundeetako arduradun politikoak euskailu izango duten prestakuntza ezinbestekoa da, barne mailan zein finantzaketa mailan lan ildoak taxutuko badituzte. Era berean, beharrezkoa da arduradun politikoak Administrazioei, argudioetan euskarri hartuta, hobetzeko proposamenak egiteko prestatua egon dadin.
- ▶ *Prestakuntza tekniko*a. Jarduera zein lan planetan diseinatuko diren egintzak exekutatzeko arduradunak, azken finean, erakundeetan diharduten teknikariak dira. Horregatik izan behar dute kanpoko ekimenen berri eta horregatik ezagutu behar dituzte ederki Espainiako etxebizitzari dagozkion alderdi teknikoak.

#### 5) Gazteentzako etxebizitzan lana bultzatzeko estrategiak zehazteko sarea.

- ▶ Sarearentzat balio erantsizkoak diren ekimenak bultzatu behar dira baldin eta, gazteentzako etxebizitza gaietan, gure erakundeek ekimenak sortu, garatu eta martxan jartzea ahalbidetzen badute.
- ▶ RETVI sareak, goian adierazitako helburuak erdiesteko, Batzorde Sozioekonomikoaren urteko aurrekontuaren mugetan garatu beharreko egintzen proposamenak helaraz ditzake Batzorde Espezializatueta (urteko Lan Planean txertatzeko) eta, bestela, Batzorde Iraunkorrera. Eginkizuna argi dago: balizko egintza horiek eta, era berean, gazteentzako etxebizitzaren problematika jorratzen duten Espainiako Gazteriaren Kontseiluko kide diren erakundeei horrek dakarkien balio erantsia aztertzea.



# **II ERANSKINA**

**Etxebizitza politika  
eta jarduerak Europan.**

**Hamabi adibide**

Ondoren, Europan hainbat kolektibo soziali etxebizitzarako sarbidea erraztea helburu duten politika eta jarduera publiko eta sozialen hamabi adibide bildu dira, hara:

- ▶ Lehen bi adibideak Frantziako LOCA – PASS gazte kolektiboari eta Bristoleko (Erresuma Batua) Enplegu, Prestakuntza eta Etxebizitza Plan Integratuari dagozkie, bereziki.
- ▶ 3. eta 4. adibideak legez kanpoko okupazioei buruzkoak dira: bertan, beren etxebizitzarik ez daukaten gazteak dira ugarietak eta, udal instituzioekin kolaborazioan, eskuratzeko moduko lojamenduak sortzeko eta jarduera soziokultural eta ekonomikoak garatzeko, okupaturiko edukiontziak berrerabiltzea sustatzen dute.
- ▶ 5. adibidetik 9.era arte argi emaileak dira: gizarte talde zigortu eta mugatu bartzuen bizitegiari konponbideak eskaintzeko berariazko jarduera publiko eta sozialak erakusten dizkigute; bertan zenbait pertsona gazte ere agertzen dira, hala nola ezindu mentalak, ama ezkongabeak, diru sarrera gutxi eta seme-alabak dituzten familia gazteak, emakume inmigranteak edota “sabai gabeko” gizakiak.
- ▶ 10. adibidean, etxebizitza pribatuen parkean bizi diren maizterren artean kalera-tzeak prebenitzean espezializatua dagoen austriar elkarte baten berri ematen zaigu: elkarte horrek, bide batez, eragindako pertsona horiek “sabai gabe” bihur ez daitezen laguntzen du.
- ▶ Bukatzeko, 11. eta 12. adibideek, Udal Administrazioak eta mugimendu ekologistak sustaturiko urbanismo jasangarriko bi eskarmentu erakutsiko dizkigute: gizarte zibilari kalitatezko lojamenduak, ekipamendu kolektiboak, prestakuntza eta enplegua eskaintzeko helburuz, hustutako militarren instalazioez nola baliatu diren, hain zuzen.

Hamabi adibideen edukiaren jatorriari goazkiola, aipa dezagun horietako lehena Frantziako Etxebizitzaren Ministerioak igorri zigula, bigarrena Interneten bila genbiltzala eskuratu genuela eta gainerako hamarrak, berriz, Etxebizitzaren Ministerioako Hirigintza eta Lurzoruaren Politikarako Zuzendaritza Nagusiak babesturiko Madrilgo Arkitektoa Teknikoko Goi Eskolaren Hirigintza eta Lurraldearen Antolamenduaren Sailak

duen “Ciudades para un futuro más sostenible” web orritik jaso genituela. Web horretan, hain zuzen, Nazio Batuen Erakundeko Aitzindaritzza Lokal eta Praktika Zintzoen Programaren baitan, Dubai hirian bi urtez behin egiten den nazioarteko lehiaketara aurkezten diren errealitateko eskarmentuen artean saritutako Praktika Zintzoak jasotzen dira. (<http://habitat.aq.upm.es/dubai/lista.html>).

## 1. ADIBIDEA: LOCA – PASS (FRANTZIA)

### Azalpena

LOCA – PASS mekanismoaren helburua, jabetza publiko zein pribatuko alokairuko lojamenduak gazteen eskura jartzea da. Enpresetatik datozkien fondoekin finantzatzen direlarik, Etxebizitzaren Lanbide arteko Batzordeak biltzen dituen Lojamenduaren Batasun Ekonomiko eta Sozialak eta Gobernu frantsesak sinaturiko hitzarmenean du mekanismo horrek jatorria.

Mekanismo horrek lojamendua eskuratzeko bi laguntza mota osagarri eskaintzen ditu: fidantza interesik gabe aurretiaz ordaintzen du eta abal edo bermea ematen du.

- ▶ Fidantza interesik gabe aurretiaz ordaintzea: alokairuko kontratua (hiru hilabete, gehieenez, kargarik gabe) sinatzean etxebizitzaren jabeak eskatzen duen fidantza LOCA – PASS horiek maizterrari doan ordain diezaiokete. Aurretiazko diru kopuru hori etxebizitzaren jabeari edo maizterrari entregatzen zaio, eta horrela sos horiek berehala izango dituzte, eskatutako baldintzak eskatzaileak betetzen dituela egiaztatu ondoren.
- ▶ Abal – bermea: LOCA – PASS horiek hamazortzi hilabetez alokairuko prezioa eta beselako kargak, baita etxebizitza konpontzeko kostuak edo lanak ere abalatzeko edo bermatzeko konpromisoa har dezakete.

Laguntza horien onuradun langabezia, zein CDD (gazteentzako enpleguak) edo egoera prekarioan dauden, enplegu bila edo lanbide heziketan dabiltzan 30 urtez beherakoak izan daitezke) baldin eta diru sarrera urriak badituzte. Ikasleek ere eska dezakete laguntza hori soldatadun badira edo, bestela CDD edo egoera prekarioan hiru hilabete baino gehiago eman badituzte. Horiez gainera, horrelako laguntzak soldatadun guztiek eska ditzakete, nekazaritza sektorekoek eta enplegatutako publikoek izan ezik. Helbidetik gertueneko CIL-en egin behar da tramitazioa eta, organismo horrek zortzi egunean erantzunik ematen ez badu, lojamendua hartzeko laguntzaren eskariari baiezkota eman zaiola ulertzen da.

Adibide zehatz bat ipintzeko, har dezagun Lille-ko LOCA – PASS. Bertako Udalak eta Etxegintza Laguntzeko Lanbide Arteko Elkarteak (AIAC) dispositibo hau sustatu zuten, diru sarrera urriak zituzten eta txertatze soziolaboraleko ibilbideren batean esku hartzen ari ziren Lilleko gazteek lojamendua eskuratu ahal izan zezaten. Bi erakunde sustatzaileek konpromisoa hartu zuten:

- ▶ Udalak, lojamendua hartzeko arazoak zituzten gazte guztiak LOCA – PASS-era ez bidaltzeko; hortaz, dispositibora bidaltzen diren eskatzaileek, lojamendu autonomia enplegurako sarbideko proiektuaren alderdi integratutzat joko duen txertatze soziolaboraleko ibilbideren batean jardun behar dute, Udalaren arduraz.
- ▶ AIAC erakundeak, gazteen eskariak azkar eta gardentasunez kudeatzeko ez ezik, hautapen prozesuetan gertaturiko zehazki eragozpenen berri automatikoki Udalarri jakinarazteko.

2000 urteko maiatzean, Lilleko LOCA – PASS talde sustatzaileari hirian etxebizitza sozialaren errentatzaile nagusi den OPAC –LMH erakundea eta gazteen gizarteratze soziolaboralean espezializatutako sei elkarte erantsi zitzaizkion.

Lilleko LOCA – PASS dispositiboko laguntzen premian dauden gazteen lojamenduaren aldeko batzorde bat hilean behin biltzen da eskariak aztertzeko.

Lilleko LOCA – PASS dispositiboko laguntzak eraginkorrak dira, lojamendu autonomia eskuratu nahi duten baina diru sarrera urriak dauzkaten gazte gehienek eskakizunei erantzutea ahalbidetzen duten heinean. Gazteen eskariei azkar asko ematen zaie erantzuna: eskatutako laguntza eman aurreko AIAC-eko konpromisoa (fidantza interesik gabe aurretiaz ordaintzea eta abal - bermea) eskuratzeko, 15 egun.

## 2. ADIBIDEA: GAZTEENTZAKO ENPLEGU, PRESTAKUNTZA ETA ETXEBIZITZA PLAN INTEGRATUA (BRISTOL – ERRESUMA BATUA)<sup>102</sup>

### Egintzaren azalpena

Bristol hiriak ezarritako proiektuaren helburua, 16 eta 25 urte bitarteko gazteei beren enplegua eta beren etxebizitza izaki, bizitza autonomoa egin ahal izan dezaten bitartekoak eskuraraztea da. Proiektu ausart horren ezarpena arreta osoz landu da, horretarako bertan aipatzen diren interesen ordezkari guztien artean itun bat –are egiazko elkarte bat– osatzea premiazkoa izan bada ere.

Etxebizitza prekarioa edukitzearen, hiri horretako biztanleriaren parte batek enplegua lortu edo lanbide heziketa egiteko eragozpen handiak zituela jakinik, Bristolgo Udalak eta Merkataritza Ganbarak elkar harturik, berrogeita hamar bat gazterentzat proiektu pilotu bat martxan jartzea erabaki zuten 1993 urtean. Helburua, berriz, publiko objektiboari bi urteko programa bat proposatzea, hots, lehendabizi lanbide eskarmentua hartu eta, geroago, enplegu finkoa hartzea. Orientazio ekonomiko eta sozialeko politika horren helmuga, argi eta garbi, helbide edo bizitokirik ez duten gazteei, etxebizitza eskuratzeko eta autonomiaz bizitzeko aukera ematea da.

Bristol hirian egoitza bat sortu eta garatzeko aukera eztabaidan jarri zenean plazaratu zen proiektu hau. Bilerak haietan negozio, etxebizitza alorreko eta sektore publikoko ordezkari lokalak elkartu ziren. Antolatu zen konferentziara etxebizitza alorreko erakunde ahaldunen eta patronalen ehun ordezkari baino gehiago bildu ziren. Hirian proiektuak izango zukeen bideragarritasuna, etxebizitzaren premia eta eragina zehaztasunez ebaluatzeke xedez gidarien lantaldea osatu zen. Ezarpen eta kudeaketaren ildo nagusiak definitzea ere gizatalde horrexen eskuetan utzi zen.

Talde hori, geroago –proiektua martxan jarritakoan, alegia– egoitzan interesik ezin izan dezaketen hainbat erakunde ezagunetatik datozen kide ordezkariak osatzen badute ere, pertsona jakin batzuk sartu ahal izango dira bertan, beren eskarmentua edo berariazko bizipena eskaintzeko.

Proiektuari ekin zitzaion 1993 hartatik egundaino, eragindako pertsona guztien parte hartzea izan da prozesuak lortutako arrakastaren oinarrietako bat. Gidari taldeak eginiko ekarpena erabatekoa izan da, talde horrek ahaleginak egin baititu laguntza edo kolaborazio hutsa eskaini zezaketen espezialistak egin diren bilera eta konferentzietan ager zitezten. Horri esker, kontuan hartu beharreko gaiez eta aplikatu beharreko neurrien nolakotasunez beraien ohartarazpenak eta iradokizunak jakinarazi ahal izan dituzte. Hori dela eta, gardentasuna eta truke mesedegarriak burutzen biziki lagundu dute informazio buletina (150 erakunde baino gehiagotan banatu dena) kaleratzeak eta, beraien kritikak agertzeko aukera izan duten gazteen aurrean eztabaidak egitea.

<sup>102</sup> Jatorria: *Las Mejores Prácticas Europeas de Revitalización Metropolitana* Eurocities-ek aukeratuta Europako Batzordearentzat – III. Lan Monografikoa.

Gauzak horrela, 1994ko abenduaren 1ean, gidari taldeak eraturako aurreproiektua aurkezteko eta, bide batez, elkartea finkatzea, zela eta, argibide nagusiak iragartzeko bilera antolatu zen. Egun hartan bildu ziren iruzkinei esker, balizko sozioak identifikatu ez ezik, proiektuaren diseinua hobetu ere ahal izan zen.

Beren aurreneko ondorioetan, gidari taldea egoitza sortzearen alde egin zuen eta haren ezarpenari zegozkion hainbat xehetasun praktikoren (funtzionamendu orokorra, onar zitezkeen prestakuntza eta enplegu motak, eraikinaren estilo arkitektonikoa, lojamendua- ren kudeaketa, finantzaketa, erabaki prozesuak, etc.) inguruko eztabaida egitea ahalbide- tu zuen.

Egoitzaren printzipioaren euskailua *prestakuntza, enplegua, etxebizitza* da. Hiru ele- mentu horien elkartze hori hiruren interdependentziaren eta elkarren osagarritasunaren adierazle izateaz gainera, proiektua finantzatzen duten enpresari eta pertsonen nolabaite- ko homogeneotasuna onartzen du. Norbaiten esanetan, hiru kontu horiek batean biltzea Bristolgo gazteek aurrean duten egoera zailaren isla da.

Arrakasta bilduko badu, egoitzak irudi ona eta sinesgarritasuna izan behar du, bertan diharduten aktoreen eta Bristolgo biztanleria osoaren artean. Bere hasierako helburua aplikatzea ere derrigorrezkoa da, hots, gazteentzako enplegu egonkorra eta etxebizitza aurkitzea. Hori erdiesteko, balizko enpresariak (enplegu emailek) ondo kalifikatu eta si- nesteko moduko lan-esku eduki behar dute; proiektua finantzatzen ari direnek, ostera, eman duten laguntzaren baliokide bidezkoa eskuratu behar dute.

Bristolgo gazteen enpleguaren, prestakuntzaren eta etxebizitzaren egoerari buruzko datu batzuk aztertu dira, egoitzaren helburuak eta jarduteko tarteak zehazteko, mugatze- ko. Informazio iturri guztiek, jatorri desberdinetakoak izaki, aztertze elementu interes- garriak aurkeztu dituzte; agerturiko adierazpenetako bat erlatibizatu beharra badago ere, zifrak esanguratsuak dira.

1991 urtean, 16 eta 24 urteen arteko gazteak 50.000 zirelarik, horietako 10.000 lan- gabezia zeuden edo Estatuak ezarritako prestakuntza planen onuradun ziren. 1993.ean, 16 urterekin ikasketak utziak zituzten gazteen %72k hezkuntza programen onuradun iza- ten segitzen zuten, azkenean enplegua lurtu zutenak haien %6,2k bakarrik izan bazen ere. Gainerakoek prestakuntza planetan edo langabezi zerrendetan sartu ziren. 1994ko uztai- lean egoera horretan 16 eta 24 urte bitarteko 6.273 gazte zeuden.

Bristolen, bizitokirik ez duten gazte ezkongabeentzat 200 ohe baizik ez dagoen arren, 1992 – 1993 epean lojamendua eskuratzeko eskaria aipaturako kategoria horretako 449 pertsonak aurkeztu zieten hornitzaileei (hiriaren ostatuez kanpo), baina horietatik 109 la- gunek bakarrik lortu zuten helburua. Bristolen gazteek okupatzen dituzten plazak, izan ere, etxebizitzarik gabeko pertsonentzat aurreikusitako guztiaren %30 dira; areago, langa- bezian dauden 18 eta 24 urteen arteko gazteetatik 200 lagunek ez dute etxerik. Hiriko gi- zarte zerbitzuetara 210 gaztek jo behar izaten zuten 1992 – 1993 urteetan.

Etxerik gabeko gazteen profila zein den zehazteko xedez hainbat inkesta egin da eta, emaitzak estatistikoki agertzerik ezinezkoa izan den arren, bizitoki finkoa ez daukan gaz- teak behar duen artapen maila erakusten dute, argi eta garbi.

Prestakuntza eskuratu eta enplegu finkoa okupatzearen arteko lotura zuzena frogatu ahal izateko, gidari taldea ez zen mugatu gazteak prestatzera, enpleguan sartzeko trebatzera eta gaitasun eta trebeziez janztera zuzenduriko programa praktikan jartzeko beharra ondorioztatze hutsera. Programa horri etxebizitzaren aldeko politika atxiki behar zaio, bigarren elementu hori ezinbesteko osagarritzat eta, interesatuentzat, bereziki suspergarrri eta pizgarritzat hartua izan baita.

1994ko abenduko informazio orritxoan esaten zenez, Erresuma Batuko hainbat hiritan ere antzeko eskarmentu eta saiakuntzak jarri ziren praktikan. Glasgow-en, adibidez, egoitza garapen ekonomikoan aurrera egiteko bitartekotzat hartua izan da eta ez, ordea, etxebizitzaren aldeko politikaren agerpen soil gisa. Horregatik ikusten zen etxebizitzan lojamendu hutsa baino askozaz ere gehiago. Egiari zor, kudeaketen arabera egoitza motak daude: zenbaitetan egoitza hori pausalekutzat hartzen da, bizitza autonomoan sartu aurretikoa. Egonaldiak dirauen bitartean prestakuntza ematen da beti, gerora enplegua bilatzera orientatuko dena. Gure kasu honetan egoitza, etxebizitzaren prekariotasunari borroka egiteko baliabide ez ezik, arazoaren konponbide gisa ere agertzen da, bere osotasunean.

Gainerakoan –Erresuma Batuaz ari gara– hasitako saiakuntzek bestelako eskarmentuak ere erakutsi dituzte; horietako batzuetan, izan ere, ez zegoen egoitzen sorrerarik aurreikusten, lanerako trebakuntza eta lanbide itxaropenen bideratzea baino ez baitzuten antolatzen.

Adibide bat emateko, antzeko programa bat Darlington-en arrakastatsu gertatu zen laurogeigarrenetako hamarkadaren hasieran, baina Bristolgo sistemaz zeharo bestelako bat zeukan oinarri. Romford-en jaso ziren emaitzak ezin lepora zekizkiokeen egoitzari bakarrik, honakoa gazteriantzako aterpetxearen kide zelako. Ehuntxo bat lagun lotzen zituen ekimenak, guztira, eta haietako batzuek enplegua zuten, beste batzuk ikasle ziren, eta gainerakoak langabezian zeuden. Lojamenduari dagokionez, logelen prezioa okupatzaileen egoeraren arabera aldatzen zen.

Elkarte baten sorrera errazteko, proiektuan esku hartzeko nahi edo asmoa agertua zuten erakundeek zerrenda egin zuten gidari taldeak. Bertan, prestakuntza irakasten erakundeak, enplegu emaileak, lojamendua ematen duten elkarteak, ondasunen jabeak eta, hitz gutxitan, alde edo moldez eragina izan zezaketen erakundeak ere agertzen ziren.

Aldi berean, gidari taldeak iragarri zuenez, kontsulta batzuk egingo zituen, Bristolen egoitza ezartzeko moduez iritziak (are partikularrenak ere) jaso nahi baitzituen. Horretarako, proiektuaren xede zen neurrian, publikoaren ordezkari ziren gazteen esku hartzea eskatu zuten.

Proiektuaren guztirako kostua laurehun milioi pezeta ingurukoa zelarik, diru sarrerek –hauek ere, 400 milioi inguru– orekatu beharko zuten. Finantzaketa hurrengo eran banatu zen:

Bristolgo Udala (eskura jarritako eraikinak)	40 milioi
Etxebizitzaren aldeko elkarteak	125 milioi
Hiria suspertzeko Estatuaren zuzkidura	145 milioi
Emakidak, boluntarioak, etc.	90 milioi



Giza baliabideei dagokienez, Bristol hiriko Udalak horretarako jarri duen bertako langileak gidari taldea koordinatu du 1995 urtearen erdialdera arte, orduan etxebizitzaren elkarrekin batek txanda hartu ziolarik. Horrez gainera, egoitza kokatuko den alde horretan, gazteek praktikak egiteko aldiez eta etxebizitza gaiez, orokorki, aholkuak ematea xede nagusia izango lukeen egitura bat.

Merkataritza Ganbarari dagokionez, zuzeneko finantza laguntzarik eman ez zuela egia bada ere, negozio munduarekin makinatxo bat kontaktu egitea (horrek, noski, finantza alorreko ondorioak izan beharko lituzke) ahalbideratu zuen eta, gainera, eragiketa burutzeko langileak eskaini eta utzi zituen.

Gidari taldeak proiektua nola garatu eta kudeatuko zen jakinarazi zuen 1995eko otsailean, elkartearen erregulatuko zuten araudia eta oinarriak azalduz. Programan esku harturiko erakunde lokal eta nazionalak ederki iritzi zioten horri guztiari.

Orain, bazkideak identifikaturik, finantzazioa bilatzea, elkartearen beste erakunde berri batzuetara hedatzea eta erabakiak hartzeko prozesuan gazteak inplikatzeko baizik ez da falta.

Nolanahi ere, gidari taldeak hasitako eragiketa egoitzen garapena lortzeko praktikarik hobereena zela adierazi zuen Gazteriarentzako Egoitzen Federazioak.

### Proiektuaren balio erantsia

Gazte batzuek eskuarki aurrean duten arazoari konponbidea ematea xede duen eragiketa berezia jarri du martxan Bristol hiriak. Eragiketa horretatik ondorioztatzen diren kontzeptu zehatz eta pragmatikoak zentzuzko ariketa baten emaitza dira. Autoreek –gidari taldeak, bereziki– proiektua eratzean, bai jasotzaile izango ziren pertsonak, baita eskarmentua eta laguntza ekarriko zuten bazkideak ere inplikatzeko izan dute kezka beti. Inplikaturiko interes guztien ordezkariak, beraz, informazioa eman eta kontsultak egin ohi izan zaizkie.

Eragiketa prestatzean eta martxan jartzean premia eta kontu denak arreta handiz ebaluatu dira, inplikaturiko aktore guztiek esku hartzen zuten eztabaida prozesu berezi baten bitartez. Metodo dinamiko horrek bi meritu bildu ditu bere baitan: ezkutuan zeuden alderdi batzuk agertzea eta proiektua zentzuzko epe batean amaitzea.

Bukatzeko, finantzez ari garela, proiektua muntatzeko arduratu ziren pertsonak Bristol hiriak bizkarreratuko zuen karga eta arriskua arinduko zituzten finantzaketa-zatien bila aritu dira, Estatu Britainiarrak ere laguntzaren batekin parte har zezan ahaleginduz.

### Beste hiri batzuetan aplikatzeko xedez proposatu diren elementuak

Bristolen izaniko eskarmentuak frogatu duen modura, honelako egintza bat burutu ahal izateko beharrezkoa da lortu nahi diren helburuak aurretiaz argi eta garbi zehaztea eta helburu horiek erdiesteko aplikatu nahi diren baliabide eta bitartekoak identifikatzea. Politikak aintzat hartutako populazioaren partearen egiazko premiak datu fidagarrietan oin harturik aztertu behar dira.

Aplikaturako bitartekoak eta erdietsitako emaitzen artean ahalik eta eraginkortasun handiena lortuko bada proiektuaren arduradunek udalerriko aktore sozioekonomikoetara jo beharko dute, dela kontsulta egitera, dela beraiekin elkartzera. Izan ere, orain gauzaturako egintza hori haien itzaropenei egokitu beharko zaie. Hasiera batean, behintzat, erabat berdina ez ziren interesen artean nolabaiteko elkargarritasuna eta elkar osagarritasuna ezartzeko moduko ikuspegia bilatu beharko da, beraz.

Bristolgo adibidean egin zen bezala, iraganean egin diren antzeko beste eskarmentuetatik ere ondorioak ateratzea oso garrantzizkoa da. Interesatuekin eginiko hitzarmenak eta kontsultak eta enpresa, enpresari eta era guztietako erakundeekin elkartzea ikuspegi errealista, zehatz eta pragmatikoa hartzearen mesedetarako izango da.

Finantza alorrari dagokionez, hemen aipaturiko komunitateak bestelako erakundeek ere proiektuarekin bat egin dezaten bitartekoak bilatu beharko ditu: Estatuak, Europako Ekonomi Elkartea edo bestelako lurralde erakundeek finantzatzea, alegia.

### 3. ADIBIDEA: TETTERODE GUNEA: BIZITZA ETA LANA (AMSTERDAM - HERBEHEREAK)<sup>103</sup>

#### Aurrekariak

1981 urtean Tetterode Gune izenekoa (Amsterdamgo hegoaldean zegoen inprimategi bat, negozio gizon ospetsu baten jabetzakoa) kontrolpean hartu zuten legez kanpoko okupatzailek. Hauek, eraikinean bizi zirela, etxebizitzadun denda, negozio eta lantegi txikiak instalatu zituzten. Horrela, bertan etxebizitza garestiak egiteko bidea prestatzen ari zirenei eraikina goitik behera eraistea galarazi zieten. Eraikinak, 1902 eta 1947 bitartean altxatutako hainbat hegal zeuzkan, haietako bat Merkelbach arkitektoak estilo neo-konstruktivistaren arabera diseinatutakoa. Gunea jabez zenbait aldiz aldatu ondoren, Udalak 1985ean erosi eta, geroago, etxebizitzaren elkarteari saldu zion.

#### Ikuspegia

Etxebizitzaren elkarteak eta legez kanpoko okupatzaileek, elkar harturik, baldintzen programa berria osatu zuten. Irizpideak argi zeuden: Tetteroden enpleguen eta etxebizitza merkeen kokapena mantendu egingo zen eta eraikinaren erdian, gutxienez, etxebizitzak egingo ziren. Horiez gainera, bertan bizi zirenei beren burua kudeatzeko aukera emango zitzaiea ere adostu zuten.

Eraikin osoaren azalera 11.000 m<sup>2</sup> izaki, horietatik 2.100 m<sup>2</sup> etxebizitzek okupatzen dituzte, 2.450 m<sup>2</sup> negozioek eta 3.000 m<sup>2</sup> etxebizitzadun lantegiak. Denera 39 establezimendu daudelarik, bertan antzerki talde bat, irrati bat, diskoteka bat, hainbat inprimategi, oinetakoak konpontzeko zenbait lantegi, lanabesen alokairuko enpresa bat eta beste hainbat daude. Bulegoak eta negozio lokalak eraikin osoan barrena sakabanatuak aurkitzen ditugu.

#### Kolaborazioa

Legez kanpoko okupatzaileen eta bertan bizi ziren lagunen oposizioak eraikinak zutik iraungo zuela bermatzen zuen. Eraldaketa proiektua bertan bizi zirenek eta etxebizitzaren elkarteak elkar harturik diseinatu zuten.

Horiek horrela ere, legez kanpoko okupatzaileek eta etxebizitzaren elkarteak eratu zuten berriazko “edukiontziaaren alokairuaren modelo” haren arabera, ez da maizter partikularrik, bertan bizi diren egoiliar guztiak etxebizitzaren elkartearekin kontratu bateratua daukan “Ruimschoots” maizterren elkarteko kideak dira. Egoiliarrek elkarteari kontribuzioa ordaintzen diote eta diru sarrera guztiak “bildukia” (edo, bestela esateko, “euri, hezetasun eta haizearen kontrako babesa osatzen duten elementu guztiak, kanpoko bukaerak eta estrukturalki premiazkoa den guztia, are lurzoruak, eraikinerako eta oinarritzko

<sup>103</sup> Praktika Zintzoren Programaren baitan, Dubai hirian 1996ko Praktika Zintzoren Lehiaketan hautatu eta “good” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp291.html>>>

instalazioetarako sarbide den guztia”) alokatzeko gastuak ordaintzera bideratzen dira. Edukiontzia izeneko hori etxebizitzaren elkartearen ardurapekoa da. Bertan bizi diren egoiliarrek eraikinaren barnealdearen eta alokairua bateratua ordaintzearen ardura dute.

### **Finantziak**

Gune hori Udalak 1986an erosi zuen eta geroago etxebizitzaren elkarteari saldu zion. Udalak 2,4 milioi florineko dirulaguntza eman zuen eraikinaren bildukia konpontzeko. Horri eta bestelako baldintza mesedegarri batzuei esker (lurzoruaren prezio merkea barne), etxebizitzaren elkartearen errenta bateratua apal mantentzeko (3,87 florin metro karratuko, 1992 urtean).

Etxebizitzaren elkartearen asmoa da, gertuko etorkizunean, bertan dauden etxebizitza arruntetako maizterrei ere “edukiontziaaren alokairuaren modelo” alokatzea. Horrek, maizter gehien-gehienentzat, bizitegi alorreko kostuak merkatzea eta, aldi berean, etxearen barnean erabakitzeko ahalmena handitzea ekarriko du.

#### 4. ADIBIDEA: HULME-KO HIRIGUNEAREN ZAHARBERRITZEA (MANCHESTER – ERRESUMA BATUA)<sup>104</sup>

##### Historia

Hulmeko duintasunik gabeko etxebizitza gunea joan den mendearren hirugarren hamarkadan hasi zen suntsitzen, Manchesterren horrelako etxebizitzak suntsitzeko programaren baitan. Eragiketa Bigarren Mundu Gerraren ostean osatu zen eta, seigarren hamarkadaren hasieran, beste auzo bat sortu zen bertan. Proiektuak 5.500 etxebizitza jasoko zituen, altuera handiko blokeetan, eta solairu bakoitzeko korridoretan barrena emango zitzaien sarbidea pisuetara. Aurki, ordea, beste erremediorik ezean joango zen jendea bizitzera, ez bestela. Garaiera handietan ohituak ez zeuden haur batzuek ezbehar eta istripuak izan zituzten eta, nolana ere, toki hura behin ere ez zen egokia gertatu familia giroan bizitzeko. Arazo mordo horri kalefakzio kaskarra eta teilatuko itoginak erantsi zitzaizkien. Horrela bada, etxebizitza alokatzea geroz eta zailago bihurtu zenez, beste aukerarik ez zutenek bakarrik jo zuten bizitoki hartara; beraz, pixkanaka osasun mentaleko arazoak zituzten pertsonak eta gaizkileak ugalduz joan ziren, auzo haren kontrako jarrera areagotuz.

Komunitateak esku hartze drastikoa eskatu zuen eta, horren eraginez, 1991 urtean arazo guztiei erantzunik emango zien egintzari ekiteko aukeren inguruko azterketa egin zen. Hurrengo urtean (1992) Gobernuaren *City Challenge* programaren barruan finantzaketa erdietsi zen proiektua hasteko. Dagoeneko 3.000 etxebizitza eraitsi eta gainerako 2.500 horiek birgaitzen hasi dira, batez ere adin handiko pertsonen eta ezkongabeen lojamendua emateko, kontrolpeko sarrera sistema ezarrita, segurtasunari eusteko xedez. Bizitegi sustapen berri horren lehen lau faseak burutu eta okupatuak daude; beste sei fase kontratatu dira eta beste lauk, azkenik, programa osatuko dute etorkizunean.

Auzokideen inplikazioaren agerpena ikusten da bai garapen motan, baita etorkizunari begirako kudeaketan ere. Etxebizitzen bi herenak Udalerriko lau etxebizitza elkartetan (*Mosscafe, Manchester and District, Family* eta *People First* sortu berriak) eta kooperatiba batek (*Homes for Change*) kudeatuko dituzte eta ondoren (lehenbailehen) jabetzan hartuko dituzte. *Homes for Change* kooperatiba, erdialdeko patio baten inguruan lantegiak eta etxebizitzak eskaintzen dituen dentsitate handiko egoitza-plan bat garatzen ari da: era horretan, hiriaren erdian bizitoki eta lantokia dituen hiri komunitate trinkoaren ideia gorpuzteko. Gainerako etxebizitzen jabe eta kudeatzaileak sustapenez arduratu diren bi elkarte nagusiak izango dira.

##### Praktika ona

Ipar Europako eskualde gehienetan bezala, masa-etxebizitza Ingalaterran joan den mendearren bosgarren eta seigarren hamarkadetan biderkatu zen, artean zegoen gabezia gorriari aurre egiteaz gainera, bizitokirik gabeko pertsonen eta infraetxebizitzen gunee-

<sup>104</sup> Praktika Zintzoen Programaren baitan, Dubai hirian 1996ko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta "good" kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp327.html>>>

tako biztanleei etxe duin eta ugariak eskaintzeko. Etxebizitza haien kalitateari edota inguruneari arreta gutxi eman zitzaenez, haietako asko eta asko eraitsi egin behar dira orain.

Hulme gunea erabat berreraiki beharra dago baina etxebizitza sozial berriak –horrelakoak eraikitzea ezinbestekoa da errenta maila apaleko populazioaren premiei aurre egiteko– auzokideen partaidetzaz gauzatuko dira, horien ideiak aintzat hartuta. Testuinguruan aintzakotzat harturik eraikiko dira eta auzokideen elkarbizitza bideragarri izan dadin ezinbestekoak diren elementu guztiak edukiko dituzte. Komunitate berria aurrekoaren baitatik sortuko da, egun gune horretan bizi diren egoiliarren %80 bertan geratuko direlarik. Hulme birgaitzeko prozesuaren arrakasta, beraz, segurua da.

### Inpaktu kuantitatibo eta kualitatiboa

Dagoeneko, bloke monolitikoetan elkar gainka metatuak zeuden eta zubi eta korridoreen barrena iristen ziren kalitate eskaseko hiru mila etxebizitza haietako gehientsuenak ia erabat eraitsiak daude. Haien ordez alokairuan okupatzeko kalitate oneko mila etxebizitza, bi denda establezimendu (denda eta lantegiak) zerrenda eta osasun zentro bat altxatuko dira. Salgai jarriko diren mila etxebizitza baino gehiago bloke bakan gisa tartekatuko dira alokairuko etxebizitzaren tarteetan, lehenago jendeak etxebizitza erosteko aukerarik ez zeukan alderdian.

Era berean, autonomiaz bizi ahal izateko alde edo moldezko laguntzaren premia duten pertsonentzat etxebizitza bereziak egitea ere aurreikusi da.

Planaren alderdi nagusiak honako hauek dira:

- ▶ Auzokideen inplikazioa, geroaldian izan lezakeen esku hartzea eta sustapen mota erabakitzeke orduan.
- ▶ Bizitegi alorrez kanpoko elementuak ezartzea, hala nola dendak, lantegiak, osasun zentroa eta erabilera publikoko zonak.
- ▶ Auzokideen arteko kohesioa mantentzeko, bertan bizi den komunitateari hortxe segitzeko aukera ematea, komunitate berri-berri bat hutsetik sortu ordez.
- ▶ Etxebizitza soziala eta etxebizitza komertzial pribatua tartekatzea, errenta desberdinak dituen populazioa bil dadin bertan. Aisi ekipamenduak eta dendak komunitateko sektore guztientzat ateari zabalik dituzte.
- ▶ Sustapena, komunitatean lanpostuak eta prestakuntza guneak sortzeko baliabideentzat erabiltzea.
- ▶ Errepide eta autobusen ibilbide berriek gertu ekipamenduetara aiseago ahalbidetuko dute eta, etorkizunera begira, tranbe sarearekin konektatzeko itxaropenak eskaintzen ditu.
- ▶ Parke urbano berria eta guneko publiko eta lotune berriak, kanaleko urmaelarekin konektatzeko.
- ▶ Auzokideekin elkarlanean garatutako instalazio artistiko publikoa –“Bizitza arrastok”–. Izan ere, artista auzokideek aukeratu zuten eta ondoren lantegietan parte hartu zuten. Instalazio horren ondotik, koloretako beira eta brontzez eginiko beste hainbat artelan ere ezarriko da.

Elementu hauek ezinbestekoak dira, lehenaldiko akatsak berriro izan ez ditzagun eta aldaketa iraunkorra lortzeko. Kostua handixeagoa bada ere, kalitatea eta prezioaren arteko erlazioa askoz ere esanguratsuagoa izango da: bizi kalitate hobea, enpleguan sartzeko erraztasun handiagoa, osasun hobea, ingurugiroan inpaktu txikiagoa, eta delinkuentzi indize apalagoa eskaintzen ditu eta gainera, komunitate iraunkor baten oinarria egituratzeko premiazkoak diren etxebizitzak sortzen ditu.

Bere marko urbanoa erakusteko xedez garatu da plana. Etxebizitza elkarteak bertan esku hartu aurretik, proposamenek hiri inguruetan ugariak diren dentsitate apaleko garaipena egitea aurreikusten zuten. Geroago, aitzitik, Udal Batzordearekin batera, elkarteek kalitate handiko etxebizitzak altxatzea helburu duen programa eratu dute: honen arabera, etxebizitza horiek beren ingurune urbanoa erakutsi eta komunitate trinkoa sortu behar dute, topaketa eta elkartzeko informalek aiseago gerta daitezten eta bertan bizi diren guztien arduraz eginiko ingurune hori denena dela senti dezaten denek, bakoitza bere defentsa zuloan ezkutatu ordez.

Etxebizitza sozialak ekonomikoki eskuragarri gertatu behar zaizkie errenta apaleko gizataldeei ere: laguntza estatalik izateke, beraien soldatarekin hileko alokairua ordaintzerik ez badute, oso litekeena da ezinezkotzat hartzea lanaren bitartez beren egoera hobetzea, halako batean beraien errentek dagoeneko ezabatu den laguntza estatala ordezkatzeko bakarrik balio lezakeelako. Hulmeko alokairuko pisuek dirulaguntza dute, bertako alokairuko errentak beste inon dauden ofizialen parekoak izan daitezten. Logela bakarreko pisuaren alokairua astean 42 libra da eta hiru logelakoarena, berriz, 49 libra. Errenta horiek diru sarrera apala (urtean zazpi edo zortzi mila libra, hor nonbait) duten pertsonen eskura daude.

Etxebizitza berrien eraikuntzan energi eraginkortasun handia oso kontuan hartua izan bada ere, eraginkortasun hori arategiak agindutakoaren gainetik ere areagotu da, faseak garatu ahala.

Eraitsi ziren mila etxebizitza haien aldean, berri hauen karbono dioxidoaren igorpena antzinakoena baino milioi bat kilo urriagoak izango dira, urteko.

Hiri ingurunea ere edertu egin da. Planak Europar Batasunaren ikuspegia jaso du, hau da, hiriek trinkoak izan behar dute, garraio sare konplexuak baliatu edota natura zein nekazaritzarako lurzoru baliotsua erabiltzera jo beharrik izan gabe, etxebizitza, aisia eta lana uztartu ahal izan daitezten.

Egitarrak delinkuentzian izan duen eragin kuantitatiboa oraindik aztertu ez bada ere, bertan bizi direnek seguruago sentitzen direla diote eta arazoari irtenbidea aurkitu zaion konfiantza adierazten duen giroa nagusitu da bertan.

### Aldaketak estrategian edo praktikan

Plan hau, bete beharreko hainbat baldintza eta eduki beharreko hainbat oinarri (etxebizitza, komunitate baten egiazko funtsa den heinean, ezin dela bera isolaturik aztergai-tzat hartu, etxebizitza molde berriak sortarazten dituen aukerei esker zona jakin bat eraldatzen lagun dezakeela, etc.) aintzat hartzen duen sustapen segida bateko lehena da.

Hulmeko plana, bertako komunitateari hitza emanik, aldatu behar denaz auzokide talde horren ikuspuntua jasotzen saiatu da, kanpotik arauak ezarri ordez. Era berean, bertan bizi diren lagunak, etxebizitza elkarteak, bertako negozioak, osasun eta hezkuntza alorretako agintariak, administrazio lokala eta Gobernuaren biltzen ahalegindu da plan hau denak elkar harturik lanean jarduteko, aurretiaz denek erabakitako helmugetarantz iristeko.

Lanean jarduteko modu hori ohikoa da orain “Guna Birgaitzeko Gobernuaren Aurrekontu Bakar” izenekoan. Hulme ez da inondik ere izan honelako pentsaera zabaltzen ahalegindu den aurreneko plana baina ikuspegi hori hedatzen lagundu du, baliabide egokiak erabiliz eta epe luzera begira aldaketa lortzeko asmo finkoa edukita, emaitzak jaso daitezkeela frogatu baitu. Planaren erakustokitik dezente pasa dira, bisitari, Gobernuako ministroak, ahokulari estrategikoak, Unibertsitate eta Udaleko agintariak, etc. Ean gabe doa horien hitzak berebiziko eragina izan duela mezu berriaren hedapenean, hau da, sektore publiko eta pribatuen arteko elkarlanean oinarritutako zaharberritzea arrakastatsu gerta daitezkeela.

Alokairua ekonomikoki eskuragarriak eta diseinu hobeak lortzea ez da kontu erraza izan. Ahalegin horiek printzipioz finantza erakunde euskarria bazuten ere, finantzatzeko ohiko arauak arrakastarako bidean traba gertatu dira. Komunitateko kide batzuek agerturiko argudioa –prezioen merkea, alegia– izan zen, azkenean, diruz laguntzeko xedapen bereziak onestea bultzatu zuena. Hulmeko eskarmentua eskuragarritasun ekonomikoari dagokion eztabaida nonahi harrotzen ari da, bai elkarte sustatzailetan, baita Gobernuko erakundeetan ere.

Planaren diseinuaren inguruko eztabaiden emaitza gisa, Manchesterko Udalak Hiri Diseinurako Ordenantzak garatu ditu. Ordenantza horiek arautzen dituzten printzipioak (dentsitatea, azalera gogorren erabilera, etxeen arteko tartea, etxeetatik atzeko ertzerainoko distantzia, espazio irekien premia, besteak beste) Hulmen aplikatu ziren printzipioetan oinarrituz garatu ziren. Antzeko ideiak onartu eta praktikan jartzeko interesa erakusten ari dira Erresuma Batuko eta Europako beste herrialdeetako hainbat hiri.

### Iraunkortasuna

Energia aldetik eraginkortasunik agertzen ez zuten etxebizitzak ordez, berotzeko unean askoz ere baliabide gutxiago eskatzen dituzten berri hauek antolatu ditu proiektuak.

Beste alde batetik, komunitate egonkorrago bat eratzean, horrek epe luzerako aurrerak ematen ditu Iraunkortasun kontu hori sakon jorratzeko.

### Inpaktua

- ▶ 3.000 etxebizitza desegoki eraitsi dira; horien ordez, azkenean, 1.000 etxebizitza berri ezarriko dira.
- ▶ Mantendu diren 2.500 etxebizitzak birgaitze lanak egiten ari dira.
- ▶ Bertan bizi direnek lehen baino seguruago sentitzen direla diote.
- ▶ Erakin berriei aplikatzeko moduko hiri ordenantza berriak garatu dira.



- ▶ Etxebizitza berriek karbono dioxidoaren igorpenak urteko milioi bat kilo murrizten lagunduko dute.

Hulmeko hiriaren zaharberitze edo birgaitzeaz hurrengo artikulua eman da argitara Espainian “Asociación Técnica Española de Galvanización” elkarteak editatzen duen “Galvanización” aldizkariaren 2. zenbakian (1997 urtea).

## BERTAKO BIZILAGUNEK INSPIRATUTAKO ERAIKUNTZA

*David Baron*

Jende gutxik du biziko den etxearen diseinuan eragina izateko abagunerik. Aukera hori emango balitzaio, oso herritar gutxik hautatuko lukete, bertan bizitzeko, joan den mendeko seigarren hamarkadako eraikin altua, apartamentu ugariz josia. Eta, hala egingo balute ere, ez genuke espero aukeratze horregatik hain zuzen arkitektoarako profesionalak bizilagunei zorionak ematea.

Nolanahi ere, horixe da, hain zuzen, Manchesterreko Hulme etxebizitzekin gertatu dena: bertan, gerra ondorengo eraikuntzen adibiderik okerrenetako baten zaborren gainetik eraikuntza oneko eta mantenu kostu txikiko eraikina baita. Altzairu galvanizatuzko egitura arin eta irekiak agertu dira lehenago hormigoizko korridore eta eskailera luze, ilun haien tokian.

Kontu hau joan den mendearen seigarren hamarkadan hasi zen, udal agintariak Hulme auzoan zeuden victoriar estiloko etxebizitza hits haien ilarak eraitsi eta apartamentu dentsitate handi-handiko eraikin berrien bloke garaiak altxatzen hasi zirenean. Hasieran jendeak abegi ona egin –victoriar etxe ilunen aldean inondik ere hobeak zirelako– eta beste hainbat herritako arkitektoek txalo ugari egin bazizkieten ere, bertan bizi zirenentzat eraikin berri haiek eragozpen psikologiko eta psikikoak zituzten: aurki egiaztatu zenez, korridore sistema hura segurantziaz gabe eta norabideen nahastaile zen, erabiltzeko moduko espazio irekien gabezia hauteman zen berehala. Beste alde batetik, aire korronteez eraginiko arazoak, hots eta zarata handiak eta hezetasun pilaketa gehiegi atzeman ziren, eraikinetan altxatzeko erabili zen hormigoia kalitate txarraren ondorioz.

Zazpigarren hamarkadaren hasieran, bloke haietan bizi ziren familiek beren bizitokia lekuz aldatzea irmo eta sendo eskatu zuten agintari eskudunak berriro jo behar izan zuen altuera txikiko eta lorategiz bilduriko etxebizitzak eraikitzea, bloketzar haiek eraitsitza emanaz. Mota horretako etxebizitzetan aurka zeuden familia guztiak hiri ertze-tara joanak zirenez, alde haietan belaunaldi berriak jarri ziren bizitzen, gazteak eta kontrakultura aberatsa osatzen zutenak, gehientsuenak: ikasleak, squatterrak, artistak eta bizimodu alternatiboak praktikatzeko zituzten gazteak, hitz batez. Komunitate hertsia gisa bizi nahi zuten lagun haientzat korridore estaliak eta bizilagun dentsitate handi-handiko etxeak nahiak asetzeko modukoak eta egokiak ziren. Apartamentuek zeukaten azalaren handiari esker, biztanle haietako askok arte plastiko, musika edo ehungintzarekin loturiko jarduerak industrialek bat egiteko aukera izaten zuten.

Egokiera hartan, komuna-estiloan bizitzea ahalbidetuko zien berariazko lojamendua garatzeko xededun bi kooperatiba sortu ziren: “Home for Change” eta “Work for Change”, alegia. Hulme City Challenge izeneko 1991ean sortu zen, Hulmeko etxebizitzak garatzeko, Gobernuak ezarritako fondoez osatua, eta kooperatibek bideak jorratu zituzten bazkide bat bilatzeko: Guinness Trust ezaguna. Handik aurrera, bazkidearekin lehendabizi fondoak eta ondoren lursailak erdietsita, azkenean eraikuntza egin zuten.

Erabaki garrantzitsuenetako bat arkitektoa aukeratzea izan zen. Kooperatibako bazkideek ez zuten izendatu nahi udal arkitektoak, egin zitekeenaz eta ezin egin zi-

tekeenaz aurretiaz sendo eraturako ideiak ekar zitzakeelako. Horrenbestez, eginak zituene unibertitate mundurako eta bulegoz osaturiko eraikinengatik ospe ona irabazia zegoen eta, gainera, “aski gazte” funtzionatzen zuen Mills Beaumont Leavey Channon arkitektoa estudioa hautatu zuten. “Gure asmoa da jendea dendak, lantegiak, artisten estudioak, zerbitzu komunak (arropa garbitzea, automobilak konpontzea, etc.), lorategiak eta bizitzeko espazioak uztartzen dituen eraikinean hazi eta hezte; bestela esateko, etxe hori ez dadin izan eraikin biziduna 9etatik 5ak arte edo 5etatik 9ak arte, atsedean hartzen ez duen habitata baizik. Era horretan, erakargarriago ez ezik, seguruago izango da, hor noiznahi ibiliko baita jendea atzera eta aurrera; jende ezaguna, gainera.”

Bilera, kontsulta eta kontrol prozedura ofizialetan bost urte eman ondoren, asmo eta gogo haiek eraikin berri bihurtu ziren: sei solairuko bi eraikinez babesturiko patio zabal-zabala eta beste aldean, mendebaldean, lau oinetako higiezina agertzen dira zut. Apartamentuak bi pisuko etxebizitza (duplex) gisa antolatuak daude: beheko solairuan lan jarduerak garatzen dira eta goiko pisuan etxebizitza (“bizitokia”) dago. Bi estaiako antolamendu horri esker espazio zabalagoaren sentsazioa du bizilagunak. Apartamentu batzuetan, egongelaren edo lantokiaren gaineko gela nagusia galeria ireki modura eratu da, altuera bikoitzeko leiho zabal-zabalak bi espazioak ederki argitzen dituelarik.

Jatorrizko eraikinera sartzeko galeriak hormigoi masiboak zirelarik –asmo onez eta txarrez zetozenen ezkutaleku seguru eraturaz–, galeria berriak irekiak dira, altzairuzkoak, lurrezko zoruak daukate eta bertatik dabilen guztia denek ikusten dute erraz.

Eraikuntza horren diseinuaren xedeak, komunitateko bizitza eta segurantzia ez ezik, ingurugiroari dagozkionak ere kezka nagusi dira: ahal den guztietan, eraikuntza material birziklatuak eta birziklagarriak erabiltzea, isolamendu termiko eraginkorra eta mantentzeko kostu apalak, besteak beste.

Azken horri irtenbide ona emateko mantenu apaleko lehengaiak baliatu dituzte: mendebaldeko zedro gorria, eraikinaren goialdeko sabaiak eta balkoi pribatu eta galerietako zoruak estaltzeko. Egituran eta galeria, eskailera eta balkoietako esku barandetan altzairua jarri da, diseinuz ere malguago gertatzen delako. Sartzeko galeriak, konparazio baterako, hormigoiz egin balira, proiektuaren lehen etapetan eratu beharko ziren, geroago eraldatzeko aukerarik izango ez zuten eta. Altzairuzko estruktura horiek, ordea, eraikuntzaren azkeneko fasean instalatu eta noiznahi aldaketak egin dakizkieke.

“Altzairua babesteaz ari garela, galvanizatze beroa baliatzea aukeraketa logikoa izan da”, esan du Mills Beaumont Leavey Channon arkitektoa estudioko Neil Lewin kideak. “Zeinahi pintura sistemak, azalera galvanizatuan aplikatzen bada ere, maiz antzean mantentze lanak eskatzen ditu. Galvanizatze beroarekin bukatze horrek ez du inolako mantentze lanik eskatuko epe luze-luze batean.”

Etxebizitzetara iritsi eta bata bestearekin komunikatzeko galerien ertzek belazeak dituzte luzera osoan barrena. Eraikineko fatxada galerien pareraino ekarri da, hauek egun osoan argitasun naturala izan dezaten. Bestetik, galerien azalera osoa goiko leihoetatik ederki ikustea segurtasun faktore garrantzitsua da. Duplex motako apartamentuen goiko solairuetan dauden altzairu galvanizatuzko balkoi luzeek atari edo terraza antze-

koak osatzen dituzte. Eraikinean kafetegi txiki bat eta 130 eserlekuko antzoki aretoa dago, hainbat dispositibo tekniko hornituak.

Eraikin horren diseinuan eta osatzean aktiboki esku hartu dutelarik, bertako bizilagunak harro daude lortutako emaitzarekin. Beraiek izango dira etorkizunean higiezina administratu eta mantenduko dutenak eta, hori dela eta, jabetza Guinness Trust erakundeari erosi nahi diote hurrengo hiru urteetan.

## 5. ADIBIDEA: ADIMENENKO MINUSBALIATUENTZAKO ETXEBIZITZAK (NOTTEROY – NORVEGIA)<sup>105</sup>

### Erakunde izatetik familia etxe izatera

Norvegiak 1990ean aldakuntza sozial handia jarri zuen indarrean, adimen urritasunik zuen jendearen bizimodua erregularizatu eta hobetzeko.

Legeak aginduaren arabera, eskola, enplegu, zerbitzu eta etxebizitzari zegokienez, buruko minusbalotasunek jotako pertsonen erantzule egitea onartu zuten udalek. Horrek esan nahi zuen ordura arte indarrean zegoen eskualdekako sistema suntsitu eta kolektibo horrentzat berariaz diseinaturiko eskualdeetako erakundeak itxi behar zirela eta, horien orde, adimen urritasunak zituzten pertsonentzat beren sorterrietan etxebizitza berriak eraikiko zitzaizkiela.

Kristina –bere bizitza aurrerago azalduko dugu laburki– sistema zaharreko erakunde-etako batean bizi zen baina aldakuntza honek bete-bete harrapatu zuen. Eskualdeko erakunde batean hamar urte eman ondoren, 1990ean jaioterri zuen Notteroyko bere etxean sartu zen.

Kristina 24 urteko neska da. Gaitz psikiko larria du eta fisikoki eta ezindua denez, berriazko artapen eta zaintza zehatzen premia du.

### Kristinaren bizitza erakundeetan

Solboko Erakunde Zentralera iritsi zen Kristina 1980 urtean, bederatzi urteko neska zelarik. Erakunde hura, Norwegian daudenak kontuan izaki, zentro ertaina zen eta bertan adin guztietako 120 eta 140 arteko buruko minusbaliatu bizi ziren. Antzeko erakunde asko bezala, Solbo mendian zegoen, herritik urrun, biztanleriengandik eta bizitegietatik isolatua. Kristina eta gainerako egoiliarrentzat horrek esan nahi zuen, hainbat adieratan, gainerako gizartearengandik bereizitako bizimodua, klausurazkoa, egin behar zutela. Beste aldetik, jende arruntaren eguneroko erritmoaz bestelakoa eramatea agintzen zuen bizimodu hark, jendeak egunean zehar ingurunez behin baino gehiagotan aldatzen baita. Pertsona horien lana eta prestakuntza jarduerak erakunde barnean garatzen ziren. Lanaldi eta eskola, batetik, eta bizitza pribatuko aisialdia, bestetik, bereizi egiten ziren baina oso era mugatua.

Solbon egin zuen egonaldi ia osoan beste bost lagunekin –gazteak, gehienak– partekatu zuen lojamendua. Kristinaren zona pribatua logela txiki bat baizik ez zen. Gainerako egoitza funtzioak beste lagunekin batera bizi izaten zituenez, pribatutasunak tokirik ez zuen, kasik. Eguneko janari guztiak catering batek prestatu eta jangela komunean zerbitzatzen zituen. Kristinarentzat erakunde hartan bizitzeak zaintza egokiak, arreta eta jarduera ludiko mordoska bat ekartzen zizkion baina, era berean, bizimodu isolatua, pertso-

<sup>105</sup> Dubai hiriak 1996 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “good” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp219.html>>>

na ezinduen artean bakarrik, errutinaz josiriko eta pribatutasunean bizitzeko, autodeterminazioa praktikan jartzeko aukerarik batere gabeko bizitza zen hura. Gurasoek biziki go-goan dituzte alabari eginiko bisitaldiak: maiz ahigarri eta porrot-eragileak, lortu nahi zen pribatutasuna erdiestea ingurune fisikoak galarazten zuelako eskuarki.

### Kristina eta familia etxe berria

Kristinarentzako familia etxea eta zerbitzuak lortzeko proiektuak Administrazio eta Udaletako agintariak, sozietate sustatzaileko, erakundeko, guraso elkarteko eta beste hainbatetako pertsonak martxan jarri zituen. Kristinaren etxe berria jasotzen zuen etxe multzo edo gunea, udalerriko etxebizitzaren kooperatibak, sozietate sustatzaileak eta Udalak (bera baita jabea), denak elkar hartuak, eraiki eta Etxebizitzarako Norvegiako Banku Estatalak finantzatu zuen.

Kristina 1990eko Eguberriak baino lehentxeago igaro zen familia etxe berrira: bizitegi berri batean altxatutako bi solairuko etxebizitza multzo txiki batean zegoen logela baka-rreko bere apartamentua. Guztira hamabi apartamentu zielarik, behe solairuetako lau adimeneko minusbaliotasunik zuten pertsonentzat berariaz diseinatuak zeuden, aldi berean erabiltzaileentzako jantoki eta egongela komun zabalaren inguruan antolatuak, eta gaueko txandako langileen logelekin tartekatuak. Aulki gurpildunaz baliatzen ziren bizilagunentzat diseinatu ziren apartamentuak eta sukaldea eta bainugela berariaz taxutu eta hornituak zeuden.

Bai Kristina, bai adimeneko minusbaliotasun larriak zituzten beste gazteri (haietako bi Kristina izandako erakundetik zetozen) entregatu zitzaizkien apartamentu berezi haiek. Gainerako zortziak etxebizitza premia bereziak nozitzen zituzten gazteei esleitu zitzaizkien.

Kristinaren familia etxe berria izango zen etxebizitza gunea tamaina txikiko eraikina da, atsegin, kutun eta apala, kokapenari eta auzoari ondo egokitua. Barne zein kanpo aldeko diseinuan arkitektoek arreta bizia jarri dute tanto, ezinduentzako apartamentuen integrazio natural eta goxoa erdietsi eta bestelakotasunak uxatzeko.

Kristinak egun arrunt batean, eguneko zentroan okupazio eta prestaketa lanak egiten ditu eta arratsalde eta gauean familia giroan bizi da. Kristinak eskuarki astirik duenean etxean izaten da: etxean musika entzutea gustatzen zaio irratian, telebistan edo bere kasetean musika entzunez, edo apartamentuan zein atarian bakarrik egotea, besterik gabe, kanpoko bizimodua aditu, sentitu eta hartaz gozatzeko. Ahal duenean auzoan zehar paseoan dabil bere aulki gurpildunean, dendarik denda edo, asko urrundu gabe, beste norabait joaten da automobilean. Eroso eta gertuko sentitzen den pertsonekin egotea du atsegin: laguntzaileekin eta, bereziki, bere senitartekoekin (ahizpak eta gurasoak), maiz etortzen baitzaizkio bisitari.

Kristina hitzezko hizkeraz mintzatzen ez bada ere, atsegin dituenak eta gogaikarri dituenak bestelako kodeen bidez argi eta garbi azaltzen ditu. Gertatzen ari denari (bere apartamentuan janaria nola prestatzen dioten, adibidez) so egotea galaraz diezaiokeen aulki gurpildunaren okerreko postura ez zu onartuko, esate baterako.

## Epilogo

Auzoan Kristinaren eta adimeneko ezintasunak nozitzen dituzten beste pertsonak auzoan integratzeak ez du sortarazi kontrako erantzunik. Nolanahi ere, minusbaliatu horiek eta auzoko beste lagunen arteko harreman sozial hertsirik ez da mamitu oraino: elkarri agurtzeaz eta topaketa laburrez kanpo, kontaktua ahula da, urria. Dena den, giroa abegi-ko eta mesedegarria denez, bai Kristina, bai gainerako egoiliar minusbaliatuak auzoko bizilagun bilakatu dira.

Egun Kristina ondo integratua dago Notteroyko bere etxean eta ingurune hori, dudarik gabe, mesedetarako du: lasai eta atseginago dago pribatutasun horretaz gozatze-ko eskubidea praktikan aitortu zitzaionez geroztik. Iaz gertaturiko aldaketa onuragarri hori –gogoan izan dezagun Kristina ez dela oso pertsona gizartekoia–hasiera batean adierazi zitzaizkien zituzten helburuak betetzeko berariaz diseinaturiko gela komunak 1994an suntsitzearen ondorio da, bi gorabeherak aginduta: batetik, esperientziak frogatua zuenez, gizaki desberdinen arteko lokarri sozialek ez dute justifikatzen gela komunak erabiltzea; bestetik, argi zegoen etengabeko ageriko elkarbizitza hark, zeharka bada ere, bertako bizilagunen pribatutasunaren eta indibidualtasunaren murrizketa zekarrela.

Bertatik atera dezakegun ondore behinena bistan da: pertsonak antzeko ezintasunak nozitzen hutsean ezin da oinarritu bizitza kolektiboa. Beste zeinahi gizakiren kasuan bezala, etxebizitza aukeratzean eta familia unitatea osatzean, norberaren premia eta asmoak aintzat hartu behar dira.

Gela komun horiek etorkizunean nola erabiliko diren, eztabaidan jorratzen ari dira orain: oso litekeena da etxebizitza osagarri gisa baliatzea. Horretarako egokitzea ez da lan zaila, ezta garestia ere, berrikuntza horixe egitea jatorrizko diseinuan aurreikusia baitzegoen (plangintza batzordeak eta arkitektoek erakutsitako zuhurtziari eta diseinu arkitektonikoaren kalitateari esker).

Beste aldakuntza handi bat ere antolatzen ari dira orain: orain artekoan, etxez etxeko artapen zerbitzuak Kristinaz eta laguntzaren premia duten eraikin hartako gainerako ezinduez bereziki arduratzeko langileak jarri zituen. Aurrerantzean, berriz, artapen hori auzoko laguntza soziala antolatzen duen udal erakundearen baitan integraturik egongo da. Horrek esan nahi du berariazko premia edo ezintasunekin loturiko zerbitzu edo aparatu bereziak desagertu egingo direla. Honakoa ere normaltze prozesua aldatzeko asmoarekin bat dator eta, dudarik gabe, artapenaren kalitatearen hobekuntza bidean aurrera egitea da. Egun, adibidez, Kristinari bere etxean laguntza emate prozesu horretan hamazortzi lagunek hartzen dute esku: hortaz, Kristinak pertsona askorekin kontaktatu behar izaten du egunero. Artapena antolamendu berriaren arabera abiatutakoan, Kristinaz arduratuko diren pertsonak ez dira hiruzpalau baino gehiago izango. Ondorioz, arreta pertsonalagoa eta egonkorragoa izango da eta Kristina eta bere laguntzaileen arteko kontaktu soziala kuttunagoa izan daiteke.

Kristina eta adimeneko ezintasunak nozitzen dituzten beste pertsonentzat etxebizitza pribatuak eraikitzea, izan ere, horrelako pertsonen bizimodu normalizaturako bidean beste urrats bat ematea izan da. Agian norbaitek argudiatuko du etxebizitza horiek, hein batean, “premia bereziak” betetzen dituzten etxebizitzaren proiektuaren ordezkari direla, orai-

no ere, –beraien artean lokarri sendoegiak ez omen dauden arren– pertsona ezinduentzako etxebizitzak multzoka pilatuak daudelako.

Proiektu horren neurriek emaitza itxaropentsuak erakutsi dizkigute. Nolanahi ere, beti dago bidean aurrera egitea. Kontua da aurrerapenok bizilagun berezi horien mesedetarako diren ala ez.

### Iraunkotasuna

Dokumentu honetan agertzen den etxebizitzaren proiektua, adimeneko minusbaliotasunik nozitzen duten pertsonen dagokienez, Norvegiar 1990 urtean indarrean ezarritako aldakuntza sozialaren emaitza da. Erreforma horrek eragina 18.000 lagunengan izan duen larrik, horietako bost bat mila lehenago erakundeetan bizi ziren. Pertsona horiek eskualde mailako erakundeetatik beren sorterrietara ekartzeko eta familia etxe berria edo, guraso nahiz senitartekoekin bizi zirenei, prestazio berriak emateko prozesu hori sei urteko epean gorpuztu zen. Egun, 1995 amaitzean dugula, eragindako pertsona guztien %90etik gora jaioterriko familia etxe berria finkatu da.

Norvegiako Ikerkuntza Batzordeak erreformaren gauzatzea eta honek adimeneko minusbaliatuegan izan duen eragina ebaluatu du, hasiera-hasieratik ebaluatu ere. Hamaikak proiektuak hamaika burutu dira dagoeneko eta emaitzarik garrantzizkoenak txosten berezi batean aurkeztu dira. Ebaluazio horri eta udalen eta konderrietako komisarioen txostenen esker, erreformak ekarritako aldakuntzen irudi zehatza lortu da, eskuduntzen banaketa hutsari dagokionez. Norvegiako Ikerkuntza Batzordeak eginiko ebaluazioak erakusten duenez, adimeneko minusbaliatuen gaitasuna, bizi baldintzak eta bizi kalitatea, oro har, hobetu egin dira. Adimeneko ezintasunak nozitzen dituzten pertsonentzat zailtasun larriak –etxebizitzaren ezaugarriak edota gizakiaren independentzia, adibidez– agertzen zituzten alorretan bizi baldintzak hobetu egin dira. Ezinduek egiten duten bizimoduari dagokiola, emaitzak mesedegarriak izan dira, ezintasun larrienak dituztenen kasuan, batik bat. Honelako etxeetan bizi kalitatea adimeneko minusbaliatuentzako egoitzetan baino dezente hobea dela egiaztatu da. Hala eta guztiz, jarduera ludikoak eta besteekiko kontaktu sozialak galdu omen du, erakundeetatik atara eta hona ekartzean.

Aresti eginiko azterketa batek agertzen duenez, erreformak eragindako ezinduegan diko hurkoen %70en iritziak, horiei hobe bizitzeko aukera eman zaie; %20k uste du inongo aldaketarik ez dela gertatu eta %10en aburuz, azkenik, erakundea utzi zutenetik, bizimodu eskasagoa egiten dute minusbaliatuek.

Txostenek argitu dutenez, etxebizitza, artapenaren antolakuntza, hezkuntza eta jarduera ludikoen alorretan udalek eskaintzen dituzten aukeren bereizgarria integrazio gradu urria da. Konparazio baterako, udalek adimeneko minusbaliatuentzako zerbitzuak maiz departamentu berezietan antolatzen dituzte, bertara biltzen direnek adimeneko minusbaliatuekin baizik kontaktatzeko parada ez dutelarik.

Ebaluazioak adierazten duenez, erreforma martxan jarri baino lehenago eta geroago ere, artapen alorreko arazo larriena pertsonal iraunkor eta jantzia lortzea da.



### Inpaktua

Adimeneko minusbaliotasunak nozitzen dituzten 12.000 pertsonaren bizi kalitatea hobetu egin da.

## 6. ADIBIDEA: AMA EZKONGABE, SEME-ALABAK DITUZTEN FAMILIA ETA HAINBAT BELAUNALDITAKO PERTSONENTZAKO PARTAMENTUAK (KIEL-METTENHOF - ALEMANIA)<sup>106</sup>

### Azalpena

Hiru solairu dituzten “U” eran antolaturiko lau eraikinetan 42 etxebizitza ditu bizitegiak. Atarte itxian barrena iristen da barruko patiora, errepidetik urrun. Lau eraikinetara sarbidea ematen duena patioa denez, bera da bizilagunek elkar topatzeko eta elkar laguntzeko gune nagusia. Patioaren bueltan, erabilera komun isolatuko pabiloi solairu bakarrekoa dago; bertan daude erabilera anitzeko aretoa, sukaldea eta erizaindegia. Erabilera komuneko espazio horren erabilera eta mantenua bizilagunek antolatzen dituzte. Barne aldeko patioan haurrentzako jolastokia ez ezik, gazteak eta zaharren arteko topaketa errazten duten eserlekuak jarri dira. Eraikin bakoitzaren sarrera ume karroak, jostailuak eta bizikletak uzteko toki aproposak daude. Eraiki bakoitzean era askotako bizilagunak bizi daitezen saiatuz, belaunaldi desberdinetako jendearen arteko kontaktuak trinkotzea da xedeetako bat.

Etxebizitzak haurrak eta familiak gogoan izaki antolatu dira. Erdialdean areto zabal bat ezarri da, elikadura, sukaldaritza, egotea eta haurtzaintzarekin zerikusia duten jarduerak bertara bil daitezten. Familia eta ama senargabeen etxebizitzetako sukaldeak patiora begira egoteak, jolasean dabiltzan umeekin begiz eta ahoz kontaktuan egotea laguntzen du. Pertsona bakar edo pare batentzako etxebizitzak, berriz, barruko patiotik urrun daude, adin handiko jendeak lasaitasunaren premia handia baitu. Zaharrentzat egokitutako etxebizitzak eskaileraren ondoan daude, elkarren laguntza errazteko. Etxebizitza horietara igo-gailuan iritsi daiteke.

Etxebizitza horietan lagun bakarretik bost lagun arte bizi daitezke, azalerak 45 eta 85 m<sup>2</sup> izaki. Egoitzak pertsona bakar edo birentzako 6 apartamentu dauzka, zaharrentzat egokituak, seme-alaba bakar edo bi duten ama senargabeentzako 13 apartamentu, lagun bakar edo biko familientzako 12 apartamentu eta seme-alaba bakarra, bi edo hiru dituzten familientzako 11 apartamentu. Pabiloi komunaren azalera 110 m<sup>2</sup> da. Etxebizitza gune horren inguruetan 39 aparkaleku plaza daude, guztira.

Etxebizitza gunea bizitza handia duen auzunean dago integratua eta bide sare publikoarekin zuzenean lotua. Haurtzaindegia, eskola, kirol instalazioak, zahar eta gaixoen zaintza eta, paseo tarte batetik, auza askotaz hornitzeko bide ugari dira bertan eskaintzen diren zerbitzuak.

### Iraunkortasuna

Zigortutako pertsonen kolektiboak oraino hor egoteak, etxebizitza guneetan ohikoa den anonimatua eta zaharrek bereziki nozitzen duten isolamenduak eraginiko kostu so-

<sup>106</sup> Dubai hiriak 1996 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “good” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp130.html>>>

zialak desagertzea ereduzko proiektu honen xede denez, elkarrekin integratutako jabeen komunitatea eta etxebizitzaren sistema sortu da baina bada orain proiektu hau urbanizazio eredugarri gisa aurkezteko beste arrazoi bat: egin den plangintza berezia eta bete den agintari publikoekiko elkarlana, alegia.

Emakumeek emakumeentzat exekutatu zituzten planak. *WOBAU Schleswig-Holstein* izenekoak 1992 urtean, Emakumearen Ministerioko, Barne Arazoetarako Ministerioko, Gizarte, Osasun eta Energia Kontuetaarako Ministerioko emakumeen ordezkariak osaturiko lantalde bat jarri zuen martxan, Kiel hiriburuko Sexuen Arteko Aukera Berdintasunen eta *WOBAU Schleswig-Holstein*-en plangintzarako lantaldearen aginduz. Lantalde hori esker, Schleswig-Holstein eskualdea eta Kiel hiriaren arteko elkarlana bikaina izan zen hasiera-hasieratik. Dirulaguntzak eskuratzeko baldintza-salbuespena erdiestea ezinbestekoa gertatu zen, bizimodu berezi hori praktikan jarri ahal izateko, fondo publikoei uko egin gabe, noski. Eraikin Modernoa eratzeko lantaldeak eta Schleswig-Holstein inbertsio bankuko departamentu teknikoak irregulartasun horiek onartu egin zituzten, proiektuaren bakana kontuan izanik.

Hori dela eta, dirulaguntzak eskuratzeko ohiko betebeharrak gogoan izaki, irregular-tasun gutxi eginez eta aski prezio merkean, bizi kalitate ona eskaintzea posible dela erakusten du proiektuak, zigortu edo kalteturiko gizataldeen premietara egokiturik eta diruz lagundutako etxebizitzaren eraikuntza planaren baitan.

Era berean, herri txikiagotan proiektua aise errepikatu ahal izango da. Planifikazio alo-rrero ideiak, antolamendu finko tipikoak eta beste hainbat xehetasun era hobezinean diseinatu dira antzeko beste eraikuntza proiektuetan ere aplikatzeko (horiek, kokapenaren arabera, apartamentu gutxiago izan litzakete, aukeran).

Planifikazioa, eskualde eta hiriko agintarietarako eta fondoak ematen dituzten erakun-deekiko elkarlan estua imitatzeko eredutzat har dezakete beste zenbait eraikuntza proiektu ere.

### Inpaktua

- ▶ Etxebizitza egokiak hornitzeari esker, kostu sozialak murriztea.
- ▶ Udalerriko komunitatearekin eta ministerioekin elkarlanean aritzea.
- ▶ Praktika zintzo honen planifikazioaren ardatza emakumeen, familien eta pertsona zaharren bizi baldintzak izan dira.
- ▶ 42 etxebizitzaren proiektu eredugarri bat ezartzeari esker, hiriaren eskualde-mailako garapen jasagarria.

### Adierazleak

- ▶ Kostu sozialen murrizketa, etxebizitzaren horniduraren bitartez. Emakumea gogoan planifikatzen duen emakumea. Udalerriko komunitate eta ministroekin lanean diharduen gizataldea.

- ▶ Dirulaguntzak eskuratzeko ohiko betebeharrak gogoan izaki, irregulartasun gutxi eginez eta aski prezio merkean, bizi kalitate ona eskaintzea posible dela erakusten du proiektuak, zigortu edo kalteturiko gizataldeen premietara egokiturik eta diruz lagundutako etxebizitzaren eraikuntza planaren baitan
- ▶ Proiektu eredugarri horren planifikazioa emakumeen, familien eta pertsona zaharren bizi baldintza berezietan arduratu da, nagusiki.

## 7. ADIBIDEA: BURGERZIEKENHUIS OSPITALEAREN BIRGAITZEA (AMSTERDAM – HERBEHEREAK)<sup>107</sup>

### Aurrekinak

1985 urtean jakinarazi zen Amsterdamgo ekialdean zegoen Burgerziekenhuis Ospitalea hustu egingo zela eta osotasun hark bestelako erabilera izango zuela. Emakume askorentzat arrazoi aproposa zen huraxe Burgerziekenhuis hartan Emakumeen Fundazioa sortzeko; haien ustez, emakume enpresari hasi berrientzat oso aukera gutxi zeuden, inmigrante askoren bizileku zen alde urbanizatu berri hartan. Burgerziekenhuise Ospitalea horietako batean zegoen.

Fundazioaren xedea emakumearen autonomia ekonomikoa sustatzea zen eta, horretarako, bizitokia eta lantokia ezartzeko espazio egokiak eskaini behar zitzaizkion. Birgaitzeko lehen proiektua 1986an aurkeztu zen. Hainbat txostenek frogatu bezala, hura ekonomia eta finantzen alorretik bideragarria zen. Proposamena Udalak 1989an onetsi zuen. Ospitalearen atzealdeko lursail eta pabiloien saneatzeari 1991n ekin zitzaion. Ospitaleko pabiloi nagusi izaniko hura egun Udaleko Ekialdeko Distrituaren egoitza da. Hegaletako batean emakumeentzako etxebizitzak eta lantokiak eratu dira. Proiektuaren sortzaileei 1993an Birgaitzeen Sari Nazionala eman zitzaion.

### Proposamena

Burgerziekenhuis Ospitalea barne lorategiaren bira osoan antolatutako pabiloiek osatua zegoen. Jatorrizko antolamendua ahal zen neurrian mantentzen zuen proiektu berria egin zen toki hura urbanizatzeko. Hortaz, plangintza berri horretan pabiloi nagusia eta hegaletako bat mantendu dira eraisteke. Horiez gainera, pabiloi kirurgikoaren alde banatan bi etxe eraiki ziren eta atzealdean bost solairuko eraikin luzea altxatu zen, tren karrilarekin lerrokaturik.

*Burgerziekenhuis for Woman Foundation* (Burgerziekenhuis Emakumeen Fundazioa) izenekoak ospitaleko antzinako hegala goitik behera birdiseinatu eta berritu du: bertan emakumeentzako etxebizitzak (“bizitegi gunea”) eta lantokiak (“lan gunea”) bertan kokatu dituzte. “Bizitegi gunea” etxebizitza kontsorzio baten jabetzakoa da eta bi logelako hamabi etxebizitzaz, hiru logelakoz lau eta bi etxebizitza kolektiboz osatua dago. Behe eta lehen solairuan dagoelarik, “lan gunea”, berriz, 1.700 m<sup>2</sup> azalera du eta 35 lantokik osatzen dute. Bigarren solairuko gunea nagusia kafetegia – jatetxea da. Lokal horietan ezarri diren enpresak hainbat alorretakoak dira: osasun, enpresentzako zerbitzuak, ehunak eta eskulangintza, batik bat. Pabiloi berrian, berrogeita hamar urteko zortzi emakumeren kolektiboa bizi da.

<sup>107</sup> Dubai hiriak 1996 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “good” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp281.html>>>

### Elkarlana

Udalak 1985ean Burgerziekenhuis Ospitaleko bizilagunei dei egin zien gune haren erabilera berriaren inguruan ideiak eman zitzaizten. Emakumeentzako zentroaren ideia lehen-dabiziko bileran agertu zen: orduantxe sortu zen Fundazioa. Hasiera-hasieratik, Fundazio horrek, auzokideen elkarrekin zenbaitek, Udalak (Ekialdeko Distrituaren Bulegoa) eta hiri plangintzarako aholkulari talde batek osatu zuten taldea. Planifikazio fasean Fundazioak hiri segurtasun gaiei arreta berezia eman zien.

Lantokien jabea Ekialdeko Distrituaren Bulegoa da eta Fundazioa, maizterra. Fundazioaren helburua, espazioaren %75 emakume enpresari has berriek (horietatik, %20 emakume inmigranteek) okupatzea da. Lokal guzti-guztiak ez okupatzearen arriskua Fundazioak bereganatua du. Etxebizitzek, horrelako kontsorzio bati dagozkion jabetzako eskubideak dituzte. Esleipen edo izendapena, egoiliarrek eta horien elkarrekin erabakitzen dute.

### Finantzaketa

Fundazioak eraikuntza prozesu osoan agintari izatea nahi izango zukeen arren, hasteko ez zeukan behar bezainbesteko kapitalik. Etxebizitzak hobetzeko dirulaguntzak etxebizitza kontsorzioei bakar-bakarrik ematen zitzaizkien. Udalak aholkularitza zerbitzuak kontratatuzko eta lantokiak eraberritzeko laguntzak eman zituen.

Prestatze fasean, gainera, proiektua Enplegu Bulegoak, Ipar Herbehereetako probintziak eta Administrazio Zentralak finantzatu zuten. Egun ez da dirulaguntzarik jasotzen lantokiak egokitzeko. Lokalen alokairuko errentek babesten dituzte kostuak.

## 8. ADIBIDEA: ENTREPOTDOK (AMSTERDAM – HERBEHEREAK)<sup>108</sup>

### Aurrekariak

Entrepotdok gunea Amsterdamgo portu zaharretik gertu 1708 eta 1829 urteen artean eraiki ziren bi biltegi elkartuetarako 84 nabek osatua dago. Nabe horiek funtzionamenduan jardun zuten 1972ra arte baina pixkanaka gainbehera hasi ziren orduan, erabilerarik ezak, suteek eta mantenu eskasak bultzatuta.

Bitartean udalerrriak, eraikin katalogatu (kalifikazio horrek esan nahi zuen eraikinak ezin zirela eraitsi, besterik gabe) bilakatu ziren jabetza haien kontrola bereganatua zuen. Jabetzako etxebizitza garestien eraikuntzan sustatzaile batek porrot eginez gero, auzoko bizilagunen “Kadijken Batzordea” elkarteak jabetza haiek diruz lagundutako etxebizitza modura eraiki zitezten proposatu zuen. Joop van Stigt arkitektoak proiektuaren sustatzai-learnak baino askoz ere hirigintza plan merkeagoa egin zuen. Aldakuntzak 1985 eta 1987 urteen artean gertatu ziren.

### Ikuspegia

Gune osoak 500 metroko fatxada hartzen du, mota desberdinetako nabeak tartekatzen direlarik. Era guztietako 400 etxebizitza eraiki ziren eraldatutako nabe haietan: bi edo sei logelako etxebizitzetatik hasita, estudio eta etxebizitza komunitarioetara. Zutik zeuden fatxadak eta estrukturak ukitu gabe utzi ziren, ahal zen neurrian baina, beharrezkoa gertatu zenean, eraitsi eta berriro eraiki ziren. Proiektuaren bereizgarrietako bat argi sarrerren erabilera bikaina da eta, beste bat, bizitegiko espazioen, kanpo aldeko zonen eta aire zabaleko espazio publikoen diseinu funtzional on-ona.

Sotoetan aparkalekuko 130 plaza, pisuentzako biltegi zerbitzua eta lantokiak ezartzeko 2.000 m<sup>2</sup>-ko azalera dago. Behe solairuan, berriz, 80 eta 230 m<sup>2</sup>-ko azalera duten eta bulegoak, negozioak, dendak, lantokiak edo biltegi soilak ezartzeko lokal komertzialak daude. Denera 8.000 m<sup>2</sup>-ko azalera dago erabilgarri. Lokal horietara kaletik zuzen iristen da. Lehen solairuan, lurzorutik 5,5 metrotan, eratu diren lau barne plazetara sei eskailera kaxa publikotan –horietatik hiru, igogailutik gertu– barrena iristen da. Eta hirugarren eta laugarren solairuetako etxebizitzetara plazetatik sar daiteke.

Entrepotdok horrek arrakasta bizia erdietsi du Herbehereetako zein atzerriko merkatuetan ez ezik, prentsan orobat. Estatuan zein kanpoan, eraikin zaharrak birgaitzearen eredu bikaintzat hartua dago. Zona osoa, lehenago hiriaren erdialdeko irla bakartia zelarik, etxebizitzak eraikitzeari esker suspertu egin da ea une hauetan oso bizitoki guztiatua da.

<sup>108</sup> Dubai hiriak 1996 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “good” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp287.html>>>

### **Kolaborazioa**

Etxebizitzen elkarte batek eta lurzoruaren udal enpresak Entrepotdokeko lanak mar-txan jarri zituzten. Proiektua planifikatzeko lantaldea bizilagunen elkarteko ordezkariekin, bi esku hartzaile nagusiekin, geroagoko biztanleekin, J. van Stigt arkitektoarekin (eraikuntza proiektua egiteko), arkitektoen enpresa batekin (eraispen eta eraikuntza lanak egiteko) eta Udaleko hainbat departamenturekin (Etxebizitza Publikokoa eta Hiri Planifikaziokoa, esate baterako) osatu zen.

### **Finantziak**

Proiektua gauzatzeko, erabilgarri zeuden dirulaguntza plan guzti-guztiak baliatu ziren. Eraikuntzaren guztirako kostua 22 milioi florinekoa da. Etxebizitza bakoitzeko instalazio-en kostua apal-apala izan zenez, alokairuak merke mantendu dira (diruz lagundutako etxebizitza berri “arrunten” prezioen parean daude).



## 9. ADIBIDEA: Y FUNDAZIOA: FAMILIA GABEKO PERTSONENTZAKO ETXEBIZITZAK (HELSINKI – FINLANDIA)<sup>109</sup>

### Y Fundazioa

Maila estataleko erakunde hau, familia etxerik gabeko pertsoneri eta errefuxiatuei etxebizitza emateko helburuz 1985ean sortu zuten Association of Finnish Local Authorities (Finlandiako Agintari Lokalen Elkarteak) izenekoak, Finlandiako bost hiri handienek, Finlandiako Gurutze Gorriak, Finlandiako Osasun Mentala Zaintzeko Elkarteak, ALKO Estatuko alkoholen monopolioak eta etxegintza alorreko patronalak eta sindikatuek. Y Fundazioak sektore publikoarekin eta boluntarioez hornituriko beste hainbat erakunderekin elkarlanean hertsiki dihardu. Fundazioaren lana agintari lokalek egiten dutenak osatzen du, hauek baitira etxebizitzaren gabezia suntsitzeko arduradun nagusiak.

Fundazioaren zeregina etxebizitzak erosi eta kudeatzea da. Erositako etxebizitza guztiak agintari lokalen eta kongregazio erlijiosoen eskura jartzen dira, horiek baitira okupatzaileak aukeratzen dituztenak eta beharrezko laguntza zein bestelako zerbitzuak ematen dizkietenak. Fundazioaren pisuetan bizi diren pertsonen artapenez beste erakunde batzuk ere arduratzen dira.

Fundazioak apartamentu indibidualak etxebizitza bloke arruntetan erosten ditu batik bat, bereizgarri sozial nabarmeneko bizitegi edo etxebizitza blokeak sor ez daitezen eta, noski, ghettoen osaketari saihestu egiteko. Jabekideen ohiko komunitateen baitako harreman sozialek bizimodu “normalerako” bidea berdindu egin dezakete. Bizitegi eredu horrek ederki funtziona dezakeela frogatu du, emaitza bikainak erdietsita.

Y Fundazioa sabairik gabeko pertsoneri eta errefuxiatuei etxebizitza eskuratzen dien boluntarioen erakunde handiena da Finlandia osoan. Erositako etxebizitza kopuruak sekulako inpaktua eragin du Finlandian etxebizitzaren gabeziaren murrizketa, are ezabaketan ere. Apartamentuak erosteko dirulaguntzak jasotzen ditu Fundazioak Finnish Slot Machine Association (Finlandiako Makina Txanponjaleen Elkarteak) erakundetik eta lankide dituen agintari lokalen eskutik. Gobernuak eta banketxeek interes apal-apalean emaniko kredituen bidez ere erosten ditu etxebizitzak.

### Abiatzeko situazioa

Laurogeigarreneko hamarkadaren hasieran, familia etxerik gabeko pertsonen (gizonezkoak, gehientsuenak) presentzia Finlandia osoan hiri nagusi gehienetan sustraituriko pobrezia egoeraz oihartzeko adierazlea izan zen. Gizaseme horietako gehienek nekazaritza eta abeltzaintza euskailu zituzten herrietatik emigratu zuten hirurogeita hamargarrenetako aldean, hirietan lanean jarduteko. Etxegintza gainbeheran hasi zelarik, langile haietako batzuk langabezia luzearen biktima erori eta behin-behineko etxebizitzetan eta aterpetxetan jarri ziren bizitzen, baldintza hobeko alokairuko etxebizitzarik eskuratu ezinik. Ego-

<sup>109</sup> Dubai hiriak 1998 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “good” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/98/bp994.html>>>

era horren sorburua, berriz, etxebizitza gaietan politika lokalek egin zuten porrot ozenean bilatu behar da, pertsona bakarrentzako etxebizitzaren premiaren aurrean begiak itxita luzaro egon baitziren.

Nazio Batuen Batzar Nagusiak 1982an egin zuen aldarrikapena, 1987 Familia Etxerik gabeko Pertsonen Urtea izango zela adieraziz, Y Fundazioaren sorrera bultzatzeko erabateko faktorea izan zen. Ekimen haren bitartez politikari, ikertzaile sozial, sendagile eta Administrazioeko erantzule hainbatek arazoari konponbidea bilatzeko eginiko esfortzuak batzea nahi zen. Finlandiako hiri nagusien eta boluntario sozialen arteko elkarlana sustatu zen, etxegintza sektoreko patronal eta sindikatuen esku hartzea ahantzi gabe, alderdi interesatuak baitziren kontu hartan. Ekimena martxan jarri aurretik ez zen apenas beraien arteko kontakturik, ezta egiazko elkarlanik ere, are gutxiago familia etxerik gabeko pertsonentzako etxebizitza kontuetan.

Eragindako pertsonak eta langile sozialak bat zetozen: arazorik larriena aski etxebizitzarik ez izatea zen. Komunitate gehientsuenetan, kale gorrian lo egin, etxerik ez izan eta noraezean bizi zen jendearen kontrako aurreiritzi latzek urte mordoan iraun zuten. Horrek, etxebizitzaren erosketari eta banaketari gai delikatu bihurtu zuen.

### Helburuak, estrategiak eta baliabideen mobilizazioa

Ekimenaren helburu orokorra, beraz, bakarrik bizi ziren pertsona kaltetuenei lojamendua eskuratzeko maila nazionaleko estrategia zen. Lehendabiziko kontua, etxerik gabeko pertsonen bizi baldintzak hobetzea zen, etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko, Finlandian etxebizitzaren gabezia ezabatzen laguntzeko. Programak agintari lokalak pizgailuez eta ahalmenez hornitu zituen etxerik gabeko pertsonen lojamendua eman ziezaieten.

Hurrengo helburua maila lokalean kontzientzia hartze eta mobilizazioa areagotzea eta, aldi berean, sabairik gabeko pertsonak gizartratzea zen. Zeregin hau betetzeko Fundazio bat sortu zen. Finlandian etxebizitzaren gabezia ezabatzea bi Gobernuren –zentro ez-kertiarrena eta kontserbadoreena, hain zuzen– helburu soziala izan zen. Gobernu zentralak egintzak hainbat prozeduraren bidez finantzatu zituen, agintari lokalak Y Fundaziora bideratutako zergen bidez, batik bat. Agintari lokalak finantza eta giza baliabideak autonomia osoz izendatu zituzten. Fondorik gehientsuenak Fundazioak kredituei esker eskuratu zituen. Ingurugiroaren Ministerioak Estatu osorako helburuak finkatu zituen eta agintari lokalak, berriz, tokian tokiko udalerrirako. Ekimena kudeatzea Fundazioaren eginkizuna izan zen.

Laurogeigarren hamarkadaren hondarreen jarrera orokorra Familia Etxerik Gabeko Pertsonen Nazioarteko Urtearen helburuen aldekatasuna izan bazen ere, bederatzigarren hamarkadaren hasieran Finlandia astindu zuen krisialdi ekonomikoak eragin kaltegarri latza izan zuen arazo honetan. Finantza eragozpenak medio, aldekatasuna agertzear gainera laguntza ere emanak zeuden erakunde publikoek dirulaguntzak murriztu egin behar izan zituzten. Egun, etxerik gabekoei etxebizitza eskuratzeko arazo larriena alokairuko pisurik ez izatea eta familia etxerik gabeko pertsonak laguntzeko zerbitzuak murriztea da.

### Erdietsitako emaitzak eta ikasitako lezioak

Finlandian etxerik ez duten pertsonen arazoa arintzean lanabes eraginkorra gertatu da Y Fundazioa. Hona hemen lorturiko erdiespenak, laburbildurik:

1. Hamar urtean, Finlandian etxerik ez duten pertsonen kopurua erdira etorri da, Estatuak bakealdian mende osoan gertatu den atzerapen larriena epe horretan nozitu duen arren. Atzerakadaren emaitzaz, langabezi indizea izugarri biderkatu da eta, egun arazoa nolabait arindu bada ere, langabezia arazo estruktural bilakatu da. Gizarte zerbitzuen arreta gunea artapen instituzionaletik komunitate osoez artatzera igaro izanak ondorio latzak izan ditu: ospitaleko ohe erabilgarrien kopurua azkar urritzea, zentro psikiatrikoak ixtea, etab.
2. Familia etxerik gabeko pertsonen jabekidetzaren arruntetan eman zaie lojamendua. Horrek pertsona horiek bizimodu "normalean" gizarteratzea eta bizitegi area jakin batzuen segregazio soziala eta bazterketa soziala prebenitzeko ahalegina areagotzea ekarri du. Errentatzailea Udala da eta maizterrek berarekin izenpetzen dute alokairuko kontratu normala. Beharrezkoa gertatzen denean, eguneroko bizimodu independentez konpontzeko arazoak dituztenei laguntza berezia ematen zaie.

Fundazioaren funtzionamendu ona lagundu duten faktoreak hauek dira:

1. Fundazio modeloa, sektore publikoak, pribatuak eta GKE-en arteko hitzarmenean oinarritua.
2. Laguntza neurriak bezeroaren arabera egokitzeko aukerak eta aukera hauek kontratu bidezko hitzarmenean oinarrituak egotea. Prozesuan bezeroek esku hartze zuzena izatea, hitz batez.

Beste aldetik, laurogeigarren hamarkadan etxebizitzaren gabezia suntsitzea helmuga zuten politikak burutzeko erakunde publikoak aintzat hartzen zituen lege markoa jarri zen indarrean. Marko hura arazoaz kontzientzia handiagoa hartzearen eta, beraz, arazoari konponbidea emateko borondate politikoaren ondorio izan zen. Estatu mailan egin ziren ahaleginez gain, Familia Etxerik gabeko pertsonen Nazioarteko Urtea izendatze hura ekimena martxan jarrarazi zuen erabateko faktorea izan zen. Onarturiko politika hainbat faktore elkarrekin uztartzean oinarritzen da, hara: egoera behar bezain egokiro ezagutzea, arazo politikariei ikustarazteko nahia, arazo eta eragindako gizataldea zehazki definitzea, etxebizitza alorreko politika orokorrak osatzeko berariazko neurriak identifikatzea eta helburu horietara bideratutako fondoak asignatzea.

### Transferigarritasuna

Y Fundazioa osatzen duten kideen arteko arduren banaketa eta elkarlanaren terminoen formulazioa honakoa da: Udalek (Finlandiako Agintari Lokalen Elkartek eta hiri baztuetako erakundeak) zerbitzu eta baliabide ekonomiko zenbait ematen dituzte eta, aldi berean, laguntzen hartzaileak identifikatzen dituzte. Erakunde publikoek eta gobernu kanpoko erakundeek (Gurutze Gorria, Finlandiako Osasun Mentala Zaintzeko Elkartea, sindikatuak, erakunde erlijiosoak) okupatzaileak hautatu eta euskarri zerbitzuak ematen dituzte.

Fundazioak berak, pisu gehienak jabeek okupatzen dituzten etxebizitza blokeetan diruz lagundutako alokairuko etxebizitzak eskuratzen ditu. Y Fundazioak egiten duen ekarpena, eskuratutako etxebizitzaren parkearen azterketa da. Etxebizitzak finantzatzeko sistema bere baitan arautzen duen jarduera markoa eratu du Gobernu zentralak. Eta, sektore pribatuari dagokionez, etxebizitzaren erosketara sustatzeko xedez, banku komertzialen kredituak ematen ari da.

Egoeraren “normalizazioa”, bezeroaren ikuspuntutik, alokairua kontratuan (hitzarmen hori etxebizitza sozialaren kontratu arruntaren parekoa baita) eta alokairuaren prezioan islatzen da (maila bereko etxebizitza sozialen errentaren antzekoa delarik).

Sistemako dirulaguntzak hirutariko finantzaketaz erdiesten dira: alde batetik, Estatuak ematen dituen “kreditu samurretatik” datoz; beste batetik, banku kreditu arruntaren bidez; gainerakoa, berriz, Udalek eta gobernu kanpoko erakundeek emaniko zerbitzu eta dirulaguntzetatik.

Azaldutako ezaugarri hauetako bakar bat ere herrialde bateko berariazkoa edo salbuespenekoa ez denez, elementuak aurkezteko modu berri hau beste nonahi ere aplikagarria da. Geldirik ez egoteko, jarduteko asmoa da erabateko faktorea. Finantzaketari dagokionez, sistema hau ez da izaera sozialeko beste ezein baino astunagoa. Sistema horrek, gainera, Estatu osoa astindu duen krisialditik bizirik eta zutik iraun du. Y Fundazioaren eredu, horrenbestez, antzeko egoera ekonomikoa bizi duen beste zeinahi herrialde industrializatutara transferitzeko modukoa da. Planteamendu hori, funtsean, baliabide gutxiago dituzten herrialdeetan aplikatu ahal izango da, kostuak aukeratutako estandarren arabera aldatzen dira eta.

## 10. ADIBIDEA: VOLKSHILFE WIEN, FAWOS ALOKAIRUA BABESTEKO ZENTROA (VIENA – AUSTRIA)<sup>110</sup>

### Ekimenaren aurreko egoera

Merkatu librean alokairuko errentek nozitu zuten gorakada gaitzaren eta lan merkatuaren prekariotasun gorriaren ondorioz Vienako behartsuen kopurua izugarri biderkatu zen. Familia etxerik gabeko pertsonak –horietako asko, seme-alabak zituzten emakumeak baziren ere, baziren lan egonkorra zuten herritarrak ere– ugaltu ziren. Arrisku bizienerako gizataldeak familia burua emakumea dutenak dira: etxetik kaleratuak izateko seme-alabarik gabeko familien lau halako aukera dute hauek.

### Lehentasunen ezarpena

Aterpetxe publikoetako bizilagunetako batzuk honelako erakundeetan hazi eta hezi zirela atzeman zen: joera horri amaiera eman behar zitzaion belaunaldi belaunaldi errepika daitekeen behartasunari saihestu egiteko. Beste kontua: jendez hustutako apartamentuaren alokairuko errenta maizter berriei igotzen bazitzairen nola eskaini premia duenari higiezin merkatuan eskuragarri dauden apartamentuak. Maizterrak kaleratzearen prebentzioa Vienako Udalarari gastu txiki batzuk kostatzen zaizkio. Azterketek frogatua dutenez, pertsonak aterpetxeetan sartzea orain okupatuak dauden etxebizitzak babestea baino askoz ere garestiago da, eragindako pertsonen aterpetxeetako egonaldi luzeek eragiten dituzten langile eta administrazio kostu handiak kontuan izaki.

### Helburu eta estrategiak formulatzea

Txirotasunari oro har alde egiteko bestelako bitartekoak ezarri eta etengabe ugalduz zihoan aterpetheen kopurua gelditzea nahi zuten politikariek. Gizarte laguntzaileak eta politikariak bat zetozen: gizarteratzean baino prebentzian inbertitzea dezente merkeago izango zen. 1993 urtean agerturiko azterketa batek, maizterrak kaleratzearen aurretiko ohartarazpen sistema instalatzeko egokitasuna aipatzen zuen. Austriako behartsuentzako zerbitzu guztiez arduratzen den erakundeko Vienako Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO, Etxerik Gabekoez Artatzeko Talde Federala) elkarterako kideek, maizterren kaleratzea berariaz prebenitzeko erakunde bat sortzeko proposamen zehatzak egin behar zituen lantaldea osatu zuten.

BAWO-k 1994an aurkeztu zuen txostenean, maizterren kaleratzea prebenitzeko erakunde berriak hartu beharko zituen funtsezko neurriak aipatzen ziren. Hainbat gainbegiratzeko eginik, *Volkshilfe Wien* izenekoari FAWOS erakunde bat sortzeko agindua eman zitzaion. Bertan inplikaturiko pertsonen iritziz, kaleratzea prebenitzea gizakiaren sufrimendua prebenitzea da. Sozializazio prozesu garrantzizkoak ez dira eteten, haurrei dagokienean, bereziki. FAWOS-en helburuetako bat, era homogeneoan antolatutako fami-

<sup>110</sup> Dubai hiriak 2002 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “best” (Best Practices Database) kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/02/bp450.html>>>

lia etxearen zaintza da: mekanismoa martxan jarritakoan laguntza azkar eta eraginkortasunez ematen du. Epe ertainera txiroentzako aterpeak mantendu egin beharko lirateke baina epe luzera, aldiz, prebentzioaren funtzionamendu egokiak aterpetxeen kopurua pixkanaka urritzea ahalbidetu beharko luke.

### Baliabideak mobilizatzea

Volkshilfe Wien-ek, Vienako Udalarekin elkar hartuta, maizterren kaleratzea prebentziko berariazko departamentua antolatzeko eskaini du bere burua. Alderdi horretatik, Volkshilfe Wien-ek Gizarte Arazoetarako Departamentutik fondo batzuk jasotzen ditu urtero eta, horren ordainetan, Volkshilfe Wien-ek Alokairua Babesteko Zentroa ibili dabilela bermatu behar du. Eragiketa horretan, fondoaren administrazioa ez ezik, beharrezkoa denean planak sortu eta gainbegiratzea sartzen da. Gizarte Kontuotarako Departamentuak, urtean, lauhun bat familia eta pertsona bakarrentzako laguntza ekonomikoak xedatzen ditu.

Wiener Integrationsfonds (Gizareratze Fondo Vienarra) elkarteak FAWOS-en alde dihardu, urtean 17.000 dolarreko kopurua emanez, inmigranteak laguntzeko eta beharrezko interpretuen lansariak ordaintzeko. Volkshilfe Wien-ek, berriz, maizterren elkartearen tasak ordaintzeko fondoa osatu du: eragindako pertsona ordezkatzeko abokatua beharrezko denean, adibidez, profesional horren lansariak ordaintzeko. FAWOS 1996 urtean ikerkuntza proiektu pilotu gisa hasi zen, distritu bakarrean, lau gizarte laguntzaile eta idazkari bakar batekin; egun, Vienako 23 distritutara hedatu delarik, hamar gizarte laguntzaile eta hiru idazkari ari dira bertan lanean.

### Prozesua

FAWOS, esan bezala, 1996 urtean ikerkuntza proiektu pilotu gisa hasi zen Vienako 23 distrituetako batean. Lehen urte hartan izaniko eskarmentuak planaren eraginkortasun eta funtzionaltasuna berretsi zituenez, prozesua beste distritu batera zabaldu zen hurrengo urtean. Maizterren kaleratzearen prebentzio zerbitzua Viena osoan eskaintzen da 1998tik gaur arte; FAWOS diruz lagundutako eta jabetza pribatuko pisuen arduradun delarik, Udalak bere jabetzako pisuetan bizi diren maizterren ardura daukanez, Vienako maizter guztiguztiek aholku eta laguntzak eskatu ahal ditzakete. Beste aldetik, hobe litzateke maizterren kaleratzearen prebentzio zerbitzua erakunde bakar batean eskainiko balitz. Egun, diruz lagundutako eta jabetza pribatuko pisuetako maizterrek FAWOS-era jo behar dute. Udalaren jabetza eta mantenuko pisuetan bizi direnek, adin txikiko seme-alabak baldin badituzte, Gazteriaren Ongizate Departamentura joan behar dute; seme-alaba txikirik ez izatekotan, arduraduna Gizarte Arazoetarako Departamentua da. Bereizketa hori egitea beharrezkoa izan da, finantzen egoerak aginduta, maizter guztiez arduratzeko bezainbeste fondorik ez baitu jaso FAWOS-ek. Zerbitzuak zentralizatzeko asmoz, maizterrei erosoago gertatuko zaien konponbidearen bila dabilta egun hiru erakundeak, artapen zentro bakar bat eskaintzeko, alegia.

FAWOS-eko enplegatuek, hainbat politikariren laguntzarekin, errentamenduen legearen eraldaketari ekitea ere lortu zuten 1999ko urtarrilaren 1ean. Ebazpenen kontra egiteko epea bi astez luzatu delarik, orain lau astekoa da: epaitegiek FAWOS-i jakinarazten dio-

te maizterren kaleratzearen inguruko kasua zabaltzen denean eta ez, ordea, sententzia emandakoan, 2000ko urtarrilaren 1ean indarrean sartu zen legearen emendakin bati esker. Neurri hori praktikan ezar zedin lortzeko FAWOS-ek presio politikoa bizia eragin zuen eta, zorionez, eskatutakoa aintzat hartu zitzaion. Horren emaitzaz, egun badira laguntza azkar eskatzeko bide bat baino gehiago. Errentamenduari buruzko legeriarekin loturiko epaitza judizialen bidez FAWOS-ek eragindako pertsonen gaineko informazioa eskuratzen du. Bezeroekiko kontaktua eskutitez, publizitate kanpainen bidez edo erakunde sozialen bitartez egiten da. Bi alderdiak harremanetan daudela, FAWOS-eko enplegatuak bezeroekin batera konponbide bila hasten dira, hauek beren etxebizitzari euts diezaioten xedez. Horrela, maizterrak ez dira dagoeneko etxebizitzaren jabearen borondate onaren mendeko. Garaiz eskainitako laguntzak epaitegietako tasak, abokatuen minutak eta beste gastu asko aurrezten dituzenez, herrialdearen ekonomiak ere eskertu behar du sistema horren jarduerak.

FAWOS-eko Alokairua Babesteko Zentroko gizarte laguntzaileek eginiko ikerlanek frogatu dutenez, etxetik kaleratuak izateko arriskuan dauden pertsonak laguntzeko aukera asko daude, baldin eta, prebentzio zentroarekin garaiz kontaktatuz gero.

Exekutatzaren diren kaleratze kasuak dezente murrizteko gauza dela erakutsi nahi du FAWOS-ek. Prebentzioak ongizate sozialaren kostua merkatzen laguntzen du.

### Erdietsitako emaitzak

Erdiespen nagusia, FAWOS-era laguntza eta aholku bila jo zuen jendearen kaleratze kasuan %63tik %25era jaistea izan da. Maizterrak etxetik kaleratzeko jabeek erraztasunak emango zizkien errentamenduen gaineko legerian aldaketak txertatzeko asmotan zebilen Austriako Gobernuak 2001eko urtarrilean. Estatu osoan kanpaina egin zuen FAWOS-ek eta, horri esker, aurreikusitako aldaketak saihesteko laguntza eta aldekotasuna jaso zuen erakunde sozial guztietatik. Jarduera bizi horrek fruituak eman zituen eta, bide batez, egin bahi izan zen legearen aldaketa bertan behera utzi zen 2001eko otsailean.

Gure bezeroetako askok, guk harreman publikoen alorrean eginiko lanari esker eza gutzen dute FAWOS; horregatik abiatu ziren aholku eta laguntza bila beraien etxebizitzaren kontrako akzio legalei ekin aurretik. Harreman publikoak, beraz, funtsezkoak dira gure jardueran. Gure lanak telebista, prentsa eta irratan agertzeari esker geroz eta maizter gehiago hurbiltzen dira guregana, beren etxebizitzaren galeraz dituzten kezkak aurkezteko asmoz. Erakunde publiko eta sozialei txostenak banatu dizkiegu eta distrituko epaitegiek etxe jabeek zein maizterrei bidaltzen dizkieten eskutitzetan FAWOS-en inguruko informazioa eranstean dute. FAWOS-ek eginiko lan sistematikoan oinarriturik, urtero-urtero txostenak prestatzen ditu. Horrek bide ematen digu politikariei geure lanaren berri jakinarazteko eta, horren truk, geure metodo eta kontzeptuak egokitzea agintzen duten politikez edo lege eta prozedurei eginiko emendakinez eguneratuak egon gaitetzke.

### Iraunkortasuna

Haurrentzat bereziki garrantzizkoak diren sozializatzeko prozesuak ez dira eten egiten. FAWOS-en helburuetako bat, era homogeneoan antolatutako familia etxearen zaintza da: mekanismoa martxan jarritakoan laguntza azkar eta eraginkortasunez ematen du. Epe er-

tainera txiroentzako aterpeak mantendu egin beharko lirateke baina epe luzera, aldiz, prebentzioaren funtzionamendu egokiak aterpetheen kopurua pixkanaka urritzea ahalbidetu beharko luke. Lanabes sozio-politikoaren neurrian, Vienako aterpetheen eraldaketaren osagarri nagusietako bat da prebentzioa.

Hona beste arazo bat: jendez hustutako apartamentuaren alokairuko errenta den-denetan maizter berriei igotzen bazitzairen nola eskaini premia duenari higiezin merkatuan eskuragarri dauden apartamentuak.

Urte hauetan etxe jabeekin, jabetzako kudeatzaileekin eta abokatuekin lorturiko harreman onen ondorioz, FAWOS-eko enplegatuek eta bezeroek elkar harturik erabakitako konponketak onartzea errazago da orain. Egun, errentatzaileek eta abokatuek ere, epaitegietara jo aurretik, maizterrak FAWOS-era bidaltzen dituzte, erakunde honetan duten konfiantzaren adierazgarri. Ordaindu gabe geratu den errentaren baten zorra kitatzeko inoiz edo behin bakarrik eman dezake FAWOS-ek dirulaguntzarik, “nork bere burua laguntzen laguntzeko” printzipioarekin bat, gizakiak bere bizitzari dagozkion erabakiak hartzeko zeukan gaitasuna lehenbailehen berreskura dezan. Horrelako laguntzak, sexu edota jatorria gorabehera, behar dituenari ematen dizkiote Gizarte Arazoetarako Departamentuak, Gazteriaren Ongizatearen Departamentuak edo Vienako Gizarteratze Fondoak.

### Ikasitako lezioak

Kalitatedun zerbitzua emango bada, hurrengo kontuak gogoan eduki behar dira:

- ▶ Legeak, eskuarki, konplexuak dira; urterik urte emendakinak egiten zaizkie eta maizegi maizterrentzat ulertezin gertatzen dira. FAWOS-eko enplegatuek prestakuntza ikastaroak hartzen dituzte abokatuen eskutik, gure bezeroei behar bezalako aholkularitza eman diezaieten.
- ▶ Geure irizpideak praktikan jartzeko, behintzat, politikoki erantzule diren agintarien laguntzaren premia dugu, FAWOS-eko arduradunak finantzatzeko modua erabakitzen dutenak politikariak baitira. Era berean, bestelako erakunde politiko eta sozialak laguntzaren beharra ere badugu. FAWOS-ek sarea antolatu du distrituko batzordeekin, erakunde sozialekin, gazteria eta familiarentzako bulegoekin eta Vienako Gizarteratze Fondoarekin elkarlanean. Organismo sozial eta erakunde guztiak aldira biltzen dira, azken gertakariak jorratu eta bidezko konponketak bilatzeko.
- ▶ Maizterren kaleratze gaietan guk bildutako arrakasta dokumentatzeko, gai horri buruz dauden datuei buruzko informazioari heldu behar zaio. Datuak babesteko legeak Austrian zorrotz-zorrotzak direnez, eragindako pertsonaren onespina jaso behar dugu, distrituko epaitegiari delako informazio hori eskatu ahal izateko.
- ▶ Harreman publikoak: gure bezeroetako askok, harreman publikoen alorrean egin dugun lanari esker ezagutzen dute FAWOS; horregatik abiatu ziren aholku eta laguntza bila beraien etxebizitzaren kontrako akzio legalei ekin aurretik. Harreman publikoak, beraz, funtsezkoak dira gure jardueran. Gure lanak telebista, prentsa eta irratiaren agertzeari esker geroz eta maizter gehiago hurbiltzen dira guregana, beren etxebizitzaren galeraz dituzten kezkak aurkezteko asmoz. Erakunde publiko eta sozialei txostenak banatu dizkiegu eta distrituko epaitegiek etxe jabeek zein maizterrei bidaltzen dizkieten eskutizetan FAWOS-en inguruko informazioa eranstean dute. FAWOS-ek eginko lan sistematikoan oinarriturik, urtero-urtero txostenak



prestatzen ditu. Horrek bide ematen digu politikariei geure lanaren berri jakinarazteko eta, horren truk, geure metodo eta kontzeptuak egokitzea agintzen duten politikez edo lege eta prozedurei eginiko emendakinez eguneratuak egon gaitezke.

### Transferigarritasuna

FAWOS-en plana mundu osoan aplikatzeko modukoa da, gorabehera jakin batzuetan. Badago prebentzioz jardutea, baldin eta maizterra kaleratzeko arriskuaren jatorria igartzeko moduko gorabeheretan badatza. Arriskutan pertsonen, baliabide pertsonalen, ongi kualifikatutako gizarte laguntzaileen, juristen gaineko informazioa eman beharra dago eta, horrekin batera, enpleguak etengabe prestatu behar ditugu, zerbitzua hobetuko bada. Austriako esperientziak frogatu duen moduan, jende gehientsuak etxebizitza alokairuko errenta garaiz ez ordaintzearen galtzen duenez, laguntza ekonomikoak edukitzea ezinbestekoa da. Jende horri beste pisu bat eskuratzeko aurreko etxebizitza galtzea galarazten ez badio ere, “sabai gabeko” bihurtzeari saihestuko zaio. Etxe jabeekin, jabetzako kudeatzaileekin eta abokatuekin elkarlanean jardun behar da gizarte zerbitzuetako enpleguak eta bezeroek elkar harturik erabakitako konponketak onartzeko. Aurretiaz bete beharreko baldintza nagusietako bat, gizarteratzea sustatu ordez, maizterren kaleratzea prebenitzeko kasuan kasuko organismo ofizialaren (konderrikoa zein distritukoa) borondate politikoa da, jendeak bere etxebizitza galtzen saihestea merkeagoa baita gizaki horiek birgizarteratzea edo beste pisu batean jartzea baino.

Kaleratze arriskutan dauden pertsonetikiko kontaktua garaiz gertatu behar da. Behar bezalako informazio eta lege aholkularitza emango badute, hainbat lege alderdiren inguruko prestakuntza jaso behar dute enpleguak aurretiaz. Dirulaguntzak emateko aukera ere kontuan hartu beharra dago, epaitegietara eramaniko kasu gehien-gehienak arazo ekonomikoetan oinarrituak baitaude. Prebentzioak Gobernuak kide batzuen euskarri politikoa eskatzen du. Beste aldetik, ez du zentzurik etxebizitza aseguratzeak non eta bezeroak etorkizunean etxebizitza hori mantentzeko bitartekorik izango ez duen. Gizaki batzuk ezin daitezke bizi laguntzarik gabe. Kasu askotan, hobe litzateke etxebizitza zainduak eskaintzen dituen erakunderen batera igortzea. Dena den, erdietsitako emaitza onak ikusirik, Austriako beste hiri batzuk dagoeneko hasiak dira antzeko proiektuak martxan jartzen.

## 11. ADIBIDEA: FREIBURG-VAUBAN AUZO JASANGARRIA ERAIKITZEAZ (FRIBURGO - ALEMANIA)<sup>111</sup>

### Ekimenaren aurretiazko egoera

1991n bake hitzarmenak sinatutakoan, NATO-ko indar militarren parte handi batek Alemaniako baseak bertan behera utzi zuen; horietako bat Vauban-goan zen, frantziar armadak 1945 urteaz geroztik baliatutakoa. Aspaldi honetan Alemania hazi ez ezik, mundu garatuko traktoreetako bat izatera iritsi denez, proiektua garatzeko unean pobrezia ez da Friburgo eskualdean eragozpenik.

Vauban ez da elementu autonomorik, Friburgo hiriaren osotasunean integraturiko 42 hektareako azalera (SUSI ikasleen egoitza barne) baizik ez da eta. Bertako populazioa ugaltzen ari da: 1992, Vaubanen 3.000 soldadu frantses bizi zirelarik, egun Friburgok 203.351 biztanle ditu; horien %13,6 atzerritarrak dira eta, azpimarra dezagun, 25 eta 30 urteen arteko jendearen kopurua handi-handia da. Horrenbestez, Vaubanek gazte jendea –familia gazteak, batik bat– erakartzen du. Orain arte, pertsona zaharrei zuzenduriko proiektuetatik bi bakarrik gorpuztu badira ere, Vaubandik berrehun bat metrora badaude 312 etxebizitzetarako osaturiko zaharrentzako bi apartamentu-multzo. Vaubanen langabezia %8,7 inguru dabil.

### Lehentasunak ezartzea. Helburuak eta estrategiak finkatzea

Friburgoko Udalak helburu argi bat planteatu zuen, hots: alde batetik, familia gazteei hirian bertan kalitate oneko lojamenduak ematea eta, beste aldetik, suburbanizazioari aurka egitea. Hasiera-hasieratik, planaren osagarri izan ziren hurrengo elementuak: kontzeptu gisa, hiri diseinu trinkoa, etxebizitzaren energi kontsumoa ahalik eta txikiena izatea, berdeguneak, garraio publikoan iritsi ahal izatea (are tranbia berrian) eta azpiegitura berriak sortzea (haurtzaindegia eta lehen hezkuntzako eskola).

Hortik aurrera, beste helburu berri guztiak Vauban Forumek antolatutako partaidetzako prozesuaz baliatuz proposatu ziren. Hurrengo alderdiak nabarmendu behar ditugu:

- ▶ Automobilik gabeko hiriaren kontzeptua landu behar zuen proiektuak, trafikoaz eta mugitzeko forma berriez berriazko jarrera garbia agertuz.
- ▶ Talde kooperatiboen bidez, eraikinen auto-sustapena (eraikuntza, mantenua eta kudeaketa).
- ▶ Etxebizitza pasiboentzako ingurune egokia diseinatzea.
- ▶ Merkatu zentrala eta zentro komunitario bat eraikitzea.

Vauban Forumen lehentasuna, ekimen berrientzat eredu izan daitekeen auzo jasangarri baten partaidetzaz diseinatzea da. Estrategia gauzatzeko hurrengo pausuak eman

<sup>111</sup> Dubai hiriak 2002 urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta "BEST" (Best Practices Database) kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/02/bp312.html>>>

ziren: “irakasten duen planeamendua” delako ideian oin harturik hiritarren partaidetzaren kontzeptu zabala iragartzea, kontzeptua antolatzea ahalbideetako luketen egiturak mar txan jartzea eta, azkenik, hiritarren inplikazioa lortzea, informaziodun dokumentuen, lan- tegien eta hedabideetako kanpaina baten bidez.

### Baliabideak mobilizatzea

Proiektuak dituen baliabide behinenak ideiak, sormena eta bere auzoa garatzea hel- buru duten pertsonen inplikazioa.

*Giza eta teknika baliabideak:* Udalean eta era iraunkorrean bost, sei edo zazpi lagunek dihardute lanean. Hastapenetan, Vauban Forum gobernuz kanpoko erakundeak hainbat boluntarioren –ikasleak eta mugimendu ekologistekin loturiko pertsonak, batik bat– lana bildu zuen. Finantzaketa iritsi bezain laster Vauban Forumek soldata apal batek ordaindu- riko lanpostu batzuk sortu zituen, gazte lizentziatuak gogoan. Idealismoa, ezagutza eta egitura ekonomiko bat konbinatzeari esker, sekulako aurrerapausoa egin zuen planak. Par- taidetzaz jarduteak eta publizitate kanpainak ere gerora bizitzera etorririko ziren aurrene- ko lagunei eragin zieten beraien ideiak adierazi eta gara zitzaten eta, nola ez, proiektua eraikitze- ko kooperatibak sor zitzaten, Vaubango hiritar aktibo bilakatuko baziren. Vauban Forumek hiritar soilak, arkitektoak, ingeniariak, finantza-adituak, kooperatiba proiektue- tan eskarmentudun kudeatzaileak eta bestelako kideak ere bildu ditu bere ingurura.

Baliabide teknikoaren eskuragarritasunari dagokionez, aintzat hartu behar dira hirian tradizioz diharduen mugimendu ekologista eta Udalak berak hirurogeita hamarretan hasi eta egundaino ingurugiroaz mantendu duen ildo politikoa.

Finantza baliabideak: Vauban garatzeko proiektuak “garapen zona” delako estatu be- rezia eta aurrekontua (85 milioi dolar) dauzka, “Vauban Proiektu Taldeak” kontrolatua. Zona hori garbitzeko eta azpiegiturak garatzeko –zentro soziala, haurtzaindegia eta lehen hezkuntzako eskola barne– beharrezkoa zen dirua Baden-Württemberg-eko Estatu Federa- la Garatzeko Fondotik (bost milioi dolar, hots, guztirako inbertsioaren %5,9) eta Friburgo- ko Udalak eskuratutako kredituetatik erdietsi zen. Kreditu guztiak itzuli egingo dira, etxe- bizitzak saldu ahala. Osotasun den aldetik, proiektuak ez du bestelako dirulaguntzarik jaso (eraikuntza enpresak eta kooperatibak, noski, Alemaniako Errepublika Federalak eta Ba- den-Württemberg Estatu Federalak orokorki eskaintzen dituzten zerga murrizketen onura- dun dira). Partaidetzazko prozesuari eta Vauban Forumek eginiko lan sozialari berrehun bat mila dolar bideratu dira, proiektuaren 1995 eta 2002 urteen arteko aurrekontu oroko- rretik. Forumek eginiko lanei finantza laguntza gehigarria –1996tik 2002ra arte, 200.000 dolar– eman zien Ingurugiroaren Alemaniako Fundazioak (*Deutsche Bundesstiftung Um- welt, DBU*): Europar batasunaren LIFE programatik ere zerbait finantzatuko omen da, adi- tuen iritziz (150.000 dolar, guztira, 2002 urterako).

Kideen kuotak, emakidak eta etekin ekonomiko mugatuak eskaintzen dituzten jar- duerak (babesleen erabilera, erakusketak, publikazioak, etc.) barne, 1995-2001 epean go- bernuz kanpoko erakundeak guztira baliaturiko aurrekontua bi milioi dolar ingurukoa izan da. Vauban Forumek bazkideen kuoten bidez urtean 10.000 dolar sartzen ditu. 2001 urte- rako kalkulatu den guztirako aurrekontua 150.000 dolar ingurukoa izango da.

## Prozesua

Vauban erabilera zibilerako egokitu zenean, azpiegitura militarrik gehientsuenak ezin balia zitezkeen ostera. Kaserna aldeetan kutsaturiko zorua garbitzea ezinbestekoa zen, halaber. Kasernen inguruetakoz zuhaitzi ederra mantentzea helburutzat jo zelako, galtzada, pista eta estratak lehengo bidetik badoaz ere, kaleak erabat berrituak izan ziren, ezinbestez. Beste horrenbeste gertatu zen, arrazoi ekologikoak medio, saneamendu, kalefakzio eta elektrizitate instalazioekin. Planeamenduak eta partaidetzazko prozesuak iraun zuten bitartean, kalefakzio eta saneamendu sistemak optimizatzeaz eztabaida asko izan ziren. Gorotzak baliatuz, biogasa ekoizteko instalazioez eta huts kondukzioez osaturiko saneamendu kontzeptu berri-berria garatzeko aukera ere gogoa hartu zen baina proiektu eskerga horiek gorpuzteko astirik ez da izan. Hortaz, huts sistema, azkenean, proiektu pilotu baizik ez zen izan eta auzoko saneamendu sare orokorraren diseinua zoruan iragazitako euri ura berreskuratzerara eta ur zikinak araztegi-raino bereiz eramatera mugatu zen.

Planeamenduari, ofizialki, 1993ko abenduan ekin zitzaion. Hurrengo urtean sortua, Vauban Forum partaidetza prozesua garatzeko organo ofizial bilakatu zen eta 1999z geroztik eginiko lan sozial guztiaren arduradun izan da. Vaubani zegokion guztiaz arduratzeko berariazko batzordea sortu zuen Friburgoko Udalak eta, batzorde horretan, Administrazioaren ordezkariak, alderdi politikoen ordezkariak eta bestelako bazkideak, hala nola Vauban Forumek, proiekturen inguruko arazo larrienak jorratzen dituzte. Bazkide politiko, administratibo, sozial eta ekonomiko ugarietz gainera, Vauban proiektuan hiru aktore nagusi nabarmentzen dira:

1. “Vauban Proiektua Taldea”: bera da proiektuan lanean diharduten agintari lokalen koordinazioaz arduratzen den gorputz administratiboa.
2. “Friburgoko Udaleko Vauban Batzordea”: plataforma honetan informazioa trukatu, proiektuaren alderdiak eztabaidatu eta, azken instantzian, Udalak hartu aurretik, erabakiak bertan aztertzen dira.
3. Vauban Forum: auzokideen elkarte lokal hau partaidetzazko prozesuaz eta auzoko lan sozialaz arduratzen da.

Maiz, Vauban Forum eta administrazio lokaleko kideen arteko bilerak egiten dira. Berariazko bilkurak –mahai inguruak, lantegia, etc: auzoko berdeguneak diseinatu behar izan ziren hartan, adibidez– egiten dira beharrezkotzat jotzen denean. Vaubani dagokiola, prozesu osoa plan orokorrak, Udalaren garapenerako ildo nagusiek eta Vauban Forumari eginiko kontsultek xedaturiko minimoen arauetan oinarritu eta bideratu da. Minimoen arauak diseinuaren alderdi nagusietako gutxi batzuei dagokie, hala nola garatzeko arearen egitura orokorra, eraikinen altuera, energi kontsumo apalen estandarrek, trafikoaren kontzeptuak, euri uren iragaztearen eta fatxadaren eta estalki berdeen erabileraren inguruko hainbat xedapen, adibidez. Beste zenbait alderditan proiektua hori baino malguagoa da. Eraikitzaileei eta sustatzaile komertzialei berariazko zonetara mugatzeko beharra ezarri zitzaion. Eraikuntza egiteko kooperatiben sorrerak, komunitatearen baitan, berariazko egitura eta nortasuna sortzea agindu zuelarik, horrek jendearekiko kontaktua erraztu egin zuen. Marketing alorrean, Udalak elkarlanean dihardu, hertsiki jardun ere, *Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH* komunitate garapenerako konpainia duen bazkidearekin.

Auzoan lan sozialak egiteko, hirian ongizatearen estatuaren funtzionamenduan diharduten batzorde bereziak sortu dira. Lan sozial horren barnean zenbait alderdi sartzen dira, hala nola: gizatalde sentsible jakinentzako (haurrak, gazteak eta familiak, besteak beste) berariazko eskaintzak, oinarrizko ekimen hiritarrak hasi eta sostengatzea eta liskarren kudeaketa.

### Erdietsitako emaitzak

Udalaren helburu behinena lortu egin da, hau da, familia gazteei erakargarri gertatzen zaien auzunea garatzea. 2002ko urtarrilean auzoko biztanleen %20tik gora 10 urte beteak ez zituzten haurrak ziren. Eskaturiko lurzorua –kooperatiba motako proiektuak gorpuzteko, alegia– eskaintako lursailen kopurua gainditu du.

Partaidetzaz auzo jasangarria garatzeko helburuaz ari garela ere, arrakastatsu gertatu da Vauban proiektua. Egiari zor, hiri oinarritik hasi eta Udalera arte, maila guztietatik datozen agente juridiko, politiko, sozial eta ekonomikoak integratzen ditu proiektuak.

### Iraunkortasuna

- ▶ Etxebizitza guztiak eraiki dira energi kontsumo apaleko estandar (65 KWh/m<sup>2</sup> urteko, Suitzako SIA 380/1 arauaren arabera kalkulaturik) hobetu baten arabera; 150 etxebizitza inguru “etxebizitza pasibo” (15 KWh/m<sup>2</sup> urteko) edo “plus energia” (kontsumitzen dutena baino energia gehiago ekoizten duten etxebizitzak) motakoak izango dira.
- ▶ Erregai gisa egurrezko zotzak darabiltzan eraginkortasun handiko sorrerako (CHP) lantegia osatu delarik, 2003ko neguan kalefakzio sare orokorrera loturik egongo da. Behar bezalako isolamendua eta bero eroate sistema eraginkorra instalatzearen ondorioz, CO<sub>2</sub>-en aurrezkoa %60 izan dela kalkulatzen da.
- ▶ Eguzki instalazioen (kolektoreak eta zelula fotovoltaikoen) kopurua gora doa etengabe. Vaubanen baliaturiko elektrizitatearen %65 maila lokalean sortzen da, CHP eta zelula fotovoltaikoei esker.
- ▶ Trafiko eta mugikortasunaren kontzeptu ekologikoa eratu da, ibilgailu pribatuen kopurua murriztu da eta oraindik dabilzanek auzotegiaren ertzean aparkatzen dute. Bizi kalitatea areagotzeko kalitate oneko garraio publikoa ez ezik, automobil partekatua sistema egokia ere garatu da.
- ▶ Etxebizitzen %35eko biztanleek ibilgailu pribatua ez erabiltzea erabaki izanari esker finantza onurak eskuratu ditu, aparkaleku publikoan ekarpenik egin behar izan ez duelako.
- ▶ Oraingo bizitegia, lehendik zegoen zuhaitzi eder baten inguruan altxatu da. Naturaren opari horrek auzotegi gazte honi heldutasun itxura ematen dio. Berdeguneak bizilagunekin elkarlanean diseinatu dira.
- ▶ Euri ura bereiz jasotzen da, gerora etxebizitzetan erabiltzeko edo, bestela, lurzorua berriro xurgatzeko, eta huts-andelak darabiltzan saneamendu kontzeptu berria garatu da. *Wohnen und Arbeiten* (bizi izan eta lan egitea) kooperatibak biogasa ekoizteko lantegi bat jarri du.

Gizarte eta finantza alorretako lorpen nagusiak hurrengoak dira:

- ▶ Erabilitako trafiko kontzeptuari esker, kaleak eta gune publikoak umeentzako jolas-toki eta harreman sozialak praktikatzeko topaleku bihurtu dira.
- ▶ Laurogei eraikuntza talde (etxeak egin eta jabetzan hartzeko kooperatibak) sortzeaz gainera, *GENOVA* (*Wohn-Genossenschaft Vauban*) etxebizitza kooperatiba, eta *SUSI* (*Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative*, Egonleku Independente Auto-antolatua) autogestiozko proiektua sortu dira. Talde horietan diru sarrera urriagoak dituzten pertsonak ere esku hartzeko aukera izan dute, banan-banan diharduten enpresa etxegileek ez bezala, etxegintzan aritzeko osatzen diren multzoak hainbat deskonturen onuragarri gertatzen direnez, horrek etxebizitzaren prezio merkeagoan nabarmentzen da. Etxegintzako kooperatiba horiek gizarte ehun iraunkorra osatzen eta ekologiaz kontzientziaz laguntzen dute, era berean.
- ▶ Kooperatiba taldeen lanari esker, diru sarrera gutxien dauzkaten pertsonak ere etxebizitza eskuratu ahal izango dute. *SUSI* eta *GENOVA* kooperatibek sarrera txikiak dituzten pertsonari apartamentuak ere eskaintzen dizkiete. Ildo horretan proiektu berriak eratzen ari dira orain.
- ▶ 1995ean partaidetzazko prozesu zabal-zabala martxan jarri izana eta 1999an eginitako lan sozialari esker auzoko bizilagunek eskura izango zuten plataforma hartatik beharrak adierazi, laguntza jaso eta beraien ekimenei hasiera eman ahal izan zieten. Hor ditugu, esate baterako, zentro sozialean izaniko jardunaldiak, auzoko festetan, merkatuan egin diren ospakizunak “Vauban Aktual” aldizkaria (sarean agerki: <http://www.vauban.de/vauban-actuel>) eta Interneteko eztabaida foroa (<http://www.vauban.de/Forum>), besteak beste. Aresti plazaratu den Vauban Gidan, bertan eskaintzen diren erakundeek eta merkatalgoaz kanpoko 30 ekimenen zerrenda agertzen da.

2002ko ekainean Friburgoko Udalaren Etxegintza Departamentuko Vaubanerako bulegoak eta Vauban Forumek kalkulatu zuten, ordura arte 170 lanpostu berri sortu ziren, denda eta bulegoetako soldatapeko guztiak kontuan izaki. Jatorrizko helburua bihurtu eta 2006 urterako 600 lanpostu sortzean finkatu da. Beste aldetik, autonomo dabilen langileen kopurua handi-handia denez, enplegu sorrerako zifrak aipatutakoak baino hobeak omen dira.

Vaubango diru sarrera urriak dauzkaten pertsonentzako apartamendu eta lojamenduei dagokienez, ezkongabe, bikote eta familientzat 209 apartamendu eraikiko dira aurki. Horiek gorabehera, badira dagoeneko 600 logela ikasleen egoitzetan eta *SUSI*-n birgaituriko lau kasernetan dauden 45 etxebizitza unitateetan 240 lagun bizi dira, hau da, unitate bakoitzeko, bospasei lagun. *SUSI* horretan komunitate egituraren sendotasuna azpimarratzekoa izaki (antzinako familia handietan bezala), ama senargabeek eta beren seme-alabek babesa aurkitzen dute bertan. Proiektu horretan, guztira, diru sarrera urriak dituzten mila bat pertsonak hartu ahal izango dute bizitokia oraingoz; proiektuaren hirugarren fasea martxan jartzean, ordea, kopuru hori handitu egingo da.

Sortu diren bi haurtzaindegi publiko (240 plaza), beste bi pribatu (40 plaza) eta eraiki behar den hirugarren publikoan 2004 urterako lauhun bat haur matrikulatuko direla espero da. *JUKS* ekimenak, Udalak horretarako eman dituen fondoekin, haur eta gaztetxoentzako jarduerak antolatu ditu. Egun, adibidez, haurtzaindegi publikoetako bateko aretoak

baliatzen dituen arren, aurki zentro sozialera igaroko da. Kinderabenteuerhof (“haurren-zako abentura-tokia”) enpresa pribatuak, auzategia zeharkatzen duen errekatxoaren ondoan dauzkan lursailetan hiru zaldi, mando bat, hiru ardi eta zazpi ahuntzez gainera, untxiak, akuriak eta oilaskoak bizi direnez, haurrak bertaraino hurbiltzen dira maiz. Hilean bitan gertakari bereziak antolatzen dira, gainera.

Antzinako hamar kaserna gazte eta ikasleentzako etxebizitza bihurtu direlarik, horietako lauk autogestioan dihardute (SUSI ekimena). Etorkizuneko 3. Sektorean izango diren eraikinetako bost, egun, errefuxiatu esparru gisa baliatzen dira, Baden-Württemberg-eko Estatu Federalaren kudeaketaz. Gauzak horrela, Alemaniako Gobernuak kanpamendu osoa suntsitzea aurreikusten du 2002 urteko abuzturako. Bizilagunak, bitartean, eraikin horietako batean edo bitan nazioarteko apopiloak hartzeko etxea eratzea planeatzen ari dira. Bost higiezin horien etorkizuna eztabaida bizian dago une hauetan. Bukatzeko, birgaitzen ari diren aspaldiko kaserna horietako bat zentro soziala da egun: bertan nahi tokia bada lantegiak instalatu, haurtzaindegia ezarri, gazteriaentzako jarduerak gauzatu, bizikletak konpontzeko lantegi txiki bat ipini, jateko mahaiak ezarri, elizako jarduerak egin eta era guztietako bilkura eta jaialdiak egiteko.

Proiektuan hasiera-hasieratik parte hartu dute emakumeek. Vauban Forumeko pertsonala lau emakume eta bi gizonetarako osatzen dutelarik, zuzendaritzak beste lau gizaseme eta beste emakume bat kontratatzeko konpromisoa hartu du. Beste aldetik, 1997ko urrian emakumeentzako berriazko lantegia eratu zen, hurrengo gaiak jorratzeko: auzoaren diseinua emakumeen premien arabera eta auzategi berriko harreman onen sendotzea kontuan izaki, haurrenganako arreta, garraio publikoa, mugikortasunaren kontzeptua eta berdeguneen diseinua. Lantegi hura eginik, emakume batzuk biltzen hasi eta batzorde bat eratu eta, gerora, gai sozial guztietan lanean jardun zuten. Vaubanen egiten diren jardueretako asko emakumeek sortu eta antolatuak izaten dira.

### Ikasitako lezioak

Partaidetzazko prozesua, egiaz horixe izango bada, bai planeamenduan, bai geroago exekuzioan sartuko dela bermatuko duen aparteko finantzaketa eskuratu beharra dago, ez baita aski planeamenduaz arduratzen diren agenteei aholkuak emate hutsa. Gobernu lokalak hiritarren ideiak entzuteko jarrera agertu bazuen ere, Vaubaneko trafikoaren kontzeptua bera, esate baterako, printzipioz ez zen praktikan jartzeko modukoa izan, legeak sekulako eragozpenak ezartzen zituelako; Vauban Forumek, ordea, partaidetzazko prozesuaz arduratutako agente ofizial zen aldetik, ideia sortzaileak baliatuz eta lege alorreko gaitan sakonduz, planeamenduaren erantzukizuna zuten agenteei proiektu hura “saltzea” lortu zuen: horixe izan da, seguruena, gobernuz kanpoko erakunde horren egin-kizun behinena. Hemendik begiratuta, diseinuan partaidetza izpirituz jardutea proiektuari mesedegarri gertatu zaio. Vauban Forumek garatutako lan egitura paraleloek diseinugileak pentsaera eskema zaharretan itorik amiltzea eragotzi dute eta, ondorioz, konponbide berriak aurkitu dira. Partaidetzaz lanean jarduteko epe luzerako perspektiba eduki behar dela egiaztatzen da.

Txikian jardutea posible da, hots, hiritarrei beren ingurunea osa dezaten bide emateko modurik kontsekuenteena, beraien etxebizitzak (banan-banan edo kooperatibak osaturik) diseinatu eta eraikitzeko aukerak ematea da; era horretan beraien bizkarrera

doa ingurunea diseinatu eta fisikoki osatzeko ardura. Gizatalde horiek planeamendu ofizialaren premia dute (kooperatibek denbora luzeago behar izaten dute beren lana egiteko eta lursailak eskatzeko); era berean, aholkulari independenteen laguntza jaso behar dute: gobernuz kanpoko erakundeak, arkitekto eskarmentudunenak eta enpresa pribatuak, besteak beste.

Gizarte taldeen lanaz balantzea egin beharra dago, derrigorrez: alde batetik, Gobernu Federalaren laguntza jasotzea premiazkoa da, proiektu honen barruan diru sarrera murrizak dituzten pertsona gehiago babesteko. Horrelako pertsonentzat eskaini diren apartamentuen kopurua ez da hazi, fondo federal eta estatalak praktikan agortu direlako. SUSI, GENOVA eta antzeko ekimen pribatuak ez dute fondo horien parekoa ezartzeko bezainbesteko ahalmenik. Bestetik, Vaubani bere nortasun bereizgarria ematen dion bizi estilo berria sortzea ahalbidetu duena gizarte klase ertaineko gizataldea da, ikasketa gehien dituen eta ekologiak kezkatuen agertzen dena, alegia. Horrelako gizakiak erabat ezinbestekoak dira proiektu pilotu honek aurrera egingo badu.

Antzinako industrialde eta zona militarren birgaitzeak suburbanizazio fenomenoak geldiarazi egin du. Hiritarrek ingurune osasuntsua bizi nahi dute eta hori posible izan daiteke hiriarren erdialdeko zona endekatuenak birgaitzeari esker. Alemanian, behintzat, ez da lursail berririk kolonizatu beharko etxebizitzak eraikitzeke.

“Garapen gunearen” estatutua zama da eta, aldi berean, aukera. Estatutu horrek, hirigintza enpresa pribatuaren menetik ibili gabe, planeamendu prozesu osoa kontrolpean hartu eta garatzeko eskubidea ematen dio Udalari. Nolanahi ere, ezarritako epean kredituak itzultzeko eragiten den presioak konponbide hobereak praktikan jartzea mugatu egin ohi du.

Egintza politikoak ere beharrezkoak dira. Hemen azaldu dugun proiektu egitura plataforma egokia da, horren gainean informazioa trukatzeko eta kontzeptu eta ikuspegi guztiak negoziatzeko, kontsensuan harturiko konponketa hoberearen bila, honakoa aurkitzea beti posible ez bada ere. Vauban Forumek publizitateaz baliatzen eta presio taldeak osatzen ikasi behar izan du, iritsi behar ziren helmugetaraino heltzeko.

Era berean, talde txiki eta independenteak laguntzeko fondo gehiago bildu behar da. Vauban Forum eta antzeko gobernuz kanpoko erakundeentzat proiektu handien finantzak kudeatzea ez da kontu erraza. Dirulaguntzak garaiz iristen ez direnean proiektua oso-osorik arriskutan dago. Distritu berriak gazteak dira, izaeraz eta definizioz. Hori ez da harritzekoa, familia sortu berriek etxebizitza eraiki berria bilatu bila ohi dutelako gehienetan. Adin-egitura monolitiko hori orekatzeko, zaharrei auzune berrietara bizitzera joan daitezen bizikiago animatu behar zaie. “Dentsitate” hitzaren adiera norberaren ikuspegiaren arabera aldatzen da. Friburgen galdetuz gero, Vauban dentsitate handiko auzategia da. Jendearen iritziz, horixe da alda hartako arazo larriena. Beste aldetik, Japoniatik zetorren bisitari talde baten ustez Vauban aski bakandutako gunea zen. Auzo berriek ere heldu behar diote beren historiari: zer gertatu zen alderdi hauetan, historiak nolako aztarnak utzi dituen ezabaezin, nolako gertakizunak jazo ziren auzune honetan: galdera horiei erantzuteak garrantzi handia du nortasun komunitarioa osatzeko.



## Transferigarritasuna

LIFE proiektua (1997-1999, Europar Batzordearen sostenguarekin) egiten ari zelarik, Vauban Forumek Ekologia Aplikatuko Institutuarekin (Eko-Institutua) elkarlanean 400 orrialdeko eskuliburua eman zuen argitara. Era berean, ICLEI erakundearekin batera eta eskarmentuak partekatzeko helburuz, “Ikuspegi Urbanoak” nazioarteko konferentzia antolatu zuen. Geroztik, ordea, Forumek arreta osoa auzoko zeregin sozialari bideratu behar izan dion arren, Alemania osoan izaniko hamaika lantegitan esku hartu behar izan du eta, areago, proiektua Japonian aurkeztu du 2001eko azaro eta abenduan. Urte hartan mundu zabaleko 2.500 pertsona baino gehiagok parte hartu zuten Vaubanerako bisita antolatuetan.

Era berean, etxegintza ekologiko eta kooperatiba bidezko etxegintza urbanoan jendea prestatzeko zentroa ere proiektuari atxikitzeko ideia jorratu zen. Proposamena Ingurugiroaren Alemaniako Fundazioari (DBU) 2002ko martxoan igorri zitzaion. Vaubanek, gainera, beste hainbat ekitalditan hartu du esku, hala nola, DBU-k antolatutako “Demonstrations vorhaben zur kologischen Siedlungsplanung” (bizitoki ekologikoen planeamendurako ereduak) eta Alemaniako Hezkuntza eta Zientziaren Ministerioak antolatutako “Regionale Anse nachhaltigen Wirtschaftens” (ekonomia jasangarria lortzeko eskualdeko txostena). Honakoa ikusgai dago in <http://www.regional-sustainability.de/>

Vauban Forumeko kideek sorturiko Buergerbau AG enpresa pribatuak bizilagunentzako etxeak eraikitzeko kooperatibak kudeatzen ditu eta, gainera, Alemania osoko hirietan (Karlsruhe, Munich, etc) antzeko proiektuak hasi eta sostengatzen ditu. Vauban Forum *Global Eco-village Network*, (Eko-Herrien Sare Globala) erakundeko bazkide eta *Global Nirmithi Net* elkarteko kide filiala da. Istanbulen 1996an egin zen Habitat II konferentzian Alemaniako Best Praktika gisa aurkeztu zen Vauban eta finaletara iritsi zen Bremen 2001 urtean ospaturiko “Negozioak eta Hiria” konferentziako Elkarteen Sarian (Partnership Award) (<http://www.bremen-initiative.de/>).

Vauban proiektua Alemanian gorpuzturiko beste hainbat proiekturen onuradun da: “Tübingen-Sudstadt” (militarren antzinako basea merkataritza eta etxebizitzaz okupaturiko gune bihurtzea) izenekoarena, bereziki, eta Friburgon kooperatiben bidezko etxegintzaz gauzaturiko beste hainbatez ere (Traematten eta Riesenfeld, besteak beste). Badira horren suerte ona izan ez duten bestelako proiektuak ere, hala nola Bremen-Hollerland automobilik gabeko hiri bihurtzeko hura, porrot egin zuena, etc. Horiek ere oinarri eta ideia iturburu izan ziren, egiazko eragozpenak erakutsi zituztelako. Vauban Forumek, halaber, Bonnen dagoen Kooperaziorako Fundazio Alemanaren (Stiftung Mitarbeit e.V.) esperientziaz eta ezagutzaz onuradun egokitzekeo parada izan du. Oso-osoa konplexua denez, Friburgo-Vauban proiektua osotasun gisa erreproduzitzea ia ezinezkoa den arren, Vauban Forum komunikazioak etengabe jasotzen ari da: horietan egiaztatzen da urbanista, politiko, gobernuz kanpoko erakunde eta konpromiso harturiko hiritar askok proiektua ideia iturritzat ikusten dutela: ideia horiek, nork bere ingurunera egokitutakoan, konponbideak errazago gertatzen zaie denei.

Zer egin beharko litzateke bestela? “Ikasitako lezioak” epigrafean iruzkindu dugun modura, garapen zona honen estatutua aldatu egin beharko litzateke. Interes tasen ordainketa (lurzoruaren garapena finantzatzeko beharrezkoak diren kredituena, alegia), adi-

bidez, Udalak egin beharko luke, proiektuarentzat zama gertatu ordez. Esan gabe doa diru sarrera urriko jende gehiago sartzeko bidea bilatu beharko litzatekeela, jakina.

Partaidetzazko prozesuari (plan orokorraren gaineko eztabaidaz) azkar samar ekin bazitzaion ere lehenago ere has zitekeen. Azaldu dugun egitura eraginkor horren bidez era koordinatuan hasiera-hasieratik parte hartzea posible izan daiteke, noski. Bestetik, proiektua martxan jarri zenetik makina bat ideia garatu ditugu eta, ez ahantzi, egun badira lanabes berriak, eskuragarri, etorkizuneko partaidetzazko prozesuetan aintzat hartu beharko liratekeenak.

## 12. ADIBIDEA: LEBENSGARTEN HERRIXKA EKOLOGIKOA (STEYERBERG – ALEMANIA)<sup>112</sup>

### Zer da Lebensgarten “eko-herrixka”?

- ▶ Nazioarteko izaeradun komunitatea da, gizatalde bateko kide izatearen eta egonkortasun sozialaren premiak asebetetzen dituen elkarbizitzazko bizimodu berri baten eredu izaki, ingurunearekiko begirunea agertuko duena.
- ▶ Eraldakuntza proiektua da, era berean: nazien garaietako munizio fabrika baten ekoizpenari esker bizi zen langile herri hura gizartera eta etorkizun hobera begirako bizimodua hedarazten duen zentro sozial ekologiko bilakatu da, hamahiru urteko eskarmentuaren ondoren.
- ▶ Bisitarienzako programa multzo bat da, azkenik: erakusketak, hitzaldiak, bisita gidatuak, ekitaldiak eta komunitatearen bizitzan eta hiriaren berreraikuntzan parte hartzeko ateak zabalik dituena.

*Herrixka* hau, jatorrian, aurritan zeuden 20 eraikinek osatua zegoen: horietako bat ospitale txiki bat zen (egun, mintegiak eta hitzaldiak emateko areto bihurtua) eta erdialdeko eraikin nagusia, 1939an eraikia. 1985ez geroztik komunitateko kideek, pixkanaka, ilaran antolatutako etxebizitza, denda eta bulegoek osaturiko herrixka ekologiko (“eko-herrixka”) bilakatu dute. Partaideen ekimenei esker makina bat lanpostu sortu dira eta biztanleriaren %25 inguruk enplegua bilatu du bertan.

*Hezkuntza instalazioetan*, ekologia, bizimodu osasuntsua, eraikuntza osasungarria, artekari, gizakiaren garapena eta antzeko aretan metaturiko ezagutza irakasten da. Urtearen buruan antolatzen diren 100 mintegietara hiru bat mila bisitari datoz.

Ongintzazko elkarte honen *antolakuntza* 1985ean hasi zen. Egun, ehun bat bazkide dituelarik, 500.000 dolarreko negozioa eragiten du urtean. Bizilagunen arteko elkarbizitza giro ona nagusi, tarteka komunitateko arazoak konpontzeko bilerak antolatzen dira, goizean dantza biribilean egiten da eta lantaldeak osatzen dira eskuarki.

Orain bertan, adin, lanbide, jatorri, erlijio eta helburu desberdinetako 150 lagunek osatzen dute komunitatea.

### Jardueraren sorburua

- ▶ Elkartea sortu zuen taldeak, hirian hainbat urtetako eskarmentua metatu ondoren, landa munduan bizitegi bat ezarri nahi zuen, giro horretako bizitoki gehienak nekazaritza ekologikoan ziharduten kolektiboek baitzaramatzaten. Horrelako kasuetan alderdi ekologiko desberdinen arteko elkarreragina ia ez zen gogoan hartzen, are gutxiago baserri girokoetan hirikoetan baino.

<sup>112</sup> Dubai hiriak 1998urtean babesturiko Praktika Zintzoen Lehiaketan hautatu eta “BEST” kalifikatu zen saiakuntza hau. <<<http://habitat.aq.upm.es/dubai/98/bp561.html>>>

- ▶ Steyerberg-ek estatu zein udal interferentziarik gabeko toki librea eskaintzen zuen eta gizataldeak bertako baliabideetan oin harturik finantzatu nahi zuen bere burua.
- ▶ Hirugarrenik, parte hartzaileen arteko arazo pertsonalen ondorioz porrot eginiko proiektu ekologiko gehiegi ikusiak zituen taldeak; horregatik aitortu zion garrantzi berezia liskarrak konpontzeko artekaritzari eta tolerantziari, helburu ekologiko hutsen gainetik. Haiek eta naturaren arteko harremana bestelakoa izateko premia ez ezik, beraien artekoa ere beste modu batekoa izan behar zela ikusten zuten.

### Prozesuko bazkideen arteko aurretiazko harremana

Steyerberg, hasieran, “alternatibako” proiektutzat hartua zen, eta agintariak eta sektore pribatuaren arteko erlazioa urria zen. Talde sortzailea saiakuntzazko zerbeit gisa ikusten duten alde hartako biztanleek baia, halaz ere, bertako jarduera asko eta asko tokiko agintarien laguntzaz egiten ziren.

### Alderdi horretako gizarte, ekonomi eta ingurugiro-markoa

“Eko-herrixka” hori nolabaiteko endekapena, langabezia handia, etc. nozitzen duen estatu batean dago. Alemaniako klima hotz hartan zortzi urteko zokorapena jasan ondoren aurri edo hondamendi egoera tamalgarrian zegoen jatorrizko bizitokia.

### Konpondu beharreko kontuak

Helburu nagusiak, naturarekin harmonian bizitzea eta eraso eta jarduera belikoetarako tokia, sormenean eta tolerantzian oinarrituriko komunitate baketsuaren bizigune bihurtzea zen.

### Bazkideen inplikazioa

Proiektuan gehien inplikatu zirenak Lebensgarten sortu zuten bazkideak izan ziren, ordua arteko bizimodua –kalekumeak baitziren gehientsuenak– bertan behera utzi eta II Mundu Gerrako gotorlekuen hondakina izaki, geroago britainiar armadak okupatu eta endekatutako “Helena Kasernak” izeneko toki ziztrinean bizitzera joateko arriskua onartu zutelako. Egokiro suspertzeko aukerarik ez zuela ikusita, Alemaniako Gobernuak zokoratua zeukan proiektu hartan aurrezki eta ahalegin guztiak bertan jarri zituzten pertsona adonatsu horiek.

### Lehentasunak finkatzea

Bazkide sortzaileak izan ziren proiektuaren hastapenetan lehentasunak ezarri zituztenak. Bizitegian sartu eta berehala hasten dira bazkideak proiektuari dagozkion erabakiak hartzen. Asteburuan edo oporretan baizik ez doazenek ez dute botoa emateko eskubiderik, zuzenketak egin ahal izateko ezinbestekotzat jotzen baita gunen horren funtzionamenduari, eragozpenei eta ahalbideei egunero aurre egitea.

## Helburuak, estrategiak eta baliabideen mobilizazioa

Proiektuaren helburuak:

- Barne bakea eta izaki bizidun guztiekiko bakea bizitzea.
- Baliabide berriztagarriak gehiago erabiltzea eta berriztagarri ez direnak ahalik eta gutxien erabiltzea, zutik dauden eraikinen berreraikuntzan eta geroagoko manteduan, bereziki.
- Ingurugiroa babesten laguntzea: aire eta uretako kutsadura murriztea, eraikuntzako gaietan, pinturetan, lurrarentzako ongarrietan eta pestizidetan sustantzia artifizialak baliatzeari uko eginez.
- Ekoizpen eta nekazaritza alorretan, ohikoak baino interesgarriagoak izango diren lanpostu eta enpresa ugari sortzea.
- Eraikin osasungarri eta kutsatu gabeko lurzoruak mantendu eta kutsatutakoak saneatzen laguntzea.
- Herrixkako biztanleei, herrixkari eta eskualde osoari aniztasun eta aberastasun ekologikoa eskaintzea.
- Ekologia arte bilakatzea eta kreazioaren partetzat hartzea.

## Gauzatutako egintzak eta aukeratzeko metodoak

Lehendabiziko egintza, aurri eta zabor hutsak baziren ere, eraikinen hondakinetara hurbildu eta banan-banan egokitzen hastea izan zen. Adorea eta konpromisoa izan ezik, gainerako baliabide eta bitarteko guztiak urri ziren. Gizatasunaz kontrako egoerak eta bortxakeria iradokitzen zituzten horma haien artean militarrek hogeita hamar urtez jardun ondoren eraikin haiek fisiko eta izpiritualki bestelakotu egin behar ziren. Bai eraikinen zaharberritze, birgaitze, eta egokitzea, baita liskarrak artekaritza bidez konpontzea eta bizimodu osasuntsua egitea ere, partaideek kontsensuz erabaki zuten.

## Sostengu politikoaren mobilizazioa

Aurreneko hiru urteetan, egoera finkatzea erabaki zuen taldeak, funtzionatzeko modu berezi bat aurkitu arte, hedabideetan agertzeari eta bere burua ezagutarazteari uko eginik. Epe horretan Steyerbergeko Udalarekin eta Alkatearekin kontaktuak izan zituzten eta, horiei esker, Nienburg lurraldeko agintaritzen eskutik lizentziak eskuratzea lortu zuten. Sajonia Behereko bi alderdi politikotako ordezkariekin izaniko harremanak, beste aldetik, eguzki teknologia alorrean berriztapenak egiteko unean biziki lagungarria gertatu zitzaizkien.

## Baliabideen mobilizazioa

Baliabide behinena denen ahalegina zen, jasotako herentzia bati esker, lurzorua eta eraikinak erosi zituzten hiruzpalau bazkidek eskainitako laguntzaz gainera. Bazkide sortzaileen aurrezkiek eta lan espezializatuek finantzatu zituzten komunitatearen lehen lokalak: bertan eman zien, hain zuzen, elkartearen fondoz hornitzeko ikastaro eta mintegiak. Etxe eta apartamentuak bazkideek eginiko ekarpenen bidez finantzatu ziren, eraikinen egoera

tamalgarria zela medio, alokatzeko edota erosteko prezioak modu-modukoak baitziren. Hurrengo etapan, Europa zein Alemaniako laguntza programetan hartu zuten parte eta, gainera, fundazio pribatu batek fondoak eman zituen hainbat jarduera ordaintzeko: eguzki-sistema pasibo gisa, etxebizitzari atxikitako negutegiak edota, komunitateko eraikin nagusian, kogenerazio lantegia instalatzea, adibidez.

### Aitzindaritza helburuak formulatzean eta ekimena gorpuztean

Hasiera-hasieratik (1985) erabakiak kontsensuz hartu izan dira, sistematikoki, baina zeregin jakin batzuetan bazkide zenbaitek gaiari denbora luze eskaintzen zioten. Gizataldea helduen hezkuntzarako ongintzako elkarte bihurtu zenean, berriz, batzorde zuzendaria osatu zen: bertan, botoa emateko unean, sexuen arteko oreka bestelako alderdiak bezain baliagarria izaten zen.

### Ekimena abiatzean zeuden arazoak

Zaharkituriko aldean berriztapen ekologikoak, bistan da, oin berriko bizitegien garapenak baino sentsibilitate, pazientzia eta taldeko lan handiagoa eskatzen du. Prozesu honetan, bestelako ikuspegi berria erakutsiko zuten antzeko proiektuen adibideak eta dokumentazioa bilatzea izan zen zeregin zailena. Birgaitze proiektu gehienak konbentzionalak izan ohi dira, gizarte eta energi alorrak ez dira horietan aintzat hartzen. Baina “eko-herrixka” sortzearen arrazoi nagusiak alderdi sozial eta izpiritual horietan (bakea, sormena, tolerantzia) izan zirenez, jardun ahala garatu zen eredu berria, berariazkoa, bere zailtasun eta guzti.

### Arazoak gainditzea

Kideek elkarrekin dituzten arazo eta liskarrak osoko bilkuretan konpontzen dira, nor bere bertsioa agertuz, gizatalde edo bikoteen bidezko artekaritzaz eta komunitatean bizitzeko kide guztien ahaleginari esker (izan ere, gehienek, horretara arte, ohiko familian bakarrik izan baitute eskarmentua).

### Konpontzeke dauden arazo nagusiak

Alor materialean, oraino komunitatearen eraikin nagusiaren bi herenak egokitzeko daudelarik, uda partean soilik erabil daiteke. Horrez gainera, eraikinak oraindik daukan lehenaldiko energia gaiztoa suntsitu beharra dago, erabat. Dezenteko aurrerapausoa egin den arren –giroa nola aldatu den ikusita, zorionak ematen dizkigute maiz– aholkularitza geomantikoa eta inguruneari buruzkoa hartu behar dugu. Horixe ari gara prestatzen, mirlurteko berriari begira.

### Erdietsitako emaitzak

Goian aipaturiko helburuak garatze fasean daude oraindik. Hona horiek, laburbildurik:

*Hezkuntza erabakiak hartzea – gorputza eta adimena lotzea (zen eta tai-txi praktikatzea), taldeak*

- ▶ Ekologia (eraikuntza eta permakultura)
- ▶ Lantaldeak
- ▶ Osasuna
- ▶ Batzorde zuzendariaren asteko bilerak
- ▶ Arazo eta liskarrak konpontzeko artekaritza
- ▶ Kideen batzar orokorra
- ▶ Bi astean behin, meditazioa
- ▶ Garapen pertsonala

*Instalazio Ekologikoak*

- ▶ Erabilera anitzeko lorategiak
- ▶ Kogenerazio lantegia (elektrizitatea eta kalefakzioa)
- ▶ Energia aurrezteko sistemen erakusketa

*Instalazio komunitariak*

- ▶ Eguzki sistema pasiboak: eguzki panelak eta etxebizitzei atxikitako negutegiak
- ▶ Kapera
- ▶ Bi automobil elektrikok funtzionatzeko eguzki energiaren estazioa
- ▶ Eskulangintzako lantegiak
- ▶ Ur beroa eguzki energiaren bidez
- ▶ Hautzaindegia
- ▶ Euri uren bilketa

*Jarduera kulturalak*

- ▶ Erakusketak
- ▶ Dantza ingurukoak egunero
- ▶ Musika kontzertuak
- ▶ Ekitaldiak

*Enplegu eta enpresen sorrera*

- ▶ Etxegintzarako material ekologikoaren saltokia
- ▶ Liburutegia
- ▶ Informatikazko aholkularitza
- ▶ Eskulangintza eta bitxigintzazko produktuen dendak
- ▶ Planeamendu eta arkitektoa ekologikoko bulegoa
- ▶ Ingurugiroaz kudeaketa eta aholkularitza
- ▶ *Global Eco-village Network*-en (*GEN-Europa*) (“Eko-herrixken” sare globala) bulegoa

- ▶ Praktikak: bizimodu osasuntsua, medikuntza naturala, homeopatia, ergoterapia eta sonologia (osasuna kantuaren bitartez hobetzea)
- ▶ Artekaritza eskola
- ▶ Negozio mintegiak: antolamendua, egokipena, ikastaroen zuzendaritza

### **Emaizten ebaluazio kualitatibo eta kuantitatiboa**

Emaizta kuantitatiboetan azpimarratzekoak dira eraikin komunitarioa eta etxebizitzak antolatzeko egokitu diren metro karratuak, sortutako enpresak eta enpleguak.

Kualitatiboki, berriz, berriro guregana datozen bisitarien erreakzioak toki horrek nozitu duen giro aldaketa mesedegarria adierazten du. Proiektua ordu erdi eta ordubete-ko iraupena duten zortzi filmetan eta zazpi irratsaiotan aurkeztu da. Bazkideen eta eraikinen osasun onaren funtsa elikagaien eta eraikitze materialen ekoizpen ekologikoa da.

### **Adierazleak**

Berregokitze prozesu jarrai honetan adierazleak bilatzea ez da zeregin samurra, jardueraren oinarrian horrelakoak badiren arren. GEN erakundeak eginiko kontu-ikuskaritza erreferentzia gisa erabili dugu eta, era berean, Hannovereko EXPO 2000 ekitaldira begirako ikerkuntza proiektu paralelo baten osagaietako bat da.

### **Lorpenak koordinazioan eta integrazioan**

Pixkanaka, erabaki hartzeetan eta kontu ekonomikoetan izaniko gardentasunari esker, bertan bizi diren 145 lagun jardueren arteko koordinazio hobea lortu da.

### **Esperientziaren eraginak**

Alor honetan, 145 bizilagun dituen herrixkaren merkatal eskaintza dezente gainditu dute bertara urtero iristen diren hiru mila bisitariak. Herrixkan burutzen diren praktika zintzoek eragin lokala izan dute energi politikan eta ingurugiroarekin loturiko beste hainbat alderditan.

### **Esperientzia honen eragina erakunde lokal eta nazionalen jarreran**

Europar Batasunaren “Building 2000” eguzki energiari buruzko proiektuan herrixkak esku hartzeak, Alemaniako Permakulturaren Institutuko zuzendaritza bost urtez izateak eta ekologia eta ekonomiazko hainbat liburu plazaratzeak berebiziko eragina izan dute herri, federazio, estatu eta nazioarte mailan. Lebensgartengo zenbait kidek Alemania zein atzerriko erakunde zenbaitetan tai-txi, meditazio eta permakulturazko eskolak eman dituzte.



### Kolaborazioak

Eskualde mailako lehiaketa baten bitartez lortu zen EXPO 2000-rekin kolaboratzea: horri esker, erakunde askorekiko harremana elkarlan bilakatu da, azkenean.

### Aldatzeko aukerak

Azken hamar urteotako ahalegin handiena, praktikan abandonatua zegoen Zentro Komunitarioa bizitoki bilakatu eta elkartearen egoitza finkatu eta ikastaroak emateko baliatzeraz zuzendu da: mendebaldeko hegalak baliagarri dituen 840 m<sup>2</sup> eta mintegiatarako eraikineko 160 m<sup>2</sup> egokitu egin dira; horrez gainera, erabilera osagarriak jasotzeko berriztatu den teilatupeko azalera ere baliagarri bihurtu da. Zentro Komunitarioarekin lotzen duen hegala –hau da, “hall handia” ezaguna, 800 m<sup>2</sup> azalera duena– jendetzak bilerak egiteko eta gazte zein helduentzako kiroldegi gisa aprobetxatzeko biziki proposa da. Eraikinaren parte horri oraindik egokitze lan gaitzak egin behar zaizkio. Ekialdeko hegalean, aldamenean dauden lokalak zatika baizik ez dira egokitu. Eraikitako osotasuna egokitzeak (ihizko iragazkien eta istiltze tertziarioaren bitarteko uren arazketaz hornituriko paisajismo proiektua barne) 2000 urterako bukatua beharko luke, Hannoveren izango den EXPO 2000 feriatik etorriko omen diren bisitari ugarietara joan behar duen emateko.

### Egokipenaren eraginak gizakien jarrera eta jokaeren aldetan

“Eko-herrixka” hau eredutzat jo da neurri ekologiko jakinen bat hartzeko unean: gainerako lagunekin eta naturarekin harmonian bizitzeko bestelako modua erakutsi duelako, izaki bizidun guztiak elkarrenganako errespetua agertzen delako eta erabakiak demokratikoki hartzen direlako, ikuspegi guztiak aintzat joz. Gutxiengoaren iritzien integrazioa, era askotako konponbideak bilatuz erdietsi da, ingurugiroari dagozkion gaietan bereziki: alor horretan, arazoei galtzailerik ez izateko moduko irtenbideak eman dakizkiekeenez, gutxiengoak bere aukerari euts diezaiokie, une horretan gehien goa alde ez badu ere.

### Iraunkortasuna

Iraunkortasuna, kontsumitzen den energia guztia –adiera zabalean– tokian bertan ekoiztea baldin bada, proiektua oraino ez da jasagarri. Dena den, helburu izpiritual eta ekologikoa daukan komunitateko bizimoduaren kultura- eta ingurugiro-alorreko ezaugarriek, horrela bizi direnei eta herrialde industrializatu gehienek nozitzen dituzten gehiegi-kerietan amildu gabe, kontsumo gizarteko kide izatea ahalbidetzen dietela frogatu da. Herrixka horren erronka, berriz, etxebizitzak klima hotzean ere ekologiko izan daitezkeela frogatzea da; izan ere, horrela izan behar dute, Iparraldeko dagozkionak baino baliabide ekonomiko ez berriztagarri gehiago kontsumitzen ari baita, Nazio Batuen eskubide berdintasunari buruzko adierazpenen arabera.

Proiektuaren finantzaketa bertako kideek egin dutenez, ekimen pribatutik dator, 1996 urteaz geroztik EXPO 2000 horrek ere lagundu duen arren.

### Etekinetan berriro inbertitzea

Estreinako etekinak hainbat proiektutan inbertitu ziren: bizitegitik Steyerberg herri-raino kutsadurarik sortzeke erosketak egitera joan ahal izateko eguzki energiaren elikatzen ziren bi lagunentzako bi automobil diseinatu eta sortzean, adibidez.

Kanpo-baliabideen mendekotasuna murriztu egin zen, hurrengoei esker:

- ▶ Kalefakzioa eduki eta ura berotzeko, eguzki sistema pasibo eta aktiboak baliatzea.
- ▶ Eraikin komunitarioetan energiaren erregulazio automatikoa.
- ▶ Eraikinak zaharberritzen eta egokitzen ari ziren bitartean, isolamendua instalatzea.
- ▶ Hondakinen murrizketa, bakoitza bere klasearen arabera sailkatuz.

Alderdi batzuetan, ordea, kanpo baliabideak ezinbestekoak dira, hara:

- ▶ Energia eta garraioan; halaz ere, automobil partekatuak (16 lagunek 5 automobil gehi eguzkizko ibilgailua partekatzen dituzte) eta eguzki panelak (kolektoreak eta fotovoltaikoak) erabiltzeari esker energia elektriko konbentzionalaren premia dezentente arindu da.
- ▶ Elikagaien ekoizpenean, kontsumitzen denaren parte bat inguruetako baratze eta soro ekologikoetatik datorren arren.
- ▶ Etxegintzan, eraikuntza material ekologikoaren saltoki bat ezartzea erdietsi bada ere.

Ez da lortu, inondik ere, kanpo energiarik ekarri behar ez izaterik, baina horixe da gaurkoz helburua. Errealista izaki, pixkanakako prozedura hau energiaren kontsumo itzela egiten duen gizartean ekarpen txiki bat dela onartu behar da.

### Ikasitako lezioak

Urte hauetan zenbait kontu ikasi dira beste komunitate eta eskarmentuetatik. Nabarmen ditzagun:

- ▶ Liskarrak konpontzeko artekaritza baliatzea: *Findhorn Foundation*, Eskozia; *Earth Stewards Network* (jatorria Amerikako estatu Batuetan eta egun Europan diharduena); bakearen aldeko artekaritzak Kroazia, Polonia, Errusia, Serbia, Eslovenia eta beste hainbatetan.
- ▶ Energia aurrezteko printzipioak: *Energie und Umwelt Zentrum an Deistar*, Spinnge (Alemania), *Building 2000*, Europar Batasunaren Eguzki Sistema Pasiboen Programa, Brusela (Belgika), Kassel eta Hannover (Alemania) Unibertsitateetako Arkitektoa departamentuak, etc.
- ▶ Ingurunearen diseinua eta baliabideen kudeaketa: *Global Action Plan for the Earth* (New York eta Stockholm); *Folkcenter*, Thysted, Danimarka, etc.

Saiakuntza eta esperientzia horiek proiektuari atxiki zaizkiolarik, hona hemen emaitza:

- ▶ Artekaritza Eskola.
- ▶ Eraikin komunitarioen eta etxebizitzaren eraikuntza.
- ▶ GEN-Europa erakundearen eko-herrixkak osatzeko Prestakuntza Zentroa.

### Transferigarritasuna

Esperientzia honetatik beste hainbat gizakik ere eskarmentua atera ahal izango dute, Lebensgartengo Hezkuntza Departamentuaren tailer eta ikastaroetara edo GEN-Europa eta Artekaritza Eskolak zuzentzen duten informazio trukatzeko sistemaren osagai diren prestakuntza zentroetara joanez.

Transferigarritasunari dagokionez, proiektuak alde edo moldezko eragina izan du Europa eta Hegoamerikako zazpi edo zortzi “eko-herrixken” sorrera eta eraikuntzan. Ezin esan daiteke haiek gure ereduaren kopia zehatza direnik, alde kultural, klimatiko eta topografikoek antzeko konponbideak baina ez berdinak egitea agintzen baitute.

Proiektu honen transferigarritasuna zabal-zabala da, herrialde industrializatuenetara hedatzeko, batez ere, horietan elkarbizitza-plegu humanoagoen bila ari baitira gizakiak. Gure helburu sozial eta ekologikoen alderdi nagusiak (bakea, sormena eta tolerantzia) no-nahi izan daitezke baliagarri.



**Dokumentazio iturriak**

## ESTADÍSTIKAK

FUNDACIÓN LA CAIXA. *Anuario Social de España 2004*.

R.R. DE ACUÑA Y ASOCIADOS. *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español en 2003*.

SUSTAPEN MINISTERIOAREN. *Estatistika Buletina*.

INEren Estatistika Buletina.

– *1991ko Populazio eta Etxebizitzen Errolda*. INE.

– *2001eko Populazio eta Etxebizitzen Errolda*. INE.

– *Etxebizitzen eraikuntza 2002an, eraikitzen hasitako etxebizita moten arabera*. INE.

EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAETAKO SAILA. EUSTAT. *Etxebizitzen eraikuntza, sustapen motaren arabera*.

– *Eusko Jaurlaritzaren Etxebizita eta Gizarte Gaietako Sailak higiezinaren eskaintzari buruz egindako inkesta*. EUSTAT.

EUROSTAT. Eurobarometre 55.1. *Les jeunes europeens en 2001*.

INJUVE (2002). *Juventud en cifras 2000/01*.

*Housing Statistics in the European Union 2002*. DGATLP of the Wallonn Region of Belgium.

OBJOVI 5. zkia. 2003ko 4. hiruhilekoa, *Boletín del Observatorio Joven de Vivienda en España*. Consejo de la Juventud de España.

## BIBLIOGRAFIA ETA TXOSTENAK

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2003): La financiación de la vivienda y el endeudamiento familiar.

CECODHAS (1998): AVSren 51. buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): “Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa”.

CECODHAS (2001): AVSren 65. buletina (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo): “Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE”.

BETRÁN ABADÍA, R. (2002): “De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista”, Acciones e Investigaciones Sociales, 16. zki.a

CENTRE D'INFORMATION ET DE DOCUMENTATION JEUNESSE (2003): *L'hébergement temporaire*.

– *Commente louer un logement*.

COLECTIVO LA FORJA (1996): Organización de la gestión de las cooperativas de viviendas en alquiler para jóvenes. Materiales de debate sobre vivienda. IU-k antolatutako jardunaldiak.

- EUROPAKO BATZORDEA (2001): Europako Batzordearen Liburu Zuria, Bultzada berria Europako gazteentzat.
- CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA (2001): Encuentro de jóvenes contra la exclusión social: análisis y conclusiones en materia de vivienda.
- I Encuentro del Observatorio Permanente de Juventud.
  - Banco de experiencias novedosas en vivienda joven: España y Europa.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2002): La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España, Informe 3/2002. CES, Madril.
- Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral de España, año 2003. CES, Madril.
- CORTÉS ALCALÁ, L (1995): La cuestión residencial: bases para una sociología del habitar. Fundamentos, Madril.
- EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA (2002): Etxebizitzako 2002 – 2005 Plan Zuzentzailearen Oroitza Txostena.
- Etxebizitzako 2002 – 2005 Plan Zuzentzailea.
  - Etxebizitzako 2002 – 2005 Plan Zuzentzaileari buruzko txostena, 2003an bete denari buruzkoa.
  - Etxebizitza gastua.
- DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION (2000): Le Guide du Logement.
- EQUIPO DE INVESTIGACIÓN DE PROVIENDA (2001): Vivienda y juventud en el año 2000. INJUVE, Madril.
- EUSKADIKO GAZTERIAREN KONTSEILUA (2003): Gazteak eta etxebizitzako eskubidea. Egoeraren azterketa.
- FEDERATION RELAIS (1999): European survey on youth housing and exclusion. Investigación realizada entre 1996 y 1998 en 7 Estados europeos.
- GALLAND, O. (2001): "Comments on Walter Bien's Paper" en Family forms and the young generation in Europe.
- GARRIDO, L. (1996): La emancipación de los jóvenes en España. INJUVE, Madril.
- IARD (2001): Etude sur la condition des jeunes et sur la politique pour la jeunesse en Europe.
- JURADO GUERRERO, T. (1998): ¿Por qué los jóvenes franceses se van antes de casa que los jóvenes españoles?: el papel de las políticas sociales. Soziologiari buruzko Espainiako VI. Kongresuan aurkeztutako txostena Coruña.
- SUSTAPEN MINISTERIOA (2002): Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-05.
- SUTAPEN MINISTERIOA (2002): Real Decreto sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-05.
- PANIAGUA CAPARRÓS, J. (1995): "Balance y perspectivas de la política de vivienda en España", en Pensar la Vivienda, TALASA Ediciones SL, Madril.
- "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda".
- EUROPAKO PARLAMENTUA, INFORME W-14 (2001): "Housing policy in the EU member states".
- RENÉ BENDIT: Juventud y vivienda en Alemania y la Unión europea. Datos y tendencias en la vivienda: aspectos biográficos, sociales y políticos. Leske + Budrich, Opladen 1999.
- RODRÍGUEZ ALONSO (2002): La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos. Forum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears jardunaldietan aurkeztutako txostena, 2002ko azaroaren 30ean.
- "En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España", Cuadernos de Información Económica, Fundación de las Cajas de Ahorros.

- SÁNCHEZ GARCÍA, A. eta Plandiura Riba, R. (2003): “La provisionalidad del régimen de protección de la vivienda pública en España”, Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Bartzelonako Unibertsitatea, 146 zkia. (090), Abuztuaren 1a.
- SOTO VELLOSO (2003): “Los jóvenes en la encrucijada”. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales.
- SIADeco (1996): Gipuzkoako gazteriari buruzko azterketa 1996. Gipuzkoako Foru Aldundia.
- GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIAREN GAZTERIA ZERBITZUA (2002): Gipuzkoako gazteak eta etxebizitari buruzko hausnarketak.
- BBVA-REN AZTERLANETARAKO ZERBITZUA: Situación Inmobiliaria. Lau hileroko txostenak.
- SWEDISH PUBLIC POLICY CONCERNING ACCESS TO HOUSING (2000): Housing policy in the EU member states.
- TRILLA, C. (2001): La política de vivienda en una perspectiva europea comparada. Colección Estudios Sociales 9. zkia. “La Caixa” Fundioa.
- VV.AA. (2000): *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*. Tirant lo Blanch, Valentzia.
- Ciudades habitables y solidarias. *Documentación social*, 119. zkia. Cáritas Española, Madrid.
  - Jóvenes y transiciones a la vida adulta en Europa. *Revista de Estudios de Juventud*, 56. zkia. INJUVE, Madrid.
  - Emancipación y familia. *Revista de Estudios de Juventud*, 58.n zkia. INJUVE, Madrid.
  - Discurso y debates en Políticas de Juventud. *Revista de Estudios de Juventud*, 59. zkia, INJUVE, Madrid.

## ATARIAK ETA WEB ORRIAK

- EUSKAL ESTATISTIKA ERAKUNDEA: <<[www.eustat.es](http://www.eustat.es)>>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: <<[www.ine.es](http://www.ine.es)>>
- EUSKO JAURLARITZA: <<[www.ej-gv.com](http://www.ej-gv.com)>> eta <<[www.euskadi.net](http://www.euskadi.net)>>
- ETXEBIDE – ETXEBIZITZA EUSKAL ZERBITZUA: <<[www.etxebide.info](http://www.etxebide.info)>>
- SUSTAPEN MINISTERIOA: <<[www.mfom.es](http://www.mfom.es)>>
- ALEMANIAKO ETXEBIZITZAKO MINISTERIO FEDERALA: <<[www.bmvbw.bund.de](http://www.bmvbw.bund.de)>>
- FRANTZIAKO EKIPAMENDU, GARRAIO ETA ETXEBIZITZA MINISTERIOA: <<[www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)>>
- HERBEHEREETAKO LURRALDE ANTOLAMENDU, INGURUMEN ETA ETXEBIZITZA MINISTERIOA: <<[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)>>
- SUEDIAKO GOBERNUA: <<[www.sweden.gov.se](http://www.sweden.gov.se)>>
- GAZTERIAREN EUSKAL BEHATOKIA: <<[www.gaztebehatokia.euskadi.net](http://www.gaztebehatokia.euskadi.net)>>
- INSTITUTO DE LA JUVENTUD - ESPAÑA: <<[www.mtas.es/injuve](http://www.mtas.es/injuve)>>
- ALEMANIAKO FAMILIA ETA GAZTERIA MINISTERIO FEDERALA: <<[www.ijab.de](http://www.ijab.de)>>
- FRANTZIAKO GAZTERIA ZUZENDARITZA: <<[www.jeunesse-sports.gouv.fr](http://www.jeunesse-sports.gouv.fr)>>
- HERBEHEREETAKO GAZTERIA ZUZENDARITZA: <<[www.minvws.nl](http://www.minvws.nl)>> eta <<[www.youthpolicy.nl](http://www.youthpolicy.nl)>>
- INGALATERRAKO HEZKUNTZA ETA ENPLEGU SAILA: <<[www.dfes.gov.uk](http://www.dfes.gov.uk)>> y <<[www.ukonline.gov.uk](http://www.ukonline.gov.uk)>>
- SEDIKO GAZTERIAREN MAHAI NAZIONALA: <<[www.ungdomsstyrelsen.se](http://www.ungdomsstyrelsen.se)>>
- GAZTERIAREN EUROPAKO ATARIA: <<[www.infoyouth.org](http://www.infoyouth.org)>>
- EUROPAKO PARLAMENTUA: <<[www.europarl.eu.int](http://www.europarl.eu.int)>>
- CECODHAS, COMITÉ EUROPEO DE COORDINACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL: <<[www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)>>
- ETXEBIZITZAREN EUROPAKO FONDOA: <<[www.europeanhousingforum.com](http://www.europeanhousingforum.com)>>

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO: <<[www.a-v-s.org](http://www.a-v-s.org)>>  
NAFARROAKO FORU ERKIDEGO: <<[www.cfnavarra.es](http://www.cfnavarra.es)>>  
GAZTELA-MANTXA: <<[www.jccm.es](http://www.jccm.es) y <<[www.viviendajovenclm.com](http://www.viviendajovenclm.com)>>  
MURTZIAKO AUTONOMIA ERKIDEGO: <<[www.carm.es](http://www.carm.es)>>  
ALACANTEKO UDALA: <<[www.alicante-ayto.es](http://www.alicante-ayto.es)>>  
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS: <<[www.alcobendas.org](http://www.alcobendas.org)>>  
BARTZELONAKO UDALA: <<[www.bcn.es](http://www.bcn.es)>>  
MADRILEKO UDALA: <<[www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)>>  
ZARAGOZAKO UDALA: <<[www.ayto-zaragoza.es](http://www.ayto-zaragoza.es)>>  
VILAFRANCA DEL PENEDÈSEKO UDALA: <<[www.ajvilafranca.es](http://www.ajvilafranca.es)>>  
PROVIVIENDA ELKARTEA: <<[www.provivienda.org](http://www.provivienda.org)>>  
CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA: <<[www.cje.es](http://www.cje.es)>>  
AGENDA HÁBITAT, CIUDADES PARA UN MUNDO MÁS SOSTENIBLE: <<[www.habitat.aq.upm.es](http://www.habitat.aq.upm.es)>>  
ESKUBIDE ZIBILEN ALDEKO FUNDAZIOA: <<[www.civilia.es](http://www.civilia.es)>>  
EUSKADIKO EKONOMIA ETA GIZARTE KOTSEILUA: <<[www.cesvasco.es](http://www.cesvasco.es)>>  
CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ESPAÑA: <<[www.ces.es](http://www.ces.es)>>  
FUNDACIÓN LA CAIXA: AZTERLANAK <<[www.estudios.lacaixa.es](http://www.estudios.lacaixa.es)>>