



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

BESTE ADMINISTRAZIO PUBLIKO BATZUK

11. ARDATZA BESTE ADMINISTRAZIO BATZUEN ESKUMENAK, ETXEBIZITZAKO ESKUMENARI LOTURIK

11.1. HELBURU NAGUSIAK

- Atal honetan, etxebizitzarako sarbidearen baldintzei, higiezinaren merkatuari eta etxebizitza-politika orokorrari buruzko zenbait helburu proposatzen dira, baina ez dira Eusko Jaurlaritzaren jarduneko esparruan sartzen, beste administrazio publiko batzuen eskumenak baitira. Batez ere, honako hauek:
 - Etxebizitzaren zerga-tratamendua
 - Familien zorpetzea arautzea
 - Hirigintza Plangintzaren garapena etxebizitzaren erabilerara egokitzea

11.2 JARDUN ILDOAK

Etxebizitzaren zerga-tratamendua

- EAEko etxebizitzaren fiskalitatean zenbait aldaketa egin daitezke etxebizitzaren merkatuak hobeto funtzionatzeko eta etxebizitza-politika publikoetan eraginkortasun handiagoa lortzeko. Lehenik, egungo sistemak etxebizitzaren gainean zerga-karga handiegia ezartzen duela kontuan izan behar da, lurren erosketa-prozesuarekin hasiz (OEZa, BEZa,..), eraikuntza-prozesuarekin jarraituz (ICIO eta udal lizentziak), eta salerosketan eta ondorengo eskualdaketa amaituz (OEZa, BEZa, eta abar).
- Bigarren, aipatu behar da fiskalitateak jabetzari mesede egiten diola etxebizitza alokairuaren kaltetan, alokairu-erregimenean duela gutxi hobekuntzak sartu diren arren. Adibidez, alokairuko etxebizitzaren sustapenak BEZagatik zerga-karga jasaten dute eta hori ondoren ezin da jasanarazi, eta hori hasteko desabantaila handia da eta horrelako obrak egiteko oztopo bat. Gainera, PFEZak tratua hobea ematen dio erosleari maizterrari baino.
- Hutsik dauden etxebizitzaren fiskalitateari buruzko aipamena ere egin behar da. gaur egun EAEko zerga-sistemak ez du hutsik dauden etxebizitzaren jabetza penalizatzen, gizarte-ikuspegitik hartuta, lehen etxebizitzan sartzeko hainbeste pertsona daudela kontuan izanik, fiskalitateak egoera horien pizgarriak kendu beharko lituzke. Beraz, penalizazio horrek, alokairuaren zerga-tratamenduari hobekuntzarekin batera, EAEko etxebizitza erabiliaren parkea hobeto aprobetxatzeko aukera emango luke.
- Laugarren, aipatu behar da etxebizitza-politika publikoaren fiskalitatea, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren jardunen eraginkortasuna oztopatzen



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

duena. Etxebizitza babestuen eraikuntzak eta eskualdaketek ez dute, oro har, zerga-abantaila berezik lortzen etxebizitza libreko sustapenekin alderatuta. Era berean, birgaitze babesturako laguntzek edo bestelako politika publikoek ez dute tratamendu berezirik jasotzen. Horrela, Eusko Jaurlaritzak uste du EAEko zerga-sistemak bere jardunen gizarte-izaera onartu behar duela (etxebizitza libreko sustatzaileen jardunen irabazizko espirituarekin alderatuta), bere jarduna errazten duen zerga-erregulazio baten bitartez.

- Azkenik, zerga-funtzioak diru-sarrerak berriro banatzeko eta gizarte-desberdintasunak murrizteko tresna gisa duen papera kontuan izanik, gaur egungo etxebizitza erosteagatiko kenkari-sistemaren inguruko zalantzak daude, batez ere errenta altuenak dituzten kolektiboek laguntzen dielako. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak uste du zerga-gastu horrek (do zerga-sarrera txikiagoek) dakarren baliabide-bolumena askoz egokiagoa izango litzateke Sailaren gasturako jardunak finantzatzen baditu, etxebizitza-premia larri duten kolektiboek zuzenduta.
- Etxebizitzaren fiskalitatean baldintzak hobetzeko xedez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ekimenak bultzatuko ditu Eusko Jaurlaritzak Zerga Koordinaziorako Organoan duen ordezkartzaren bitartez.

Familien zorpetzea arautzea

- Egungo finantza-araudiak ez dio mugarik jartzen familien zorpetzeari, eta interes-tasa baxuen, etxebizitza libreen prezio altuen eta finantza-erakundeen merkataritza-politika agresiboen testuingurua kontuan izanik, EAEko familia askok zorpetze-maila altuak eskuratu dituzte. Izan ere, kasu askotan esan daiteke zorpetze handiegiko egoera dagoela eta horretaz ohartarazi dela finantza-merkatuaren funtzionamendua eta, oro har, ekonomiaren bilakaera gainbegiratzen duten estatuko eta nazioarteko zenbait erakundetatik (Espainiako Bankuaren gomendioak, FMIrenak, eta abar).
- Gainera, azken urteetan, finantza-erakundeek hipoteka-kredituak luzatzeko politikari ekin diote, eta mailegu-hartzaileei diru-kopuru handiagoak edukitzeko aukera ematen diete (gero eta handiagoak), etxeko ekonomiek jasan behar duten hileroko finantza-ahalegina nabarmen handitu gabe (ahalegin hori hipoteka-kuota ordaintzera dedikatzen diren hileroko sarrera garbien ehunekoa bezala neurtuz). Grafikoki, adieraz daiteke 80ko hamarkadaren erdian hipoteka-mailegu gehienek 12-15 urteko epea zutela, eta azken urteetan ohikoak direla 35 eta 40 urteko epeak (eta azkenaldian 50 urtekoak).
- Eusko Jaurlaritzak adierazi du beharrezkoa dela administrazioek eta gai horretan eskumena duten agenteek bilakaera horri buruzko hausnarketa egin behar dutela, eta euskal familien ekonomia- eta finantza-posizioa arriskuan gera dadin (gero eta denbora luzeagoan) saihesteko beharrezko aldaketak egin behar dituztela, etxebizitzaren erosketak ahalegin handia egitea baitakar. Frantziaren adibidea kontuan hartu beharrezkoa da. Herrialde horretan, 1989an Neiertz legea egin izanaren ondorioz, finantza-karga ez da familiaren diru-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

sarreraren % 30etik gorakoa. Horri esker, familiaren zorpetzeari eutsi dakioke, eta etxebizitza libreen prezioak gelditu egiten dira (etxebizitzek jendeak ordaintzeko moduko prezioak dituzte, finantza-sistemak hipoteka-kreditua familiaren diru-sarreraren % 30era mugatuta ahalbidetzen dituenak, hain zuzen ere).

Hirigintza-plangintzaren garapena etxebizitzaren erabilera egokitzea

- Elkarbizitzarako ingurune aberatsak sortzea, ingurumen-iraunkortasuna, etxebizitza-tipologia berriak agertzea eta horietako batzuen batez besteko azalerak murriztea, hirien bizi-kalitatea, eta abar, hirien hirigintza-plangintza egiten denean kontuan izan behar diren gaiak dira. Hirigintza-planeamenduak udalaren lurzoruen erabilera zehazten du, eta lurzoruen maparen eraketa horrek herritarren eguneroko bizitzako ohiturak eta gizarte-harremanak baldintzatzen ditu.
- Horregatik, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen bitartez gaitutako herritarren parte-hartzerako kanal berriak funtsezkoak dira, herritarrak agente aktiboago bihurtzen baitituzte beren hirien diseinua egiterakoan. Horregatik, Udalek legeak ezartzen dituen aukera berrien erabilera egokia egin dezaten elementu kritikotzat proposatzen da.