



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2. ARDATZA ALOKAIRUAREN LEHENTASUNEZKO PRESENTZIA ETXEBIZITZA BABESTUEN SUSTAPENEAN¹⁵

2.1 HELBURU NAGUSIAK

- Alokairu-politikei dagokienez, Etxebizitza Bideratzeko Planak alokairuko etxebizitza babestuen parke iraunkorra handitzeko helburua du, alde batetik, alokairuko etxebizitza babestuen sustapena bultzatuz, eta bestetik, etxebizitza erabilien alokairua errenta babestuen mailan lortzera bideratutako neurriak sustatuz.
- Zehaztuz, alokairu babestuari dagokionez 7.660 maizterretik 19.160ra igarotzea da helburua, helburuen koadroan adierazten den bezala.

B.5 koadroa EAEko alokairu babestuko parkea dimentsionatzeko helburua

(etxebizitza kopurua)

Urtea*	Alokairu babestuko parkea**	Etxebizitza babestuen parkea	Alokairuko parkearen kuota %
2001	740	36.029	% 2
2005	7.660	49.679	% 15
2009	19.160	88.201	% 22

* Urte bakoitzeko abenduaren 31ko datuak.

** Zifra horietan Etxebizitza Sozialak eta Alokairuko BOE etxebizitzak, Biziguneren etxebizitzak eta Zuzkidura Alojamenduak bilduta daude.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

- Modu osagarrian, alokairu-politikek aukera eman behar dute alokairu babestuko parkearen egitura anitza izateko erabilera- eta gozamen-baldintzetan, etxebizitza-premia koiunturalei nola estrukturaleri erantzun ahal izateko.
- Plan honek zuzenean aurre egiten dio alokairu-jardunen finantzaketaren arazoari, politiketan baliabide publikoen efikazia eta eraginkortasuna handituko dituzten tresna berriak eskainiz, eta era horretan, jardunen bolumena *ceteris paribus* handituz.

¹⁵ Ardatz honen edukia 6. ARDATZEKO edukiekin batera aztertu behar dira, oso lotura estua dutelako.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

B.6 koadroa 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren alokairuko sustapenerako helburuak, agenteen arabera*

	Kopurua	%
EUSKO JAURLARITZA	4.550	54
Saila	1.800	21
Zuzkidura Alojamen duak	1.200	14
Etxebizitza Sozialak (parke iraunkorra)	600	7
Alokabide	2.750	32
Etxebizitza Sozialak (parke iragankorra)	2.000	24
BOE (parke iragankorra)	750	9
UDALAK	2.950	35
Zuzkidura Alojamen duak	400	5
Etxebizitza Sozialak (parke iraunkorra)	800	9
BOE (parke iragankorra)	1.750	21
SUSTATZAILE PRIBATUAK	1.000	12
BOE (parke iragankorra)	1.000	12
ALOKAIRUA, GUZTIRA	8.500	100

* Eusko Jaurlaritzak bere gain hartutako eta Udalei eta sustatzaile pribatuei proposatutako helburuak, Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntzarekin.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

2.2 JARDUN ILDOAK

Alokairu babestuko motak dibertsifikatu eta aberastea: etxebizitza soziala, zuzkidura-alojamenduak, BOE, eta abar.

- Lehen jardun-ildo gisa, alokairuko etxebizitza babestuko beste mota batzuen sustapena bultzatzea aipatu behar da. Aurreko urteetan, alokairuko etxebizitza babestuen sustapena asko kontzentratu da etxebizitza sozialen irudian, baita alokairuko Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetan ere. Etxebizitza Bideratzeko Plan honetan, aipatutako tipologiez gain, alojamen du babestuko beste mota batzuk sustatu nahi dira, adibidez zuzkidura-alojamenduak (ikus hurrengo jardun-ildo informazio gehiago lortzeko).
- Hala ere, etxebizitza sozialen eta alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenak Sailaren lehentasunetako bat izaten jarraituko du, eta beste zenbait erakunde publiko nahiz pribatu etxebizitza-tipologia horren eskaintzara inkorporatzeko laguntza-ildoak mantenduko dira.
- Aurreko Planean hasitako ildoari jarraiki, Sailak alokairuko etxebizitza babestuen eragiketarako errazten jarraituko du, Alokabidek edo beste erakunde publiko eta pribatuek garatzeko, jardun-ildo hori baita Sailaren politiketako funtsezko puntuetako bat, etxebizitzaren alokairu babestua bultzatzeko.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Gazte eta adinekoentzako zuzkidura-alojamenduen plan berezi bat bultzatzea

- Aurrekoari oso loturik dagoen jardun-ildoak da, baina azpimarratzea merezi du garrantzitsua eta berritzailea delako, eta pertsona gazteei eta adinekoiei bereziki zuzendutako alojamenduen plan berezi bat bultzatzen datza.
- Zuzkidura-alojamenduak bereziki egokiak izan daitezke bizitegi bat prezio merkean alokatzeko premia duten kolektiboentzat, azalera handiegirik behar ez dutela, zerbitzu jakin batzuk gainerako egoiliarrekin batera erabili ditzaketela, eta etorkizunean, beren bizitzaren nondik norakoaren arabera, egungo ez bestelako bizitegi-premia desberdinak izan ditzaketela. Gainera, adinekoen kasuan beste premia batzuk kontuan izaten dira, adibidez irisgarritasuna eta osasun-premien ondoriozkoak.
- Plan berezi hori saiaturiko da pixkanaka alokairu sozialeko alojamendu-sare bat sortzen, gazteei eta oro har diru-sarrerak baxuak dituzten pertsonen zuzenduta, eta betiere lehen erreferentzia gisa hartuz alojamendu-mota horren premia handiena izan dezaketen udalerriak. Horretarako, lurzoruari buruzko legeak, 20.000 biztanletik gorako udalerrietan zuzkidura-apartamentu horiek sustatzeko lurzorua erreserbatzeko obligazioa ezartzen du. Gainera, Sailak zuzenean jardunak bultzatuko ditu gaur egun bete gabe dauden ekipamendu-lurzoruen gainean.

Alokairu babestua sustatzeko politikak berrikustea

- 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren barruan, alokairu babestuko bi parke-motaren sorkuntza bultzatu nahi da: Alokairu Babestuko Parke Publikoa eta Alokairu Babestuko Parke Pribatua.
- Lehenengoa, Alokairu Babestuko Parke Publikoa, Zuzkidura Alojamientoz, Etxebizitza Sozialez eta gobernuaren edo udalen titulartasuneko Alokairuko Babes Ofizialeko Etxebizitez osatua dago. Parke horri dagokionez, Eusko Jaurlaritzak honako neurri hauek bultzatu nahi ditu:
 - Finantza-erakundeekin hitzarmen bat sinatzea, alokairuko zuzkidura publiko mota horren sustapena eta ustiapena epe luzera finantzatzeko aukera ematen duena;
 - Eusko jaurlaritzak ordaintzen dituen segurtasun-sareak sortzea, interes-tasaren arriskuari eta alokairutik datozen diru-sarreraren murrizketari dagokienez;
 - Alokabide sozietatea eskaintzea udaletako alokairuko parkeen kudeatzaile gisa.
- Sustapen-neurri horien kontraprestazio gisa, Eusko Jaurlaritzak eskatuko du:
 - Etxebizitzen batez besteko azalera alokairuaren izaerara egokitzea;



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- Alokairu publikoko eskema horiek martxan jarri nahi dituzten Udalekin arriskua elkarbanatzea, diru-laguntza jasoko duen Toki Administrazioaren aldetik inbertsio- eta finantza-ahalegin berezia eginez;
- Eusko Jaurlaritzak maizterrentzat ezarritako alokairuen zenbatekoak bermatzea;
- Alokairu horiek Etxebideren bitartez esleitzea.
- Bigarrenari dagokionez, Alokairu Babestuko Parke Pribatua, Administrazio Publikoarekin hitzartutako titulartasun pribatuko Alokairuko babes Ofizialeko Etxebizitzez osatuta egongo da. Parke horri dagokionez, Eusko Jaurlaritzak honako neurri hauek bultzatu nahi ditu:
 - Alokairua sustatzeko ad hoc hitzarmenak sinatzea erakunde pribatuekin, Jaurlaritzak diru-laguntzak emanaz eta beste zenbait sustapen neurri bideratuz;
 - Lurzoruen lizitazioa etxebizitza babestuen alokairurako sustapen hitzartuaren bitartez;
 - Alokairuko etxebizitza babestuen sustatzaile pribatuen kezka ezabatzen duen alokairu babestuak ezartzeko metodo bat, alokairuak maizterren diru-sarreretatik erabat askatu gabe.
- Sustapen-neurri horien kontraprestazio gisa, Eusko Jaurlaritzak eskatuko du:
 - Etxebizitzen batez besteko azalerak alokairuaren izaerara egokitzea;
 - Eusko Jaurlaritzak maizterrentzat ezarritako alokairuen zenbatekoak bermatzea;
 - Alokairu horiek Etxebideren bitartez esleitzea.

Alokairuko etxebizitza babestuen beste agente sustatzaile batzuekin lankidetzat bultzatzea, eta Alokabide Euskadin alokairuko etxebizitza eta alojamenduen parkearen erreferentziatzko kudeatzaile gisa sendotzea

- Eusko Jaurlaritzak etxebizitzak ondoren alokairuan jartzeko sustatu eta erosteko laguntza-ildoak berrikusiko du, ahalik eta erakunde publiko eta pribatu gehienak jardun horietan sar daitezzen.
- Horretarako, soluzio espezifikoak ezarriko dira alokairuko alojamenduen tipologia bakoitzerako: BOE, etxebizitza sozialak eta zuzkidura-alojamenduak.
- Gainera, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren testuinguruan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, alokairuko politikan sartzen diren agente publiko eta pribatu guztiei, beren etxebizitza-parkeak Alokabidek kudeatzeko aukera eskainiko die, era horretan erakunde horiei alokairu-politikaren zatirik konplexuena kudeatzeaz askatuz. Konpromiso horren, bere



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

sustapenen eta Sailaren etxebizitzaren kudeaketaren ondorioz, litekeena da Alokabidek aldia amaitzen denean 10.000 etxebizitza inguru kudeatzea, eta Euskadin etxebizitza eta alojamenduen parkearen kudeatzaile handiena bezala kontsolidatuko da, eta estatu Espainiarreko handienetakoa ere izango da.

- Alokairuko etxebizitza babestuaren parke handi bat kudeatzeak agenteen arteko koordinazio-maila handiagoa eskatzen du, batez ere gizarteratzearen ikuspuntutik sor daitezkeen premiei behar bezala erantzuteko. Horrela, zenbait kasutan etxebizitza-premia beste zenbait premia handiagoen multzo batean dago, etxebizitza baten esleipen soilarekin konpontzen ez direnak, gizarte-laguntze prozesu bat eskatzen baitute.
- Premia horri erantzuteko Alokabidek gizarte-laguntzako talde bat izango du, familiak beren komunitateetan behar bezala txertatzen direla eta elkarbizitzako arauak betetzen direla bermatzeko. Talde horren jarduna Sailarekin eta etxebizitzaren jabeak diren erakundeekin lankidetzan egingo da.
- Azkenik, adierazi behar da jabetza ez diren beste erregimen batzuk aztertuko direla, adibidez gozamen edo usufruktua, biztantzeko eskubidea edo erabilera-eskubidea, kasu jakin batzuetan. Zehazki, gazteek lehentasunez erabiltzeko etxebizitza konpartituen ekimenak martxan jartzeko aukera aztertuko da.
- Planaren kudeaketa-ereduak Alokabide jartzen du alokairuko parke publikoaren kudeatzaile nagusi gisa, alokairuko etxebizitzaren ondare publikoa eratu eta mantentzeko jarduna laguntze-sistemekin indartuz.

Finantzaketa-eredu berriak identifikatzea alokairuko etxebizitzentzat

- Alokairu sozialeko politika publikoek askotan duten zailtasuna zera da, horiek gauzatzeko beharrezko finantzaketa prezio onean eskuratzea.
- Horregatik, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren esparruan finantza-sistema gehiago sartzeko ahalegina egingo da, alokatzeko etxebizitza babestua sustatzeko garaian. Horretarako, egungoak baino aldi zabalagoetan eta egungoak baino azalera txikiagoak dituzten etxebizitzaren batez besteko azalerekin, finantzaketaren epeak luzatzeko aukera ematen duten edo gabealdi handiagoak dituzten formulak aztertuko dira, maizterren errentengatik itzulketak eta finantza-gastuak hobeto egokitzeko.
- Aipatutako neurrien eta antzekoen bitartez lortu nahi dena zera da, finantza-erakundeek alokairu babestuko eragiketen laguntzan inplikazio-maila handiagoa izatea, eta, gastu publiko berarekin, eraikitako ekipamenduaren erabilera-urteak gehitzearen ondoriozko alokairu babestuko erabilgarritasunak handitzea, eta finantza-karga denbora-tarte handiagoan hobeto banatzea.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3. ARDATZA ERANTZUNKIDETASUNA ETA LANKIDETZA ETXEBIZITZA BABESTUAREN AGENTE SUSTATZAILE GUZTIEN ARTEAN

3.1 HELBURU NAGUSIAK

- Etxebizitza babestuaren alorrean erantzukizuna duten agente guztiek, batez ere Udalek, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburuen lorpenean aktiboki parte har dezaten saiatzea, herritarren etxebizitza premiei erantzun egokia eman ahal izateko.
- Agente guztien artean lankidetzaz bultzatu eta handitzea, bakoitzaren ezagutza eta esperientzia espezifikoak konpartitu ahal izateko, batez ere balio erantsi handiagoa eskaintzeko aukera duten esparruetan.
- Etxebizitzaren alorrean eskumena duten Administrazio Publiko guztiek etxebizitza babestuaren tipologia guztiak eta sarbide-erregimen guztiak bultzatzen sustatzea, modalitate sozialenei eta zerbitzu publikoko balio handiena dutenei arreta berezia eskainiz.
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta bere menpeko sozietate publiko eta partaidetuek (VISESA; Bizigune, SA; Alokabide, SA eta Orubide, SA) osatzen duten kudeaketa-eredu osoa sendotzea, etxebizitza-politiken garapenean Udalen zerbitzura dauden tresna gisa.
- Etxebizitza babesturako lurzoru-erreserben alorreko araudiaren aplikazioa kontrolatzea, arazo zehatzak konpontzen dituzten malgutasun-elementuak sartuz legezko mugen barruan.
- Ekimen pribatuari euskal gizarteak oraindik duen arazoaren konponketan aktiboki parte hartzeko aukera ematen dion ekonomia- eta finantza-esparru egokia ematea.
- Agente guztien artean lurzoruaren eta etxebizitzaren alorreko arazoaren bateratze-lana erraztea.