



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

### 9. 2002-2005eko ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANA

#### 9.1. JARDUN ETA EGINKIZUN NAGUSIAK

- 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren balantze orokorra positiboa da. Hainbat ekimen berri jarri dira abian Plan horretan, eta horiei esker, EAE estatuko Erkidego aitzindarietako bat izan da babes ofizialeko etxebizitzaren arloan neurriak hartzeari dagokionez.
- Etxebizitza Bideratzeko Planean gorakada handia izan da etxebizitza babestuaren eskaintzan, milaka eta milaka herritar pozik utzi baititu etxebizitza babestuen bidez (20.731 etxebizitza berri, hutsik dagoen etxebizitzako alokairu babestuko, birgaitzeko, eta abarreko, beste hainbat jardunez gain)<sup>11</sup>. Era berean, arau multzo garrantzitsu bat ere onartzen du Etxebizitza Bideratzeko Planak; etxebizitza babestuari laguntzeko sistema berriak, berraztertutako kudeaketa-prozedurak eta etxebizitza babestuaren parkean iruzurra kontrolatzen eta zigortzeko neurriak biltzen dira bertan.
- Azpimarratzekoak dira, era berean, etxebizitzaren alokairu babestua sustatzeko neurriak. Bestalde, bultzada eman zaio alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenari Alokabide abiarazi eta sendotuta; sozietate erdi-publikoa dugu Alokabide, arlo horretan soil-soilik aritzen da (BKKren; Kutxaren, Vital Kutxaren eta Euskadiko Kutxaren laguntzari esker ere bai). Bestalde, Hutsi dauden Etxebizitzaren Programa (Bizigune) abiarazi eta ondoren garatuta, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatu dira alokairu babesturantz, lehen aldiz historian eta mugarrira ezarri estatuan. Eta azkenik, zenbait udal eta enpresa pribaturen laguntza lortu da alokairu babestuko politikak bultzatzeko.
- Nabarmentzekoak dira iruzurra saihesteko eta etxebizitza babestuko parkearen erabilera soziala sustatzeko ekimenak. 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean aurrerapauso handiak egin dira etxebizitza babestuak duin bihurtzeko bidean. Horretarako, honako neurri hauek hartu dira: zozketa, kalifikazio iraunkorra, ikus-onetsiaren bidez bigarren eskualdaketak eta hurrengoak kontrolatzea, notarioekin eta erregistratzaileekin lankidetzan jardutea, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko aukera baliatzea, etxebizitza babestuaren erabilera ikuskatzeko lehen zerbitzu integrala ezartzea, eta zigortzeko ahalmena zorrotzago erabiltzea.
- Birgaitzeko jardun babestuei dagokienez, berrurbanizazioari, eta ekipamendu eta espazio publikoen zuzkidurari emandako bultzada sendoa da nabarmentzekoa. Eredu Degradatuak kalifikatzeko eta haiek birgaitze integratuaren onurak baliatzeko baldintzak malgutu egin dira, eta birgaitzeko lan bereziaren beraren diseinu-arauen lehentasuna ezarri da babes ofizialeko etxebizitzaren araudi teknikoan bilduriko arauetara. Horren osagarri, birgaitze indibidualeko eta komunitarioko proiektu askori eman zaie laguntza.

<sup>11</sup> Ikus 9.2 atala, horri buruzko informazio gehiago nahi izanez gero.



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- Lurzoru-arloan, nabarmentzekoa da Orubideren jarduera abiarazi eta sendotu izana etxebizitza babesturako lurzoruaren erosketari eta kudeaketari dagokienez. Udalekin sinaturiko akordio ugariak ere aipatu behar dira (60 lurzoru-hitzarmen sinatu dira 33 Udalekin 7.641 etxebizitza eraikitzeke eta lurzoruko edota urbanizazioko 7 laguntza-hitzarmen 904 etxebizitza eraikitzeke).
- Dena den, etxebizitza babesturako lurzoruari buruzko udal-ondareen arloan jardunak sustatzeko ekimenak ez dute lurren erreserba nahiko lortu epe ertainean egungo eskaerari eta udalek agindutako hirigintza-garapenari hobeto erantzuteko, asmoa hori bazen ere.
- Bestalde, Etxebide indartu egin da etxebizitza babestuaren eskaria kudeatzeko tresna integral gisa, eta EAEn produzitutako etxebizitza babestu guztiak zuzenean edo zeharka esleitzeko sistema garden, berdintasunezko eta sozial gisa, sustatzailea edozein izanik ere (etxebizitza babestuak eta kooperatibenak ere Etxebideren eta zozketa bidez esleitzen dira, eta lehen kasua da Estatuan).
- Era berean, azalera-eskubidea indartu egin da esleitzeko formula gisa, etxebizitza esleituaren jabetza osoko lagapen kopurua minimizatuz (formula hori sustatzaile pribatuek eta Udal gehienek erabiltzen baitute), eta horrela alokairua eta beste formula batzuk etxebizitza eskuratzeko erregimen posible eta probetxuzko gisa ikusteko aukera bultzatu. Esanguratsua da egiaztatzea Etxebideren esleipenen % 60 azalera-eskubidean egin dela eta % 40 alokairuan.
- Kolektibo jakin batzuen babesean ere aurrera egin da (ezinduak, gazteak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, familia ugariak, etorkinak, adinekoak, gizarte-bazterkeriaren arriskuan daudenak eta abar).
- Lan-segurtasunaren arloan, azpimarratu beharra dago Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez, hitzarmen bat sinatu duela eraikuntzaren sektorean gehiengoan duten sindikatuekin, lan-ezbeharrei aurrea hartzeko. Hitzarmen horren bidez, Segurtasun Plan bat ezarri da Eusko Jaurlaritzaren eta VISESaren obra guztietan, eta lan-baldintza egokiak lortzeko esparrua da. Horrez gain, kateko azpikontratazioa debekatu da, eta lan-ezegonkortasunaren aurka egiteko neurriak finkatu dira. Aldi berean, hitzarmen hori sinatzean, Saila aitzindari bihurtu da etxebizitzaren eraikuntzaren sektoreko sustatzaile kualifikatu gisa.
- Herritarrek parte hartzeko, eta etxebizitzaren politikak eta sustapenak batera diseinatzeko esperimenduak eta dinamikak ere bultzatu dira (adibidez, Donostiako Intxaurrendoko gazteentzako apartamentuen sustapena edo Bilboko Boluetako sustapena).



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

### 9.2. HELBURU KUANTITATIBOEN BETETZE MAILA

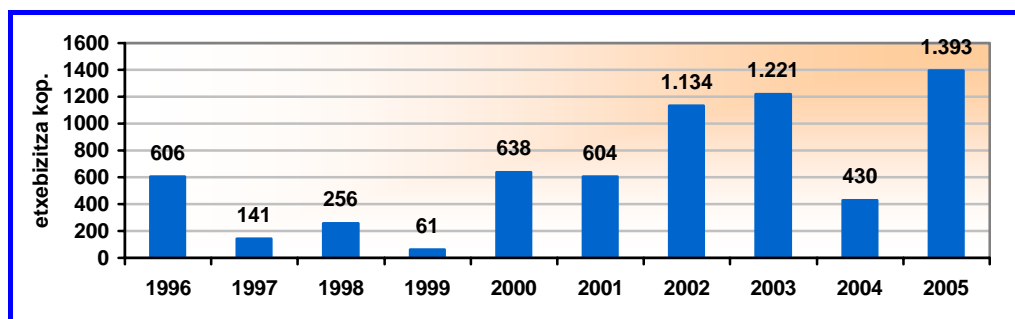
- Oro har, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planetan ezarritako helburu kuantitatiboan ebaluazioak balantze argi eta garbi positiboa du, nabarmen gainditu baitira 1996ko eta 2000ko aurreko Etxebizitza Bideratzeko Planen helburuak eta eginkizunak, eta oso modu nabarmenean gainditu delako halaber Etxebizitzaren Estatuko Planaren eginkizun-maila.
- Lehenik, 20.731 etxebizitza babesturen sustapenaren bidez etxebizitza babestuaren eraikuntza-programan planteaturiko helburuak bete dira, % 128ko betetze-maila orokorrera iritsita. Produkzio horri esker, % 30eko merkatu-kuota lortu du etxebizitza babestuak (estatuko batez bestekoa baino lau aldiz gehiago), 90eko hamarkadako Eusko Jaurlaritzaren erregistroak bikoiztuz eta 80ko hamarkadakoak hirukoiztuz.
- Eusko Jaurlaritzaren plangintzari, araudiari eta ahaleginari esker posible izan da emaitza positibo hori, baina funtsezkoa izan da, halaber, Udalekin eta sustatzaile pribatuekin lorturiko ituna, etxebizitza babestuaren sustapena hiru herenetan banatzen baita gutxi gorabehera, hiru talde horien artean.
- Zehazkiago esanda, VISESAren jarduerak (5.597 etxebizitza) aurreikuspenak gainditu ditu (4.000 etxebizitza), % 140ko betetze-mailarekin. Halaber, Jaurlaritzak eraikitako etxebizitza kopurua (2.788) handiagoa da helburuetan proposaturikoa (2.000) baino, kasu horretan ere betetze-maila % 140 dela. Azkenik, gainerako agente sustatzaileek ere gainditu dituzte aurreikuspenak: 12.346 etxebizitza eraikitzen hasi dira, aurreikusitakoak 7.850 izanik, eta helburuen lortze-maila % 158ra igo da.
- Dena den, etxebizitza motaren arabera eta etxebizitza eskuratzeko motaren arabera egindako aurreikuspenekin alderatuta, alde nabarmenak izan direla aipatu behar dugu: Sustatutako etxebizitza motari (etxebizitza soziala/BOE) dagokionez, 5.250 etxebizitza sozial eraikitzen hasia zegoen aurreikusia, baina egiaz hasitakoak 3.150 izan dira, helburuaren betetze-maila % 60 izanik. Aitzitik, Babes Ofizialeko Etxebizitzen sustapenetan aurreikuspenak erraz gainditu dira: 10.950 zeuden aurreikusita, eta 17.581 etxebizitza eraikitzen hasi da, % 161eko betetze-maila lortuta.
- Eskuratzeko motari (jabetzan/alokairuan) erreparatuta, alokairuko etxebizitza babestuaren sustapeneko jardura uste baino txikiagoa izan da, 4.125 etxebizitza egin baitira, 7.300 aurreikusita egonda, eta betetze-maila % 57 izan da<sup>12</sup>. Eta salmentako/lurrazal-eskubideko etxebizitzak (16.066 etxebizitza) eraikitzeari dagokionez, aldiz, helburuak (8.900 etxebizitza) ia bikoiztu egin dira, % 187ko betetze-maila lortuta.
- Aurrekoak ez digu lausotu behar Etxebizitza Babestuaren sustapenari etxebizitza hori alokairurako erabiltzeko eman zaion bultzada ikaragarria 2002-2005 Etxebizitza Bideratzeko Planean. Hurrengo grafikoak erakusten

<sup>12</sup> Alokairuko operadoreak (Alokabidek, alegia) sustapen-jarduerarik egin ez izanak baldintzatu ditu emaitza horiek; 2002-2005 aldirian, alokairuko 2.350 etxebizitza izateko helburua zegoen aurreikusia (horietatik 1.650 etxebizitza sozialak izanik). Hala ere, VISESAri erositako etxebizitzen alokairua Alokabidek kudeatuko zuela erabaki zen ondoren.



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

duenez, horrelako etxebizitzaren produkzioak nabarmen gaitzen du aurreko lau urteetan izandakoa (bi aldiz eta erdi baino gehiago).



□

□ Alor horretan, gainera, azpimarratzekoa da alokairurako etxebizitza babestuak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Etxebizitza Sozialak) Eusko Jaurlaritzak eta VISESAk sustatu dituztela edo Eusko Jaurlaritzaren finantzaketa izan dutela. Udalen eta sustatzaile pribatuen ekarpena sinbolikoa izan da gehienbat, eta pentsatzekoa da agente horien laguntza handiagoarekin finkatutako helburuak ere lortuko zirela, alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenari dagokionez.



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

### 9.1 koadroa 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburuen betetze-maila.

(etxebizitza kopurua)

	HELBURUAK	EGINKI.	BETE. MAILA (%)
<b>Etxebizitza babestuen sustapena</b>	<b>16.200</b>	<b>20.731</b>	<b>128</b>
Kalifikazioaren arabera			
- Sozialak	5.250	3.150	60
- BOEak	10.950	17.581	161
Erregimenaren arabera			
- alokairurako	7.300	4.125	57
- salmenta/lurrazal-eskubiderako	8.900	16.606	187
Agente sustatzailearen arabera			
- Saila	2.000	2.788	140
- VISESA	4.000	5.597	140
- Alokabide*	2.350	--	--
- Beste agente batzuk	7.850	12.346	158
<b>Lurzorua erostea</b>	<b>22.600</b>	<b>11.662</b>	<b>52</b>
<b>Etxebizitza libre erabilia eskuratzeko laguntzak**</b>	<b>4.200</b>	<b>4.811</b>	<b>115</b>
<b>Hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko eta alokairurako erosteko laguntzak**</b>	<b>5.000</b>	<b>1.907</b>	<b>39</b>
<b>Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzea**</b>	<b>29.000</b>	<b>49.718</b>	<b>172</b>
<b>GUZTIRA</b>	<b>77.000</b>	<b>88.829</b>	<b>116</b>

\* 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritakoa gorabehera, Alokabidek agente sustatzaile gisa ez jardutea erabaki zen geroago; horren ordez, VISESA sozietateak sustatutako etxebizitzak eskuratu behar zituen, eta Alokabideren jarduerak, aldiz, beste agente batzuek sustatutako alokairu babestuaren parkearen kudeaketan oinarrituta egon behar zuen.

Emandako diru-laguntzen kopurua

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Bizigune Programari gagozkiola, errentamendu babestuan jartzeko lortutako hutsik dauden etxebizitzen kopurua (1.908) ez da iritsi Planean ezarritako helburua betetzera, ezta gutxiago ere, 5.000 etxebizitza lortzea baitzegoen aurreikusia. Dena den, programa horren emaitzak balioesterakoan, kontuan hartu behar da Bizigune Programa praktikan ez zela martxan jarri 2003. urtearen hasierara arte. Edozein kasutan ere, ikus daitekeenez, 1996-2001 aldian Eusko Jaurlaritzak hutsik dauden 9 etxebizitza mobilizatu ditu urtean, eta 2003-2005 aldian, berriz, urtean hutsik dauden 636 etxebizitza mobilizatu dira. Eta nabarmentzekoa da, halaber, —eta aurrekoa bezain garrantzitsua ere bai— ekimen hori aitzindaria dela Estatuan, erreferentzia bihurtu baita ondoren beste Autonomia Erkidego batzuetan abiarazitako ekimen ugariarentzat<sup>13</sup>.

□

<sup>13</sup> Konparazioari gagozkiola, kontuan hartzekoa da hutsik dagoen etxebizitza mobilizatzeko Parisko Udalaren programa batek urtebetean 100 etxebizitza mobilizatzea lortu duela.



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

	HELBURUAK	EGINKI.	BETE. MAILA (%)
<b>Hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko laguntzak</b>			
1996-2001	2.319	58	2.5
2002-2005	5.000	1.908	38.16

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.



□ Bestalde, etxebizitza babesturako lurzorua lortzeari buruzko datuek erakusten dutenez, 11.500 etxebizitza babestu eraikitzeke lurra eskuratu da 2002-2005 aldian, eta zifra hori ez da iristen 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean aurreikusitakora. Dena dela, azpimarratzekoa da Eusko Jaurlaritzak ahalegin handia egin duela lurzoruari buruzko hitzarmen ugari sinatzeko euskal Udalekin (60 hitzarmen 33 Udalekin), etxebizitza babestuaren urteko produkziara iritsi eta produkzio hori atxikitzeke.

□ Ildo horretan, adieraztekoa da Jaurlaritzaren jarduna epe labur eta ertainerako lurzoru erabilgarrien erosketaren inguruan bildu dela, gehiegi bildu ere, agian. Horregatik, udalekiko lankidetzaren indartzea komeni da epe ertain eta luzean lurzoru-poltsak lortzeko (lurzoru-ondare publikoak), lurzoru-ondare publiko egonkorragoa atxikitzeke. Era berean, gogorarazi beharra dago lurzoru-operazio handiek (Zorrozaurre, Getxo, Auditx Akular, Antondegi, eta abar) garapen-epe oso luzeak dituztela.

□ Nolanahi ere, **lurzoru eraikigarriaren eskasiak dakartzan zailtasunak** agerian uzteke ere baliatu behar dugu balantze hau. Gauzak horrela, gero eta ohikoagoa da Jaurlaritzak lurzoru industrialetan, degradatuetan eta horrelakoetan esku hartu behar izatea, eta kasu horietan, lurzoruaren kudeaketa oso konplexua izaten da, birgaitzeko esku-hartze handia behar izaten baita; **baina bestalde, ingurumen-iraunkortasunari dagokionez, balio erantsia dakarkigu horrek guztiak.**

□ Horretaz gain, etxebizitzak hartzeko ahalmen handiko lurzoru-eremuetan azken bi urteetan garaturiko jardunek —2005eko azken hilabeteetan eta 2006ko hasieran lotutako hitzarmen eta erosketen bidez gauzatzen ari dira— 20.000 etxebizitza inguruko lurzoru-eskaintza bermatzen dute, nahikoa hurrengo urteetako premietarako. Gainera, jardun horiek behar bezala banatuta daude hiru lurraldeetan, eta eragin berezia dute Gipuzkoan eta Bizkaian, bi lurralde horietan baita egoera kezkarrien.

□ Birgaitzeko laguntzen kopuruak, aldiz, Jaurlaritzaren beraren aurreikuspenak gainditu ditu. Horrela, mailegu babestuez gain (32,4 milioi euro), Jaurlaritzak 50.000 diru-laguntza inguru onartu ditu, hots, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean aurreikusitako 29.000 jardunak nabarmen gaindituz.

□ Etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzei dagokienez, azken balantzeak erakusten duenez, diru-laguntzen kopuruak ere gainditu ditu Etxebizitza Bideratzeko Planean finkaturiko helburuak (4.811 laguntza batetik, eta aurreikusitako 4.200 bestetik). Azpimarratzekoa da Jaurlaritzak zona ez hain



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

aberatsetako etxebizitzetan bildu nahi izan dituela jardun horiek, egoera txarragoan izaki eta, hortaz, merkatuko prezioa baino prezio dezente baxuagoa zuten etxebizitzetan.

- 2002-2005 aldirako Etxebizitza Bideratzeko Planaren barruan, Jaurlearitzak bi laguntza-ildo garrantzitsu ere bultzatu ditu Udalekin eta irabazi-asmorik gabeko erakunde pribatuekin. Alde batetik, **irisgarritasuna hobetzeko laguntza-programa** aipatu behar dugu; guztira 10,9 milioi euroko diru-laguntzak eman dira, eta 74 irisgarritasun-planen idazkuntza egiteko eta 613 obra gauzatzeko lagungarri izan dira. Bestetik, **eremu degradatuak hobetzeko** proiektuak landu eta obrak gauzatzeko laguntza-ildoak ere nabarmendu behar da; guztira 23,7 milioi euro bideratu dira horretarako.
- Kalitatea sustatzearekin loturik, **Eraikal Programaren balantzea oso positiboa da**. 1998an programa abian jarri zenetik, sektoreko 699 enpresak hartu dute parte, eta 429 enpresak kalitate-arauen inguruko ziurtagiriren bat lortu dute (ISO 9001, ISO 14001 eta abar). Gainera, azpimarratu beharrekoak dira mikroenpresen artean K-21 Ereduak izan duen arrakasta eta, enpresa txikien artean, ISO 9001 araua ezartzeko berariazko gida baten garapena
- Bukatzeko, ezin dugu aipatu gabe utzi honako hau: 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean **etxebizitzaren iraunaldi guztian, babespeko etxebizitza-parkearen gizarte-eginkizuna bermatzeko jardunak indartu egin dira**. Gauzak horrela, 2002-2005 aldian Jaurlearitzak haien berri izandako Etxebizitza Babestuaren bigarren eta ondorengo eskualdaketa guztiak tanteatu dira eta erosketari ekin zaio etxebizitza sozialak eskuratzeari buruzko indarrean dagoen araudia betez (minusbaliotasuna duten pertsonak, familia ugariak, salmenta-eskaintzak, trukeak, eta abar), edo gero eta sarriagoak diren salmenta-eskaintzak direla-eta, horrekin guztiarekin Etxebizitza Babestuaren eskualdaketen kontrola bermatuz eta etxebizitza horiek Etxebizitza Libreen zirkuituan amaitzea saihestuz.
- Ildo horretan, azpimarratzekoa da iruzurra ikuskatu eta zigortzeko kanpaina etxebizitza babestuaren parkearen erabilerari dagokionez. 7.800 ikuskapen baino gehiago egin dira eta 2006an 12.000 abiarazi dira jada; horrek guztiak eragin handia izan du erabiltzaileei asmo txarrak burutik kentzeko.



## Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

### 10. AMIA

#### AHULEZIAK

Jende kopuru handi batek etxebizitza-premia du.

Etxebizitza librearen prezio altuak.

Eraikitzeko lurzoru berdeen erabilgarritasun murrizta. Etxebizitza babesturako udalaren lurzoru-ondareen ezarpen mugatua.

Hutsik dagoen etxebizitzaren (erabiltzen ez dena) parke handi samarra.

Mugigarritasun eskasa etxebizitza babestuaren parkean.

Etxebizitza babestuen diseinua eraginpean hartzen duen araudiaren zurruntasuna; premia motetara egokitzeko aukera eskasak.

Etxebizitza babestua esleitzeko prozedurak hobetu beharra

Auzotarren komunitatearen informazio eskasa/jarrera pasiboa eraikinen mantentzeari dagokionez eta energia-sistema iraunkorren erabilerari dagokionez.

#### INDARRAK

Etxebizitza babestuaren sustapenaren gorakada eta jardun babestuen kopuruaren hazkundera etxebizitza-arloan.

Etxebizitza babestuko parke publikoa babesteko sistema bat ezartzea (iruzurra kontrolatzea eta espekulazioa gelditzea).

Etxebizitzaren alokairu babestuko eskaintza sendotzea. Alokabide sendotzea etxebizitza parkearen kudeatzaile gisa alokairu babestuan.

Bizigune Programari egindako harrera positiboa eta programa bera abiaraztea hutsik dagoen etxebizitza babestua alokatzeko.

Tokian tokiko aurrezki-erakundeekin lankidetzatza etxebizitza-politiketan.

Orubide lurzoru-operadorea abiaraztea eta haren jarduera sendotzea.

Kalitatearen kultura sustatzea sektoreko enpresen artean Eraikal Programaren bidez.