

ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDEAREN ALDEKO 47. KOLEKTIBOA

Etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko premiazko neurriei buruzko EAJ-PSEren lege-proposamenaren balorazioa

Eusko Legebiltzarra, 2025eko irailaren 8a.

SARRERA

Aldez aurretik eskerrak eman nahi dizkiot zure arretagatik eta, bereziki, EHBILDU legebiltzar-taldeari, etxebizitzarako eskubidearen aldeko 47 kolektiboaren agerraldia ahalbidetzeagatik, EAJko eta PSEko legebiltzar-taldeen aurkeztu duten etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko premiazko neurrien lege-proposamenari buruzko gure balorazioa helarazteko.

Ez dut uste denbora asko eman behar dugunik euskal gizarteak duen arazo nagusia etxebizitza arrazoizko prezioetan eskuratzea dela adierazten.

Harira joateko, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloko kontrarreforma baten aurrean gaudela esango dizuet, gure Euskal Komunitatean hainbat hamarkadaz geroztik lortutako adostasun politiko eta sozial zabalak kolokan jartzen zituen.

Kontrarreforma hori eskuin politikoak eman zuen, sustatzaile pribatuen interesen babesean, etxebizitza eskuratzeko arazoa aitzakiatzat hartuta. Baieztapen hori justifikatu nahi nuke, Legebiltzarraren ekimen honek dituen lau elementu zehaztuz.

LEGE-PROPOSAMENAREN AZTERKETA

1) Lege-proposamenak ez du egokitzen gure etxebizitzaren arloko legeria 12/2023 Legera, etxebizitza-eskubidearen alde.

Legegintza-ekimen hau komunikabideen aurrean argitaratu zen egunean, Euskadiko Alderdi Sozialistako ordezkariak pozik zeuden Alderdi Jeltzalea adostasunera eraman zutelako 12/2023 Legearen edukiak eta betebeharrak bereganatzean, etxebizitzarako eskubidearen alde (2023 EL). Baina hau erabat faltsua da.

Lehenik eta behin, agerian utzi behar da, etxebizitzaren arloan politika aurreratuak dituzten beste autonomia-erkidego batzuek, hala nola Kataluniak edo Nafarroak, egin ez duten bezala, proposamen honek **EZ duela Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Eremuen (EMTE) figura** gure etxebizitzaren arloko legerian txertatzen.

EMTE adierazpenak, gaur egun, "protokolo" ahul batean oinarritzen dira Euskadin, eta horrek zalantzak sortzen ditu prozedurari eta aplikazioari dagokienez. Hiru Urteko Ekintza Planak ere, horietako batzuk, desiratzeko asko uzten dutenak, ez dira EAEko sektore-legeriak etxebizitza-arloko plangintza-tresnatzat hartzen.

Uste izatekoa da plan horiek txoke-neurriak hartu beharko lituzketela, udalerri bat EMTE izendatzera eraman duen bizitegi-larrialdiari aurre egiteko.

Hiru urteko plan horiek desiratzeko asko uzten dutela diot, aurreko astean Bilbon onartutakoa lehendik zegoena sartzera mugatzen delako. Lehendik konprometituta zeuden etxebizitzak. Azken batean, ez dute txoke-planik egin. Horretarako ez da hiru urteko planik behar.

Zergatik ez dute baliatu lege-proposamen hau gure legerian hiru urteko plan horiei izaera emateko? Plan horiek, gaur egun, ez dute plangintza-tresnatzat hartzen gure hirigintza-legerian. Nahikoa litzateke 3/2015 Legearen 11. artikuluan sartzea.

Bide batez, EMTEren adierazpenak, gaur egun paper bustia izaten jarraitzen dutenak. Alokairu librearen prezioen igoera geldiarazteko erreferentzia-indizeak oraindik finkatu gabe dituen autonomia-erkidego bakarra gara. Eta hori guztia Eusko Jaurlaritza sostengatzen duten alderdi berberak gobernatzen dituzten foru aldundien utzikeriagatik eta galgarengatik.

Lege-proposamen horrek Etxebizitza Merkatuko Gune Tentsionatuen figura mugatzen du, eta horrek funtsezko garrantzia izan behar du Euskadiko etxebizitza-merkatuaren tentsioaren errealitatean; izan ere, arau-hauste gisa tipifikatzen da alokairuen errentak finkatzeko gehieneko mugak ez betetzea, eta turismo-legeria unean-unean aldatzen da, eremu horietan etxebizitza turistiko berriek ezin dutela alta eman esateko. Horraino.

Bide batez, EMTEren adierazpenak, gure euskal irrati telebistaren publizitatetik haratago, gaur egun paper bustia izaten jarraitzen dutenak. Alokairu librearen prezioen igoera geldiarazteko erreferentzia-indizeak oraindik finkatu gabe dituen autonomia-erkidego bakarra gara. Eta hori guztia Eusko Jaurlaritza sostengatzen duten alderdi berberak gobernatzen dituzten Foru Aldundien utzikeriagatik eta galgarengatik.

Baina lege-proposamen horrek erakusten duen anbizio eskasak baino askoz potentzialtasun handiagoak dituzte EMTEk.

Puntu honi dagokionez, agerian utzi nahi nuke Katalunian dagoeneko gaitzen dela hirigintza-plangintzarako, etxebizitzaren jabetzaren funtzio sozialaren esparruan, etxebizitzak soilik **ohiko etxebizitza iraunkorra erabiltzeko** erabili behar izatea exijitzeko. Eta duela gutxi, Konstituzio Auzitegiak baliozkotu du merkatua tentsionatuta dagoen zonetan **etxebizitzaren erabilera helburu turistikoetarako** lizentziapean egotea eta, beraz, ez bakarrik administrazio-baimenaren mende, baizik eta helburu turistikoetarako gehieneko ustiapen-epe baten mende egotea ere. Horrelako ezer ez da esaten lege-proposamen honetan. Zergatik ez duzue lege-proposamen hau baliatzen beste legedi autonomiko batzuetan jada errealitate bat dena sartzeko?

Lege-proposamen honetako **beste absentzia garrantz bat** hain funtsezkoa den figura baten erregulazioa da, Zioen azalpenak eta laugarren artikuluko lehenengo paragrafoak oinarritzko legedi gisa nabarmentzen dute. **Etxebizitza Ondare Publikoez (EOP)** ari naiz, eta, argudiatu dugun bezala, funtsezkoak dira etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzeko.

Adibidez, beharrezkoa da esatea EOPak ezin direla saldu. Izan ere, hori, gaur egun, ez da inon jasotzen gure legedian.

lido beretik, jakina, saihestu egiten da autonomia-erkidegoek etxebizitza-parke publiko horiek denboran zehar kuantifikatzeko duten betebeharra eta horien betetze-mailaren jarraipena egiteko duten betebeharra.

Zergatik ez duzue lege-proposamen hau baliatzen Etxebizitzaren Ondare Publikoa arautzeko?

Baina bereziki tamalgarria da **alokairu sozial eta eskuragarriaren eskaintzari buruzko oinarrizko betebeharrak** lege-proposamenean sartzea; azken hori gogoratu behar da Euzko Alderdi Jeltzaleak Konstituzio Auzitegian errekurrituta daukalako gaur egun. Tamalgarria dela esaten dugu, Estatuko oinarrizko legeriak eskatzen dituen gutxieneko ehunekoak kopia besterik ez duelako egiten (%10 hiri-lurzoruan eta %20 lurzoru urbanizagarrian), eta, horrez gain, alokairu soziala eskaintzeko betebeharra oinarrizko legeriak izan dezakeen zortearekin lotzen delako; izan ere, argi uzten da betebeharrak hori euskal legera biltzen dela, Estatuko oinarrizko legeriatik baitator. Beraz, bihar alokairu merkearen betebeharrak Estatuko legeriatik desagertuko balira, Konstituzio Auzitegiak edo balizko PP-VOX gobernu batek bertan behera utziko luketelako, gure hirigintza-legeriatik ere automatikoki desagertuko lirateke. Puntu honetan, Alderdi Sozialistako jaun-andreok, edo EAJk gol bat sartu dizue, edo zuek sartzen utzi diezue.

Zergatik ez dituzte alokairurako erreserbak ezartzen Estatuko Etxebizitzaren Legeak ezarritako gutxienekoak baino handiagoak? Alokairu-erreserba ez dutelako blindatzen gure eskumen-gaitasunean oinarrituta, gaitasun hori baitugu, alokairuaren erregulazioa Estatuko legeriak izan dezakeen zortearen mende jarri gabe?

2) Ezinbestekoa eta atzeraezina da Lurzoru Ondare Publikoen figura indartzea eta juridikoki eguneratzea.

Lehen esan dugun bezala, bizitegi-merkatuak tenkatzen ari diren testuinguru batean – gogoan izan hiru euskal herritarretatik bi baino gehiago etxebizitza-merkatu tentsionatuak dituzten eremuetan bizi direla –, behar-beharrezkoa eta premiazkoa da herri-administrazioek etxebizitza babestuen eskaintza **arrazoizko prezioetan, batez ere alokairuari dagokionez, handitzea eragiteko** izan behar duten zereginaz galdetzea.

Etxebizitza babestuaren eta eskuragarriaren eskaintza handitze horrek ere lege-proposamenaren helburua dela dio; baina konponbidea hirigintza-garapenetan oinarritzen da (epeak nahitaez luzeak dira) eta, gainera, sustatzaile pribatuen kargura. Utzidazue, esperientziaz bada ere, eszeptizismo handia erakusten gai honi dagokionez.

Nire ustez, herri-administrazio guztien erantzukizuna (estatukoa, autonomikoa eta tokikoa) saihestezina, saihestezina eta atzeraezina da. Eta hausnarketaren esparru horretan, **Lurzoru Ondare Publikoen** arloko betebeharrak ez betetzeagatik pixkanaka degradatzen ari direla aipatu behar dugu orain. Oso zaila da justifikatzea, ezinezkoa ez esatearren, etxebizitza-merkatua tenkatzen ari den egoera batean, lehen etxebizitzaren bila ari den euskal biztanleriaren zati handi batek prezio eskuraezinak dituenean, lurzoru publikoek babestutako eta alokairuko etxebizitzaren sustapenaren lehentasunezko helburutik kanpoko beste interes publiko batzuen finantzaketaren zerbitzura jarraitzea.

Lehen esan dudan bezala, udalaren aurrekontuei dagokienez, oro har, Udalaren Lurzoru Ondareko baliabideen nahitaezko eta lehentasunezko helburuak eta destinoak etxebizitza babestua eraikitza desbideratzen dira, beste xede batzuk finantzatzeko, hala nola ekipamendu publikoak eraikitzeko.

Gure legeriaren arabera, etxebizitza babestuaren sustapena izango da hirigintza-aprobetxamenduen %15 lagatzearen ondorioz lortutako lurzoru-ondare publikoen lehentasuna. Euskadiko udal handienaren adibidea jartzen dizuet. Ekitaldi honetako Bilboko aurrekontuan 30 milioi konputatzen dira lurzoru publiko horien salmentagatik. Ba al dakizue 30 milioi horietatik zer ehuneko bideratzen duen etxebizitza babestura? %17. Gainerakoak etxebizitzarekin zerikusirik ez duten ekipamenduetarako.

Era berean, ulertezina da lurzoru publikoen gainera hirigintza-eraldaketako eragiketetan etxebizitza babestuak legez eska daitezkeen gutxienekoak izatea eta alokairu eskuragarriari inolako hirigintza-loturarik ez izatea; bereziki, Eusko Jaurlaritzaren eta Udalaren arteko akordio bidez tentsionatutzat jo diren eremuetan.

Etxebizitzaren gaian hipokrisia handia dago. Arduradun publiko askok ahoa betetzen dute etxebizitzaren beharraz hitz egiten, baina lurzoru publikoa dutenean eskaintzailerik onenari saltzen diote, beste jarduera batzuk (lurperatzeak, kiroldegia...) finantzatzeko dirua lortzeko. Eta etxebizitza eskuragarria, berriz ere, kola-furgoira baztertua.

Berriro galdetzen dizuegu: zergatik ez duzue lege-proposamen hau aprobetxatzen Lurzoru Ondare Publikoak indartzeko eta egiten ari diren harrapaketa eragozteko?

Ezin da onartu Lurzoru Ondare Publikoak etxebizitzaren lehentasunarekin zerikusirik ez duten beste helburu batzuetarako erabiltzea, legeak ezartzen duen bezala. Legeak ezartzen duen lehentasuna betetzen dela ziurtatu behar da. Udalen finantzaketa-arazoa ezin da konpondu etxebizitza babestua gaur egun gertatzen ari den bezala sakrifikatzearen kontura.

Esandakoaren froga gisa, lege-proposamenak **hirigintza-gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatiko** eskubideei buruz jasotzen duen proposamenari erreparatu diezaiokegu. Zuek guztiok dakizuen bezala, gainbalio horiek eraikuntza-eskubideetan edo Lurzoru Ondare Publikoei juridikoki lotutako baliabide ekonomikoetan gauzatzen dira.

Bada, kontrarreforma horretan aurkezten zaigun proposamenak dio orain bi zatitan banatu behar dela % 15eko portzentajea: %10 udalentsat eta %5 Eusko Jaurlaritzarentzat, hirugarren zati horretan alokairu eskuragarriko etxebizitzak susta ditzan. Baina kontuz! Alokairua egiteko %5ari "eskua sartzeko" Eusko Jaurlaritzaren asmo horrek mezu arriskutsu bat helarazten die udalei, esanez beraiek ez dutela alokairua ere egiteko erantzukizunik. Hala ere, adierazi nahi dugu, oinarritzko legeriaren arabera, bizitegi-merkatu izendatutako eremuetan sortutako hirigintza-gainbalio horren %100 tentsionatuta dagoela (hau da, %15 osorik), eta Etxebizitza Parke Publikoa integratzeko erabili behar dela nahitaez, oso bereziki alokairu eskuragarriko erregimenean.

Nahiz eta gure harridura aitortu behar dugun hirigintza-legeriaren 27. artikulua berak eraikigarritasunaren %15eko lagapenak **sortutako eraikuntza-eskubideen ordez eraikitako etxebizitzak lagatzea ahalbidetzen duela** ikusten dugunean; ordezkapen hori etxebizitza horiek

alokairu eskuragarria bideratzeko aukera ematen dela suposatzen nahi dugu, inoren harridurarako, proposatutako testuan xede horretarako konpromisorik ere hartzen ez dutelako.

Baina geure buruari galdetzen diogu, artikulua honek dioen bezala, Udalak %15 truka badezake alokairuan eraikitako etxebizitza bakoitzeko, orduan, zertarako geratu nahi du Eusko Jaurlaritzak %5arekin, Udalak helburu bera lor badezake, sustatzaile batekin egindako trukean oinarrituta, lurzoru urbanizatua alokairuan eraikitako etxebizitza bakoitzeko?

Argi dago lege-iruzur baten aurrean gaudela; izan ere, trukearen aukerak alokairuaren parkea nabarmen murrizten du, *de facto* uko egiten baitio modalitate horretan oso-osorik %15 garatzeari. Izan ere, argi dago sustatzaileak, lurzoruaren truke, batez ere azalera-eskubideko BOEak egingo dituela, eta zati txiki bat alokairu sozialean.

Trukea udal txikien kasuan uler dezakegu, ez baitago merkatu-tentsiorik, alokairuko etxebizitzaren %15 sustatzeko gaitasun ekonomikorik ez dutelako.

Hemen, beraz, eskakizuna areagotzeko beharra aldarrikatzen dugu, **Lurzoru Ondare Publikoen** arloko betebeharrak betearaztekoa; are gehiago gure Euskal Erkidegoan, harro baikaude alokairuko etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortu izanaz. Eskubide subjektiboa da, eta, pixkanaka, dirulaguntzen prestazio ekonomiko huts bihurtzen ari da, ez baitugu etxebizitza publikoen parke nahikorik hori gauzatu ahal izateko. Besteak beste, Administrazioek ez dutelako serio hartu 2015eko Etxebizitzaren Euskal Legean lurzoru-ondare publikoa eta etxebizitza-parke publikoa eratzekeko betebeharrak publikoei buruz ezarritakoa benetan betetzea, etxebizitzarako eskubide subjektiboa gauzatzeko.

Gaur egun, Eusko Jaurlaritzaren jabetzako etxebizitzetan, errentariak diren familia-unitateen diru-sarreraren %30etik gorako errentak ez kobratzeko konpromisoa hartu du.

Zergatik ez dute ekimen hau baliatzen konpromiso horri lege-izaera emateko eta eskubide subjektiboa aitortuta duten pertsona guztiak babesteko, etxebizitza publikoaren eskasiagatik merkatu librean alokatu behar duten pertsonak jasaten dituzten diskriminazioak saihestuz?

3) Lurzoru urbanizagarrian etxebizitza babestuetarako lurzoruaren estandarra jaistea

Adierazi nahi dugu ez gatozela bat **lurzoru urbanizagarrian etxebizitza babesturako lurzoruaren estandarra jaistearekin**, lurzoru-erreserba hori egitera behartuta dauden hirigintza-sektoreak bideragarri egiteko aitzakiarekin.

Nola sinetsarazi nahi diguzue etxebizitza babestu gehiago izateko gakoa jokalekua etxebizitza libreria zabaltzea dela, hau da, gehiegizko prezioa duen etxebizitzara.

Zoritxarrez, Eusko Jaurlaritzak sustatzaileen eta eraikitzaileen kontakizuna erosi dio patronalari, etxebizitza babestua errentagarria ez dela esan baitu. Hori da proposamena egin duten taldeek erabiltzen duten justifikazioa etxebizitza eskuragarrien erreserbak aldatzeko eta etxebizitza libreari jarduteko tarte handiagoa emateko. Euskal herritar gehienak itotzen ari diren etxebizitza horri.

Argi eta garbi esan behar dugu etxebizitza babestua errentagarria dela.

Beste kontu bat da nola finantzatu eragiketa batzuen bideragarritasuna arriskuan jar dezaketen urbanizazio-karga jakin batzuk.

Gure ikuspuntutik, etxebizitza babestuaren estandarra murriztea etxebizitza alokairuan egin nahi duten sustatzaile pribatuetara mugatzea baino ez litzateke justifikagarria. Erreserba horien zati bat bideragarri bihurtzea eta alokairu-erregimen eskuragarrira bideratzea izango litzateke helburua, etxebizitza-parke publikoak indartzeko azken helburuarekin.

Eta, nolanahi ere, estandarrak jaistearen salbuespen horren aurkako errekurtsoa arbitrario ez bihurtzeko, berriz ere, berme ziurrak eskatu beharko lirateke lurzoru urbanizagarriak epe jakin batean garatzen amaitzeko, Eusko Jaurlaritzaren aurrean konpromiso ziurra hartuta; lege-proposamenean ere ez da hori egiteko konpromisorik hartzen. Benetan susmagarria iruditzen zaiguna. Lege-proposamenaren ustezko "malgutze" urbanistikoa salbuespenezkoa da sustatzaile pribatuen esku, interes publikoak justifikatzen ez duena.

4) Lege-proposamenaren ustezko "malgutze" urbanistikoa salbuespenezkoa da sustatzaile pribatuen esku, interes publikoak justifikatzen ez duena.

Etxebizitzaren arloan hirigintza-garapeneko **"lehentasunezko eremuak" mugatzeko** aukerari buruzko lege-proposamenaren proposamenari dagokionez, egia da beste hirigintza-lege batzuek antzeko figurak txertatzen dituztela, hirigintza-prozeduran berezitasunak ezarriz, horien antolamendu-eta egikaritze-prozesua bizkortze aldera.

Baina espezialitate hori hirigintza-prozeduretan sartzea justifikatuta egon dadin, proportzionala izan dadin eta, azkenean, ingurumen-bermeen, gardentasunaren, informazio publikoaren eta herritarren parte-hartzearen urraketa bihur ez dadin, uste dut kontrajarri egin behar dela, gutxienez honako baldintza hauek betetzera mugatuz:

1) Aldez aurretik Eusko Jaurlaritzaren lurralde-antolamenduko tresnetan lehentasunezko eremu horiek planifikatzea, aldez aurretik justifikatuta egon daitezen.

Lehentasunezkotzat jo daitezkeen eremuak, hirigintza-garapena bizkortze aldera, aldez aurretik Eusko Jaurlaritzaren lurralde-antolamenduko tresna batean jasota egon beharko lirateke (Etxebizitzaren Lurralde Arloko Plana edo Lurralde Plan Partziala), aukera ez dadin azkenean "barra libre" bihurtu. Eta horren harira, utzidazue esaten ulertezina dela etxebizitzari buruzko gure legeria onartu eta hamar urtera Eusko Jaurlaritzak Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala idazteko urratsik egin ez izana. Ez da egokitzen jotzen sustatzaile pribatuen ekimenez lehentasunezko eremu horiek deklaratzeko aukerari heltzeko aukera udalen esku soilik uztea.

2) Ekimena, konpromisoak eta betearazpen-bermeak mugatu egin beharko lirateke administrazio publikoen edo haien erakunde instrumentalen alde, prozeduraren salbuespen-errekurtsoa behar bezala justifikatu ahal izateko, prozesuko bermeak eta, batez ere, kanpo-kontrola (ingurumena, herritarren parte-hartzea, etab.) murriztuz eta murriztuz.

3) Hirigintza-ekimen horien gutxieneko edukiei dagokienez, behar bezala justifikatuta egoteko, etxebizitza babestuen gehiengo bat eta lurzoru-ondare

publikoak indartzeko lurzoru-erreserba nabarmen bat sartu behar dira, alokairu eskuragarriko etxebizitza-ondare publikoak garatu ahal izateko. Ez gara nekatzen puntu hori azpimarratzen, funtsezkoa baita. Hala ere, lege-proposamenean ez dago horrelakorik. Ez dago bermerik salbuespenezko bide hori hirigintza-interes orokorrak edo etxebizitza-parke publikoen garapenak justifikatzen duenik.

Bestalde, ez dugu uste "lehentasunezko jarduketa-proiektuekin" horrenbesteko "zabalera zabala" dutenik eta "jasotze-lanak" baimentzeko hain murriztaileak direnik. Zergatik ez baimendu zuzkidura-bizitokien bi solairu horiek BOEen lurzatietan ere, titulartasun publikokoak edo pribatukoak izan?

Besterik ez. Galderen txandan jarraituko ditugu

Eusko Legebiltzarra, 2025eko irailaren 8a.