

Alokairu publiko soziala sustatzeko premia

Krisi betean amaitu gabe geratu diren eraikuntzak, saldu ezinik prezio altuetan mantentzen dituzten pisuak, administrazioarenak diren etxe hutsak, erabiltzen ez diren kostaldeko bigarren apartamentuak... 255.000 etxebizitza huts baino gehiago daude Euskal Herrian, eta moduak badaude horri aurre egiteko, baina ez dira neurriak hartzen.

| MIKEL GARCIA IDIAKEZ |

Argazkiak: Dani Blanco

HIPOTEKA EZ ORDAINTZEAGATIK ugaritu diren desjabetzeen aurretik jada, datuak ez ziren makalak: Lapurdin, Nafarroa Beherean eta Zuberoan, bigarren bizitxeak eta etxe hutsak 42.000 inguru ziren 2009an, etxe guztien %25 ia (Lurra eta Etxebizitzaren Aldeko Kolektiboaren arabera); Nafarroan 38.612 etxe huts zenbatu zituen 2010ean Sustapen Ministerioak, etxe guztien %12; eta urte berean EAEn pisu hutsak 75.000 bat zirela adierazi zuen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak. Batzorde horrek berak eskaera ere kalkulatu zuen: 75.000 bat etxe behar ziren denera. Ekuazioa ez da hain sinplea, baina eskaeraren eta etxe hutsen datu ofizialak parekoak izanik, norberak atera ditzala ondorioak.

Etxebizitza izateko eskubidea aldarrikatzen duten mugimenduek argi daukate: alokairu publikoa edo soziala da irtenbidea. Jabetza publikoa izan behar dute etxebizitzek, herritarren beharretara moldatuko diren baldintzetan eskaintzeko –alokairu sozialean–. Egun, ordea, oso bestelakoa da errealitatea: bai merkatu librean, bai Babes Ofizialeko Etxebizitzaren kasuan, jabetza pribatua da nagusi. EAEn esaterako, eraikita dagoenaren %91 jabetzan dago eta %9 alokairuan; bada, %9 horren erdia baino gutxiago, %4 inguru baino ez da alokairu publikoa. Legea ere alde du jabetzak, zergen kenkariak onuragarriagoak direlako etxearen jabe izanez gero, alokairuan egonda baino. Areago, etxe hutsak bul-

tzatzen ditu legeak berak. Eraikitzen diren etxe berrien %10 hutsik geratuko direla aurreikusten du Lurralde Antolamenduak: tokian tokiko plan orokorra prestatzerakoan, zenbat lur beharko den kontuan hartzeko garaian, etxebizitza hutsak hartzen dituzte aintzat eta lur horretan X etxebizitza behar badira, X + %10 eraikiko dituzte. “Hortaz, lurzoru gehiago kontsumitzen da, ingurumenarentzat eta herriarentzat horrek dakartzan kalteekin”, kexu da Amaia Elorza, EtxebizHitza plataformako kide eta Euskadiko Gazteriaren Kontseiluko teknikaria.

Iparraldean, legeak dio etxeen %20 bideratu behar dela etxebizitza sozialetara, 20.000 biztanle baino gehiagoko herrietan. Etxebizitza sozial horiek, dena den, salmentakoak nahiz alokairukoak izan daitezke. Egoera oso bestelakoa da Europako herrialde askotan: ohikoa da etxebizitzaren %50 baino gehiago alokairu soziala izatea, edo alokairua,

EtxebizHitza plataformaren ustez, ondasun higiezinaren gaineko zerga igo behar zaio bigarren etxea hutsik duenari, eta hala ere hutsik mantentzen badu, denbora batez administrazioak jabetza bereganatu eta alokairu sozialean atera beharko luke

“baina alokairu pribatua ere merkea da: gurean alokairua ez dago erregulatua eta merkatuan jabetzak ezarritako baldintzen menpe dago, prezio oso altuak ditu; atzerrian aldiz, alokairua arautua dagoelako edo merkatua ez delako jabetzara bideratu, prezioak askoz baxuagoak dira eta beraz pribatua ere eskuragarria eta arrazoizkoa da ekonomikoki –azaldu digu Elorzak–. Hemen, 800-900 eurotan dago alokairu prezioaren batez bestekoa, zeinek ordaindu dezake hori, batik bat gaur egun?”. Elkartzen gizarte mugimenduaren



EAEn, eraikita dagoenaren %91 jabetzan dago eta %9 alokairuan; bada, %9 horren erdia baino gutxiago (%4) baino ez da alokairu publikoa. Aldiz, Europako herrialde askotan %50 baino gehiago da alokairua, eta hemen baino askoz merkeagoa, arautua dagoelako edo merkatua ez delako jabetzara bideratu.

ustez, adibidez, alokairuan sartzeagatik herri-tarrak gehienez bere diru-sarreraren %15 ordaintzea finkatu beharko luke legeak.

Etxe hutsen jabeak nola akuilatu

Zein neurri jarri daitezke martxan hutsik dauden etxebizitzei erabilgarritasuna eman eta alokairu sozilean jartzeko? Hiru jabe mota ezberdindu behar ditugu lehenik: pisu hutsa duen jabe partikularra, etxe ugari dituzten jabe handiak eta administrazio publikoaren esku dauden eraikinak. Jabe partikularrak, etxea hutsik badu, moralki alokatzeko betebeharra duela azpimarratu du Kepasakonlakasa elkarteak. Amaia Elorzak ere ez du zalantzarik: “Gaur egun sakratua da jabetza pribatua eta pisua hutsik izan nahi duenak hala mantendu dezake, baina denok etxebizitza izateko eskubidea dugun neurrian, alokatu nahi ez duen jabeari zigorrak jarri behar zaizkio, ondasun higiezinaren gaineko zergak igo behar zaizkio, ez dadin hain eroso izan hutsik duen

bigarren etxeari erabilgarritasunik ez ematea. Karga hori jarrita ere hutsik mantendu nahi badu jabeak, plataforman uste dugu administrazioak aldi baterako desjabetzea jarri beharko lukeela martxan, pertsona horri etxearen gaineko eskubidea kendu beharko liokeela denbora batez, administrazioak berak alokairu sozilean jartzeko”.

Gobernuek Etxebizitza Legearen bidez bultzatu lezakete higiezinaren gaineko zerga igotzea, eta EAEn diputazioek ere badute horretarako eskumena. Udalek zer egin dezaket? Beren esku dauden tasak puztu etxebizitza hutsei, akuilu ekonomiko gisa, esaterako zabor tasa. Aitzitik, Hegoaldean hartzen diren neurriak eskasak direla iritzi dio Elorzak: jabe partikularrak etxe hutsa administrazioaren gestiopean uztearen truke, alokairu sozilean izango duen azken prezioaren eta jabeak finkatzen duen prezioaren aldea ordaintzen dio administrazioak, “baina hori ez da alokairu publikoa sustatu eta arautzea,

ETXEBIZITZA HUTSAK

etxea alokairuan jartzeagatik jabeari ordaintzea baizik. Salneurri altua finkatzen jarraituko du jabeak, nahiz eta erakunde publikoak aldea ordaindu; bidezkoa al da hilero 1.000 euroko alokairua eskatzea jabeak?”. Gazteei alokairua errazteko diru-laguntzak ematea ere filosofia bera dela gaineratu du: “Zer egin zuten etxeko nagusiek? Prezioak igo, berriz ere ez direlako alokairuaren kostua mugatzeko neurriak, diru emate neurriak baizik”.

Iparraldean, etxe hutsak eta bigarren etxeak argi bereizten ditu legeak. Hala, etxe hutsen gaineko zerga onartu dute hainbat udalerrik, Hendaia eta Donibane Lohitzunek kasu. Bigarren etxebizitzak ordea, ezin dira gehiago zergatu, “baina bada aukera bat: ezin zaienez etxe batzuei zerga igo eta beste batzuei ez, etxebizitza denak

%15 igo daitezke eta gero lehenengo etxebizitzari beherapena egin. Proposamena egin dugu Hendaian, baina atzera bota digute”, dio Iker Elizalde Biharko Hendaia alderdiko kideak. Erakunde publikoek beste formula bat ere abiatu dute: etxe hutsak berritzeko lanen kostua hartzen dute beren gain, eta ordainetan hainbat urterako etxe horren alokairua kudeatzen du administrazioak.

Hala ere, partikularretatik harago, afera honetan agerikoa da jabe handien erantzukizuna, dituzten eraikin hutsen kopurua eta jarrera

Batzuentzat etxe hutsa da inor errolatuta ez duena; beste batzuek eskatzen dute errolatutako etxeetan argia eta uraren faktura ere begiratzea

espekulatzaila aintzat hartuta. Ugariak dira bankuek, eraikitzaileek eta enpresa eta erakunde pribatuek dituzten lurak, bukatu gabeko eraikinak eta saldu gabeko etxebizitzak. Ezer eraiki gabe lursailak mantentzen dituzten “lurraren okupe” jabetza kendu behar zaiela aldarrikatu dute Kepasakonlakasakoek, esku publikoetara aldatzeko. Berdin amaitu gabe utzi dituzten urbanizazioekin: “Urte oparotan, eraikitzaileek sarri nahita gelditzen zituzten lanak, aurretik eraikita zituzten beste etxebizi-

tza batzuk garesti saltzeko; orain, nahi duten prezioetan saltzea lortzen ez badute, erabakitzen dute ez eraikitzea, edo bukatuta dauden pisuak hutsik mantentzea, salneurria ez jaistearren. Baina diru-sarrera publiko handia egon da urbanizazio horietan, besteak beste ura, elektrizitatea eta abar sartzeko. Botere

publikoak eskumena izan beharko luke jabetza horien ardura hartzeko, eraikitzaileak beren eginbeharrak amaitzera behartzeko eta etxe horiek guztiak alokairu sozialean eskaintzeko”, dio Elorzak. Eta gauza bera bankuek, jendea kaleratu ostean, hutsik duten etxe andanarekin: jende horri alokairu sozialean eskaintzera behartu beharko lituzke legeak.

Azkenik, erakunde publikoak eurak dira eraikin huts askoren jabe eta horri izugarria deritzo EtxebizHitza plataformako kideak, “denon ondasuna galtzen uztea” delako,



Nahi duten prezioetan saltzea lortu ez dutelako, hainbatetan bertan behera uzten dituzte eraikitzen hasitako etxe berrien obrak. Horien jabetza botere publikoak hartzeko eta eraikitzailea bere eginbeharrak amaitzera behartzeko eskatzen dute etxebizitza eskubidearen aldeko elkarteek.

Okupazio arautua, irtenbide Erroman

BERME BATZUEN BARRUAN, okupazioa izan daiteke etxe hutsek erabilgarritasuna berreskuratzeko modua. Hala frogatu dute Erroman Autorecupero kooperatibako kideek. 1989 eta 1999 urteen artean, Erroma erdigunean izandako desjabetzeen ondorioz 300.000 herritar kalean geratu ziren. Alokairua oso garestia zela-eta, hirigunean hutsik zeuden eraikin publikoak okupatzen hasi zen jendea eta mugimendua indartzeko aipatu kooperatiba sortu zuten, etxea zaharberritu, administrazioarekin nego-

ziatu eta bertan bizitzen jartzeko eskubidea lortzeko asmoz. Erabatekoa da etxearen birziklapena: ingurua zaintzen eta energia berriztagarriak bultzatzen dituzte eta komunitateko lanak eta zeregi-

nak antolatzeko denbora bankua dute.

Presio sozialak bere fruituak eman zituen, eta Erroma hartzen duen Lazio eskualdean onartutako lege bati esker, kooperatibek eraikin publikoak okupatzea ahalbidetu zen. Publikoa da jabetza, baina gestioa bizilagunena beraiena, eta administrazioari kanpoaldean etxeak eraikitzea baino merkeagoa zaiola diote Autorecupero kideek. 1998tik, eredu hau jarraituz dagoeneko ehun etxe baino gehiago berreskuratu dituzte Italiako hiriburuan.



beharra hain larria den garaio-tan. Politikariak hasi dira etxe hutsen eroldaz hitz egiten, horiek alokairu publikora bideratzeko beharraz... baina oro har ez dira harago joan. Elorzaren esanetan, “alokairu publikoa gehitu diote diskurtsoari, baina etxea merkatu ondaretzat duen politikaz mintzo dira aldi berean, etxebizitzaren merkatua salbatzeaz. Etxebizitza Legearen proiektuan esaten da eraikuntza berrien negozioa agortua dagoela, baina zaharberritzearen merkatuan pentsatzeko ordua dela. Etxebizitza eskubide gisa ulertuz gero, ez lirateke arituko merkatuaren hizkuntza horretan hitz egiten”.

Etxebizitza Lege tranpatia

Hain justu, aurreko Eusko Jaurlaritzak joan aurretik onartu duen Etxebizitza Lege Proiektuak salmentaren eta jabetza pribatuaren eredia mantentzen du eta ikusteke dago gobernu berriak norabide berari eutsiko al dion. Zehazki etxe hutsen atalean, bi neurri aipatzen ditu lege proiektuak: hutsik dauden bizitokiei zerga bat ezartzea eta aldi baterako desjabetzearen aukera. Beste bi amarru ditu legeak, ordea, neurriok ezerezean uzten dituztenak: batetik, zerga ez da ezartzen, baik eta zerga hori ezarri ahal izateko baimena ematen du; bestetik, etxearen salmenta edo alokairu eskaintza egitearekin nahikoa da betebeharrak legalei iskin egiteko. Alegia, nahi den prezioan nahi den lekuan iragarkia jarri

“Jabetza pribatua aitzakia bilakatu da berez eskubide dena merkatu ondare bihurtzeko, baina jabetza pribatuak ere funtzio sozial bat bete behar du eta hala ez denean, kolokan jarri behar dugu”

Amaia Elorza,
EtxebizHitza

eta norbaitek onartuz gero ere ezetz esatea aski litzateke, etxe hutsa huts eta norberaren jabe-gopean gordetzeko. Laburrean, azken araudiak ere, aurreko legegintzaldikoen gisan, ez du mekanismorik jartzen hutsik dauden bizitxeei erabilera emateko.

Etxebizitzaren Behatoki bat beharrezkoa dela diosku Iker Elizalde eta Euskal Herriko Etxebizitza Institutu Publikoa eskatu du hainbat elkartek. Gaiari serio helduko dion erakunde bateratua nahi dute, finean. Azken legegintzaldian, Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala abiatu zuen Jaurlaritzak, arlo ugari-tako eragileekin elkarlanean. Baina bileretako ildoak interes ekonomikoetara mugatzen zirela-eta, gizarte eragile gehienek Ituna utzi zutela adierazi du Amaia Elorzak, eta ondoren, Itun Sozial hankamotz horren atzerpean jaio zela Lege Proiektua.

Zer da eta zer ez da etxe huts erabilgarria?

Ez dago definizio bateraturik eta horrek katramilatu egiten du zenbait kontuak eskatzea. Etxe hutsak erabilgarria izan behar du —edo erabilgarri izateko atondu daitekeena— eta beraz, eguneroko bizitzarako baldintza jakinak bete behar ditu. Epeak ere ez daude garbi: urtebetez erabili gabekoa da etxe hutsa batzuentzat, bi urtera arte luzatzen dute epe hori bestetzek. Hutsik dagoen erabakitzeke zein datu hartzen diren aintzat, iritzi ezberdinak daude hor ere: ez da berdina inor errol-



tu dute Kepasakonlakasa elkarteko kideek, luxuzko artikulua bailiran, ordaintzeko garestiegiak. BOE baten zozketan parte hartzeko iaz gehieneko diru-sarrerak hilabetea 4.000 eurora igo zituztela ere salatu dute. Beharra duen jendea al da hori? Amaia Elorzak jabetzan ikusten du arazoa: une jakin bateko egoeraren arabera esleitzen dira BOEak, eta jabetzan esleitzen direnez, gerora ez dago aldatzerik: “Beste behin, soluzioa da Babes Ofizialeko Etxebizitzak alokairuan eskaintzea, salmentan baino

datuta ez duen etxea baino ez hartzea etxe hustzat, edo errolatuta egonagatik argia eta uraren faktura ere begiratzea, pisuan norbait errolatuta egon daitekeelako bertan bizi gabe. “Hala ere –dio Elorzak–, errola bera eskatzea jada urrats bat da, hiru arrazoi nagusirengatik: batetik, kostaldeko herri ugarietan bigarren etxea duen jende franko dago errolatu gabe eta hilabete askotan hutsik dagoen apartamentu horri udalak zerbitzuak eskaintzen dizkion arren, ez du herrian zergarik ordaintzen; bestetik, legeak Babes Ofizialeko Etxebizitzak sustatzera behartzen du udala, herrian errolatuta dagoen jende kopuru jakin batetik gora; eta hirugarrenik, banku eta eraikitzaileek inor errolatuta ez duten pisu asko eta asko dituzte hutsik, eta presio neurria izango litzateke”.

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren eredu ezbaian

Merkatuko eraikuntzaren filosofiak kutsatu ditu Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE). Urte askoan pisu handiegiak eraiki direla sala-

Babes Ofizialeko Etxebizitzak egiten ari dira Donostiako Morlansen (argazkian). Babes Ofizialeko Etxebizitzak alokairuan eskainita, salmentan baino malgutasun handiagoa lukete etxearen baldintzak herriarraren garaian garaiko beharretara moldatzeko.

malgutasun handiagoa luketelako herriarraren garaian garaiko beharren arabera moldatzeko etxearen baldintzak (kideen araberrak tamaina, diru-sarreraren araberrak alokairua...). Gainera, BOEak ez direla saltzen? Alokairu merkea bideratuz gero, ziur jendea sartuko dela”. Udalei nahiz gobernuei, bie dagokie –BOE sustatzaileak biak diren neurrian– alokairu publikoko Babes Ofizialeko Etxebizitzak bultzatzea.

Jabetza pribatua al da, ondorioz, denaren errudun? Kontzeptua ulertzeko modua da gakoa, Amaia Elorzaren aburuz: “Jabetza bera baino, eman zaizkion konnotazio eta gehiegizko pribilegioak dira arazoa. Merkantilizazio prozesuan, jabetza pribatua aitzakia bilakatu da berez eskubide dena merkatu ondare bihurtzeko eta ahaztu egin zaigu batzuen pribilegioak ezin direla egon besteen eskubideen gainetik; jabetza pribatuak ere funtzio sozial bat bete behar du eta hala ez denean, kolokan jarri behar dugu”. ■

