

EAEko ETXEBIZITZA LEGEAREN BALORAZIOA

Azterketa Bulegoa
2015/07/28



EUSKAL SINDIKATUA

0- SARRERA

Pasa den ekainaren 18an Eusko Legebiltzarrean EAerako Etxebizitza Legea onartu zen, PSE-EE, EH Bildu eta UpyDren aldeko botoekin.

Etxebizitza lege baten beharra gizarte-mugimenduen aldarrikapen historikoa izan da, gai honetan dagoen beharrian sozial larria dela eta. ELAk betidanik erreibindikatu izan du bizileku duin bat izateko eskubidea bermatu beharra zegoela, eta botere publikoei exijitzen zien urgentziaz eta berehala har zitzatela erabakiak etxebizitzaren funtzio soziala ziurtatze aldera. Alabaina, gaur arte bizileku bat izateko eskubidea ez da lehentasun politikoa izan; ezta alokairu soziala, sustapen publikoak, etxebizitza hutsen arautze eta tratamendua, espekulazioaren jazarpena ere. Orain arte erakundeek garatzeko eta independente izateko eskaini duten aukera jabetza izan da, eta horretarako bitarteko bakarra, mailegu hipotekarioa. Hori izan da azken urteetako apustu politikoa, zeinak babesa eman dion etxebizitzaren inguruko interes pribatuari eta negozioari.

Krisiaren aurretik ere urtetan egin izan den etxebizitza politikaren ondorioak aski larriak izanik, egoera ekonomiko txarrarekin larriagotu egin dira: gazteen emantzipazio atzeratua; etxegabetzea pairatu duen familia kopuru handia; asetu gabeko bizileku beharria; etxebizitza huts ugari (hauek ere irtenbidearen parte izan beharko lukete); alokairurako eskaintza oso garesti eta urria; jende askorentzako ordain ezineko prezioak, zeinek bizi arteko hipoteka hartzera derrigortzen duten, eta etxe babestuen eskaintza txikia.

Errealitate soziala hau izanik, sinatzaileek diote onartu den legeak balio handia duela, hamarkadak legerik gabe igaro ondoren azkenik behar zen testu bat badagoelako, eta honek bizileku bat izateko eskubide subjektiboa aitortzen duelako. Gogoratu beharra dago lege honen jatorria PSE-EEK 2011n aurkeztu zuen legea dela.

I- LEGEARI BURUZKO IRUZKINAK

Onartu den legeari buruz ELAk honako iruzkinak egin ditu:

- **Ez da bermatzen bizileku bat izateko eskubidea.** Etxebizitza izateko eskubidea lege berriarekin oso mugatuta geratzen da, hainbat arrazoren ondorioz: Lehenik, testuaren arabera herritarrek administrazioari alokairuko bizileku bat eskatu ahal izango diote, eta dagokion administrazioak derrigor eskaini beharko die haiei, edota, hala izan ezean, prestazio ekonomiko sistema bat sortu beharko du (hau ez da zehazten). Gainera, eskubide hori eskatu ahal izango duten kolektiboak behar egoeran izan behar dira; beraz, etxebizitza izateko eskakizun objektibo batzuk bete beharko dituzte, esaterako gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak. Legeak ez ditu eskakizun hauek arautzen; izan ere, araudia garatzen denean zehaztuko dira, eta hau legearen aurka egin duen gobernu baten esku geratuko da; ondorioz, litekeena da haiek ez garatzea.

Araudia garatu bitartean legeak aldi baterako eskakizunak ezartzen ditu eskubide subjektiboaren titular izateko (diru-sarrerak, bizikidetz-unitateko kide kopurua, alokairu-eskatzaileen erregistroko antzintasuna):

- Legea indarrean sartu eta lehen urtean: 3 edo kide gehiago duten bizikidetza-unitateak, urteko 15.000 eurotik beherako diru-sarrera dutenak eta alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa lau urte edo gehiago daramatenak.
- Bigarren urtea: aurrekoetz gainera, 2 kideko bizikidetza-unitateak, urteko 12.000 eurotik beherako diru-sarrera dutenak eta alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa lau urte edo gehiago daramatenak.
- Hirugarren urtea: aurreko bi taldeei gehituko zaizkie kide bakarreko bizikidetza-unitateak, urteko 9.000 eurotik beherako diru-sarrerarekin eta alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa lau urte edo gehiago daramatenak.

Horrenbestez, eskakizun hauek (ekonomikoak zein alokairuko etxebizitza eskatzaile erregistroan izena emanda egon beharri buruzkoak) baztertu egiten dituzte gaur bizilekua izateko eskubidea ukatzen zaien pertsona gehienak. ELAren iritziz gaur legearen onura izan dezaketen kolektiboak sarri Diru-Sarrerak Bermatzeko Errenta eta Etxebizitzako Prestazio Osagarria jasotzen duten berberak dira, hots, pentsa liteke onartutako lege honek oso jende gutxiri eragingo diola eta ondorioz, bere eskubidea bakar batzuri aitortuko zaiela.

- **Etxebizitza hutsek aurrerantzean ere ez dute funtzio sozialik izango.** “Jenderik gabeko” etxebizitza zer den definitzen da, eta hala dagoela ebazteko bi urtetik gorako epea ezartzen da. Baina legeak hutsik egoteko hainbat arrazoi justifikatzen du; hauetako batzuk lausoak dira, eta bere horretan jarraitzeko beta emango dute, “baldin etxebizitza bigarren bizitexea bada, edo lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela-eta egoitza aldatu behar izan bada eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo kasu horien pareko beste batzuk gertatzen badira”.
- **Jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanon bat ezartzen da,** metro koadro erabilgarri eta urteko 10 euro; kopuru hau egoera honetan jarraitzen duen urteko %10 gehituko da, baina hasierako kopurua ezin izango du hirukoiztu. Kanona ezartzea erabaki ona da, baina kasu askotan jabeak nahiago izango du zenbateko hori ordaindu etxebizitza errentan jarri baino, ez baita oso garestia.
- **Nahitaezko alokairuaren figura sortzen da.** Nahitaez alokatzeko prozedurari ekingo zaio etxebizitza bi urtez jenderik gabe egon dela egiaztatutakoan; beste urtebeteko tramite administratiboak eskatuko ditu. Alokairu honek bost urte iraungo du, eta beste bost urtez luzatu ahal izango da. Hau aurrerapausoa da, baina ez du eragingo etxe asko errentan jartzerik. Areago, gure ustez eragin txikia izango du, hau saihesteko bideak badaudelako.
- **Ez da eraikuntza berria baztertzen, publikoa zein pribatua, baita lurzoru publikoan ere.** Sustapen publiko edo pribaturako lurzoru publikoa eskualdatzea aipatzen da. Gure ustez, egun dagoen jenderik gabeko bizileku kopurua eta beren erregistroa izanik, lehenik hauei eman beharko litzaieke irtenbidea, dagoen beharrezana asetzeko. Dena dela, hori eginda ere etxebizitza beharra balego, sustapen publikokoa izan beharko luke, eta alokairu sozialeko erregimenean.
- **Funts publikoekin eraikitzen den guztia alokairura bideratuko dela xedatzen da (%80 hasieran eta %100, bost urteren buruan).** Eusko Jaurlaritzaren 2013-

2016ko Etxebizitza Bideratzeko Plana ezagututa, bi helburuak kontrajarriak dira. Beronen helburu teorikoa etxebizitza politika orientatzeko eredu aldaketa lortzea bazen ere, alokairuko jardunbideak jabetzari lehenetsiaz. Planak jasotzen zituen neurriak ez zihoazen norabide berean. Ekintza berritzaileak ulertzen ziren alokairuko kooperatibak, erosteko aukera ematen duen alokairua, geroratutako ordainketarekiko salerosketa, kapital pribatu txikiek erosi eta alokatzea, alderantzizko hipoteka, pizgarri fiskalak, interes-tasen murrizpena, etxebizitza partekatuen programak edota edadekoen eta gazteen arteko bizikidetza eredu berriak, bankuekin eta erakunde pribatuekin akordioak lortu beharreko akordioen aipamenak. Legean onartutakoa betetzeko Eusko Jaurlaritzaren politika goitik behera aldatu beharra dago.

- **Babes ofizialeko etxebizitzeari dagokienez ez dago zehaztasun handirik.** Esaten da errenta-mailaren eta famili-unitateko kide kopuruaren arabera banatuko direla, baina ez da argi geratzen gutxieneko diru-sarrerari buruzko eskakizunik ezarriko ote den.
- **Babesik gabeko etxebizitzaren nahitaezko desjabetzea arautzen da, “baldin eta kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra eta haien funtzio soziala betetzen ez badira eta desjabetzea beharrezkoa bada haien erabilera egokia bermatzeko”.** Erabileraren desjabetze hau aldi baterako da, gehienez 3 urtez, eta larrialdi sozialeko egoera berezian dauden pertsonen eragiten die, etxebizitzaren prozedura bat jasaten ari direnean hipoteka- edo errenta-exekuzioa medio, eta bizilekurik ez dutenean.

Desjabetzearen onuradunak famili-unitatearen diru-sarreraren %30 ordaindu beharko du, eta gehienez %15, bere diru-sarrerak LGS gainditzen ez badute. Errebertsio eskubidea aitortzen da, onuradunaren egoera hiru urteak igaro baino lehenago hobetzen bada. Baina zein irtenbide du familia edo pertsona horrek halakorik gertatzen ez bada?

Bitxia da bost urteko epea ezartzea, beste bost urtez luza daitekeena, nahitaezko alokairuen kasuan (partikularrez ari gara, jakina), eta gehienez hiru urtera mugatzea finantza-erakunde edo hauen filialei, higiezin agentziei edo hauen ondasunen kudeaketako erakundeei dagokienez.

- **Finantza-erakundeak ez dira inola ere kaltetunak.** Desjabetzearen onura duten pertsona edo familiek ordaindu behar duen zenbatekoaz gainera, finantza-erakundeek administrazioarengandik hitzartutako kopuru gehigarria jasoko dute; hau ez da araeuan finkatzen.

II- ONDORIOAK

1. Hasteko, ELAk salatu nahi du lege hau gizartearen parte-hartze prozesurik gabe egin dutela. Oraingoan ere euskal gizarteak duen arazo larrienetako bati ekiteko ez da sindikatuen eta gizarte-mugimenduen partaidetzarik onartzen. Kezkatzekoa da jokabide hau klase politikoan gero eta ohikoagoa bihurtzea.

2. Aurkakoa esanagatik, legeak ez du aitortzen etxebizitza izateko eskubide subjektiborik. Zioen azalpenean bizileku duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa finkatu eta aipatzen da, baina artikuluetan inguruabar objektiboekin lotutako irizpideen arabera baldintzatzen du. Haatik, irizpide hauek ez daude zehaztuta (araudian garatu zain geratzen dira) , edota oso zehaztapen eskasa dute. Horregatik, legeak ez du hobekuntza nabarmenik ekarriko orain arteko egoerarekiko.
3. Legeak ez ditu etxebizitzaren inguruko egungo arazoak konponduko. Eskubidea ez aitortzeaz gainera, testua motz edo garatzeke geratzen da atal garrantzitsu batzutan. Hartara, zioen azalpenean aipatzen den arazo ugari ez da konponduko.
4. Alokairuaren alde benetan egitekotan, legeak atal bat jaso beharko zukeen prezioekin diren arazoak berariaz arautzeko.
5. Aurrekontu nahikorik gabe eta zerga-politika aldatzen ez bada, honelako legeak hutsaren hurrengoak dira. Etxebizitzarako aurrekontuak eskasak izan dira, eta beheranzko joera izan dute. Adibide argia da Eusko Jaurlaritzarena: 2015eko etxebizitzarako 106,85 milioi euroko aurrekontua finkatu du, 2009an benetan exekutatu ziren 217,4 milioien erdia ere ez, alegia. Agerikoa da etxebizitza bat bermatzea ez dela inola ere aurrekontu-politikaren lehentasun bat.
6. Etxebizitzen kenketa fiskalak erregresiboak izateaz gainera arlo honetako gastu publikoaren ia bikoitza dira. Datuek erakusten dute honetan ere politika publikoak jabetza lehenesten diola alokairuari: etxebizitzako kenketa fiskalen %90 inguru jabetzara bideratzen dira, eta gainerako %10 besterik ez, alokairura.
7. Eusko Jaurlaritza egindako aldaketen aurka agertu da, hauek oso murrizak diren arren. Beraz, nabarmen geratzen da bere lehentasuna etxebizitza politikan (Etxebizitza Plana, aurrekontuak, jabetza sustatzea, administrazioen eginbeharren eta beharrean dauden pertsona eta familien eskubideen aitortza ukatzea, etab.) jendearen beharrianekin aberastu eta negozioa egiten dutenen alde egitea dela. Jaurlaritzak argitu egin behar du lege berria aplikatzeko asmorik ba ote duen, eta zein urrats konkretu egingo duen horretarako.
8. Sindikatuak etxebizitzari buruzko bere jarrera zehatz jaso zuen 2014ko uztailan aurkeztu zen “Etxebizitza Euskal Herrian: egoera eta alternatibak” txostenean. ELAk orduan egindako analisiaren balioa berresten du, eta hitz ematen du han jasotako neurrien alde egingo duela. Etxebizitza Legeak eskubideak bermatu behar ditu eta egungo egoera errotik aldatzeko aukera eman behar du.