

Etxebizitza eskubide subjektiboa bermatzeko galdutako beste aukera bat

**Nafarroan etxebizitza babestu
eta eskuragarria sustatzeko
20/2022 Foru Legearen ELAren
balorazioa**

2022ko abuztua



www.ela.eus

ELA
EUSKAL SINDIKATUA

Índice

1. Sarrera.....	3
2. Legearen berrikuntza nagusiak.....	3
2.1. Etxebizitza babestua.....	4
2.2. Etxebizitza alokairuan.....	4
2.3. Etxebizitza eta gazteak.....	5
2.4. Foru Legearen beste elementu batzuk.....	5
3. Ondorioak.....	6
4. ELAren proposamenak.....	6

1. Sarrera:

Nafarroan etxebizitza babestu eta eskuragarria sustatzeko 20/2022 Foru Legearen helburua 10/2020 Etxebizitza Eskubideari buruzko legea aldatzea da, merkatu librean, batez ere errenta erregimenean, larriagotzen ari diren disfuntzioak konpentsatzeko etxebizitza babestu nahikoa eta eskuragarria sortzeko.

Gogoratu behar da lege horrek hainbat aldaketa izan dituela azken hamarkadan. *Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak* dokumentuan legearen elementu nagusiak eta horien aldaketak aztertzen ditugu. Hala ere, lege berriaren testuak berak adierazten duen bezala, Nafarroan etxebizitzaren egoera larriagotu izanak erakusten du orain arte hartutako neurriek ez dutela bermatzen etxebizitzarako eskubide subjektiboa.

Lege berri hau aurrera atera da PSN, Geroa Bai, Podemos, Izquierda-Ezkerra baiezko bozkari eta EH Bilduren abstentzioari esker.

2. Legearen berrikuntza nagusiak

20/2022 Legea EAeko eta Espainiako etxebizitza legeen arteko hibridoa da. ELAk bi legeen irakurketa kritikoa egin du, izan ere, ez dute bermatzen etxebizitzarako eskubide subjektiboa, eta ez die aurre egiten arlo horretako arazo nagusiei, hala nola salerosketako eta alokairuko etxebizitzaren prezio altuei, alokairuko etxebizitzaren parke urriari, batez ere alokairu sozialari dagokionez, gazteen emantzipazioari edo etxegabetzei.

Etxebizitza espekulazio ondasun gisa ulertzen da, eta ez eskubide gisa. Higiezinaren sektorean errentagarriena eraikuntza masiboa, salerosketa eta banku sektoreak maileguak ematea da. Legeek eredu hori sustatu besterik ez dute egin, biztanleriaren zati handi batek etxebizitza duina lortzeko egiturazko arazo larriak dituen bitartean. Foru lege berriaren kasuan, sartu diren elementu berriek ere ez dute funtsezko aldaketarik ekarriko.

2.1. Etxebizitza babestua

Lege honen berritasun nagusia da etxebizitza babestua mugagabea izango dela aurrerantzean, EAEn bezala. Normaltzat jo beharko litzateke etxebizitza publikoak betiko hala izatea, baina Nafarroan ez da horrela izan. Etxebizitza babestuaren kalifikazioak 30 urteko indarraldia zuen, eta ondoren libreki saldu zitezkeen. Horri esker, Nafarroan 29.000 etxebizitza babestu, eraikitako etxebizitzaren erdia baino gehiago, merkatu librerara igaro dira aldi hori pasa ondoren.

Hala ere, aldeak daude edukitze erregimenaren arabera. Babestutako etxebizitza guztiak mugagabeak izan arren, alokairu sozialeko etxebizitzek 21 urteko indarraldia izango dute, eta ondoren etxebizitza tasatuaren prezioan saldu ahal izango dira. Gogoan izan behar da Nafarroako alokairuko etxebizitza sozialen pisua ELGAko txikienetakoa dela, etxebizitzaren parke osoaren % 0,4 baino ez baita; Europako batez bestekoa, berriz, % 7,5 da. Alokairuko etxebizitza babestua da tresnarik garrantzitsuena arazo handienak dituzten pertsonen etxebizitza bat eskuratu ahal izateko.

Azkenik, Iruñerriko udalek edo 10.000 biztanletik gorako udalek etxebizitza babestuaren erreserba % 50etik % 30era murriztu ahal izango dute, bideragarria ez dela justifikatzen bada. Etxebizitza eskubide unibertuala bada, ez litzateke bideragarritasunaz hitz egin behar.

2.2. Etxebizitza alokairuan

Alokairuko etxebizitzari dagokionez, hainbat berrikuntza daude. Lehenengoa Errenta Kontratuen Erregistroa sortzea da, EAEn dagoen bezala. Helburu nagusia Nafarroan alokairuko etxebizitzaren egoerari buruzko diagnostikoa izatea da, batez ere prezioei dagokienez. Kontratuen erregistroa neurri egokia da, baldin eta administrazioak gehiago kontrolatzen badu. Bestela, iruzurrezko kontratuek ohiko praktika izaten jarraituko dute, EAEn gertatzen den bezala.

Erregistroak ematen dituen datuak erabiliko dira, besteak beste, alokairuaren merkatuan bereziki tentsionatutako eremuak definitzeko eta horiek arautzeko neurriak hartzeko. Hau da, tentsionatutako zenbait eremutan alokairuaren prezioak mugatu nahi dira. Eremu hauek zehazteko hurrengo irizpideak erabiliko dira: azken 5 urteetan etxebizitzaren erosketaren edo alokairuaren prezioak KPIa baino % 5 gehiago igo dira gutxienez, eta hipotekaren edo alokairuaren kostuaren batez besteko zama familien batez besteko errentaren % 30 baino handiagoa izango da. Eremu horiek hiru urteko indarraldia izango dute, eta urtez urte luza daiteke.

Neurri horrek gutxieneko eragina izango du, Nafarroako alokairuen ehuneko txiki bati bakarrik eragingo baitio. Gainera, prezioak mugatu daitezkeela aipatzen da, eta inola ere ez murrizketa, Nafarroan alokairuaren prezioak maximo historikoetan dauden egoera batean (9,3 euro metro koadroko Nafarroan eta 9,9 euro Iruñean).

Gainera, eremu tentsionatuak izendatu aurretik sinatutako errentamendu-kontratueterako, legeak prezioak % 10eraino igotzea baimentzen du, jabeek etxebizitzan hobekuntzak egiten badituzte.

Legeak alokairu eskuragarriko etxebizitza ere bultzatu nahi du, eta, horretarako, Alokairuen Iraunkortasun Indizea (ISA gaztelaniaz) sortu da. Indize hori honela kalkulatu da:

$$I.S.A. = Vr \times j$$

«Vr» da erreformatutako prezio libreko etxebizitzaren balioa, eta «j», foru-agindu bidez, urtero zehaztuko den ehunekoa. Balio hori 0 izan daiteke, eta, beraz, baliteke ISA ez aplikatzea eremu edo urte jakin batean. Indize horrek 3.600 euroko gutxieneko balioa eta urteko 13.200 euroko maximoa izango du (2020ko SARA indizean oinarritutako kalkulua).

Horrek esan nahi du, Lege honen arabera, alokairu eskuragarria hilean 1.100 euro artekoa izan daitekeela. Gainera, legeak indarra emateaz hitz egiten du, eta neurri horrek ez du inola ere derrigortasunik ekarriko. Proposamen horren bilakaera eta benetako eragina aztertu beharko dira.

2.3. Etxebizitza eta gazteak

Legeak bi aldaketa aurreikusten ditu gazteriari dagokionez. Alde batetik, emantzipazio laguntzak jasotzeko adina 35 urtera arte luzatuko dira (EMANZIPA programa). Eta, bestetik, 5.000 biztanletik beherako herrietan 35 urtetik beherakoentzat etxebizitzak erosteko pizgarriak emango dira, salerosketako etxebizitza babestuen baldintza berberetan.

Adinak gora egin duen arren, datuek erakusten dute emantzipatzeko laguntzak ez direla oso handiak izan Nafarroako gazteen artean. Nafarroako Gazteriaren Behatokiaren arabera, gazteen % 6k bakarrik jaso zituzten laguntza horiek. Gainera, laguntza ez da nahikoa (gehienez 250 euro hilean), gazteek alokairuaren merkatu librerara joan behar baitute.

35 urtetik beherakoentzat etxebizitza erosteari dagokionez, gazteen lan prekarizazioa eta finantza erakundeek ezartzen dituzten finantzaketa baldintzak direla eta, ezinezkoa da etxebizitza erostea kolektibo honentzat, nahiz eta etxebizitza babestuen prezioak aplikatu. Zenbait eremutako despopulazioari aurre egiteko, erosketaren ginetik alokairu soziala sustatuko duten neurriak hartu behar dira.

2.4. Foru Legearen beste elementu batzuk

Aztertutakoez gain, badira beste berrikuntza batzuk lege berrian. Adibidez, etxebizitza jabeei hobariak eman nahi zaizkie, baldin eta etxebizitza Alokairu poltsari uzten badiote edo ISA indizea baino prezio baxuagoa ezartzen badute. Hobari horiek % 60 eta % 40 izango liriateke, hurrenez hurren. Horrelako neurriek diru publikoa etxebizitzaren jabeen eskuetara

transferitzea eragiten dute, pertsona horiek zerga gutxiago ordaintzen baitituzte (horrek diru gutxiago biltzea dakar).

Jenderik gabeko etxebizitzari dagokienez, etxebizitza bat hutsik dagoela zehazteko iraupena bi urtetik urte batera jaisten da jabe handien edo pertsona juridikoen esku dauden etxebizitzetan (bankuak, inbertsio-funtsak, etab.). Administrazioak nahitaez desjabetzea ere planteatzen da. Hala ere, irtenbide posible asko planteatzen dira puntu horretara iritsi aurretik.

Era berean, pertsona juridiko horiek, hipoteka betearazteko edo etxegabetzeko demanda judizialaren prozesu bat jarri aurretik, alokairu hobaridun bat eskaini beharko diete etxegabetuko dituzten pertsonari, betiere baldintza jakin batzuk betetzen badituzte. Azken bi neurri horiek ez lirateke mugatu behar pertsona juridikoetara, baizik eta gauza bera planteatu beharko litzateke jenderik gabeko etxebizitza guztietarako eta hipoteka betearazpeneko prozesu guztietarako.

Etxebizitzak birgaitzea eta elkarlaneko edo tutoretzapeko etxebizitzak bultzatzea ere legearen barruan sartzen da.

Ez da hitz egiten erabilera turistikoko etxebizitzari buruz. Turismo mota honen gero eta garrantzi handiagoa zuzeneko ondorio sozio ekonomikoak izaten ari da Nafarroan eta, ondorioz, etxebizitzaren merkatuan. Estatistika ofizialik ez dagoen arren, gero eta ugariagoak dira erabilera turistikoko etxebizitzaren eskaintzak, Airbnb bezalako plataformetan ikus daitekeenez, ostatu horiek kudeatzeko bitarteko nagusia baita. 2018ko azken datuen arabera, erabilera turistikoko 2.000 etxebizitza baino gehiago zeuden Nafarroan, gehienak Iruñean.

Horren guztiaren ondorioz, pertsona askok beren betiko auzoetatik alde egin behar dute, baliabide handiagoak dituzten pertsonak iristen diren bitartean edo etxebizitza helburu turistikoa bideratzen den bitartean. Gentrifikazio eta turistifikazio prozesu horiek Nafarroan ere gertatzen ari dira, eta lege honek ez du ezer egiten hori konpontzeko.

3. Ondorioak

Etxebizitza eskubide unibertsala da, baina duela hamarkada batzuetatik hona espekulatzeko eta etekin ekonomikoa ateratzeko ondasun gisa hartu da. Horregatik, etxebizitzaren parkearen gehiengo salerosketara bideratuta dago, alokairuarena oso txikia izanik. Legeek eredu-aldaketa sustatu beharko lukete, eta pertsona guztiek etxebizitza duina izatea bermatu. 2010etik Nafarroan garatu diren legeek ez dute lortu.

20/2022 Legeak ere ez du etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatuko. EAeko legearen elementu ugari sartu dira, eta horiek ere ez dute eskubide hori bermatu. Are gehiago, Hego Euskal Herrian gero eta zailagoa da etxebizitza eskuratzea, legeak gorabehera. Aukera galdua da, eta Nafarroako Gobernuaren eta legea aurrera ateratzea posible egin duten talde parlamentarioen anbizio falta.

Hamarkadak behar izan dira Nafarroan etxebizitza babestuak mugagabeak izan daitezzen. Horren ondorioz, etxebizitza publikoen erdia baino gehiago pribatizatu egin dira, eta baliabide publiko asko xahutu. Gainera, lege berriak alokairua sustatzeko baliabide publikoak handitzeaz hitz egiten du, eta, aldi berean, alokairu sozialeko etxebizitzeari iraungitze data jartzen die.

Era berean, ez da espero tentsionatutako eremuetan alokairuak mugatzeak eragin handirik izango duenik. Neurri horiek etxebizitza gutxi batzuei baino ez diete eragingo alokairu parkearekin alderatuta, eta inola ere ez da aipatzen etxebizitzaren prezioak behera egingo duenik, maximo historikoetan dauden momentu honetan. Alokairu eskuragarriari dagokionez, dena momentuko administrazioaren borondatearen arabera izango da, hura arduratuko baita aplikatzen den ala ez ezartzeaz.

Legearen anbizio eskasari aurrekontu zuzkidura eskasa gehitzen bazaio, etxebizitza arloko egiturazko arazoek bere horretan jarraituko dute. Nafarroako Gobernuak etxebizitzari ematen dion pisua (2022ko aurrekontuetan BPGren % 0,30 soilik) ez da nahikoa nafarren eta nafarren beharrei aurre egiteko, batez ere gazteen beharrei aurre egiteko.

4. ELAren proposamenak

Etxebizitza politiken eredua aldatu beharra dago, erantzuna emango bazaie jendearen beharrei, batik bat zaurgarrien direnei. Horregatik, ELAk egungo eredua ez du ontzat ematen eta honako neurriak proposatzen ditu:

a) Etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatu

EAEko eta Nafarroako etxebizitza legeetan bizilekua eskubide subjektibotzat aitortzen da. Beharrezkoa da eskubide hau behar bezala betetzea; horretarako etxea izateko eskakizunak berrikusi behar dira, eta sustatu kolektiborik zaurgarriek bizileku duin bat izatea.

Hain zuzen ere, erakundeek eskubidea bermatu behar dute, eta laguntzen alternatiba desagertu behar da. Izan ere, hauek ez baitute inola ere ziurtatzen merkatu librean etxebizitza bat izateko aukera.

b) Alokairua sustatu, ez jabetza

Politika publikoek betidanik lehenetsi izan dute etxeen salerosketa, ez alokairua. Politikak aldatu behar dira, honako helburuak lortzeko:

- Babespeko bizileku guztiak alokairura bideratu; alokairu soziala sustatu behar da. Sistema honek, gainera, aukera ematen du tarteka berrikusteko, unean uneko baldintza eta beharrezkoen egokitu ahal izateko. Etxea esleitu zaien pertsonen egoera alda daiteke denborarekin.

- Babespeko etxearen kalifikazioa iraunkorra eta mugagabea izan behar da. Soilik honela sor daiteke etxebizitza parke publiko zabal bat, zeinak beharizanen estaldura bermatuko duen.

c) Hutsik dauden etxe guztiak baliatu eta alokairura bideratu.

Hutsik dagoen etxebizitza batek ez du bere funtzio soziala betetzen. Ezin da onartu etxe hutsak egotea, noiz eta bizilekua behar duen eta lortu ezinik dabilen jendea dagoenean. Horregatik, etxebizitza ez erabiltzeagatik ezarritako kanonak gogorragoak izan behar dira, progresiboak jabe batek hutsik dituen bizileku kopuru eta balioaren baitan, eta pertsona fisikoa edo juridikoa den. Etxe bat hutsik izatea garesti ordaindu behar da.

Finantza erakundeak derrigortu behar dira dituzten etxebizitza hutsak alokairu sozialera bidera ditzaten. Erakundeen esku daude egun etxebizitza gehienak, kasu askotan hutsik. Finantza erakundeen esku dauden etxebizitza hutsak arautu, kontrolatu eta, behar izanez gero, desjabetu egin behar dira alokairuko programa publikoetan sartzeko eta behar dutenen esku jartzeko.

d) Etxegabetzeak geldiarazi

HEHn egiten den etxegabetze kopurua oraindik ere oso handia da, batik bat alokatutako bizilekuetan. Ezinbestekoa da berehala geldiaraztea ohiko bizilekuaren etxegabetzea, zorra dutenen edota errenta ordaintzeko sarrera aski ez dutenen kasuan.

Bizileku alternatiboa bermatu behar da etxegabetze prozesuan dagoen ororentzat, etxe berean eta alokairu sozial baten truke, edota beste aukera batzuen bidez.

e) Alokairuko prezioak mugatu

Alokairuko prezioen igoera jasanezina da. Alokairuko Prezioen Indize bat sortu behar da errenta guztien igoera mugatzeko, ez soilik inguru tenkatuetan. Alokairuko prezioak mugatzeko xedea duten lege proposamen berriak aldatu behar dira, errenten murrizketa benetakoa izan dadin.

Alokairuen jaitsiera hau etxejabe guztien kasuan ezarri behar da, handi zein txiki direla ere. HEHn alokatutako etxe gehienak edukitzailer txikien esku daude. Alokairuko prezioak jaitsi nahi badira, lege bidez muga horrek erregimen honetako bizileku guztiei eragin behar die.

f) Erabilera Turistikorako Etxebizitzak mugatu eta kontrolatu

Erakunde publikoek mugatu egin behar dute ostatu hauen eskaintza, eta are debekatu, beharrezkoa gertatuz gero, alokairuko etxebizitza parkea handitzeko. ETEen eskaintza kontrolatu beharra dago, baita haiek iragartzen dituzten plataformena ere, adibidez, Airbnb. Bestalde, ostatu turistiko horien erregistroa ere kontrolatu behar da gaur egun dagoen iruzurra ekiditeko.

g) Etxebizitzako gastu publikoa gehitu

Administrazioek etxebizitzako gastua asko gehitu behar dute. Horretarako politika hauetara gutxienez BPGaren %2 bideratu behar da. Gainera, gastu hau modu iraunkorrean egin behar da; horretarako dagoeneko eraikita dauden etxeen birgaitzea eta erabilpena sustatu behar da. Agerian geratu da etxebizitzaren eraikuntza masiboa, ikuspuntu ekonomiko eta ekologikotik

jasangaitza izateaz gainera ez dituela jendearen beharrianak asetzen. eta bere ondorio bakarra etxebizitza-merkatu espekulatibo bat sortzea dela.

Gainera, kolektiborik zaugarrientzako laguntzen zenbatekoa gehitu behar da, esaterako gizarte- bazterkeria jasateko arriskuan dagoen jendearentzat zein gazteentzat.

h) Parte-hartze handiagoa etxebizitza politiketan

Etxebizitza-politikak garatu behar dira, ez higiezin-politikak. Horretarako erabakiak hartzerakoan inplikatu egin behar dira gizarte-mugimenduak, batik bat etxebizitzaren arazoa ondo ezagutzen dutenak eta jenderik zaugarrienarengandik eta etxegabeengandik gertuen daudenak.

Benetako eredu-aldaketa soilik gauzatu ahal izango da arazoen eta irtenbiden zinezko sozializazioa egiten bada.



www.ela.eus

ELA
EUSKAL SINDIKATUA