

NAFARROAN ETXEBIZITZA IZATEKO ESKUBIDEAREN LEGE PROIEKTUA

ELAren BALORAZIOA

Iruñea, 2010eko apirilak 22

1.- SARRERA

Agintzen dutenen ideologia egiten dituzten politiketan islatzen da. Hain zuzen, etxebizitza politikak espekulazio-merkatu bat sortu du; honekin herritarren gutxiengoa aberasten da, eta gainera gizartearen zati handi baten beharrianak ez dira asetzen.

Arazo hauek direla-eta, Gobernuak Nafarroan etxebizitza izateko eskubidearen foru-legegaiaren proiektua bultzatu du. Baina beronetan etxebizitza ez du inondik ere eskubide gisa hartzen, ez etxebizitza lortzeko bermerik ematen; aitzitik, aurreko politikaren jarraipena finkatzen da, eta Administrazioari egiteko bakarra egozten zaio, etxebizitza kopuru eskas baten kudeatzaile hutsa izatea. Agiri honetan legegai hori aztertzearekin batera etxebizitzari buruzko zenbait ondorio eta proposamen plazaratuko dugu.

2.- AZTERKETA

Nafarroan etxebizitza izateko eskubidearen legegaiarekin etxebizitza babestuen araudia aldatu nahi dute, hauei buruzko erregimen juridikoa eta esleitzeko, kudeatzeko eta kontrolatzeko baldintzak ezartzen direlarik.

Lege-testu berriaren helburuak batik bat etxebizitza babestuak eraikitzea, lurzorua lortu eta urbanizatzea, zaharberritzea eta alokatzea dira. Beraz, testu honek etxebizitza babestuak nola esleitzen diren arautzen du, alokatu edo erositara, baita zaharberritzeko laguntzak ere.

Legegaiaren asmoa da oro har **etxebizitza babestuen** erregimena hogeita hamar urtez indarrean egotea.

Alokatzeari buruz legegaiak dio etxebizitza hutsak errentan hartzeko bidea sustatuko duela. Gainera, administrazioak etxebizitza hutsak merkatuko prezioan hartu eta prezio babestutan berraloka ditzakeela ere esaten du, prezioen arteko aldea bere gain hartzen duelarik.

Testu honek badu berritasunik: **babespeko etxebizitza motak** gutxitu nahi dituzte. Orain arte lau ziren (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, prezio finkatua duten etxebizitzak eta hitzartutako prezioa duten etxebizitzak), eta lege berriarekin bi besterik ez izatea da asmoa: babes ofizialeko etxebizitzak eta prezio finkatukoak; lehenak merkeagoak lirateke (araudi batek zehaztuko du etxebizitza zein motakoa izango den).

Etxebizitzaren ezaugarriak dagokienez, legegaiak irizpideak finkatzen ditu, saltzeko gehienezko **azalerari** eta **prezioari** dagokionez:

- Azalera ez da aldatu lehengo etxebizitzaren lege nafarrarekiko. Babes ofizialeko etxebizitzek 90 metro koadro edo gutxiago izango dute, edota 120 familia ugarietzako badira. Prezio finkatuko etxebizitzek 120 metro koadro edo gutxiago izango dute, edota 140, familia ugarietzako badira.
- Aurreko araudiak prezioaz dagokion hitzarmena aipatzen zuen, baina oraingo legegaiak dio saltzeko edo errentan emateko gehienezko prezioa urtero eguneratuko diren moduluen arabera izango dela. Modulu hauek etxebizitzaren metro koadroak duen prezioa adieraziko dute.

Beste atal bat ere aldatu dute, hain zuzen **etxebizitza babestura eskubidea izango duten pertsonak hautatzeko sistema**. Testu honek etxebizitza babestuaren errenta-erregimena era berezian taxutzen du: lehentasuna ematen die gazteei, lan egonkorrik ez dutenei, errenta-maila edota baldintza sozioekonomiko jakin batzutan daudenei. Bestalde, etxebizitzaren jabe izateko lehentasuna ematen zaie lan egonkorra eta antzinasuna dutenei, eta nolabaiteko segurtasun zein ahalmen ekonomikoa dutenei.

Hartara, etxebizitza babestuak lortzeko berariazko eskakizunen artean ere aldatu egin dute familiaren **gehienezko diru-sarrera haztatuen kopurua**. Hauek kalkulatzeko erreferentzia IPREM izango da; orain arte LGS izan ohi zen. Beraz, koadro honetan bildu ditugu orain arteko eta bidean den araudiaren

arabera 2010an etxebizitza babestuen zerrendan izena emateko eskubidea izateko familiko gehieneko diru-sarrera haztatuak:

GEHIENEZKO FAMILIKO DIRU-SARRERA HAZTATUAK

ARAUDIAREN ARABERA

	Lehengo araudia		Etxebizitza izateko Eskubidearen Legegaia	
	Kalkulua	Gehieneko diru-sarrera	Kalkulua	Gehieneko diru-sarrera
VPO	LGS 5,5 bider	3.483,15	IPREM 4,5 bider	2.396,30
VPT	LGS 7,5 bider	4.749,75	IPREM 6,5 bider	3.461,32

Iturria: Nafarroako Etxebizitzaren Babes Publikorako 8/2004 Foru-Legea,

Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubidearen Foru-Legegaia

Etxebizitza babestu bat lortzeko eskatzen den **gutxieneko diru-sarrerari** buruz, legegaiak dio araudiak finkatuko dituela.

Aztertu beharrekoa da ere esleipena hartzen duten pertsonen artean **kooperatibak** eratzeak aukera ematen duen **zuzenketa**. Zuzenketa hau behin betiko lege-testuan sartzeko aurkeztu dute. Honen xedea, etxebizitzarekin inongo zerikusirik ez duten erakunde pribatuek kooperatibak eratu ahal izatea da, etxebizitza esleitu zaien pertsonen artean. Sistema honetan sartuko dira laguntza- eta gizarte-erakundeak eta sindikatuak.

3.- IRITZIA

Legegaiak herritarrei **ez die bermatzen** etxebizitza duin eta egokia izateko eskubiderik, bere helburu teoriko nagusia hori izanagatik. Testua oso orokorra da, eta etxebizitzaren eskubidea gutxieneko maila batean bermatzeko beharrezko litzatekeen zehaztasunik ez du. Hain zuzen, legegai honetan ez dago etxebizitzaren egoera larria ezertan alda dezakeen edukirik.

Etxebizitza babestua lortzeko **beharrezko diru-sarrerari** buruz, legegaiak eskatzaileen gehieneko diru-sarrera maila murriztu egiten du, eta gutxieneko diru-sarrera arautuko dela dio, baina etxebizitza kontseilariak esan du eskatuko diren gutxieneko diru-sarrera horiek gehitu egingo dituztela. Hortaz, neurrian

ondorioz etxebizitza babestua izateko aukera duen herritar kopurua txikiagoa izango da.

Legegaian etxebizitza publiko mota kopurua txikiagoa da, baina oraindik ere bi mota izango dira, babestuak eta prezio finkatua dutenak; lehenak txikiagoak dira, diru-sarrera apalagoak dituzten kolektiboentzat, eta horrek eraikuntza enpresen negozioa erraztu egiten du, baita etxebizitza publikoetan ere. ELA **prezio finkatua duen etxebizitza** delako figuraren kontra dago, eta ez du onartzen legeak prezioaren arabera etxebizitza publiko tamaina desberdinak arautzerik. Honekiko, ELAk lurzoruaren erabilpen arrazional eta egokia eskatzen du, eta lehenetsi egiten du etxebizitza publiko gehiago eraikitzea, ez gehiago ordaintzen dutenentzako bizileku handiagoak egitea.

Alokatze babestuari dagokionez, legegai honek aurreko araudiak baino xehetasun gehiago jasotzen du, eta hori ona da. Halere, lege berri honek ere badu arriskua: alokatzeko baldintzak eta kudeatzeko modua finkatu baina errentan bizitzeko aukera sustatzea asmo huts besterik ez izatea, hori lortzeko ezer xedatzen ez duen heinean.

ELAk oso ondo irizten dio **etxebizitza hutsak errentan** jartzeko ahaleginari, baina legegai honetako formularekin (jabeari merkatu libreko errenta bera eskaintzea) jabeak Gobernua bitartekari izatearen abantaila guztiak baliatzen ditu. Honela, etxebizitza libreen errenta maila bera ematea interes pribatuen aldeko gehiegizko emaitza da. Horrenbestez, hobe litzateke jabeari errenta txikiagoa ordaindu eta hutsik dauden etxebizitza gehiago errentan jar daitezen diruz laguntzea.

Bestalde, nabarmena da **UPNk eta PSNk** egin nahi duten zuzenketa, esleipena jaso duten pertsonen arteko kooperatibei buruzkoa. Hau oinarritzat hartuta gerta liteke kooperatiba hauek bultzatzen dituzten erakunde pribatuek ez errespetatzea babespeko etxebizitzak banatzeko irizpide eta baldintzak.

Argi geratzen da etxebizitza arautzeko era berri honekin aldaketak badirela, baina **ez dutela inondik ere** etxebizitza-merkatuaren egitura eraldatuko, eta

gizarteko gehiengoarentzat bizileku duin eta egokia lortzeko aukera ez dela erraztuko.

Nafarroan etxebizitza izateko eskubidearen foru-legegai honekin **aukera bat galtzen** da pertsona orori etxebizitza duin eta egokia bermatzeko. Lege berri honekin aldaketaren bat ezarri arren, gai hau arazo bihurtu duten zergatiak ez dira inola ere konpontzen.

Gainera, eskubide sozialekin zerikusia duten politikak **atenporalak izan beharko lirateke**, eta ez unean-uneko egoera ekonomikoaren menpekoak. Era kontsekuente eta iraunkorrean aplikatu beharko lirateke, ingurumen ekonomikoak gorabeherak izanda ere.

ELAk nabarmendu nahi du **Nafarroak ahalmena** duela etxebizitza gaietan legeak eta arauak egiteko eta ezartzeko, eta beraz, pertsona guztiei etxebizitza duina izateko aukera erabaki dezakeela.

4.- PROPOSAMENAK

a) Eskubidea aitortzea

Etxebizitza duina izateko dauden arazoak konpondu nahi badira ezinbestekoa da pertsona ororen eskubide subjektiboa bermatzea, eta hau legegaiak ez du egiten.

Pertsona guztien etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea gauzatzeko beharrezkoak dira eskubide hori bete dadin auzitegietan galdegiteko aukera ematen duten sistemak. Etxebizitzarik lortu ezinean dauden pertsonak badira, eta horren zergatia herri-administrazioek ezarri ez dituzten oinarrizko baldintzak dira.

Halaber, beharrezkoa da etxebizitza izateko eskubidearekin batera bermatzea eskatzailearen beharrianen araberakoa izango dela. Ezin dira pertsona guztien

beharrak bizileku berdinekin asetu; horregatik, eskatzaile bakoitzaren egoera kontutan izan behar da.

Etxebizitza egokia izan dadin bizitzeko modukoa, ordaingarria eta segurua behar du, hots, bizilekurik gabe ez geratzeko bermea beharrezkoa da, eta azpiegitura zein zerbitzuz hornitua izan beharko da.

b) Espekulazioari aurre egitea

Egungo egoeran ezinbestekoa da espekulazioari aurre egitea. Hau dugu etxebizitzaren merkatuko arazorik nagusienetakoa.

Alabaina, etxebizitza izateko eskubidearen foru-legegaiak hogeita hamar urteko epea ezartzen du babes erregimenerako; beraz, hortik aurrera etxebizitza publikoarekin espekulatzea posible izango da.

Beraz, espekulazioaren arazoa ez du konpondu indarrean dagoen legeak, baina ez du konponduko orain eztabaidatzen den legegaiak ere. Horregatik, behar-beharrezkoa da espekulazioa ezinezko izango den esparru bat. ELAren iritziz babes erregimenak ez luke epemuga bat izan beharko, laguntza publikoak izan dituen etxebizitza batekin espekulazioa galaraztearren.

Honetarako ezinbestekoa da indarrean dagoen lege-esparrua goitik behera aldatzea, etxebizitza izateko eskubidea eta lurraldearen antolamendu iraunkorra, ingurumena errespetatzen duena, bateratu eta taxutuz. Hain zuzen, esan beharra dago egungo lurralde-arautzearen lehentasuna negozioa eta espekulazioa dela: birkalifikazioen negoziotik hasi eta neurrigabeko eraikuntzaraino.

c) Alokatzeko etxebizitza publikoak

Gainera, etxebizitza publiko guztiak errentan eskaini beharko lirateke; honek eragotziko luke horiekin egiten den erabilpen espekulatiboa. Ulergaitza da diru publikoaz ordaindutako bizilekuekin negozioa egin ahal izatea.

Gainera, aldian-aldian berrikusitako alokatzeko erregimen batek aukera emango luke eskaintzen diren etxeak eta jendearen beharrianak hobeto uztartzeko. Alegia, etxea esleitzen zaien pertsonen egoera alda daiteke eskuratzen dutenetik aurrera; beharrezkoa izan liteke beharrian berrien araberako beste bizitza bat, edota behar handiagoa duen beste norbaiti ematea.

d) Eskuhartze publikoa, gastuaren bidez

Beharrezkoa da etxebizitzako gastu publikoa zeharo gehitzea, esparru honetan dauden beharrianen erantzuna eman ahal izateko; legegaiak ez dio kontu honi heltzen. Gaur egun etxebizitzarako BPGaren %0,4 besterik ez da bideratzen.

Halaber, etxebizitzako zerga-arintzeak duten pisua aldatu egin behar da, gai honetarako zuzeneko gastu publikoa bikoizteraino iristen baitira; legegai hau egiterakoan aukera ona zegoen hau konpontzeko. Zehazki, 2010ko aurrekontuetan etxebizitzako zuzeneko gastua 78 milioi euro dira, eta gastu fiskala, berriz, 162 milioi.

Gainera, gastu fiskal hauen %90,3 (147,2 milioi) jabetzara bideratuko da, eta %9,7 besterik ez (14,8 milioi) alokatzeko etxeetara; honek adierazten du zerga arintzeak jabetza bultzatzen duela, errentako bizilekuen kaltetan.

e) Etxebizitzari buruzko informazioa

Harrigarria da gaur egun Nafarroako etxebizitzari buruzko beharrianen eta egoeraren berri ematen duen ikerketa eta argitalpenik ez egotea. Egin den azkena *Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000* izan da, eta hau are bitxiagoa da, ordutik hona etxebizitza lortu nahi dutenen egoera zenbateraino okertu den kontutan izanik.