

LURZORUAREN LEGEARI BURUZKO BALORAZIOA

SARRERA

Euskal Herriko biztanleriak jasotzen duen arazorik garrantzitsuenetarikoa etxebizitzarena izaten da. NBERen Giza Eskubideen Adierazpenak bere 25. artikuluan jasotzen duen eskubidea milaka eta milaka pertsonak urratuta daukagu. Arlo honetan agertzen den eskaintzaren (murrizta eta desegokia) eta gizartean dagoen beharraren arteko aldea oso nabarmena da. Etxebizitzaren eskaintza publikoa diruduna den eskaria era esanguratsuan asetzeko nahikoa ez den bitartean, populazioaren gehiengoak ezinezkoa du erosteko eta alokatzeko merkatu librean baldintza duinetan sartzeko aukerarik izan.

Salneurri altu horien aurrean, gure herrietan eta auzoetan hutsik dauden etxebizitzaren kopuru itzela izatea harrigarria eta mingarria ere bada. Egun, Euskal Herrian 250.000 etxebizitza huts dago, ohiko egoitzak ez diren guztiak kontuan hartuz. Horregatik, eraikuntza masiboaren aldeko apustua mantentzea eskandalagarria da eta iraunkorra ez den lurzoruaren zarrastelkeria ere ahalbidetzen du.

Egoera honen aurrean, erakundeek bultzatzen duten politikaren ezaugarriak nabarmenena jabetza pribatuan esleitzen diren Babez Ofizialeko Etxebizitzak dira (BOE). Horiek eskuratzeko urteko diru-sarrera minino jakin batzuk beharrezkoak dira, baliabide gutxien dituzten pertsonak zozketetatik kanpo ere geratzen direlarik.

Herri honetan etxebizitza eskubide giza aintzat hartzeko benetako borondate politikorik inoiz ez dela izan baieztatu dezakegu. Horrela, berau ez da izan lehenetsun argia Gobernu ezberdinen agenda politikoan eta aurrekontuetan. Egoera honen aurrean herri mugimenduak hainbat ekimen eta mobilizazio bultzatu ditu, etxebizitzaren arazoari irtenbide duina emateko asmoz. Gasteizko Legebiltzarrak Araba, Bizkaia eta Gipuzkoarako Hirigintza eta Lurzoruaren inguruko Legea ixten ari den honetan, *Etxebizitza Guztiontzat!* Plataforma osatzen dugunok edozein lurzoruaren legek jaso beharko lituzkeen minimoak plazaratu nahi ditugu. Minimo horiek beharrezkoak dira egungo egoeratik beste errealitate batera pasatzeko, hutsik dauden etxebizitzaren aprobetxamendua eta alokairuan oinarrituriko apustu publiko irmoa pertsona guztiontzat etxebizitza eskubidea bermatzeko ardatzak direlarik:

1. Etxebizitzarena eskubidea da eta horregatik merkatuaren logikatik kanpo geratu behar da.

Pertsona guztiontzat etxebizitza duina eskuratzeko administrazioek duten erantzukizuna bermatzeko legearen artikulatuan neurri zehatzak garatu behar dira.

Gauzak horrela, "errazteko", "bultzatzeko" edo "babesteko" neurri partzialak gainditu beharrean gaude, arazoaren muinera helduko diren eta oinarrizko eskubide hori gauzatzearen aldekoak izango diren beste neurririk aplikatuz.

2. Etxebizitzaren inguruan administrazio ezberdinen aurrekontuak gehitu behar dira, benetako beharrezan araber.

Legeri desberdinetan agertzen diren neurriak betetzeko aurrekontu publikoak gehitzeko konpromisoa ziurtatzea.

Udalek lurren salmenta finantzatzeko tresna bezala erabiltzea saihestea.

3. Dirutza publikoak etxebizitza publikoaren sustapen zuzenetara bideratu behar dira, baliabide publikoen aprobetxamendua bermatuz eta helburu pribatuak dituzten bitartekaritzak saihestuz.

Administrazio Publiko ezberdinen dirutzak lehentasunezkoa izan behar den etxebizitza parke publikoa mantentzeko, kudeatzeko eta gehitzeko zuzendu, zerga-kenkariak eta laguntzak murriztuz edo ezabatuz.

4. Alokairu sozialaren aldeko apustu irmoa izatea, denontzako sarbidea bermatzeko bidean eta administrazioen baliabideekin espekulazioaren aukera ezabatuz. Alokairu horren ordainketa mugatua izan behar da, beste motatako beharrezan eta eskubideak disfrutatzeke aukera eskainiz.

Etxebizitzaren sustapen publiko osoa gizarte alokairura zuzendu, jabetza pribatuan esleitzeko aukera baztertuz. Denontzako den sarbide mota honek administrazioaren esku izango zen etxebizitza parke publiko bermatuko luke. Alokairu horien errenta sarbideen araber neurtu beharko zen.

Hasiera batean, aipatu parke publikoaren garapenak egoera larrienak babestu eta lehenetsi beharko lituzke, pertsona guztien beharrez bermatzeko moduko neurria lortu arte.

5. Testuinguru honetan, etxebizitza hutsak izatea onartezina da. Hori dela-eta, etxebizitza horien berehalako aprobetxamendua bermatzeko, kontrolatzeko neurriak (administrazioek horretarako baliabide nahiko dute) eta zigorrak (desjabetze bidea ere kontuan hartuz) martxan jarri behar dira.

Ikuspegi ekologiko batetik, urbanizatuak izan diren lurzorua aprobetxatzea lehenetsi, gune berriak kolonizazioa kontrolatzeko. Hutsik dauden etxebizitzaren parkearen erabilpena bermatu, pizgarriak eta zigortzeko neurriak bateratuz. Horretarako, hutsik dagoen etxebizitza zer

den jakiteko irizpideak markatu behar dira, errolda bat eginez eta arlo horretan ekintza-plana prestatuz.

6. Lurzoruaren kudeaketa legen bidez arautua izan behar da, guztion interesa bermatzeko eta jarrera espekulatzailerak eragozteko (adibidez, udalen aldetik gertatzen direnak, lurzorua diru-sarrerara gisa erabili ohi dutelako).

Lurzorua kudeatzeko sistema publikoen lehentasuna bermatu, ekimen pribatuari mesede egiten diotenak baztertuz.

Lurzoruaren gaineko kudeaketa sozial batek udalak behartzen ditu, etxebizitza publikoaren eraikuntza ahalbidetzeko lurzoruaren ondare iraunkorra sortu dezaten, beharrian errealak gogoan hartuz.

Urbanizagarria ez den lurzorua eta zehazki landa-lurzorua babesteko neurriak garatu.

ONDORIOA

Etxebizitza Guztiontzat! Plataforman gaudenok hurrengo egunetan bozkatuko den lege-egitasmoak herri honen populazio gehienak jasotzen duen etxebizitzaren inguruko arazoa ez duela konponduko pentsatzen dugu. Berriro ere, prozesu urbanistikoak gizarte beharrianen menpe kokatzeko aukera galdua izango da. Politikariek etxebizitza errentak biltzeko tresna bezala izatea lehenetsi dute, lege-egitasmoaren eztabaidan oso eginkorra izan den espekulazioa bultzatzen duen lobbyaren mesederako.

Beste Lurzoruaren Legea beharrezkoa dela uste dugu, baina borondate politikorik ezean, eraginkorra izango den legerik ez dagoela ustetan gaude. Erakunde publikoak beste bide bat jorratu beharrian daude, etxebizitza politika eduki eta aurrekontu errealez osatuz, gastu fiskala murriztuz edo ezabatuz eta guztionak diren dirutza publikoak higiezin merkatuan eskuhartze eraginkorrak sustatuz.

Egitasmo-lege hau arbuiatzen dugu, bere oinarrietan etxebizitza eskubidea bermatzeko baino errazteko aukera egiten duelako. Beste ikuspegi bat izatea beharrezkoa da, etxebizitza pertsona guztiek dugun eskubidea baita.

Gainera, lege honek ez du egiten Alokairu Sozialaren aldeko apustu erreala, horretarako lurzoruaren hornidura ahalbidetuz. Legeak ez du jasotzen lurzoruaren lehentasunezko helburua alokairuzko etxebizitza parkea osatzea denik. Egun indarrean dagoen etxebizitzaren sistema publikoak (pertsona asko kanpoan uzten duten diru-sarrerara minimoak jasotzen dituen, bere aukera nagusia salmentan jartzen diren BOEen eredian oinarritzen dena, bidegabekak diren zozketen bidez egituratzen dena) eraldatu beharra dago; Alokairu Publikoa, pertsonak dituzten diru-sarrerari egokitua, etxebizitza eskubidea

denontzako bermatzeko aukera izan behar da: inor ez da kanpoan geratuko eta ordainketak diru-sarreraren arabera ezarriko dira.

Lege honek ez du ahalbidetzen hutsik dauden etxebizitzaren kontrol zorrotzagarri sortuko zen parkearen aprobetxamendua. Hondamen ekologikoa izateaz gain, etxebizitza hutsen zenbaki ikaragarria higiezinaren espekulazioaren zutabe nagusietariko da, jasanezina den gizarte mailako bidegabekeria izanik. Zentzu honetan, legeak ez du inolako planteamendurik. Guk, aldiz, hauxe ekintzarako lerro nagusietariko bat ezan behar dela uste dugu.

Prozesu urbanistikoaren inguruan legeak neurri zorrotzagoak planteatu beharko lituzke, egun dagoen desarautzea ezabatzeko asmoz eta lurzoruak guztion ondasuna gorpuzteko eta ez bakan batzuen negozioetarako erabiliko direla bermatuz. Ingurugiroaren ikuspegitik ere babes gehiago eskaini beharko luke, lurzoru urbanizaezinak presio urbanistikoetatik babestuz eta landa-lurzoruari babes berezia emanez.

VALORACIÓN DE LA LEY DEL SUELO

INTRODUCCIÓN

El de la vivienda sigue siendo uno de los problemas más graves que sufre una parte importante de la población de Euskal Herria. Decenas de miles de personas tenemos vulnerado un Derecho reconocido en el artículo 25 de la Declaración de los Derechos Humanos de la ONU. Existe una fuerte discrepancia entre la oferta (escasa e inadecuada) y el nivel de necesidad social en la materia. Mientras la oferta pública de vivienda no alcanza ni para reducir significativamente el nivel de la demanda solvente, la mayor parte de la población no puede acceder en condiciones dignas a los mercados libres de la compra y el alquiler.

Sorprende, cuando no ofende, que ante estos precios, nuestras ciudades y pueblos alberguen una alta tasa de vivienda vacía. En Euskal Herria unas 250.000 viviendas están vacías, o sea, no están siendo utilizadas como residencia habitual. Por lo que seguir apostando por la construcción masiva es un escándalo y un derroche de suelo que no podemos permitir.

Ante todo lo anterior, la característica principal de la oferta de vivienda institucional es la tipología de VPO en régimen de propiedad. Esa oferta establece, además, unos ingresos mínimos anuales, por lo que deja fuera incluso del bombo, a las personas con menos recursos.

Podemos afirmar que nunca ha existido en este país una verdadera voluntad política por reconocer la vivienda como el derecho que es y, por tanto, por darle prioridad en la agenda política y presupuestaria de los Gobiernos. Ante este panorama, han sido varias las movilizaciones llevadas a cabo por el movimiento popular con el fin de exigir una solución al problema de la vivienda. En estos momentos, en los que el Parlamento de Gasteiz está cerrando el debate sobre la Ley de Suelo y Urbanismo para Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, desde la Plataforma *Etxebizitza Guztiontzat!* queremos hacer públicos los mínimos que creemos que cualquier Ley del Suelo debería recoger para pasar de la actual situación de la vivienda en Euskal Herria a otro escenario, donde el aprovechamiento de las viviendas vacías existentes y la apuesta clara por una política pública basada en el alquiler sean los ejes para que el derecho a la vivienda sea asegurado a todas las personas:

1. La vivienda es un derecho, por tanto debe quedar fuera de la lógica del mercado.

Desarrollar en el articulado medidas concretas que garanticen el cumplimiento de la responsabilidad que las administraciones tienen en el acceso a una vivienda digna para todas las personas.

Por tanto, debe superar medidas parciales destinadas a “facilitar”, “promover” o “favorecer” este acceso, e implementar otras que aborden la raíz del problema y permitan hacer plenamente efectivo este derecho básico.

2. Es necesario aumentar la dotación presupuestaria de las diferentes administraciones en materia de vivienda, en función de las necesidades reales.

Asegurar un aumento del presupuesto público suficiente para hacer realidad las medidas planteadas en las diferentes legislaciones.

Evitar el empleo de la venta de suelo como fuente de financiación de los ayuntamientos.

3. El dinero público se ha de dedicar a la promoción directa de vivienda pública, garantizando así el aprovechamiento de los recursos públicos y ahorrando intermediaciones que responden a fines privados.

Destinar con prioridad el dinero de las Administraciones Públicas al impulso directo del mantenimiento, gestión y ampliación del parque público de vivienda, frente al gasto en forma de deducciones o ayudas fiscales.

4. Apuesta decidida por el alquiler social, como vía para garantizar el acceso universal y evitar que se especule con los recursos de la administración. El pago de este alquiler debe limitarse, de forma que nunca impida la satisfacción de otras necesidades y derechos.

Destinar la totalidad de la vivienda de promoción pública al alquiler social, frente a la opción de su adjudicación en régimen de propiedad. Este sistema de acceso universal garantizaría la creación de un parque de vivienda pública que se mantendría en manos de la administración. La renta de estos alquileres deberá fijarse en función de los ingresos.

El desarrollo de este parque deberá priorizar las situaciones de mayor necesidad en un primer momento, hasta lograr un tamaño suficiente para garantizar el acceso a todas las personas.

5. La vivienda vacía supone un lujo inadmisibles en este contexto, por tanto es necesario articular las medidas de control (la administración tiene recursos para ello) y de penalización que aseguren el aprovechamiento inmediato de estas viviendas (pudiendo plantearse incluso medidas de expropiación).

Priorizar el aprovechamiento de los suelos ya urbanizados desde una perspectiva ecológica, con el fin de controlar la colonización de nuevos espacios. Garantizar el uso del parque de vivienda vacía, combinando las medidas incentivadoras y sancionadoras. Para ello, se deben fijar los

criterios que determinan qué es una vivienda vacía, elaborar un censo de las mismas y planificar la actuación en este ámbito.

6. La gestión del suelo debe estar regulada por leyes que aseguren el empleo del mismo en función del interés social e impida actitudes especulativas (por ejemplo, por parte de los Ayuntamientos, que habitualmente lo emplean como vía de financiación).

Garantizar la prioridad de los sistemas públicos de gestión del suelo frente a los que favorecen la iniciativa privada.

Una gestión social del suelo obliga a que los ayuntamientos generen un patrimonio permanente de suelo orientado a la construcción de vivienda pública, atendiendo a las necesidades reales.

Desarrollar medidas de protección del suelo no urbanizable y del suelo agrario en concreto.

CONCLUSIÓN

Desde la Plataforma *Etxebizitza Guztiontzat!*, pensamos que el proyecto de ley que se va a votar en próximas fechas no va a solucionar el problema de la vivienda que afecta a la gran mayoría de la población de este país. Va a ser ésta una nueva oportunidad perdida, de poner la gestión y regulación de los procesos urbanísticos al servicio de las necesidades sociales y una nueva ocasión en la que la clase política prefiere mantener la vivienda como elemento de concentración de rentas, favoreciendo los intereses del lobby financiero-especulativo (que ha sido muy activo durante toda la discusión).

Creemos que otra Ley de Suelo es necesaria, pero también creemos que a falta de voluntad política real ninguna ley será efectiva. Las instituciones deben emprender un camino para llenar la política de vivienda de contenidos y presupuestos reales, reduciendo, cuando no eliminando, el gasto fiscal (deducciones fiscales) en la materia y movilizándolo el dinero del conjunto de la ciudadanía hacia una intervención real del mercado inmobiliario.

Rechazamos este proyecto de ley porque no parte de querer garantizar el Derecho a la Vivienda, sino que se enfoca a facilitararlo. Otra perspectiva es necesaria, la Vivienda es un Derecho de Todas las Personas.

Además, esta ley no plantea una apuesta real por el Alquiler Social mediante las reservas de suelo. La ley no recoge el destino prioritario de los suelos para un parque público de alquiler. El sistema de vivienda público actual (con ingresos mínimos que dejan fuera a la gente, VPO en venta como producto mayoritario y sorteos que dejan sin vivienda a miles de personas) debe transformarse en otro en el que el Alquiler Público, adaptado a las rentas de las personas, sea la manera de acceso universal a la vivienda: donde nadie quede fuera y todas las personas paguen en función de sus ingresos.

Esta ley debería no asegura el aprovechamiento del parque construido mediante el control estricto de la vivienda vacía. Además de ser un atentado ecológico, la enorme cantidad de viviendas desocupadas es uno de los pilares de la especulación inmobiliaria y constituye una injusticia social que no nos podemos permitir. La ley no plantea ninguna medida en este sentido y creemos que ésta debería ser una de las líneas prioritarias de actuación.

La ley debe de plantear medidas mucho más estrictas en cuanto a la gestión del proceso urbanístico, con el fin de eliminar la desregulación actual, asegurando que los suelos sean utilizados no para el enriquecimiento de unos pocos, sino para el bien común. Además, esta ley debería ser mucho más proteccionista con el medio ambiente de lo que es, defendiendo los suelos no urbanizables de las presiones urbanísticas y prestando especial atención a la protección del suelo agrario.