



**AGINDUA, EUSKO JAURLARITZAKO ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA
SAILBURUARENA, ZEINAREN BIDEZ HASIERA EMATEN BAITZAIO ZUMAIKO
UDALERRIA BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMU IZENDATZEKO
PROZEDURARI.**

AAAA_RES_5099/24_09 ESPEDIENTE-ZK.

Zumaiako Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinetan eskatzen baita udalerrri osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Espedientearen zenbakia AAAA_RES_5099/24_09 da, eta hauek dira hari buruzko

AURREKARIAK

LEHENENGOA.– 2024ko ekainaren 13an (SIR sarrera-erregistroko zenbakiak: 202400000435031 eta 202400000435057), Zumaiako Udaleko (Gipuzkoa) Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakia aurkeztu zen, zeinaren bidez Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatzen baitzaio has dezala Zumaia udalerrri osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura eta onartzen baitira izendapen horretarako diagnostikoa eta justifikazio-memoria, baita garatu nahi den neurrien plan espezifikoa eta horretarako egutegia ere.

BIGARRENA.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerari dokumentazio hau erantsi zaio:

1. Zumaiako etxebizitza-diagnostikoa eta -plana, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.
2. Justifikazio-memoria.
3. Ekintza-plana.

HIRUGARRENA.– Dokumentazioa aztertuta, eta bat etorritz Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Zumaiako Udalari epe bat eman zaio, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak aurkez ditzan; zehazki puntu hauei dagokienez:

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ





1. Datozen 3 urteetan alokairu sozialerako eta eskuragarriko etxebizitza babestua eraikitzeko konpromisoak hartzeari buruzko zehaztapena.
2. Hiru urteko ekintza-planean zehaztea Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan garatutako neurrien aplikazio operatiboa.
3. Bizigune programari dagokionez hartutako konpromisoak garatzea, programan izena ematen duten etxebizitza hutsen jabeentzat aurreikusitako hobari fiskalak handitzeko aukera barne, edo etxebizitza hutsak birgaitzeko laguntza-ildoak ezartzea, Eusko Jaurlaritzak ematen dituenen osagarri.
4. Etxebizitzak eskuratzeko aurreikusitako udal-politika eta, hala badagokio, horretarako aurreikusitako aurrekontua zehaztea.

LAUGARRENA.– 2024ko azaroaren 18an, Zumaia Udalak neurrien plan espezifikoak aurkeztu zuen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak helarazitako eskakizunetan ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

LEHENENGOA.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sailak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedientea ebazteko, Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.



BIGARRENA.– Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzaren ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

“a) Adierazpenaren aurretik, prestaketa-prozedura bat beharko da, gunean guneko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haien bilakaera denboran zehar; etxeko unitate egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta horien bilakaera denboran zehar, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera emango baitu. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorriz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeenak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintza, prezio eta etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo desorekak eta gizarte- eta lurralde-koehesioaren kalterako diren gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloko eskumena duen administrazioaren mugatzeko prozeduraren ebazpenak behar bezala arrazoituta egon behar du, eremuko etxebizitza-merkatuaren gabeziak edo hutsak egoki azalduta, edozein modalitatetan, ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko eta betiere arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunen eta ezaugarrien arabera ere bai. Ebazpen hori Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioako Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.



d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, hiru hilean behin, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, artikuluko legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.”

HIRUGARRENA.– 12/2023 Legearen 18. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat izendatzeak justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, honako bi inguruabar hauek gertatzen dela egiaztatzeko:

- a) Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak –gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek– familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzen duela.
- b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu aurreko bost urteetan, kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu gehiago haztea.

Izendatzeak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berarekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta garapen-egutegia proposatuko dituena.

LAUGARRENA.– Zumaiako Udalak aurkeztutako eskaera eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, honako gogoeta hauek egin behar dira:

1. Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete du.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera garatzen da, hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta denboran duten bilakaera barne, baita bertan bizi diren etxeen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta denboran zehar izan duten bilakaera ere.

2. Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatu du, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko legezko baldintzak daudelako.



Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, eta bertan irizten da Zumaiak betetzen duela 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko b) apartatuan aurreikusitako irizpidea, non etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu aurreko bost urteetan, izan duen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu gehiago haztea, hots, dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gehiago.

Memorian justifikatzen da Zumaia eremu tentsionatu izendatzea, adierazita 2017-2022 aldian alokairu-errentaren igoerak eskakizun hori betetzen duela, udalerrria eremu tentsionatu izendatua izateko. Aldi horretan alokairu-errenta % 22,8 igo dela, 8,8 puntu KPlaren gainetik adierazten da. Eremu tentsionatu izendatzeko eskatzen den baldintza alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak KPlaren igoera hiru puntutan gainditzea denez, adierazten da aise gainditzen dela Zumaia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea justifikatzeko Etxebizitza Eskubidearen Legearen atalasea. Horri dagokionez, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan egindako EAEko eremu tentsionatuei buruzko txostenean jasotako datuak berrikusi dira, eta egiaztatu da Zumaiako udalerrian alokairu-errenta % 21,93 hazi dela 2017-2022 aldian. Hazkunde horren arabera, agerian geratu da betetzen dela irizpide hau: etxebizitzaren alokairu-prezioa, kasu honetan, EAEn kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez ehuneko hiru puntu gehiago haztea.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoa dagokionez, aurkeztutako dokumentazio osagarrian jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu eskaera hobetzeko eskakizuna bete dela, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian jarritako desorekak lehengoratzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintza, Zumaiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.



Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

EBAZTEN DUT

LEHENENGOA.– Hasiera ematea Zumaiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

BIGARRENA.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz, HOGEI EGUN balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte. Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Zumaiako udalerria zona tentsionatu izendatzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta alde zurreko memoria.

HIRUGARRENA.– Agindu hau Zumaiako udalari jakinaraztea, eta HOGEI EGUN balioduneko epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka, ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutseko egintza baita.

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILBURUA

DENIS ITXASO GONZÁLEZ