



IRUN ETXEBIZITZAREN ARLOKO DIAGNOSTIKOA ETA PLANA

Irun udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko eskaeran egindako borondatezko hobekuntzen dokumentua (Espediente zenbakia: AAAA_ORD_7274/24_09 GV)

2024ko abendua

Egilea:

 **Eikertalde**

1 AURREKARIAK

I.- 2024ko urriaren 30ean, Irun bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatzeko eskaera aurkeztu zuen Irungo Udalak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean. Horretarako, nahitaezko dokumentazioa aurkeztu zuen:

1. Irungo Diagnostikoa eta Etxebizitza Plana, tentsio eremu izendatzeko.
2. Justifikazio-memoria.
3. Neurri publikoen Plan Espezifikoa.

II.- Aurrerago, 2024ko azaroaren 28an, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpena iritsi zen Udalera. Gehienez ere 15 egun balioduneko epean justifikazio-memoriaren eta neurrien plan espezifikoaren aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko eskatzen zuen ebazpenak, udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko prozesua bultzatzeko eta baliozkotzeko.

Zehazki, honako alderdien gaineko hobekuntzak edo aldaketak egitea gomendatzen zen:

1. Eskaeraren xede den eremuan edukitzaile handiaren figura modu berezian definitzearen bidezkoatasuna berrikusi behar da, eta justifikazio-memorian arrazoitu behar da.
2. Legez ezarritako gainerako neurriak albo batera utzita, honakoa bidezkoa dela uste izanez gero, memorian justifikatu behar da: bizitegi-merkatuko tentsio eremuan kokatuta dauden eta izendapena indarrean sartu aurreko bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten etxebizitzaren alokairu-kontratuaren alokairua mugatzea, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. atalean aurreikusten den moduan; modu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako alokairuak ezin du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikagarria den gehieneko prezioa.
3. Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzeko aukera aipatzen da neurrien plan espezifikoan, baina ez dira zehazten aipatutako neurriak ezartzeko dauden aurreikuspenak. Hortaz, uste dugu beharrezkoa dela arlo horretan ezarri nahi diren neurriak gehiago zehaztea.

III.- Azkenik, tramite hau Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren eta Irungo Udalaren arteko komunikaziorako aldia dela aipatzen du errekerimenduak. Hala, elkarren artean adostutako eta koordinatutako neurriak txertatzeko balio behar du eskaera borondatez hobetzeko dokumentu honetan jasotako proposamenak, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatu ondoren idatzi behar den plan espezifikoaren bideragarritasuna bermatze aldera.

2

IRUN UDALERRIA BIZITEGI MERKATUKO TENTSIO EREMU IZENDATZEKO ESKAERAN EGINDAKO BORONDATEZKO HOBEKUNTZAK

Azaldutako aurrekariak kontuan hartuta, hasierako eskaeran jasotako neurrien Plan Espezifikoa eta justifikazio-memoria honako hobekuntzekin osatzea proposatzen da. Hobekuntza horiek behar bezala justifikatu beharko dira:

- 1) Edukitzaile handiei** dagokienez, 12/2023 Legearen 3.k) artikulua aukera ematen du horiek modu zehatzean definitzeko, eta, Irungo bizitegi-merkatuko tentsio eremuan, honako definizioa proposatzen da:

“Irungo bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren barruan, edukitzaile handizat hartuko dira bizitegi-erabilerako hiriko bost higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisikoak edo juridikoak, edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako gainazal eraikia dutenak, garaiek eta trastelekuak kontuan hartu gabe, eta administrazio publikoen, horien erakunde instrumentalen edo horiek gehiengoz parte hartzen duten sozietateen jabetzako etxebizitzak kontuan hartu gabe”.

Aurrekoarekin bat etorritik, edukitzaile handiak alokatzaileak diren kontratuen kasuan, espedientearen ebazpenean honakoa ager dadin eskatzen da: Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 19. artikuluan, lehenengo amaierako xedapenean, bosgarren amaierako xedapenean eta seigarren amaierako xedapenean ezarritako zehaztapenak aplikatuko direla. Era berean, bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren indarraldian zehar aplikagarriak izan daitezkeen beste xedapen batzuk ere aplikatuko dira.

JUSTIFIKAZIOA

Dokumentu hau igorri den egunean, Irungo udalerrian 27.726 etxebizitza daudela egiaztatu ahal izan dugu. Gainera, udalerriko 107 etxejabe bizitegi-erabilerako 5 hiri-higiezin edo gehiagoren jabeak dira; guztira, 704 etxebizitzaren jabeak dira titular horiek. Etxebizitza kopuru hori esanguratsua dela uste dugu, eta udalerriko alokairu-prezioetan eragin handia izan dezakeela. Izan ere, higiezin atarietan ia ez da alokairuko etxebizitzarik eskaintzen.

Hori dela eta, garrantzitsua da edukitzaile handiek aldi behin eskaintzen dituzten etxebizitzak 12/2023 Legean aurreikusitako aginduetara egokitzea, alokairu-prezioei eusten laguntzeko. Era berean, garrantzitsua da zaugarritasun ekonomikoko egoeran dauden maizterrak babesteko helburua duten gainerako neurriak ere betetzea.

- 2) Errekerimenduaren bigarren puntuari dagokionez, uste dugu beharrezkoa dela bizitegi-merkatuko tentsio eremuan kokatuta dauden eta izendapena indarrean sartu **aurreko bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten** etxebizitzaren alokairu-kontratuetan alokairua mugatzeko eskatzea, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. atalean aurreikusten den moduan; modu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako alokairuak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indize-sistemaren arabera aplikagarria den gehieneko prezioa.

JUSTIFIKAZIOA.

Hutsik dauden edo gutxi erabiltzen diren etxebizitzak mobilizatzeko helburuarekin, eta horien jabeak ez badira BIZIGUNE edo ASAP programa publikoetan sartzeko, etxebizitza horiek alokairu eskuragarriantz bideratzeko aukera ematen duten neurriak ezarri behar dira, alokairu berriak erreferentziako prezioen indize-sistemara mugatuta eta, hala, alokairuen igoera espekulatiboa saihestuta.

Justifikazio-memorian adierazi den moduan, Irungo 1.131 etxebizitzatan ez dago inor erroldatuta. Udalerriko etxebizitzaren % 4,1 dira. Hortaz, alokairu-merkatutarako irteera posiblea erregulatu ezean, prezioak kontrolik gabe igo litezke.

- 3) Errekerimenduaren hirugarren puntuari dagokionez, eta jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak garatzen duen **kanonaren ezarpen posiblearekin** lotuta, hasieran igorritako neurrien planean honako hobekuntza egitea proposatzen du Irungo Udalak:
- 1.2. ESTRATEGIAren barruan. Alokairu-merkatuan bitartekaritza-programak sustatzea eta etxebizitza babestuak sustatzea; 1.2.6. ekintza berria txertatzea; hutsik dauden etxebizitzaren inbentario bat egitea, errolda-datuak eta horniduren datuak gurutzatuta, hornidura-enpresek hornidura-datuak ematen dituzten unean.

Bi urte baino gehiago hutsik dauden etxebizitza kopuruaren irismena eta dimentsioa kontuan hartuta, horiek mobilizatzeko estrategiarik egokienak zehaztuko dira, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretua aplikatzearen bidez, bai kanona ezarrita, bai aipatutako araudian aurreikusitako sustapen-neurriak ezarrita.

Halaber, inbentarioaren emaitzak eta proposatutako estrategiak Planaren Jarraipen eta Koordinazio Batzordean kontrastatzea proposatzen da (4.2.1. ekintza), gauzatu beharreko etorkizuneko ekintzak aztertu ahal izateko. Irungo Udalak, IRUNVIK eta Eusko Jaurlaritzak osatzen dute batzorde hori.

3

**IRUN UDALERRIA BIZITEGI MERKATUKO
TENTSIO EREMU IZENDATZEKO ESKAERAN
BORONDATEZKO HOBEKUNTZAK SARTZEKO
ESKAERA**

Proposatutako borondatezko hobekuntzak onartzeko eskatzen diogu Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari, eta publikoki jakinaraziko diren neurrien Plan Espezifikoan eta justifikazio-memorian txerta ditzala.