

Etxebizitza planifikatzeko oharrak

XVI. eta XVII. mendeak: etxebizitza, aberats filantropoen karitate-obra eta adoktrinamendu-tresna gisa



Fuggerei ongintzako etxebizitza multzoa, Augsburg, Alemania. 1514-1523. Jakob Fugger bankari eta merkataria aberatsak sortua. Munduko zaharrena.

67 etxe 60 m²-ko 147 apartamenturekin. Urteko alokairu oso baxua: 0,88 euro (oraindik ere). Baldintzak: bi urte Augsburgen bizitzen eramatea, pobrea eta zorrik gabea izatea, eta, noski, katolikoa izatea: bazegoen helburu ebanjelizatzaile bat.

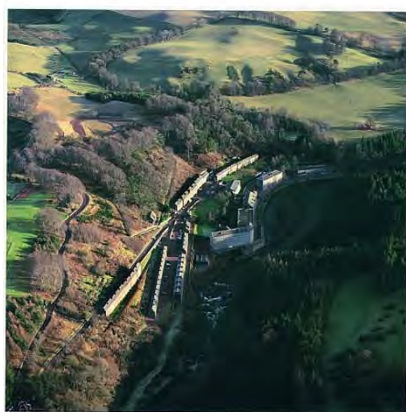
**XVI. eta XVII. mendeak: etxebizitza, aberats
filantropoen karitate-obra eta adoktrinamendu-
tresna gisa**



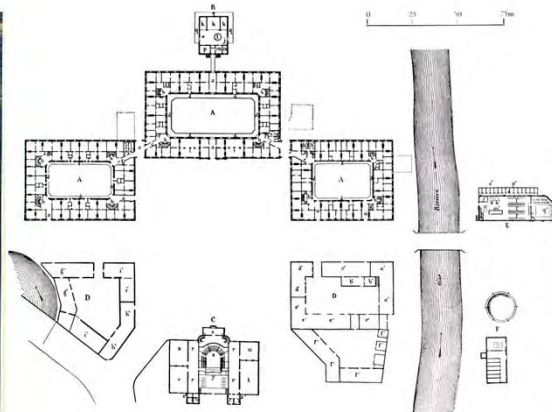
Londresko Trinity Almshouse (Mile End Road).
Christopher Wren (seguruena), 1695.
28 etxebizitza kapera baten inguruan: helburu
ebanjelizatzaile bat ere bazuten.
Erresuma Batuan 2.500 almshouse edo
limosna-etxe zeuden, eta batzuk oraindik ere
existitzen dira.

XVIII. eta XIX. mendeak: etxebizitza, enpresarien paternalismo gisa

Industrializazioak eragindako masifikazioaren ondorioz, «sozialismo utopikoa» izenekoaren esperientziak
sortu ziren, zeinetan etxebizitza soziala industria-enpresaburuaren ideologia kooperatibo eta
komunitarioaren parte zen. Lana, bizilekua, hezkuntza eta aisialdia integralki ulertu ziren. Baina ez dugu
ahaztu behar langileen errendimendua optimizatzea zela helburua.



New Lanark, Eskozia, 1815, kotoi
fabrikaren herria. Robert Owen. XIX.
mendearen hasieran 2.500 bizt. zituen.



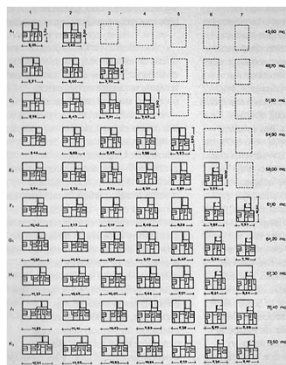
Guise-ko familisterioa (Aisne, Frantzia). André Godin,
1860-1880. Fourierren falansterioaren ideia sozialistei
jarraituz (berrikusita) eraikia.

XX. mende hasiera: etxebizitza soziala programa politikoaren parte

Herbehereak, Europako herrialde dentsoenetakoa, aitzindaria izan zen etxebizitza sozialen politikan. 1902tik aurrera, Woningwet Legea onartu zuten, etxebizitza-politika eta -plangintza uztartu zituen, gutxieneko bizigarritasun estandarrak ezarriz eta finantzazio publikoarekin etxebizitza sozialak sustatuz. Amsterdamgo Eskola delakoak (Michel de Klerk, Johan van der Mey, Piet Kramer, etab.) etxebizitza sozialak eta kalitatezko arkitektura eta hirigintza bateragarriak direla frogatu zuen.



Amsterdam hegoalderako plana. H.P. Berlage, 1915-1917.

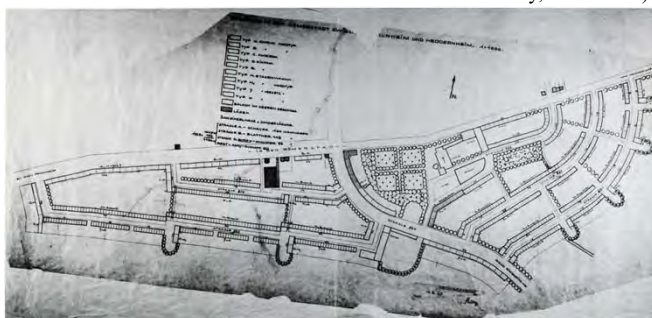


Lehen Mundu Gerraren ondoren: etxebizitza soziala Europa erdiaren berreraikuntza-programaren parte

Weimar Errepublikako Alemania sozialdemokratan (1919-1933), etxebizitza sozial minimoaren inguruko ikerketak egin ziren (*Existenzminimum*), eta 1920ko hamarkadan, langileen etxebizitzak masiboki eraiki ziren, estandarizazioaren eta eraikuntza masiboaren logika erabiliz. 50.000 etxebizitza baino gehiago eraiki ziren Berlinen eta Frankfurt 1925 eta 1933 artean.

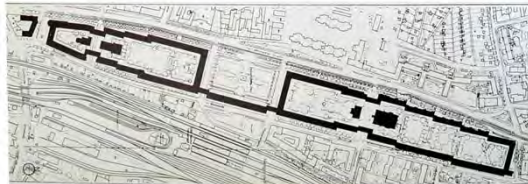
Alexander Klein, 1928: etxebizitza minimorako azterlanak

Frankfurteko Niddatal Projekt-aren 2. bertsioa (Ernst May, 1929), eta Römerstadt *siedlung* edo asentamenduaren oinplanoa, 1.220 etxeb. (Ernst May, 1927-1928).

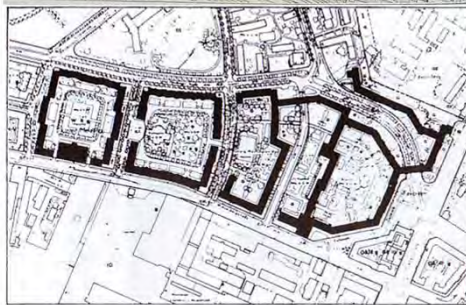


1. Mundu Gerraren ondoren: etxebizitza soziala Europa erdiaren berreraikuntza-programaren parte

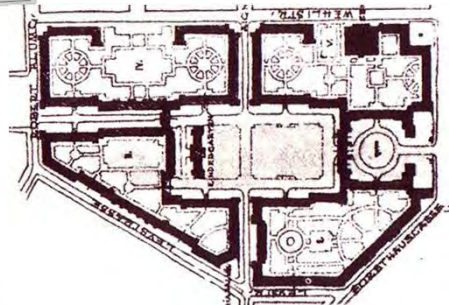
Austriako Lehen Errepublikan (1919-1938) etxebizitza sozial ugari eraiki zituzten, batez ere Vienan. Viena Gorrian 60.000 etxebizitza sozial eraiki ziren 1925 eta 1935 artean. Bereziki ezagunak dira superbloke monumentalen proiektuak, patio ezberdinen moduan eraikiak. Gaur egun oraindik udal alokairu erregimenean mantentzen dira.



Karl-Marx Hof, Viena. Karl Ehn, 1927. 1.100 m luze. 1.382 etxeb.



George-Washington Hof, Viena. Karl Krist eta Robert Oerley, 1927-1930. 1.085 etxeb.



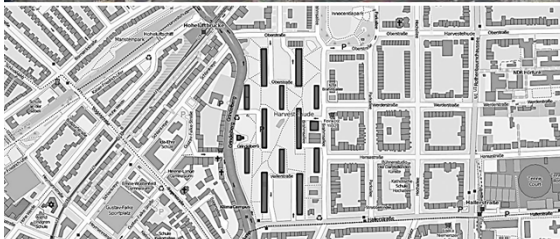
Friedrich-Engels-Platz Hof, Viena. Rudolf Perco, 1930-1933. 450 x 305 m; 1.467 etxeb.

2. Mundu Gerraren ondoren: etxebizitza soziala Europa erdiaren berreraikuntza-programaren parte, etxebizitza-poligonoka hala moduz antolatuta (*baby boom*-ak arazoa areagotu zuelako)

Berreraikuntzaren ondoriozko etxebizitzaren premia handia, baby boom-a (1946-1964) eta Mugimendu Modernoaren ohiko hiriaren aurkako hirigintza (1933ko Atenasko Gutuna argitaratu zen 1942an) gurutzatu ziren: bloke lineal handiak eta dorre handiak agertu ziren, korridore kale tradizionala errotik ukatzen zuten bizitegi-poligonoak osatuz.



Grindelhochhäuser multzoa, Grindelberg auzoa, Hamburgo. 1949-1956 (Bernhard Hermkes eta beste). 2.122 apartamentu (batzuk, 20 m² baino txikiagoak) 12 bloke linealetan.

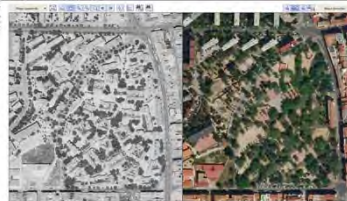


2. Mundu Gerraren ondoren: etxebizitza soziala Europa erdiaren berreraikuntza-programaren parte, etxebizitza-poligonoka hala moduz antolatuta (*baby boom*-ak arazoa areagotu zuelako)

1960ko eta 1970eko hamarkadetan, Espainian, 1956ko Lurzoruaren Legeari jarraituz, etxebizitza-poligonok eraiki ziren. Eta Frantzian, ZUP delakoak (*Zone à Urbaniser en Priorité*) arautzen zituen 1958ko dekretuari jarraituz, *grand ensemble*-ak eraiki ziren. Oso azkar eraiki ziren, sarritan behar adinako urbanizaziorik gabe eta instalaziorik gabe, lur periferiko eta merkeetan, erdigunetara konexio eskasekin. Haien isolamendua eta homogeneotasun soziala zela eta, ghattizazioa pairatu zuten, baina auzo borroka gune ere izan ziren.



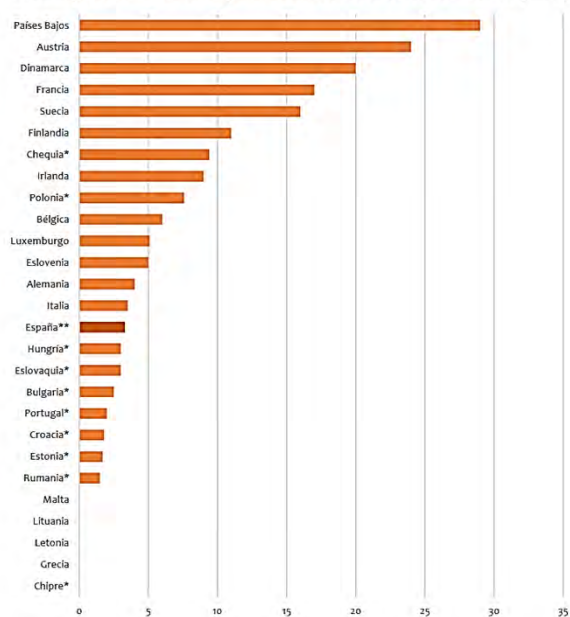
Poblado de absorción El Zofío, Usera, Madril.
Manuel Fisac, 1955-1960.
31 eta 38 m²-ko etxebizitzak. 1980 inguruan eraitsi zuten..



Cité du Grand Parc, Burdeos.
Jean Royer, 1957.

Frantziako eta Espainiako etxebizitza sozialen ereduen arteko ezberdintasun nagusia

Gráfico 2.1.b. Porcentaje de vivienda en alquiler social sobre el total de vivienda principal/hogares.



Frantziakoak alokairurako egin ziren (HLM izeneko etxeak).

Espainiako gehienak jabegorako saldu ziren, prezio babestuan, eta ondoren liberalizatu ziren, merkatukoak bihurtuz: 6 milioi etxebizitzekin gertatu zen hori (Espainian 27 milioi etxebizitza daude).

Espainiako eredu: jabegoen gizartea

A B C. SABADO 2 DE MAYO DE 1959. EDICION DE LA MAÑANA. PAG. 41

«NO QUEREMOS UNA ESPAÑA DE PROLETARIOS, SINO DE PROPIETARIOS»

"ASPIRAMOS A QUE LA VIVIENDA SEA DEL QUE LA VIVE Y QUE DE LA "RENTA LIMITADA" PASEMOS AL IDEAL DE LA "VENTA LIMITADA"

Palabras de D. José Luis de Arrese, en el homenaje que le tributaron los agentes de la propiedad inmobiliaria

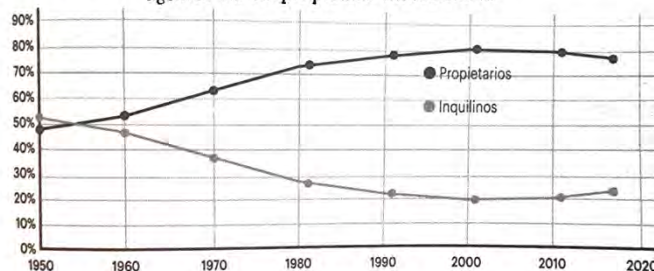
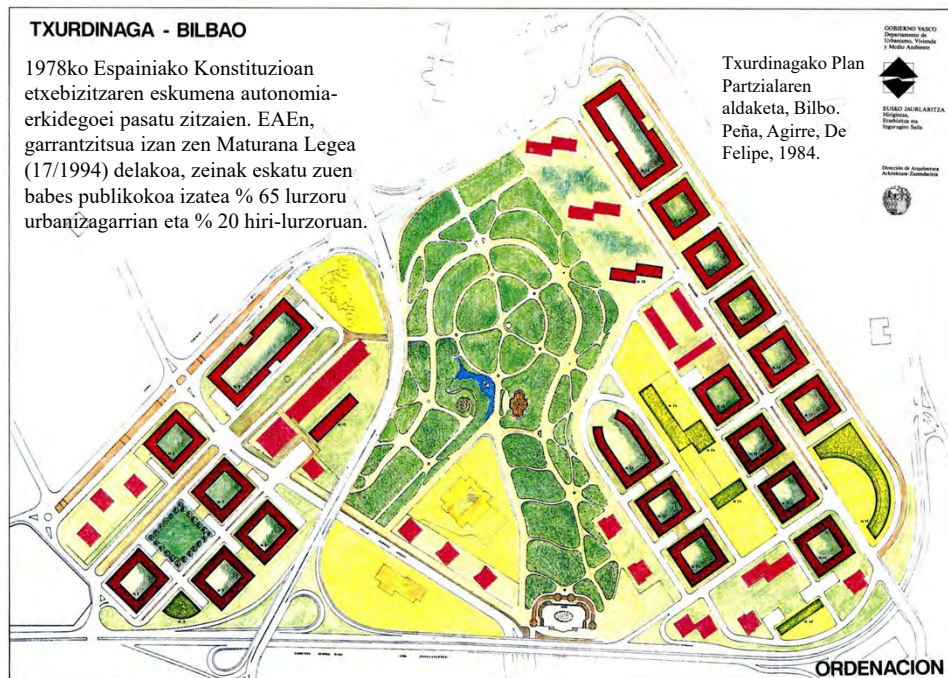


FIGURA 2.3. Distribución de la población por régimen de tenencia (1950-2017). Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

EAEko eredu: Babes Publikoko Etxebizitza, jabegoan



EAEko eredu: Babes Publikoko Etxebizitza, jabegoan

Madrazo Legean (2/2006) erreserba horiek igo ziren: 75% urbanizagarrian eta 40% hiri-lurzoruan.

EAEn hainbat babes publikoko etxebizitza mota daude, babes-mailaren eta erosleei eskatzen zaizkien eskakizunen arabera, nahiz eta bi mota orokorrak Etxebizitza Tasatua (VT) eta Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE/VPO) diren.

Tasatuak jabegoan saldu dira, prezio mugatuarekin (lurzorua balioaren erreperkusioa etxebizitzaren balio osoaren % 25era mugatzen da), 10, 15 edo 20 urtez, eta Administrazioak tanteo eta erretraktat eskubidea gordetzen du. Ondoren erabat askatzen dira.

BOEak, onuradunen betekizunei eta haien prezioei dagokienez, bi motatakoak izan dira: erregimen berezikoak eta erregimen orokorrekoak. Erregimen berezikoak baliabide gutxiago zituzten pertsonen zuzenduta zeuden (lurra balioaren erreperkusioa etxebizitzaren balio osoaren %15era mugatu zen). Araubide orokor arruntan, lurra balioaren erreperkusioa etxebizitzaren balio osoaren % 20ra mugatzen da.

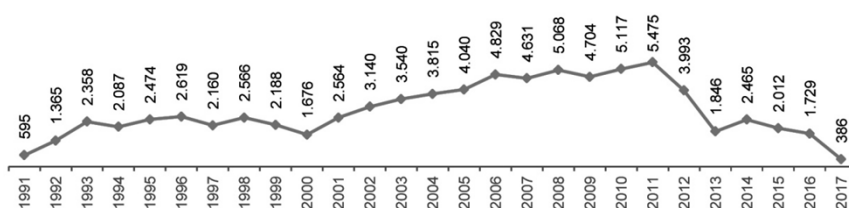
BOEen sailkapenari dagokionez, hiru mota daude: 20 edo 30 urterako BOEak (2003 baino lehen eraikitakoak, jada liberalizatuta edo liberalizatzearen daudenak), BOE iraunkorrak (2003tik aurrera eraikiak), eta azalera eskubidedun BOE, 75 urte barru Administrazioaren eskura itzultzen direnak. Azken honi dagokionez, 2008ko krisiaren ostean, 2010etik aurrera Eusko Jaurlaritzak 6 aldiz saldu ditu azalera-eskubideak, beste ia 5.000 etxebizitza publiko pribatizatuz.

EAEko eredu: Babes Publikoko Etxebizitza, jabegoan

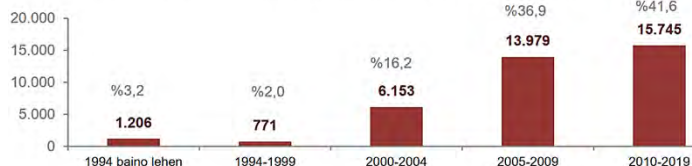
Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politika publikoak eragin handia izan du hirigintzan, bai kuantitatiboki, bai kualitatiboki. EAEn babes publikoko ia 60.000 etxebizitza daude betirako babestuta (% 30 soilik Gasteizen dago), jabegoan. Babes Publikoko beste 60.000 bat etxebizitza liberalizatu dira.

Viviendas protegidas terminadas (número de calificaciones definitivas) 1991-2017

Euskadi



Deskalkifikatutako etxebizitza babestuen kopurua, aldiaren arabera. 1994tik 2019ko otsailera bitartean



Euskadiko etxebizitza babestuak, kalifikazio iraunkorra dutenak eta hurrengo urtean kalifikazioa galduko dutenak. 2019ko otsaila



EAEko eredia: Babes Publikoko Etxebizitza, jabegoan

Hala ere, Etxebizitza 3/2015 Lege berriak etxebizitza baliabideen % 100 alokairu politiketara bideratzea eskatzen du (edo eraberritzera). Beraz, arlo honetan aldaketa handiak espero dira.

Testuinguru berri honetan, beste etxebizitza mota batzuek garrantzia hartuko dute: *cohousing*, erabilera-lagapeneko etxebizitza kooperatiboak (*Andel* eredia), eta beste.

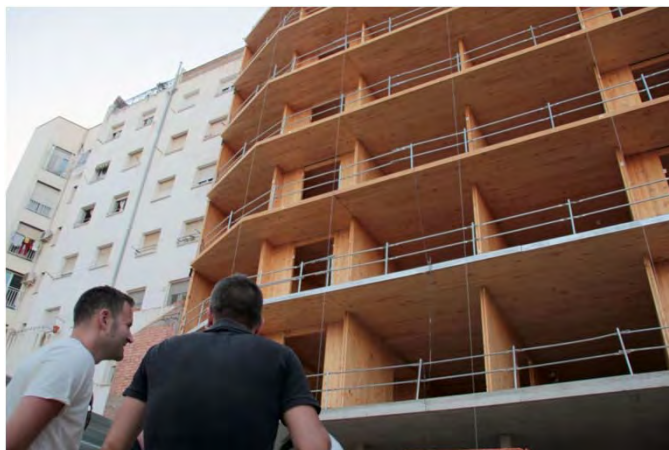
Andel eredia

Andel ereduak Eskandinavian (Norvegia eta Danimarkan) du jatorria eta espekulazioa murriztea du helburu, jabetza eta alokairua uztartuz. Alokairu modukoan dauden etxebizitza-kooperatibak dira. Etxebizitzaren (eta eraikinaren) jabea kooperatiba da (hipotekatuta badago, eraikin osoa hipotekatuta dago), eta kooperatiba-bazkideak erabilera-lagapena dauka etxebizitza baten gainean, eta, beraz, ezin du saldu edo alokatu. Aurrerapen bat ordaintzen da normalean, kooperatiban sartzeko, kooperatibatik irtetea itzultzen dena, alokairuaz gain (berez ez da alokairua, kanon bat baizik), hipoteka itzuli ahala murrizten dena. Zerbitzu komunak izan ditzakete, *cohousing* proiektuetan bezala, edo ez.

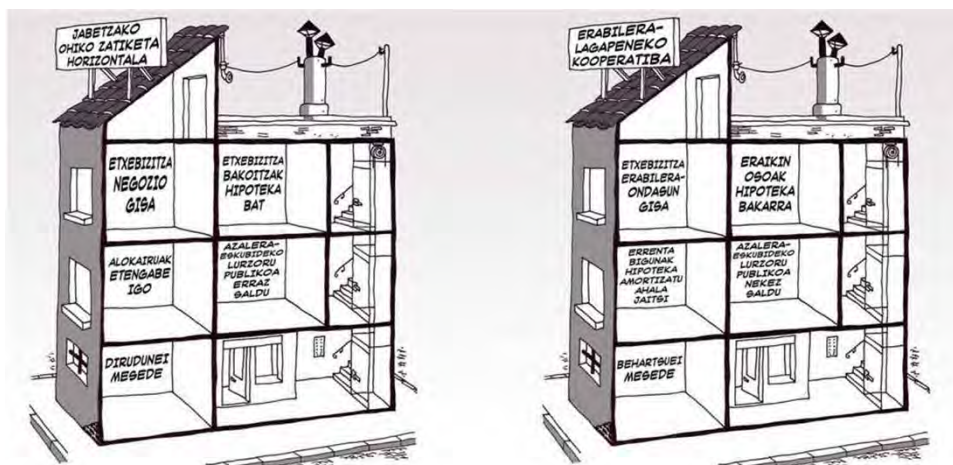
La Borda kooperatibak Bartzelonako Udalak 75 urtez lagatako lursail batean eraiki du 28 etxebizitzako eraikin berri bat (Lacol arkitektoak).

Lursailaren lagapenagatik kooperatibak 3.900 euroko kanona ordaintzen dio udalari.

Egin zenean, 2018an, La Borda Espainiar Estatuko egurrezko eraikinik altuena zen (zur kontralaminatuzkoa da: CLT delakoa).



Andel eredua



«Jabetza eta alokairuaren artean» (Gaur8. Unai Fdz. de Betoño, 2011)

<https://www.unibertsitatea.net/blogak/aldiri/2011/11/27/jabetza-eta-alokairuaren-arteana/>

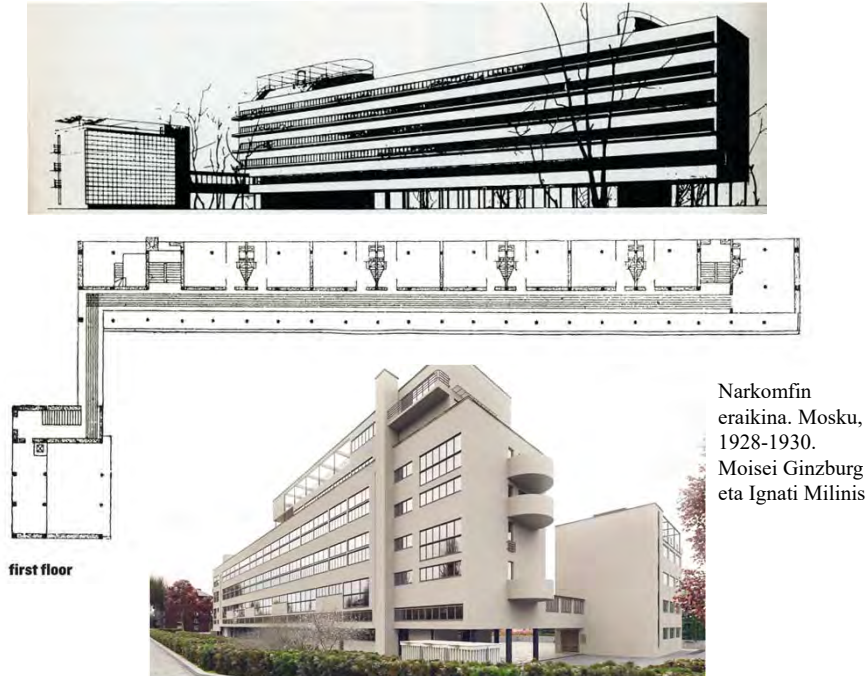
Cohousing delakoa

Cohousing eredua Eskandinaviatik eta Herbehereetatik ere omen dator. Ohiko espazioetatik haratago hainbat erabilera partekatzen ditu: sukaldea, jangela, garbitegia, egongela, jolas-eremuak, etab. Egoitza baten antzekoa da eta horregatik interesgarritzat jotzen da gazteentzat eta adinekoentzat. Eraikina erabilera-lagapeneko proiektu kooperatibo baten arabera kudeatu daiteke (Andel eredua adibidez), edo ez. Jabeek hasierako erabakiak hartzeko prozesuan parte hartu ohi dute hasieratik.



17 etxebizitzako Cousing Entrepatis proiektua. Las Carolinas, Usera, Madril. sAtt Open Architecture Studio. Dibisio horizontalik gabeko kooperatib-erakina. Elektrizitatea eta WiFi kostuak partekatzen dituzte. Eremu komunak: garbitegia, lorategia, tailerra, bilera-gelak, liburategia eta sukalde partekatua.

Cohousing delakoaren aintzindaria: dom-kommuna



Narkomfin
eraikina. Mosku,
1928-1930.
Moisei Ginzburg
eta Ignati Milinis.

Okupazioa, aukera? Auzo autogestionatuak?

Gasteizko Errekaleor Espainiar Estatuko auzo okupa handiena da (120 pertsona inguru). Zati bat beharragatik dago okupatuta, baina gehiena asmo politikoagatik, aukera gisa: bertako biztanle gehienak etxebizitza komunitario bat nahi duten ikasleak dira.

Etxebizitzak udal-jabetzakoak dira, eta eraitsi behar dituzte. 2013an okupatu zituzten. Argindarra bitan moztu diete 2018tik. Eguzki-plakak jarri zituzten 110.000 euro bildu zituen *crowdfunding* kanpaina bati esker, eta hainbat urtez autosufiziente izan dira.

Legez kanpoko proiektu bat da, baina galdera interesgarriak sortzen ditu: posible al litzateke legez Errekaleor auzoan garatutako autogestioaren ezaugarriak islatuko dituen eredu bat sortzea? Kopenhageko Christiania antzekoa da: 1.000 pertsona bizi dira bertan, eta bizilagunek azkenean legeztatu zuten 2012an gobernuarekin batera haien egoera: erabilera-lagapeneko kooperatiben antzeko eredu bat sor liteke, eskala handiagoan?



Zuzkidura-bizitokiak eta % 40ko kupoa alokairu sozialeko promozioetan, gazteentzako soluzioa?



92 zuzkidura-bizitoki Lakuabizkarran. 2023.
90 dira 36 urtetik beherakoentzat (78 logela bakarrekoak dira). 2 mugikortasun urriko pertsonentzat.
Etxebiden izena emanda egon behar da. Bakarrik 5 urte egon zaitezke bertan.
Diru-sarreraren % 30a ordaintzen da, kanon baten bidez.
8,3 milioi euroko promozioa.

Baina etxebizitza-krisia ez dago soilik gazteekin lotuta



2008-2015 artean etxegabetze gehienak hipotekarioak ziren. Hipotekak Afektaturikoen Plataformak sortu ziren Espainiar Estatu osoan, horren kontra borrokatzeko. Mozal Legea atera zuten elkartasun-uholde hori kriminalizatzeko.

(irudian, Amaia Egañaren barakaldarraren suizidioa 2012an)



2016-2025 artean etxegabetze gehienak alokairuagatik dira. Maizterren Sindikatuak sortu dira leku askotan, kolektiboki aurre egiteko bereziki putre-funtsei.

(irudian, Iñaki Setien donostiarraren etxegabetzea 2022an)

«Soluzioa» (barkatu inozokeria)

Barkatu inozokeria, baina arazoak soluzioa du: etxebizitza bihurtaraztea ongizate-estatuaren laugarren zutabea, osasuna, hezkuntza eta segurtasun sozialarekin batera.

Norbaitek ezin badu etxe bat ordaindu, edo ez badu pribatuan ordaindu nahi, osasunarekin, hezkuntzarekin edo segurtasun sozialarekin bezala, azpiegitura sozial bat osatu behar da etxebizitza-eskubide hori Sektore Publikotik duinki eskaintzeko

Horretarako, etxe mota bat eskaini behar da, nahi duen guztiek nahi duten denbora guztian modu merkean erabili ahal izateko (haien diru-sarreraren % 30 baino gehiago bideratu gabe hipoteka edo alokairua gehi etxegastuak ordaintzera).

Eta hori, gaur gaurkoz, alokairu sozialeko etxebizitza deitzen da. Gehien bat publikoa izan behar dena (nahiz eta pribatuek ere eskaini lezaketen).

Etxebizitza-politikaren helburu nagusia hori izan beharko litzateke: alokairu sozialeko etxebizitza-parke publiko, merke eta iraunkorra osatzea, behar eta nahi duenak eskura izan dezan.

Zergatik alokairu soziala?

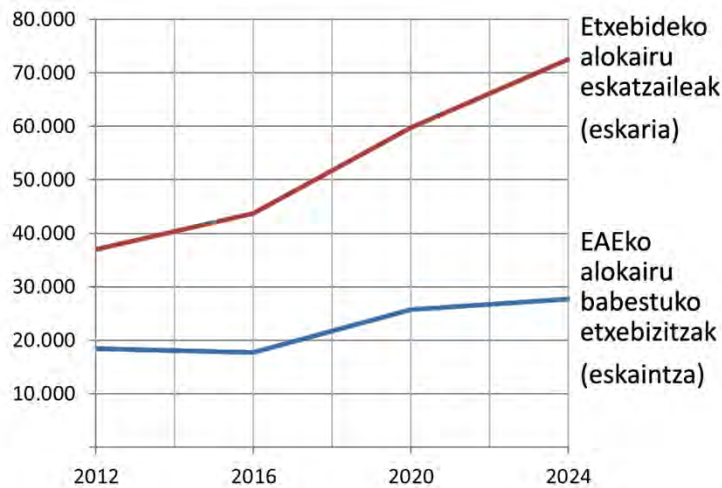
-Herrialde aurreratuenetan (Danimarkan, Herbehereetan, Austrian) frogatu delako alokairu sozialeko parke publiko handia edukitzeak etxebizitza merkeagoa eskaintzeko bidea dela.

-Etxebideren zerrendan % 80ak alokairu soziala eskatzen duelako:



Ez da alokairu sozialaren alde apustu egin nahi

Etxebideko zerrendan dauden pertsona kopuruaren eta parke publikoan dauden etxe kopuruaren arteko desakoplea gero eta handiagoa da.



Ez da alokairu sozialaren alde apustu egin nahi

Zergatik ziurtatu daiteke Jaurilaritzak ez duela alokairu sozialaren alde egin nahi?

-Jabegoa sustatzen duten neurriak ezartzen jarraitzen du: etxeak erostearen truke desgrabazioak egiten jarraitzen da (urtean 320 milioi euro), eta hori gutxi balitz, abal publikoak ematen hasi da Araban, etxeak erosteko hipoteken % 20a abalatzeko.

-Prestazionismo generalista modu estrukturalen sustatzen ari da, aurrekontu publikoetatik maizterren Bizumera doana eta zuzenean etxejabearen poltsikora, alokairu-burbuila are gehiago puztuz. Etxebizitza Prestazio Osagarria, Etxebizitza Prestazio Ekonomikoa, alokairua ordaintzeko AES direlakoak, Gaztelagun, Emantzipa... (urtean 210 milioi euro).

-Programa berezi bat atera du, «alokairu eskuragarria» izenekoa, Etxebideren zerrendako diru gehien kobratzen dutenentzat. Kolaborazio publiko-pribatu zalantzarik gabeko bat da, zeinaren bidez 45.000 euro ematen zaizkion promotore pribatu bati, bere etxebizitza bat 50 urtez alokairu eskuragarrian jartzeagatik (8 euro inguru m2 eraikia). Azken 3 urteotan 30 milioi euro eman ditu.

Hiru neurri horien artean, urtean 540 milioi euro inguru bideratzen dira, alokairu sozialeko parke publikoa zabaltzera ez doazenak.

Kolaborazio publiko-pribatu jakin baten emaitza



Errenteriako Arramendi kaleko 40 BOEko promozioa.
2007an 1,2 milioi euro eman zitzaizkion Jauregizarri, 15 urtez alokairu sozialean jartzeko (30.000 euro etxe bakoitzeko). Baina 15 urte horiek 2022ko apirilean bukatu ziren: eta familia batzuk kalera joan beharko dira, bestelako soluziorik ematen ez bazaie.
Hori da (gutxienez zoruaren) jabego publikoa mantentzen ez duen kolaborazio publiko-pribatuaren emaitza.

Ez da alokairu sozialaren alde apustu egin nahi

Eta kontuan izan behar da Jaurlaritzaren Etxebizitza Programa, inoizko handiena izan arren 2025ean eraberritzerako NEXT Funtsen laguntza handiari esker, ez dela 292 milioi eurora ailegatzeko.

BPGaren % 0,3 inguru da (Europako batez bestekoa % 1ean dago).

Eta Jaurlaritza osoaren aurrekontuarekiko pisua kalkulatu bada, ez du adreilu-burbuilako proportzioa berdindu



Ez da alokairu sozialaren alde apustu egin nahi

Gainera, ez da 2021eko etxe hutsen dekretua aplikatu nahi. Horretan, akaso erru guztia ez da Jaurlaritzarena, udalek ere ez dutelako aplikatu nahi (soilik Azpeitia hasi berri da aplikatzen). Baina Jaurlaritzari bururatu zaio aplikazio hori Udalen esku uztea. Etxe hutsak Bizigune programara bideratzea lehentasunezkoa izan beharko litzateke.

Antzekoa gertatzen da lehentasunez erosteko eskubidearekin. Jaurlaritzak sistematikoki egiten dio uko gauzatzeari. Urtean babes publikoko etxeen erdia eros zitekeen (400 inguru), horretarako 60 milioi euro bideratuz. Horrela alokairu sozialeko parke publikoa handitu liteke.

Antzekoa gertatu da area tentsionatuen izendapenarekin: Jaurlaritzak egin lezake, Kataluniako Generalitateak edo Nafarroako Gobernuak egin bezala, baina nahiago izan du dena atzeratu Udalen esku utzita izendapena.

Aldundiek ere ogasun-datuak igorri behar zizkion MITMA ministerioari duela 2 urte, erreferentziazko prezio-indizeak egiteko, baina oraindik ez du egin. Nahiz eta Errenteria, Zumaia, Lasarte-Oria, Irun eta Barakaldo area tentsionatu izendatuta egon, ezin dira kontratu berrien alokairu-prezioak oraindik mugatu.

Eta kolaborazio publiko-pribatu berri bat sustatu beharko litzateke, galdu gabe lurzorua jabetza publikoa.

Ez da alokairu sozialaren alde apustu egin nahi

2023ko Espainiar Estatuko Etxebizitza Legeak derrigortzen du babes publikoko etxeen erdia alokairukoa izatea.

Jaurlaritzak, (besteak beste) hori ez aplikatzeko, legea Konstituzio Epaitegian salatu du.

Eta ez du lege horren transposizioa egiteko borondatea erakutsi, dagoeneko 2 urte pasa izan arren.

Are gehiago, transposizioa egin baino lehenago lurzoru-legeko estandarrak merkatzeko mehatxu egin du: urbanizagarria % 75etik % 60ra jaitsi nahi du babes publikoko etxeen kopurua (eta, ondorioz, alokairu soziala % 37,5etik % 30era).

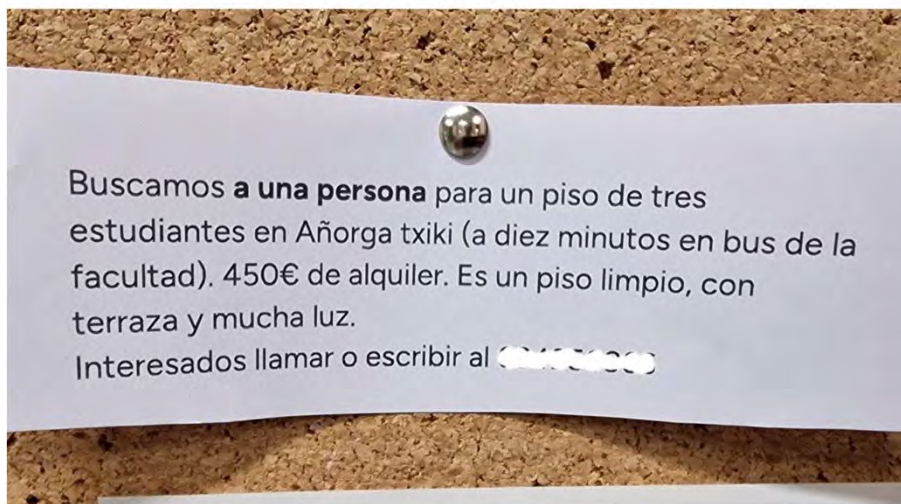
Laburbilduz

Alokairu sozialeko parke publikoa handitu, etxebizitza-eskubidea gauzatzeko.

Horretarako:

- Aurrekontua handitu
- Erosteko desgrabazioak eta abal publikoak kendu
- Prestazioak alde batera uzteko plan bat egin
- Kolaborazio publiko-pribatua lursailen jabegoa publiko mantendu
- Etxe hutsak mobilizatu
- Etxe merkeak erosi, bereziki BOEak, tanteo eta erretrakto bidez
- Alokairu-prezioak mugatu
- Alokairu soziala hirigintzatik ere sustatu
- Espekulazioa, urbanistikoa zein finantzarioa, zigortu eta saihestu
- Etxebizitza-prekarizazioa (berralokairua, gelakako alokairua...), zigortu eta saihestu

Etxebizitza-politika ez egitearen ondorioak



Arkitektura Eskolan 2025eko apirilean ikusitako iragarkia. Normala da pisu bat Añorga Txikin 1.350 eurotan alokatzea?