

ETXEBIZITZA PROBLEMATIKAREN ASPEKTOTARIKO BAT:

ETXEBIZITZA HUTSAK

UDAL POLITIKA AKTIBOA EGITEKO DATU BALIAGARRIAK

LARRABETZUKO BILDU

A. LANA 2 / 6

1. JUSTIFIKAZIOA
2. ETXE HUTSA: DEFINIZIOA.....
3. HELBURUAK.....
4. PROZEDURA.....
5. ONDORIOAK.....
6. DATUAK.....
7. BESTELAKO DATUAK.....

B. HERRIAK ESANDAKOA 6 / 8

- PARTEHARTZE PROZESUA

C. INDARREAN DAUDE AA.SS.-etako 90 ETXEBIZITZA.

..... 8 / 9

- DATUAK, EGOERA ADMINISTRATIBOA, ALDAKETARAKO AUKERAK

D. DEMANDAREN IKERKETA POSIBLEA 9

E. ONDORIOAK 9 / 10

2012-ko AZAROA

A. LANA

1. JUSTIFIKAZIOA

Lan hau hasteko izan ditugun motibazioak neurri eta estilo desberdinetakoak izan dira. Kezkak, beharrianak, datuak argitu beharra eta bestelako arrazoiak izan dira honetara eraman gaituztenak. Gu, eta oro har herritar guztiok, urteetan izan dugu gai honenganako aparteko sentsibiltatea. Sentsibiltate honek erakutsi digu herri sentimendua egon badagoela, askorentzat herriaren iraganak garrantzia duela, orainak ardura handia ematen digula baina baita geroak ere. Honen harira dator azken urte hauetan izan dugun interesa eta ardura.

Ardura horretan inportantea izan da etxebizitza politika. Non eraiki behar den, zenbat eraiki behar den, neurriak, prezioak, etxea oinarrizko eskubidea den ala espekulaziorako beste elementu bat gehiago den eta abar luze baten gaineko gogoeta izan da gure egitekoa. Alde batetik, lurraren okupazio basatiak eman digu ardura handia eta bestetik, ingurumenaren zainketak eta hurrengo belaunaldien etorkizuna.

Aipatutako politika honetan beti izan dugu eskuartean datu bat, esanguratsua bihur daitekeena eta balio handikoa. Datua da etxebizitza hutsen kopurua. Urteetan erabili izan dugu Eustat-ena baina datu horri iritzi diogu datu hotsa, identitate bako datua.

Beraz, arestian aipatu bezala, talde bat batu ginen eta herria arakatzeari ekin genion. Lana etxebizitza hutsak kontabilizatzea izan da, baina baita bakoitzaren ezaugarri batzuk identifikatzea ere, helburu jakin batzuk betetzeko asmoarekin. Argi utzi gura dugu lan honetan akatsak egon daitezkeela, aparteko tresnarik ez dugulako erabili. Gura lan-tresnak herria ezagutzen duten pertsonak, dedikazio-orduak eta lana ondo egiteko gogoia izan dira. Dokumentu honen bitartez ekarpen zehatza egin gura dugu, dokumentu irekia da eta hemen agertzen diren datuak oso aldakorrek direla jakin badakigu. Guk geuk konprobatu dugu hamabostaldi batean nahiko hutsik zegoen bloke batean hiru etxebizitza alokatu direla.

2. DEFINIZIOA

Helburuetan sartu baino lehen “etxebizitza hutsa”-ren definizioaren gaineko aipamena doa. Definizio desberdinak daude eta juridikoki ez dago kontzeptu argirik. Badago Espainiar estatuko aditu batzuk hutsen gainean egindako lan bat: “El fenómeno de las viviendas desocupadas”. Lan honetan argibide batzuk ematen dira. Estatuko Erkidego batzuk definizioen bat edo beste idatzi dute baina ez dago bakarra. Ez dago kontsensurik. Gaia zabala da eta definizioa zehazteke dago. Edozelan ere, hemen doaz dokumentu horretan agertzen direnetariko batzuk:

- “Cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie”.
- “Hace referencia a una situación temporal por lo tanto cambiante”.
- “Vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de mas de dos años”.
- “Viviendas en las que no habite ninguna persona por un plazo de 350 días en el curso de un año”.

3. HELBURUAK

Helburu guztien oinarrian aldarrikapen edo ideia bera dago: etxebizitza oinarrizko eskubide legeaz ulertzea. Hona hemen bada, helburuak:

- Epe laburrean: etxebizitza hutsak identifikatzea eta ezaugarritzea:
 - Kopurua zehaztea
 - Kokapena identifikatzea
 - Bakoitzaren ezaugarri fisikoak zehaztea: bakarra den ala ez, tamaina, egoera ona ala txarrean dagoen, noizko eraikina den, ...
 - Jabegoa
 - Salgai edo alokagai dagoen
- Epe labur-ertainean: Plan Orokorrean etxebizitza berrien kopuruaren erabaki hartu behar denerako, datu zehatzak izatea eta argudioak sendotzea.
- Epe labur-ertainean: etxebizitza hutsak merkaturatzea, salgai edo alokagai aukeran.

Lan honek herriaren ezagutza handitzeko aukera ematen du.

4. PROZEDURA

Lana 2012ko uztaila eta urria bitartean egin dugu. Aurreko paragrafo batean esan den moduan, datuak oso aldakorak dira, baina azken emaitza oso erreferentzia argia da jarritako helburuak betetzeko.

Lana egin ahal izateko prozedura jakin bat behar izan genuen.

Hasieran kontaktu batzuk egiten hasi ginen beste inon honelako lanen eskarmenturik dagoen jakiteko. Ez genuen arrakastarik izan. Egoera ikusita herritar batzuei laguntza eskatu genien. Laguntza teknikoaren beharrezana ere sumatzen genuen eta Donostiako arkitektura fakultateko talde baten laguntza izan dugu. Geroago, zalantza batzuk argitzeko, Larrabetzuko Udaleko bulego teknikoarekin harremanak izan ditugu.

Lanerako, Udalak sasoi baten banatu zituen herriko planoak hartu eta horien arabera herria 13 zatitan banatu genuen. Zatiak arbitrariadate puntua badute. Hau, herritar guztiok etxean daukagun planoak da, eguneratuta ez dagoena baina lanari hasiera emateko baliokoa izan dena. Ondoren, zati bakoitza, eremu bakoitza, ezagutzen duen pertsona edo pertsonekin kontaktua egin eta aurretik diseinatutako fitxa bat erabiliz lana egiten hasi ginen.

Lanerako fitxak hurrengo datuak batzen lagundu du:

- Helbidea, ohar batzuekin.
- Etxe mota: pisua edo bakarra
- Eraikinaren urteak hiru multzotan banatuta: 20 urte baino gutxiago, 20 eta 60 urte bitartean eta 60 urte baino gehiago.
- Eraikinaren egoera: ona ala txarra
- Ugazabaren “hurbiltasuna”
- Egoera merkatuan: salgai, alokagai, ...
- Tamaina

Badaude beste bi zutabe fitxa honetan, Udalean bete beharko liratekeenak, kontrasterako baliagarriak:

- Padroia
- Etxe bakoitzaren kontsumoak: ura, argia, gasa, ...

Fitxa edo orri honetan batutako datuak planoetara ekarri ditugu. Herriaren zati bakoitzak bi plano ditu. Bata, jabegoa eta gaur egun merkatuan daukan egoeraren arabera eta bestea, egoera eta ezaugarri fisikoen arabera. Zati bakoitzaren gainean bost grafiko ere badaude:

- Etxe huts kopurua auzoan / gainontzeko etxe huts kopurua.
- Auzoko etxe kopurua / auzoko etxe huts kopurua.
- Auzoko etxe bakar kopurua / auzoko etxe bakar huts kopurua.
- Auzoko pisu kopurua / auzoko pisu huts kopurua.
- Auzoko pisu huts kopurua / auzoko etxe bakar huts kopurua.

5. ONDORIOAK

Lanari indarra eman beharra dago, lan honek dinamikoa izan behar duelako.

Baina, gauden puntuan egonda, zera uste dugu:

- Plan Orokorrean etxebizitza berriak eraikitzeko proposamena egin ala ez egin erabakitzeko, datu interesgarriak ditugula.
- Ugazabekin interbentzio zehatzak egiteko aukeran egon gaitzkeela. Interbentziorako abaniko zabala egon daiteke.

Kasuan kasuko azterketa egin beharko litzateke:

- Kontudentziaz, etxe bizitza jakin horrek osasun eta salubritate arazoak ematen dituelako
- Jabe batzuk izan dezaketen alokairurako beldurrak kentzen laguntzen.
- Saltzeko edo alokatzeko bide desberdinak jorratzen.
- Bestelako instituzioetako aukerak jakinarazten: Etxebide, ...
- “Andel” ereduaren gainean “pilotajea” proposatzen.
- Erabilera mantenuaren trukean eskaintzen.
- Jarduera ekonomikoarekin batera okupazioa planteatzen: baserri esplotazioa

Ikusi duguna da, batutako datuak interesgarriak direla eta gure hipotesietan zegoena egi bihurtu daitekeela eta datuek laguntzen dutela jarritako helburuak betetzen .

6. DATUAK

Hona hemen datu orokorrak:

GUNEAK	PISUAK		BAKARRAK		GUZTIRA	
	Eraikita	Hutsik	Eraikita	Hutsik	Eraikita	Hutsik
01 - URIA	523	77	155	17	678	94
02 - LEGINA	0	0	8	2	8	2
03 - BERSOA	13	6	47	9	60	15
04 - LOROÑO	0	0	17	4	17	14
05 - SARRIKOLA	0	0	38	14	38	14
06 - BASARAS	0	0	29	9	29	9
07 - ELEIZALDE	18	5	56	11	74	16
08 - GAZTELU	0	0	15	5	15	5
09 - ALAIO	0	0	19	1	19	1
10 - ASTROKA	0	0	17	5	17	5
11 - UGALDE -ZUGAZTI	0	0	20	7	20	7
12 - ERKINKO	0	0	24	12	24	12
13 - BELARRENE	0	0	18	8	18	8
GUZTIRA	554	88	463	104	1.017	192

ETXE HUTSAK (%19)			
GUNEAK	Pisuak	Bakarrak	Guztira
01 - URIA	77	17	94
02 - LEGINA	0	2	2
03 - BERSOA	6	9	15
04 - LOROÑO	0	4	4
05 - SARRIKOLA	0	14	14
06 - BASARAS	0	9	9
07 - ELEIZALDE	5	11	16
08 - GAZTELU	0	5	5
09 - ALAIO	0	1	1
10 - ASTROKA	0	5	5
11 - UGALDE - ZUGAZTI	0	7	7
12 - ERKINKO	0	12	12
13 - BELARRENE	0	8	8
GUZTIRA	88	104	192

7. BESTELAKO DATUAK

Lan honekin batera beste datu multzo bi ere batu ditugu.

Eraikinetako etxabeek etxebizitza bihurtzeko aukera izan dezaketela eta bizimodu bakarreko baserriak bi bizimoduko baserriak izan daitezkeela kontuan hartuta, herrian ibili ondoren zer hau ere batu dugu:

- Baserriak: bizimodu bat izatetik bi izatera pasatzeko aukera 78-k izan dezakete.
- Etxabeek: bizimodu izateko aukera izan dezaketenak 64 aldera dira.

B. HERRIAK ESANDAKOIA

Ados consulting-ekin 2009tik aurrera egindako lanarekin herritarren partehartzea bultzatu da. Partehartze honetan ekimen desberdinak egin dira: inkestak, kafe-txotx-a, tailerrak etab. Prozedura osoa amaitu ondoren talde bultzatzaile honetako arduradunek emaitzak agertu zizkiguten frontoian egindako batzar zabal batean. Zazpi bloketan ordenatutako datuak ikusi genituen. Bigarren blokeari erreparatzen badiogu, badaude datuak ideia batzuk indartu egiten dituztenak, esaterako:

Zbakia	ITEMA	PORTZENTAIK (%)
1	GAUR EGUNGO BIZTANLERIA MANTENDU	60
2	BIZTANLERIA HANDITU	40
3	8 URTEREN BARRUAN 200 GEHIAGO	35
4	PISUETAN ETA EZ ETXEBAKARRETAN	65
5	BABESEKOAK PROMOZIONATU	69
6	ALTUERA HANDIRIK EZ	76
7	EROSTEA NAHIAGO	46
8	ALOKAIRUAN NAHIAGO	36
9	AZALERA 80-90 m ² BITARTEKOA	58
10	APARTEKO TASA JARTZEA HUTSIK DAUDENEI	60,3
11	ETXABEAK KOMERTZIO EDO ETXEBIZITZA (oreka)	60

Taulan agertzen diren datuen arabera ondorioak atera daitezke:

- Partehartzaileen artean gehiago batek dio 8 urteren buruan biztanle kopurua mantendu beharko litzatekeela edo gehienez 200-ean gora egin.
- Lurraren okupazioaren gainean kezka dago.
- Kudeaketan babes publikoa izango duten etxebizitzaren gaineko apustua egiten da.
- Alokairuaren aldeko iritzia ere agertu da.
- Etxabeetan komertzio eta etxebizitzaren arteko oreka planteatzen da.

Herritarren partehartzea bestelako tailerretan ere gauzatu da.

2012ko urtarrila eta otsaila bitartean Estudio-K Plan Orokorraren erredakzio taldeak, Propektiker taldearekin batera, 4 tailer planteatu zituen:

- Jarduera ekonomikoaren gainean.
- Ingurune fisikoa eta naturala eta landa guneari buruzkoa.

- Ekipamenduak eta gune berdeak eta mugikortasunaren gainean, eta
- Etxebizitzen gainean.

Tailerretan parte hartu zutenek egin zituzten gogoetak dokumentu honetan esaten dena indartu egiten du. Badago paragrafo bat literalki hurrengo hau esaten duena: “Herrian, etxebizitza huts asko daude, eta etxe bizitza asko salgai daude (...). Dena dela, oso etxebizitza gutxi eskaintzen dira alokairuan. Udalak egoera hori kontrolatu beharko luke, etxebizitza huts gehien dituzten udalerrietako bat baita (gutxi gorabehera %24). Garrantzitsua da, hutsik dauden etxebizitzek eskariaren zati bat bete baitezakete.”

Sasoi berean bestelako tailer batzuk ere egin ziren. Hiria Kolektiboa taldeak, genero ikuspegitik, “Hirigintza eta eguneroko bizitza” tailerrak antolatu zituen herriko andrazkoen hausnarketarako eta eztabaidarako. Berriro ere, partehartzaileek agertu zituzten iritziak bat egiten dute dokumentu honetan planteatzen dugunarekin.

C. AA.SS.-etako 90 ETXEBIZITZA

DATUAK-EGOERA ADMINISTRATIBOA-ALDAKETARAKO AUKERAK

1998-tik Indarrean dauden Arau Subsidiarioek exekutatu barik dauden unitate batzuk batzen dituzte. Ondorengo taulan adierazi gura izan ditugu unitate horien ezaugarri batzuk, kokapena, azalera eta kopurua. Azken zutabearen agertzen da modu ximplean egin dugun zatiketa bat, unitate horretako etxebizitza bakoitzari zenbat m² dagozkion jakiteko. Datu horrek lurraren okupazioaren gainean gogoeta egiteko bide ematen digu. Unitate bakoitzaren dentsitatearen gaineko gogoeta eta ondoren dentsitate berria proposatzeko aukera eta erabakia.

KOKAPENA	UNITATEA	AZALERA	KOPURUA	m ² /bakoitzeko
GAZTELUMENDI K.	1.2	1474	25	60
GAZTELUMENDI K.	1.3	1422	15	95
ELEXALDE	11.1	1346	8	168
SERRA	4.1	1376	8	172
SINDIKATUA	4.5	1073	15	71,5
GOIKOLA	10.1	28018	19	1474

Taulari begiratzuz gero, deigarriak dira datuetariko batzuk. 10.1 unitatean etxe bakoitzeko 1474m² beharko lirateke, 1.2 unitatean 25 etxe eraikitzeke kontsumituko litzatekeen beste m².

Beste alde batetik, interesgarria litzateke unitate bakoitzaren espedientea zein egoeretan dagoen begiratzea, hau da, kudeaketaren garapena norainokoa den jakitea. Hala, egiten ari garen Plan Orokor berri honetan aldaketarako aukerarik dagoen ala ez erabakitzeke moduan egongo ginateke.

D. DEMANDAREN IKERKETA POSIBLEA

Azken ondorioetara eta azken erabakietara heltzeko interesgarria litzateke etxebizitza **behar** dutenak zenbat herritar diren jakitea. Galdeketa egiteko aukerarik balego bi eratako galderak egin beharko lirateke:

- Etxearen ezaugarri fisikoen gainekoa, hau da, norbanako edo famili horretako beharrezana asetzeko etxeak izan beharko lituzkeen m²–ak etab.
- Demanda egiten duenaren “ahalmen ekonomikoa”-ren gainean, erosi ala alokatu egingo lukeen adieraztea.

E. ONDORIOAK

Hau guztia oso kontuan izan beharko genuke erabakiak hartzeko orduan.

- Ados Consulting-ekin egindako partehartze prozesuan herritarrek esandakoak:
 - Zortzi urteren buruan gehienez 200 bizilagun gehiago, lurraren okupazio arrazionala, erosteko aukera baina baita alokatzeko, babes ofizialekoak, tamaina ertainekoak, ...
- Demandaren ikerketa posible batek esango lukeena. (Eskaintza vs eskaria)
- Indarrean dauden AASS-etako 90 etxebizitzaren egoera.
- Hutsik daudenen merkaturatzeko aukera, lonja eta baserrien egokitzapena.

Beraz, proposamenak herritarrek egin dituzten galderei, beharrianei, kezkei eta abarri erantzun beharko liokete, hau da:

- Hazkunde naturalari, garapen naturalari, orekatuari eta armonikoari.
- Lurraren kalifikazio eta klasifikazio orekatuari
- Ingurumenaren gaineko begiruneari.
- Herri izaerari, kultura eta hizkuntza bermatzeari.

Guk esanda daukagu guztira etxebizitza berriak 200-dik gora ez dutela izan behar.

200 hauen planteamendua egiteko, kontabilizatzeko, datu hauek guztiak kontuan hartzea derrigorra dela uste dugu:

- 90 etxebizitza gaur egun oraindik indarrean dauden AASS-ek batzen dituztenak.
- 8 urteko eperako helburuetariko bat balitz etxe hutsen portzentaia jaitea, hortik kontabiliza daiteke beste kopuru jakin bat.
- Etxabe batzuk etxebizitza bihurtzeko eman dezaketen aukera ere kontuan hartzekoa da.
- Etxe batzuetan gaur egun dagoen etxebizitza kopurua baino handiagoa planteatu daitekeela ere kontuan hartu daiteke, baita bizimodu bakarreko baserrietan egin daitekeen interbentzioa.

Beraz, berrien kopurua zehazteko hau guztia kontuan hartu beharko genuke.

Hurrengo egunetan Udalaren esku utziko dugu informazioa zehatzagoa.