

“Urbanizazio-kosteak nagusiki publikoak eta gainbalioak nagusiki pribatuak izateak ez du zentzurik”

Javier Buronekin solasean

Gako-hitzak:
etxebizitza eskubidea, gainbalioak,
Euskal Babes Etxebizitzen Sistema,
etxebizitza-politika



Ibai Gandiaga

Javier Buron Cuadrado ezagutu nuenean, Sarrikoko Ekonomia eta Enpresa Zientzien Fakultean ari nintzen Eusko Ikaskuntzako antolatutako kurtso bat jasotzen. Bi hilabetea zehar edo, abokatua, ekonomialariak, politikariak eta lantzean behin arkitektoen bat agertu ziren, hiri-kudeaketa deritzon alkimia misteriosu horren gorabeherak azaldu nahian. Sistemaren erraiak, beste era batera esanda.

Javierrek elkar ikusteko La Granja taberna aukeratzen du, Bilboren erdi-erdian. Barruan, koloretako harlanzek beste mende bateko horror vacui bat aldarrikatzen dute. Tabernan gure txokoa ankeratu eta galderak tupustean azaltzen zaizkiet, presaka. Egun den etxebizitza-merkatuari eta politika sozialei buruz norbait mintzatu abal izatekotan, aurrean dudan gizona da: Cuatrecasas firmako abokatua (1) eta blogari amorratua (2), 2003an Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailean lan egindakoa da. Bertan, Etxebizitza Plangintzako zuzendari hasiera batean, eta geroago sailburuorde gisa egin zuen lan. Politika alde batera utzi badu ere, etxebizitzaren inguruko hausnarketek diraute, EHUko Ekiten Thinking (3) ikerketa-taldearen eskutik.

Tira, Javier, hasteko eta haria hartzeko, egin beharreko galdera: babes ofizialeko etxebizitzen (BOE) euskal eredu batez jardun gaitzke?

Inongo zalantzarik gabe. **Espainiako hirigintzak euskal diziplinatik ekarpen ugari jaso ditu**, hala nola: etxebizitza-politika publikoen plangintza estrategikoa, etxebizitzaren eskubide subjektiboak benetako babes judiziala jasotzea, BOEtarako lurzorua erreserbak, azalera-eskubidearen erabilera masiboa, **lurzoru urbanizagarrian BOEn % 50eko portzentajearen inposizioa** (beste gauza askoren artean Orubide eta Visesa bezalako sozietate publikoei esker), BOEn esleipen aratuak (hots, horrenbeste laidoztatutako zozketa hori, maiz nahierara ematen ziren prozedura gabeko esleipenak ordezkatzu), **etxebizitza babestuen behin betiko kalifikazioa**, tanteo eta atzera eskuratzeko eskubidearen bermatzea, beste askoren artean.

Jakina, teknika guztiak ez dira Euskal Autonomia Erkidegotik atera. Hamaika beste hainbeste erkidegotan erditu dira. Batzuk aipatzearen, honako hauek gorai patuko nituzke: agente urbanizatzaila, etxebizitza hutsaren eta eginkizun sozialaren arteko lotura (behar bezala ez erabiltzekotan desjabetzera helduz), udalen partetik alokairu soziala derrigortzea, adibide txiki bezala. **Maiz hori onartzen ez den toki bakarra EAE bera da.**

Gainbalioen afera bitxia da benetan. Nik orube bat dut, ez urbanizagarria. Plangintzaren eraginez urbanizagarria igarotzen da. Momentu horretan, haren balioa norbait ordaintzeko “prest” legokeena da, nahiz eta bertan ezer eraikia ez egon. Saltzekotan, ordea, aukera, posibilitate horregatik ordaindu beharko didate (zoruak berez ez du deus balio, plangintzaren eraginez etorri da haren balioa handitzea, edo gainbalioa). Beraz, botere publikoek eman diote berriz balioa. Ordea, Administrazioak ez du portzentaje txiki bat baino jasotzen, nahiz eta tartean egon den balio handitzea plangintzaren eragin zuzenagatik jaso.

Bai, Espainiako hirigintzaren jatorrizko bekatuaz ari zara. Egoera horretan, lurren jabeek urbanizazio- eta eraikuntzalanak egin aurretik gainbalioan eskaintzen zaizkie, horrela Administrazioak egin beharreko gastuak murriztuz.

Espainian XIX. eta XX. mendeko hirigintza printzipio pozoitsu horretan oinarritu zen: “Nik (Administrazioa) ez dut urbanizazio-lanak egiteko diru aski, eta berorri (jabeak) eskatzen diot lan horiek bere kabuz egiteko, etorkizunean izango duen eraikuntzaren (etxebizitza, bulegoak, etab.) ordainetan. Joan bedi banketxera eta lurrak hipotekatuz lortu beza finantziarioa. Balioa kalkulatzeko, erabil beza egiteko den eraikuntzaren balioa. Hots, behar baino lehenago kalkulatu eta erabat inflazionista den eraikuntzaren gezurrezko balioa”. **Prozesu hau XIX. mendeko zabalguneean dago islatuta, eta 1956ko Lurzoruaren Legetik hasita gure egunetara heldu da.** Kontzeptualki eta praktikoki hutssegitea bada ere, gure imajinarioan ezarri da.

Nahiz eta gainbalioen banaketa-prozesua guztiz biziak egon, ez da normalean etxebizitzaren prezioaren gorakadaren erantzuletzat jotzen. Gure inkontziente kolektiboan ezarri al da honako ekuazioa: lurzoru berdin etorri beharreko aberastasuna?

Hirigintza aurrekontu publikoekin finantzatu beharreko jardura bat da, edo izan beharko litzateke. Hartara, eraiki edo eraiki behar ez den hiri-eredua (ez haztea ere balizko aukera da) hiritarren osotasunaren interesen arabera izango da, eta ez ahituta diren diru-kutxa publiko edo nolabaiteko enpresa pribatuetako interesen arabera (azken hauek interes bidezkoak, baina pribatuak azken finean). Baliatze urbanistikoari ex post eta ez ex ante eman beharko genioke balioa, hots, behin orubea urbanizatu, eraiki eta saldu/ustiatu ostean. Eta, are eta garrantzitsuago dena, eragile pribatuek gainbalioak jaso be-

harko lituzkete euren lana eta inbertsioaren arabera. Egun indarrean den Lurzoruaren Legea lurzoruak direnaren arabera balorazio bat ezartzen saiatzen da, eta ez izan daitezkeenaren arabera. Modu horretan, gainbalioak eragile pribatuak jasoko ditu, baina sortzen dituen heinean. Ikusiko dugu lege hau mendeetako kultura urbanistikoa aldatzeko gai denetz.

Euskal etxebizitza-eredura bueltatuz, etxebizitzaren gabeziaren bidegabekeria konpontzeko modu zuzena da eraiki beharreko lurzoruaren arabera BOE portzentaje minimo bat ezartzeko betebeharra, nolabaiteko zirrikitu legala bilatuz. Horrela, Espainiako Konstituzioak bermatzen duen eskubide horri heltzea lortzen da, gutxienez epe ertainera. Zirrikitu, edo tranpa txiki bat izan dela uste duzu, ala euskal eredia sortzeko orduan ahalgin guztiak egin zirela uste duzu?

Tira, ez dut uste inork ospitale edo ikastetxe publikoak tranpa edo iruzurtzat har ditzakeenik, pribatuek dituzten prezioekin konparatuz gero. Arlo publikoak hornitu beharreko etxebizitza, osasun eta hezkuntzatik azkenengo biak besterik ez daude bermaturik, baina etxebizitzaren eskaintza, gaur egun eta hiritarren erabaki politiko baten ondorioz, eskaera baino txikiagoa da.

Gakoa etxebizitza eta alokairu publikoko eskaintza indartsu bat sortzean datza, non behar duen eta prezio altuak ezin ordain ditzakeen edonork bizitzeko toki bat eskuratzeko posible izango den. Aldi berean, etxebizitza libreen prezioak behera jotzeko presioa eragin beharko litzateke.

Non egon daiteke “iruzur” hori? Bada, Espainian, oro har baina etxebizitza-kontuetan ere, Suediako zerbitzu publikoak nahi direla, baina Afrikako zerga eta hazienda-ikuskaritzekin. Estatuak etxebizitza eskubide bezala bermatzeko, zerga-presioa halaber handitu beharko litzateke, afera sozialetarako bildutako diru kopurua handituz. Baina BOE eredia ez da tranpa bat, baizik eta klase ertain eta txiroen ahalmen ekonomikoari zuzendua den neurria, bai alokairuan bai erosketan. Neurri hau ez da merkatuaren arauen arabera mugitzen, zerbitzu publikoa baita, nahiz eta merkatu librearekin lehiatzeko indar aski izan.

Babestutako etxebizitzaren eredia ez da Osakidetza edo

Euskal Eskola Publikoaren ereditutik lar aldentzen. Bi erakunde horietan ematen diren zerbitzuen kalitatea arlo pribatuak dituenaren oso antzekoak dira, eta behar duenarentzat etxebizitza-merkaturako sarrera unibertsala bermatzen da. Hor sartu nahi ez duenak —edo beharrik ez duenak— merkatu librea izango du beti eskura.

Ondo, baina euskal etxebizitza-ereduaren onura guztiak aipatu eta gero, milioi dolarreko galdera... Nolatan izan dezake EAEk Espainiako estatuko politikarik aurrerakoiena, eta aldi berean metro karratuko preziorik altuena?

Etxebizitza librearen salneurria gauza askoren menpekoa bada ere, funtsean hiru dira kontuan hartzeko faktoreak: etorkizun ekonomikoan konfiantza (enplegu maila, soldatena, BPG, etab.), hipoteka-kreditua eta faktore fiskala. Ondorioz, konfiantza oso altuari, hipoteka-kredituaren sarrera erraza eta merkea gehitzen zaionean, etxebizitza librearen erosketari onuragarri den tratamendu fiskala gehitzea besterik ez da falta salmentak izugarri igotzeko. Aitzitik, konfiantza eza denean, kreditua urritzen doa, zorrotz eta garesti bihurtuz. Horri kontrako tratamendu fiskala gehitzean, ondorioa eskaeraren murriztapena da.

Aipatu ditudan bi egoera horietatik lehena Espainian 1997-2008 bitartean geratatu zen. Egun bigarren egoeran murgilduta gaude, eta, nire ustez, urte batzuk beharko dira irteteko. Horrek guztiak hauxe pentsarazten dit: etxebizitza libre bat saltzen dela erosle batek ordaindu nahi duen salneurri maximoan. Prezio hori finantza-sistemak emango duen kreditu maximoaren arabera da, estimulu fiskalek papera txikiagoa jokatzen duten bitartean.

Horregatik, Erresuma Batua, Frantzia edo Korea, esaterako, diru-sartze pertsonalen arabera hipoteka-kredituen mugapen bat ezartzen ari dira. Kreditu-masa mugatzeotan, etxebizitzaren salneurria ere mugatuko litzateke (gutxi gorabehera, etxebizitza baten salneurria tamaina ertaineko hipoteka batek paira dezakeena izango litzateke).

Neurri hauek (kreditu-sistemaren mugapena, etxebizitzaren fiskalitatea, etab.) ez daude Eusko Jaurlaritzaren esku, baizik

eta Espainiako Ekonomia Ministerioaren eta Foru Aldundien esku. Erakunde horiek ez zuten higiezin burbuila lehertu nahi izan, ez baitzuten etxebizitza-esparruko espekulazio-garaia eteteko inongo asmorik. Egun, burbuila hori berriz etortzeko ez dute inongo ekimenik sortu. Erkidegoek beren eskuduntza dute, ez gehiago: lurralde-antolakuntza, ingurumenarena, hirigintzarena eta etxebizitza publikoarena. EAERI dagokionez, emaitzak oso onak izan badira ere, ezinezkoa da erkidego batetik hipoteken efektu puzgarria gelditzea. Eusko Jaurlaritzaren esku egon dena izan da etxebizitza publikoaren sorrera bultzatzea, birgaitzea eta etxebizitza hutsak mugiaraztea. **Baina neurri horiek guztiek, oso eskala handian egin ezean, ezin dute merkatuarekin "lehiatu", eta ezin dute etxebizitza libreakin lehiatu.**

Gaia pixka bat aldatuz, agente urbanizatzaile delakoari buruz galdera bat. Ulertzen dudaren arabera, geldi den lurzoru "mugiarazteko" erabiltzen den teknika da, baina Valentzian edo EAEn, adibidez, ezberdin erabili izan da tokiaren arabera, ondorio ezberdinekin ere. Hori txarra, ona, edo hala-holakoa da?

Normalean agente urbanizatzaile (AU) guztiak berdin tratatzen badira ere, ez dira inolaz ere parekoak. **Valentziaren kasuan, AU batek (lurzoruaren jabeak edo/eta enpresari batek) udalaren aurrean plangintza-eskema baten garapen osoa proposa dezake (ordenazioa, gauzatzea eta kudeaketa), Administrazioari udaletik landa jaso den zerbait onarraraziz.** Ezbairik gabe, eragile pribatu bati hirigintzari buruzko erabakiak hartzen uztekoan, bere alde hartuko ditu. Baina arestian aipatutakoak ez du EAEnko Lurzoruaren Legeak islatzen duen AUREkin zerikusirik, kasu horretan administrazioak aukeratutako eragile hutsa baita, hirigintza-prozesua gauzatzen duena izanik. Kasu horretan, hirigintza-esparruko enpresari baten aurrean gaude, baina ordenazio urbanistikoan edo horren kudeaketan parte hartzerik ez duena. **Ez dira beraz, ez praktikoki ez teorikoki, kasu berdinak Valentziakoa eta EAEnkoa.**

Azkeneko hamarkadan hirigintzan bizi izan ditugun ustelkeriakasuetan udalek zerikusi handia izan dutela ematen du. Udalen finantziario-sistema aldatu beharko litzateke, joera hori bestelakotzeko?

Ez da bidezkoa udalen eskuetan errekurtsio publikoen % 15 izatea, zerbitzu publiko eta herritarren beharrak askoz handiagoak direnean. Zuk aipatu bezala, udalen azpifinantzaketan gure egungo ezbehar urbanistiko askoren erroa dugu. Baina ez du ematen inork konpontzeko asmorik duenik. Espainian, udalen finantzaketaren areagotzea baino, ematen du indar handiago duela udalen kompetentziak murrizteak hirigintza-kontuetan. Hori astakeria hutsa da.

Eraginkorrek al dira udaletatik gorako kontrol-lanabesak, hala nola Lurralde-Plan Partzialak (LPP), edo udalen eskuetan dago oraindik plangintza gauzatzea?

Ez da munduan topatuko, taxuzko estatu batean, ministerio


batek eramango duen hirigintza-sistemarik. Erreferentziatzen hartzen ditugun estatuetan hirigintza tokiko botereen esku-tik dator, nahiz eta goiko botereek eragiketok mugatu edo zehaztu. Partaidetza-federalismo baten emaitza da eredu hori, eta hiritarren parte-hartzea ezinbestekoa du, betiere estatu mailako lege-kontrolekin eta berrikusketa judizialekin. Nire aburuz, hori litzateke ibili beharreko bidea, eta udalak bakean utzi, gutxiena jasota gehien ematen dutenak baitira.

Alokairuari buruz, hiritarrek nolabait muzin egiten diote eredu horri. Jabetza-kulturaren aldaketa bat beharrezkoa al da? Hots, "jabeen" gizartearen ordez "hiritarren" gizartea aldarrikatu beharko genuke?

Zalantzarik gabe. **Horretarako eman beharko litzatekeen lehen-biziko pausoa BOEn % 100 ez-jabegoan esleitzean legoke.** Babeseko etxebizitzaren ereduak azalera-eskubidearen, alokairu-kooperatiben eta alokairu hutsaren inguruan egin beharko luke jira eta bira. Erkidegoek, ordea, ez dute alokairuaren aldeko apustu garbirik egin. Gakoa eskaintza publikoan eta erantsi beharreko pedagogian dago. **Espainiako alokairuko parke publikoa eraikitzeke dago, etxebizitzaren osotasunaren % 1 besterik ez baitu betetzen.** Gainera, gure irudimen kolektiboan ere ezartzeke den zerbait da. Ikastetxerik gabe planeatzen den auzo batean iskanbilak eta mobilizazioak egongo dira seguru asko; babeseko etxebizitzaren gabeziak ez du efektu berdina sortzen.

Urbanizazio funtzio publikotzat badugu, eta etxebizitza eskuragarria sortzeko erantzukizuna ere administrazio publikoena bada, esparru pribatuan nolabaiteko erregulaziorik beharrezkoa ikusten duzu? (adibidez, mozkin eta kargen banaketan, gainbalioen % 20-80 portzentaje hori irauliz publikoaren alde, edota 1992ko Lurzoruaren Legeak egin bezala zoru motak aldatuz, etab.)

Askoren ustez erkidegoak jasotzea gainbalioen % 20tik gorako portzentajea erokeria hutsa da. **Baina eragile pribatuek hiri-operazio baten kostuak % 80an ez badituzte partekatzen, eragileok gainbalioen % 80 hori eskuratzea opari bat da, ezbairik gabe, hiritarrek beren osotasunean beste hiritar gutxi batzuei (hau da, lurren jabeak, sektoreko enpresariak, banketxeak, aurrezki-kutxeak, tasatzaileak, etab.) ematen dieten oparia.**

Opari horrek ez du XXI. mendean inongo izateko arrazoirik. XIX. eta XX. mendeetan zehar **Espainia urbanizatzeke emandako neurriak dira, sozialki, merkatuaren aldetik eta administrazioari zegokionez oso garai urriak baitziren.** Baina Espainia batean (mundu-mailako lehenbiziko 10 ekonomietariko bat), urbanizazio-kostuak nagusiki publikoak eta gainbalioak nagusiki pribatuak izateak ez du zentzurik. Horren ondorioa garbia da: sozialki hiri pobreak, eta oso ezegonkorra den egitura ekonomikoa sortuko da, halaber. 

- (1) <http://www.cuatrecasas.com>
- (2) <http://leolo.blogspot.com>
- (3) <http://www.ekitenthinking.org>