Nafarroako Tentsiopeko Merkatuaren Zonalderako Neurri Plana

Laburpena

ETXEBIZITZAKO ZUZENDARITZA NAGUSIA
2025eko maiatza



Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
AGENDA 2030

AURKIBIDEA

HASIERAKOA 4

ESKAINTZAREN ESPARRUA 4

1. HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZA ARRAZOIZKO PREZIOAN ESKURATZEKO EREDU BERRIAK BULTZATZEA 4

1.1. jarduera-ildoa. Alokairuko etxebizitza babestu "eskuragarria" sustatzea 4

1.2. jarduera-ildoa. Elkarlaneko etxebizitza-proiektuak abian jartzeko bultzada eta laguntza 5

1.3. jarduera-ildoa. Etxebizitza jabetzan, azalera-eskubidearen titulartasunarekin 6

2. HELBURU ESPEZIFIKOA: ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN EGUNGO ESKAINTZA ARRAZOIZKO PREZIOAN HANDITZEA 6

2.1. jarduera-ildoa. Alokairuko etxebizitza publikoak sustatzea 6

2.2 jarduketa-ildoa. Etxebizitzaren parke publikoa, erosketaren bidez 7

2.3. jarduera-ildoa. Alokairurako dauden etxebizitza pribatuen sistemak arrazoizko prezioan sustatzea 8

3. HELBURU ESPEZIFIKOA: ALOKAIRUKO ESKAINTZAREN MERKATUA ARAUTZEA 9

4. HELBURU ESPEZIFIKOA: EROSKETAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKAINTZA HOBETZEA 10

4.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza babestua erosketan hobetzea bizitegi-merkatu tentsionatuko zonan 10

4.2. jaduera-ildoa. Tentsionatu gabeko meraktu-eremuan erosketako etxebizitza babestua hobetzea 11

5. HELBURU ESPEZIFIKOA: ERABILTZEN EZ DEN PARKE ERAIKIA BIRGAITZEA, ALOKAIRURAKO EDO BESTE ETXEBIZITZA EREDU BATZUETARAKO BIZITEGI-PARKEA HANDITZEKO 11

5.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza arrazoizko prezioan mobilizatzen duten bizitegi-eraikinen birgaitzea arintzeko eta bultzatzeko tresnak sortzea edo indartzea 12

5.2. jarduera-ildoa. Birgaitzeko laguntzak kudeatzen dituen sistema osoaren eraginkortasuna hobetzea 13

ESKARIAREN ESPARRUA 14

6. HELBURU ESPEZIFIKOA: ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA ARRAZOIZKO PREZIOAN ESKURATZEKO BALDINTZAK HOBETZEA 14

6.1. jarduera-ildoa. Maizterrentzako laguntza-sistema birdefinitzea, eguneratzea eta hobetzea 14

7. HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZA EROSTEKO AUKERA SUSTATZEA 15

7.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza berriak prezio arautuan erosteko laguntzak hobetzea 15

7.2. jarduera-ildoa. Despopulazio-arriskuan dauden udalerrietan etxebizitzak arrazoizko prezioan erosteko laguntza-sistema hobetzea 16

8 HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZA BABESTUA KUDEATZEKO SISTEMA HOBETZEA 16

8.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza babestua esleitzeko sistema hobetzea 16

NAFARROAKO ETXEBIZITZA-SISTEMA HOBETZEKO ZEHARKAKO BALIABIDEEN EREMUA 17

9. HELBURU ESPEZIFIKOA: NAFARROAKO ETXEBIZITZAREN MERKATUARI BURUZKO EZAGUTZA SISTEMA HOBETZEA ERABAKIAK HARTZEKO 17

9.1. jarduera-ildoa. Erabakiak hartzeko ezagutza sortzea 17

10.1. jarduera- ildoa. Informazio, aholkularitza eta bitartekaritza-zerbitzua hobetzea 19

10.2. jardura-ildoa. Neurri Planaren komunikazioa 20

11. HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZAREN ARLOKO IKUSKAPEN ETA KONTROL SISTEMA EGOKITZEA ETA HOBETZEA 21

GORBERNANTZAREN ESPARRUA 22

12. HELBURU ESPEZIFIKOA: FUNTSEZKO ERAGILEEN PARTE-HARTZEA BERMATZEA, GOBERNANTZA PARTEKATUKO SISTEMA BATEN BIDEZ, NEURRIEN PLANA GARATZEKO 22

12.1. jarduera-ildoa. Neurrien Plana garatzeko gobernantza-sistema (Kontseilua, Udal Batzordea eta udal-bilkurak) 22

ONDOARIOAK 24

HASIERAKOA

Nafarroako Gobernuko EtxebizitzaKO Zuzendaritza Nagusiak, Foru Komunitatean etxebizitzaren merkatua destentsionatzeko helburuarekin, arlo horretan jarduteko duen beharrari erantzuten dio Tentsiopeko Merkatuaren Zonalderako prestatutako Neurrien Planak.

Neurri-plan hau lau eremu handitan egituratu da, eta dokumentuari koherentzia eta arrazionaltasuna emateko balio dute. Hauek dira eremu horiek:

- Eskaintzaren esparrua
- Eskariaren esparrua
- Nafarroako etxebizitza-sistema hobetzeko zeharkako baliabideen eremua
- Gobernantzaren esparrua

Eremu bakoitzean multzokatuta, helburu espezifiko batzuk ezarri dira, eta, aldi berean, ekintza-lerro batzuk jasotzen dituzte; hain zuzen ere, neurri jakin batzuen lan-ildoak.

Planaren edukiari dagokionez, nabarmendu behar da Nafarroako etxebizitza-sistema osoan jardun nahi duela. Argi dago helburu nagusia, hasieran esan bezala, merkatua destentsionatzea dela, baina hau ez da konpongarria neurri-plan honek duen denbora-eremuan. Hala ere, arazoari bere osotasunean heltzeko asmoa du, etxebizitzaren sistema konplexuan dauden fronte ezberdinetan neurriak ezartzen saiatuz. Horregatik, eskaintzaren, eskariaren, zeharkako baliabideen eta gobernantzaren eremu horiek jorratzen dira.

ESKAINTZAREN ESPARRUA

1. HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZA ARRAZOIZKO PREZIOAN ESKURATZEKO EREDU BERRIAK BULTZATZEA

1.1. jarduera-ildoa. Alokairuko etxebizitza babestu 'eskuragarria' sustatzea

1. neurria: Alokairu eskuragarriko formula berriak diseinatzea eta abian jartzea

Nafarroako Gobernuaren Etxebizitza Planak alokairu babestuaren eredu berri hau barne hartzea aurreikusten du, batez ere erroldako errenta ertain eta altuak dituzten tarteetara bideratua, populazioaren segmentu bat baita eta bere etxebizitza-eskaera ez baitzegoen eginda. Alokairu horiek errentarientzako eskuragarritasun terminoetan eskaini nahi dira, ordaintzeko erabiltzen diren familia-sarreren ehunekoa ez dadin

izan % 30etik gorakoa. Horretarako, jarduera zehatzak eta arau-aldaketa batzuk proposatzen dira, eredu berri hori garatu ahal izateko, dagoen eredua osatuz. Halaber, errenta-tarte bakoitzerako erreserbatutako ehunekoetan zenbait aldaketa egin dira, familiaren diru-sarrera haztatuen gehieneko mugaren (SARA), erreserben eta etxebizitzak esleitzeko prozeduraren arabera.

1.2. jarduera-ildoa. Elkarlaneko etxebizitza-proiektuak abian jartzeko bultzada eta laguntza

2. neurria: Elkarlaneko Etxebizitzari buruzko Foru Legea idaztea

Elkarlaneko etxebizitzei buruzko Foru Legea idazten ari gara, eta dagoeneko 2025eko apirilean hasi da. Lege honetan, elkarlaneko etxebizitzaren kontzeptua eta haren funtsezko ezaugarriak definituko dira, eta higiezinen gaineko eskubideen titularren eta horietan egiten diren prestazio eta zerbitzuen gaineko araubide juridikoa arautuko da.

3. neurria: Lursailak etxebizitza kolaboratiboetarako erreserbatzea

2026an zehar, Tentsiopeko Merkatuaren Zonalde izendatutako udalerrien plangintzetan elkarlaneko bizitoki seniorretarako zuzkidura-lurzatiak sartzea proposatzen da. Proposamen hori Lurralde Antolakuntzari buruzko Foru Legea aldatuz egin liteke, zeina izapidetzen ari baita, edo Eskubide Sozialen Departamentuarekin batera lan eginez, Nafarroa osoan mota horretako bizitokien beharren mapa bat ezartzeko, eta mapa hori betetzea udalen plan orokorrek justifikatu beharko lukete. Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Zonan dauden udalekin lan espezifiko bat egitea proposatzen da, etxebizitza kolaboratiboetarako lurzatien eskari posible bat eta horiek kudeatzeko lankidetza aztertzeko, 2026an gauzatuko dena.

4. neurria: Etxebizitza kolaboratiboetarako dirulaguntzak ezartzea

Oro har, aurreikuspenen arabera, 2025ean dirulaguntzen deialdi bat onartuko da, prozesuen dinamizazio- eta laguntza-zerbitzuen kontratazioa sustatzeko eta aholkularitza-zerbitzuak kontratatzeko.

5. neurria: Proiektu kooperatiboak dinamizatzeko eta aholkatzeko talde bat sortzea

2025ean, Etxebizitza Zuzendaritza Nagusiaren talde tekniko bat jarri da martxan, dinamizazio- eta aholkularitza-lan bat egiteko, lankidetzan oinarritutako etxebizitza-eredu horren pean behar bezala jardun ahal izateko.

1.3. jarduera-ildoa. Etxebizitza jabetzan, azalera-eskubidearen titulartasunarekin

6. neurria: Nasuvinsak azalera-eskubideko etxebizitzak sustatzea

Nasuvinsa sozietate publikoak Nafarroa osoan 400 etxebizitza inguru garatzea aurreikusten du, azalera-eskubidearen ereduaren pean, ondoz ondoko bi fasetan. Planaren II. faseak 196 etxebizitza inguru hartzen ditu, 36,6 milioi euroko inbertsioarekin guztira, eta III. faseak 200 etxebizitza, gutxi gorabehera, 37,4 milioi euroko inbertsioarekin.

2. HELBURU ESPEZIFIKOA: ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN EGUNGO ESKAINTZA ARRAZOIZKO PREZIOAN HANDITZEA

2.1. jarduera-ildoa. Alokairuko etxebizitza publikoak sustatzea

7. neurria: Alokairuko etxebizitza publikoen plana egitea eta garatzea

Alokairu publikoko etxebizitzak sustatzea epe luzera eragin handiena duen neurrietako bat da, etxebizitzaren merkatua eskuragarria izan dadin.

Alokairu-erregimeneko 1.142 etxebizitzei dagokienez, gutxi gorabehera 813 etxebizitza alokairu eskuragarrikoak izango dira (lehen azaldutako tipologia berria) eta 329 etxebizitza gutxi gorabehera alokatzekoak (alokairuko BOEen egungo sistema).

Neurri zabal hori lortzeko, jarduera ugari garatu beharko dira, besteak beste, Nasuvinsako alokairu-sustapenak garatzeko "produktuaren gidalerroak" izenekoa zehaztuko duen dokumentu bat egitea, jarduketa bakoitza baldintzatzen duten alderdien arabera konponbideak optimizatzeko eta proiektuak bultzatzeko, Nasuvinsaren (sustatzailea)/proiektugilearen/kontratistaren eta industria-kontratistaren arteko lankidetza-kontratuaren formularen bidez, eraikuntzan prozesu industrializatuak ezartzeko esparru baten barruan.

8. neurria: Etxebizitza-enpresa mistoa sortzea

2025. urtean, erakundeak berak partaidetutako kapital mistoko sozietate bat eratzeko lizitazioa egitea aurreikusten da, Nafarroako Foru Komunitatearen lurraldean alokairuko etxebizitza babestuen politika publikoak sustatzeko eta inbertitzeko egungo ahalmena handitzeko.

2.2 jarduketa-ildoa. Etxebizitzaren parke publikoa, erosketaren bidez

9. neurria: Parke publikoa handitzeko etxebizitza erostea.

Tentsiopeko Etxebizitza-Merkatuaren Zonaldean etxebizitzak lehentasunez erosteko aurrekontu-partida handituko da, eta erosi beharreko etxebizitza-kopurua etxebizitza horien balioaren, ezaugarrien eta kokapenaren araberakoa izango da. Partida horretarako 2024an zuen aurrekontua 2 milioi eurokoa zen, eta 6,4 milioi eurora igo da 2025ean.

10. neurria: Egin beharreko eskuraketak kudeatzeko talde bat osatzea

2025etik aurrera, lantalde tekniko bat eratuko da Etxebizitza Zerbitzuaren egituraren barruan, langile propioekin eta Nasuvinsa enpresa publikoaren laguntzarekin, enkargu baten bidez, "Nafarroako Gobernuak etxebizitzak erosteko azterketa eta kudeaketa egiteko, etxebizitza-parke publikoan sartzeko".

11. neurria: Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea zabaltzea eta malgutzea

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko prozesu zehatzak ezarri behar dira, hain zuzen ere legeak sozietate instrumental, organismo publiko, irabazi-asmorik gabeko erakunde edo etxebizitza babestuaren eskatzaileen erroldan inskribatutako erakunde batek aurreikusten dituenak. Erakunde horiek erosketaren prezioa ordaindu beharko dute, eta horren zenbatekoa zuzenean ordaindu beharko diote etxebizitzaren eta eranskinen saltzaileari, hala badagokio. Horretarako, berdintasunaren eta lehia askearen printzipioak bermatuko dituzten beharrezko lege-prozesuak gaituko dira.

12.neurria: Etxebizitzak erosteko eta ondoren kudeatzeko prozesua hobetzea

Aurrekontu-partida eta, ondorioz, etxebizitzak erosteko eta kudeatzeko eragiketen bolumena handitzeko, baliabide tekniko nahikoak ez ezik, erositako etxebizitzak izapidetzeko eta kudeatzeko prozesuak egokitu, sinplifikatu eta protokolizatu behar dira, horretarako behar diren arau-aldaketak eginez: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko gehieneko epea 40 egun baliodunetik 60 egun baliodunera luzatzea; Etxebizitza Sozialaren Foru Funtsari atxikitako etxebizitzak esleitzeko protokoloa egitea, eta prozesu arautua ezartzea, etxebizitza babestuaren eskatzaileen erroldan izena emanda dauden pertsonei erositako etxebizitzak alokairuko edo alokairu eskuragarriko etxebizitza babestuaren erregimenean esleitzeko legezko aukera gauzatu ahal izateko.

2.3. jarduera-ildoa. Alokairurako dauden etxebizitza pribatuen sistemak arrazoizko prezioan sustatzea

13. neurria: Etxebizitza Hutsen Erregistroa finkatzea

Tresna hori sendotzeko, honako jarduera espezifiko hauek planteatzen dira: sistema informatiko berri bat hedatzea, jatorrizko datuen karga automatizatzea ahalbidetuko duena (lurralde-aberastasuna, ur-kontsumoak, katastro-balioak, etab.) eta, ahal den neurrian, Nafarroako lurraldeko etxebizitzak identifikatzeko prozesua automatizatzea eta jenderik gabeko etxebizitzak dituzten udalerrietako toki-erakundeek Jenderik gabeko Etxebizitzen gaineko Zerga eska dezaten ahalbidetzea.

14.neurria: Alokairu Poltsaren bitartekaritza-sistema publikoa hobetzea eta zabaltzea

Tresna osatzen duten elementuak nabarmen hobetzea planteatzen da, eta horien artean honako hauek nabarmendu behar dira: hartutako etxebizitzek ordaindu beharreko prezioak handitzea; jabeei ematen zaien dirulaguntzaren zenbatekoa handitzea; etxebizitzak erakartzeko eskatzen diren baldintza teknikoak hobetzea eta egokitzea; jabeek etxebizitzak alokairu-poltsari eskaintzeko prozedura sinplifikatzea lortzea eta webguneko hizkeraren eta erabilitako formularioen argitasuna hobetzea; birgaitze babestuagatiko dirulaguntzak handitzea birgaitu beharreko etxebizitza Bizitegi-merkatu Tentsionatuko Zonan alokairura bideratzen denean eta/edo etxebizitza alokairu-poltsara bideratzen denean; lankidetza-hitzarmenak sinatzea bizitegi-tentsionatutako merkatu-eremu izendatuko diren udalekin; lurraldean informazio-bilerak egitea, udalekin lankidetzan; publizitate-kanpaina instituzionala garatzea, jabeen parte-hartzea sustatuko duena.

15. neurria: Alokairuko etxebizitza librea arrazoizko prezioan sustatzeko pizgarri fiskalak sortzea eta/edo hobetzea

2024an, abenduaren 26ko 20/2024 Foru Legea onartu da, zenbait zerga aldatu eta Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari aplikatu beharreko beste tributu-neurri batzuk ezartzen dituena, etxebizitzen errentamenduagatik lortutako diru-sarreren etekin garbi positiboa murrizteko:

- % 90ean, alokairu-poltsari lagatako etxebizitzaren errentamendu-kontratua Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Zona batean dagoen etxebizitzaren bati badagokio. Murrizketak % 70ekoa izaten jarraituko du, orain arte bezala, tentsionatutako eremu batean ez dauden etxebizitzen kasuan.

- % 50ean, errentamendu-kontratuaren xedea Merkatu Tentsionatuko Zonan kokatutako etxebizitzaren bat bada, etxebizitza hori bizileku iraunkor gisa erabiltzen bada eta gelaka alokatzen ez bada.

Zerga-pizgarri horiek baliatu ahal izateko, errentamendu-kontratuak Errentamendu-kontratuen Erregistroan inskribatuta egon behar du.

3. HELBURU ESPEZIFIKOA: ALOKAIRUKO ESKAINTZAREN MERKATUA ARAUTZEA

3.1. jarduera-ildoa. Alokairu-merkatua arautzeko neurri juridikoak ezartzea

16. neurria: 'Jabetza handien' kontzeptuaren definizio berria

Hiri-errentamenduei buruzko 29/1994 Legearen 3.k) artikuluaren arabera, 12/2023 Legearen 18. eta 19. artikuluekin lotuta, eta arau horretan jasotako aurreikuspenen ondorioetarako, justifikatuta dago honako hauek etxebizitzaren edukitzaile handitzat hartzea:

a) Bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren edo 1.500 m2 baino gehiagoko azalera eraikiaren titularra den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita.
b) Tentsionatutako bizitegi-merkatuaren eremuan kokatutako bizitegirabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren jabe den pertsona fisiko edo juridikoa; adierazitako hogeita bat udalerriak hartzen ditu.

Ez dira etxebizitzaren edukitzaile handitzat hartuko administrazio publikoak, enpresa publikoak eta horien partaidetza dutenak.

17. neurria: Tentsiopeko Merkatuaren Zonaldeko alokairu-kontratuetan errentak arautzea

Etxebizitza azken bost urteetan errentan eman bada, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin izango du gainditu azken bost urteetan etxebizitza berean indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, behin aurreko kontratuaren errenta eguneratzeko urteko klausula aplikatuta. Kalkulu hori egiteko, errentariak aurreko errentamendu-kontratuan ordaindutako alokairuaren azken ordainagiria hartuko da kontuan. Gainera, errenta hori bi kasu zehatzetan soilik handitzea aurreikusten da. Alde batetik, itundutako errenta urtero eguneratu ahal izango da, 12/2023 Legearen 18. artikuluan eta hamaikagarren xedapen gehigarrian ezarritako moduan. Eta, beste alde batetik, errentaren igoera aplikatu ahal izango da, % 10eraino, birgaitze- eta irisgarritasun-jarduerak sustatzeko eta hamar urteko edo gehiagoko iraupen luzeko errentamendu-kontratuak formalizatzeko helburua duten kasu jakin batzuetan. Gainera, ezin izango da ezarri aurreko kontratuan jasota ez zeuden kuotak edo gastuak errentariari jasanaraztea ezartzen duen baldintza berririk.

Errentatzailea etxebizitzaren edukitzaile handia bada, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezin izango du gainditu alokairu-prezioen erreferentzia-indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga, errentan hartutako etxebizitzaren eta kokatuta dagoen eraikinaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, eta ezingo du gainditu azken errentamendu-kontratuan indarrean dagoen errenta, arestian adierazitako baldintzetan.

Alokairu-prezioen erreferentzia-sistemak etxebizitza baten alokairu-prezioa kalkulatzen du, kokatuta dagoen lekuaren eta haren ezaugarrien arabera. Eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioaren webgunean kontsulta daiteke: https://serpavi.mivau.gob.es/

18. neurria: Tentsionatutako bizitegi-merkatuko eremurako alokairu-kontratuen ezohiko luzapena

Ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, HELen 9.1 artikuluan aurreikusitako nahitaezko luzapen-aldia edo HELen 10.1 artikuluan aurreikusitako isilbidezko luzapen-aldia amaitzen denean, errentariak hala eskatu ondoren, ezohiko moduan luzatu ahal izango da errentamendu-kontratua urteko epeetan, gehienez ere hiru urtez, eta epe horretan indarrean dagoen kontraturako ezarritako terminoak eta baldintzak aplikatuko dira.

4. HELBURU ESPEZIFIKOA: EROSKETAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKAINTZA HOBETZEA

4.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza babestua erosketan hobetzea bizitegi-merkatu tentsionatuko zonan

19. neurria: Nasuvinsak erositako etxebizitza babestuen proiektuak amaitzea

Nasuvinsako etxebizitza-plan berrian, azalera-eskubidearen titulartasuna duten jabetza-erregimeneko sustapenak aurreikusten dira, 1. helburuko 1.3 jarduketan adierazten den bezala, erosketaren antzeko formula baita, titularraren bizitza osoan etxebizitza edukitzea bermatzen baitu, 75 urtez lagatzen baita haren erabilera.

20. neurria: Etxebizitza babestua (BOE eta LPE) erosteko laguntzak mantentzea

Etxebizitza babestua erosteko bultzatzeak sistema osoaren eskuragarritasunari laguntzen diola uste da; izan ere, pertsona eta familien tipologia bat dago, etxebizitza erosteko nolabaiteko eskuragarritasuneko baldintzetan eskuratu ahal izanez gero (diru-sarrera espezifikoei dagokienez), eta, gainera, etxebizitza erosteko ahalmenik ez duten familiek eskuratu nahi duten alokairu-kuotaren gaineko zeharkako

destentsionamendua eragiten dute. Horregatik, etxebizitza babestuak erosteko laguntzak eta erabilitako etxebizitza librerako laguntzak daude 5.000 biztanletik beherako udalerrietan. Horien funtzionamendua eta pizgarriak 7. helburu espezifikoan zehazten dira: "Etxebizitza erosteko aukera sustatzea".

21. neurria: BOEen modulu haztatua kalkulatzeko sistema berrikustea eta eguneratzea

Nafarroako Gobernuko Etxebizitza, Gazteria eta Migrazio Politiketako Departamentuak Foru Komunitateko etxebizitza babestuaren modulu haztatua kalkulatzeko sistema berrikustea eta eguneratzea planteatzen du, zeina 2010eko Etxebizitzari buruzko Foru Legearen arabera ezartzen ari baita, kontseilaritzako arduradunaren Foru Agindu baten bidez. Gaur egun, sistemak formula espezifiko bat jasotzen du, kalifikaziora aurkeztutako sustapenen kostuetan oinarritua (sustatzaile publiko eta pribatuena), eta horrek batzuetan zaildu egiten du zuzenean esku hartzea etxebizitza-politikaren bidez, merkatuaren egoeran (eraikuntza-kostu errealak edo balizko erosleen irisgarritasun-osagaia). Horregatik, moduluaren diskriminazio-faktoreak lurraldeko eremuen arabera sartzeko aukera baloratzen ari da.

4.2. jaduera-ildoa. Tentsionatu gabeko meraktu-eremuan erosketako etxebizitza babestua hobetzea

22. neurria: Nausinsa sozietate publikoak etxebizitza-arloan egindako jarduketen azterketa, merkatu-eremuan babestutako etxebizitzen sustapenak jabetzaren antzeko erregimenetara bideratzeko

Testuinguru zehatz bakoitzeko etxebizitza-premia espezifikoak zehatz-mehatz aztertu behar dira, etorkizunean inbertsio publikoak bideratzeko jabetzarekin pareka daitezkeen edukitze-erregimenen sustapenetan, pertsona baten bizitza osoan etxebizitzaren eskuragarritasuna sustatzeko eta bizi-proiektu egonkor eta iraunkor bat egin dezaten sustatzeko. Helburu horrekin, erosketa-erregimenaz gain, beste edukitze-modu batzuk ere gara daitezke, hala nola azalera-eskubideko jabetza edo erabilera-lagapeneko erregimeneko etxebizitza kolaboratiboak. Gainera, edukitze-modu horiek sustatzearen arrazoia baliabide publikoen erabilera eraginkorra da; izan ere, lurzorua titulartasun publikokoa da, eta etxebizitzen sustapenak lurzoruaren titularra den Administrazioari itzultzen dio, eta kasu bakoitzean egokienak diren tresnak erabiltzen ditu. Azterlan hau 9. helburu espezifikoan definitutako landa-etxebizitzen estrategiaren barruan dago.

5. HELBURU ESPEZIFIKOA: ERABILTZEN EZ DEN PARKE ERAIKIA BIRGAITZEA, ALOKAIRURAKO EDO BESTE ETXEBIZITZA EREDU BATZUETARAKO BIZITEGI-PARKEA HANDITZEKO

5.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza arrazoizko prezioan mobilizatzen duten bizitegi-eraikinen birgaitzea arintzeko eta bultzatzeko tresnak sortzea edo indartzea

Nafarroan birgaitze babestuaren sistema etxebizitzaren merkatuaren tentsioa murrizteko helburuarekin lerrokatzen joateko, hainbat neurrik osatutako jarduketa-ildo bat planteatzen da. Neurri horiek guztiak etxebizitza-parkea prezio eskuragarrietan handitzera bideratuta daude, gaur egun erabiltzen ez den etxebizitza mobilizatzen denean dirulaguntza publikoak hobetuz. Horri dagokionez, hiru neurri espezifiko planteatzen dira, hiru errealitate desberdini erantzuten dietenak, ingurunearen edo aukeratzen den edukitze-ereduaren arabera.

23. neurria: Dauden programak egokitzea Iruñerritik kanpo tentsionatuta dagoen eta erabiltzen ez den etxebizitza mobilizatzen duen Etxebizitza Merkatuaren Zonaldean birgaitzea sustatzeko

Neurri honen bidez, dauden laguntzak (irizpideak, ehunekoak eta zenbatekoak) birorientatu nahi dira, landa-ingurunerik landatarrenetan (horietako batzuk despopulazio-arriskuan) erabilerarik gabeko etxebizitzak mobilizatzea errazteko, neurri handiagoan. Hona hemen berrikusi beharreko gaietako batzuk: bizigarritasun-eskakizun jakin batzuk egokitzea, birgaitzeko laguntzak esleitzeko aukera aztertzea, proiektatutako etxebizitza-kopurua kontuan hartuta, eta ez egungo etxebizitzak (kopuru handiagoa sortzen badute eta eskuragarritasun mugatuko baldintzetan esleitzen badira), etab.

Horretarako, funtsezkoa da martxoaren 22ko 142/2004 Foru Dekretua, Nafarroako Foru Komunitateko etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituena, gizarte-, ekonomia- eta lurralde-errealitate berrietara egokitzea, 2025eko apirilean hasitako arau-aldaketa baita.

24. neurria: Dirulaguntzen gehikuntza orokorra esku-hartze orokorreko proiektuetan (zona kalteberak) eta, Tentsiopeko Bizitegi Merkatuaren Zonaldean, etxebizitza berriak mobilizatzen dituzten proiektuetan

Dirulaguntza mota horiek, era berean, bizigarritasun-baldintzak hobetzera bideratuta daude (oso agerikoa da birgaitze energetikoetan). Baldintza horiek, kasu askotan, pobrezia energetikoaren fenomenoari lotuta daude, eta horrek eragin handiagoa du familia kalteberenen etxebizitza-gastuen zenbaketan. Era berean, bizigarritasun-zedulak lortzeko hobekuntza-jarduketak aurreikusten dituzte, erabiltzen ez diren etxebizitzak zuzenean merkatu librean edo alokairu-poltsaren bitartekaritzaren bidez sartzea lortzeko.

25. neurria: Energia-eraginkortasunaren arloan birgaitzeko laguntzak handitzea

2022an eguneratu egin ziren birgaitze-arloko jarduketa babesgarri gehienetarako eman beharreko diru-kopuruak, energia-eraginkortasuna hobetzeko jarduketen kasuan izan ezik; izan ere, jaso beharreko Next Generation funtsak jarduketa horiek finantzatzeko erabiliko ziren. Hala ere, jasotako Next Generation funtsak agortuta, egokia dirudi etxebizitzetako eta eraikinetako energia-eraginkortasunaren inguruan diruz lagundu daitezkeen gehieneko kopuruei buruzko hausnarketa egitea, esku-hartze horiek erakargarri egiteko, kontuan hartuta indarrean dauden dirulaguntzak deseguneratuta geratu direla. Etxebizitzagatik gehienez eman daitezkeen dirulaguntzak, gaur egun 6.000 edo 7.500 eurotan finkatuta daudenak, eguneratzea proposatu da, etxebizitza bakoitzeko 12.000 euro izan daitezen.

Medida 26: 'Errentaren araberako birgaikuntza' programa pilotu bat sortzea eta abian jartzea (hutsik dagoen etxebizitza bat aldi baterako lagatzea, birgaitu ordez)

Neurria programa pilotu bat sortzean datza, zuzeneko laguntzak edo finantzaketa onuragarria izango duena. Programa horretan, erabiltzen ez den eta bere higiezinean birgaitzea zuzenean kudeatzeko interesik ez duen etxebizitza baten jabetza batek, aldi baterako, etxebizitza-eskatzaile bati lagako dio, baldintza onuragarrietan, baldin eta etxebizitza "berriaren" erabiltzaileak edo maizterrak haren birgaitzea bere gain hartzen badu. "Errenta bidezko birgaitzea" izeneko figura hori HELen 17.5 artikuluan araututa dago. Etxebizitzako Zuzendaritza Nagusiak aholkularitza legala eta teknikoa emango du egin beharreko obren aurrekontua eta azterketa teknikoa egiteko eta obren jarraipena egiteko, bai eta kontratua eta hitzartutako baldintzak behar bezala betetzen direla zaintzeko ere.

5.2. jarduera-ildoa. Birgaitzeko laguntzak kudeatzen dituen sistema osoaren eraginkortasuna hobetzea

28. neurria: Birgaitzeari buruzko gida tematikoak egitea, jarduerak sustatzeko eta lan teknikoak, administratiboak eta espedienteak izapidetzeko epea hobetzeko, erabiltzaileak ezagutuz.

Birgaitze-jarduerak egiten dituzten eta birgaitze babesgarriko dirulaguntzak eskuratzen dituzten pertsonen zerbitzura dagoen informazioa hobetzeko neurria. Horretarako, hainbat gida egingo dira gai espezifikoei buruz, lehendik dagoen etxebizitzan premia eta konplexutasuna duten birgaitze-jarduketa nagusiei buruz (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna...). Gida horietan jasoko dira dirulaguntzen espedienteei buruzko jardueren kasuak eta adibideak, ohiko galderak eta egin beharreko izapideak.

28. neurria: Alokairurako birgaitzeko dirulaguntzen irizpideak berrikustea

Gaur egun, etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzak ematen dira, ondoren arrazoizko prezioan alokatu behar direnak. Hala ere, neurri hori aplikatzeak iruzurrezko jarduerak maskaratzen ditu batzuetan. Horregatik, birgaitzeari lotutako dirulaguntza horiek birformulatzea planteatuko da, errentamendurako: diruz lagundutako etxebizitzen gaineko kontrola eta ikuskapena areagotuz eta senideen arteko errentamenduak baimenduz.

Medida 29: Birgaitzea bultzatzeko laguntza taldea mantentzea

Neurri hau Nafarroako Gobernuak Elena taldea osatzen duten espezialisten taldearen inguruan egiten duen apustua berritzean datza. Horiek arduratzen dira bizilagunei birgaitze energetikoaren arloko esku-hartze prozesuetan bultzada eta laguntza emateaz. Oraingo honetan, helburuak Nafarroako etxebizitza-merkatuaren destentsionamenduarenarekin lerrokatuz lan egingo dute.

ESKARIAREN ESPARRUA

6. HELBURU ESPEZIFIKOA: ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA ARRAZOIZKO PREZIOAN ESKURATZEKO BALDINTZAK HOBETZEA

6.1. jarduera-ildoa. Maizterrentzako laguntza-sistema birdefinitzea, eguneratzea eta hobetzea

30. neurria: Alokatzeko etxebizitza eskuragarria eskuratzeko xede-publikoa birdefinitzea

Babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko gutxieneko diru-sarrerak 5.000 eurora eta babes ofizialeko etxebizitzak azalera-eskubidearen jabetza-erregimenean, erabilera-lagapeneko erregimenean eta arrazoizko errentamenduan eskuratzeko 19.000 eurora gehitzeko arau-aldaketa egokiak egitean datzan neurria.

31. neurria: Kolektibo kalteberei alokairuko etxebizitza eskuragarriak eskuratzen laguntzeko David programa berrikustea, eguneratzea eta hobetzea

Programan sartu ahal izateko baimendutako gehieneko errentamendu-errentaren analisia egitean datzan neurria. Horri dagokionez, tentsioa handia da prezio "nahiko baxuak" edukitzearen eta sistema osoaren inflazioan ez laguntzearen artean, baina, bestalde, merkatutik kanpo ez gelditzearen artean, merkatuan ez baitago diruz lagundu daitezkeen gehieneko prezioetan dagoen etxebizitza-eskaintzarik.

32. neurria: Gazteek alokairuko etxebizitza eskuragarriak eskura ditzaten sustatzeko EmanZipa programa berrikustea, eguneratzea eta hobetzea

Neurria EmanZipa programa hobetzeko bi jarduketa zehatzetan datza. Alde batetik, EmanZipan sartzeko gehienezko adina pixkanaka igotzea 35 urtera arte. Bestalde, azterketa bat egitea eskatzaileen gehieneko diru-sarrerak aldatzeko beharra aztertzeko, bai eta programan sartu ahal izateko baimendutako gehieneko errenta-errenta aldatzeko beharra aztertzeko ere. Bi aldagaiek osatzen dute EmanZipa fokuaren kokapena, eta garrantzitsutzat jotzen da foku hori unean uneko egoera sozioekonomikoetara egokitzea.

7. HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZA EROSTEKO AUKERA SUSTATZEA

7.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza berriak prezio arautuan erosteko laguntzak hobetzea

33. neurria: Erosketa etxebizitza babestua eskuratzeko xede-publikoa zehaztea

Lege-aldaketa bat egiteko neurria, babes ofizialeko etxebizitzak eta LPE eskuratzeko gutxieneko diru-sarreren zenbatekoa handitzeko: 18.000 edo 19.000 eurora babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko, eta 20.000 eta 24.000 eurora prezio tasatuko etxebizitzak eskuratzeko.

34. neurria: Dirulaguntzak itzultzeko epea berrikusta

Onuradunaren ohiko bizileku iraunkorra izateko betebeharra betetzeari uzten zaionean, indarrean dauden 5 urtetik 10 urtera bitarteko dirulaguntzak itzultzeko epea luzatzea planteatzen duen neurria. Hala ere, neurri hori ez da aplikatuko hutsik dauden etxebizitzen erabilera alokairu-poltsari lagatzen zaionean.

35. neurria: Erosketarako KOIren abalen izapidetzea sustatzea

KOI abalen helburua da lehen etxebizitzaren erosketa erraztea 35 urte arteko gazteei eta adingabeak beren kargura dituzten adin mugarik gabeko familiei, kaudimendunak izanik, ezin izan baitute etxebizitza erosteko beharrezkoa zena aurreztu. Neurri honen helburua hipoteka eskuratzeko erraztasunak ematea da. Gainera, eremu tentsionatuetan alokairuaren merkatua arinduko da, alokairua erostea baino garestiagoa den hirietan. Landa-guneetako errealitateari ere erreparatuko dio, eta, horrela, biztanleria finkatzen lagunduko du. Horren izapidetzea sustatzeko helburuarekin, abala eskatzeko bete beharreko eskakizunen eta baldintzen berri emango da, baita abal-lerroari atxikitako kreditu-erakundeak zeintzuk diren ere. Era berean, sor daitezkeen zalantzak argituko dira.

7.2. jarduera-ildoa. Despopulazio-arriskuan dauden udalerrietan etxebizitzak arrazoizko prezioan erosteko laguntza-sistema hobetzea

36. neurria: Despopulazio-arriskuan dauden udalerrietan erosteko dirulaguntzaren baldintzak berrikustea

Babestutako etxebizitza berriak erosteko emandako dirulaguntzetarako onartutako neurriak aplikatzea, hedaduraz, hau da, etxebizitza horiek eskuratu ahal izateko gutxieneko diru-sarreren zenbatekoa handitzea, babes ofizialeko etxebizitza erosteko ezartzen direnekin parekatuta, eta etxebizitza eskualdatuz gero laguntzak itzultzeko epea 5 urtetik 10 urtera luzatzea, 7.1 jarduketa-lerroan azaldu den bezala.

37. neurria: Zenbait eskualdatzetan mugak ezartzea eta emandako dirulaguntzen gaineko kontrola areagotzea

Legea aldatzeko proposamena, senideen artean egindako etxebizitza-eskualdaketak ez diruz laguntzeko. Kontrolak areagotuko dira, etxebizitzek ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko duten helburu nagusia bete ez dezaten, eta etorkizuneko ikuskapen-planean sartuko dira, etxebizitzan izandako kontsumoak kontrolatzeko.

38. neurria: Dirulaguntzak sinplifikatzeko eta zabaltzeko prozesua

Beharrezkoa da informazioa, dauden ereduak eta erraztasunak areagotzea dirulaguntza behar bezala eskatu ahal izateko. Horretarako, hedapen- eta komunikazio-lan bat egingo da, web-orri propioan eskuragarri dagoen informazioaren bidez, udalen bidez, higiezinen agenteen lankidetzaren bidez eta lurraldean zerbitzu eta programei dagokienez egingo diren konferentzia-zikloetan, eta, bereziki, adierazitako eremuan, 10. helburuan jasotzen den bezala.

8 HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZA BABESTUA KUDEATZEKO SISTEMA HOBETZEA

8.1. jarduera-ildoa. Etxebizitza babestua esleitzeko sistema hobetzea

39. neurria: Informazio-mekanismoak berrikustea

Neurri horren bidez, etxebizitza babestuaren eskatzaileen erroldaren bidez esleipenera ateratzen den etxebizitza-sustapen bakoitzeko vivienda.navarra.es webgunean emandako informazioa berrikusi da, eta, bereziki, prezioei, ordaintzeko

moduei, etxebizitza eskuratzeko finantza-ahaleginari edo mailegu-simulazioei buruzko informazioa.

40. neurria: Esleipen-sistema berrikustea

Neurria etxebizitza babestua esleitzeko sistema berrikustean datza, beharrezkoak diren arau-aldaketen bidez. Besteak beste, telematikoki bakarrik inskribatzea sustatzea, erroldatik kanpo uztea esleitutako etxebizitza bati uko egiteagatik, etxebizitza babestua eskuratzeko eskatzen den erroldatze-antzinatasuna handitzea edo indarrean dagoen esleipen-sistema egokitzeko beste aldaketa batzuk egitea.

NAFARROAKO ETXEBIZITZA-SISTEMA HOBETZEKO ZEHARKAKO BALIABIDEEN EREMUA

9. HELBURU ESPEZIFIKOA: NAFARROAKO ETXEBIZITZAREN MERKATUARI BURUZKO EZAGUTZA SISTEMA HOBETZEA ERABAKIAK HARTZEKO

9.1. jarduera-ildoa. Erabakiak hartzeko ezagutza sortzea

41. neurria: Nafaroako Etxebizitzaren behatokia diseinatzea eta abian jartzea

Nafarroako Etxebizitzaren Behatokia diseinatzea eta abian jartzea da neurririk garrantzitsuena informazioa hobetzeko eta jakintza sortzeko, erabakiak eraginkorragoak izan daitezen. Behatoki hori pixkanaka sortuko da, eta ezagutza eta gardentasuna sortzeko zeharkako funtsezko tresna izan behar du. Etxebizitzaren Behatokiaren eginkizuna etxebizitzaren arloko politika publikoen diseinua, jarraipena eta ebaluazioa babestuko duten datuak ordenatu, aztertu eta argitaratzea izango da. Nafarroako erreferentziazko tokia izango da etxebizitzari buruzko informazioaren arloan, gardentasun eta zorroztasun irudia emanez eta etxebizitza politiken arduradunei, herritarrei eta sektoreko beste erakunde eta entitate batzuei eskura duten informazioa erraz, erraz eta bateratuta eskuratzeko aukera emanez.

42. neurria: Etxebizitza Katedra birdefinitzea

Gaur egun, Etxebizitza, Gazteria eta Migrazio Politiketako Departamentuak, Nasuvinsa sozietate publikoaren bitartez, Nafarroako Unibertsitateko Arkitekturako Goi Eskola Teknikoarekin lankidetzan dihardu Nasuvinsa Lurraldea eta Etxebizitza Katedraren bitartez, 2023ko martxoan sinatutako hitzarmen baten bidez sortua.

Katedra horretatik abiatuta, haren osaera birdefinitu nahi da, baita haren helburuak eta jarduerak ere, zeharka landu daitezen. Testuinguru horretan, interesgarritzat jotzen da Foru Erkidegoan kokatutako beste unibertsitateekin, Nafarroako Unibertsitate Publikoarekin eta Urrutiko Hezkuntzako Unibertsitate Nazionalarekin lankidetzan aritzea. Horrela, unibertsitateen arteko batzorde bat sortu nahi da, etxebizitzaren arloko ikerkuntzan, irakaskuntzan eta ezagutza-transferentzian plataforma egonkor bat sortzeko, diziplina anitzeko eta nazioarteko ikuspegitik.

Medida 43: Etxebizitza Zuzendaritza Nagusiak edo beste sail edo erakunde batzuen egin beharreko azterlan zehatzak egitea

Etxebizitzaren arloko eskumen nagusiak Zuzendaritza Nagusiak berak baditu ere, argi dago gai horrek hainbat alderdiren eragina duela, eta horietako asko Nafarroako Gobernuko beste sail eta zuzendaritza nagusi batzuen xede dira.

Lankidetza-politika batean, funtsezkoa da beste erakunde eta entitate batzuek etxebizitzaren inguruko ezagutza sortzeko egin dezaketen ekarpena. Hori dela eta, Zuzendaritza Nagusiak hainbat azterlan eta analisi egingo ditu, kasu askotan beste erakunde batzuekin lankidetzan, betiere alderdiek elkarlanean eta adostuta, helburuen eta irismenaren inguruan. Azterlan horiek etxebizitza-politika publikoen diseinua hobetzera bideratuko dira.

44. neurria: Landa-etxebizitzaren estrategia

Tentsionatutako eremu izendatutako udalerrietako udalekin egingo den neurrien planarekin batera, landa-etxebizitzaren estrategia diseinatuko da deklaratu ez diren udalerriekin. Horrela, Foru Komunitate osoan gauzatu beharreko premien, politiken eta jarduketen erradiografia bat lortu ahal izango dugu, lurralde-mailan pareka daitezkeen lurraldeen, premien edo Nafarroako Gobernuak dituen etxebizitza-politika motak ezartzeko gaitasunaren arabera sakabanatuta. Politika horiek neurrien plan honetan sartzen dira.

Azterlan hori tokiko eta udalaz gaindiko erakundeekin eta elkarteekin, Lurralde Antolamenduko Zuzendaritza Nagusiarekin eta Toki Administrazioko eta Despopulazioko Zuzendaritza Nagusiarekin koordinatuta egingo da, Landa Etxebizitzen Mahaia sortuta, jarduteko estrategia bateratu bat zehazteko. Estrategia horrek aukera emango digu lurralde-eremu desberdinetarako eta haien errealitate partikularretarako etxebizitzaren arloan dauden neurriak eta baliabideak hobetzeko, neurri eta baliabide horiei irtenbidea emateko beharrezkoak diren alderdiak egokituz.

10. HELBURU ESPEZIFIKOA: NAFARROAKO ETXEBIZITZEN MERKATUAREN GARDENTASUNA ETA SEGURTASUN JURIDIKOA BERMATZEA, INFORMAZIOAREN, KOMUNIKAZIOAREN ETA HEDAPENAREN BIDEZ

10.1. jarduera- ildoa. Informazio, aholkularitza eta bitartekaritza-zerbitzua hobetzea

45. neurria: Informazio, aholkularitza eta bitartekotza Zerbitzua ezartzea, doakoa eta herritar guztientzat eskuragarri

2025ean, Informazio, Aholkularitza eta Bitartekotza Zerbitzu berri bat lizitatuko da, doakoa eta herritar guztientzat eskuragarri egongo dena, etxebizitzaren eta hipoteken arloko informazioa, aholkularitza eta bitartekaritza helburu izango dituena. Zerbitzu honen helburu nagusietako bat informazioa ematea eta zalantzak argitzea izango da, indarrean dauden edo sinatuko diren errentamendu-kontratuetan Tentsionatutako Etxebizitza Merkatuko Zonaren aplikazio praktikoari buruz.

Zerbitzu horren helburua informazio- eta aholkularitza-zerbitzu bat eskaintzea da, herritarren zalantzak erraz eta arin argitzeko, kontratuaren alderdien arteko komunikazioak erraztuko dituzten dokumentuak, ereduak eta idazkiak herritarren eskura jartzeko, eta bitartekaritza-talde espezializatu bat izateko, errentamendu-kontratuaren alderdien artean edo finantza-erakundeekin hipoteka-gaiei buruz dauden judizioz kanpoko gatazkei erantzun ahal izateko.

46. neurria: Herritarrek Alokairu Kontratuen Erregistroko datuetarako sarbide publikoa

Beharrezko mekanismoak ezarriko dira errentatzaile potentzialek eta errentariek Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Eremuan alokatutako etxebizitzen prezio-mugei buruzko arauak bermatzeko beharrezkoak diren datuetarako sarbidea izan dezaten. Horretarako, beharrezkoak diren arau-aldaketak eta aldaketa informatikoak egingo dira, informazio hori Nafarroako Etxebizitza Errentamendu Kontratuen Erregistroaren bidez eskuratzea bermatzeko.

47. neurria: Jabeei errentak konpentsatzeko eskubidea berrikustea

37/2020 Errege Lege Dekretuak, abenduaren 22koak, etxebizitzaren eremuko eta garraioen arloko kalteberatasun sozial eta ekonomikoko egoerei aurre egiteko premiazko neurriei buruzkoak, errentarien errentak eta gastuak konpentsatzeko eskubidea aitortzen die etxegabetzearen edo errentari kalteberen kaleratzearen ezohiko eteteak eragindako errentatzaileei, baldin eta etxegabetzearen edo kaleratzearen ezohiko etetearen intzidentean martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege

Dekretuaren 1. artikuluan edo 1 bis artikuluan adierazitakoa bada. Gaur egun, 2025eko abenduaren 31ra arte dago aurreikusita etete judizial hori. Etenaldi hori 2020. urtetik indarrean dagoen bitartean, Covid 19aren osasun-krisiaren ondorioz, beharrezkoa da eskubide hori bermatuko duen aurrekontu-partida nahikoa hornitzea, betiere eskatzaileek legez ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

48. neurria: Adimen artifizialeko tresna bat ezartzea errentamendu gaiei eta Tentsiopeko Merkatuaren Zonaldeari buruzkoa

Etxebizitzari buruzko informazio- eta aholkularitza-zerbitzuak Tentsionatutako Bizitegi Merkatuko Eremuaren aplikazio praktikoari buruzko guztia jasotzen du, eta, beraz, zerbitzu telefoniko eta telematikoaren bidez bermatuko da. Hala ere, garrantzitsua dirudi horri buruzko informazioa ematera bideratutako zerbitzuak areagotzea, herritarrei ahalik eta gehien erraztuz.

Horregatik, 2025ean, errentamendu-gaiei buruzko kontsulta telematikoen atari bat egin eta irekiko da, bai eta Tentsionatutako Etxebizitza Merkatuko Eremu izendatzeari buruzkoa ere, adimen artifizialeko tresna baten bidez. Zerbitzu honek, bitarteko telematikoen bidez, errentamenduaren eta merkatu tentsionatuaren inguruko informazio-eskaeren konponbidea arindu nahi du, lehen eskuko informazioa eta aholkularitza eskainiz, egiazko informazio optimoa bermatzeko.

10.2. jardura-ildoa. Neurri Planaren komunikazioa

49. neurria: Tentsiopeko Merkatuaren Zonalderako Neurri Planaren komunikazio plana egitea eta ezartzea

Plan honen komunikazio-plana prestatzearen eta ezartzearen helburua da herritarrei Tentsionatutako Etxebizitza Merkatuko Eremu izendapenaren eta horren inplikazioen berri ematea, eta proposatutako ekintzen eraginkortasunean konfiantza sortzeko neurri espezifikoak zabaltzea. Gainera, neurri-plan hau garatu bitartean ezarri beharreko helburuak partekatu eta zabaldu nahi ditu.

Komunikazio-planarekin lortu nahi diren helburu nagusiak honako hauek dira: Nafarroako Tentsiopeko Merkatuaren Zonalde izendapenaren helburuei eta inplikazioei buruzko informazioa ematea, eta hartutako neurriak ezagutaraztea; jabeen eta maizterren kezkei erantzutea; planaren neurri orokorrak ezartzea eta betetzea sustatzea; eta tentsionatutzat jotako eremua osatzen duten udalerrietako neurri espezifikoak ezagutaraztea.

11. HELBURU ESPEZIFIKOA: ETXEBIZITZAREN ARLOKO IKUSKAPEN ETA KONTROL SISTEMA EGOKITZEA ETA HOBETZEA

11.1. jarduera-ildoa. Ikuskapenerako tresnak hobetzea eta handitzea

50. neurria: Nafarroako Etxebizitza Alokairuko Kontratuen Erregistroa eokitzea

Neurria Nafarroako etxebizitzen alokairu-kontratu guztiak erregistroan inskribatzeko betebeharraren inguruan egituratzen da, bai eta horiek kontrolatzeko behar diren informazio eta baldintza guztien inguruan ere. Tresna hori funtsezkoa da estatistiketarako eta etxebizitza-politika ebaluatzeko, bai eta etxebizitzen titularrek horri buruzko prerrogatiba arauemaileak betetzen dituztela egiaztatzeko ere, esate baterako, prezio-mugak.

Gainera, funtsezkoa da kontrolatu eta ikuskatu ahal izatea etxebizitza ez den beste erabilera bateko errentamendu-kontratuak, sasoikoak direnez, indarreko araudira egokitzen direla. Horretarako, beharrezko arau-aldaketak egin nahi dira, errentamendu-kontratu horiek Errentamendu Kontratuen Erregistroan nahitaez inskriba daitezela eskatzeko.

Horretarako, jarduera espezifiko bat planteatzen da: tresna berri bat edo euskarri-aplikazio bat ezartzea Errentamendu Kontratuen Erregistrorako.

51. neurria: Etxebizitza Edukitzaile Handien Erregistroa sortzea eta abian jartzea

Etxebizitza Edukitzaile Handien Erregistroa sortu nahi da, eta bertan inskribatuko dira indarrean dagoen araudiaren arabera etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzen diren pertsona fisikoak eta juridikoak, bai eta Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Zona izendatzeko justifikazio-memorian jasotako definizioa ere.

Erregistroan inskribatzea nahitaezkoa izango da, eta gutxienez honako hauek inskribatuko dira: titular diren etxebizitzen kopurua eta zerrenda, etxebizitzen tipologia, eta errentan hartuta badaude, errentamendu-kontratuen erregistroan inskribatutako kontratuen erreferentzia. Pertsona juridikoek, gainera, Nafarroako Foru Komunitatean egoitza fisikoa duten etxebizitza horien erakunde kudeatzaile baten izendapena inskribatu beharko dute.

52. neurria: Ikuskapen eta kontrol-mekanismoak zabaltzea

Kontrol-mekanismo berriak ezartzeko helburuarekin, bereziki Nafarroako etxebizitza-merkatuaren destentsionamenduaren helburu nagusia lortzera

bideratuak. Horrela, honako jarduera espezifiko hauek planteatzen dira: herritarren salaketak jasotzeko prozedura ezartzea; izaera fiskaleko informazioa erabiltzea etxebizitzaren arloko ikuskapena eta kontrola egitean, eta sektore pribatuko tresnen bidez (higiezinen atariak) merkatuan egindako eskaintzak aztertzea.

53. neurria: Etxebizitza hutsak alokairu-merkatura mugitzea, ikuskapen eta kontrol prozesuaren barruko sustapen tresna gisa

Ikuskapen eta Kontrol Planarekin gauzatuko den ardatz nagusietako bat jenderik gabeko etxebizitzak detektatzea izango da, ez jabeak zigortzeko, baizik eta etxebizitza horiek alokairuaren merkatura mobilizatzeko eskura dauden sustapen-neurriak erabiltzeko, etxebizitza libreen merkatu pribatura edo alokairu babestuaren edo eskuragarriaren merkatura bideratuta. Egungo araudiaren arabera, jenderik gabeko etxebizitzak ikuskatzeko eta zehatzeko prozesuan, sustapen-neurriak eskaini behar zaizkie haien jabeei, etxebizitza horiek merkaturatzea errazteko. Horregatik, funtsezkoa da informazioa ematea eta prozesuan laguntzea, neurri horiek baliatu ahal izateko, hala nola alokairu-poltsa, birgaitzeko laguntzak, bizigarritasun-zedularen tramitazioa edo etxebizitza babestua.

GORBERNANTZAREN ESPARRUA

12. HELBURU ESPEZIFIKOA: FUNTSEZKO ERAGILEEN PARTE-HARTZEA BERMATZEA, GOBERNANTZA PARTEKATUKO SISTEMA BATEN BIDEZ, NEURRIEN PLANA GARATZEKO

12.1. jarduera-ildoa. Neurrien Plana garatzeko gobernantza-sistema (Kontseilua, Udal Batzordea eta udal-bilkurak)

54. neurria: Nafarroako Etxebizitza Kontseiluaren bilakaera

Etxebizitzaren Kontseiluak, Nafarroan etxebizitzaren inguruan erreferentzia den kide anitzeko organoak, eboluzionatu egin behar du, Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Zonako lana bere ardatz tematikoetako bat izan dadin. Horretarako, lantalde espezifiko bat sortzea proposatzen da, neurrien plan horren jarraipena eta ebaluazioa egiteko. Helburu hori betetzeko, Kontseiluaren barruan, bai ohiko bileretan, bai lantaldearen bileretan, merkatuaren bilakaerari buruz eta neurri horiek adierazpenaren helburua betetzeko dituzten ondorioei buruz egingo den

azterlanaren txostenak eta emaitzak aurkeztuko dira. Neurri horien funtsa, funtsean, prezioen igoera geldiaraztea eta etxebizitzaren merkatua destentsatzea da.

55. neurria: Tensiopeko Merkatuaren Zonaldeko Udal Batzordea ezartzea

Tentsionatutzat jotako eremuan kokatutako udalerriek, Etxebizitzako Zuzendaritza Nagusiak deituta, hasierako lehen bilera egin dute. Hala ere, Batzorde hau formalki osatzea proposatzen da. Batzorde hori Etxebizitza Zuzendaritza Nagusiak eta Etxebizitza Merkatuaren Gune Tentsionatu izendatutako udalerrietako udalek hautatutako ordezkari politiko eta teknikoek osatuko dute. Batzorde horren eginkizuna udalerrietan garatu beharreko alderdi komunen berri ematea eta horiei buruz eztabaidatzea izango da.

56. neurria: Parte-hartze prozesuaren eredu bat ezartzea

Parte hartzeko prozesuak aurrera eramateko, funtsezko urrats batzuk egin behar dira, eta ezagutza teknikoa izan behar da guztiaren oinarria: prozesuaren diseinua, helburua, eragileak hautatzea eta parte hartzeko metodologiak. Prozesuen argitasuna eta homogeneotasuna bermatzeko, garrantzitsua da neurrien plana garatzeko oinarrizko eredu bat ezartzea.

Neurri horien artean, funtsezkoa da inkesta bat egitea, izendapenaren lehen urtea igaro ondoren, herritarrek tentsionatutako bizitegi-merkatuaren eremu izendapenaren eta deklarazio horrekin batera datozen neurrien berri duten aztertzeko, deklaratutako eremuan.

ONDOARIOAK

Neurrien Plan honek Nafarroan tentsionatutzat jotako eremuan jarduteko beharrari erantzuten dio, antzemandako desorekak zuzentzeko helburuarekin. Neurrien helburuak dira prezioen igoera geldiaraztea, etxebizitza baldintza duinetan eta eskuragarrietan eskuratzea erraztea, eta inplikatutako administrazio guztien erantzunkidetasuna sustatzea.

Dokumentu hau Nafarroako Gobernuko Etxebizitza Zuzendaritza Nagusiaren plan orokorra da. Etxebizitza, Gazteria eta Migrazio Politiketako kontseilariaren 2025eko maiatzean Foru Agindu bidez 21 udalerriak Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Eremu izendatzearekin batera, udalekin lankidetzan plan espezifikoak egiteko prozesua ireki zen. Udalerri bakoitzaren errealitatera egokitutako plan espezifikoak dira, eta, horrela, neurriak egokitu eta zehaztu ahal izango dira toki-erakunde bakoitzaren premien eta inguruabarren arabera. Toki-erakundeekiko lankidetza-prozesuaren ondorioz, plan orokor hori osatuko duten berariazko planak sortuko dira.