

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

EROSKETAREN ETA ALOKAIUAREN ORDEZKO FORMULAK ETXEBIZITZA BAT ESKURATZEKO



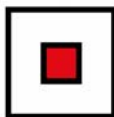
2013ko maiatza

Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos
Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 71 – Fax 945 01 98 55 – 01010 Vitoria-Gasteiz

AURKIBIDEA

1. SARRERA	5
2. KATALUNIA	6
2.1. Hiri-masobertza	6
2.1.1. Hiri-masobertza 18/2007 Legean eta Kataluniako 2010 Etxebizitzaren Lurraldearen Arloko Planean.	6
2.1.2. Hiri-masobertzako aurreneko esperientziak.....	8
2.2. Etxebizitza eskuratzeko beste formula batzuk.....	10
2.2.1. Etxebizitza partekatuak.....	10
2.2.2. Gozamen-desjabetzea.....	10
2.2.3. Enfiteusi-zentsua	10
3. ERRESUMA BATUA	12
3.1. <i>Home Ownership Schemes</i>	12
3.1.1. <i>First Buy Equity Loans (Kapital Maileguak Lehen Erosketarako)</i>	12
3.1.2. <i>Shared Ownership Scheme (Jabetza Partekatuaren Programa)</i>	13
3.1.3. <i>New Buy</i> (Erosketa Berria)	14
3.1.4. <i>Social Homebuy</i> (Gizarte-laguntzako Etxebizitzaren Erosketa)	14
3.1.5. Erosteko aukera barne hartzen duen alokairuarekiko alderaketa.....	14
3.2. <i>Leasehold property (Jabetza errentamenduan)</i>	17
3.3. <i>Shared Ownership eta Shared Equity</i> (Eskozia).....	20
3.4. Shared Ownership Flexible Tenure Policy	21
3.4.1. Edukitza guztiz malgua: <i>Sovereign, Moat eta Radian</i>	21
3.4.2. <i>Grand Union Housing Group</i>	23
4. IRLANDA	24
4.1. <i>Long Term Leasing</i> (Epe luzerako leasing-a).....	24
4.2. <i>Shared Ownership Scheme</i> (Jabetza Partekatuaren Programa)	24

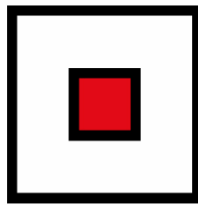


5. FRANTZIA	25
5.1. <i>La SCI à vocation sociale (xede soziala duen Sozietate Zibil Inmobiliaria)</i>	25
6. AUSTRALIA	26
6.1. 2010-2020 Etxebizitza Eskuragarriako Estrategia	26
6.1.1. <i>Shared Ownership Scheme</i> (Jabetza Partekatuen Programa)	26
6.1.2. Housing Pathways Unit: gizarte-laguntzako alokairutik jabetza partekatura igarotzeko aukera bideragarria	27
6.1.3. "Rental Sales" programa (erosteko aukera barne hartzen duen alokairua)	27
6.1.4. <i>Rooming Houses</i> etxeak sustatzea	28
7. AEB	29
7.1. Shared Equity Homeownership	29
7.2. Adibide praktiko bat	29
8. HAINBAT EKIMEN	31
8.1. <i>Zwischennutzung</i> (tarteko erabilera)	31
9. ONDORIOAK	32

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. taula	Jabeei eskainitako bermeak Hiri Masobertzako Programan	8
3.1. taula	Etxebizitza baten erosketaren adibidea, "Equity Loan" programa batean.	12
3.2. taula	<i>Shared ownership</i> formularen eta erosteko aukera barne hartzen duen alokairuaren arteko alderaketa.	16
3.3. taula	<i>Leasehold property</i> modalitatearen abantailak, alokairuarekiko edo erosketara osoarekiko.	17
3.4. taula	Leasehold ingelesaren eta enfitausi-zentsuaren arteko alderaketa Kode Zibil Katalanean (KZK) eta Kode Zibil espainolean (KZ)	18
3.5. taula	<i>Shared Equity</i> eta <i>Shared Ownership</i> programen arteko alderaketa	20
3.6. taula	Edukitza erabat malgurako urratsak	22
3.7. taula	Gizarte-laguntzako errenta bat % 10ean partekatutako jabetza bihurtzeko adibidea	23
4.1. taula	Leasing-kontratu baten eta alokairu-kontratu baten arteko alderaketa	24
6.1. taula	Jabetza Partekatuen Programaren abantailak	26
7.1. taula	CHTren etxebizitza bat erosteko baldintzak	30
8.1. taula	Politikariek Zwischenzung-en betetzen duten funtzioa.	31



1. SARRERA

Gaur egungo egoera ekonomikoa eta soziala kontuan hartuta, etxebizitzaren arazoaren aurrean eman beharreko soluzioak alokairura eta birgaitzera zuzendu behar dira, funtsean. Baina, Euskadiko alokairuaren merkatua oso txikia da eta herritar gehienak euren jabetzako etxebizitza batean bizi dira, eta asko dira, gainera, enplegua galdu dutenak eta hipoteka ordaindu ezin dutenak.

Alokairuko etxebizitza babestuek sustatzeko moduak, gaur egun ulertzen den bezala, ez ditu espero ziren emaitzak eman, izan ere, azken urteetan sustatzaile publikoek eta pribatuek alokairuko BOEak egiteko finantzaketa desagertu egin dela ikusi dute. Horregatik, Eusko Jaurlaritzak bigarren eskuko etxebizitzak merkaturatzeko programak gehiago sustatzeko erabakia hartu du.

Aldi berean, jada eraikita dauden baina hutsik dauden etxebizitza babestuei konponbide bat eman behar zaie. Hain zuzen ere, etxebizitza horiek hutsik daude, esleipendunek ez baitute lortzen eskuratzea gauzatzeko finantzaketarik. Zentzu horretan, erosteko aukera barne hartzen duen alokairua aukera interesgarritzat azpimarratu da, izan ere, modu horretara, pertsona horiek etxebizitzak eskuratu ahal izango dituzte, oraingoz hipoteka-kreditu bat eskatu gabe.

Testuinguru horretan, konponbideak ekarriko dituzten formula irudimentsuak eta berritzaileak lortu behar dira eta gaur egungo jabetza-alokairua binomioa gainditzeko lan egin behar da. Ordezko formula horiek, bi edukitza-erregimenen artean kokatzen direnek, baliabide ekonomiko gutxieneko pertsoneri etxebizitza bat eskuratzeko aukera emateko balio dute. Bestalde, malgutasun handigoa behar da edukitza-erregimen batetik bestera igaro nahi den egoeretan, eskaria aldakorra baita eta behar den bezala erantzun behar baitzaio.

Txosten honetan beste herrialde eta eskualde batzuetan garatutako hainbat programa aztertu dira eta EAEn ezar daitezkeen ekintza eta programetarako erreferentzia gisa baliagarriak direla uste dugu.

2. kapituluan Kataluniako hiri-masobertza aztertu da. Formula honetan, hutsik eta narriatuta dauden etxebizitzaren jabeen interesak eta diru-sarrera baxuak edukita alokairua ordaindu ezin duten baina etxebizitza bat birgaitzeko ahalmena duten pertsonen interesak elkartzen dira.

3. kapituluan, Erresuma Batuan oso hedatuta dauden *leaseholds* eta *shared ownership* (*jabetza partekatua*) gisako irudiak aurkeztu dira. Irudi horiek merkatua malguago egiteko lagungarriak izango dira EAEn ere bai, aukera gehiago eskaintzen baitzaizkie beharra duten pertsoneri. Bi irudiek jabetzaren abantailak (segurtasuna eta finantzaketa eskuratzea) eta alokairuaren abantailak (mugikortasun geografikoa, eskuragarritasun handiagoa eta errenta libre gehiago) bateratzen dituzte, eta gure sisteman sartuko balira, etxebizitza-eskaintzaren dibertsifikazioa eta eskuragarritasuna areagotzea lortuko litzateke eta, ondorioz, errazagoa izango litzateke etxebizitza bat eskuratzea.

Ondorengo kapituluetan, hainbat herrialdetan garatutako antzeko programa batzuk aurkeztu dira: Irlandakoa (*Long Term Leasing*), Frantziako (Sozietate Zibil Inmobiliarioa), Australiakoa (*Shared Ownership* eta *Rental Sales*) eta Amerikako Estatu Batuetakoa (*Shared Equity Ownership*).



2. KATALUNIA

2.1. Hiri-masobertza

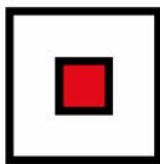
2.1.1. Hiri-masobertza 18/2007 Legean eta Kataluniako 2010 Etxebizitzaren Lurraldearen Arloko Planean.

Hiri-masobertza etxebizitza eskuratzeko formula bat da eta etxebizitza hutsak eta narriatuak etxebizitza horiek birgaitzeko ahalmena duten familiei (*masoberrei*) lagatzean datza, alokairu sinboliko baten truke.

Kataluniako 18/2007 Legearen 3.k, 42. eta 74. artikuluetan aurreikusitako kontratu tipiko bat da eta landa-masobertzaren kontratu katalan tradizionala mundu hiritarra egokitzeko modu baten antzera aurkezten da. Kataluniako 2010 Etxebizitzaren Lurraldearen Arloko Planaren 5. Xedapen Gehigarrian aurreikusi dira bere edukia eta funtzionamendua.

Horrela, Planaren 12. artikulua etxebizitza-parkearen erabilera optimizatzea bilatzen du. Hori lortzeko formula bat da **hiri-masobertzako kontratuen ezarpena**. Hiri-masobertzako kontratuak arautzen dituzten klausulak Etxebizitzaren Lurraldearen Arloko Plana arautzen duen Dekretuaren bosgarren xedapen gehigarrian daude jasota:

1. Birgaitzeko beharra duten etxebizitzaren jabeek etxebizitzaren erabilera lagatzen dute, adostutako epe batengatik, eta horren truke, pertsona lagapen-hartzaileek euren gain hartzen dituzte egin beharreko birgaitze- eta mantentze-lanak.
2. Hiri-masobertzako kontratua gizarte-laguntzako alokairu-kontratuen antzekoa da, titularrek etxebizitzak alokatzeko berme publikoetara jo dezaketelako alokairua ordaintzeko aurreikusitako laguntzak eskuratzeko.
3. Masobertza-kontratuan hitzartutako lanak egiteko, Kataluniako etxebizitza-parkea birgaitzeko laguntzak eskura daitezke, eta laguntzak eskura ditzakete, halaber, masobertzaren pertsona titularrek, elementu komunetan lanak egiteko.
4. Laguntza horiek eskuratzeko, burututako lanak jardun babesgarriak izango dira eta bigarren eskuko etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko garrantzi nahikoa duten lanak izango dira. Horretarako, jabeak eta masobertza-kontratu bat sinatzeko interesa duen pertsonak birgaitze-lanen proiektu bat eta aurrekontu bat eskatu behar dituzte, eta etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko eta dagokion zedula lortzeko beharrezkoak diren jardunak barne hartu behar dituzte bertan.
5. Hiri-masobertzako kontratuen iraupena lanen amortizazio-epearen araberakoa izango da, eta obra-bukaerako akta sinatzen denean hasiko da.
6. Etxebizitza masobertzaren titularraren ohiko bizileku iraunkorra izango da eta ezin izango zaio beste erabilera bat eman.
7. Masobertza lagatzeko aukera dago baina, edozein kasutan, jabeak lehentasunez erosteko eskubidea izango du eta bere etxebizitza berreskuratu ahal izango du.



Katalunian hiri-masobertza legalki araututa dagoen formula bat bada ere, zenbait adituren ustez¹, oso erraza da modalitate hori gauzatzea, bi aldeen arteko hitzarmen bat baita.

2011ko uztailean Valentzian egindako Arkitektura Kolektiboen laugarren topagunean, **Hiri Masobertzari buruzko Tailer** bat eskaini zen, etxebizitza eskuratzeko ordezko estrategiekin lotuta. Jardunaldi horietan, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak eta gizarte-bazterkeria gainditzeko eta, aldi berean, erabiltzen ez diren etxebizitzak birgaitzea eta zainketa sustatzeko aukera erreal baten antzera aurkeztu zen hiri-masobertzako kontratua.

Topagune horretan lortutako **ondorioei** dagokienez, hauek azpimarra daitezke:

- Une honetan gauzatu daitekeen kudeaketa-eredu bat dela uste da, narriatzen eta balioa galtzen ari diren etxebizitza asko daudelako.
- Oso garrantzitsua da masobertza-prozesua lagunduko duten sareak sortzea. Interesgarria izango litzateke sareak sortzea material, eskulan, materiala birziklatzeko eta berriro aprobetxatzeko estrategia, laguntza tekniko eta lege-aholkularitzarako. Masobertza gizartea suspertzeko elementu gisa uler daiteke.
- Auzoak eraberritzearen garrantzia. Etxebizitza hutsen indize altuak dituzten auzoak eraberritzeko aukera bat da masobertza eta herri-erakundeek berea sustatzea eta laguntzea lortu behar da; herri-erakundeen inplikazioa lortu behar da.
- Administrazioa egoera txarrean dauden gizarte-laguntzako etxebizitzak jabe izan daiteke.
- Prestakuntzako eta autoprestakuntzako lerro bat sortzeko aukera ikusten da, hiri-masobertzako prozesuak laguntzeko.
- Denbora-bankua erabiltzeko aukera, masobertza egiteko etxebizitza bat egokitzeko sarean parte hartzen duten eragile guztiek dagokien lanean erabiltzeko.
- Zereginik garrantzitsuena jabeak sentibilizatzea da. Horretarako, masobertzaren abantailak erakutsi behar zaizkie, jabeak beldur baitira, askotan, etxebizitzaren kontrola galduko ote duten. Hori dela-eta, erakunde publiko batek parte hartu behar du ezinbestean, jabeari segurtasuna emateko eta akordioaren abantailak erakusteko.
- Masobertzak onura dakarkio gizarteari, Ondare Eraikiari Balioa Emateko modu bat baita.

Duela gutxi jakin da gero eta udalerrri katalan² gehiagotan ari direla formula hau eskaintzen, etxebizitzaren arazoari aurre egiteko. Generalitateak etxebizitza eskuratzeko aukerak errazteko abian dituen programen artean aipa daitezke belaunaldien arteko elkarbizitzarako programak — hirugarren adineko pertsonak eta etxebizitza-beharrak duten gazteek etxebizitza partekatzen dute— eta etxebizitzak norberak birgaitzeko programak.

¹ Eva Morales (La Panadería, Sevilla). La Panadería arkitektura-estudio bat da eta etxebizitzaren inguruan saiakuntzak egiteko eta ekiteko eta gizartera eta ingurumenera egokitzeko lan egiten dute bertan. "Casa más o menos" proiektuaren arabera, etxea prozesu bat da.

² Lloret de Mar, Girona, Figueres, Sant Cugat,...



2.1.2. Hiri-masobertzako aurreneko esperientziak

a) Lloret de Mar izan da hiri-masobertzako proiektuaren buru Katalunian

[SER.GI Fundazioa](#) pertsonalki, familian edo gizartean aurrera egiteko zailtasunak dituzten pertsonen bizi-kalitatea hobetzeko lan egiten duen erakunde bat da eta berak eskaintzen du masobertzako zerbitzua, gizarte-zerbitzuen arearen bitartez, Lloret de Mar, Girona eta Figueres udalerrietan. Hala ere, Lloret de Mar-eko jabeekin bakarrik lortu dira akordioak, oraingoz.

Aipatutako zerbitzua "Habitamos Todos" proiektuaren esparruan eskaintzen da. TV3-ko La Mataró Fundazioak finantzatzen du aipatutako proiektua eta gordailu bat du, hiri-masobertzako proiektu bakoitzari 1.400 euro emateko eta diru horrekin birgaitzea egiteko materialaren kostua ordaintzeko. Proiektu horren bitartez, aukera bideragarriak eskaini nahi dira, kaleratzeak eta gehiegizko zorpetzeak eragindako arazoan ondoriozko arrisku-egoerak ekiditeko.

Horrela, hiri-masobertza edo "hiri-granja" etxebizitza bat eskuratzeko formula gisa aurkezten da. SER.GI Fundazioak kanpaina bat jarri du martxan, etxebizitzaren birgaitzeaz eta kontserbazioaz arduratuko diren familiei eskaini ahal izango zaizkien etxebizitzak antzemateko.

Lloret de Mar-eko esperientzia arrakastatsua ikusi eta gero, Gizarte Zerbitzuetako zinegotziak, Idoia Saracibar-ek, ekimena zabaldu egingo dutela jakinarazi du³. Kontuan hartu behar da pertsona guztiak ez dutela hiri-masobertzako kontratuei heltzeko aukerarik, izan ere, etxebizitza birgaitzeko ahalmena eduki behar dute. Bizitzeko etxe egokiak dira, baina instalazio elektrikoa falta zaie, edo lauzak aldatu behar dira, edo itoginak konpondu. Kontratuan errentariak alde aurretik baloratu diren erreformak egiteko konpromisoa hartzen du, alokairuaren prezioa murriztearen truke.

"Habitamos Todos" proiektuko teknikari espezializatuen ardura da hitzartutako hobekuntzak kudeatzea eta gainbegiratzea, baita etxebizitzaren aldiroko jarraipena egitea ere, eta, modu horretara, jabeak ez du erantzukizunik bere gain. Bestalde, etxebizitzaren mantentze-proiektuak segurtasuna eta bermeak ematen dizkie jabeei, erabat dohainik (ikusi [2.1. taula. taula](#)).

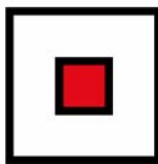
2.1. taula Jabeei eskainitako bermeak Hiri Masobertzako Programan

JABEEI ESKAINITAKO BERMEAK
• Alokairu-kontratuaren aholkularitza, izapideak eta formalizazioa
• Etxebizitzaren edukiaren eta edukitzailearen hasierako inbentarioa
• Kontratuaren jarraipena, etxeko bisitak barne hartuta
• Alokairuaren ordainketaren kontrola
• Etxebizitzarako errentaria bilatzea eta hautatzea
• Informazioa eta aholkularitza errentariari bere eskubideei eta betebeharrei buruz (etxebizitzaren mantentzea, bizilagunekin elkarbizitza eta abar)
• Etxebizitzan bizi den pertsona kopuruaren kontrola
• Bitartekaritza izan daitezkeen gatazketan
• Hobekuntzak etxebizitzan

Iturria: SER.GI. Fundazioa

Lloret de Mar-eko Udalean hiru formula ari dira lantzen, diru-sarrerara baxueneko pertsoneri alokairu eskuragarriak eskaintzeko helburuarekin: hiri-masobertza, etxebizitza partekatuak eta jabeekin negoziatzea alokairuak egokitzeko.

³ 2012ko abenduan



Etxebizitza partekatuak bakarrik bizi diren eta alokairuaren kostua ordaindu ezin duten pertsonengana zuzentzen dira funtsean. Udaleko Gizarte Zerbitzuek aukera hori eskaintzen diete beharra duten pertsoneri, eta 2012an hamabi pertsonak baliatu zuten aipatutako formula alokairu arrazoizkoago bat lortzeko.

Bestalde, SER.GI Fundazioak etxebizitza gabe geratzeko arriskua duten pertsonen arretarako gune bat sortu du. Zerbitzu horren bitartez, kasu bakoitza aztertzen da eta aukerarik egokiena egiten da: finantza-erakundearekin negoziatzen da ordainean emateko aukera lortzeko, edo aholkularitza eskaintzen da etxebizitzaren alokairua merkatzeko negoziatzen jakiteko, edo aholkularitza ematen da etxeko ekonomiaren kudeaketari buruz.

b) Sant Cugat-ek hiri-masobertza proposatu du etxebizitzaren arazoekonponbide gisa

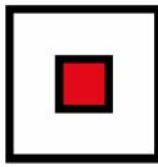
2013ko otsailean, Sant Cugat-eko Udalak hiri-masobertza proposatu du etxebizitza eskuratzeko aukera gisa. [Raúl Grangé](#) Sant Cugat-eko Udaleko etxebizitza-zinegotziak baieztatu duenez, masoberraren eta etxebizitzaren jabearen arteko kontratuak alokairu-kontratu baten ezaugarri berberak edukiko ditu. Desberdintasun bakarra kontraprestazioan datza: ez da dirua ordainduko, baizik eta mantentze-lan bat edo birgaitze-lan bat egin beharko da.

Sant Cugat-eko Udalak jakinarazi duenez, 5 urtekoa izango da kontratuaren gutxienezko iraupena –alokairu-kontratu luertzeko aukera barne hartzen da, aldeztatik adosten bada⁴– eta errentatzaileak egin behar dituen zereginak zehaztu behar dira kontratu horretan. Udalak prozesua zainduko du, jabeen segurtasun juridikoa emateko, eta lege-kontratu bat egingo da eta bertan zehaztuko dira kontraprestazioak.

Izan ere, harremanetan jartzeko leku bat eskaini nahi zaie etxebizitzako kalteak ordaintzeko nahikoa diru ez dutelako etxebizitza alokairu arrunt baten truke eskaini ezin duten jabeen (betiere bizigarritasun-zedula badute) eta etxebizitza birgaitzeko trebetasun jakin batzuk dituzten baina alokairua ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsoneri.

Etxebizitzaren Tokiko Bulegoak (ETB) emango du prozesu horri buruzko informazioa eta berak kudeatuko ditu eskaerak. Gainera, aipatutako bulegoa izango da errentariaren eta jabearen arteko bitartekaria. Udaletik adierazi denez, “kontratu guztiek ez dute diru-trukean oinarrituta egon behar, baizik eta esperientzia profesionala eta lana balioetsi behar dira”. Baliabide ekonomikorik ez duten baina etxebizitza bat birgaitzeko esperientzia handia duten pertsonak dira. Udal-arduradunaren iritziz, programak arrakasta lortzea nahi bada, oso garrantzitsua da jabeen argi eta garbi azaltzea berme juridikoak, baita alokairu-kontratuaren berdinak direla azpimarratzea ere. Grangék ziurtatu duenez: “Jende asko egongo da masober izateko prest; orain, jabeak konbentzitu behar dira. Badakigu hasieran pixkanaka-pixkanaka aurkeztuko direla eskaerak, baina ziur gaude aukera berri hau normalizatzen eta zabaltzen joango dela”.

⁴ Ezin da ahaztu, etxebizitzaren alokairua malaguagotzeko eta sustatzeko neurrien Lege Proiektuak derrigorrezko luzapenaren epea bost urtetik hiru urtera gutxitzea aurreikusten duela.



c) Hainbat esperientzia Kataluniatik kanpo: Autokudeaketarako eta Elkar Laguntzeko Sarea (RAMA)

Kataluniatik kanpo hainbat hiri-masobertzako proiektu ari dira garatzen, halaber. [Autokudeaketarako eta Elkar Laguntzeko sareak \(RAMA\)](#) proiektu bat garatu du La Copa de Bullas udalerrian (Murtzia). Proiektu horren baitan, egoera txarrean zeuden etxebizitzak jabeekin harremanetan jarri dira, eta etxebizitzak birgaituko dituzten familiei laga zaizkie etxebizitza horiek (itoginak, tutueria, instalazioak, pintura eta abar).

Halaber, zenbait herritarrek utzita zituzten ortuak laga dituzte. Modu horretara, egoera txarrean zeuden higiezinari balioa ematea lortu da, baita biztanle asko galduta zuen udalerrri bat suspertzea ere.

2.2. Etxebizitza eskuratzeko beste formula batzuk

2.2.1. Etxebizitza partekatutak

Kontuan hartu behar da pertsona guztiek ez dutela ahalmenik etxebizitza baten jabetza osoa eskuratzeko. Logelaren alokairua egoera horretan dauden pertsonen eskaintzen zaien formula bat da, baina arazo bat du, hain zuzen ere, ez dago berariaz barne hartuta Hiri Errentamenduen Legearen barruan. Horregatik, "Etxebizitza eskuratzeko aukerak krisialdian"⁵ argitalpenean, etxebizitza baten zati batean bizitzeko aukera arautzeko beharra azpimarratzen da.

Aipatutako formula arautu behar da, izan ere, Kode Zibilak (1.543 artikulua) arautzen du logelak alokatzeko kontratuak dituzten pertsonen egoera, berrakuratzea alegia, eta ez dago derrigorrezko luzapenerako aukerarik, beraz, pertsona hauen egoera juridikoa ahulagoa da, kontratua Hiri Errentamenduen Legearen babespean sinatu duten pertsonekin alderatuta, azken horiek etxebizitza osoa betetzeko aukera baitute.

Esanak esan, gaur egun gero eta handiagoa da logelak alokatzeko eskaria eta plataforma ugari daude jabeen eta errentarien artean bitartekaritza-lanak egiten. Udalak bitartekari izan daitezke prozesu hauetan. Lehenago esandakoa gogora ekarriz, Lloret de Mar-eko Udaleko gizarte-zerbitzuek eskaintzen dute aipatutako zerbitzua pertsona interesdunen artean.

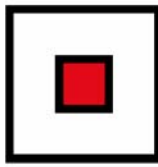
2.2.2. Gozamen-desjabetzea

Bestalde, gutxiegi erabiltzeagatik etxebizitzaren gozamina desjabetzeko aukera aurreikusten da 18/2007 Legeko 42.6 artikuluan. Hala ere, artikulua hau 2011ko Abenduan indargabetu zuen ekonomi jardueraren sustapeneko 9/2011 Legeak.

2.2.3. Enfiteusi-zentsua

Enfiteusi-zentsua, Espainiako zuzenbide zibilean zein Kataluniakoan jasota dagoena, jabaria eskualdatzeko bitarteko bat da: ordainketa geroratuak egiten dira, berme errealarekin. Figura hau

⁵ Héctor Simón Moreno doktorea. Zuzenbide zibilaren ikerlaria Rovira i Virgili" Unibertsitatean.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

salerosketaren ordean erabiltzeko aukera dago eta antzekotasunak ditu hurrengo kapituluari aurkeztuko den *leasehold* ingelesarekin.

3. ERRESUMA BATUA

3.1. Home Ownership Schemes

Jabetza partekatzea etxebizitzaren eskuragarritasuna errazteko balio dezakeen formula bat da. Ingalaterran Gobernuak Laguntza Programa bat eskaintzen die etxebizitza baten jabetza eskuratu ezin duten pertsoneri, **jabetza partekatua** eskuratzeko. [Familia eta Erkidegoen Agentzia](#) (*Homes and Communities Agency*, HCA) Ingalaterrako etxebizitza- eta birgaitze-organismo nazionala da eta berak sustatzen ditu aipatutako programak. Erresuma Batuan 100.000 etxebizitza inguruk dute jabetza partekatuko erregimena.

3 programa desberdin daude:

- *First Buy Equity Loans*
- *Shared Ownership*
- *New Buy*

3.1.1. **First Buy Equity Loans (Kapital Maileguak Lehen Erosketarako)**

Programa honen xede eraikuntza berriko etxebizitza bat lehen aldiz erosi nahi duten pertsonak dira eta sustapen hautatu batzuetan bakarrik eskaintzen da. Gobernuak finantzatzen du programa, Etxebizitzaren Tokiko Agentzien (HCA) bitartez, eta "[HomeBuy Agents](#)" eragileek (etxebizitza erosteko eragileak) administratzen dute, eta azken horiek arduratzen dira eskatzaileen hautagarritasuna onartzeaz eta lehentasunen arabera zerrenda bat osatzeaz.

Erosleak etxebizitzaren balioaren % 80 ordaintzen du gutxienez, eta gainerakoa Gobernuak eta eraikitzaileak ordaintzen dute, "equity loan" (kapital-mailegua) irudiaren bitartez. Etxebizitza eskuratzen duen pertsona etxebizitza osoaren jabe bihurtzen da, hortaz, berak nahi duenean sal dezake, baina, salduz gero, Gobernuak eta eraikitzaileak salmenta-balioaren gainean zegokiekeen zatia jasoko lukete. Erosleak "equity loan" delakoa ordainduko du, baldin eta 25 urte igaro eta gero, bere etxebizitza saldu ez badu oraindik. Aipatutako modalitatea gauzatzeko diru-sarrerari dagokienez, ezin da urteko 60.000 £-tik gorako diru-sarrerarik eduki.

3.1.1. taula Etxebizitza baten erosketaren adibidea, "Equity Loan" programa batean.

	Kostua	Portzentajea
Etxebizitzaren erosketa-prezioa	200.000 £	100 %
Eroslearen zatia (mailegua + funts pertsonalak)	160.000 £	80 %
Gobernuaren eta eraikitzailearen zatia (equity loan)	40.000 £	20 %

Denbora bat igaro ondoren, etxebizitza 210.000 £-gatik saltzen bada, eroslearentzat dira 168.000 £ (% 80), eta Gobernuarentzat eta eraikitzailearentzat dira 42.000 £ (% 20).

Iturria: UK Government. www.gov.uk

“Equity Loan” modalitateari dagokionez, erosleak ez du interes-tasarik ordainduko lehen bost urteetan. Seigarren urtetik aurrera, % 1,75 ordainduko du, eta urtero areagotu egingo da ehuneko hori. Interes-tasaren hazkundera kalkulatzeko, RPI indizea (*Retail Prices Index*, Txikizkarien Prezioen Indizea) erabiliko da eta % 1eko portzentajea gehituko zaio. Erosleak “equity loan”-ari dagokion kopuruaren zati bat edo kopurua osorik aurrerratu dezake, eta horrela egingo balu, bere jabetza-kuotak gora egingo luke, eta etxebizitza salduko balu, diru gehiago jasoko luke. “*Staircasing*” (mailaz mailakoa) izenarekin ezagutzen da formula hori.

3.1.2. *Shared Ownership Scheme* (Jabetza Partekatua Programa)

Formula hau “*Housing Associations*” elkarteetan (Etxebizitza Elkartek) bitartez garatzen da. Erosleak etxearen jabetzaren % 25-75 arteko portzentaje bat eskuratzen du eta alokairu bat ordaintzen du gainerako kopuruagatik. Programa honetan parte hartzeko gehienezko diru-sarrerak urteko 60.000 £-koak dira.

Erosleak bere etxebizitzako jabetzan partaidetza gehiago eskura ditzake (*staircasing*), berak nahi duenean, baina partaidetzaren prezioa etxebizitzaren uneko prezioaren arabera kalkulatu da, hau da, etxebizitzaren balioak gora egin badu, prezio altuagoa ordainduko da eta, aitzitik, etxebizitzaren balioak behera egin badu, prezio baxuagoa ordainduko da.

Jabeak etxebizitza saldu nahi badu, *Housing Association* elkartek eroslea bilatzeko eskubidea du. Jabeak etxebizitzaren jabetza osoa bereganatu badu, *Housing Association* elkartek lehentasunez erosteko eskubidea gauza dezake. Etxebizitzaren jabetza eskuratzen denetik 21 urteko epe batean gauzatu ahal izango da aipatutako eskubidea.

Halaber, bigarren eskuko etxebizitza bat erregimen partekatuan erosteko aukera eskaintzen da eta birsalmenta (*resale*) deitzen zaio aukera horri. Etxebizitza bat lehen aldiz eskuratzeko baldintza berdinak eskatzen dira.

Nahiz eta kasu gehienetan *shared ownership* programako etxebizitzak gizarte-errentari baten bitartez jartzen diren salgai, ez da ezinbestekoa Gobernuak parte hartzea. Dena den, saldu ez den jabetzaren zatia bere gain hartuko duen alde bat behar da eta *Housing Association* elkarte batek edo antzeko gizarte-organismo batek bete behar du lan hori.

Bi modalitate nagusi bereiz daitezke *shared ownership* programaren barruan. Lehenengoan, erosleak kuota bat eskuratzen du, “*trust*” baten arabera. Bigarrenetan, eroslearen kuota epe luzerako errentamendu-kontratu baten mende geratzen da (*long lease*)⁶.

“*Trust*”-a jabetza zatitzeko modu bat da. “Trustee” deitzen zaio lurzoruaren jabeari, eta onuradunak (*beneficial interest*) eskubide erreal bat eskuratzen du lurzoruaren gainean, eta onuradun horri dagozkio jabetzaren balio osoa eta izan daitekeen balio-hazkundera. Aurreko paragrafoetan deskribatu den *shared ownership* programaren eskemaren arabera, *trust*-aren onuradunak jabe soziala (*Housing Association* elkarte bat, adibidez) eta etxebizitzan bizi den pertsona dira, betiere jabe sozialak, etxebizitza saltzen duen aldeak, hain zuzen ere, ezartzen dituen proportzioetan eta baldintzetan.

⁶ Ikusi 3.2. atala

Shared ownership programako jabetza guztien kasuan "*Leasehold property (Jabetza errentamenduan)*" bat eskaintzen da, hau da, jabetza denbora jakin baterako bakarrik da. Lege-akordio bat dago beste zatiaren jabearekin (*Housing Association*) eta bertan zehazten da jabetzaren iraupena.

Programaren barruan, adineko pertsoneri eta ezintasun iraunkorrak dituzten pertsoneri laguntzeko hainbat aldaera daude:

a) OPSO, Older People's Shared Ownership (Jabetza Partekatua Adineko Pertsonentzat)

55 urte baino gehiago dituzten pertsonak izan daitezke adineko pertsonentzako jabetza partekatua programa bereziaren onuradun. Aurretik deskribatu dugunaren antzekoa da programa honen eskema, baina, kasu honetan, berezitasun bat azpimarratu behar da: gehienez ere jabetzaren % 75 eskura daiteke. Behin jabetzaren % 75 eskuratu eta gero, ez da alokairurik ordaintzen gainerakoagatik.

b) HOLD

Bestalde, desgaitasun iraunkorrak dituzten pertsonentzako programa espezifiko bat eskaintzen da (*Home Ownership for People with Long-Term Disabilities*). *Housing Associations* elkarte gutxi batzuk eskaintzen duten aukera bat da.

3.1.3. [New Buy](#) (Erosketa Berria)

Programa honi esker, eraikuntza berriko etxebizitza bat eskura daiteke, betiere etxebizitza nagusia bada, eta etxebizitzaren balioaren % 5 bakarrik ordaintzen da gordailu gisa. Modu horretara, etxebizitzaren balioaren % 95era arteko mailegu bat eskura daiteke. Etxebizitzaren gehieneko prezioa 500.000 £ izango da.

3.1.4. *Social Homebuy* (Gizarte-laguntzako Etxebizitzaren Erosketa)

Housing Associations elkarte batzuk jabetza partekatu bat lortzeko aukera ematen diete euren etxeetan gizarte-laguntzako alokairu-erregimenean bizi diren errentariei, betiere jabetzaren balioaren % 25engatik, gutxienez.

3.1.5. Erosteko aukera barne hartzen duen alokairuarekiko alderaketa

Euskadin badago jabetza partekatua antzeko formula bat: erosteko aukera barne hartzen duen alokairua, hain zuzen ere. Orain arte, merkatu librean bakarrik existitzen zen aipatutako aukera, merkatu babestuan, araudian barne hartuta egonik ere, ez baitzegoen behar zen bezala araututa, beraz, arau bat sortu behar zen zegokion izaera emateko. Horrela, Eusko Jaurlaritzak Agindu berri bat onartu zuen 2012ko abenduan, BOEak erosteko aukera barne hartzen duen alokairuan eskaini ahal izateko.

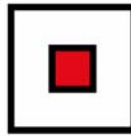
Formula horri esker, konponbide bat eskaini ahal izango zaie BOE baten jabetza edo azalera-eskubidea esleitu zaielarik hipoteka-kreditu bat lortzeko zailtasunak dituzten esleipendunei, alokairuko etxebizitza batean bizitzeko aukera edukiko baitute. Araudi berriak oraindik esleitu ez diren etxebizitzak eta ordainketak salerosketa-kontratuan hitzartutako baldintzetan egin ezin dituzten erosleak barne hartzen ditu.

Esleipendun horiek arrazoizko errenta bat ordaintzen hasiko dira. Errenta horren zati handi bat etxebizitzaren erosketara bideratuko da, baldin eta erostea erabakitzen bada azkenean. Modu horretara, nahi duten esleipendunek bost urtez atzera dezakete etxebizitza erosteko finantzaketa eskatu behar izatea. Urtean ordainduko duten gehienezko errentak ez du gaindituko etxebizitzaren eta bere eratzikien gehienezko salmenta-prezioaren % 5. Horrela, alokairuak 400 edo 500 euro ingurukoak izango dira.

Halaber, kontratuan kontraprestazio bat eska daiteke erosteko aukeraren eskubideagatik. Edozein kasutan, ez da inoiz izango etxebizitzaren prezioaren % 4 baino altuagoa eta etxebizitzaren azken prezioaren aurretiazko ordainketa gisa erabiliko da, gainera.

Bost urtez eskainiko da erosteko aukera. Denbora hori igarotzean aukera bertan behera geratuko da, baldin eta eskubidea baliatzen ez bada, eta galdu egingo da alokairuan inbertitutako diru guztia.

3.2. taulan Ingalaterrako *shared ownership* eta erosteko aukera barne hartzen duen alokairua alderatu dira. Sergio Nasarre doktoreak egin zuen alderaketa, "Etxebizitza eskuratzeko ordezkoko aukerak Zuzenbide Pribatuan" Hitzaldian aurkezteko, eta "Etxebizitza eskuratzeko aukerak krisialdian" argitalpenean barne hartu zen, halaber.



3.2. taula *Shared ownership* formularen eta erosteko aukera barne hartzen duen alokairuaren arteko alderaketa.

	SHARED OWNERSHIP	EROSTEKO AUKERA BARNE HARTZEN DUEN ALOKAIRUA
Izaera juridikoa	Etxebizitzaren edukitza-erregimena jabetza eta epe luzerako alokairua da (99 urte) aldi berean.	Etxebizitza alokairu-erregimenean lortzen da eta jabetza eskuratzeko aukera ematen da, betiere aldez aurretik finkatu diren baldintza batzuen arabera.
Abantailak	<ul style="list-style-type: none">• Etxebizitzaren jabetzaren gainean pixkanaka portzentajeak eskuratzeko aukera ematen da.• Finantzaketa hasieratik (adibidez: goi-mugadun hipoteka, hipoteka kargagarria). Gure sisteman finantzaketa bermeduna egiteko aukera egongo litzateke, bai erosteko aukera barne hartzen duen alokairuan, baita bere jabariko den etxebizitzaren zatian ere. Horrela, hileko ordainketen zati bat finantzatu ahal izango litzateke.	<ul style="list-style-type: none">• Etxebizitza erabil daiteke alokairuan, nahiz eta ez izan jabea.• Erosteko aukera gauzatzeko eskubidea hipotekatu daiteke. Kasu horretan, etxebizitzaren eskuratzeko finantzatzen da eta ez, ordea, ordura arte ordaindutako errentak.• Errenta gisa ordaindutakoa prezioaren konturako ordainketak dira.
Desabantailak	<ul style="list-style-type: none">• Hobe da jatorrizko jabea erakunde publiko bat izatea (Erresuma Batuan, housing association bat izaten da). Horrela, jabea-errentaria lankidetzatziurtatzen da eta gizarte-laguntzako alokairu bat eskain daiteke.	<ul style="list-style-type: none">• Normalean, ez da hasieratik behar izaten finantzaketa, eta aukera gauzatzen bada bakarrik behar izaten da, betiere hamar urte igaro aurretik egiten bada. Dena den, epe hori luza daiteke (Kataluniako Kode Zibileko 568-8 artikulua).• Klausula egonkortzaileak ezartzea komeni da.
Errentariaren/ja bearen eskubideak	<ul style="list-style-type: none">• Ez dira jabekidetzatzi-erregelak ezartzen (ez da ekonomikoa). Errentatzaileak berak bakarrik erabiltzen du etxea. Konponketak egin ditzake, bere jabetzako etxebizitzaren zatia sal dezake (kasu horretan, housing associationn elkarteak lehentasunak erabaki ditzake).	<ul style="list-style-type: none">• Ez dago desberdintasunik errentatzaile arruntarekin eta HEL aplikatzen da bere indarraldian.
Errentariaren/ja bearen betebeharrak	<ul style="list-style-type: none">• Gastu arruntak ordaintzea. Ez dira bere ardura eraikinaren egitura dela-eta izandako gastuak, ezta aparteko gastuak ere.• Hipoteka amortizatzeiko kuota ordaintzea, jabetzan duen zatiarengatik, eta alokairu bat ordaintzea (gizarte-laguntzako edo diruz lagundutakoa) gainerakoagatik.• Hipoteka ordaintzen ez bada, jabetzan duen zatia exekutatu da.	<ul style="list-style-type: none">• Kontsumoari dagozkion gastuak bakarrik ordaintzen ditu (argia, ura eta abar).• Kontratua indarrean dagoen denboran, errenta eta HELn aurreikusitakoa bakarrik ordaindu behar du.• Azken salmenta-prezioa aukera gauzatzeko ezarritakoa izango da, eta prezio horri errentamenduak irau duen denboran aurreikusitako errentak gehitzen zaio.• Errentatzaileak betebeharrak hau urratzeak HELn aurreikusitako kontratu-suntsiarazpena eta kaleratzea eragin dezake.• Kontratua amaitzean aukera gauzaten ez bada, kontratua suntsiaraziko da, kontrakoa hitzartu ezean.
Alderdi fiskala	Oraindik ikusteke dago gure Zuzenbidean nola molda daitekeen aukera hau, baina, garbi dago ordainketen zati bat hipoteka-malleguen bitartez egiten dela eta beste bat alokairuaren bitartez egiten dela.	BEZaren likidazioa egingo lukete, kontratu osoa oinarritzat hartuta (errentak gehi azken prezioa). Eskualdatze arrunt baten antzekoa da. Antzekoa da, halaber, EJD ordaintzea, erosteko aukera gauzaten den uanean
Azkenean jabe ez izateko arriskua	Pixkanaka jabaria eskuratzeko eskubidea errentariak/jabeak duen eskubide bat da. Edozein kasutan, bere jabetzakoa ez den etxebizitzaren zatia exekutatu balitz, ez luke inolako eraginik izango bere egoeran. Eroslehetasunerako eta atzera-eskuratzeko eskubideak baloratu beharko lirateke, eta oraindik erosi ez den zatiaren eskuratzailerriak jabetza partekatua errespetatu beharko luke.	Kasu honetan, erosteko aukera barne hartzen duen alokairua hipoteka-sustatzailearen ondorengoa denez (maila-postposizioa dagoenean izan ezik), sustatzaileak ordaintzen ez badu, bankuak bermea exekutatu ahal izango du, eta arriskua dago etxebizitza hirugarren batek eskuratzeko. Hala ere, errentatzaileak lehentasunez eskuratzeko eskubidea du enkantean. Edozein kasutan, aukera gauzatzeko eskubidea ordainduta geratzen da.

Iturria: Nasarre Aznar, S. "Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado". 2010eko maiatzaren 13an eta 14an Tarragonan antolatutako Etxebizitza Eskuratzeko Aukerak Krisialdian III. Jardunaldietan emandako hitzaldia.

3.2. Leasehold property (Jabetza errentamenduan)

Jabetza partekatuaen beste modalitate bat da, baina, oraingoan, epe luzerako kontratu batekin egiten da. Gizarte-errentariak epe luzerako errentamendu bat (*long lease*) ematen dio eskuratzailerari eta eskuratzailerak mailegu bat hartzen du eta errentamendu-kontratua da mailegu horren bermea. Hasiera batean, modalitate honek kontrol handiagoa ematen dio gizarte-errentariari.

Etxebizitzaren aldi baterako jabetzan datza, baina betetzea epe luzekoa da. Kontratua 90 urtera arte luza daiteke etxebizitzaren kasuan, eta 50 urtera arte luza daiteke, berriz, etxebizitza familiabakarren kasuan. "Freeholder"-arekin (Housing Association elkarteak) kontratu bat egiten da eta etxebizitzaren jabetza eskuratu daiteke, kontratuan bertan zehazten den denbora-tarte jakin baterako. Kontratua amaitzean, jabetzaren titulartasuna jabearen eskuetara bultatzen da berriro.

Legeak aseguru bat eskaintzen die betetzailerari, kontratua amaituta ere etxebizitzan jarraitzeko. Horrela, kontratua luzatzeko eska daiteke, baina, horretarako, kalifikazio bat lortu behar da. Eskatzaileak bete beharreko baldintzen artean, honako hauek aipa daitezke:

- etxebizitza ohiko bizilekua izatea
- jatorrizko kontratua gutxienez 21 urterako bermatuta egotea ("*leases*" gehienak 99 urterako bermatzen dira). Eskatzaileak ez du zertan izan behar jatorrizko kontratua sinatzen duen pertsona.
- lurzorua erabiltzeagatik alokairu bat ordaintzen ez egotea (*ground rent*) edo alokairu hori baxua izatea (Legeak adierazten du zer den alokairu baxua).

3.3. taula *Leasehold property* modalitatearen abantailak, alokairuarekiko edo erosketako osoarekiko.

-
- Konponbide hobezina hazten ari den familia batentzat: hasieratik eskura daiteke familiaren behar aldakorretara egokituko den etxebizitza handiago bat.
 - kaleratuko ez dutelako ziurtasuna lortzen da, alokairuko etxebizitza batekin ez bezala
 - Alokairua bakarrik baino aukera merkeagoa da, eta, aldi berean, inbertsio bat ere bada
-

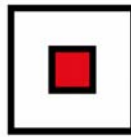
Iturria: UK Government. www.gov.uk

Leasehold edo aldi baterako jabetza gure ordenamenduan sartzeko, gaur egungo Zuzenbide Zibila aldatu beharko litzateke eta aldi baterako jabetzaren edo denboran mugatutako jabariaren irudia barne hartu⁷.

Eskubide hori osatzeko orduan, kontuan hartu behar da aldi baterako iraupena eduki behar duela (azalera-eskubidean bezala; iraunkorra da, ordea, enfiteusi-zentsuan) eta *leasehold*-a *freeholder*-arentzat izango da, iraupena amaitzean. Bestalde, jabeak jabari-titulartasunari eutsi beharko lioke, baina, aldi berean (eta enfiteusi-zentsuan ez bezala), *leaseholder*-ak Erregistrora sartzeko aukera edukiko luke, eta denbora jakin baterako higiezinaren jabari osoa edukiko luke, halaber. *Leaseholder*-ak kopuru bat ordainduko lioke aldi behin eta/edo hasierako ordainketa bat egingo lioke *freeholder*-ari, eta bata zein besteak beren eskubideak eskualdatu eta kargatu (hipotekatu) ditzakete.

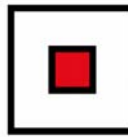
3.4. taula. taulan *leasehold* ingelesa, enfiteusi-zentsua eta erreserba-zentsua alderatu dira.

⁷Nasarre Aznar, S. "Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado". Etxebizitza Eskuratzeko Aukerak Krisialdian III. argitalpenean barne hartuta dago. 2011



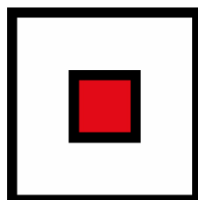
3.4. taula Leasehold ingelesaren eta enfiteusi-zentsuaren arteko alderaketa Kode Zibil Katalanean (KZK) eta Kode Zibil espainolean (KZ)

	LEASEHOLD	ENFITEUSI-ZENTSUA KZn ETA KZKn	ERRESERBA ZENTSUA (KZ-ko 1607. art. eta ondorengoak) ETA BIZIARTEKO ZENTSUA (KZK-ko565-29 art.)	ONDORIOAK
Izaera juridikoa	Estate on land: errentamenduzko eta aldi berean jabari antzeko izaera Freeholder-a eta leaseholder-a dira higiezinaren legezko titularrak .	Jabari erabilgarriaren eskualdatzea KZn; ondorioz, jabaria zatituta geratzen da. KZKko 565-14 artikuluan arautzen denez, finkaren jabari osoa eskualdatzen da. Bi kasuetan iraupena betirakoa da, eta horren truke, zentsu-hartzaileak luditzeo aukera du, betiere alde zurretik hitzartutako kopurua ordaindu eta gero.	Bi kasuetan eskubide osoa eskualdatzen da, zentsu-hartzaileak ordainduko duen pentsio bat jasotzeko eskubidea erreserbatzen da eta higiezinarekin erantzuten da. Betirakoa edo mugagabea izan daiteke erreserba-zentsuaren kasuan eta aldi baterakoa, berriz, biziartekoan. Baina, bi kasuetan luditzeo eskubidea aurreikusten da. Biziartekoaren kasuan, eskubide hori ezartzen duen berariazko itun bat behar da.	Zentsuen arteko desberdintasunek ez dute garrantzirik praktikan eta komunak diren izaera igorgarria, zatiezina eta derrigorrezkoa mantentzen dira. Guztiak Jabetza Erregistroan inskriba daitezke (eskubide erreal gisa eskritura publikoan; HAKo 69. art., HLko 7.2 artikuluar, HLko 8.1. artikuluar eta KZko 565-7 artikuluar dagokienez). Leasehold-ek folio erreala irekitzen du. Freeholder-ak ez du bere jabari-titulartasuna galtzen, baina enfiteusi katalanean desberdin jokutzen da (KZK-ko 563-3 a) art.).
Eskubideak eta errenta-ordainketak	Freeholder-ak eta leaseholder-ak inter vivos eta mortis causa besterendu eta kargatu (hipotekatu barne) ditzakete eskubideak. Hasierako errenta eta/edo kantitate bat ordaindu behar dute; ezin daiteke berriz erosi (35 urte baino gehiago eta errenta oso baxu bat duten kasuetan izan ezik; kasu horretan, freehold delakoa eskura dezakete), baizik eta leasehold-a freeholder-era itzultzen da amaitzean.	Bai zentsu-emaileak bai zentsu-hartzaileak euren eskubideak eskualdatu ditzakete, zentsuaren karga errealekin batera, eta biek dituzte, tituluan jasota badago behintzat, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak (KZko 1636 art. eta KZK-ko 565-23.1 art.). Zentsu-emaileak eskubidea du salmenta-prezioaren gainean laudemio bat jasotzeko (ez du % 10 gainditzen Katalunian), eta zentsu-hartzaileak zentsua berrerosi dezake, betiere alde zurretik zehaztutako ordainketa egiten badu.	Bi kasuetan eskualdatu daitezke eskubideak eta beste aldeak lehentasunez erosteko eta/edo atzera eskuratzeko eskubidea kontserbatzen du.	Eskubide errealak, inskribatuak eta besterenduak diren neurrian, zentsuak hipotekatu daitezke (HLko 106.2 art.), eta horrek erraztu egiten du finantzaketa lortzeko aukera. <i>Leasehold</i> -a hipotekatzeko aukerak finantzaketa lortzeko bidea errazten du →zaila izan daiteke lehendik kargatuta dagoen higiezinaren bat enfiteusi bidez kargatzea eta zaila da, halaber, epe luzerako zentsu bat ematea higiezinaren salerosketa-prezio gisa.
Iraupena	Iraupen aldakorrek errentamenduak dira, urte gutxitik (zazpitik behera oso zaila da hipotekatu ahal izatea), hamarka edo ehunka urte arte.	Iraupena betirakoa edo mugagabea da, berritoki erosteko eskubideak arindua	Iraupenari dagokionez, biziarteko zentsuan bakarrik da aldi baterakoa eta luditzea aurreikusten duen berariazko itun bat eskatzen da.	<i>Leasehold</i> -ak segurtasun handia ematen du (hain zuzen ere, jabari bat da denbora-tarte mugagabe baterako) eta higiezinaren prezioen eta pertsona interesdunen malgutasuna dakar, iraupena alda baitaiteke. Zentsua, ordea, ezin da aldatu.
Erabilgarritasuna higiezin-antolaketan	Hainbat unitateko eraikinak <i>leasehold</i> -etan antolatzen dira normalean eta eraikinaren <i>freehold</i> osoa sozietate baten esku geratzen da eta sozietate hori arduratzen da mantentzeaz	Zentsua antolakuntza-banaketa baten antzera ulertu beharrean, karga erreal baten antzera ulertzen ez bada ere (KZK-ko 565-1 art.), eta jabariaren translazioa bada ere (osoa KZKren araudian eta zatiitua KZn; desberdintasun hori gehiago da kontzeptuzkoa praktikoa baino),	Ez dago desberdintasunik enfiteusikoarekiko zentzu honetan.	<i>Leasehold</i> -aren erabilera handia ikusita, <i>leaseholder</i> -ek beren burua jabe gisa ikusten dutela baieztatu daitezke (faktore psikologikoa). KZn araututako enfiteusi-zentsuaren kasuan izan ezik (jabaria zatitu egiten da), gainerako irudietan jabari osoa eskualdatzen da, pentsioaren



	eta zona komunez eta <i>leaseholder</i> -ak sozietate horietako bazkide izan daitezke.	zentsu-hartzailearenak izango dira jabetza- eskubideak, adibidez, jabe-kideen erkidegoan (KZko 1607 art. eta KZK-ko 565-1 art.).		ordainketaren karga errealarekin, hortaz, zentsu-hartzaileak jabe gisa jardun dezake eta jardun behar du.
--	--	--	--	---

Iturria: Nasarre Aznar, S. "Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado". 2010eko maiatzaren 13an eta 14an Tarragonan antolatutako Etxebizitza Eskuratzeko Aukerak Krisialdian III. Jardunaldietan emandako hitzaldia.



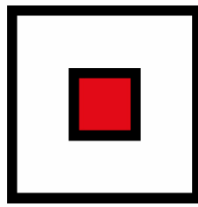
3.3. Shared Ownership eta Shared Equity (Eskozia)

Gobernu eskoziarrak bi programa desberdin eskaintzen ditu jabetza partekatuko etxebizitza bat eskuratzeko. Gobernu ingelesak eskaintzen dituenen antzekoak dira, baina berezitasun batzuk dituzte.

3.5. taula Shared Equity eta Shared Ownership programen arteko alderaketa

SHARED EQUITY	SHARED OWNERSHIP
Etxebizitzaren jabetza osoa eskuratzen da, baina hipoteka bat ordaintzen da, etxebizitzaren balioaren portzentaje batengatik, eta gainerakoa erakunde mailegu-emaleari eta Gobernuari dagokie.	Etxebizitzaren zati baten jabetza eskuratzen da bakarrik. Ez da etxebizitzaren jabe osoa izatera iristen.
New Supply Shared Equity Scheme modalitatean, hipoteka % 60-80 artekoa izaten da; % 60-90 artekoa izaten da, berriz, Open Market Shared Equity Scheme modalitatean.	Eskura daitekeen portzentajea % 25-75 artekoa da.
Ez da betetze-tasarik ordaintzen eskuratzen ez den zatiagatik.	Betetze-tasa bat ordaintzen zaio <i>Housing Association</i> elkarteari jabe ez den zatiagatik.
Etxebizitzaren jabe oso gisa, kasuan-kasuan zergak ordaindu behar dira.	Normalean, ez da zergarik ordaintzen.
" <i>Equity share</i> " partaidetza-proportzioa edozein unetan areagotu daiteke, % 5eko hazkundeagatik gutxienez.	Jabetzako partaidetza areagotzeko aukera ematen da.
Gobernuarekin egiten den jabetza partekatuko akordioa 19 urteko epe baterako luzatzen da, hasiera batean, nahiz eta gehiago luza daitekeen.	Gobernuarekin egiten den jabetza partekatuko akordioa 20 urteko epe baterako luzatzen da, hasiera batean, nahiz eta gehiago luza daitekeen.
Edozein unetan sal daiteke jabetza, baina Gobernuak " <i>Golden Share</i> " delakoa du eta, ondorioz, lehentasunez erosteko eskubidea du.	Edozein unetan sal daiteke jabetza, baina, normalean, " <i>Housing Association</i> " elkarteak eduki ohi du eskuratzeko eskubidea.

Iturria: Scotland Government. www.scotland.gov.uk



3.4. Shared Ownership Flexible Tenure Policy

3.4.1. Edukitza guztiz malgua: *Sovereign, Moat eta Radian*

Formula hau orain arte aztertutakoak baino malguagoa da, izan ere, aukera ematen du etxebizitzako partaidetza areagotzeko, baita “beherantz eskalatzeko” ere, hau da, hipoteka ordaintzeko zailtasunak dituzten familiei aukera ematen zaie jabetzan duten zatia murrizteko.

2012ko apirilean, hiru Etxebizitza Elkarte (*Moat, Radian eta Sovereign*) elkarte egin ziren eta **edukitza erabat malguari** buruz ikertzen hasi ziren. Ikerlan horretan edukitza erabat malguak eskaintzen dituen aukerak, mugak eta arriskuak aztertu dira. Edukitza erabat malguari esker, errentariak aukera dute etxebizitzaren jabetza pixkanaka lortzen joateko eta, modu berean, jabeek aukera dute etxebizitzan duten partaidetzaren zati bat saltzeko.

Helburua da eredu egoki bat garatzea, pertsonen ezaugarriak, euren gastuak eta nahiak elkarte, etxebizitzan bizi diren pertsona eta erkidegoentzako jasagarria izango den plan batekin bateragarri egiteko.

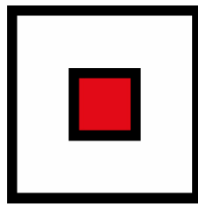
Programaren arabera, malgutasun osoa da betetzaille batek aukera edukitzea edukitza mota posible guztietatik pasatzeko (gizarte-laguntzako alokairua, tartekoa eta merkatukoa, jabetza partekatua eta jabetza osoa), betiere etxebizitza aldatu gabe.

2012ko irailean ikerlanaren hasierako emaitzak aurkeztu ziren [Birminghamgo Gizarte-laguntzako Etxebizitzari buruzko Urteko Hitzaldian](#) (2012ko irailak 17-19). Diseinatutako finantza-ereduaren arabera, mota horretako eskema baten ezarpena egin daiteke, eta ideia sustatu duten elkarteak gaia aztertzen ari dira, Organismo Arauemailearen eta erakunde mailegu-emaielen ikuspegia ebaluatzeko.

Etxebizitzetan bizi diren pertsonak balorazio positiboa egin dute: “Segurtasuna eta jabetza eskuratzeko aukera, baita diru-sarrera nahikoa ez badut mailaka eskuratzeko aukera ere. Horrela, erosoago sentitzen zara”. Beraz, formula honek gizartearen eskaera bati erantzuteko balio dezake.

“Salbamendu-sarea” (etxebizitzaren zati bati uko egiteko aukera) eta jabetzaren % 10eko tarte txikiak oso erakargarriak dira erosle potentzialentzat, hortaz, erosteko eskubidea beste modu batera jabetza eskuratu ezingo zuten errentariengana luzatzen da.

Parte hartzen duten etxebizitza-elkarteek badakite zailtasunak edukiko dituztela proiektua gauzatzean (lege-mailakoak, finantzarioak eta araudi-mailakoak), baina ziur daude proiektu honek aukera garrantzitsuak eskainiko dizkiela xede ditugun etxebizitzetan bizi diren biztanleei, etxebizitza-agentziei eta etxebizitza berrien hornitzaileei.



3.6. taula Edukitza erabat malgurako urratsak

Fully flexible tenure: a new housing offer: From social rent to ownership and back (Edukitza erabat malgua: etxebizitza-eskaintza berri bat: Gizarte-laguntzako errentatik jabetzara eta alderantziz

Nola sortu zen ideia?

- Diru-sarrerera altuko gizarte-laguntzako etxebizitzaren errentariak.
- 5 urteko alokairu-epeak: zer gertatzen da 5 urteak igarotzean?
- Gizartearen eskaria etxebizitza eskuratzeko modu berriak sustatzeko.
- Erkidego jasangarriak bilatzea.

Enpresa-erronka

- Kostua eta finantzaketa lortzeko aukera.
- Kapitala aktibotan dago inbertitua.
- Diru-sarrerera altuko errentariaren presioa.
- Esfortzua eta nahia saritzeko gogoia.

Proiektua garatzeko urratsak

- Eredu bat diseinatzea. Eredu horretan behar den bezala doituko dira herritarren beharrak, etxebizitzaren kostuak eta nahiak.
- Ezarpen-erronkak ulertzea eta erronka horiek gainditzea.

Edukitza erabat malguaren ereduaren ildo nagusiak

- Jabetza eskuratzeko % 10eko partaidetzeta.
- Errenta proportzionalki murriztea.
- Zerbitzuengatik karguak eta mantentze-tasa mantentzea.
- Partaidetzen berreroak ziurtatzea zailtasunik badago.

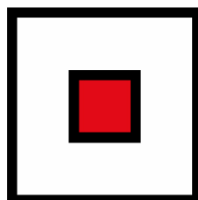
Proposatutako programa

- Jabetza partekatua "segurtasun-sare" batekin (etxebizitzaren zati bati uko egiteko aukera).
- Sartzeko hiru puntu: alokairua, jabetza partekatua edo jabetza osoa.
- Etxebizitzan bizi diren pertsonen jabetzaren partaidetzak eskuratzeko dituzte. % 10 gutxienez eta % 100era areagotzen da, familiaren diru-sarrerak areagotu ahala.
- Maileguaren kostuak alokairuarena ordezkatzen du (inbertitu egiten da beste modu batera galdu egiten zena).
- Etxebizitzan bizi diren pertsonen HA elkartei egin beharreko ordainketan barne hartzen da: Betetzearen tasa, zerbitzuaren tasa eta mantentze-tasa.
- Zerbitzuaren eta mantentzearen tasak finkoak dira.
- Betetze-tasa erosi ez den partaidetzaren gaineko errentaren portzentaje bat da.
- Berrero erosteko bermeari esker, "staircasing" beharatu daiteke, hau da, partaidetzaren zati bat sal daiteke, eta ondorioz, jabetzaren zati bat murriztu.
- Gaur egungo "lease" jabetza partekatua erabiltzen da.
- Lege-mailako eta araudi-mailako aldaketak erabilgarriagoak dira.
- Ezaguna da hipotekaren hornitzaileentzat.

Finantza-eredua

- Kostu estandarretan oinarritutako eredua.
- Hainbat hipotesirekin: hainbat aukera aztertzen dira.
- Diru-laguntza eskuratzeko zatiengatik itzuliko da.
- Erosleak bere gain hartzen ditu transakzio-kostu guztiak.
- Programa guztiak balio garbi positiboak dituzte.
- Etxebizitzetan bizi diren pertsonen kostuek eskurakoak dirudite (kostu estrak jabetzaren balioaren mende eta errenta-mailen mende daude).

Iturria: Annual Conference and Social Housing Exhibition 2012. National Housing Federation.



3.7. taula Gizarte-laguntzako errenta bat % 10ean partekatutako jabetza bihurtzeko adibidea

Hipotekaren kostua		Aurrezkia errentan		Kostu estra	
Merkatuko balioa	215.000 £				
Maileguaren balioa (% 10)	21.500 £				
+ urte bateko kostua	1.378 £				
Mailegua guztira	22.878 £				
Maileguaren aldia	25 urte				
Maileguaren interes-tasa	5%	Asteko errenta	100,00 £		
Hileko kostua	133,75 £	Hileko aurrezkia	43,45 £	Hilean behin	90,29 £
Asteko kostua	30,78 £	Asteko aurrezkia	10,00 £	Astean behin	20,78 £
				Urtean behin	1.083,51 £

Iturria: Annual Conference and Social Housing Exhibition 2012. National Housing Federation.

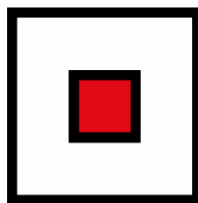
3.4.2. Grand Union Housing Group

Bestalde, etxebizitzako partaidetza murrizteko aukera ematen du [Grand Union Housing Group](#) (GUHG) taldeak. 2008an sortu zen aipatutako taldea eta hiru Housing Associations elkartek osatzen dute (Aragon Housing Association, South Northants Homes and MacIntyre Housing Association).

Guztira, 10.000 etxebizitza dituzte eta kudeatzen dituzte Bedfordshire, Northamptonshire eta inguruetan. Taldeak etxebizitzak alokairu-erregimenean zein jabetza partekatuan eskuratzeko aukera ematen du.

Halaber, etxebizitza galtzeko arriskuan dauden jabeek euren partaidetzen zati bat murrizteko aukera eskaintzen die taldeak, eta modu horretara, etxebizitzan duten partaidetzaren portzentajea murriztu dezakete: **Shared Ownership Flexible Tenure Policy**. Dena den, etxebizitzaren jabetzaren % 25 gutxienez mantendu behar da. Kasu batzuetan bakarrik, eta funtsak erabiltzeko aukeraren arabera, jabetza osoa erosteko aukera ematen da.

Jabetzaren % 100 eskuratu ez duten eta beren jabetzakoa ez den zatiarengatik alokairua ordaintzen ari diren jabeek bakarrik parte har dezakete Programan honetan. Horrez gain, enplegua galtzeagatik, lanaldi-murrizketagatik edo beste arrazoi batengatik, familiaren diru-sarrerak gutxitu izana da programan parte hartzeko eskatzen den beste baldintza bat.



4. IRLANDA

4.1. Long Term Leasing (Epe luzerako leasing-a)

Irlandako Gobernuaren programa bat da. Programa honen bitartez, etxebizitzak bilatzen dira merkatu librean eta jabeekin **epe ertain-luzerako leasing-kontratu bat** negoziatzen da, eta modu horretara, Gobernuak etxebizitza horiek erabil ditzake zerrendan etxebizitza-eskatzaile gisa izena emanda dauden pertsoneri alokairuan eskaintzeko, betiere etxebizitza eskuratzeko lehentasuna zehazten duen "*Housing Allocation Scheme*" planaren arabera.

Gutxienez 10 urterako eta gehienez 20 urterako sinatzen da leasing-kontratua, alokairu-kontratuak ez bezala (1-10 urte bitartean). Jabeak merkatuko errenten % 80 inguru jasotzen du eta ordainketak hilean behin edo lau hilean behin egiten dira. Errentak beherantz edo gorantz berrikusten dira, merkatuko errentek izandako bilakaeraren arabera.

Zenbaitetan, jabeak erosteko aukera adostu dezake Tokiko Agintaritzarekin, leasing-kontratuaren baldintza gisa. Bi aldeek ados egon behar dute baldintza hori barne hartzeko.

4.1. taula Leasing-kontratu baten eta alokairu-kontratu baten arteko alderaketa

	LEASING	ALOKAIRUA
Epea	10-20 urte	1-10 urte
Jabeari ordaindutako errenta	Merkatuko errentaren % 80 inguru. *	Merkatuko errentaren % 92 inguru.
Etxebizitzaren barruko mantentzea	Housing Association elkarteari dagokio.	Etxebizitzaren jabearen ardura da.
Egituraren mantentzea	Etxebizitzaren jabearen ardura da.	Etxebizitzaren jabearen ardura da.
Alokairua kudeatzea	Housing Association	Jabeak betetzen ditu errentari-lanak.
Kontratuaren amaiera	Housing Association elkarteak egiten ditu beharrezkoak diren konponketak eta etxebizitza baldintza onetan itzultzen du.	Jabearen ardura da konponketak egitea.
Erosteko aukera	Kontratuan erosteko aukera barne hartzeko aukera dago.	Ez dago horrelako aukerarik.

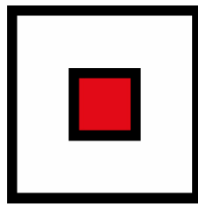
*Errentaren deskontua etxebizitzaren mantentzeari ekiteko eta etxebizitza beteta ez dagoenean aplikatzen da.

Iturria: Westmeath Konderriko Kontseilua. Irlanda. www.westmeathcoco.ie

4.2. Shared Ownership Scheme (Jabetza Partekatua Programaren Programa)

Kasu honetan, jabetzaren % 40 gutxienez eskuratu behar da jabetza partekatua eskuratu ahal izateko eta 25 urteko epe batean jabetza osoa eskuratzeko konpromisoa hartu behar da. Erosleak, gainera, errenta bat ordaindu behar du *Housing Association* elkartearen jabetzako zatiagatik.

Shared ownership programarekin lotutako planetan Estatuaren parte-hartzea behar da, Estatuko diru-laguntzen bitartez etxebizitza erosteko mailegu bat eskuratzeko aukerak laguntzen edo errazten baitira.



5. FRANTZIA

5.1. La SCI à vocation sociale (xede soziala duen Sozietate Zibil Inmobiliaria)

90eko hamarkadan Frantziak ikerketa-proiektu bati ekin zion, Ingalaterrako *shared ownership* programa eta beste herrialde batzuetako eskemak aztertzeko, eta lan horren emaitza izan zen **SCI à vocation sociale** (Sozietate Zibil Inmobiliaria)⁸.

Jabetza unitarioa da Frantzian, hau da, ezin daiteke zatitu betetzailari zati bat emateko, Ingalaterran egiten den moduan. Hala ere, Zuzenbide frantsesean ere eskubide errealeen multzo baten antzera uler daiteke jabetza eta, ondorioz, ez da ezinezkoa jabetza zatitzea. Sozietate txiki batek bitartekaritza-lanak betetzen ditu zatiketa egiteko.

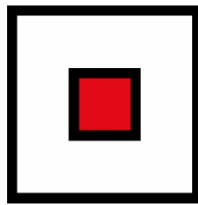
Etxebizitzak sozietatearen jabetzakoak dira eta erosleak etxebizitzaren balioaren gaineko partaidetza bat eskuratzen du; partaidetza hori sozietate zibileko akzioak izan ohi dira. Akzio horiei esker, erosleak etxebizitza betetzeko eskubidea du, baina ez da jabetza gisa edo alokairu gisa kalifikatzen. Halaber, gizarte-errentatzaile batek parte hartzen du bitartekari gisa. Betetzea irmoki babestea dagokio gizarte-errentatzaileari.

Bi bazkidek osatzen dute SCI bat, gizarte-errentatzaileak eta etxebizitzaren eskuratzaileak, hortaz, **sozietate baten akziodun baten estatusa dute**. Eskuratzaileak konpainiaren zati bat erosten du, eta gehiago erosteko aukera du, ahalmen ekonomiko handiagoa eduki ahala, edo gizarte-errentatzaileari akzioak sal diezazkioke, zailtasunak baditu. Modu horretara, **jabetzaren eta alokairuaren arteko edukitza-modu berri bat sortu zen**.

Ikertutako eredu ingelesari dagokionez, Frantzian gauza zitekeela ondorioztatu zen, baina, aldi berean, ohitura frantziar errotuen kontra zegoela ikusi zen. Frantsesek ezinikusi dute arriskua eta eskema horrek ez litzuke arriskuak murriztuko diru-sarrerara baxuko pertsonen kasuan. Beste arrisku bat zen *shared ownership* programa gizarte-interesak betetzeko erabiltzen delako ustea zabaltzea, izan ere, arriskua zegoen modalitate hori aukeratzen zuten pertsonak estigmatizatzen eta eskema bertan behera geratzeko.

Formula honek (SCI à vocation sociale) ez du arrakasta gehiegi lortu Frantzian, ziur aski kooperatiba txikiak ondo sendotuta zeudelako. Hala ere, Finlandian aurki daitekeen formula bat da.

⁸ Jane Ball. Etxebizitza Eskuratzeko Aukerak Krisialdian. 2011.



6. AUSTRALIA

6.1. 2010-2020 Etxebizitza Eskuragarriko Estrategia

Western Australiako Gobernuaren Etxebizitza Sailak 2010ean “Ateak zabaltzen etxebizitza eskuragarriari” programa jarri zuen martxan. Aipatutako programa 2010-2020 Etxebizitza Eskuragarriko Estrategiaren barruan sortu zen. EAE baino askoz ere handiago da Western Australia estatua, baina biztanle kopurua antzekoa dute bietan (2.350.000 biztanle).

Programa honetan, Etxebizitza Saila eraikitzailea eta kudeatzailea izateaz gain, etxebizitzaren merkatua errazteko irudi bihurtzen da. Etxebizitza eskuragarri bat lortzeko zerbitzuak eskaini behar direla azpimarratzen da.

Horrela, garatutako lan-ildo baten arabera, Gobernuak bere lurzorua inbertitzaile pribatuen esku jartzen du eta lur horietan eraikitzeko proposamen berritzaileak jasotzen ditu. Saila eta sektore pribatua elkartzean (*National Affordable Housing Agreement*), handizkako prezioko (wholesale) etxebizitzak eskuratzeko aprobetxa daitezkeen berrikuntza eta eraginkortasuna lortzen dira.

Etxebizitza Eskuragarriko Estrategian barne hartutako programa garrantzitsuenak adierazi dira jarraian.

6.1.1. *Shared Ownership Scheme* (Jabetza Partekatuen Programa)

Programa honen arabera, Etxebizitza Sailaren jabetzako etxebizitza baten jabetza partekatua lor daiteke, *Keystart* agentziaren (Gobernuaren Agentzia Finantzarioa) mailegu baten bitartez. Diru-sarrerara neurrizkoak dituzten familiak dira programaren xede. Programan sartzeko gehienezko diru-sarrerak 70.000 \$⁹-koak dira banakako eskatzaileen kasuan, eta urteko 90.000 \$-koak, berriz, bikoteen edo familien kasuan.

6.1. taula Jabetza Partekatuen Programaren abantailak

- 2.000 \$-ko gordailuarekin edo salmenta-prezioaren % 2ko gordailuarekin (bietan handiagoa dena).
- Lehen etxebizitzaren erosleek ez dute erosketa-zerga ordainduko.
- Gainera, diru-laguntza bat lor dezakete (“First Home Owners Grant”).
- Ez dira aurrezkiak behar, ezta kreditu-erakundeen aseguruak ere

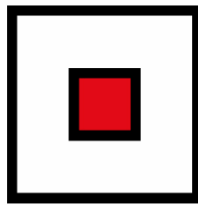
Iturria: Western Australiako Gobernuaren Etxebizitza Saila. www.housing.wa.gov.au

Bi aukera daude etxebizitza horiek eskuratzeko: mailegu finko baten bitartez, “Fixed SharedStart Loan”, eta mailegu malgu baten bitartez, “Flexible SharedStart Loan”.

a) Fixed SharedStart Loan

Sistema honekin, etxebizitzaren zati bat erosteko finantzaketa lortzen da, baina Sailarena da eta izango da jabetzaren beste zatia (% 30 arte). Erosleak saltzeko aukera du, betiere Sailaren jabetzako den bere zatia nahi badu. *Keystart* agentziak zehaztuko du salmenta-prezioa, merkatuko balioen arabera.

⁹ Dolar australiar bat = 0,7696 euro (2013ko maiatza)



Programa honetan ez da alokairurik ordaintzen Sailaren jabetzakoa den zatiagatik, baina mantentzeak, aseguruek eta zergek eragindako gastu guztiak ordaindu behar dira.

Ezinezkoa da etxebizitzaren jabetzaren % 100 eskuratzea, baina posible da etxebizitzan hobekuntzak egitea, betiere Sailaren Keystart agentziaren baimena lortzen bada.

Lehen etxebizitza baten erosketa bada, diru-laguntza bat lor daiteke etxebizitza eskuratzeko (*First Home Owners Grant*). Diru-laguntza funts galdurako 7.000 \$-koa da eta eskuratzeko diren etxebizitzaren gehieneko prezioa 750.000 \$ izango da.

b) Flexible SharedStart Loan

Sailaren jabetzakoa izango den proportzioa eroslearen zorpetze-ahalmenaren, familiaren tamainaren, kokapenaren eta jabetza motaren mende dago. Kasu honetan, Saila ere izan daiteke jabetzaren % 30 arteko jabeakide.

Aukera hau etxebizitza erosteko hasieran eman beharreko urratsetara zuzentzen da, pertsonaren finantza-egoera hobetu arte eta jabetza osoa eskuratzeko moduan egon arte.

Keystart kreditu-erakundeak urtero ebaluatzen du jabearen finantza-egoera eta egoera hobetu dela ikusten bada, partaidetza handiagoa eskuratzera animatzen da. Azterketa horretan egoerak hobera egin ez duela baieztatzen bada, maileguaren baldintzei eutsiko litzaieke.

Deskontuak aplika daitezke kreditua hasi eta lehen bi urtetatik 7 urtetara bitartean, jabetzako partaidetza areagotzeko.

Egoerak hobera egitean maileguaren amortizazio aurreratua egiteko aukera dago, eta horri esker, Keystart agentziak bere maileguaren funtsak birzikla ditzake, beste etxebizitza-behar batzuk estaltzeko.

Kasu honetan ere ez da alokairu bat ordaindu behar Sailaren jabetzakoa den zatiagatik.

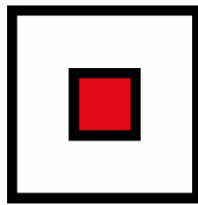
6.1.2. Housing Pathways Unit: gizarte-laguntzako alokairutik jabetza partekatura igarotzeko aukera bideragarria

Gizarte-alokairuko etxebizitza batean bizitzeko diru-sarrerak gainditzen dituzten familiei laguntzeko sortu da orain aurkezten den unitatea, eta bere lanari esker, jabetza partekatuko edo alokairu pribatuko etxebizitza bat eskuratzeko bidea errazten zaie familia horiei. Modu horretara, 1.350 etxebizitza publiko liberatu dira eta behar handiagoak dituzten familiak bertan bizitzeko erabili dira.

Familia horiek "Goodstart Home Loan" izeneko mailegu berezia lortu dezakete, betiere urtean 80.000 \$-ko diru-sarrerak gainditzen ez badituzte.

6.1.3. "Rental Sales" programa (erosteko aukera barne hartzen duen alokairua)

Programa honi esker, gaur egun gizarte-laguntzako etxebizitza batean bizi diren errentariak euren etxebizitzaren jabetza eskura dezakete. Erosleak 3.000 \$ arteko diru-laguntza bat jasotzen du, eskuratzeko zerga ordaintzeko, eta, horrez gain, deskontu bat aplikatzen zaio, jabetzan egindako hobekuntza batzuentzat.



Programan sartzeko baldintza bat da etxebizitzan gutxienez 3 urtez jarraian bizi izana. Sailak erosketa onartuko du, etxebizitza saltzeko libre badago. Aitzitik, Saila beste etxebizitza bat bilatzen saiatuko da, prezio-tarte berean, eta errentariari aukera emango dio beste jabetza baten erosteko aukera gauzatzeko.

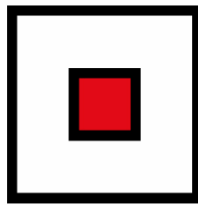
Lehen deskribatu den etxebizitza eskuratzeko maileguen programara sartzeko aukera dago, halaber.

6.1.4. *Rooming Houses* etxeak sustatzea

Victoriako Giza Zerbitzuen Sailak etxebizitza eta laguntza eskaintzen die diru-sarrera baxuak dituzten pertsoneri. Landu diren formula desberdinen artetik, “Rooming Houses” etxeen sustapena azpimarra daiteke. Baliabide ekonomiko gutxiko pertsoneri logelak alokatzen dizkieten bizilekuak dira “Rooming Houses” etxeak. Horrelako etxeen kopurua eta kalitatea areagotzea lortu nahi da, izan ere, aldi baterako konponbide egokia eskaintzen diete diru-sarrera baxueneko pertsoneri.

Sailak “Rooming Houses” etxeen Estatuko erregistro bat sortu du, eta beharra duten pertsoneri bizileku bat bilatzen laguntzen zaie. Erregistro hori konfidentziala da, baina eskura dute gizarte-erakundeek. Aldi baterako konponbideak dira eta laguntza-programak daude beste etxebizitza babestu batera edo alokairu pribatura mugitzeko.

Gobernuak “Rooming Houses” etxeen inguruan landu duen araudia kontuan hartuta, eraikinaren eraikuntza, bizigarritasun, osasungarritasun eta abarrekin lotutako lege-baldintzak betetzen direla ziurtatzen da, eta, aldi berean, “Rooming House” etxe batek bete beharreko gutxieneko baldintzak ezartzen dira.



7. AEB

7.1. Shared Equity Homeownership

Amerikako Estatu Batuetako Estatuko eta tokiko etxebizitza-politikarako online gida da www.housingpolicy.org. Jarraian, erkidego bakoitzaren etxebizitza-beharrei aurre egiten laguntzeko bitartekoak ikus daitezke. **Etxebizitzak eskuragarriak eskuratzeko aukerak areagotzeko helburuarekin**, sei kategoria desberdinetan bereizten dira etxebizitza-politikak:

- Etxebizitza eskuragarriak garatzeko lekuen eskaintza zabaltzea.
- Familia langileen kasuan, etxebizitzaren eskaintza mugatzen duten araudi-mailako oztopoak desagerraraztea.
- Merkatuaren bulkada erabiltzea etxebizitza eskuragarrien eskaintza areagotzeko.
- Finantza-baliabide gehigarriak aprobetxatzea familia langileei etxebizitzak eskaintzeko.
- Errentariei eta jabeiei erabaki informatuak hartzen laguntzea eta etxebizitzan modu egonkorrean bizitzen laguntzea.
- **Arrazoizko prezioko etxebizitzak gordetzea erkidegoaren uneko zein etorkizuneko baliabide gisa.**

Jabetza partekatuko mekanismoak (*shared equity homeownership*) azken kategoria honetan sartzen dira. Formula honen arabera, erakunde batek, Estatuko edo tokiko gobernu bat edo irabazi-asmorik gabeko sozietate bat izan ohi da normalean, finantzaketa ematen dio familiari etxebizitza eskuratzeko. Horren trukean, familiak erakundearekin partekatzen du familia etxebizitzan bizi den bitartean etxebizitzaren balioak izan dezakeen edozein igoera.

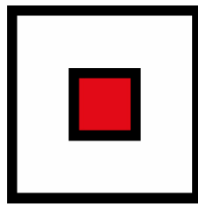
Erosleak merkatuan ordaindu beharko zukeena baino prezio nabarmen baxuago bat lortzen du; finantza-erakundeak etekinak ziurtatzen ditu etorkizunera begira, eta erkidegoa indartuta ateratzen da, beste modu batera etxebizitza hauek ezin eskura zituzketen familiak bertan mantenduz.

7.2. Adibide praktiko bat

City's Edge condominiums 60 etxebizitzako eraikin bat da: 31 etxebizitzek jabetza eskuragarria dute, jabetza partekatuen eredu baten erabilerari esker. *Champlain Housing Trust*-ek (CHT) garatu du aipatutako eraikina Burlington-en (Vermont).

Etxe bat erosten duten familiek CHTren laguntza jasotzen dute, hasierako ordainketa egiteko eta etxebizitza eskuratzeko kostua murrizteko. Horren trukean, familiak etxebizitza CHTri edo erosle kalifikatu bati arrazoizko prezio batean saltzeko konpromisoa hartzen du. **Diru-laguntzak betirako geratzen dira etxebizitzara lotuta, ez, ordea, pertsonetara lotuta**, eta, ondorioz, datozen belaunaldientzako jabetza eskuragarria mantenduko dela ziurtatzen da.

Prezio eskuragarriari esker, jatorrizko erosleak bere hasierako inbertsioa berreskura dezake, gehi hasierako prezioak izandako edozein igoeraren % 25. Igoeraren gainerakoa hurrengo eroslearentzako etxebizitza eskuragarri mantentzeko erabiltzen da.



CHT da, gainera, etxebizitza kokatzen den lurzorua jabea eta erosleak “ground lease” (azalera-eskubidea) lortzen du, lurzoru hori erabiltzeagatik.

Eredu honen ebaluazioa egin eta gero baieztatu daitekeen moduan, CHTk eskuragarritasuna babesten du epe luzera, arrakasta handiarekin, eta, aldi berean, etxebizitza-erosleei ia 12.000 \$-ko diru-sarrera garbiak ziurtatzen zaizkie birsamentetan.

Etxebizitza GHTren bitartez eskuratu ondoren etxebizitzak birsaltzen dituzten familien ehuneko ia hirurogeita hamarrek lortzen du beranduago merkatuko prezioa etxebizitza bat erostea.

Mekanismo honekin jabetzaren subsidioak babesten dira.

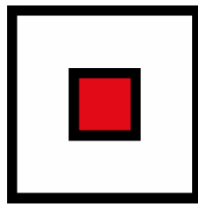
7.1. taula CHTren etxebizitza bat erosteko baldintzak

-
- Champlain Housing Trust-eko (CHT) kide izatea (gutxienean kuota: 1 \$).
 - Familiaren gehienezko diru-sarrera gordinak: 53.700 \$ (pertsonek) eta 101.250 \$ (8 pertsona) artekoak.
 - Etxebizitza-erosleentzako Orientazio eta Hezkuntza Zentro batean tailer bat egin izana (NeighborhoodWorks Homeownership Centre).
 - Hipoteka bati aurre egiteko prestatutzat jotzea (NeighborhoodWorks Homeownership Centre). Txostenean hipoteka baterako aukeratua izateko probabilitate handiak daudela adierazi behar da.
 - Itxiera-kostuei aurre egiteko prestatuta egotea (4.000 \$ eta 6.000 \$ artean). Aurrezki pertsonalek gutxienez 3.000 \$-koak izan behar dute.
 - CHTri etxebizitza erosten zaion unean ohiko bizilekua den beste etxe batean partaidetzarik ez edukitzea.
-

Iturria: Housing Policy and Housing Strategies. www.housingpolicy.org

John Emmeus Davis Amerikako Estatu Batuetan *Shared Equity Housing* formulak duen aditu garrantzitsuenetako bat da eta etxebizitza eskuratzeko bestelako moduak defendatzen ditu, eta interes berezia erakusten du “etxebizitzaren hirugarren sektore” hau sustatzeko. Bere ustez, “etxebizitza eta auzo sendoak lortzeko eta mantentzeko modu bat da eta, era berean, datozen belaunaldientzako etxebizitza eskuragarriak gordetzen dira”¹⁰.

¹⁰ Shared Equity Homeownership. The Changing Landscape of Resale-Restricted, Owner-Occupied Housing, by John Emmeus Davis. National Housing Institute.



8. HAINBAT EKIMEN

8.1. Zwischennutzung (tarteko erabilera)

Hainbat herrialdeetan erabiltzen den formula bat da¹¹, Europako erdialdean batez ere, eta jabeen eta erabiltzaileen artean erlazio mota desberdinak barne hartzen ditu. Formula honen ezaugarri nagusia da trukea denbora-tarte mugatu batean egiten dela.

Zwischennutzung definitzeko esan daiteke, hasiera batean xede baterako birgaitu ziren baina gaur egun xede horrekin erabiltzen ez diren eta etorkizun zalantzagarria duten espazioei baldintza abantailatsuetan ematen zaien erabilera dela. Espazio eskuragarria = aldi baterako edukitza.

Masobertzarekin oso erlazionatuta dagoen kontzeptu bat da, baina kontzeptu gisa zabalagoa da, izan ere, ez da bizitegi-erabilerara mugatzen, ezta kontraprestazio mota jakin batera ere. Askotariko erabilerak gara daitezke Zwischennutzung batean eta ohikoenak dira kultur erabilera eta baratzezaintza, nahiz eta beste erabilera batzuk ugaritzen ari diren, hala nola etxebizitzak kirol-espazio, lokal sozial eta abar gisa aldi baterako erabiltzea.

Espazioaren aldi baterako erabileraren kontraprestazioa kasu bakoitzean egiten den negoziazioaren mende dago eta alokairu merke bat izan daiteke, edo kontribuzioa eta oinarrizko gastuak ordaintzea, erabileraren lagapena, espazioaren birgaitzea eta abar.

Espazioa erabiltzeko interesa duten banakoak edo erakundeak akordio batera iristen dira jabearekin, denbora-tarte mugatu batean espazioa kostu baxu baten truke erabiltzeko, edo dohainik egiteko batzuetan.

Eragile hauek parte hartzen dute prozesuan: erabiltzaileak (banakoak, antolakuntzak, taldeak), jabeak (pribatuak, publikoak eta abar), bitartekariak eta politikariak.

Zwischennutzung-ek irauten duten denboran, jabeak uko egiten dio errendimendu altuak lortzeko aukerari, baina mantentzea dohainik izatea lortzen du eta bandalismoa prebenitzeko balio du, espazioaren balioari eusten zaio eta abar.

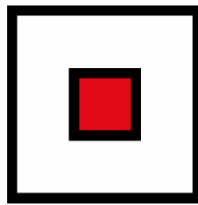
Erabiltzaileak uko egiten dio epe luzerako planteamendu bati, baina alokairu merkeak edo nuluak lortzen ditu eta bere jarduerarako erakargarria den leku bat eskuratzeko aukera du, halaber. Bitartekariak normalean administrazioak sustatutako agentziak izan ohi dira, baina agentzia pribatuak ere izan daitezke, eta erabiltzaileei zein jabeei eskaintzen diete zerbitzua.

8.1. taula Politikariek Zwischenntzung-en betetzen duten funtzioa.

- Kontratu-erlazio mota hau aitortzea. Adibidez, 2005ean Berlingo hiriaren garapenerako zinegotzigoak lege-irudi gisa onartu zuen sistema hau.
- Egin beharreko izapideak erraztea.
- Zergetatik salbuestea.
- Araudi-mailako eskakizunak nolabait arintzea.

Iturria: Hiri-masobertzari buruzko tailerra. Valentzia, 2011

¹¹ Valentziako Hiri Masobertzari buruzko Tailerrean aurkeztutako formula, 2011ko uztaila.



9. ONDORIOAK

Jane Ball doktoreak¹², Newcastle-eko Unibertsitateko Zuzenbide Inmobiliarioaren irakasle eta legeria nazionaletan behar den bezala barne hartzen ez diren areatan ikerketa konparatiboan aditu denak, 2011n etxebizitza eskuratzeko aukera desberdinei eta aukera horiek Katalunian ezartzeko moduei buruzko artikulu bat idatzi zuen: *"Between property and renting. Hybrid long leases as a Project to create shared ownership for Catalonia"* (Jabetzaren eta alokairuaren artean: alokairu hibridoak epe luzera Katalunian jabetza partekatua sartzeko proiektu gisa).

Artikuluaren enfiteusia, usufuktua eta epe luzerako alokairua (*long lease*) aztertzen dira jabetza-eskubidea edo quasi-jabetzaren eskubidea eskuratzeko formula gisa; alokairu arruntan, berriz, erabilera-eskubidea bakarrik dago. Jabetza-eskubide autonomiko bat sortu beharko litzateke betetzaileren eskubideak argi eta garbi zehazteko.

Jane Ball doktoreak, etxebizitza eskuratzeko ordezkari erregimen desberdinak aztertu eta gero ondorioztatu duenez, jabetza partekatua posible izango litzateke Katalunian, eta "long lease" formula azpimarratzen du formularik egokien gisa. Horrelako kontratuetan, errentariak dirukantitate bat ordaintzen du kontratuaren hasieran, etxebizitza erosten egongo balitz bezala. Zinez, errentamendu-kontratua erosten da, baita denbora jakin batean erabiltzeko eskubidea ere, eta prezioa etxebizitzaren ezaugarrien, kontratuaren iraupenaren eta bere baldintzen mende geratzen da.

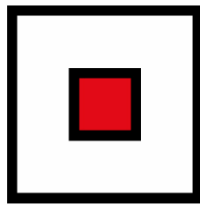
Bi aldeek etekina aterako duten formula bat bilatu behar da, kasuan-kasuan jabetza-eskubideak emanez. Puntu honetara iritsita, enfiteusiarekin alderatzen du. Enfiteusian bi aldeek (zentsu-emalleak eta zentsu-hartzaileak) jabetza-eskubideak dituzte, baina, kasu honetan, eskualdatzearen iraupena betirakoa da, eta ez aldi baterakoa, leasehold-ean gertatzen den moduan.

Bestalde, Ball doktoreak Katalunia azpimarratu du, izan ere, Katalunian usufuktua desjabetu egiten da etxebizitza gutxiegi erabiltzeagatik eta jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik. Jabetza zatitzearen adibide garbi bat da hori, usufuktua bakarrik desjabetzen baita, eta ez jabetza osoa.

Bestalde, Ball doktoreak idatzitako "Jabetza zatituz eskuragarritasuna lortzeko" artikuluan adierazten duenez, "litekeena da prezio eskuragarriko jabetzaren etorkizuna **jabetza pribatuko sozietateen edo kooperatiben** esku egotea, eta litekeena da diru-laguntzarik ez edukitzea", izan ere, Gobernuaren diru-laguntza duen *shared ownership* eskema garestiegia da Estatuarentzat.

Bere ustez, betetze iraunkor eta seguru batek ez du beti jabetza osoa eskatzen, izan ere, **enpresaren kuota baten balioak** ziurtatu egiten du etxebizitzaren betetze osoa, eta maileguak ziurtatzeko balio dezake, gainera. Kuotaren balioa etxebizitzaren guztizko balioa baino baxuagoa izan daiteke eta modu horretara *shared ownership* erraztu.

¹². www.ncl.ac.uk/nuls/research/publication/178208 Newcastle University. UK.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Edukitz-formula hori oso ohikoa da **Finlandian** eta ez du gizarte-errentatzaile baten parte-hartzea eskatzen. Erabakiak hartzeko orduan etxebizitza-blokearen kudeaketa ona egitea da giltza. Modalitate hau errazago ulertzen dute etxebizitzan bizi diren pertsonak, *shared ownership* ingelesa bezalako tresna juridiko konplexuarekin alderatuta.

Amaitzeko, Ball doktoreak azpimarratu duenez, herrialde batean ondo funtzionatzen duen eskema bat beste herrialde batean ezarri ahal izatea gehiago dago herritarrek dituzten ideia errotuen mende, alderdi teknikoen mende baino, alderdi teknikoak konpondu egiten baitira, normalean. "Jabetza zatitzea erabilgarria da, betiere nahikoa segurua bada, konplikatuegia ez bada eta erabiltzaileek ulertzen badute".