



COVID-19ak sortutako egoeraren aurrean, etxebizitzaren arloan irtenbideak identifikatzeko parte-hartze prozesua eragileekin

2. tailerra- Etxebizitzaren birgaitzea finantzatzeko formula berritzaileak

ONDORIOAK

Parte-hartzaileak

Parte-hartzaileak

Guztira: 24 parte-hartzaile, 10 eremu pribatu-sozialekoak eta 14 eremu publikokoak, honako erakunde hauetakoak :

- Alokabide
- Ametsak Sortzen
- ASCOBI-BIEBA
- Adinekoentzako koetxebizitza sustatzeko Egunsentia Elkarte
- Beruala, Bermeoko Udala
- Gipuzkoako eta Arabako Administratzaileen Elkargoa
- Ekonomialarien Euskal Elkargoa
- Debegesa
- Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila (EJ-GV)
- Donostiako Etxegintza
- Enerkialia
- Laboral Kutxa
- Oarsoaldea
- Etxebizitzaren Euskal Behatokia
- SUM Ensanche 21 Zabalgunea
- Suradesa
- Tecnalia
- Visesa
- Bilboko Udal Etxebizitzak

Landutako gaiak

Tailerrean landutako gaiak

- ❑ Zein da zuen balorazioa Euskadiko BIRGAITZEAREN EGUNGO EGOERari buruz? Balorazio-elementuak:
 - Zenbat birgaitze egin den beharrezko birgaitzeari dagokionez
 - Birgaitzeak trantsizio ekologikoari egiten dion ekarpena
 - Birgaitzeak biztanleriaren zahartzearen, mendekotasunaren eta dibertsitate funtzionalaren beharrei erantzuten laguntzea
 - Birgaitzearen eta beste elementu batzuen arteko erlazioa, hala nola eremu degradatuen birsorkuntza integrala
- ❑ Zein da zuen balorazioa BIRGAITZEAREN FINANTZAKETAREN EGUNGO EGOERari buruz Euskadin? Balorazio-elementuak:
 - Finantziarioa lortzeko erraztasuna, batez besteko diru-sarrerak dituzten pertsonentzat
 - Diru-sarrera gutxiko pertsonen finantzaketa eskuratzeko erraztasuna
 - Dauden laguntza publikoen nahikotasuna eta funtzionamendua: laguntzen nahikotasuna, izapideak egiteko erraztasuna, finantzaketa lortzeko epeak, ekitatea (benetan iristen dira behar handiena duten pertsonengana),...
- ❑ Zuen ustez, zeintzuk dira ERRONKA NAGUSIAK birgaitze-proiektu bat egiterako orduan? Ezagutzen duzue esperientziaren bat erronka horiei aurre egiteko eta gainditzeko gai izan dena? Nola egin dute?
- ❑ Finantzaketarako sarbidea finantzatzen edo errazten duten ERAGILE BERRIAK integratu behar ditugu? Nor izan litezke? Zer eskaini beharko litzaike? Nola inplika daitezke? Zer kontu hartu beharko genituzke aktore berri horiek inplikatzeke orduan?
- ❑ Pizgarri fiskalez gain, zer FINANTZAKETA-FORMULA BERRITZAILE ezagutzen dituzue Euskadira lekualda litezkeenak BESTE INGURUNE BATZUETATIK? Zer balio ekar lezakete? Zein BESTE finantzaketa-formula berritzaile AZTER GENITZAKE?
- ❑ Ba al dago arlo honetan garatzea lehentasunezkoztat jotzen duzun PROIEKTU ZEHATZIK (ekimena, proiektu pilotua, etab.)? Zer balio ekar lezake? Nork parte hartu beharko luke? Zer paper joka zenezake bertan?

Ondorioak

Birgaitzearen egoera

- Sektoreak Europan duen garrantziaz urrun: % 6a vs % 9a enpleguan. Etxebizitzako inbertsioaren % 38a vs % 53a.
- Ez ahaztu eraikuntza etxebizitza baten bizitza baliagarriko inbertsioaren % 20a dela, eta mantentzea, berriz, % 80a.
- Obra berriarekin lotutako diskurtso gehiegi daude oraindik.
- Aldez aurretik diagnostiko zehatzak behar ditugu (goiburuko teknikariak) + denbora-plangintza bat (pasaportea + eraikinaren liburua).
- Trantsizio ekologikoarekin lotzearen garrantzia. Eraginkortasun energetikotik haratago joatea. 2050erako helburuetatik oso urrun. 2021etik aurrera % 3ko jasangarritasun energetikoaren helburua. Gaur egun, % 50eko betetze zenbatetsia.
- Birgaitzearen garrantzia, gizarte-arrailak larriagotu ez daitezen.
- Eraikinak birgaitzearen eta erabilera mistoak integratzearen garrantzia, gizarte-kohesioa helburu hartuta. Hutsik dauden lokalen birgaikuntza ere sartzea.
- Auzo-mailako jarduerak planteatzearen garrantzia, auzoarentzat eta ekonomiarentzat eragin dinamizatzailea baitute. Eraginkortasuna bilatzea.
- Ez ahaztu parke publikoa birgaitzeko jarduketa. Arlo honetan ere beharrak daude.
- Homes for Life proiektua. Bizitza osorako etxebizitzak. Pertsonak beren ingurunean zahartzen jarraitzea. Egungo etxebizitzak ez daude behar horietara egokituta.
- Oso errealitate konplikatu da komunitateetako presidenteentzat. Proiektuak egon behar dira haiek askatzeko. Finken administratzaileen zeregina.
- Behar pertsonalak jasotzeaz gain. Baita sozialak ere.
- Adina funtsezko elementua da. Oinordekoen inplikazioa lortu behar da.
- Leihatila bakarra + Kale-oineko bulegoak beharrezkoak dira.
- Zein da lortzen dugun emaitza? Eraginkortasun energetikoaren kasuan, ez da hain ukigarria. Emaitza horri balioa eman behar zaio.
- Birgaitzearen kudeatzailearen figuraren garrantzia: eragileen arteko zubia + enpresen betekizunak betetzeko bermea...
- Trukea errazteak errehabilitazioak saihesten lagun dezake.
- Erabakiak hartzeko prozesuak konplexuak eta luzeak dira. Garrantzitsua da behar bezala kudeatzea.
- Garrantzitsua da zerga-arintzeak mantentzen jarraitzea, baita jarduera ekonomiko hori "formalizatzen" laguntzearen ikuspegitik ere.
- Enpresa batzuek ez dituzte beren laneko, zerga-arloko eta bestelako betebeharrak guztiak betetzen. Diru publikorik badago, kontrolatu egin beharko litzateke.

Birgaitzeko finantzaketaren egoera

- Kostu handia. Ingurune ahuletan finantzatzea zaila da.
- Laguntzak, funtsean, antolatutako segmentura iristen dira. Eraginkortasun-laguntzak jasotzen dituztenak klase ertainak dira.
- Egungo laguntzek lehenago ordaindu beharra dakarte. Lagungarri izan liteke laguntzak obraren prozesua baino lehen edo bitartean iristea.
- Finantzaketa pribatua emateko azken hitza finantza-erakundeak du beti, baina normalizat eta positibotzat ere hartu behar da. Banku-etikak eta finantza-erakundeek dituzten betebeharrak formalek saihestu egiten dituzte finantzaketa itzultzeko gaitasunik ez duten pertsonak izan ditzaketen ez-ordaintzeak eta arazoak.
- Garapen osoko esperientziak: proiektua + finantzaketa. Interesgarriak, baina konplikatuak.
- Bermeen ereduak gastu publikoa palanka dezake.
- Arazoa: jabetza pribatua vs Diru-laguntza publikoa. Salmenta-mugak al dira irtenbidea?
- Administrazioen maileguak vs laguntzak. Kemena? Kostuak?
- Hitzarmenak finantza-erakundeekin, erkidegoei kredituak errazteko. Arriskua diluitzen dute.
- Eraikuntza-enpresek ere batzuetan zerbait finantzatzen dute, baina ez inpaktu handia izateko behar den denborazko irismenarekin.

Jardunbide egokiak

- Alde bakarreko hipoteka
- Berme-funtsa (Koroatze auzoa). Inbertsioa egin aurretik ematen da..
- Birgaitzea finantzatzeko aprobetxamenduak (solairu bat gehiago, Paris).
- Bermeen ereduak gastu publikoa geldiarazi dezake.
- Italia. Baliabide gutxiko pertsonen desgrabazioak titulizatzea. Erosi eta gero ondorioztatzen dira.
- Bartzelonako Metropoli Eremuaren eredu, iraunkortasunari dagokionez.
- EGEF tresna, % 80ko bermearekin, oso interesgarria. Esploratzeko bidea.
- Pigs Navarra. Ez da hain tresna zorrotza, baina bai bizkorragoa.
- Bizilagunen komunitateetan aurreztea/planifikatzea sustatzea.

Inplikatu beharreko eragileak

- Arkitektoak + burualdeko arkitekto teknikoek laguntza-tresnen multzoari buruzko informazioa eman dezakete.
- Toki-erakundeak: BHE... Funtsezko eginkizuna, inbertsioaren finantzaketa-egitura zehazteko beharrezko laguntza gisa + finantzaketan laguntzea.
- Foru-aldundiak. Zerga-arloan zeresan handia dute.
- Elkarkidetza eta antzeko erakundeak.
- Aseguru-etxeak. Suteak prebenitzeko kanpainak finantza ditzakete.

Formula berritzaileak eta aztertu beharreko lankidetzaproiektuak

- EGEF tresna, % 80ko bermearekin, oso interesgarria. Esploratzeko bidea.
- 130 milioi euro ditugu fidantzetan. % 80a mugiaraz genezake, eta, neurri batean, errehabilitazioa sustatzera bideratu.
- Udalaren hirigintza-aprobetxamenduak birgaitzeko erabiltzea.
- Eraitsitako eraikinen gaineko eraikin berrietan etxebizitza berrieekin eragiketarako finantzatzeko azterlan ekonomikoa. Administrazioaren kontrolarekin, eraikuntza-enpresentzat bidezko onura lortzeko. Mistoa: birgaitzea/obra berria.
- Etxebizitza erantzule egin? Transmisioarekin (kanpoko edo barnekoa) gauzatzen zen karga errealaren antzeko zerbait.
- AGREE** + Open Gela gakoak eman diezazkiguketuen proiektuak dira.
- EITei eta errehabilitazioari big data aplikatzea. Teletransmisioarekin lotzea, azkarrago kudeatzeaz gain, datu interesgarriak sortzeko aukera ematen baitu..
- Birgaitze-kostuak optimizatzeko azterlanak: industrializazioa, gomendioak...
- Birgaitze energetikoaren eragina objektibizatzeko azterlanak (kostuak aurrezte eta errentagarritasuna). Eduki eta zabaldu.
- Landa-ingurunean birgaitzea, cohousinga garatzeko aukera gisa.
- Enpresa errehabilitatzaileei ordaintzeko formulak aztertzea, birgaitzeak, adibidez, eraginkortasun energetikoan duen benetako eraginaren arabera.
- Proiektuetan eguzkia hartzeko ahalmena handitzea sartzea, birgaitzeari lotutako diru-sarreraren iturri gisa. Energia-nodoak sortzea
- Etxebizitza-aurrezkiaren kontua, zerga-arintzearekin. Birgaitzeari aplikatzea.

ONDORIO HANDIAK

1. Egungo laguntza publikoen programek onura globalak eskaintzen dituzte, baina finantzaketa-formula berriak behar dira gizarte-ingurune behartsuetan eta baliabide gutxiago dituzten pertsonentzat.
2. Formula berriak behar ditugu, ikuspegi zabalagoarekin. Ez bakarrik norik finantzatzen duen inbertsioa, baizik eta zer (hirigintza-aprobetxamenduak, energia sortzeko etorkizuneko diru-sarrerak). Horrek guztiak, ikuspegi askoz estrategikoagoa eta berritzaileagoa izateaz gain, maila estrategikoan eta kudeaketan, egungo araudia doitzea eska dezake.
3. Errehabilitazioaren kudeaketa profesionalizatzea (pertsonak, ikasketak, big data,...) ere oinarrizkoa da finantzaketa hobetzeko.
4. Fiskalitatea funtsezko elementua da finantzaketa-eredu berri baterako. Birgaitzea herriaren helburu handia bada (gizarte-premiei erantzutea, enplegua sortzeko intentsibotasuna, trantsizio ekologikoa,...), zerga-pizgarrien mixa birbanatu behar da, eta pizgarri horiek, batez ere, erosketara sustatzera bideratuta daude.
5. Horrek guztiak Administrazioaren rol berria eskatzen du. Lidergo-zatia indartzeak, lankidetzak bultzatzeak, datuak eta jardunbide egokiak eskaintzeak garrantzi handiagoa izan beharko du eskainitako balioan, ohiko diru-laguntzen jardueran baino.