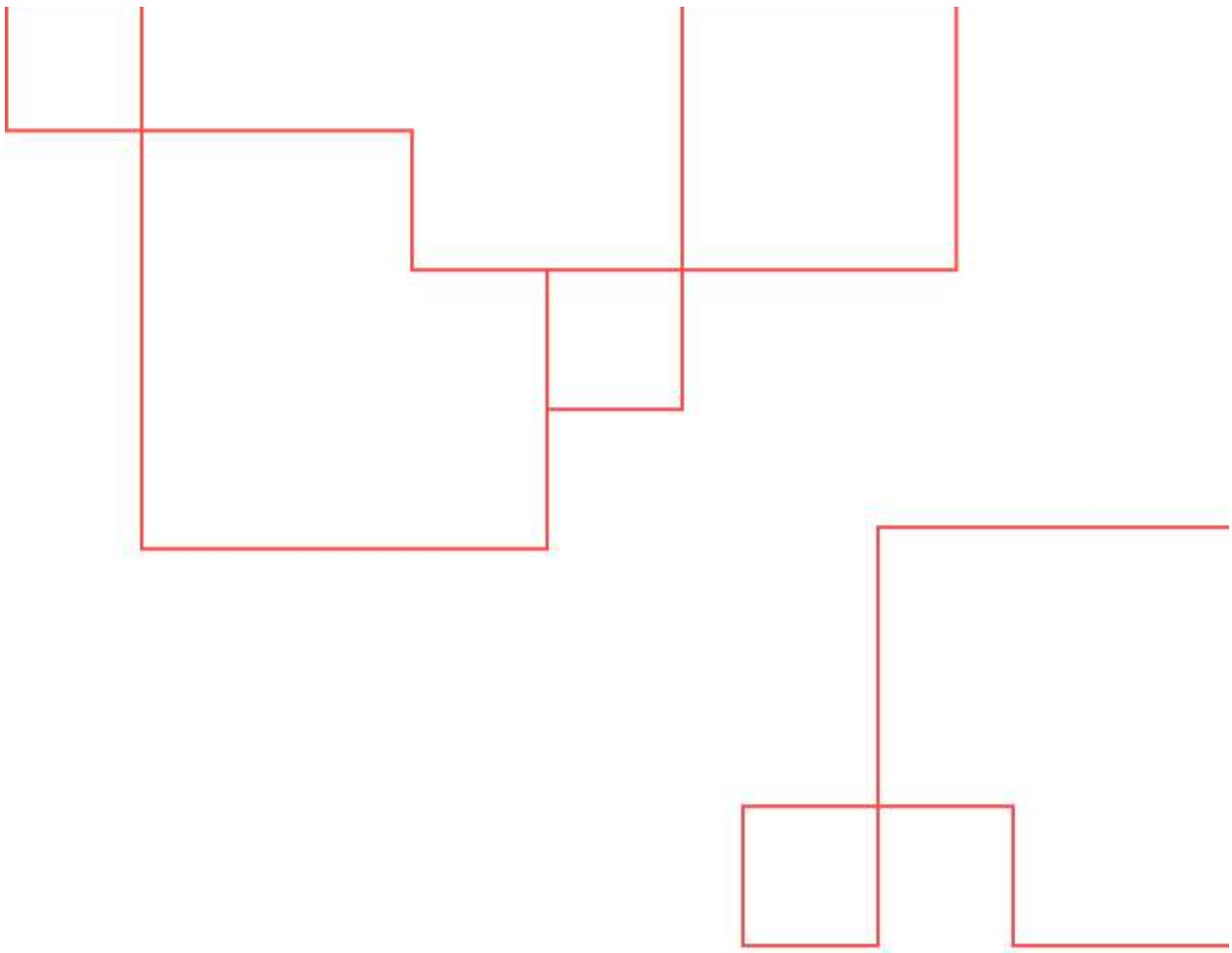




BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMUEN IZENDAPENA

EKINTZA PLANA

2025eko Otsaila

AURKIBIDEA

1. AURREKARIAK.....	3
2. EKINTZA PLANA.....	5
2.1 MISIOA ETA BISIOA.....	5
2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK.....	6
2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA - ILDOAK.....	7
1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.....	7
2. ARDATZA - ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK.....	14
3. ARDATZA - ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA.....	16
4. ARDATZA - GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.....	21
3. KRONOGRAMA.....	24

1. AURREKARIAK

Espainiako Kongresuan iaz onartutako Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerri Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean “BMTE”) izendatzeko. Lege horren 18.artikuluaren arabera, Legean zehaztutako baldintza edo kriterioak betetzen dituzten udalerriek Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatzea formalki eskatu ahalko dute, eta, izendapena lortuz gero etxebizitza merkatuan eragiteko zenbait neurri hartu ahal izatea ekarriko die Udal horiei. Horiek horrela, aipatu kriterioak Euskal Autonomi Erkidegoko zein udalerri betetzen dituen ebazteko txostena landu zuen Etxebizitzaren Euskal Behatokiak.

Lezoko Udalaren kasuan, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioetako bat betetzen da.

Aipatu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18.artikuluak aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalei Etxebizitzaren Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari: etxebizitzari buruzko diagnostiko bat (18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko duena) eta tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatuko diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera.

Finean, Lezoko etxebizitza eskuragarrien eskaintza hautemandako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko ekintza plana osatuko duten neurriak zehaztea da hurrengo orrialdeetan azaltzen den ekintza planaren helburu nagusia. Planean jasotako hainbat neurri dagoeneko indarrean daudenak dira eta planaren baitan jasotako bilakaera izatea aurreikusten zaie. Beste hainbat neurri aldiz, BMTE izendapena eskuratu ostean hartuko dira.

Ekintza plan hau garatzeko lehen lanak bi dira: batetik, Lezoko Udalak azken urteetan etxebizitza arloan proposatu eta egin dituen plan berezi eta interbentzioak aztertu eta ebaluatzea; bestetik, arloan eragiteko oinarri juridikoak aztertzea. Maila horretan kontuan hartzekoa da EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitza arloan ezartzen duen eskumenen esparrua, etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko instituzio autonomiko eta lokalen arteko lankidetzaren eta

Ekintza plana

koordinazioaren beharra nabarmentzen duena. Izan ere, Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenarekin gertatzen den bezala, elkar-ukitu egiten baitute administrazio lokalak eta autonomikoak.

Jaurlaritzari aurkeztu eta honekin adostu beharreko ekintza plana da, beraz, eskuarteko. Honek, udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintzan identifikatutako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko helburua du. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak prestatu duen ereduaren arabera, ekintza planak honako atalak izango ditu:

- Misioa eta bisioa.
- Helburuak eta lehentasunak.
- Ardatzak, estrategiak eta ekintzak.

Behatokiaren ereduak lau ardatz nagusi eskatzen ditu gutxienez, eta berauen izenak ere proposatzen ditu: Alokairu eskuragarria sustatzea; alokairuko prestazio eta dirulaguntzen sistema; etxebizitzaren eraikinen parkearen eta hiri birgaitzearen gaineko jarduketak; eta gobernantza sistemak eta erakundeen koordinazioa.

Ekintza Plana egiteko, Udaleko arduradun politiko eta teknikoen artean neurriak lantzeaz gain, lehen aipatu bezala, hurrengo legediek eskaintzen dituzten aukerak aztertu dira:

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2025 legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.
- 149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoa.
- 12/2023 legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.

2. EKINTZA PLANA

2.1 MISIOA ETA BISIOA

Plan honen misio eta bisioak zehaztea planaren helburua eta funtzio nagusiak zehaztean datza, hala ikuspegi integrala eta finalista emanaz planari. Hori horrela, Lezoko Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen planak ondorengo misioa eta bisioa izango ditu:

MISIOA: Lezoko herritarren etxebizitza premiak asebetetzeko udal etxebizitza-politikak garatzeko neurriak proposatu eta adostu eta egikaritzea, biztanleek etxebizitza duen eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izatea bermatzeko.

BISIOA: Lezoko herritarren beharrak ase eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak egikaritzea da hurrengo planaren bisioaren oinarri nagusia. Biztanleek etxebizitza baldintza duin eta arrazoizkoetan eskuratu ahal izatea da helburua, betiere bizikidetzaren diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Bide batez, herritarren bizi-baldintzak zaindu eta udalerriaren kohesio soziala hobetu nahi da interbentzio ezberdinen bitartez, hala nola, askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatu baten bidez.

2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

1.LEHENTASUNAK

Lezoko herritarrentzat etxebizitza eskuragarri gehiago lortzea eta horiek arrazoizko prezio eta baldintza duinetan eskuragarri egotea. Era berean, dagoeneko emantzipatuta dauden herritarrek egin beharreko ahalegin ekonomikoaren lasaitzea, alokairuak merketuz. Horretarako ezinbestekoa izango da alokairuko parke publikoa handitzea.

2. LEHENTASUNA

Lezoko herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako, Udalak ahalegin berezia egingo du sail, administrazio eta erakunde ezberdinetan sakabanatuta dauden informazio zehatzen bilketa, sistematizazioa eta ustiapena egiteko. Honen bidez etxebizitza politika egokiago eta eraginkorragoak bilatuko dira.

3. LEHENTASUNA

Lezoko herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako administrazio ezberdinek etxebizitza politiketan eskaintzen dituzten programen informazioa bildu, sistematizatu eta Lezoko herritarrei helaraziko da.

4. LEHENTASUNA

Alokairu parkera mobilizatzeko Lezoko udalerrian hutsik dauden etxebizitzak identifikatzea, 149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidea jarraituz.

2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA - ILDOAK

1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.

1.1. ESTRATEGIA. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken urteotan Lezon etxebizitza berriak eraiki badira ere 2011ko Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak (HAPO) aurreikusitakotik urruti geratu da garapena, bai babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzari dagokienean zein etxebizitza libreei dagokienean ere.

Hori horrela, eraikiko diren etxebizitza berrien ehuneko altu batek babes publikoko zein alokairuko kalifikazioa izan beharko luke etxebizitzaren funtzio soziala bermatu nahi bada.

Illo horretan, exekuzio bidean zein erabakitze prozesuetan dauden etxebizitza parkearen hazkundeari begirako garapenak hauek dira:

EREMUA	BOE	ET	Zuzkidurazko etxebizitza	Egoera
OLATZAR				
Rd 2.1		24		Eraikitzen
Rd 2.2 A	33			Eraikitzen
Rd 2.2 B	33			Erabakitzeko
ISASTI				
H.I.E.11		16		Xehetasun azterlana egiten
1 SEKTOREA				
D eremua			52	Lizitazio prozesua abiatzen

Bestalde, Bizitegi-Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko diagnostikoan adierazten den moduan, egungo etxebizitza eskarien (Etxebiden inskribatuak, 534 eskaera aktibo) erdia baino gehiago alokairu eskaerak dira (%56,6). Eskaeren erdia baino gehiago (%51,1) udalerritik kanpo erroldatutako pertsonenak dira. Eskatzaileen ezaugarriei dagokionez diru sarrera maila ertaineko eta ertain altuko pertsonak dira, gehienak bakarrik jartzeko asmoz. Hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri: etxebizitza egokituen 8 eskaera, etxebizitza eskubide subjektiboari lotutako 9 eskaera, 36 urtetik beherako pertsonen 114 eskaera. Etxebizitza premia berezidun 92 eskaera.

1.1.1 EKINTZA - Alokairuko etxebizitza babestuak sustatzea (Olatzar).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Rd 2.2 B eremuan kokatuko lirateke etxebizitza berriak, udalaren lursailean. Guztira Babes Ofizialeko 33 etxebizitza berri eraikitzea da asmoa. Egun 33 etxebizitza babestu eta 24 tasatu ari dira eraikitzen jada Olatzarren.



Lezoko Udalak ez du oraindik erabakita 33 etxebizitza babestuko promozio hori alokairura edo jabegora bideratuko den. Duela hilabete batzuk, Eusko Jaurlaritzarekin bilera burutu zen elkarlan aukerak zehazteko, aurre lanketa gisa. Orain, erabakia hartu ahal izateko bilera berri baten beharra ikusten da, Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanerako aukerak mahai gainean jarri eta adostasunetara heltzen saiatzeko.

Aukera ezberdinak aurreikusten ditu Udalak : batetik, udal lursailaren lagapenaren trukean promozioa Eusko Jaurlaritzak egiteko ardura hartzea eta etxebizitzak alokairura bideratzea; bestetik, promozio pribatu bat garatu eta etxebizitza babestuak izan arren jabetzara bideratzea; eta azkenik promozio pribatua izan arren Eusko Jaurlaritzak etxebizitza batzuk erostearen aukera alokairura bideratzeko. Garapen honen aukera bakoitzak behar ezberdin bati erantzungo lioke.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eusko Jaurlaritzarekin bilera burutu elkarlan aukerak aztertzeke eta horren arabera promozio honen norabidea erabakitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala.

1.1.2 EKINTZA - Zuzkidura etxebizitzak sustatzea (1 sektorea).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2008an Lezoko 1 sektorea antolatzen duen Plan Partziala onartu zen behin betiko. Plan Partzial horretan aurreikusita zegoen lurzorua gordetzea gutxienez 50 zuzkidurazko bizitokitarako. Lezoko udalak doako lagapenaren bitartez eskuragarri jarri zion Eusko Jaurlaritzari zuzkidura-lursaila, zuzkidura etxebizitzak sustapena bermatzearen trukean.



Zuzkidura etxebizitza hauek alokairuan eta gazteentzako lirateke, gehienez 5 urteko iraupenarekin. Egun, Etxebiden inskribatutako 36 urtetik beherako pertsonen 114 eskaera daude. Beraz promozio honekin gazteen aldetik dagoen eskariari erantzun nahiko litzaioke.

Hainbat arazo medio urteetan zehar luzatu den eragiketa izan da honakoa. Egun, Eusko Jaurlaritzaren aldeko epai batek egoera desblokeatu ondoren 52 zuzkidurazko etxebizitza promozioaren lehiaketa publikoa errepikatuko da. Eusko Jaurlaritzaren esku geratzen da promozioa eta honen denboren aurreikuspena.

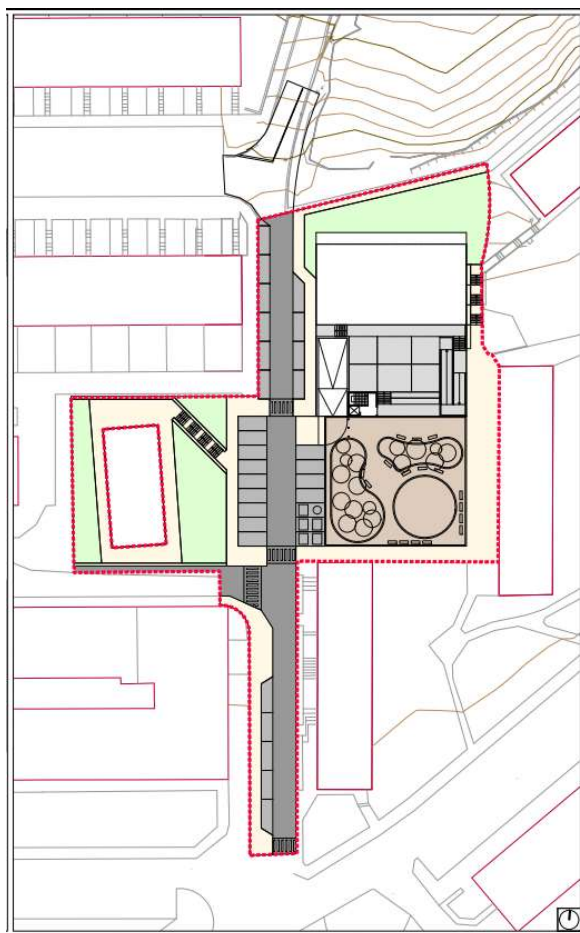
EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eusko Jaurlaritzak 2025ean jarriko du berriro martxan promozioaren lehiaketa publikoa.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Eusko Jaurlaritza.

1.1.3 EKINTZA - Tasatutako etxebizitzak sustatzea (Isasti).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Egun etxebizitza eskariaren erdia baino gutxiago dago erosketara bideratua (%43,4). Ala ere jabetzan izango diren etxebizitza babestuen promozioa ere sustatu da udaletik.

Kasu honetan, Isastin xehetasun azterlana lantzen ari da gero eraikiko diren 16 etxebizitza tasatu egokitzeko.



EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Datozen hilabeteetan xehetasun azterlana bukatuko da eta hurrengo pausuei bide emango zaie.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lezoko Udala.

1.2. ESTRATEGIA. Bitartekaritza eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak.

Diagnostikoaren arabera, etxebizitza erroldaren datu baseak ustiatu ondoren 238 etxebizitza (%8,6) identifikatu dira inor erroldatu gabe. Horietatik, herrigunean kontzentratzen da kopururik handiena, 175 etxebizitza.

1.2.1 EKINTZA - Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2024ko ordenantza fiskalak ondorengo hobari zein errenergua aurreikusten ditu Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari dagokionez.

- A) **Hobaria:** Bizigune Programa. Kuota osoaren % 50eko hobaria aplikatuko zaie, Eusko Jaurlaritzaren 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretu bidez etxebizitza hutsei buruz onartutako Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten ondasun higieziei. Hobari honek erregu izaera izango du: ondasunaren titularrak eta Bizigune Programa kudeatzen duen erakundeak izenpetutako kontratua aurkeztu beharko da. Hobari hau, zergaldi horretako urtarilean eskatu beharko da. Lezoko herrian, momentu honetan, 10 etxebizitza daude Bizigune Programari atxikita.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatik hobaria aplikatzen jarraitzea. Eta aldi beran hobari honen sozializazioarekin hasia erroldaren arabera hutsik dauden 238 etxe hutsen jabeak informatuz.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala.

- B) **Errenergua:** Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren Gaineko Zergari buruzkoak bere 14. artikuluko 5. puntuan dioena jarraituz eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Arauak eragin dion doiketa kontuan izanda, zerga kuota likidoaren %100eko errenergua ezarriko da etxebizitza hutsen kasuetan.

2024. urtean onartu eta 2025. urtean aplikatzen hasiko da neurri fiskal berri hau. Eta datozen hiru urteei begira legeak markatzen duen topera, %150era, igotzea aurreikusten da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2025ean hutsik dauden etxebizitzetan, errenergua aplikatzen hasiko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala.

1.2.2 EKINTZA - Bizigune eta ASAP programak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun Lezon 10 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan. Horietatik 9 beteta daude eta 1 onarpen prozesuan. ASAP programan (merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programa), berriz, ez dago espedienterik.

Orain artean Lezoko Udalak ez du lanketa bereziturik egin programa hauen berri emanez eta herritarrek informatuz. Aurrerantzean komunikazio eta zabalpen lan honekin lehen pausuak eman nahi dira erroldaren arabera hutsik dauden 238 etxebizitzaren jabeekin. Horretarako Eusko Jaurlaritzarekin elkarlan hitzarmena bilatuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2025ean zehar inor erroldatu gabeko etxebizitzaren jabeek gutun informatibo bat helaraziko zaie bi programa hauen inguruan.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.2.3 EKINTZA - 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetako eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2021etik indarrean dagoen dekretua aplikatzen hasi ahal izateko ezinbestekoa da jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazio egokirako bitartekoak izatea. Momentu honetan, etxebizitza hutsen identifikaziorako tresna izango den udal datu basea sortzeko aurreneko pausuak emango dira.

Lehen pausua izango da 2025ean etxebizitza hutsei OHZren erreklama aplikatzen hasia. Datu base hau osatzeko, azken bi urteetan inor eroldaturik ez dagoen 238 etxebizitzetako ur horniduraren kontsumoak aztertuko zaizkie benetan hutsik dauden etxebizitzak identifikatzeko. Honela etxe hutsen errola burutuko da urte honetan.

Bigarren pausua izango da 2026an hutsik dauden etxebizitza horiei kanona aplikatzen hasia. Horretarako, jada aurretik landutako biztanleria eroldaz gain horniduren kontsumoak (ura, elektrizitatea, gasa) aztertzen hasiko da Udala.

Guzti hau Bizigune eta ASAP programen zein honi lotutako hobarien inguruko informazioarekin uztartuko da, etxejabeek haien etxebizitza hutsak merkaturatzeko dituzten aukera eta erraztasunak ezagutzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2026ean etxebizitza hutsei kanona aplikatzen hasia. Horrekin batera etxejabeak Bizilagun eta ASAP programen inguruan informatzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala.

2. ARDATZA - ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK

2.1 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea.

2.1.1 EKINTZA - Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lezoko Udalak 2009an onartutako ordenantza (Bizitegirako hiri lurzoruko hainbat esparrutan dauden lokaletan hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko jardunak arautzeko Ordenantza – GAO 2009/02/18) dago indarrean merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko. Lokal horiek aprobetxamendurik ez duten eraikuntza-aktiboak direla kontsideratuz hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza izatera igarotzeko irtenbide horrek merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako erabilera izatera igarotzen diren lokal horien jarraipena egitea, ordenantzaren xedea betetzen dela baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala

2.2 ESTRATEGIA. Erabilera Turistikoko Etxebizitzen (ETE) inguruko hausnarketa.

2.2.1 EKINTZA - ETEen arautzearen eta jarraipenaren inguruko hausnarketa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Erabilera turistikoko etxebizitzak arautzeko beharra agerian geratu da azken urteotan, jarduera mota horrek gora egin baitu nabarmen. Lezoko udalerrian oraindik gutxi badira ere Donostiaren inguruan kokatzeak eta joera orokorrak etorkizun hurbilean erronka-arazo bilakatu daitekeela aurreikusten da. Lezoko etxebizitza egoeraren arazo nagusia izango denik aurreikusten ez bada ere honen erregulazioa beharrezkoa da.

Ekintza plana

Egun jarduera martxan duten zein jarri nahi duten ETEei egin beharreko jarraipena zehaztu beharra du Udalak. Bestetik, udalerriko Bizilagunen komunitateek pisu turistikoen instalazioa debekatzeko duten baimenaz informatu daitezke herritarrak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: ETEn inguruko lanketaren hausnarketa egin eta datozen urteetarako hauek erregulatzeko eman beharreko pausuak zehaztea.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lezoko Udala.

2.3 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.

2.3.1 EKINTZA - Hiri birgaitzearen inguruko hausnarketa egitea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lezoko Udalak ez du egun neurri konkreturik etxebizitza parkearen birgaitzearen inguruan. Ez dago Udalaren dirulaguntza lerro konkreturik etxebizitzaren eraikinen birgaitzea sustatzeko, ezta helburu bereko zerga neurriak ere. Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzak Jabeen Komunitateei nahiz norbanakoei zuzendutako dirulaguntzen aholkularitzarik ere ez da eskaintzen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharrezko ikusten da aipatutako gaien inguruko aholkularitza zerbitzuak zein laguntzak martxan jarri ahal izateko hausnarketa.

- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko dirulaguntza lerro espezifikoak
- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko zerga neurriak
- Birgaitze arloan partikularrei balizko laguntza eta aholkularitza ematea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3. ARDATZA - ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

3.1 ESTRATEGIA. Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.

3.1.1 EKINTZA - Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapenak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken urteetan udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%35,5) 20-34 urte bitarteko gazteak izan dira. Diagnostikoan azaldu bezala, datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak. Aipatzeko da Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako 36 urtetik beherako pertsonen 114 eskaera dituela.

Gazteen emantzipazioan lagundu asmoz diharduten programek ezinbesteko funtzioa betetzen dute arlo honetan. Gaztelagun programari dagokionez, adibidez, Eusko Jaurlaritzak 36 lezoarren espediente kudeatu ditu. Momentu honetan 14 espediente daude aktibo eta 9 itxi dira dagoeneko. Gainerako 13 espedienteei ez zaie oraindik dirulaguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik.

Orain artean Lezoko Udaletik ez da inongo lanketa espezifikorik egin programa hauen zabalpen eta sustapenerako. Hori dela eta, helburu gisa jartzen da herriko gazteei informazioa helarazi eta programa hauen erabilera sustatzen hastea.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Lezoko gazteen artean Gaztelagun eta Emantzipa programen inguruko informazioa zabaldu eta tramitazioan laguntzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3.2 ESTRATEGIA. Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko dirulaguntzak.

3.2.1 EKINTZA - etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 147/2023 Dekretua, urriaren 10ekoa, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa apirilaren 2an sartu zen indarrean. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatuz, dekretu horren xedea etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboa arautzea da. Etxebizitzarako eskubide subjektibo hori bi modalitate bidez baliatzea aurreikusten du: batetik, alokairu-araubideko etxebizitza bat edo Kanondun zuzkidura-bizitoki bat esleitzuz; bestetik, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa emanez. Bigarren aukera hori, modu subsidiarioan ematea arautzen du, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitu behar ez denean.

Orain artean Etxebizitzarako Prestazio Osagarri (EPO) gisa ezagutzen zena Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) izatera igaroko da Dekretu honen bidez.

Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2024ko urtarrilaren amaierako datarekin Eusko Jaurlaritzak Lezoko 9 espediente ditu aktibo. Horien artean etxebizitza esleitu zitzaion 5 espedienteri eta beste kasu batean lehentasunezko esleipen egoera aitortu zitzaion. Gaur gaurkoz, programa horren barruan EPE jasotzen duten 3 pertsona ere badaude.

Dirulaguntzei dagokienez, 2024ko apirileko datuen arabera Lezoko 101 pertsonak jasotzen dute EPO laguntza osagarria.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitzarako Prestazio Osagarritik (EPO) Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jauzi horren inguruko informazioa eta aholkularitza ematea behar hori duten herritarrei.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza (Etxebide).

3.3 ESTRATEGIA. Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak.

3.3.1 EKINTZA - Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak, gizarte bazterkeriarik gerta ez dadin, edo halako bazterkeriak konpontzeko, beharrezkoak diren gastuak ordaintzeko baliabiderik ez dutenei zuzendutako laguntzak dira. Lezoko Udaleko Gizarte Zerbitzuen sailetik barne lanketa egin da baldintzak betetzen dituzten erabiltzaileak identifikatu eta eskaerak egiten laguntzeko.

GLLen baitan batzuk alokairuko onartzen dira. 2024an guztira 26 pertsona izan dira alokairurako laguntzen onuradun (guztira 56.010,40 € onartuta). GLLak finantziatzeko udalak 100.000 € eta Eusko Jaurlaritzak 97.434,11€ jartzen dituzte elkarlanean.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharretara egokitutako aurrekontua osatzen jarraitzea eta informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketan jarraitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3.3.2 EKINTZA - Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lezoko Udalak larrialdietarako etxebizitza 1 du gizarte premiako egoerei erantzuteko nahiz etxeko indarkeriaren biktimak diren emakumeentzako. Harrera etxe funtzioa betetzen du etxebizitza horrek. Harrera pisu honen helburua da egonaldi laburra behar duten pertsonen eta bizikidetzak unitateei bizitokia eskaintzea. Egun hutsik dago etxebizitza hau.

Bestalde, 7 tutoretzapeko etxebizitza ditu Lezoko Udalak, 60 urtetik gorako eta autonomoak diren pertsonentzako.

Azkenik, Gizarte Zerbitzuetako Zorroaren arabera, udal guztiek izan behar dute bazterkeria egoeran dauden pertsonentzako etxe bat. Gaur egun Lezok ez du hori betetzen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA:

Larrialdietarako eta tutoretzapeko etxebizitza hauen zerbitzua mantendu eta aukerak dauden heinean baliabideak handitzea.

Gizarte Zerbitzuetako Zorroak markatzen duen bazterkeria egoeran dauden pertsonentzako etxea bermatzea. Olatzarreko 33 etxebizitza babestuko promozioan (oraindik definitzeko dago) joango da zuzkidura etxebizitza moduan.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lezoko Udala.

3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa.

3.4.1 EKINTZA - Eremu tentsionatu izendapenaren baitan. Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lezoko Udalak Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen zein Eusko Jaurlaritzak abian jarritako ekimenaren baitan eta zehaztutako oinarrien arabera Lezo tentsio eremu izendatzeko eman beharreko pausuak abiatu ditu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eremu tentsionatu izendapena lortzen denetik gutxienez 3 urtez egongo da indarrean izendapena. Izendapen horrek, hainbat neurri hartu ahal izatea ahalbidetuko du, besteak beste:

- Alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatzea, bai errentari berriei kontratu berriak egitean (alokairu aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzei erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea.
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentarientzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukitzaile handien etxebizitzaren kasuan.

Neurri horien jarraipena egiteko erakundeen arteko koordinazioa eta bitartekoak zehaztu beharko dira.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4. ARDATZA - GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

4.1. ESTRATEGIA. Ebaluazio eta jarraipen sistema.

4.1.1 EKINTZA - Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 12/2023 Legeak bizitegi-merkatu tentsionatuaren eremuak identifikatzeko 18.3 artikuluan ezarritako bi irizpideak berrikusi beharra zehazten du, legea indarrean sartzen denetik hiru urtera; bizitegi-merkatuaren errealitatera eta bilakaerara egokitzeko, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekiko lankidetzan oinarrituta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hirurtekoa igarotakoan irizpideak berrikustea BTEM izendapena definitu duten baldintzak irauten duten ala ez baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lezoko Udala.

4.1.2 EKINTZA - Plana urtero ebaluatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Planaren kronograman zehaztutako ekintza epeen barruan betetzen ari direla baieztatzea ezinbestekoa da. Hirurtekoa igaro ondoren eremu tentsionatu izendapenaren luzapena eskatzerakoan, honen arrazoiek jarraitzen dutela baieztatzeaz gain, izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu beharko direlako.

Horretarako, Lezoko Udalak sail arteko jarraipen taldea osatuko du, teknikariek zein udal ordezkariak parte hartuz. Proposatzen den taldeak honako sailak elkartuko ditu: Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Kontuhartzailetza eta Gazteria.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zehaztutako jarduerak bete diren ala ez eta zehaztutako epean eta baldintzetan bete diren ala ez baloratzea. Horrez gain, Lezoko herritarrek etxebizitza eskuratzeko baldintzetan izandako aldaketak ere baloratuko dira.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lezoko Udala.

4.2 ESTRATEGIA. Koordinazio sistema.

4.2.1 EKINTZA - Eusko Jaurlaritzarekin Koordinazioa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat da etxebizitzaren arloa, eta plan honetan jasotzen den gisan hainbat ekintzaren exekuziorako ezinbestekoa da bi erakundeen (kasu honetan Eusko Jaurlaritzaren eta Lezoko udalaren) arteko koordinazioa eta lankidetzeta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Lezoko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean koordinaziorako metodologia zehaztea. Metodologiaren zehaztea zein koordinaziorako eta jarraipenerako tresnak hitzarmen bidez garatuko lirateke.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4.3 ESTRATEGIA. Eskualdeko etxebizitza bulegoa.

1.2.4 EKINTZA - Eskualde eskalan lanean diharduen “Oarsoaldea Garapen Agentzia”k duen Etxebizitza bulegoko zerbitzuaren inguruko hausnarketa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lezoko Udalak bakarrik muga nabarmenak ditu herritarrei etxebizitza bulego baten ezaugarriak lituzkeen zerbitzu propioa eskaintzeko. Aldiz, eskualdeko gainontzeko udalekin elkarlanean aukerak sortu daitezke zerbitzu amankomun bat antolatu eta garatzen hasteko. Orain artean, Garapen Agentziatik, “etxebizitzen birgaitzeko zerbitzua” eskaini bada ere datozen urteetako erronkei modu integralagoan erantzuteko tresna interesgarria izan daiteke eskualdeko etxebizitza bulegoa sortzea: etxebizitzak birgaitzeko laguntzez gain alokairurako programak, etxebizitza hutsekiko aukerak, etxebizitza promozioak zein etxebizitza turistikoen inguruko zerbitzua eskaini daiteke besteak beste.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Garapen Agentziako erabakiguneetan gainontzeko udalekin gaia landu eta aurrera begirako aukerak aztertzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lezoko Udala, eskualdeko Udalak eta Garapen Agentzia

3. KRONOGRAMA

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
1.1 ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.				
1.1.1 Ekintza. Alokairuko etxebizitza babestuak sustatzea (Olatzar).	X	X	X	HANDIA
1.1.2 Ekintza. Zuzkidura etxebizitzak sustatzea (1 sektorea) .	X	X	X	HANDIA
1.1.3 Ekintza. Tasatutako etxebizitza babestuak sustatzea (Isasti).	X	X	X	HANDIA
1.2 ESTRATEGIA Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak.				
1.2.1 Ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriarantz mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.	X	X	X	HANDIA
1.2.2 Ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.	X	X	X	HANDIA
1.2.3 Ekintza. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.		X	X	HANDIA

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
2.1 ESTRATEGIA Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea.				
2.1.1 Ekintza. Lokal hutsen erabilera aldatzea eta jarraipenak.	X	X	X	ERTAINA
2.2 ESTRATEGIA. Erabilera Turistikoko Etxebizitzaren (ETE) inguruko hausnarketa.				
2.2.1 Ekintza. ETEen arautzearen eta jarraipenaren inguruko hausnarketa.		X	X	ERTAINA
2.3 ESTRATEGIA Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.				
2.3.1 Ekintza. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.en hausnarketa egitea.		X	X	HANDIA

3.ARDATZA. ALOKAIUKO PRESTAZIO ETA DIRULANGUNTZEN SISTEMA	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
3.1 Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.				
3.1.1 Ekintza. Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapenak	X	X	X	ERTAINA
3.2 ESTRATEGIA Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak.				
3.2.1 Ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena	X	X	X	HANDIA
3.3 ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaurgarrian eta baztekeria arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1 Ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak	X	X	X	HANDIA
3.3.2 Ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak	X	X	X	HANDIA
3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa.				
3.4.1 Ekintza. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.		X	X	HANDIA

4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
4.1 ESTRATEGIA Ebaluazio eta jarraipen sistema.				
4.1.1 Ekintza. Tentsio eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.		X	X	HANDIA
4.1.2 Ekintza. Plana urtero ebaluatzea.		X	X	HANDIA
4.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak.				
4.2.1 Ekintza. Koordinazio Eusko Jaurlaritzarekin.	X	X	X	HANDIA
4.3 ESTRATEGIA. Eskualdeko etxebizitza bulegoa.				
4.3.1 Ekintza. Eskualde eskalan lanean diharduen "Oarsoaldea Garapen Agentzia"k duen Etxebizitza bulegoko zerbitzuaren inguruko hausnarketa.		X	X	HANDIA