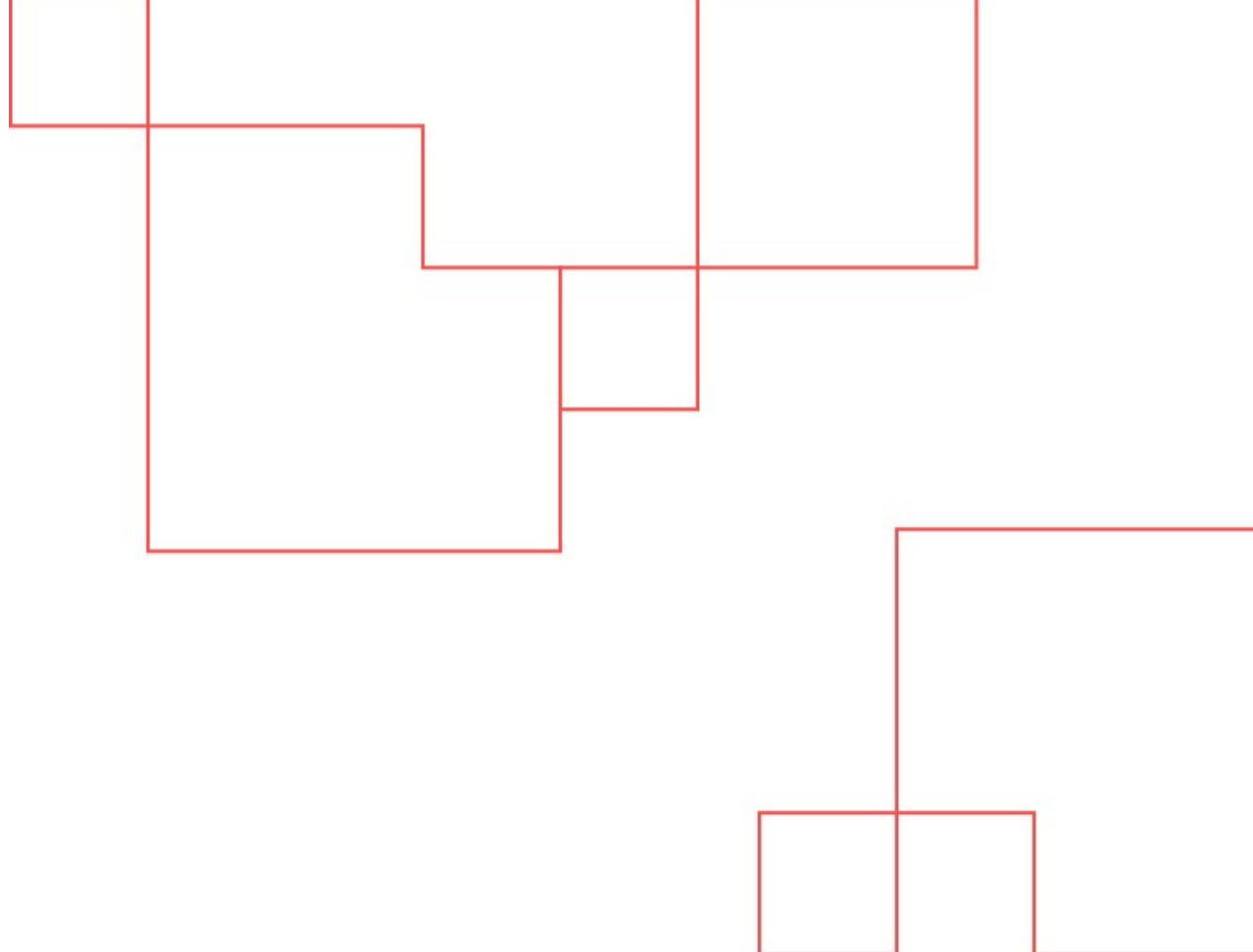




BERMEO ETXEBIZITZA PLANA

Etxebizitza merkatua tenkatuari aurre egiteko

2025ko Abendua, Bermeo



HIRITIK AT

Lurraldegintzarako
koordinatu
berriak

Aixin Zolua 5, 20304, IRUN
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

AURKIBIDEA

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.....	4
Testuingurua.....	4
1.1 EKINTZA – ETXEBIZITZA ESKURAGARRI BERRIAK.....	5
1.1.2 EKINTZA – ZUZKIDURAZKO ETXEBIZITZAK.....	6
1.1.3 EKINTZA – ETXEBIZITZA EREDU BERRIAK.....	8
1.1.4 EKINTZA – IRIZPIDE URBANISTIKO BERRIAK.....	10
1.1.5 EKINTZA – LURZORU ERABILGARRIEN ERROLDATZEA ETA KOKAPENA.....	11
1.2 – ETXEBIZITZA HUTSAK ETA MOBILIZAZIO POLITIKAK.....	13
1.2.1 EKINTZA – ETXEBIZITZA HUTSEN ERROLDATZEA ETA KANONAREN APLIKAZIOA.....	14
1.2.2 EKINTZA – BIZIGUNE BIDEZ ETXEBIZITZA HUTSEN MOBILIZAZIOA.....	16
1.2.3 EKINTZA – HGZ POLITIKA ETA PIZGARRI FISKALAK.....	18
2. ARDATZA – BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI	
ANTOLAMENDUA.....	20
2.1.1 EKINTZA – BIRGAITZE INTEGRALA ETA LAGUNTZAK.....	21
2.1.2 EKINTZA – ALDE ZAHARRA BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA.....	22
2.1.3 EKINTZA – BIRGAITZE INTEGRALERAKO EREMUAK (ZARRAGOITXI, KURTZIO, TXIBITXIAGA).....	23
2.1.4 EKINTZA – IRISGARRITASUNA ETA HIRI-BERRONERATZE PUNTUALAK.....	24
2.1. BARRURANTZ HAZI: ETXEBIZITZA BABESTUAK ERAIKITAKO HIRIAN.....	25
2.2.1 EKINTZA – ALOJAMENDU TURISTIKOEN PRESIOA ETA ETXEBIZITZA.....	25
2.2.2 EKINTZA – LONJAK BIZITOKI BILAKATZEKO AUKERA.....	27
2.2.3 EKINTZA – BASERRIAK: SEGREGAZIOAK ETA BIZITEGI-ERABILERAREN INDARTZEA.....	28
2.2.4 EKINTZA – ETXEBIZITZA HANDIEN SEGREGAZIOA.....	29
3. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN	
SISTEMA.....	31
3.1.1. EKINTZA – GAZTEEN EMANTZIPAZIOA.....	32
3.1.2. EKINTZA – ETXEBIZITZA ESKUBIDE SUBJEKTIBOAREN BERMATZEA (3/2015 LEGEA).....	33

3.1.3 EKINTZA – ZAILTASUNAK DITUZTEN KOLEKTIBOENTZAKO ALOKAIKURKO DIRU- LAGUNTZAK.....	34
3.1.4 EKINTZA – ETXEGABETZE EGOEREN AURREKO PROTOKOLO KOMUNA.....	36

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Testuingurua

Bermeoko etxebizitza-merkatuak azken urteetan izan duen bilakaerak erakusten du udalerrria presio argi baten eraginpean dagoela alokairuari dagokionez. 2018-2023 aldian alokairuen batez besteko prezioa **%20,2** igo da, KPlak izandako **%16,6**ko hazkundea gaindituz eta, beraz, **tentsio-maila esanguratsua** sortuz. Fenomeno horrek, gainera, **errenta txiki eta ertainak dituzten herritarren** eragin zuzena dauka: diagnostikoak agerian uzten du bizi-unitateek, batzaz beste, unitateak duen errentaren **%24,9a** bideratzen dutela etxebizitza eta hornigaiak ordaintzera. Pertsona bakarreko etxeetan, aldiz, ahalegin errentaren **%48,3a da, batzaz beste**.

Bestalde, eskarian ere bada joera kezkagarri bat: Etxebideren datuen arabera, **619 familia-unitatek** dute etxebizitza-eskaera aktiboa Bermeon, eta horietatik **%80,6k alokairuaren formula** lehenesten dute. Hau ez dator bat eskaintza errealekin, azken urteetan ez baita alokairuko parkea hazteko gaitasun publikorik egon, ez eta etxebizitza hutsak mobilizatzeko tresna eraginkorrik: Bizigune/ASAP ez da sendo martxan jarri, eta ez dago etxebizitza hutsen errolda eguneraturik, ezta kanon edo egokitzapen fiskal ausartik ere. Era berean, HAPOa zahar samarra da (2011koa) eta egungo errealtateari erantzuteko egokitzapenak behar ditu. Gainera, Bermeoko zenbait garapen-eremu etenda daude, faktore ugari tarteko, eta horrek bizitegi berri potentzialen aukera blokatua du. Amaitzeko, **zuzkidurazko etxebizitzak, etxebizitza eredu berriak edota alokairu publikoko parkea handitzeko estrategiarik ez dago, ezta horiei bideratzeko lur erreseerbarik ere**.

Turismoaren inpaktuak ere presio gehigarri bat eragiten du alokairuan: diagnostiko eta galdetegi ofizialaren arabera, Bermeok **300 ETE baino gehiago** ditu: **6,1 ohe / 100 biztanle** proportzioa, kezkagarria eta, noski, Hego Euskal Herriko batez bestekoaren gainetik. Horrek alokairu iraunkorreko eskaintzaren parte bat xurgatzen du, eta etxebizitza eskubideari kalte egiten dio.

Egoera orokorra kontuan hartuta, Bermeon alokairurako etxebizitzaren eskuragarritasuna **murritzten** ari da, bai prezioak igo direlako, bai eskaintza publiko eta pribatua gabezia dagoelako. Horri zera kontrajarri behar zaio: Bermeon etxebizitza librearen salmenta prezioa erlatiboki baxua da, eta beraz, sendi gazte askok merkatu tradizionalan lortzen du etxebizitza. Horrek azaltzen du, besteak beste, etxebizitza eskatzaileen kopuru, erlatiboki, apala.

Bestetik, Udalak lanketa ugari abiatu ditu azken urteetan. Bidean zenbait oztopo azaleratu dira. Alde batetik baliabide falta: hirigintza sailak ez du nahikoa baliabide, ez mobilizazio politikak, ez etxebizitza hutsen kudeaketa aktiboa bideratzeko tresna/gaitasunik. Bestalde, BERUALA, tresna estrategikoa, geldu samar dago arrazoi juridiko/administratiboak direla bide.

Testuinguru horretan, **ardatz honen helburua da alokairuaren eskuragarritasuna handitzea**, bi norabideetan:

- **Eskaintza publikoa handituz** (etxebizitza babestu berriak, Alde Zaharreko birgaitutako etxeak alokairu bidez aktibatuz, eta Udal-Visesa lankidetzaz).

- **Eskaintza pribatua aktibatuz** (etxebizitza hutsen mobilizazioa, pizgarri fiskal eta urbanistiko bidez, baita merkatu arrunteko prezioen egonkortzea ere).

Horretarako, beharrezkoa da, besteak beste, **alokairu publiko eta sozialaren parkea handitzea**, tresna fiskal eta urbanistikoak egokitzea eta etxe hutsen errolda eta mobilizazio mekanismoak garatzea. Ardatz honen ekintzek aurre egin nahi diote Bermeoko erronka nagusiari: **gazteen eta errenta ertain-baxuko kolektiboan emantzipazioa eta herrian bertan bizitzeko aukera bermatzea**, eta horrela, etxebizitza eskuragarriaren bidez, udalerriaren kohesio soziala eta biztanleriaren egonkortasuna indartzea.

1.1 EKINTZA – ETXEBIZITZA ESKURAGARRI BERRIAK

EGOERA

Bermeoko etxebizitza parkeak azken hamarkadan hazkunde mugatua izan du, baina hazkunde hori ez da bilakatu babeseko etxebizitza eskuragarrietan, ezta alokairu publikoko aukeretan ere. HAPOren arabera, udalerrian **1.143 etxebizitza berri** eraikitzea aurreikusten da jarduketa-eremu osoa garatuz gero, baina epe laburrean garapen erreala eskasiak dira, eta ekoizpen berrietan **babes ofizialeko etxebizitzaren pisua oso txikia** da.

Hiru urteko epean **177 etxebizitza** eraikitzea da aukera errealista bat:

- Horietatik **14 etxebizitza tasatu**.
- Gainerako **163 etxebizitza guztiak libreak**.

Beraz, gaur egun ez dago aurreikuspenik ez **babes ofizialeko salmenta** ez **alokairu babestua** eskala esanguratsu batean ekoizteko. Horri gehitzen zaio HAPO zaharkitua (2011koa), zeinak ez duen behar besterako egitura ematen ez alokairu publikoko politikak indartzeko, ezta zuzkidurazko etxebizitzak edo etxebizitza eredu berriak garatzeko ere.

Horrez gain, **etenda dauden jarduketa-eremuak** dira Bermeoko hirigintzaren arazo estruktural nagusietako bat. Eremu horiek (Ibarreta (25.3 EU) kasu) hiri-egituraren pieza kritikoak dira, baina jarduketa juridiko eta teknikoaren konplexutasunak dela-eta blokeatuta jarraitzen dute. Galdetegiak berak dioenez:

Era berean, Bermeok egoera ekonomiko eta soziala hartu behar dugu aintzat: errentak baxuak dira erlatiboki (batez besteko errenta: **36.519 €/urte**), eta etxebizitza libreen prezioak, nahiz ez oso altuak, hainbaten eros-ahalmenaz harago daude. Horren ondorioz, gazteak eta errenta ertain-baxuko kolektiboak dira gehien kolpatuak.

Testuinguru honetan, **parke publiko eta eskuragarria handitzea** da erronka nagusietako bat, eta ahal den neurrian alokairu erregimena ematea.

EKINTZA

Planak ez du babeseko etxebizitza gehiago, 3 urte bistan, eraikitzeko proposamenik egingo, ez baita errealista. Hala ere, **lehenetsiko du eskuragarritasun soziala, babes ofiziala eta**

alokairua Bermeoko etorkizuneko promozioetan. Horretarako, ekintza nagusiak honako hauek izango dira:

1) Garapen berrietan etxebizitza babestua lehenestea

Dagoeneko martxan dauden edo hastera doazen jarduketaren eremuan (%100 libre izateko joera dutenetan), Udalak sustatzaileekin eta EJrekin negoziatuko du:

- Etxebizitza babestuen **pisu esanguratsua txertatzeko eta alokairu babestuko etxebizitzaren kuota handitzeko.**

2) Alokairu publikora bideratutako sustapenak lehenestea

Planak ez du irizpide kuantitatibo zorrotzik ezartzen, baina bai **helburu argia**: sustapen berrietan **alokairu publikoko kopuru esanguratsu bat** sartzea eta horretarako udal-lurzoruak lehenestea. Bideragarritasun ekonomikoa lortzeko, Visesarekin bilatuko dira akordioak.

3) “Etenda dauden eremuak” desblokeatzeko estrategia

Bileran komentatzeko, ez baitut argi zertan diren oztopoak.

Helburua izango da: **etenaldia gainditzea, mekintza errealak abian jartzea eta** garapen horiek **etxebizitza eskuragarriaren hutsunea betetzeko baliatzea, babesezko alokairua indartuz.**

4) EJ eta Visesarekin hitzarmenak bultzatzea

Aurreko ekintzen bideragarritasun ekonomiko/teknikoa lortzeari begira, Visesa aliatu estrategikoa izan daiteke: baliabide ekonomikoak lortzeko, lurzoruen zesia eta hitzarmenak negoziatzeko, sustapen berri publikoak eta publiko-pribatuak bultzatzeko, alokairu babestuko parkea handitzeko.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala (Hirigintza Saila)** – Koordinazio eta hirigintza-prozedurak.
- **Etxebizitza Saila / EJ eta Visesa.**

1.1.2 EKINTZA – ZUZKIDURAZKO ETXEBIZITZAK

EGOERA

Bermeoko Udalak ez du gaur egun **zuzkidurazko etxebizitzarik**, ezta epe laburrean halakorik garatzeko **aurreikuspenik** ere. 40.000 biztanletik behera dagoenez, ez du ekipamenduentzako lur erreserba zehatzak egiteko betebeharririk. Etxebizitza eskuragarria lortzearen ikuspegitik, aukera ona da, ordea, aipatu lur-erreserba izatea, bertan zuzkidurazko bizitokiak eraiki daitezke-eta (soilik etxebizitzak edo bestelako ekipamenduekin konbinatuak).

Horrez gain, ez dago lurzoru edo eraikin publiko identifikaturik erabilera horretarako, eta HAPOK (2011) ez du mekanismorik eskaintzen zuzkidurazko etxebizitzaren politika aktiboa garatzeko.

Gazte jendeari begira, eta baita bakarrik bizi diren adineko pertsonen begira ere, zuzkidurazko etxebizitzak sustatzea aukera ona izan daiteke. Izan ere:

- herritarren %33,9k bakarrik bizi dira, asko adinekoak dira, eta akaso, badira bakardade egoera ez hautatuan direnak.
- gazteen emantzipazioaren eta errenta baxuen eremuan etxebizitza arazoa dago.
- eta udalerrian hutsik dauden eraikin txikiak edo ekipamendu zaharrak egon litezkeela erabilera hibridoetarako aproposak, baina ez direla oraindik aztertu.

Horrez gain, zuzkidurazko etxebizitzak ez dira soilik alokairu sozialaren aukera osagarri bat: **trantsiziorako etxebizitza-formula** dira, kolektibo zehatzentzako (gazteak, banakako bizikidetzak, premia puntualak, emantzipazio goiztiarra), eta intentsitate txikiko erabilera komunitarioa izaten dute.

Bermeok hutsune hau du: ez dago ez azterlanik, ez plangintzarik, ez aukeren mapeorik, eta ez dago egungo ekipamendu publikoen edo udal-eraikinen inbentariarik erabilera alternatiboak aztertzen dituen.

Testuinguru honetan, zuzkidurazko etxebizitzak **udalerriko alokairu presioa leuntzeko tresna eraginkorra** izan litezke, inbertsio txikiagoarekin parkea handitzeko eta kolektibo zaurgarri edo trantsizio-fasekoei aukera azkarragoak emateko.

EKINTZA

Planak ez du zuzkidurazko etxebizitza multzo bat eraiki behar dela ezartzen, baina bai **udalerriak aukera errealista bat sortu dezan oinarriak prestatzea**.

1) Zuzkidurazko etxebizitzetarako udal-eraikinen eta lurzoru publikoen azterketa egitea

Udalak 12 hilabeteko epean honako hau egingo du:

- Eraikin publiko hutsen eta azpierzabiltzen **inbentario osoa**.
- HAPOan ekipamendu lurrak aztertu, eta horietako zeinetan eraiki litekeen baloratzea (orube soila, edo existitzen den ekipamendu baten eraikigarritasuna handitu).

Azterketa honek zehaztuko du: zein ekipamendu edo lokal bihurtzeko zuzkidurazko etxebizitza, zein kosturekin, zein kolektibori zuzenduta, eta zein epeetan.

2) Zuzkidurazko etxebizitza eredua Bermeon ezartzeko ibilbide-orri bat sortzea

Udalak ezarriko du:

- hartzaile mota: diagnostikoan oinarri hartuta, gazteak eta adinekoak lehenetsiko ditugu.
- Erabilera baldintzak eta errentak.
- kudeaketa eredua.

3) Eusko Jaurlaritzarekin eta Viserekin koordinazioa indartzea

Udalak koordinazioa abiatuko du: EJrekin eta Viserekin, zuzkidurazko etxebizitza programetan sartzeko baldintzak argitzeko, eta finantzaketa-ildo espezifikoak identifikatzeko.

Horrek aukera emango du etorkizunean, udalerriak lurzoru edo eraikin egoki bat badauka, **alokairu sozialerako zuzkidurazko formula pilotuak** martxan jartzeko.

4) Irisgarritasun-planarekin koordinazioa

Zuzkidurazko etxebizitzak egiteko aukerak Alde Zaharrean edo gune degradatuetan kokatzen badira, irisgarritasunarekin lotutako obrak eta birgaitzeak **lehentasunez** integratuko dira.

5) Eraiki eta hartzaileei etxebizitza esleitu

Bideragarritasun ekonomikoa lortuta, etxebizitza eraikiko dira. Paraleloan, hartzaileak definitu eta esleipena egiteko baldintzak zehaztu eta ordenantza egingo da. Amaitzeko, zozketa egin, eta bizitokiaren aprobetxamendu, kudeaketa eta jarraipen fasera igaroko gara.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (azterketa teknikoak, identifikazioa)
- **Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila / Visesa** (laguntza teknikoa eta finantzaketa-aukera)

1.1.3 EKINTZA – ETXEBIZITZA EREDU BERRIAK

EGOERA

Bermeoko Udalak ez du gaur egun **etxebizitza eredu berriak** garatzeko inolako planifikaziorik, ez azterketa teknikorik, ez eta estrategia espezifikorik ere.

Eredu berriak (cohousing, etxebizitza kooperatiboa, belaunaldi arteko bizitoki partekatuak edo komunitate eredu oinarrituak) oraindik ez dira Euskal Autonomia Erkidegoan oso hedatuta, baina **udalerri askok** hasi dituzte lehen urratsak, batez ere: lurzoru publikoaren lagapena, kudeaketa eredu berriak arautzeko ordenantzak eta laguntzak (cohousing senior, gazteentzako komunitateak).

Bermeoren kasuan, eredu berriak garatzeko aukerak badaude, baina ez dira oraindik landu:

- **Etenda dauden areak** eta birgaitzera dauden eraikin zaharrak erabilgarriak izan litezke, baina ez da aztertu horrelako erabilera komunitario baterako potentziala.
- **Ekipamendu txikiak** edo udal-eraikin azpierabiliak ere aukera dira, baina ez dago azterketarik.
- Gizarte eta ekonomia arloan antzemandako joerek (pertsonek bakarreko etxeen hazkundea: %33,9; zahartzea; gazteen emantzipazio zailtasunak) erakusten dute **eredu berriek zentzua** dutela Bermeo bezalako udalerri batean.

Gaur egun ez dago ez maparik, ez interesdunen zerrendarik, ez prest dagoen espazio edo lurzorurik, eta ezta kudeaketa ereduaren inguruko hausnarketarik ere. Horrek erakusten du eredu berriak ez direla oraingoz alternatiba erreal bat, baina **udalerriko erronkei egokitutako etorkizuneko tresna estrategiko** izan litezke.

EKINTZA

hemen udaletik duzuen borondate politikoa neurtu behar da, “prozesu komunitario” izaera du-eta.

Planak ez du eredu berrien exekuzio zuzenik aurreikusten epe laburrean, baina bai **udalerrian aukera hori garatzeko lehen oinarriak finkatzea, edo behintzat, honen gaineko hausnarketa egitea**. Ekintza nagusiak honako hauek izango dira:

1) Etxebizitza eredu berrien azterketa eta bideragarritasun txostena egitea

Udalak 12–18 hilabeteko epean honako hau garatuko du:

- Etxebizitza kooperatiboak, cohousing eredua, belaunaldi arteko bizikidetzeta eta bestelako eredu partekatuak **zer-neurriran egokiak diren Bermeorako** diagnostikatzea.
- Lurzoru eta eraikin publikoen **potentzialtasun urbanistikoa** aztertzea.
- Gizarte eta demografia aldagaiei erantzuten dieten ereduak identifikatzea (gazteak, seniorrak, banakako unitateak...).

2) Interesdunen lehen identifikazioa eta harreman-sarea abiatzea

Udalak egingo du: herritar taldeak, elkarteak, kooperatiba potentzialak eta enpresa sozialak identifikatzeko lana, etxebizitza eredu berrien inguruko lehen informazio-saio irekiak antolatzea, eta interesa duten kolektiboen zerrenda bat sortzea, etorkizuneko ko-sorkuntza errazteko.

3) Udal-eraikinen katalogoan erabilera komunitarioetarako espazio posibleak identifikatzea

Zuzkidurazko etxebizitzaren azterketarekin koordinatuta, Udalak bilatuko du: orube soilak, ekipamendu hutsak edo azpierzabiltza, birgaitze arina eskatzen duten eraikin publikoak.

Bereziki erreparatuko zaie: Alde Zaharreko eraikin txikiei, ekipamendu publikoei erabilera anitzekoak izan litezkeenei, eta etenda dauden eremuetako urbanizazio-faseko partidei.

4) EJ, Visesarekin, eta Ekonomia Eraldatzaileko eragileekin informazio eta orientazio prozesua abiatzea

Udalak harremanak abiatuko ditu, proiektua martxan jarri baino lehen, orientabide zehatzak bildu eta aliantza-sarea josteko. Informazioa: eredu berriak garatzeko finantzaketa-ildoei buruz, kudeaketa eredu publiko-pribatuatarako ereduari buruz, ta beste udalerrri batzuetako esperientzia arrakastatsuen transmisiorako.

Helburua: Bermeon epe ertain batean (3–6 urte) eredu pilotu bat abiarazteko baldintzak sortzea.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (azterketa urbanistikoa)
- **Bermeoko Udala – Gizarte Zerbitzuak** (kolektiboen beharren azterketa)

1.1.4 EKINTZA – IRIZPIDE URBANISTIKO BERRIAK

EGOERA

HAPOn 2011etik dago indarrean, etxebizitza eskubideari begira zenbait egokitzapen txertatu zitezkeen bertan, baina berrikuspenak urte batzuk beharko lituzke eta beraz, 3 urte bistan ez da errealista hortik jotzea. Hori dela eta, epe labur eta ertainean **planeamendu xehearen bidez** txertatu beharko dira etxebizitzaren aldeko irizpideak, abagunea dagoen uneetan beti ere.

Diagnostikoko zenbait datuk irizpideen gaineko hausnarketaren baliagarritasuna adierazten dute:

- Lurzoru urbanizagarria **mugatua**, eta horietako batzuk **etenda dauden jarduketa-eremuak** dira.
- Alde Zaharrean irisgarritasun zailtasunak eta eraikin zaharkituak pilatzen dira.
- Etxebizitza tipologia ez datoz guztiz bat bizikidetza-unitateen egungo konfigurazioarekin (%33,9 pertsona bakarreko unitateak).
- Garapen berrietan, gehienetan, **etxebizitza librea** nagusitzen da, baldin eta Udalak ez baditu bestelako irizpideak aktibatzen.

Datorren ekintzan, hausnarketarako zenbait irizpideren berri emango dugu.

EKINTZA

Bermeok duen planeamendu egoera dela medio, agian ez du zentzu handirik epe motzean, edo agian bai plan berezi edo planeamendu xehea egiteko unean, bileran komentatzeko.

1) Urbanizazio-kargak eta erabilgarritasuna berrikustea

Garapen berrietan eta planeamendu xehatuan aztertuko da urbanizazio-kargak **egokitzeko** eta **kostuak murrizteko** aukera, bi helbururekin: lurzoru gehiago ez artifizializatu gabe **etxebizitza gehiago eraikitze**ko aukera, eta **etxebizitza eskuragarriagoak** sortzea. Hau da: espazio publiko gehiago ez da beti bizi-kalitatearen sinonimo, eta dentsitate apalegiak ez dakar automatikoki hobekuntza sozialik. Dentsitate orekatuago batek, hasiera batean, aukera ematen du etxebizitza gehiago egiteko eta prezioak apaltzeko (legeak ezartzen dituen zenbatekoen baitan).

2) Aparkalekuak silo moduan antolatze

ko aukera aztertzea

Garapen ertain edo handietan, lur azpiko aparkaleku garestiak egitea saihesteko, Udalak baloratuko du **silo edo egitura independenteetan** kokatutako aparkalekuak bultzatzea. Neurri honek: sustapenaren kostua murrizten du, mugikortasun jasagarriagoa ahalbidetzen du, eta ondorioz, **etxebizitza eskuragarriagoa** bihurtzen da.

3) Etxebizitza tipologia txikiagoak lehenestea

Bermeon bizikidetza-unitateak txikitzen ari dira eta eskaera handiena pertsona bakarreko edo bikiko unitateetatik dator. Horregatik, garapen berrietan aztertuko da: **75 m² inguruko etxebizitzak** edo tipologia txikiagoak lehenestea, tipologia mistoak konbinatzea (3 logela + txikiagoen multzoak), kolektibo ezberdinen beharrei egokitutako eskaintza sortzea.

Honek aukera emango du merkatuko prezioak jaisteko eta etxebizitza gehiago eraikitzeko lur gehiago okupatu gabe.

4) Hartzaileen irizpideak zehaztea sustapen babestuetarako

Bermeok mugikortasun handia du eta honek erronka bereziak sortzen ditu. Horregatik, sustapen babestuen kasuan aztertuko da: **erroldatze-denbora minimo bat** ezartzea alokairu edo zuzkidurazko etxebizitzetan, herriko biztanleei eta bertan erroldatutako kolektiboari **lehentasuna** emateko.

5) Irizpide urbanistikoak planeamendu xehatuan sartzea

Udalak konpromisoa hartzen du planeamendu bereziak eta jarduketa-unitateak berrikusten diren bakoitzean honako irizpideak txertatzeko: etxebizitza eskuragarriaren aldeko kuotak, tipologia mistoen betebeharra, aparkaleku-eredu malguagoak, etxebizitza eskuragarriaren aldeko dentsitateak, eta alokairu publikora bideratutako talde edo partida zehatzak.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (planeamendu xehatuaren berrikuspena eta irizpideen ezarpena)
- **Bermeoko Udala – Alkate Kontseilua / Gobernu Batzarra**

1.1.5 EKINTZA – LURZORU ERABILGARRIEN ERROLDATZEA ETA KOKAPENA

EGOERA

Bermeoko Udalak ez dauka gaur egun **lurzoru erabilgarrien errolda eguneraturik**, ezta hiri-lurzoru urbanizaezin edo azpierzabileraren inbentario finkaturik ere. Epe laburrean ez da lehentasunezko zeregina.

Edonola ere, errolda osatzea interesgarria izan daiteke: etxebizitza eskuragarria (bereziki babes ofiziala eta zuzkidurazkoa) kokatzeko estrategia integrala egiteko. Gainera, erraztu dezake: EJ/Visesarekin hitzarmen integralen negoziazioa, epe ertain-luzerako kokaleku publiko potentzialak, etxebizitza babestuko edo zuzkidurazko sustapenen kokalekua.

Horregatik, epe laburrean ez bada ere, **errolda sistematizatua egitea** interesgarria da Bermeon etxebizitza politika aktiboak planifikatzeko.

EKINTZA

1) Lurzoru erabilgarrien lehen errolda egitea (oinarrizko mapaketa)

Udalak 12 hilabeteko epean egingo du honako hau:

- **Orube urbanizagarri erabilgarrien zerrenda** osatzea (publikoak, pribatuak, HAPOren arabera).
- Azpiegitura-egoera aztertzea (sarbideak, ur-sareak, irisgarritasuna, topografia).
- **Eremu urbanizatu gabeak** edo potentzial handiko espazioak identifikatzea.

Errolda honek ez du HAPO aldatzen, baina **plangintza operatibo** baten oinarria ezarriko du.

2) Lurzoruaren sailkapen funtzionala egitea

Erroldatik abiatuta, lurzoruak sailkatuko dira: BOE/BOE-A sustapenerako egokiak, Zuzkidurazko etxebizitzarako potentziala dutenak, Epe laburrean aktibagarriak, Epe ertain-luzerako potentzialarekin, etab.

3) EJ/Visesarekin negoziazio integrala errazteko erabiltzea

Errolda eskuan izanda, Udalak aukera izango du:

- EJrekin **alokairu publikoko sustapenen** negoziazioa modu integralean egitea,
- Visesari lagatzeko moduko lurzoruen aukera **identifikatzea eta baloratzea**,
- eta etxebizitza eskuragarriaren lehentasunak kokapen zehatzetan lotzea.

Aurreko guztia epe laburreko exekuzio zuzenik gabe, baina **udalerrriak bere politika etorkizunean kokatzeko argitasuna** lortuz.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (mapaketa eta errolda egitea)

1.2 – ETXEBIZITZA HUTSAK ETA MOBILIZAZIO POLITIKAK

Testuingurua

Bermeoko etxebizitza merkatuan **etxebizitza hutsen presentzia oso esanguratsua** da, eta horrek eragin zuzena du etxebizitza eskuragarritasunean. Diagnostikoaren arabera, udalerriko etxebizitza guztien **%20,5** ez dira etxebizitza nagusi moduan erabiltzen, eta horrek **1.929 etxebizitza** hartzen ditu. Kopuru hori oso altua da Euskal Autonomia Erkidegoko batez besteko teknikoarekin alderatuta (%8–10). Are gehiago, hutsen kontzentrazioa handia da bai **Alde Zaharrean (%29,8)** bai **eremu barreiatuan (%37,9)**, bi gune horiek gabezia estruktural handienak dituztenak irisgarritasunean, birgaitzean eta zaharkitzean.

Hala ere, Udalak ez dauka oraindik **etxebizitza hutsen erroldarik (dekretuaren baitako ezaugarriekin)**, ezta hutsen ezaugarri zehatzen inbentariarik: azalera, egoera, irisgarritasuna, antzintasuna edo erabilera potentziala. 2017-2018 artean HGZaren %50eko errekarua aplikatzeko egindako saiakera ez zen arrakastatsua izan, eta bestelako gatazka administratiboak sortu zituen. Horren ondorioz, Udalak ez du egungo egoeran **HGZ bidezko kanon edo errekaru berririk** aplikatzen.

Bestalde, Bizigune eta ASAP programak ez dira martxan: Udalak saiatu da Alde Zaharreko udal titulartasuneko etxebizitza batzuk sartzen, baina **ez dute baldintza teknikoak betetzen** (irisgarritasuna, egitura, birgaitze kostuak). Horrek erakusten du Bermeoko huts-parte handi bat **ez dagoela mobilizaziorako erraztasunik** duten kategoria teknikoetan.

Udalerriko eskaeran, Etxebideko 619 eskaeren artean, gehienek (**%80,6**) alokairua lehenesten dute. Eskaera hau ez dator bat eskaintza errealekin: hutsen masa handia dago, baina huts horiek **ez dira sartzen** ez alokairu arruntean, ez alokairu publikoan. Hau ez da soilik merkatuaren inertzia, baizik eta **azpiegitura juridiko eta tekniko faltaren ondorio zuzena**.

Gainera, hutsen arazoa ez dago soilik erabilera faltarekin lotuta: faktore estrukturalak dira protagonista: jabetza arazoak, ondare banatu gabekoak, irisgarritasuna, konponketa garestiak, peritu-ziurtagirien gabezia, etab. Horrek zaildu egiten du programa publikoetan integratzea. Alde Zaharreko eraikin zaharretan, esaterako, etxe huts asko ez dira erabilgarriak **konponketa txiki batekin**; askok beharko lituzkete birgaitze sakonak.

Hori dela eta, ardatz honen helburua da etxe-hutsen masa identifikatzea, sailkatzea eta Udalak **mobilizatzeko politiketan esku har dezan** baldintzak sortzea. Eremu bakoitzeko errealitate zehatza kontuan hartuta, helburua **hutsen kopurua ez soilik neurtzea**, baizik eta **mobilizazio ibilbide errealistak** ezartzea: Alde Zaharrean birgaitzearekin lotuta, eremu barreiatuan eraginez, eta bietan pizgarri fiskal eta urbanistikoen bidez.

Horrela, hutsen politika ez da ikusiko zigor mekanismo soil moduan, baizik eta **etxebizitza eskuragarritasunaren estrategiaren atal sistemiko** gisa, alokairu publikoa eta pribatua indartzeko eta merkatuaren inertzia apurtzeko aukera gisa.

1.2.1 EKINTZA – ETXEBIZITZA HUTSEN ERROLDATZEA ETA KANONAREN APLIKAZIOA

EGOERA

Bermeon **etxebizitza hutsen kopurua oso altua** da: etxebizitza guztien **%20,5** inguru ez dira ohiko etxebizitza moduan erabiltzen, eta horrek **1.929 etxebizitza** hartzen ditu. Alde Zaharrean (%29,8) eta eremu barreiatuan (%37,9) kontzentratzen dira gehienak, eta bi gune horiek dituzte irisgarritasun, antzinatasun eta birgaitze arazo handienak.

Esan dugunez, Udalak **ez dauka etxebizitza hutsen errolda fidagarririk**, eta beraz ez dago etxebizitza hutsen benetako kantitatea, egoera teknikoa edo erabilera-potentziala ezagutzeko tresnarik. Azpimarratu behar dugu, 2021 EJ dekretuak zehazten duela etxebizitza huts bat zer den: etxebizitza hutsa da bertan inor erroldatu gabe 2 urte daramatzana edo uraren, gasaren edo elektrizitatearen gutxieneko kontsumoa duena; hau da, herriko batez besteko kontsumoaren herena, edo datu horien faltan EAEkoaren herena. Beraz, erroldaturik ez dutenen etxebizitzaren zati bat da “etxebizitza hutsa”, eta horiek ondo identifikatu behar dira, ondoren kanona aplikatzeko.

Zergaren ikuspegitik, Bermeok ez du gaur egun **HGZ errekgurik** hutsik dauden etxebizitzentzat, eta 2018an aplikatutako **%50eko errekgua bertan behera utzi zen**, kudeaketa arazoak eta kexak zirela-eta. Indarrean dagoen ordenantzak **hobariak** aurreikusten ditu (Bizigune edo antzeko programetara lagatako etxebizitzentzat), baina **ez du penalizaziorik** jasotzen huts normalizatuentzat.

Bestalde, 2022ko Dekretuak arautzen duen **etxebizitza hutsen kanona** (10€/m² urtean, urteko %10 igogerarekin) ez da aplikatzen Bermeon, Udalak ez duelako baldintza nagusia betetzen: **2 urtez hutsik dauden etxebizitzak modu fidagarrian identifikatzea**.

Azkenik, Bizigune/ASAP programak ez daude martxan, eta horrek aukera galdu bat sortzen du: mobilizatu beharreko hutsen masa handia dago, baina ez dago tresna operatibo argirik horiek **merkatuan edo alokairu publikoan integratzeko**.

Testuinguru honetan, politika eraginkorra ezin da izan ez zigor hutsa ez pizgarri hutsa; behar du **tresna mistoa**:

1. **Errolda zehatza** eta datu fidagarrietan oinarritutako diagnostikoa.
2. **HGZ errekgu progresiboa** aplikatzea, %150era arte.
3. **Kanonaren aplikazio selektiboa** (benetan hutsak diren kasuetan, eta piztu nahi diren herri-guneetan).
4. **Pizgarri fiskal eta ekonomikoak** mobilizatutako etxebizitzentzat.

EKINTZA

Aurreko “esperientzia txarra” (HGZ %150) kontuan izanda, ulertzen dut udal barruan kontsentsu politikoa landu beharko dela, baina nik uste, hau aplikatzera jo behar dugula.

1) Etxebizitza hutsen errolda zehatza sortzea (oinarrizko baldintza)

Udalak urtebeteko epean egingo du:

- Ur, argi eta gas kontsumoen analisia (Ur Partzuergoarekin datuak koordinatuz).
- 2022ko Dekretuan definitutako etxebizitza huts motak identifikatzea:
 - **2 urtez jarraian erabilerarik gabe** daudenak.
 - **Kontsumo baxua** dutenak.
- Alde Zaharrean eta eremu barreiatuan hutsen tipologia eta egoera teknikoa mapatzea.
- Jabetza-arazoekin, birgaitze kostu altuekin edo irisgarritasun arazoekin dauden kasuak sailkatzea.

Errolda honek oinarri izango du: **kanona modu selektibo eta inteligentean** aplikatzea, eta **Bizigune/ASAP** moduko programetara bideratu daitezkeen etxeak ezagutzea.

2) HGZ errekaru progresiboa berraktibatzea (%150era arte)

2018ko esperientzia kontuan hartuta, Udalak **kudeaketa berriarekin** ezarriko du:

- Errekargua **progresiboa** izango da, hutsaren iraupenaren arabera.
- Gehieneko muga: **%150** (Gipuzkoako lankidetzaren eredu eta legea bateragarriak dira).
- Komunikazio eta alegazio prozesu argia ezarriko da, baita jabeekin komunikatzeko bide argia ere.
- Ez da aplikatuko: jabetza arazoak frogatzen dituzten kasuetan, birgaitze sakonen beharra dagoenean, salbuespen ekonomikoetan edo poltsiko/bizita eraginetan.

Helburua ez da penalizatzea, baizik eta **alokairu merkatuan sartzeko presioa egitea**.

3) Etxebizitza hutsen kanona aplikatzeko protokolo selektiboa

Erroldaren emaitzatik abiatuta:

- 2 urtez erabilerarik gabeko etxebizitzetan eta kontsumo baxukoetan, Udalak kanona aplikatuko du (10€/m²/urte).
- Kanona urteko %10 igo daiteke (legeak aurreikusten duen bezala).
- Kanona **ez da** automatikoki aplikatuko huts guzti-guztiei, baizik eta erroldak identifikatutako kasuetan: benetako hutsak, birgaitze premia larriarik ez dutenak, eta jabetza-egoera ordenatuan dutenak.

Kanona tresna **estrategikoa** izango da, ez masiboa: alokairua bultzatzeko norabidean erabiliko da, eta ez diru-bilketarako.

4) Etxebizitza mobilizatzeko pizgarriak: “zigorra eta aukera” eredu

Errekarguen eta kanonaren osagarri, Udala konprometituko da:

- **Bizigune** programetan sartzen diren etxebizitzentzako **HGZ hobariak** mantentzera.
- **EOIZ eta HGZ hobariak** birgaitze-lanak egiten dituzten kasuetan.

5) Komunikazio eta informazio-kanpaina

Udalak informazio argia zabalduko du herritarren artean:

- Zer den etxebizitza hutsen definizio legala.
- Zer da errekaru progresiboa eta zein kasutan aplikatzen den.
- Nola gara daitezkeen etxebizitzak Bizigune/ASAP era.
- Zer pizgarri eta hobari jasotzen dituzten alokatzen dituztenek.

Hori dena modu argian antolatuko du, hiritarrek komunikatzeko dituen ohiko kanaletan: HAZ, webgunea, gutunak etxeetara, kartelak, tokiko prentsa, etab.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Ogasuna / Zerga Saila** (HGZ errekarua eta kanona)
- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (errola teknikoa)

1.2.2 EKINTZA – BIZIGUNE BIDEZ ETXEBIZITZA HUTSEN MOBILIZAZIOA

EGOERA

Bermeok huts kopuru oso handia du (%20,5), baina huts horietatik zati esanguratsu bat **ez da mobilizatzeko modukoa** egoera tekniko eta urbanistikoagatik: zaharkituta daude, irisgarritasunik ez dute, birgaitze sakonak behar dituzte edo jabetza-arazo konplexuak dituzte. Diagnostikoak datu argiak ematen ditu: Alde Zaharrean hutsen %29,8 kontzentratzen dira, eta eremu barreiatuan %37,9; bi eremu horietan egoera fisikoa da oztopo nagusia mobilizaziorako.

Bestalde, Bermeoko huts-masa handia **ez dago aktibatuta**, ez alokairu pribatuan, ez publikoan, nahiz eta Etxebideko eskaeraren %80,6k alokairua lehenesten duen. Bizigune programak ez erabiltzeak aukera galdu nabarmena sortzen du, batez ere jabe partikularrek ez dutelako bide segurua eta bermatua errentan uzteko. Gure aburuz, Bizigune da mobilizazio tresnarik eraginkorrena:

- jabeak errentamendu segurua du
- errenta egonkorra eta berandutze gabea jasotzen du
- administrazioak birgaitze arina finantzatu dezake
- alokairuak beti prezio eskuragarrian jartzen dira
- eta erabiltzaileak Etxebideren irizpideen arabera hautatzen dira

ASAP, aldiz, merkatuko errentara orientatutako programa arinagoa da, baina ez du Biziguneren egonkortasun soziala eta prezio babestua bermatzen. Horregatik, bi programak kontuan hartuta,

Bermeorako egokiena **Bizigune lehenestea** da: eskuragarritasuna, egonkortasuna eta kontrol publiko handiagoa.

Beraz, erronka nagusiak hauek dira:

1. mobilizagarriak diren hutsak identifikatzea
2. Alde Zaharreko udal etxebizitzak birgaitze arinekin Bizigunerako prestatzea
3. jabe pribatuei pizgarri sendoak eskaintzea
4. eta Bizigune kanalizatzeko udal-antolaketa indartzea (gizarte eta hirigintza sailek koordinazio handiagoa behar dute).

EKINTZA

1) Mobilizagarriak diren etxebizitza hutsen identifikazio selektiboa

Errolda orokorraren barruan (1.2.1 ekintzan ezarritakoa), Udalak kategoria berezi bat sortuko du: **“Mobilizazio potentzial handiko etxebizitzak”**, hau da: birgaitze arinarekin erabilgarri egon daitezkeenak, irisgarritasun handiko guneetan daudenak jabetza erraza dutenak, eta ez dutenak Alde Zaharreko eraikin zaharren konplexutasun teknikorik.

Helburua da horiek **lehentasunezko multzo** batean sartzea Bizigunerekin harremana egiteko.

2) Jabetza publikoko etxebizitzak Bizigunerako egokitzea (Alde Zaharra lehentasunez)

Aukera bat izan daiteke? Bileran komentatzeko

3) Jabeen pizgarriak eskaintzea etxebizitza alokairu publikora bideratzeko

- **HGZ hobariak:** Bizigune sartzan diren etxebizitzak kasuan %50 arteko murrizketa.
- **Birgaitze arinerako hobari fiskalak (EOIZ, HGZ):** birgaitze lanak egiten dituzten jabeen, etxebizitzak Bizigune bidez alokairuan jartzen badituzte.

4) Udalak orientazio eta bitartekaritza aktiboa egitea

Udalak, BERUALaren bitartez edo Etxebizitzako langile tekniko baten bidez:

- jabeekin banan-banan lan egingo du.
- Bizigune/ASAPen baldintzak azalduko ditu
- dokumentazioan lagunduko du.
- eta Bizigunearen kontratazioa errazteko **“leihatila bakar”** modura jardungo du.

Orientazio aktiboak mobilizazioan eragin zuzena du.

5) EJrekin eta Bizigune programen kudeatzaileekin koordinazio egonkorra

Udalak konpromisoa hartzen du:

- EJrekin eta Alokabiderekin bilerak ezartzeko.
- mobilizazio potentzial handiko etxebizitzak mapa partekatuzko.

- Jabeekin hartu-eman eraginkorra izateko, beharrezko informazio-harrera-laguntza mekanismoak definitzeko.

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala

1.2.3 EKINTZA – HGZ POLITIKA ETA PIZGARRI FISKALAK

EGOERA

Bermeoko Udalak ez dauka gaur egun **hutsik dauden etxebizitzentzat penalizazio fiskalik**, eta indarrean dagoen ordenantzak soilik aurreikusten du **%50eko hobaria** Bizigune edo antzeko programa publikoetara lagatako etxebizitzentzat. 2018an saiatu zen hutsen gaineko errenergia aplikatzen (%50), baina kudeaketa zaila eta kexak medio, neurriak **bertan behera** geratu ziren, eta ordutik ez da berriro ezarri.

Udalaren helburua da politika “zigorra eta aukera” batera aplikatzea: hutsik eta inmobilizatuta mantentzea **garestiagoa** izatea eta etxebizitza alokairu merkatura edo Bizigunera ateratzea **errazagoa eta merkeagoa** izatea.

Horretarako, HGZ eta EOIZ dira tresna balekoak.

EKINTZA

1) HGZ %50eko hobaria Bizigunera lagatzen diren etxebizitzentzat

Udalak mantenduko du: Bizigune programaren bidez erabilera-lagapena duten etxebizitzek **HGZren kuota osoaren %50eko hobaria** izango dute.

2) EOIZ + HGZ bidezko hobari fiskalak birgaitze-lanak egiten dituzten hutsentzat

Etxebizitza hutsa **mobilizatza** bideratzen bada eta birgaitze-lanak egiten badira: **EOIZen %50eko hobaria** aplikatuko da obretan. HGZan ere **%50eko hobaria** izango du birgaitze-lanak azken helburu hori dutenean.

3) HGZ politika mobilizazio-estrategiarekin lotzea

Udalak HGZ hobariak eta penalizazioak honakoekin lotuko ditu: 1.2.1 ekintzan sortutako **eroldaren sailkapenarekin**, 1.2.2 ekintzako **mobilizagarriak diren etxebizitzek zerrendarekin**, eta Bizigune programaren urteko helburuekin.

Helburua ez da dirua biltzea, baizik eta: etxebizitza hutsak **alokairu** edo **alokairu publikora** ateratzea erraztu eta merkatzea.

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala – Ogasuna (HGZ eta EOIZ hobariak aplikatzea)

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (birgaitze lanen egiaztapena)

2. ARDATZA – BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA

Testuingurua

Bermeoko bizitegi-parkea oso heterogeneoa samarra da, eraikuntza aldiari dagokionez. 2010-2023 aldian etxebizitza kopurua %11,9 hazi da (**9.306 etxebizitza**), hazkunde horrek irisgarritasuna eta birgaitze maila hobetu ditu, baita eskuragarritasun prezioak ere, neurri batean. Bestalde, ez du babesturiko parkea nabarmen handitu ezta alokairu eskuragarria bermatu ere. Bermeok dituen eremu zaharrenak eta azpierabiliek —Alde Zaharra eta eremu barreiatuak— dituzte etxebizitza hutsen proportziorik handienak, %29,8 eta %37,9 hurrenez hurren, eta horrek erakusten du egitura fisikoaren narriadurak merkatuan ez sartzea ekartzen duela, bai pribatuek eta bai publikoa den sarreraren kasuan.

Alde Zaharra da udalerriko gune kritikoena: monumentu-multzo historikoa da, populazioaren %20 inguru bertan bizi da, eta eraikinak zaharrak dira, irisgarritasunik gabeak, eta birgaitze sakonak behar dituzte. Udalaren arabera, **etxebizitza batzuk ere ezin izan dira Bizigunera sartu** baldintza eskasagatik, eta horrek erakusten du parkearen zaharkitzea arazo estrukturala dela, eta zuzenean eragiten duela eskuragarritasunean eta hutsen mobilizazioan. Edonola ere, Udalak Beruala enpresa publikoa sortu du birgaitze laguntzak bideratzeko, eta arazo juridikoak egon arren, tresna aparta da Alde Zaharreko problematikari erantzuteko.

Alde Zaharraz gain, eremu degradatu gisa identifikatu dira **Zarragoitxi, Kurtzio eta Itxasbegi**, zeinetan egoera fisiko, antolamendu eta espazio publikoaren kalitate txarrak eragin zuzena duten: etxebizitza asko ez daude bizigarritasun estandarretan, komunitate antolaketa arazoak ditu, eta urbanizazio falta oztopo da mobilizazio eta berroneratzerako. Edonola ere, izendapen ofizialak birgaitze integraletarako ateak ireki ditu, eta bide hori jorratu behar da.

Azken urteetan, Bermeok hainbat inbertsio egin ditu irisgarritasuna hobetzeko: kaleak kotan jartzea, oinezkoen lehentasuna eta hiri-baldintzak hobetzeko interbentzioak (Intxausti, Doniene, Nardiz tar Jon...), **800.000 euro baino gehiago** bideratuz, eta Irisgarritasun Plana eguneratzen ari da. Inbertsio horiek garrantzitsuak dira, eta arian-arian egiten dira, epe ertaineko hobekuntzak sortuz.

Beraz, ardatz honen xedea da hiriaren berroneratzea eta birgaitzea **etxebizitza eskuragarritasunaren politikaren lehentasun bihurtzea**, bi norabidetan:

1. **Etxebizitza parkea birgaitzea eta irisgarritasuna hobetzeko ekintzak jasotzea**, bereziki Alde Zaharrean eta gune degradatuetan.
2. Barrurantz haziz, eraikia dagoen hirian etxebizitza babesturak lortzea (lonjak, baserriak eta etxebizitza handiak).

Diagnosticako erakusten duenez, Bermeoren erronka ez da soilik etxebizitza gehiago eraikitzea, baizik eta **dagoena berroneratzea**, birgaitzea eta hiri-egitura funtzional eta irisgarriago bat

sortzea. Horrek izango du eragin handiena etxebizitza eskuragarriaren prezioetan, hutsen mobilizazioan eta hiri-kalitatean, eta etxebizitza babestu edo alokairu publikoaren kokapen errealean.

2.1.1 EKINTZA – BIRGAITZE INTEGRALA ETA LAGUNTZAK

EGOERA

Esan denez, Bermeoko udalak lanketa sakona egin du birgaitze integrala behar duten zonaldeen identifikazioan. Horiek hurrengo puntuetan jorratuko dira. Eremu berezietan ez dauden eremuak begirako laguntza-ekintzak posibleak aurkeztuko dira.

EKINTZA

Hemen aukera ezberdina, baina tira, ulertu dudanez, Bermeon gune narriatu, Alde Zahar plan berezi... bideratzen ari zarete, zonaka, laguntza eremu honetan, ezta?

Etxebizitza bat alokagarri egiteko aintzat hartu behar dira etxebizitzaren egoera, irisgarritasun baldintzak (blokean eta auzunean) edo blokearen egoera bera. Horiek berroneratzen laguntzeko ekintza posibleak zerrendatzen dira hemen.

1) Igogailu eta irisgarritasun beharren azterketa

- Igogailu-plan xehea egitea, eraikin bakoitzaren bideragarritasun teknikoarekin. Lehenetsuneko instalazio-guneak identifikatzea eta horiek finantzatzen laguntzeko iturriak bilatzea.

2) Diru-laguntzak indartu eta egokitzea

- Birgaitze eta irisgarritasunerako laguntzak **handitzeko** aukera aztertzea. **EOIZ** hobaria zabaldu edo indartzeko aukerak baloratzea (Foru Arauen baitan). Laguntzak **eremu edo auzune** kritikoetan lehenestea, identifikatuz harago besterik balego.

3) “Open Gela” eredua martxan jartzea (berria edo udaleko zerbitzu gisa)

- Bizilagunentzako arreta, informazioa, aholkularitza eta laguntza teknikoa. Jabego komunitateei pizgarriak azaldu eta diru-laguntzak kudeatzen lagundu. EJrekin koordinatuta, laguntza eta aholku osagarriak jasotzeko bidea ireki.

5) Diru-laguntzen baldintzak babes-mailarekin lotzea

- Printzipio orokorra: diru-laguntza publikoak jasotzen dituzten etxebizitzek **babes-maila** izango dute, jasotako laguntzaren proportzioan (alokairura ateratzeko baldintzak, salerosketa mugak, e.a.).

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrek harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala

2.1.2 EKINTZA – ALDE ZAHARRA BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA

EGOERA

Bermeoko Alde Zaharra da udalerriko guneharen bat: biztanleriaren zati esanguratsua bizi da bertan, baina etxebizitza parkea **zaharkitua, huts kopuru handikoa** eta irisgarritasun-arazo larriak ditu. Diagnostikoak jasotzen duenez, Alde Zaharreko etxebizitzaren ia **heren bat** ez da etxebizitza nagusi gisa erabiltzen (%29,8), eta huts asko ezin dira merkatura atera egoera fisiko eskasagatik eta igogailu faltagatik.

Gaur egun badaude zenbait tresna:

- **EIOZ hobaria**: %50eko hobaria Alde Zaharreko birgaitze-obretan (udalarentzat interes berezitzat jotakoak).
- **Alde Zaharreko Plan Berezia** idazteko asmoa, eta **BERUALA eta Udal etxebizitzetan inbertsioak 2026an**.
- **Diru-laguntzekin** kale eta espazio publikoen konponketak eta irisgarritasun hobekuntzak.

Hala ere, ez dago **birgaitze integraleko programa artikulatu** bat bizitegi-parkea berroneratzeko, hutsak mobilizatzeko eta laguntzak modu sistematikoan antolatzeko. Lokalbide programa ez da berrituko eta aldi batez egon zen gazteak laguntzeko programa desagertu da (Gaztelagun sortu zenean). Gauzak egiten dira, baina agian, jarduna sakabanatuta dago, Beruala tresna egon arren.

EKINTZA

Hau zehazteko informazio nahikorik ez dut izan, gainera Beruala moduko tresna baduzue, ziur hau oso landua duzuela, hemen nuen informazioarekin irizpide oso orokorrak bota ditut, askoz gehiago ez.

1) Alde Zaharreko birgaitze planei Ekintza Plan honetako neurriak txertatu

- Plan Berezia, EIOZ hobariak, Bizigune, kanona, NGEU inbertsioak eta BERUALAren jarduna **programa bakar** batean artikulatzea, edo gutxienez, ondo artikulatuak.
- Helburuak: hutsen murrizketa, irisgarritasunaren hobekuntza eta etxebizitza parkea mobilizatzea alokairu eskuragarriaren alde.

2) Laguntza espezifikoa indartu eta egokitzea

- EIOZeko %50eko hobaria mantendu eta, beharrezkoa bada, **lehentasunezko eremuetara** (kale zehatzak, bloe kritikoak) bideratzea.

3) Beruala indartu Arreta eta aholkularitza zerbitzu espezializatua martxan jartzea

- **Ez dakit oso ondo zertan den egun, bileran komentatzeko.**

4) Diru-laguntzak babes-mailarekin lotzea

- Alde Zaharreko birgaitze-laguntzak jasotzen dituzten etxebizitzek **babes-maila** izango dute, jasotako diru-laguntzaren arabera: salerosketan muga batzuk, eta, kasuan kasu, **alokairu eskuragarrian** merkaturatzeko lehentasuna.

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrek harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala**

2.1.3 EKINTZA – BIRGAITZE INTEGRALERAKO EREMUAK (ZARRAGOITXI, KURTZIO, TXIBITXIAGA)

EGOERA

Bermeoko hiriguneak **hiru eremu degradatu ofizial** ditu deklaratuak: **Kurtzio, Zarragoitxi eta Itxasbegi** (Txibitxiaga), Eusko Jaurlaritzak 2019ko ekainaren 21eko Aginduaren bidez *Área Degradada* kategoria eman ziena eta ARI/ARI motako laguntzak aplikagarri bihurtzen dizkiena. Aginduak berariaz jasotzen du auzo horiek degradazio ekonomiko-sozial eta eraikuntzazko baldintzak betetzen dituztela, eta, ondorioz, **birgaitze integralerako laguntza kualifikatuak** jasotzeko eskubidea dutela.

Horrez gain, 2023-2026 artean Bermeon martxan dago **IPEI – Hiri Berroneratze Integraleko Proiektua**, gune degradatu horietan esku hartzeko:

- **Birgaitze pribatuan:** 3.239.191,40 € (77 etxebizitza, Iparragirre kalea).
- **Eremu publikoan:** 2.146.323,23 € (igogailuak, plazak, zirkulazio eta irisgarritasun hobekuntzak; Zarragoitxiko sarrera berritzea, e.a.).
Udalak nabarmendu duenez, obra publikoan **irisgarritasuna** da irizpide nagusia, eta berroneratze hauek 2026ko urrira arte daude indarrean.

Eremu hauek dira, hain zuzen, etxebizitza degradatu gehien pilatzen dituztenak, eta aldi berean **alokairu eskuragarri berria** sortzeko aukera handiena dutenak, birgaitzeak merkaturatze-baldintzak hobetu ditzakeelako.

Hala ere, epe laburrean ez da posible programa handirik ezartzea: plana egon daitekeen neurrian **martxan dagoena ondo gauzatzea eta hurrengo faseak prest uztea** da.

EKINTZA

1) IPEIren egungo jarduketak indartzea eta koordinazioa bermatzea (2026 arte)

- Zarragoitxi, Kurtzio eta Txibitxiagan dauden obra pribatu eta publikoei lehenetasuna eman.
- Irisgarritasuneko esku-hartzeak (igogailuak, sarrera eta komunikazio-hobekuntzak) lehenestea.
- Etxebizitza birgaituen jarraipena egitea, mobilizagarriak direnak identifikatuz.

2) Birgaitze integralerako laguntza osagarriak antolatzea

- ARI izendapenak ahalbidetzen dituen laguntza kualifikatuak erabilgarri jartzea.
- 2.1.1 ekintzarekin koordinatuta, birgaitze lanetarako laguntza bereziak eta EOIZ hobariak eremu hauetan **lehenetasunez** aplikatzea.

3) Eremu degradatuetako birgaitze-zerbitzua artikulatzea (Open Gela eredua)

- Auzo hauetarako arreta eta aholkularitza espezifikoa: diru-laguntzak, proiektuak, komunitateekin lana. Bizilagun eta jabeekin proiektu kolektiboak bideratzea (fatxadak, igogailuak, irisgarritasun osorako planak).

4) Alokairu eskuragarria sustatzeko lotura

- Birgaitutako etxebizitzak alokairu eskuragarrian sartzeko neurriak:
 - laguntza publikoak jasotzen dituzten etxebizitzetan **babes-maila** ezartzea;
 - BERUALAren koordinazioa mobilizazio-aukerak aztertzeko;
 - Bizigune programetarako egokiak identifikatzea.

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrek harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila** (ari-eremuetako proiektuak eta koordinazioa)
- **Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila** (laguntza kualifikatuak, ARI eremuen jarraipena)
- **BERUALA**

2.1.4 EKINTZA – IRISGARRITASUNA ETA HIRI-BERRONERATZE PUNTUALAK

EGOERA

Bermeok azken urteetan **irisgarritasunaren hobekuntzan egindako inbertsioak** funtsezkoak izan dira Alde Zaharreko hiri-baldintzak hobetzeko. 2023tik aurrera, kale ugari **altuera bakarrean** jarri dira, oztopo fisikoak kenduz eta mugikortasun murriztuko pertsonentzako sarbidea hobetuz:

- Intxausti kalea
- Nardiz Tar Jon
- Doniene kalea
- Areilza kalea
- Arostegi kalea (lizitazio prozesuan)

Guztira, **800.000 € baino gehiagoko inbertsioa** egin da jarduketa publiko hauetan, eta Udalak argi du Alde Zaharreko berroneratzea “urteetako prozesua” dela eta oraindik ez dagoela bukatuta. Horrez gain, **Landatxuko gunea** da hurrengo erronka nagusia, irisgarritasuna eta hiri-egituraren kalitatea hobetzeko. Aldi berean, **irisgarritasun plan berria** idazten ari da Udala, etorkizuneko jarduketa-ildoak zehazteko.

EKINTZA

1) Martxan dauden irisgarritasun-proiektuak amaitzea eta sendotzea

2) Irisgarritasun Plan berria gauzatzea (lehentasunezko neurriak)

3) Eremu degradatuetan irisgarritasuna birgaitze integralean txertatzea

- 2.1.3 ekintzarekin koordinatuta, Zarragoitxi, Kurtzio eta Txibitxiagako urbanizazio-lanetan irisgarritasuna irizpide nagusia izaten jarraitzea.

Ardatz honen 3 urteko epean ez da aurreikusten jarduketa berrien eskala zabaltzea; helburua da **martxan dauden proiektuak ondo amaitzea eta plan berriak abiaraztea**, hiri-berroneratzeak etxebizitza eskuragarritasuna hobetzeko baldintza izan daitezen.

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala – Hirigintza Saila

2.1. BARRURANTZ HAZI: ETXEBIZITZA BABESTUAK ERAIKITAKO HIRIAN

2.2.1 EKINTZA – ALOJAMENDU TURISTIKOEN PRESIOA ETA ETXEBIZITZA

EGOERA

Bermeok **presio turistiko nabarmena** du, eta horrek eragin zuzena izan du etxebizitza merkatuko eskuragarritasunean. Gaur egun **300 Etxebizitza Turistiko (ETE) baino gehiago** daude, eta horrek **6,1 ohe / 100 biztanle** ratioa ematen du; EAEko eta Bizkaiko batez bestekoaren gainetik dagoen presio-maila da.

Presio honek bi ondorio nagusi ditu:

1. **Alokairu arrunteko eskaintza murriztea**: ETEak merkatuko etxebizitza asko xurgatzen ditu, batez ere Alde Zaharrean eta eremu turistifikatuetan, alokairu iraunkorraren prezioak igotzen lagunduz.
2. **Berroneratze efektu mistoa**: Alde Zaharreko etxebizitza askok, egoera txarrean zeudenek, birgaitze eta konponketa lanak jaso dituzte ETE gisa merkaturatzeko. Honek hirigintza-berroneratze efektu positiboa izan du, baina aldi berean **alokairu irisgarriaren galerarekin** lotu da.

Turismo-presio hau mugatzeko eta ordenatzeko, Bermeoko Udala **HAPOaren aldaketa puntuala** idazten ari da. Kontratua uztailean sinatu zen eta Udalak espero du aldaketaren **hasierako onarpena 2025 amaieran edo 2026 hasieran** izatea. HAPO aldaketak ETE-en kokapena, dentsitatea eta baldintza urbanistikoak mugatzea du helburu.

Kontuan hartuta prozesua jada martxan dagoela eta hiru urteko ikuspegian ezinezkoa dela arautze-esparru berri bat irekitzea, Ekintza Planak **ez du neurririk asmatuko**, baizik eta egungo prozesua babestu eta sendotuko du.

EKINTZA

1) HAPO aldaketa puntuala amaitu eta onartzea lehenestea

Planak gomendatzen du Udalak:

- ETEen arautzeko HAPO aldaketa puntuala **amaitu eta tramitazio osoa lehenestea**.
- Alde Zaharrean eta presio altuko guneeetan **ETEen gehieneko dentsitatea mugatzea**.

2) Ez da proposatuko arautze osagarririk

Berariazko lanketa egiten ari da Udala, eta beraz, 3 urteko epean ez da egokia bestelako aldaketa estrukturalik proposatzea, Udalak jada martxan duen prozesua trinkotzea baita eraginkorrena.

3) Turismoaren eraginaren jarraipena

HAPO aldaketak indarrean sartzen direnean, Udalak datu bilketa sistematikoa egingo du: ETEen dentsitatearen bilakaera, alokairu arrunteko eskaintzaren aldaketak, Alde Zaharreko birgaitzeen inpaktua, etab.

Helburua da arautze berriak **etxebizitza eskuragarritasunean izan duen eragina** ebaluatzea.

4) Jabe komunitateak informatu

Jabe komunitateak horrela erabakitzen badu, ETEak jartzea debekatu dezake. Horretarako badira estatutu-aldaketa egiteko modelo estandarrik, eta informazioa zabaldu daiteke herrian.

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrek harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila**

2.2.2 EKINTZA – LONJAK BIZITOKI BILAKATZEKO AUKERA

EGOERA

Bermeok ez du gaur egun **lonjak etxebizitza bihurtzeko estrategia espezifikorik**, baina Alde Zaharreko **PERIaren hasierako onarpenak** norabide argia markatu du: erabilerarik ez duten behe-solairuetako lokaletan etxebizitza sortzeko aukera zabaltzea, kale gehiagotan, erabilera hutsetik aktibaziora igarota. Helburua da **alokairurako etxebizitza gehiago sortzea**, hutsune komertzialak murriztea eta auzoaren berroneratzea indartzea.

Hala ere, udalerrian ez da oraindik aztertu zein gune diren komertzialki estrategikoak eta zeinetan den egokia bizitegi-erabilera txertatzea. Horrek arriskua dakar: funtzio komertziala gal dezakete beharrezko kaleek, eta erabilera nahasketa ez da beti egokia.

EKINTZA

1) Lonjen potentzialari buruzko azterlan selektiboa egitea

- Bermeo osoan mapa bat egitea: **kale-gune komertzialak** babesteko, eta erabilera komertzialik ez duten edo ez duteneko **etxebizitza bihurtzeko aukera** baloratzeko.
- Azterketa hau PERIarekin eta planeamendu xehatuarekin koordinatuko da.

2) Ordenantza zehatza lantzea (zonakatua edo lokalka)

- Udalak ordenantza espezifiko bat idatziko du, honako hauek zehaztuz:

- zein kaleetan “bajoen etxebizitzet” bidea ireki daitekeen, zer baldintza tekniko bete behar diren (ikusgarritasuna, altuera, bizigarritasuna), eta zein gune komertzial **babestu** behar diren bereziki (ez bihurtzeko).

3) Sortutako etxebizitzak tasatu gisa katalogatzea

- Lonja-etxebizitza bidez sortutako etxebizitzak **tasatu** moduan sailkatuko dira, prezioa eskuragarrian mantentzeko. EOIZ bidez **%50eko hobari fiskalak** aplikatuko dira birgaitze-obran (2.1.1 eta 1.2.3 ekintzekin lerrokatuta).

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrekin harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala – Hirigintza Saila
- Bermeoko Udala – Ogasuna (EOIZ hobariak)

2.2.3 EKINTZA – BASERRIAK: SEGREGAZIOAK ETA BIZITEGI-ERABILERAREN INDARTZEA

EGOERA

Bermeoko udalerrian badira **baserri eta landa-eraikin ugari**, baina gaur egun ez dago **politikoki artikulatutako estrategiarik** haien potentzial bizitegia aprobetxatzeko. Udalak berak azaldu duenez, segregazio horizontalak **baimenduta** daude planeamenduan, baina: ez da **udal-ordenantza zehatzik** garatu, ez da **errola xehaturik** egin, eta ez dago **neurri fiskal aktiborik** (EOIZ edo HGZ bidez) birgaitzea edo etxebizitza berriak sortzea errazteko.

Horrek esan nahi du Bermeok izan dezakeela **etxebizitza berriak sortzeko potentziala eremu barreiatuan, nahiz eta hori lehentasuna ez izan (baserrien nekazaritza jarduna babestu behar baita)**. Baserri askok bigarren erabilera dute edo azpierabiliak dira, eta segregazio egokiekin 2-4 etxebizitza sortzeko aukera egon liteke, baina ez dago metodologia edo prozedurarik definituta.

EKINTZA

1) Baserrien errolda xehatua egitea

Udalak errolda bat egingo du baserri guztiekin: egoera fisikoa, irisgarritasuna eta zerbitzu-sareen hurbiltasuna, babes-mailak eta mugak, eta segregazio horizontalerako bideragarritasuna (2-4 unitate arte). Errolda honek argituko du **zein baserritan** dauden baldintza errealak etxebizitza berriak sortzeko.

2) Segregazio horizontalak arautzeko Udal Ordenantza espezifikoaren lantzea

Aukerak aztertuko dira: 2-4 etxebizitza arte sortzeko aukera arautuko duen ordenantza garatu, baserriz-baserri baldintzak zehaztuz (bizigarritasuna, altuerak, segurtasuna, irisgarritasuna, e.a.), eta udalerriko paisaia eta babesa errespetatzeko irizpideak txertatuz.

3) Birgaitze eta segregazioetarako pizgarriak aktibatzea

- Segregazio bidez sortutako etxebizitzetan **EOIZ hobariak** aplikatzea (%50 arte).
- Udalak aztertuko du **HGZ hobariak** ematea birgaitzen diren eta erabilera bizitegira bideratzen diren baserrietan.
- Helburua: baserriak **etxebizitza aktibo eta eskuragarri** bihurtzea.

4) Segregazio bidez sortutako etxebizitzak tasatu gisa katalogatzea

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrekin harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala – Hirigintza Saila
- Bermeoko Udala – Ogasuna (HGZ/EOIZ pizgarriak)

2.2.4 EKINTZA – ETXEBIZITZA HANDIEN SEGREGAZIOA

EGOERA

Bermeon **etxebizitza handiak** badaude, bereziki Alde Zaharrean eta eraikin zaharretako goi-solairuetan. Horietako askok **bizigarritasun eta irisgarritasun arazoak** dituzte, eta tamaina handiak zaildu egiten du birgaitzea eta merkatura ateratzea. Udalak berak onartu du **segregazio horizontalak eta bertikalak legez posible** direla, nahiz eta ez den oraindik politika edo ordenantza espezifikorik garatu.

Segregazioa aukera izan daiteke:

- **Alde Zaharrean okupazioa handitzeko.**
- **etxebizitza hutsak aktibatzeko.**
- eta tamaina handiko eta narriatutako etxebizitzak **tamaina ertaineko edo txikiko modu eskuragarrian** merkatura ateratzeko.

Hala ere, ez dago udal-ordenantzarik bizigarritasun baldintzak, irisgarritasun irizpideak edo sortzen diren etxebizitzaren tipologia zehazteko.

EKINTZA

1) Etxebizitza handien mapa eta segregazio potentzialaren azterketa

- Alde Zaharreetan eta eremu zaharretan tamaina handiko etxebizitzak identifikatzea.
- Bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak baloratzea (segregazioa bideragarria den ala ez).

2) Segregazioa arautzeko Udal Ordenantza lantzea

- 2 etxebizitza edo gehiagotan banatzeko irizpideak zehaztea: gutxieneko azalera, argiztapen eta aireztapen baldintzak, irisgarritasun irizpideak, eta obra arinen edo sakonen baldintzak.

3) Sortzen diren etxebizitzak tasatu gisa katalogatzea

- Segregazio bidez sortutako etxebizitzak **tasatu** moduan sailkatuko dira, prezio al bait eskuragarrian mantentzeko.

4) Birgaitze eta segregazio lanetan pizgarriak eskaintzea

- Birgaitze-obra **EOIZ %50eko hobaria** aplikatzea.
- Irisgarritasuneko lanak lehenestea (igogailuak, sarbideak).

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila**
- **Ogasun Saila** (EOIZ hobariak)

Ekintza horiek denek eskatzen dute: hiritarrek in harremanetan egoteko mekanismo garden, eraginkor eta fidagarriak (udal arduradunak ezarri, webgunea, HAZ, kudeaketa formak zehaztu, etab.)

3. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA

Testuingurua

Bermeoko etxebizitza merkatuaren tentsio nagusietako bat da **errenta baxu eta ertainek** duten zailtasuna alokairu arrunta ordaintzeko. Diagnostikoak argi erakusten du:

- Etxebideko eskaera guztien **%80,6** alokairu bidezko etxebizitzari dagokio, eta hori adierazle zuzena da herritarren premiaren norabideaz.
- Bizikidetza-unitateen **%33,9k** pertsona bakarra dute, eta talde horrek etxebizitzaren kostua gainditzeko arrisku ekonomiko nabarmenagoa du.
- Herritarren errenta maila (batez besteko errenta: **36.519 €**) eskasagoa da Bizkaiko batez bestekoarekin alderatuta, eta horrek zailtzen du alokairuen igoerari aurre egitea.

Egoera horrek eragin zuzena du **etxebizitza eskuragarritasunean**: Bermeoko biztanle askok ezin dute alokairu arrunta merkatuan ordaindu, eta, aldi berean, udalerrian etxebizitza publikoa urria da. Gazteen emantzipazioan, familia ahulen babesean eta hutsen mobilizazioaren eraginkortasunean gabezia bat dugu hor.

Prestazio-sistema publikoari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak kudeatutako **Emantzipa, Gaztelagun eta Etxebizitza Prestazio Ekonomikoak (EPE)** dira tresna nagusiak. Hala ere, Bermeoko Udalak azpimarratu du tokiko mailan **ez dagoela prestazioak integratzeko egiturarik**, ezta herritarrei prestazioetara heltzeko sistematikorik ere (EPEaren kasuan bai, ordea). Hor, laguntzak herritarrei helarazteko zereginean, badago zer hobetu.

Horrez gain, alokairu merkatuan hutsuneak daude: etxebizitza hutsen mobilizazioa oraindik eskasa da (1.2 ardatzean identifikatu bezala), parkea zaharkitua da eta birgaitzeak garestiak, eta alokairuen igoerak ez du loturarik herritarren errenta-ahalmenarekin.

Ondorioz, **alokairuaren eskuragarritasuna ez da soilik alokairuaren prezioak arautzeko kontua**, baita **diru-laguntza eta prestazio publikoen sistema egoki kokatzea** ere. Prestazio-sistema ongi funtzionatzen ez bada, mobilizazio-politikak eta eskuragarritasun urbanistikoak ez dute behar adinako eraginik izango.

Bermeoren erronka da, beraz:

1. Herritarrek prestazio-sistema ezagutzea eta honetara iristea erraztea.
2. Prestazio publikoak alokairu eskuragarriaren politikekin koordinatzea (Bizigune, alokairu babestua, hutsen mobilizazioa).
3. Eta tokiko mailan laguntza osagarriak aztertzea, batez ere egoera ahulen eta gazteen emantzipazioaren arloan.

Ardatz honen bidez, Udalak ez du prestazio-sistema “asmatu” behar, baina bai **herritarrek prestazioetara iristeko baldintzak hobetzea**, eta alokairu merkatuan dituzten gabeziak **laguntza publikoarekin orekatzea**.

Hori guztia, Etxebizitza Eskubidea bermatzeko sistemaren hiru oinarriak lotuz: **etxebizitza eskuragarria, prestazio publikoak eta lurraldetzeko lanketa lokala**.

3.1.1. EKINTZA – GAZTEEN EMANTZIPAZIOA

EGOERA

Beste toki askotan baina gutxiago bada ere, Bermeon ere, gazteek **emantzipatzeko zailtasunak dituzte (18–34 urte bitarteko 2.942 pertsona daude herrian, eta 939 gazte emantzipatu)**. Eerrenta maila ertain-baxua da, etxebizitza libreen prezioak ez datoz bat gazteen ahalmen ekonomikoarekin, eta eskaera egon badago eta tokikoa da: Etxebiden izena emandakoen %80,6k alokairua lehenesten du eta %83,7a Bermeon erroldatua da.

Udalak **ez du laguntza propio** espezifikorik gazteentzako, baina bai ondorioztatu du azken bi urteetan **Eusko Jaurlaritzaren programak sustatu** dituela (Gaztelagun, Emantzipa), GAZeko teknikaria etorri delarik informazioa ematera. Hala ere, ez dago **harrera, orientazio eta jarraipen mekanismo iraunkorrik**, eta herritar askok ez dituzte programak ezagutzen edo ez dakite nola tramitatzen diren.

EKINTZA

1) Gazteen emantzipaziorako informazio eta orientazio zerbitzu iraunkorra sortzea

- Udalak, BERUALAren edo Gizarte Zerbitzuen bidez, **“harrera-puntu” egonkor** bat sortuko du: Gaztelagun, Emantzipa eta EJren gainerako laguntzen inguruko informazioa, tramiteetan laguntza, eta gazteei etxebizitza bila laguntzeko orientazioa.
- Lagungarria bada: Alokabiderekin kolaborazio hitzarmena sinatu daiteke.

2) Programen dibulgazioa modu aktiboan indartzea

- Emantzipazio-laguntzak udal webgunean, sare sozialetan eta hezkuntza zentroetan zabaltzea.
- Urtero **informazio-saio ireki bat** antolatzea GAZeko teknikariekin koordinatuta.

3) Gazteentzako harrera mekanismoak etxebizitza politiketan integratzea

- **Lehenengo** ardatzeko ekintzekin lerrokatuta, gazteentzako alokairu eskuragarria lehenestea eta bereziki zuzkidurazko etxebizitzaren kasuan (emantzipazio denborari loturiko etxebizitzak sortuz).

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala – Gizarte Zerbitzuak / BERUALA
- Eusko Jaurlaritza – Alokabide

3.1.2. EKINTZA – ETXEBIZITZA ESKUBIDE SUBJEKTIBOAREN BERMATZEA (3/2015 LEGEA)

EGOERA

Etxebizitza Eskubide Subjektiboa (3/2015 Legea, ekainaren 18koa) bermatzeko, udalek **harrera, orientazio eta tramitazio mekanismo eraginkorrak** izan behar dituzte, herritarrek prestazio eta etxebizitza-aukeretara sarbidea izan dezaten.

Bermeoko Udalak Osoko Bilkuran erabaki zuen eskubide subjektiboaren harrera eta kudeaketa **BERUALAren bidez** egitea, leihatila bakar moduan. Hala ere, udal idazkariak adierazi zuen **ez dagoela berme juridikorik** sozietateari funtzio hori emateko, **estatutuak egokitu arte**, eta, ondorioz, egitasmoa blokatua dago egun.

EKINTZA

Hau bileran komentatzeko, ze ez dut info xeherik, hemen “aukerak”

1) “Leihatila bakarra” egituratzea: bide juridiko egokia definitzea

Udalak bi aukera aztertuko ditu: a) **BERUALAren estatutuak egokitzea**, 3/2015 Legearen arabera etxebizitza-eskubidea kudeatzeko ahalmenak barne har ditzan; edo b) Udalean bertan **unitate espezializatu** bat sortzea (Gizarte Zerbitzuak + Hirigintza koordinatuta), eskubide subjektiboa kudeatzeko.

2) Herritarrei orientazio eta tramitazio aktiboa eskaintzea

- EPE, Gaztelagun, Emantzipa eta bestelako laguntzen inguruko informazioa eta tramite-laguntza ematea.
- Harrera-txanda egonkorak eta telefono / online arreta kanala ezartzea.

3) EJrekin koordinazio protokolo formal bat ezartzea

- Kasu bakoitzaren jarraipena egiteko mekanismoa (alerta, epeak, balorazio soziala), eta 3/2015 legeak ezartzen dituen epe eta baldintzei jarraipen sistematikoa egitea.

4) Eskubide subjektiboaren jarraipen estatistikoa

- Urtero: zenbat eskaera, zenbat onarpen, zenbat kasu larri eta nola ebatzi diren. Datu horiek politika publikoetan integratzea (alokairu eskuragarria, hutsen mobilizazioa, laguntzak).

ARDURADUNAK

- Bermeoko Udala – Gizarte Zerbitzuak

- **Bermeoko Udala – Hirigintza Saila**
- **BERUALA** (estatutuak egokitu ondoren, edo ordeztu)

3.1.3 EKINTZA – ZAILTASUNAK DITUZTEN KOLEKTIBOENTZAKO ALOKAIRUKO DIRU-LAGUNTZAK

EGOERA

Alokairua ordaintzeko zailtasunak etxebizitza-segurtasun eza eta zorpetze egoerak sortzen ditu. GLL (Gizarte Larrialdietarako Laguntzak) bidezko udal laguntzek eskaera handia dute, baina:

- urteko aurrekontua **urtero agortu** egiten da, eta eskaera batzuk diruz lagundu gabe gelditzen dira.
- Udalak onartzen dituen eskaerak **2040 inguru** dira urtean, EJren gehieneko **3600** eskari potentzialetik behera **(hau ez dut ondo ulertu)**
- laguntzen kontzeptuak askotarikoak dira:
 - **alokairua (%23,0)**
 - **lehen premia (%20,06)**
 - **hipoteka-maileguak (%20,0)**
 - **hornidurak (%14,0)**
 - **zor metatuak (%13,5)**
 - **mantentze-lanak (%7,67)**
 - **altzariak (%1,75)**
- Alokairua, hipoteka-kargak eta zor metatuak guztien **%56,5** dira, eta, beraz, egoera ekonomiko ahulenetan presio gehien eragiten duten arloak dira.

Bestalde, litekeena da, maizter askok **lege-eskubide oinarritutako ez ezagutzea** (kontratu kopiak, gastuen banaketa, bermeak, obra txikien eskubidea, e.a.), eta askok egoera **irregulartasun edo abusuzkoetan** bizi izatea.

Bestalde, prestazioetan aldaketa nabarmenak izan dira. Orain artean Etxebizitzarako Prestazio Osagarri (EPO) gisa ezagutzen zena Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) izatera igaro da Gainera, Lanbidek kudeatu ohi zuen prestazioa Etxebidek eramango du orain. Horrekin, hainbat zailtasun edo erronka azaleratu dira. Batik bat:

- EPE jaso ahal izateko, Etxebiden 3 urteko antzintasuna behar da. EPO kobratzen zuten askok ez dute, eta pentsatzekoa da, orain, GLL laguntzak beharko dituztela EPO jasotzen zuten hainbatek. Gainera, dirudienez, oraindik arazoak daude Etxebideren eta GGZZ arteko informazio trukean, eta horrek zaildu egiten du pertsonen jarraipena eta dagozkien prestazioen izapidetzearen lana.

- EPE presentzialki kudeatu ahal izateko, pertsonak **(Bilbora?)** jo behar du; edo bestela, telematikoki egin. Ez da gauza erraza (aplikazioa, dokumentuak lortzea, hizkuntza kasubatzuetan...). Horregatik, erabiltzaile askok GGZZ jotzen dute, laguntza eske, nahiz eta hori egitea ez den GGZZ funtzioa.
- Lehen EPO ez zen GLL laguntzekin osagarria; EPE aldiz, bai. Baliteke mantenu-gastu alorrean eskaerak asko handitzea GLL atalean, eta horri aurre egin beharko zaio.

EKINTZA

1) GLLaren egungo dinamika mantendu, baina indartu

- Udalaren balorazioa positiboa den heinean, GLLren egungo jarduna mantentzea gomendatzen da. Aurrekontuen jarraipena zorrotz egitea eta urte erdiko balantzeak egitea eskari berria aurreikusteko.
- Udala baloratu beharko du: estali gabe geratzen diren eskaerak tokiko aurrekontuz estaltzea. Planak horren alde egitea gomendatzen du.

2) EPOtik EPera igarobidea egin, eta Etxebiderekin koordinazioa estutzea

- Berriki, EPOtik EPera pasa gara, eta horrek aldaketak ekarri ditu. Garrantzitsua da Udala, eta bereziki GGZZ aldaketa hori komunikatu eta hartzaileak laguntzea, bidean jendea gera ez dadin. Bide horretan Etxebiderekin koordinatu beharko da.

3) GLL eskariaren bilakaera monitorizatzea eta aurrekontua egokitzea

- Etorkizunean eskariak gora egin dezakeenez, Udalak aztertu beharko du zein puntutara **kompensatzen duen EJ** eta zein zatiri egin diezaiokeen aurre Udalak.
- Aurrekontu-malgutasuna planteatzea, batez ere alokairuari lotutako laguntzetan.

4) Maizterrei beren eskubideak ezagutaraztea

- Informazio kanpaina laburrak eta udaleko orientazio zerbitzu espezifikoa: kontratu erduei buruzko informazioa, gastuen banaketa egokia, abusuzko egoeren identifikazioa, eta dagokion udal eremura (lege aholkularitza, gizarte zerbitzuak edo kontsumitzaile bulegoa) bideratzea.

Udalak ez du kontrol eskumenik, baina bai **orientazio eta babesa** eman dezake.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Gizarte Zerbitzuak** (GLL, orientazioa)
- **Bermeoko Udala – Hirigintza / Etxebizitza Arloa** (Etxebiderekin koordinazioa)

3.1.4 EKINTZA – ETXEGABETZE EGOEREN AURREKO PROTOKOLO KOMUNA

EGOERA

Bermeon **ez dago gaur egun protokolo formalik** etxegabetze egoerei modu koordinatuan erantzuteko. Diagnostikoak adierazten du etxebizitza-prekarietate eta alokairuaren tentsioak **egoera larriak** sortzen dituela: zor metatuak, kontratu gabe bizitzea, irregulartasunak eta kaleratze arriskuak.

Udalak berak adierazi duenez, **maila teknikoan ez dago protokolorik**, eta 2026ari begira aztertzen ari dira **gizarte-eragile batekin** akordio bat lortzea, baina oraindik ez dago ezer erabakita. Egoera honek hutsune nabarmena sortzen du premiazko kasuetan: ez dago esku-hartze azkar eta koordinaturik, eta zerbitzu bakoitzak bere kabuz jarduten du.

EKINTZA

1) Etxegabetze egoeren inguruko “Mahaia” sortzea

Udalak lan-mahai egonkor bat eratuko du, honako hauek barne hartuta: **Gizarte Zerbitzuak, Hirigintza / Etxebizitza arloa, Alkatetza**, eta beharrezkoa bada, **gizarte-eragile espezializatuak**.

Mahaiak helburu hauek izango ditu: informazio partekatua, kasuen jarraipena eta irizpide komunen definizioa.

2) Egin izan diren jarduketaren balorazio bateratua

- Azken urteetako kasu eta esku-hartze informalak aztertzea.
- Funtzionatu duten mekanismoak identifikatzea.
- Mantendu beharreko prozedurak eta zuzenduko direnak zehaztea.

3) Protokolo komuna idaztea eta adostea

Protokoloak honakoak zehaztuko ditu:

- Udaleko unitate bakoitzaren **zeregina** (Gizarte Zerbitzuak, Hirigintza, Alkatetza).
- **Alertaren eta aktibazioaren mekanismoa** (zerbitzuak aktibatzen diren, nola eta zein epeetan).
- Familiari **alternatiba puntual** bat eskaini ote zaion (ostatu-harrerak, larrialdiko baliabideak) edo **Bizigunen lehentasuna** baloratu den.
- Egoera zaurgarrietan aplikatuko diren **babes-neurri osagarriak**.

4) Jakinarazpena eta barne-koordinazioa

- Behin protokoloa idatzita, udaleko **zinegotzi eta teknikari guztiei** jakinaraziko zaie.
- Herritarrei ere informazio argia eskainiko zaie: non jo, nola aktibatzen den protokoloa eta zer laguntza eskuratu dezaketen.

ARDURADUNAK

- **Bermeoko Udala – Gizarte Zerbitzuak**
- **Bermeoko Udala – Hirigintza / Etxebizitza Arloa**
- **Alkatetza**
- **Tokiko gizarte-eragileak** (protokoloarekin bat eginez gero)