

**LEKEITIO BIZITEGI-
MERKATUKO EREMU
TENKATUAREN
IZENDAPENA**

EKINTZA PLANA

2026ko 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 – ETXEBIZITZA-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 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, horrek ekarriko die etxebizitza merkatuan eragiteko zenbait neurri hartu ahal izatea.

Aipatutako irizpideak EAE mailan betetzen dituzten udalerrien zerrenda argitaratu zuen Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean. Lekeitio zerrenda horretan agertzen zen 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioetako bat betetzen duelako. Hartara, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatzeko aukera dago.

Izendapen horretarako egin behar den prozedura formala hasteko 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. Ekintza plan hori izendapena indarrean legokeen hiru urteetarako litzateke.

Finean, orrialdeotan ekintza plan hori dago jasota eta bere helburua da, Lekeitioko etxebizitza eskuragarrien eskaintzan hautemandako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko neurriak zehaztea. Planean jasotako hainbat neurri dagoeneko indarrean daude. Beste hainbat neurri aldiz, BMTE izendapena eskuratu ostean hartuko dira.

Ekintza plan hau garatzeko lehen lanak bi dira: batetik, Lekeitioko 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; hain zuzen, etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko instituzio autonomiko eta lokalen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren beharra nabarmentzen duena. Izan ere, Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenarekin

gertatzen den bezala, beste neurrietan ere elkar-ukitzen baitute administrazio lokalek eta autonomikoek.

Jaurlaritzari aurkeztu eta berarekin adostu behar da ekintza plan hau. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak prestatu duen ereduaren arabera, ekintza planak honako atalak izango ditu:

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

Behatokiaren arabera, txostenak 4 ardatz hauek izan behar ditu gutxienez: 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, lege hauek 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 funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.
- 149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei 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, Lekeitioko Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen planak ondorengo misioa eta bisioa izango ditu:

MISIOA: Udal etxebizitza-politikak garatzeko neurriak proposatu, adostu eta egikaritzea Lekeitioko herritarren etxebizitza premiak asebate daitezen. Horrela, biztanleek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izatea bermatzeko.

BISIOA: Lekeitioko herritarren beharrak ase eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak gauzatzea da bisio honen oinarri nagusia. Horretarako, herritarrek etxebizitza baldintza duin eta arrazoizkoetan eskuratu ahal izan behar lukete, betiere, etxebizitzara bideratuko den ahalegin ekonomikoa bizikidetza-unitatearen diru-sarreraren %30etik beherakoa izanda. Bide batez, herritarren bizi-baldintzak zaindu eta udalerriaren kohesio soziala hobetu nahi da hemen zehaztutako eskuhartzeen bitartez; hala nola, askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatu baten bidez.

2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

1.LEHENTASUNA

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

2. LEHENTASUNA

Lekeitioko 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

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

4. LEHENTASUNA

Alokairu parkera mobilizatzeko Lekeitioko udalerrian hutsik dauden etxebizitzak identifikatzea -149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidea jarraituz- , eta ondoren, horietako asko urte osoko alokairura zuzentzen den etxebizitza parkean sar daitezen lortzea.

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 Lekeition etxebizitza berriak eraiki badira ere, 2020ko Lekeitioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak (HAPO) ez ditu bermatzen egungo herritarren etxebizitza beharrak; ez babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzari dagokienean, ez etxebizitza libreei dagokienean ere.

Hori horrela, eraikiko diren etxebizitza berrien ehuneko handi bat babes publikokoa eta alokairukoa izan beharko litzateke, etxebizitzaren funtzio soziala bermatu nahi bada. Etxebizitza parkearen garapena, une honetan, exekuzio bidean edo erabakitze prozesuan dauden etxe berriak aintzat hartuta, honela aurreikusten da:

EREMUA	BSE	ET	Zuzkidurazko etxebizitza	Libreak	Egoera
ALDAZTORREN					
PE-01	30	30		60	Plan berezia aurkeztuta
KARABIAN					
PE-02	60				Plan Bereziari hasierako onespina
BEITIA HOTELA					
AD-R02				16	Eraikuntza lanetan
MARIA DIAZ DE HARON					
AI-R02				11	Xehetasun-azterketa aurkeztuta
MERTZEDARIOAK					
AI-R04				40	Eraikuntza lanetan

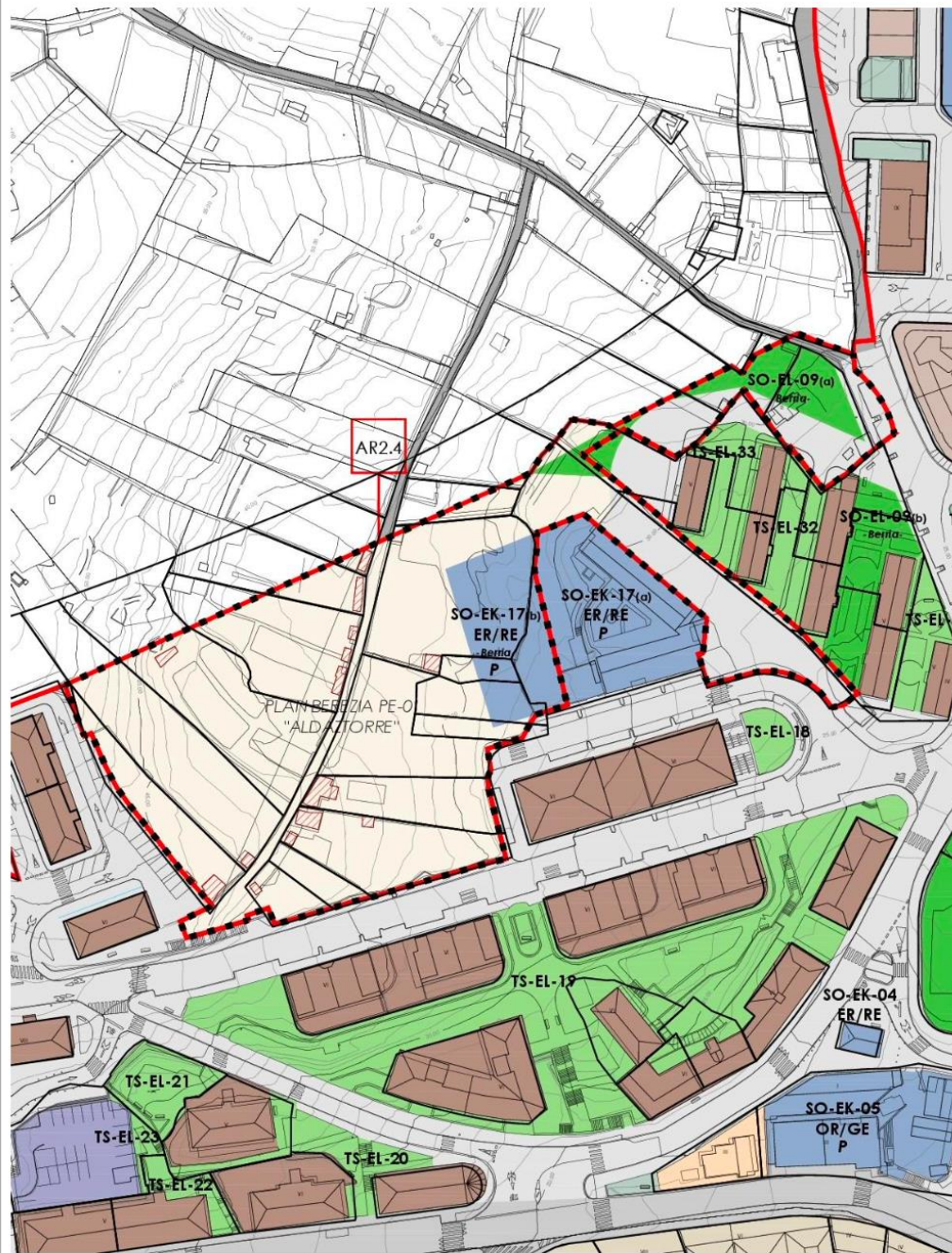
Beraz, HAPOn aurreikusten ziren 310 etxebizitzetatik 247 etxebizitza berri gauzatzeko bidean daude, horietatik %48,6 babesen bat daukatenak.

Bizitegi-Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko diagnostikoan adierazten den moduan, egun, Etxebiden inskribatuta 221 eskaera aktibo daude; mila biztanleko 30,9 eskaera. Bi datu azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %78,2 Lekeition bertan erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, eta hori datu esanguratsua da. Bigarrena, eskaeren %71,0 alokairu eskaerak dira. Herrian erroldatuta dauden eskatzaileen %71,7k alokairu eskaera egin du.

Proportzio hauek esanguratsuak dira Lekeition dagoen etxebizitza beharraren karakterizazioa egiteko. Eskatzaileen ezaugarriei dagokienez diru-sarrera maila ertaineko eta ertain altuko pertsonak dira. Eskaeren heren bat baino gehiago (%33,5) errenta maila ertain baxuko (12.000-21.000€) pertsonak egiten dituzte eta ia beste heren bat (%28,5) errenta maila ertain altukoek (21.000-56.000€). Eskaera horietatik erdiak baino gehiago (%62,4) etxean pertsona bakarra bizitzeko dira. Hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri: etxebizitza-premia berezidun 42 eskaera daude, 36 urtetik beherako pertsonen 45 eskaera. Lekeitioko etxebizitza eskaera datuek adierazten dute udalerrian etxebizitza beharra bertako herritarrek dutela.

1.1.1 EKINTZA - Etxebizitza babestuak sustatu, albait gehien alokairuan (Aldaztorren).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Hurrengo urteetan ehundik gora etxebizitza egingo dira Aldaztorreko zonaldean. Horretarako, PE-01 Aldaztorreko plan berezia aurkeztuta dago baina ez du hasierako onespénik. Guztira 120 etxebizitza eraikitzea da asmoa. Horietatik babes sozialeko etxebizitzak 30 izango dira. Bestetik, etxebizitza tasatuak 30 eta libreak 60.



Promozio pribatua da eta egun, Lekeitioko Udalak ez dakizki etxebizitza hauen ezaugarriak. Hori dela eta, babes sozialeko 30 etxeetatik alokairukoak zenbat izango diren zehaztu gabe dago.

Testuinguru honetan bi aukera aztertu daitezke: 30 etxeok promotoreak eraikitzea eta saltzea edo, bestalde, Udalak bere gain hartzea alokairura bideratutako babes sozialeko etxebizitzak egiteko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Datozen hilabeteetan plan bereziko dokumentuak aztertu, errekerimenduak egin eta 2026ean tramitazioari ekingo zaio. Promotorearekin elkarlan aukerak aztertzeko bilera burutuko da eta horren arabera promozio honen norabidea erabakiko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

1.1.2 EKINTZA - Etxebizitza sozialak sustatu, al bait gehien alokairuan (Karabian).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Karabiako plan bereziari (PE-02) hasierako onespena eman zaio. Espozizioan egon da eta berdintasun txostena falta zaio. Urtarrilean behin betiko onespena emango zaio. Horrela, Sabino Arana Uribidea hiribideko 20. zenbakiaren alboko lursailean babes sozialeko 60 etxebizitza eraikitzeke dira. Etxebizitza kopuru honetan oinarrituta kalkulatu da guztira 180 pertsonen etxebizitza beharrei erantzungo zaiela.



Hori aurrera eramateko Lekeitioko Udalak Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmena sinatu zuen. Hitzarmenaren arabera, Lekeitioko Udalak plan berezia egingo du eta Eusko Jaurlaritzak babes sozialeko 60 etxebizitza eraikiko ditu. Hauek denak alokairura bideratuko dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Lekeitioko Udalak Eusko Jaurlaritzarekin zehaztu beharko ditu promozioaren hurrengo urratsak eta horien ezaugarriak.

Honen harira, helburuetako bat bertako gazteak herrian gelditzea denez, gazteentzako kupoak egungo errealitatera egokitzea proposatzen da. Gazteentzako kupoak %50ra irits daitezke, egun. Hala ere, helburua alokairu sozialeko parke eskuragarri, zabal eta unibertsa lortzea litzateke; errenta, adin, edo jatorri kultural bereko jendez osatutako zonalde isolatuak sortu gabe.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

1.1.3 EKINTZA - Tasatutako etxebizitzak sustatzea (Aldaztorren).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: PE-01 Aldaztorreko plan bereziaren baitan jabetzan izango diren etxebizitza tasatuen promozioa ere sustatuko da. Horiek arautzen dituen sustapen pribatuko ordenantza dago eta 15 urte ditu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Datozen hilabeteetan plan berezia ezagutuko da eta hurrengo pausuei bide emango zaie.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala eta promotore pribatua.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lekeitioko etxebizitzaren erabilera-maila txiki samarra da. Herriko 1977 etxebizitzatan (%37,4) ez dago inor erroldatuta. Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera, etxebizitza ez-nagusien tasa %39,8koa da. Katgoria horretan sartzen dira etxebizitza hutsak, bigarren etxebizitzak edota pisu turistikoak. 2024ko urtarrilaren 1eko datuen arabera, udalerriko etxebizitza parkearen %17,2a, une horretan, hutsik zegoen eta %25,4ak ez zuen erabilera egonkorrik. Azken urteetan, etxebizitza ez-nagusien tasak ez du aldaketa esanguratsurik izan. Erreferentziazko eremuekin alderatuta, Lekeitioren ehunekoa (%39,8) Lea-Artibaikoa (%28,9) baino askoz handiagoa da, eta zer esanik ez, Bizkaikoa (%13,7) edota EAEkoa (%14,4) baino.

Jakina denez, erroldaturik gabeko etxebizitza bat eta etxebizitza hutsa ez dira gauza bera. Hutsak beti dira erroldaturik gabeak, noski; baina horrez gain, bi aldagai hartu behar dira aintzat:

- **Bi urtez hutsik egotea:** Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza hutsen dekretuak (2021-6-8) honela definitzen du hutsik dagoen etxebizitza: bizitegi-erabilerarako erabil daitekeen egunetik aurrera bi urtean etengabe hutsik dagoena¹.
- **Horniduren aldagaia, gutxieneko kontsumoa:** inor bizi ez dela egiaztatzeko eta, hortaz, etxebizitza hutsa dela baieztatzeko ur, argindar edo gasari erreparatu

¹Egon daitezke bi urtez erroldaturik izan ez, baina "huts" moduan kontsideratuko ez direnak. Dekretuak zehazten ditu: bigarren bizitegitarako etxebizitzak; lanagatik, osasunagatik, mendekotasunagatik edo gizarte-larrialdiagatik aldi baterako etxez lekualdatzeko kasuak, eta gutxienez hiru hilez merkatuko prezioetan salmentan edo alokairuan eskainitako etxeak. Era berean, salbuetsita egongo dira administrazioari alokairu babesturako lagatako pisuak; migratzaileak, desgaituak edo genero-indarkeriaren biktimak hartzeko irabazi-asmorik gabeko entitateenak, eta birgaitzen ari direnak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez dituztenak (<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurilaritza/-/albiste/2021/eusko-jaurilaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilera-2021-6-8/>)

behar zaio. Honela, etxebizitza hutsetako kontsumoa gutxieneko kontsumoaren azpitik legoke, hau da, herriko batez besteko kontsumoaren herenetik behera.

Lekeitioko Udalak eskumena eta ardura du udalerrian diren etxebizitza hutsen errolda egiteko. Behin erroldan etxebizitza hutsak identifikatuta daudela, horiei, beren funtzio-soziala betetzen ez dutelako neurri espezifikoak ezarri dakizkieke, kanona kasu. Azken horrek, aukera ematen du bere etxe hutsa baldintza duinetan alokairuan jartzeko informazio eta aukera izanda ere, ez alokatzea erabakitzen duen jabe horri kanona ezartzeko. Legeak ahalbidetzen du hutsik dagoen etxebizitzak 10€/m²ko ordaindu behar izatea, eta zenbateko hori %10 igotzea hutsa dagoen urte bakoitzeko. Hala ere, Udalak lehentasun nagusi izango du etxe hutsak alokairu-merkatura helaraztea.

Etxe hutsa kontsideratzeko, etxe horretako ur-, elektrizitate- edo gas-kontsumoa pertsonako urtean kontsumitzen den bataz bestekoaren herena baino baxuagoa izan behar da. Horretarako, enpresa hornitzaileek herriari buruz emandako datuak izango dira oinarri. Lekeition jada badago etxe hutsen zerrenda, eginda baitago erroldaren eta kontsumo datuen gurutzaketa. Hala ere, 2024ko datuekin egin da eta, beraz, agian gaurko datuekin eguneratu beharko litzateke.

1.2.1 EKINTZA - Bizigune eta ASAP programak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun, Lekeition ez dago ASAP (Alokairu Segurua Arrazoizko Prezioan) programan etxebizitzarik. Bizigune programan, berriz, 37 etxebizitza esleitu dira eta beste bat esleitze prozesuan dago.

Aurrerantzean, Udalak programa horiei buruzko informazioa herritarrek ondo ezagutzeko, komunikazio eta zabalpen lanak egingo ditu. Erroldaren arabera hutsik dauden 1977 etxebizitzetan jabeetan jarriko da arreta nagusia, zuzenenean haiengana iristeko. Horretarako Eusko Jaurlaritzarekin eginda dagoen elkarlanerako hitzarmena izango da oinarri.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2026an inor erroldatu gabeko etxebizitzetan jabeek gutun informatibo bat helaraziko zaie ASAP eta Bizigune programen inguruan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Programen sozializazioa egiteaz batera, plan honetan jasotzen diren hainbat neurri koordinatu beharko dira (hobari fiskalak kasu). Horretarako, ekintza hauek burutu beharko direla aurreikusten da:

- Alokabiderekin harremanetan jarri: erakundearekin Udalaren asmoak partekatu eta ekintzak koordinatu, jada badagoen elkarlanerako hitzarmena oinarri hartuta.
- Etxebizitza programen koordinazioa eramango duen udal langile bat jarri: lan poltsatik edo kontratu programa batetik hartzea aurreikusten da. Bere egitekoa, nagusiki, ekintza planaren betetzeari lotuta dago.
- Etxebizitza hutsen errolda egin. Horretarako inor erroldaturik ez duten etxebizitzaren hornidura kontsumoak, egiaztatu beharko dira eta atalasetik behera daudela baieztatu.
- Informazio ataria: udalaren web atarian martxan jarriko diren neurri eta aukerak azaltzen dituen atala irekiko da.
- Informazio zuzena inor erroldaturik ez duten etxebizitzaren jabeek: jabe horiek bere egoeraren eta aukeren jakitun izan daitezen zuzenean informatzeko neurriak hartuko dira: Gutuna, aurrez aurreko arreta... Horrela, jakinaraziko zaie: ze aukera dituzten etxebizitza modu seguruan alokairuan jartzeko, etxebizitza hutsa izateagatik hainbat zama gehigarri izateko arriskua dutela (OHZ %150 eta kanona aplikatzeko aukera), badirela hori ekiditeko moduak...
- Jarraipena: merkaturatu diren etxebizitzetako hobariak aplikatuko zaizkie eta ez direnei, urtero gutuna bidaliko zaie eta dagokien zama aplikatu.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.2.2 EKINTZA - Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantza mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Orain arte, Lekeition OHZan %50 gehigarri soilak izan dute inor erroldaturik ez duten etxebizitzak. Ekintza honekin, etxe-jabeenganako hobari eta zama tartekatuta, etxebizitza hutsak merkaturatzea bultzatuko da.

- A) **Hobaria:** OHZren kuota osoaren %50eko hobaria aplikatuko zaie, Eusko Jaurlaritzaren 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretu bidez etxebizitza hutsak buruz onartutako Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten etxebizitzetako. Hobari honek erregu izaera izango du; hori horrela, Udalean aurkeztu beharko da ondasunaren titularrak eta Bizigune Programa kudeatzen duen erakundeak izenpetutako kontratua. Hobari hori, zergaldi horretako urtarilean eskatu beharko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatik hobaria aplikatzen jarraitzea. Eta aldi berean, hobari honetaz herritarrek ondo informatzea, erroldaren arabera hutsik dauden 1977 etxe hutsen jabeetan arreta jarrita.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

- A) **OHZ-ren errenergua:** zerga kuota likidoaren %150eko errenergua ezarriko da dagokien kasuetan. Hain zuzen, 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. Udalean neurri fiskal berri hau 2025eko amaieran onartu da eta 2026an aplikatzen hasiko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: hiri lurzoruan, inor erroldatu gabe dagoen etxebizitzetan, hutsik izateagatik errenergua aplikatzen hasiko da, legeak markatzen duen topera igota, 2026an.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

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

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.

Hemendik aurrera inor erroldaturik gabeko etxeetan %150 OHZ errenergua aplikatuko da. Horretarako, lehen pausua 2026an etxebizitza hutsen zerrenda egitea izango da. Datu base hori osatzeko, azken bi urteetan inor erroldaturik ez dagoen 1977 etxebizitzaren hornidura-kontsumoak (ura, elektrizitatea, gasa) aztertuko dira, eta benetan hutsak direnak identifikatu. Horrela, etxe hutsen errolda osatuko da urte honetan.

Hori guztia, Bizigune eta ASAP programen eta horiei lotutako hobariei buruzko informazioarekin uztartuko da, etxebizitzak haien etxebizitza hutsak merkaturatzeko

dituzten aukera eta erraztasun ezagutza osoa izan dezaten. Horretan jarriko da 2026an eta 2027an indar handiena.

Ordea, etxe jabeek etxebizitza alokairuan jartzeko informatze eta laguntza guztiak emanda ere emaitza ez-nahikoa bada, etxe hutsa izateagatik kanona ezartzearen aukera aztertuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: ekintza honek pauso hauek izango ditu:

- OHZren igoera aplikatu: etxe hutsen datu basean ageri diren etxebizitzetako jabeek jakinarazpena helaraziko zaie Udaletik. Bertan esango zaie, haien etxea benetan hutsik ez badago, Udalean jakinarazi behar dutela hori; horrela, igoera ordaintzetik salbuetsiko lirateke. Horretaz gain, informazio horrekin datu basea doitu da eta etxe hutsen zerrenda lortu da.
- Etxebizitza hutsen Udal datu basea antolatu: lehen urratsean inor erroldaturik ez duten etxebizitzak zerrendatuko dira, eta haien gaineko informazioa batuko da bertan.
- Informazio ataria: martxan jarriko diren neurri eta aukeren berri emango da udalaren web orrian. Tartean Bizilagun eta ASAP programei buruzko informazioa azalduko da. Bestetik, etxe hutsen jabeek programa horien berri emateko informazio gutuna bidaliko zaie.
- Kanonaren inguruan hausnarketa egin: legeak aukera ematen du kanonaren bidez etxe hutsei 10€/m²ko zama jartzeko, urtean %10eko igoera ezartzeko aukerarekin. Kanonaren aukera ere aztergai izango da, baldin eta etxe jabeak behar den bezala informatu eta lagundu ostean, urte osoko alokairura etxe huts nahikoa ateratzerik lortzen ez bada.
- Urtez urteko jarraipena egin: behin datu basea eta sistema antolatuta dagoela, urtero jarraipena egin eta ekintzotan sakondu beharko da, urte osoko alokairurako eskaera adina eskaintza egotea lortu arte.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

2. ARDATZA – ETXEBIZITZA ERAKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK

2.1 ESTRATEGIA. Ostatu turistikoen kontrola

2.1.1 EKINTZA – Erabilera Turistikoko Etxebizitzen(ETE) eta Erabilera Turistikoko Logelen (ETL) arautzea eta jarraipena/koordinazioa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Erabilera turistikoko etxebizitzak arautzeko beharra agerian geratu da azken urteotan, jarduera mota horrek gora egin baitu nabarmen. Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera etxebizitza ez-nagusien tasa %39,8koa da. Kategoria honetan sartzen dira etxebizitza hutsak, bigarren etxebizitzak edota pisu turistikoak. Hori dela eta, HAPOn arau urbanistiko orokorren aldaketa egiten ari da Lekeitioko Udala.

Etxebizitza partikularretan eskaintzen diren erabilera turistikoko logelak (ETL) eta erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) ostatu-modalitateek azken urteetan nabarmen egin dute gora, eta horrek udalerrian ondorio nabarmenak izan ditu, batez ere, batetik, bizilagunen bizimoduetan eta, bestetik, herritarrek etxebizitza eskuratzeko orduan.

Arau aldaketa honen bidez Etxebizitza eta alojamendu turistikoak arautu eta mugatuko dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Alde batetik, ETEak eta ETLak arautzeko prozesua amaitu behar da. Bestetik, Udalak zehaztu egin behar du egun, jarduera martxan duten zein jarri nahi duten ETEei jarraipena zelan egin, behin zehaztutakoan, Turismo, Merkataritza eta Kontsumo sailarekin koordinatuta horiei jarraipena egiteko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala eta Eusko Jaurlaritza (Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Saila)

2.1.2 EKINTZA – Ostatu turistikoen hazkundera kontrolatu eta etxebizitzaren funtzio soziala babesteko ekintzak sustatu.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lekeition turismoaren eragina begi bistakoa da. Horren adierazle da egungo etxebizitza parketik (5.355 etxebizitza) %60,1 baino ez

direla etxebizitza nagusiak. Gaur egun, etxebizitza parkearen %25,4k ez du erabilera egonkorrik. Horrez gain, 93 etxebizitza turistiko eta 2 logela turistiko daude erregistratuta Lekeition. Azpimarratu behar da horien erdiak azken 2 urteetan erregistratu direla. Hala ere, etxebizitza turistiko asko erregistratu gabe daude.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Behin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuta ostatu turistikoen hazkundera kontrolatzeko mekanismoen inguruan lanketa egitea Lekeitioko Udalak eta Turismo, Merkataritza eta Kontsumo sailak (EJ) lankidetzan. Izan ere honako ekintza eta neurri hauek sustatu daitezke:

- Etxebizitza turistiko berrien erregistroa mugatzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako udalerrietan.
- Legez kanpoko etxebizitza turistikoak detektatzeko ikuskapenak areagotzea.
- Araudia betetzen ez duten jabeentzako zehapenak gogortzea.
- Etxebizitza turistikoen jarduera baimentzen edo mugatzen den eremuak zehaztea.
- Etxebizitza turistikoetarako tasa espezifikoak ezartzea, udal-zerbitzuetan izandako eragina konpentsatzeko

Helburua izango da jarduera turistiko horrek etxebizitza merkatuan zein herri bizitzan duen eragina kontrolatzea. Hori dela eta, ostatu turistikoen hazkundera mugatzeko ekintzak koordinatu beharko dira Eusko Jaurlaritzarekin.

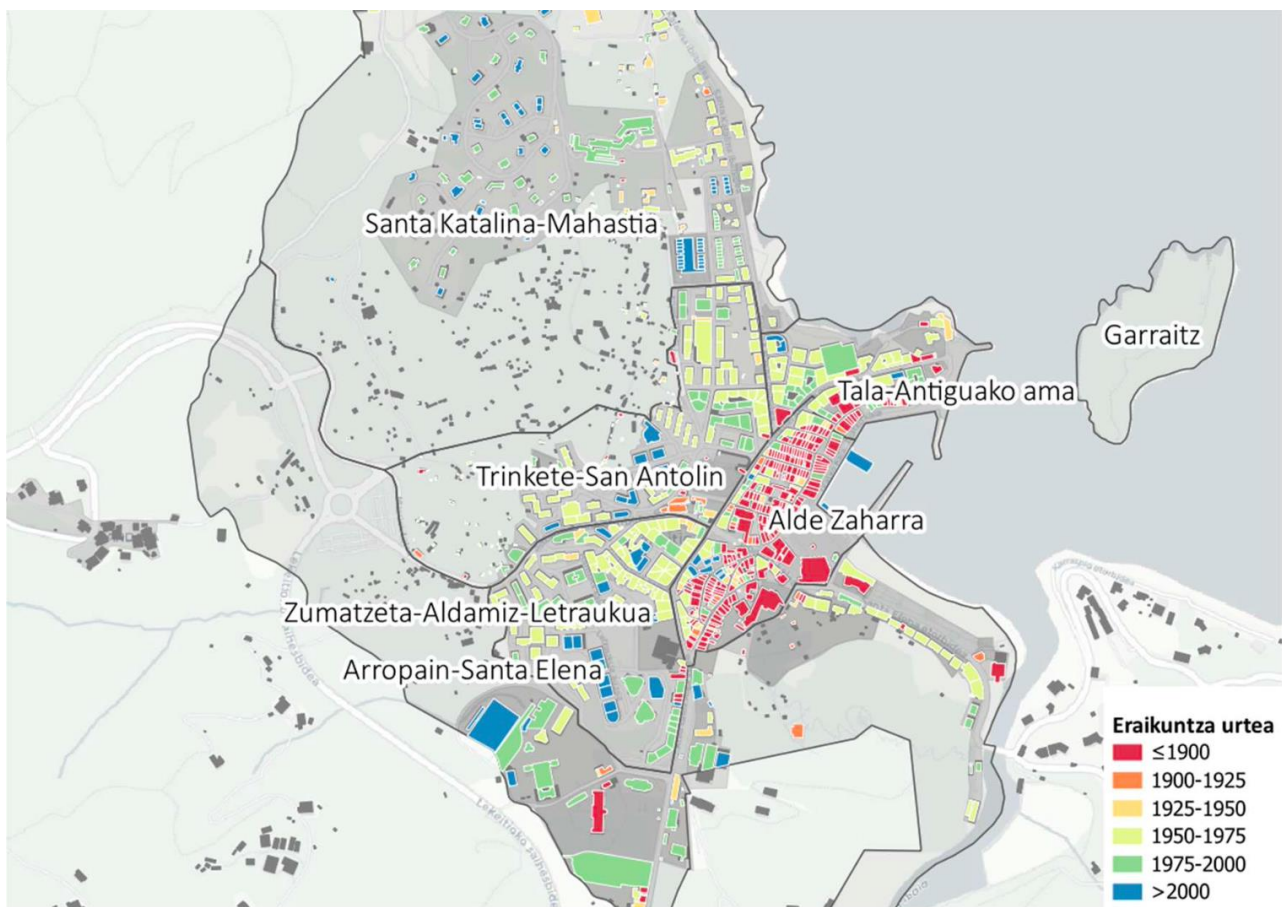
ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala eta Eusko Jaurlaritza (Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Saila)

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

2.2.1 EKINTZA - Hiri birgaitzearen inguruko hausnarketa egitea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lekeitioko eraikinen eraikuntza urteak aintzat hartuta, hiribilduko etxebizitzak zaharrak kontsideratu daitezke (ikusi irudia). Hori dela eta, hurrengo urteetan etxebizitza blokeak gainbeheran joateko arriskua egon daiteke.

Bestetik, Lekeitioko Udalak egun, ez du neurri konkreturik etxebizitza parkearen birgaitzearen inguruan. Ez dago Udalaren dirulaguntza lerro zehatzik etxebizitza-erakinen birgaitzea sustatzeko, Lekeitioko udalaren aurrekontua txikiegia baita arlo honek behar lukeen finantzazioa emateko. Hala ere, Alde Zaharreko eraikinen fatxada eta teilatuak birgaitzeko zein irisgarritasun baldintzak hobetzeko obra-zergan %80ko hobaria dago. Bestalde, Lekeition Eusko Jaurlaritzak Jabeen Komunitateei nahiz norbanakoei zuzendutako dirulaguntzen aholkularitzarik ere ez da eskaintzen. <https://www.euskadi.eus/web01-a1next/eu/>



Iturria: Bizkaiko Katastroa.

Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko partikularrei eta jabeen/maizterren-erkidegoei zuzendutako laguntza-programa arautzen du arau honek: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren *2021eko uztailaren 21eko Aginduak, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloko jarduketarako babesgarrietarako finantza-neurriei buruzkoak*. Agindu horren helburua da partikularren eta jabeen/maizterren erkidegoen birgaitze-obrak babestea bizigarritasuna hobetzeko, desgaitasuna duten pertsonen sarbidea ahalbidetzeko eta energia-kontsumoa murrizteko. Babestutako jarduerak:

- Eraikinaren egitura eta eraikuntza egokitzea, eta etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzea.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoa duten pertsonentzat indarrean dagoen araudira egokitzea.
- Energia aurrezteko inguratzailerak termikoan esku hartzea.
- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

Hala, 3 laguntza-lerro ezartzen dira:

- 1. lerroa: partikularren obretarako finantza-neurriak.
- 2. lerroa: erkidegoen obretarako finantza-neurriak.
- 3. lerroa: birgaitze integral eta efizienterako erkidegoen obretarako finantza-neurriak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharrezko ikusten da aipatutako gaien inguruko aholkularitza ematea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

2.3 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea

2.1.1 EKINTZA. Erabilpen sozialerako etxebizitzak lortu: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Ekintza honek planteatzen du etxebizitza-parke publikoa handitzea, jada existitzen diren etxeak erosita. Horretarako *lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidean* oinarrituko da. *Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak* lehentasunez eskuratzeko eskubideak dira. Eskubide horiei esker, titularrak ondasun bat eskuratu ahal izango du, ondasun hori eskuratzeko interesa duen beste edozein pertsonaren aurretik, eskaintako baldintza berberetan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hurrengo urteetan poliki-poliki etxebizitzak bereganatzen joatea eta hauek gerora alokairu sozialean eskaintzea izango da helburu.

Etxebizitzak lortzeko bi aukera ematen ditu legeak:

- Administrazio Publikoen partetik erosketa gardenena eroslehentasuna deituriko eskubidearen bidez egindakoa litzateke: tanteoaren edota atzera eskuratzeko eskubidearen aplikazioaren ondoriozkoa. Lehentasunez erosteko eskubidea 7/1989 Lurzoruaren eta Etxebizitzaren Legean arautua.
- Libreak erostea. EAEn tanteo eta erretrakteo eremu jakin batzuetan aplikatzeko aukera dago 2006ko Lurzoruaren Legean. 123. eta 125. artikuluetan arautzen da lurzoruaren merkatuan esku hartzeko aukera hori.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

3. ARDATZA - ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

3.1 ESTRATEGIA. Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.

3.1.1 EKINTZA - Gazteei zuzendutako etxebizitzaren alokairurako diru-laguntza sustatu

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitza eskuratzeko zailtasuna da gazteek gaur egun duten eragozpen nagusienetakoa bizimodu duina egin ahal izateko. Izan ere, batz besteko emantzipazio-adina asko igo da azken urteotan, batetik, soldaten beherakadagatik eta, bestetik, emantzipazioa bermatzeko politika publiko eraginkorrak ez direlako egiten. Horrek gazteen bizi-baldintzak egituraz okertu ditu.

Etxebizitza oinarritzko eskubidea denez, erakunde publikoek, bakoitzak bere arduratik, arautu behar lukete etxebizitzaren gaia. Hori dela eta, Lekeitioko Udalak, bere eskumenen esparruan, herriko 18-36 urte bitarteko gazteei zuzendutako emantzipaziorako diru-laguntzen ordenantza berri du; hain zuzen, gaur eguneko egoerara egokitzeko beharra zegoelako.

Azken urteetan azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%34,6) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla. Diagnostikoan azaldu bezala, datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak. Hauen artean bi heren eskualdera edo Bizkaiko udalerriren batera egin dute. Lekeitioko inguruko jaso duena baino gehiago galdu du.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Lekeitioko gazteen artean Udalaren programen inguruko informazioa zabaltzeko eta tramitazioan laguntzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

3.1.2 EKINTZA - Gaztelagun eta Emantzipa programen zabalpena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Etxebide erregistroan Lekeition inskribatutako 221 etxebizitza eskaera zeuden aktibo; mila biztanleko 30,9 eskaera (2025eko apirilean). Azpimarratzekoa da eskaera horietatik 45, hain zuzen ere, 36 urtetik beherako pertsonenak zirela.

Gazteen emantzipazioan lagundu asmoz diharduten programek ezinbesteko funtzioa betetzen dute arlo honetan. Gaztelagun programari dagokionez, adibidez, Eusko Jaurlaritzak 36 lekeitiarren 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 Lekeitioko 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.

Zentzu honetan komeni bi laguntzen izaera berezitua, gainera bada ere, argitzea:

- Gaztelagun: 36 urtetik beherakoentzako, alokairu librean laguntzeko eta 300 euro/hilabetearen gehienez 750€ko alokairu mugarekin. Lekeition, aldiz, 675€ko mugarekin. Ez dira antzeko beste laguntzekin bateragarriak eta bizikidetza unitateak errenta-langa hauetan egon behar du: 3.000/28.490 eskatzailea bakarra denean eta 3.000/34.885 bizikidetza unitateen kasuan.
- Emantzipa programa: emantzipazioa hasi duen, eta Euskadin erroldatua den 25-29 urte arteko gazteei zuzendua dago. 300 euro/hilean, bi urtez gutxienez. Errenta langa batzuen artean, hipotekan laguntzeko ere erabili ahalko dira.

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

- Egun arteko lanketaren balantzea egingo da, eta komunikazio zein laguntza zuzenean hobetzeko neurriak definituko dira.
- Gazteekin lan egiten duten eragile estrategikoak: Dauden laguntzen zabalpena handitzeko, Lekeitioko eragile estrategikoekin harremanetan jarriko da udala, jakinarazpenak egiteko modu egokienak zehazteko.

- Komunikazio orokorra indartuko da: web ataria eta komunikazio bide ohikoak (kartel, sare sozial eta hala ikusten bada, baita gutun ere hartzaile izan daitezkeen horien etxeetara ere).
- Udal harrera: telefonoz edo bertatik bertara, laguntza behar duen gazteari arreta emateko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko 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 modalitateen bidez baliatzea aurreikusten du: batetik, alokairu-araubideko etxebizitza bat edo kanondun zuzkidura-bizitoki bat esleituz; 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. Horrela EPE-ak Etxebidek kudeatuko ditu zuzenean, beharrezkoa izango da Etxebiden antzintasuna izatea eta gainera, GLL-ekin bateragarriak izango dira. Horrek aldaketak ekarriko ditu, nola hartzaileen bete-behar eta aukeretan, hala erakundeen koordinazio beharretan ere.

Lekeition, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2025eko maiatzeko datuen arabera udalerrian 116 pertsonen diru-sarrerak bermatzeko errenta (DBE) jasotzen dute. Horietako 10ek dute etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO). Etxebizitzako Eskubide Subjektiboa (EES) onartzeko 23 eskaera daude aktibo. Gainera, beste 16 eskaerari EES onartu zaie eta 9 eskaerari, berriz, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) eman. Laguntza horiek ez dira udalerriko etxebizitza eskuragarritasunaren arazoari aurre egiteko nahikoa.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) inguruko informazioa eta aholkularitza ematea behar hori duten herritarrei. Bestalde, garrantzitsua da Gizarte Zerbitzuen eta Etxebizitza politikak eramango dituen figuraren arteko harremana, kasuei aterabide egokia emateko.

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

3.3 ESTRATEGIA. Egoera ekonomiko zaugarrian 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, beharrezkoak diren gastuak ordaintzeko baliabiderik ez dutenei zuzendutako laguntzak dira, eta xede dute gizarte bazterkeriarik ez gertatzea eta izatekotan konpontzea. Lekeitioko Udalak, eskualdeko beste udalekin batera, laguntza horien inguruko hausnarketa egin zuen. Horretarako Eusko Jaurlaritzako baldintzak oinarri hartuta egokitzapen batzuk egin ziren, eta egun, mankomunitateko herri denek baldintza berdinetan eskaintzen dituzte diru-laguntzok.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Udalaren gaitasunak eta herritarren beharrak aintzat hartuko dituen aurrekontua osatzea urtero eta informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketan jarraitzea. Hala ere, dirulaguntza hauen inguruko hausnarketa egitea proposatzen da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lekeitioko Udalak larrialdietarako soilik bi etxebizitza dauzka. Horrez gain, genero biolentzia kasuetarako etxe bat ere badago mankomunitate mailan (Lekeition kokatuta). Larrialdietarako etxeetakoren bat edo biak, etxe tutelatu bilakatzeko asmoa dago, eta aukerak aztertzen ari da Udala.

Gizarte Zerbitzuetako Zorroaren arabera, udal guztiek izan behar dute bazterkeria egoeran dauden pertsonentzako etxe bat. Lekeition bazterkeria arrisku diagnostikoa duten kasuetan ostatu zerbitzurako eskubidea badago. Baina zerbitzu hori ere mankomunitatean. Lea Artibai Mankomunitateak Lea-Artibai ikastetxearekin ostatu-zerbitzua emateko plaza batzuk hitzartuta ditu, ikastetxearen egoitzan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bazterkeria arriskuan dauden herritarrentzako ostatu-zerbitzua mantendu.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala.

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

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lekeitioko Udalak Lekeitio tentsio eremu izendatzeko eman beharreko pausuak abiatu ditu Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea eta Eusko Jaurlaritzak abian jarritako ekimena oinarri hartuta.

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

- Prezioak kontrolatzeko bi mekanismo aktibatzen dira: alokairuaren erreferentzia-indizea eta alokairu-errenten eguneratze-indizea (IRAV).
 - Alokairuaren erreferentzia-indizea aplikatzea: bai errentari berriei kontratu berriak egitean (alokairu aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzetara eta edukitzaile handiei.
 - Indarrean dauden kontratuak eguneratzeko alokairu-errenten eguneratze-indizea (IRAV) erabiliko da. Indarrean dagoen edozein alokairu-kontraturik aplikatzen zaio, eta KPIa ordezkatzeko du, kontratua indarrean dagoen bitartean errenta urtero berrikusteko, maizterra igoera handietatik babestuz.
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentarientzat urtero aparteko luzapena ezartzea. Aldeetako inork ez badu epea aurretiaz jakinarazten (jabeak: lau hilabete; maizterrak: bi hilabete), kontratua automatikoki berritzen da urteko aldietan, gehienez hiru urtez.
- Etxegabetzeen kasuan, maizterra gehiago babestea, edukitzaile handien etxebizitzetara kasuan.
- Edukitzaile handia izateko irizpideak birdefinitzea. Legeak aukera ematen du Edukitzaile handiengan neurri bereziak hartzeko, esaterako, alokairu-prezioaren erreferentzia-indizea aplikatzea. Nahiz eta, Lekeitioko etxebizitza parkea

Edukitzaile txikien esku dagoen nagusiki, zuzenean eragin nahi da Edukitzaile handiengan. Horretarako “edukitzaile handi” kontzeptua egokitu egingo da, eta Lekeition 5 etxetik gora dutenak edukitzaile handitzat joko dira.

Bestalde, neurri horien aplikaziorako erakundeen arteko koordinazioa beharrezkoa den heinean (prezio indizea adibidez, EJK kaleratu behar du), eskumen partekatuak izango dira. Gainera, hainbat prozedura oso berriak dira, eta horrek eragingo du udal-langileek bidea jorratu ahala ikasi beharko dutela.

Zailtasun horiei albait hoberen erantzuteko, Lekeition honako antolaketa aurreikusten da:

- **Etxebizitza politikak koordinatzeko mahaia:** alkatetza, beharrezko zinegotziak, etxebizitza ardura daraman teknikaria, eta behar diren gainontzeko teknikariek hartuko dute. Ekintza plan honen koordinazio, dinamizazio eta jarraipen iraunkorra egiteaz arduratuko da.
- **Herriko etxebizitza mahaia:** alkatetza, beharrezko zinegotziak, etxebizitza ardura daraman teknikaria edo udal langileak eta herritarrak ere izango dira bertan. Gazteak, jubilatuak, emakumeak egon daitezen bilatuko da, baina datorrena ez dator inor ordezkatzeko. Udalerrian etxebizitzari loturiko herri-ekimenik balego, mahaira gonbidatuko da. Ekintza Plan hau izango da mahaiaren jarduna gidatuko duen oinarritzako dokumentua. Eta urteko plangintzak izango ditu ardatz: Aurrekoa ebaluatu eta hurrengorako neurri zuzentzaileak proposatzea. Aholku mahai izango da eta urtean une batean batuko da (bilera bat edo bitan). Aholku markoa izango da.
- **Etxebizitza teknikaria:** udalak langile bat kontratatuko du Ekintza Plan honi lotuta. Bere lana izango da, nagusiki, plan hau garatzeko lanak zuzendu eta aurrera ateratzea. Langile hori lan-poltsatik hala kontratu-programa bidez batu daiteke taldera.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko 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: bizitegi-merkatu tenkatuaren eremuak identifikatzeko, 12/2023 Legeak zehazten du 18.3 artikuluan ezarritako bi irizpide nagusiak berrikusi egin behar direla, legea indarrean sartzen denetik hiru urtera. Berrikuspen horrekin bizitegi-merkatuaren errealitatera eta bilakaerara egokitzea da helburua, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioen arteko lankidetzan oinarrituta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hiru urteak igarotakoan irizpideak berrikustea BMTE izendapena definitu duten baldintzak irauten duten ala ez baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala.

4.1.2 EKINTZA - Plana urtero ebaluatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Ekintzak planaren kronograman zehaztutako 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, Lekeitioko Udalak sail arteko jarraipen taldea osatuko du, teknikariek zein udal ordezkariak parte hartuz. Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Kontuhartzailatza eta Gazteria saila egongo dira ordezkatura.

Jarraipen talde hori bildu ostean, Herriko Etxebizitza Mahaia batuko da urtean behineko elkargune horretan.

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

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala.

4.1.3 EKINTZA - Herritarrentzako informazioa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken urteetan moldaketa ugari egon dira etxebizitza politiketan, eta normala denez, herritar asko ez dago nahikoa informatuta. Hortik datoz sarritan, ezinegonak edota pertsonari dagozkion eskubideak -laguntzak kasu- ez erabat aitortzea.

Lekeitioko udalak etxebizitzari begirako hainbat neurri jarriko ditu martxan, eta hartzaileak ere askotarikoak izango dira. Horrenbestez, funtsezkoa da neurri horiek denak modu koherente eta argian aurkeztea herritarrei.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: komunikazio plan argi bat izan behar du Udalak. Gutxienez honako eremuak argituko dituena:

- Udal web atarian: egun ez dago etxebizitzari zuzenduriko atalik. Ireki beharko da eta bertan informazioa modu koherentean azaldu.
- Komunikazio ekintzak: neurriak jakinarazteko egin beharreko prentsa lanketak, etab.
- Herritarrekin komunikazio bideak: izan web bidez, gutun bidez, arreta bulego edo telefono bidez. Komunikazio planak herritarren dudak argitzeko bide zuzenak zehaztu beharko ditu.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Lekeitioko Udala.

4.2 ESTRATEGIA. Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak. Koordinazio sistema.

4.2.1 EKINTZA - Eusko Jaurlaritzarekin Koordinazioa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzukidetasun instituzionaleko esparru bat da etxebizitza arloa, eta plan honetan jasotzen den gisan hainbat ekintzaren exekuziorako ezinbestekoa da bi erakundeen (kasu honetan Eusko Jaurlaritzaren eta Lekeitioko udalaren) arteko koordinazioa eta lankidetzak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Lekeitioko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean koordinaziorako metodologia zehaztea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4.2.2 EKINTZA - Herri mailako Etxebizitza Mahaia sortu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek Etxebizitza Mahaia sortzea proposatzen du: bilera-maiztasun erregularra, osaketa finkoa eta koordinazio-arduradun bat. Mahaiaren funtzioak izango dira: ekintza-plana inplementatzea, sail arteko koordinazioa, datu estatistikoen eguneratzea eta Eusko Jaurlaritzarekiko lotura instituzionala.

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

4.3 ESTRATEGIA. Herriko etxebizitza bulegoa.

4.3.1 EKINTZA – Herri mailan etxebizitza eta alokairu alorretako aholkularitza sortu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintzak BTEM izendapenak irekitzen dituen aukerak sozializatzea proposatzen du eta aldi berean etxebizitzaren inguruan herritarrak informatu eta aholkatzea: alokairuaren prezio-mugen aplikazioa (jabe handiak, lehen aldiz merkaturatzen direnak, azken 5 urteetan alokatu ez direnak), etxebizitza aholkularitza zerbitzua (maizterren eskubideak, datuak/estatistikak...), informazio puntua...Horretarako, euskarri eta bide desberdinak erabiliko badira ere, aurrez aurre herritarra artatzeko aukera ere zabalduko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Lekeitioko Udala.

3. KRONOGRAMA

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
1.1 ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.				
1.1.1 Ekintza. Etxebizitza babestuak sustatu, albait gehien alokairuan(Aldaztorren).		X	X	HANDIA
1.1.2 Ekintza. Etxebizitza sozialak sustatu, albait gehien alokairuan (Karabian).	X	X	X	HANDIA
1.1.3 Ekintza. Tasatutako etxebizitzak sustatzea (Aldaztorren)	X	X	X	HANDIA
1.2 ESTRATEGIA Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak.				
1.2.1 Ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.	X	X	X	ERTAINA
1.2.2 Ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.	X	X	X	HANDIA
1.2.3 Ekintza. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetako etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.	X	X	X	HANDIA

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
2.1 ESTRATEGIA. Ostatu turistikoaren kontrola				
2.1.1 Ekintza. Erabilera Turistikoaren Etxebizitzaren(ETE) eta Erabilera Turistikoko Logela (ETL) arautzea eta jarraipena	X	X	X	HANDIA
2.1.2 Ekintza. Ostatu turistikoaren hazkundea kontrolatu eta etxebizitzaren funtzioa babesteko ekintzak sustatu.		X	X	HANDIA
2.2 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.				
2.2.1 Ekintza. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.en hausnarketa egitea.		X	X	ERTAINA
2.3 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea				
2.3.1 Ekintza. Erabilpen sozialerako etxebizitzak lortu: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea		X	X	ERTAINA

3.ARDATZA. ALOKAIURUKO PRESTAZIO ETA DIRULANGUNTZEN SISTEMA	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
3.1 Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.				
3.1.1 Ekintza. Gazteei zuzendutako etxebizitzaren alokairurako diru-laguntza sustatu	X	X	X	ERTAINA
3.1.2 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 bazterkeria 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	X	HANDIA

4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
4.1 ESTRATEGIA Ebaluazio eta jarraipen sistema.				
4.1.1 Ekintza. Tentsio eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.	X	X	X	HANDIA
4.1.2 Ekintza. Plana urtero ebaluatzea.	X	X	X	HANDIA
4.1.3 Ekintza. Herritarrentzako informazioa	X	X	X	HANDIA
4.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak.				
4.2.1 Ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin koordinazio	X	X	X	HANDIA
4.2.2 Ekintza. Herri mailako Etxebizitza Mahaia sortu.		X	X	HANDIA
4.3 ESTRATEGIA Herriko etxebizitza bulegoa				
4.3.1 Ekintza. Herri mailan etxebizitza eta alokairu alorretako aholkularitza sortu.		X	X	HANDIA

