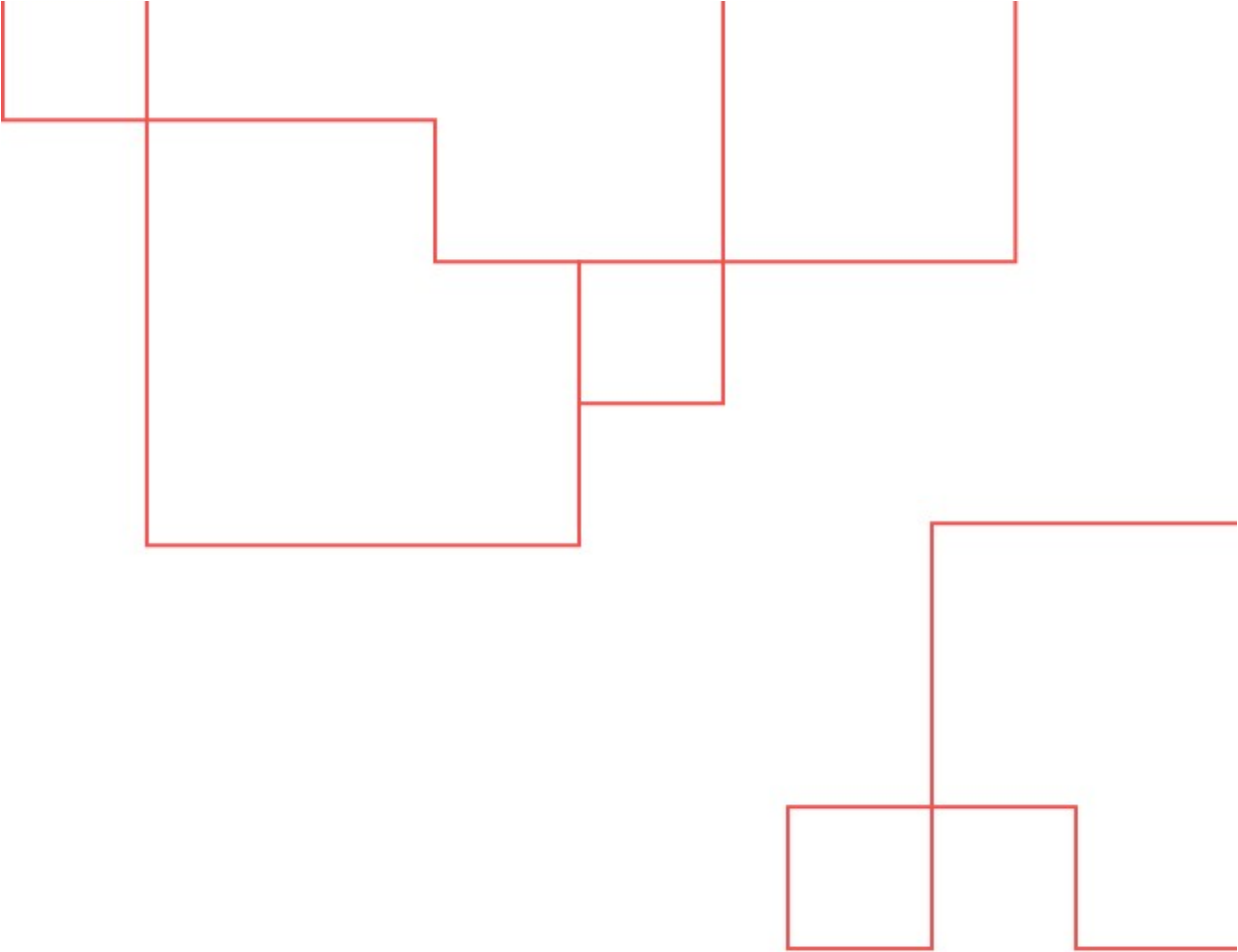




ELORRIOKO BIZITEGI- MERKATUKO TENTSIO EREMUEN IZENDAPENA

EKINTZA PLANA

2026ko otsaila



Elorriko udala

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

AURKIBIDEA

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

1. AURREKARIAK

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

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

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

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

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

■ Ekintza plana

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

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

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

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

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

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2025 legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.
- 149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa.
- 12/2023 legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.
- 6/2025 legea, abenduaren 11koa, Etxebizitzaren, Lurzorua eta Hirigintzaren arloko *Presako* Neurriena.

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 emanez planari. Hori horrela, Elorrioko Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen planak ondorengo misioa eta bisioa izango ditu:

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

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

2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

1.LEHENTASUNA

Elorrioko herritarrentzat etxebizitza eskuragarri gehiago lortzea eta horiek arrazoizko prezio eta baldintza duinetan eskuragarri egotea (alokairuan zein salmentan), arreta berezi jarritz etxebizitza ordaintzeko gehiegizko ahalegina egin ohi duten kolektibo eta biztanle zaugarrienetan(emakumeak, gazteak, migranteak...). Era berean, dagoeneko emantzipatuta dauden herritarrek egin beharreko ahalegin ekonomikoaren lasaitzea, alokairuak eta salmentak merketzea bultzatuta.

2. LEHENTASUNA

Alokairu parkera mobilizatzeko Elorrioko udalerrian hutsik dauden etxebizitzak identifikatzea, 149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidea jarraituz. Horrela, Elorrioko herritarrentzat etxebizitza hutsak eskuragarri egotea eta horiek arrazoizko prezio eta baldintza duinetan eskuragarri egotea (alokairuan zein salmentan).

3. LEHENTASUNA

Elorrioko herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Bide horretan, landa eremuan bizitegi kopurua handitzeko bestelako bideak jorratzeko aukerak hausnartzea eta alde zaharreko etxeen birgaitzean inguruan hausnartzea.

4. LEHENTASUNA

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.

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: Gaur egun, Elorrioko Udala HAPO berria lantzen dabil. Hala ere, eta epe labur/ertain baten, hurrengo taulan agertzen direnak dira Elorrion aurreikusten diren etxebizitza-sustapenak.

EREMUA	BSE	ET	Zuzkidurazko etxebizitza	Libreak	Egoera
MONTORRA					
A 3.2	40	30		70	Plan Berezia 2023an onartuta
MONTORROSTE					
A 3.7		8		42	Aurten obrak aurreikusten dira
SAN PIO					
A 3.1	18	10		20	Geldirik
ALDE ZAHARRA					
				25	Birgaitzea eta esku-hartze ezberdinak
GOIETA					
	6				Eraikitzen
ERABILERA DOTAZIONALA DUEN UDAL ERAIKINA					
			11		Aurreproiektua
ERABILERA DOTAZIONALA DUEN LUR-EREMUA					
			43		Xehetasun-azterlana bideratuta.

Bizitegi-Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko diagnostikoan adierazten den moduan, egun Etxebiden inskribatuak, 231 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 31,8 eskaera, alegia. Bi datu azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %68 Elorrion bertan

Ekintza plana

errolatuta dagoen jendeak egin ditu, ehuneko aipagarria. Bigarrena, eskaeren %70,6 alokairu eskaerak dira. Eskaera maila apala izan arren, udalerrian badagoela etxebizitza eskuratzeko premia duen eta intentsitate ekonomiko apalean izatea behar duen herritar multzoa

Proportzio hauek aski esanguratsuak dira Elorriion dagoen etxebizitza beharraren karakterizazioa egiteko. Eskatzaileen ezaugarriei dagokionez diru sarrera maila baxuko pertsonak dira(%30,7), eskaeren ia laurden bat (%22,5) errenta maila ertain-bajuko (15.000-21.000€) pertsonak egiten dituzte eta ia beste bosten batek (%22,5) errenta maila ertain-altukoek (21.000-28.861€). Errenta altuko (28.861-43.754€) eskaera kopurua %16 da. Eskaeren ezaugarri horrek Elorrio maila sozioekonomiko ertain-altuko pertsonen etxebizitza eskuratzeko duten zailtasuna adierazten dute. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%60,2) eta generoaren arabera gizonen eskaerak %41,1 dira, emakumeak %32,5 eta biek batera egindakoak %26,4.

Hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri: etxebizitza-premia berezidun 29 eskaera daude, 36 urtetik beherako pertsonen 59 eskaera. Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %25,5a direla. Elorrioko etxebizitza eskaera datuek adierazten dute udalerrian etxebizitza beharra bertako herritarrek dutela eta gehienbat errenta maila erdiko pertsonak.

1.1.1. EKINTZA – Etxebizitza babestuen sustatu, alaitu gehien alokairuan (Montorra).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Bertan 140 etxebizitza egiteko aukera aurreikusten da. Horietatik 70 babes ofizialekoak izango dira(40 sozialak eta beste 30 tasatuak) eta 70 libreak.

Plan berezia 2023ko irailean behin betikoz onartu zen. Ordutik, sustatzaile interesatu bat egon da, eta azken urtean harremanetan egon gara. Bideragarritasun-azterketa bat egin du, eta badirudi ez dutela aurrera egingo, errentagarria ez delako. Beste sustatzaile batzuk ere interesa adierazi dute baina atzera egin dute urbanizazioaren kostu handiagatik.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 6/2025 Legeak(presako neurriak) testuinguru berri bat ezartzen du. Izan ere, eraikigarritasuna handitzeko aukera ematen du. Testuinguru honetan bideragarritasun-azterketa egitea proposatzen da. Hori dela eta, promotore pribatuarekin bilera

Ekintza plana

burutu elkarlan aukerak aztertzeko eta horren arabera promozio honen norabidea erabakitzea. Bestetik, etxebizitza sozialen ezaugarriak definitiko dira: BSE, kupoak, alokairua...

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

1.1.2. EKINTZA – Tasatutako etxebizitzak sustatzea (Montorrete).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Orubean 50 etxebizitza eraikiko dira. Horietatik 42 libreak eta 8 tasatuak. Plan berezia orain dela urte batzuk onartuta. Momentu honetan urbanizazio eta exekuzio proiektuak falta dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Aurreikusten da 2026an obrak martxan hasiko direla. Bestetik, etxebizitza tasatuen ordenantza 2013koa izanik hau berrikustea proposatzen da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

1.1.3. EKINTZA – Etxebizitza babestuak sustatu, albait gehien alokairuan (San Pio).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: HAPOan jasota dagoen garatzeko eremu bat: A 3.1 San Pio. Promotorora batek interesa erakutsi zuen eta kudeaketa batzuekin hasiak dira. HAPOak 48 etxebizitza eraikitzea aurreikusten ditu. Horietatik 20 libre eta 28 babes ofizialekoak (18 sozialak eta 10 tasatuak).

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Promotorarekin bilera burutu elkarlan aukerak aztertzeko eta horren arabera promozio honen norabidea erabakitzea, besteak beste babes ofizialeko etxeen ezaugarriak adostea. Bestalde, 6/2025 legeak (presako neurriak) eremu honetan ematen dituen aukerak aztertzea proposatzen da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

1.1.4. EKINTZA – Babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea (Goieta).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Goieta kalean alokairu sozialerako sei etxebizitza egokitzen ari da Udala: udal lokaletan, eta Eusko Jaurlaritzako dirulaguntza bat baliatuz, etxebizitzak hauek eraikitzen ari dira eta aurtengo udaberrian prest egongo dira. Gestioa Alokabidek bideratuko du.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitzak legeztatzeko prozedurarekin bukatu eta Alokabiderekin hitzarmena sinatu.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

1.1.5. EKINTZA – Erabilera dotazionala duen udal eraikin batean zuzkidurako etxebizitzak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: HAPOak erabilera dotazionala duen udal eraikin batean zuzkidurako etxebizitzak eraikitzeko aukera ahalbidetzen du. Eraikina babes berezikoa da eta honek bidea zaildu du. Hala ere, aurreproiektua egin da eta Bizkaiko Aldundiarekin kontrastea egin da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmena sinatzeko dago. Bilera burutu hitzarmena amaitzeko eta promozio honen azken baldintzak erabakitzeko. Alokabidek kudeatu arren diagnostikoak erakutsi digun moduan kolektibo zaugarriei bideratzea proposatzen da: gazteak eta zaintza lanetara datozen pertsona migratuak, hau da, emakumeak. Izan ere, etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratzeko duten egoera ekonomikoa okerragoa dela kontuan hartuta hauei lehentasuna ematea proposatzen da, egungo genero arrakalari aurre egiteko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.1.6. EKINTZA – Erabilera dotazionala duen lur-eremu batean zuzkidurako etxebizitzak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Lursail honetan 43 zuzkidura-etxebizitza eraikiko dira. Xehetasun-azterlana bideratuta. Hitzarmena Jaurlaritzarekin adostuta eta momentu honetan beraien zain.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eusko Jaurlaritzarekin bilera burutu elkarlana guztiz ixteko eta hurrengo urratsak adosteko. Ekintza hau 1.1.5 ekintzarekin batera jorratuko da, hitzarmen berdinean lantzen ari baitira.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.1.7. EKINTZA – Lurren bideragarritasuna eta identifikazioa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 6/2025 Legeak(presako neurriak) neurri eta lanabes berriak mahai gaineratu ditu. Bestetik, prozedurak azkartzeko aukera ematen du eta horretarako tresna berria dago: “lehentasunezko jarduketako proiektuaren” prozedura laburtua(2/2006: 94bis).

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Testuinguru honetan lursailen bideragarritasun ekonomikoa eta azterketa tekniko egitea proposatzen da. Hau oinarri hartuta etorkizunerako lur estrategikoen katalogoa egitea proposatzen da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitzaren erabilera Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Elorrioren (%13,8), Durangaldean (%13,4), Bizkaiaren (%13,7) edota EAEn (%14,4) parekoa da. Datu horrek adierazten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsiboa duela, lurraldeak duenaren parekoa. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute.

Udalerrian 343-398 etxebizitza (%11,9) daude erroldaturik gabe. Etxebizitza parkearen erabilera-mailak entitatearen arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak entitateen arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Inor erroldatu gabeko etxeen proportzioa altuena Leiz-Miñotak du (%37,5) eta txikiena, berriz, Lekeriketak (%4,8). Azpimarratzekoa da Lekeriketa dela Herrigunea baino indize apalagoa duen bakarra, gainerakoek indize arras handiagoak dituzte

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 badago: 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 behar zaio. Honela etxebizitza hutsak gutxieneko kontsumoa du, hau da: herriko batez besteko kontsumoaren herena baino gutxiago.

Elorrioko Udalak eskumena eta ardura du udalerrian diren etxebizitza hutsen errolda egiteko. 2025an eginiko azken erroldan 343 etxebizitza “huts” identifikatu ziren. Hauek erroldatutako inor ez

¹ Egon 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/-/albisteak/2021/eusko-jaurilaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilerak-2021-6-8/>)

dagoen etxeak dira. Etxe hutsak identifikatzeko errolda hau eguneratzeko beharra ikusten da eta horretarako ur kontsumoekin alderatu behar da. Behin etxebizitza hutsak identifikaturik, etorkizunean horiei, beren funtzioa soziala betetzen ez dutelako, neurri espezifikoak ezarri dakizkioke, kanona kasu. Kanona ez da zerga bat, zigorra baino, eta honako ahalbidetzen du: hutsik dagoen etxebizitzari 10€/m²ko isuna jartzea, eta zenbateko hori %10 igotzea hutsa dagoen urte bakoitzeko.

1.2.1 EKINTZA - Bizigune eta ASAP programak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Bizigune, non jabeak etxebizitza lagatzen dion Alokabideri kanon baten truke; zein ASAP, zeinetan Eusko Jaurlaritzak aseguru poliza bidez bermeak ematen dizkion jabeari, programa oso eraginkorrak izan daitezke hutsik dauden etxebizitzak eskuragarri jartzeko.

Gaur egun, udalerrian 30 etxebizitza daude Bizigune-ASAP programaren barruan. Badirudi, orain arte egin den sozializazioan hobetu daitekeela, eta Planak bide hori jorratzeko neurriak proposatuko ditu, hain zuzen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Programen sozializazioa egin, eta martxan jarriko diren beste neurriekin koordinatzea proposatzen da (hobari fiskalak kasu). Horretarako, honako ekintzak burutu beharko direla aurre-ikusten da:

- Alokabiderekin harremanetan jarri: erakundearekin asmoak konpartitu, ekintzak koordinatu eta egoki ikusten bada elkar-lana hitzarmen batean jaso.
- Etxebizitza programen koordinazioa eramateko giza baliabideak jarri. Elorrioko Udalaren tamaina ertaina da, eta beraz, baloratu beharko du ea bideragarria den etxebizitzaren inguruan lan egingo duen teknikari bat kontratatu ahal izatea. Izan ere, oraintxe baditu gaia lantzen duten teknikariak hirigintzan eta gizarte zerbitzuetan, baina koordinazioa indartu nahi da, herritarrei informazio oso emateko leihatila bakarra sortuz. Ondorioz, planaren epealdian planteatzen diren ekintzen arabera, udalak barne mailan erabaki beharko du ea beharrezkoa eta bideragarria den 6-12 hileko kontratazio bat egitea une honetan. Alegia, pertsona hori kontratu-programa bidez batu daiteke taldera, edo pertsona horiek egingo lituzkeen funtzioak dagoeneko udalean dauden langileek hartu ahalko lituzkete bere gain.
- Etxebizitza hutsen errolda eguneratu. Horretarako erroldaturik ez duten etxebizitzak hornidura kontsumoak, ura adibidez, egiaztatu beharko dira eta atalasetik behera daudela baieztatatu.

■ Ekintza plana

- Informazio ataria: udalaren web atarian martxan jarriko diren neurri eta aukerak azaltzen dituen atala irekiko da.
- Informazio gutuna eta arreta: erroldatu gabeko etxebizitzaren jabeen gutun informatibo bat helaraztea. Bertan jakinaraziko zaie: etxebizitza hutsa izateagatik hainbat zama gehigarri izateko arriskua dutela (2026an OHZ %150 errenergua ezarri da eta etxebizitza hutsen kanona ezartzeko aukera) eta badirela hori ekiditeko programa eta hoberiak. Era berean, arreta zerbitzua eskainiko zaie, eta kasuan kasu aukerarik onena proposatuko.
- Jarraipena: merkaturatu diren etxebizitzetako hoberiak eta ez direnei, urtero gutuna eta dagokien zamen aplikazioa.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: OHZan %150 gehigarri izango dute Elorrioren erroldaturik ez duten etxebizitzek. Ekintza honek, hoberi eta zama tartekatuz, hutsik dauden etxebizitza merkaturatzeko pizgarriak bilatuko ditu.

- A) **Hoberia:** Bizigune Programa. Kuota osoaren % 50eko hoberia aplikatuko zaie, Eusko Jaurlaritzaren 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretu bidez etxebizitza hutsei buruz onartutako Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten ondasun higiezinak. Hoberi honek erregu izaera izango du: ondasunaren titularrak eta Bizigune Programa kudeatzen duen erakundeak izenpetutako kontratua aurkeztu beharko da. Hoberi hau, zergaldi horretako urtarilean eskatu beharko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatik hoberia aplikatzen jarraitzea. Eta aldi beran hoberi honen sozializazioarekin hastea erroldaren arabera hutsik dauden jabeak informatuz.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

- B) **OHZ-ren errenergua:** Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinak Gaietako Zergari buruzkoak bere 14. artikuluko 5. puntuan dioena jarraituz eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Arauak eragin dion doiketa kontuan izanda, zerga kuota likidoaren %150eko errenergua ezarriko da dagokien kasuetan.

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

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

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

Hemendik aurrera erroldaturik gabeko etxeetan %150 OHZ erreargua aplikatuko da. Lehen pausua izango da 2026ean etxebizitza hutsen zerrenda eguneratzea.

Guzti hau Bizigune eta ASAP programen zein honi lotutako hobarien inguruko informazioarekin uztartuko da, etxejabeek haien etxebizitza hutsak merkaturatzeko dituzten aukera eta erraztasunak ezagutzeko. Bide honetan hurrengo neurria hutsik dauden etxebizitza horiei kanona aplikatzeko aukera aztertzea izango litzateke. Horretarako irizpideak ezarri beharko dira zein etxebizitzei ezarri.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintzaren funtsa etxe hutsei kanona ezartzeko hausnarketa egitea da. Neurriak 10€/m²ko zigorra baimentzen du, eta horren %10eko igoera hutsik den urte bakoitzeko. Edonola ere, udalak modu selektiboan aplika dezake neurria, eta hori mobilizatu nahi dituen etxe-motei ezarri lehen kolpean. Esan denez, ekintzak pauso hauen segidarekin garatuko litzateke:

- OHZren igoera aplikatu: datu basean ageri diren etxebizitzetako jabeek jakinarazpena iritsiko zaie. Pentsatzekoa da, hutsik ez dutenek igoera jakinaraziko dutela igoera ez ordaintzeko. Horrekin datu basea doitu da eta hutsik dauden etxebizitzaren zerrenda lortu da.
- Etxebizitza hutsen Udal datu basea eguneratu.

■ Ekintza plana

- Informazio ataria: udalaren web orrian martxan jarriko diren neurri eta aukeren berri emango da. Tartean Bizilagun eta ASAP programen berri emango da. Bestetik, etxe hutsak dituztenei informazio gutuna bidaliko zaie.
- Kanona aplikazioaren inguruan hausnarketa egin eta irizpideak ezarri.
- Urtez urteko jarraipena egin: behin datu basea eta sistema antolatua dagoela, urtero ariketa bera egin eta jarraipena egin beharko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

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

2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eraikia den lur-zoruan, herri kontsolidatuan alegia, etxebizitza babestuak sortzea ez da kontua erraza. Hala ere, zeharkako taktikak erabiliz, badira moduak, zenbait baldintzak ematen direnean, higiezinak babesteko. Maiz, epe luzeko estrategiak dira, askotan kasuan kasu aplikatu beharreko tramite konplexuak dira.

Bestalde, prozedura hauekin etxebizitza babestu bai, baina askotan “tasatu” figuraren pean ezarriko dira baldintzak. Jakina da, ezarritako koefizientea dena dela ere, etxebizitza tasatuak askotan merkatu libreko bizitokien prezioetara hurbiltzen direla. Horrenbestez, klase ertaineko familientzat aukera izan daitezke tasatuak, baina ez beharra duten beste hainbat sektorerentzat.

Hau esanda, ez dago dudarik: zenbat eta etxebizitza gehiago babestu, hobe. Horrenbestez, planak printzipio hori bere egingo du eta aukera bakarra den kasuetan etxebizitza tasatuaren bila joateko gomendioa egingo dio Udalari, lokal hutsen kasuen, besteak beste.

2.1.1 EKINTZA. Erabilpen sozialerako etxebizitzak lortu: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea (derecho de tanteo y retracto).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Administrazio Publikoen partetik erosketa gardenena eroslehentasuna deituriko eskubidearen bidez, hau da, tanteoaren edota atzera eskuratzeko eskubidearen aplikazioaren ondoriozkoaren bidez etxeak lortzeko aukera dute. Lehentasunez erosteko eskubidea 7/1989 Lurzoruaren eta Etxebizitzaren Legean arautua eta lanabes hau aplikatzea interesgarria litzake.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek hausnarketa bat planteatzen du etxebizitza-parke publikoa handitzea jada existitzen diren etxeak erosita. Gerora hauek alokairu sozialean eskaintzea izango du helburu. Hots, eros daitezkeen etxebizitzak identifikatu-aztertu eta diru partida bat landu honetarako. Beste aukera bat, herritarrek eskaintzen dituzte etxebizitza estrategikoak erostea izango litzateke. Bestetik, 6/2019 legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura

Ondarearen legearen 40. arauak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea harira aipatzen dituen aukerak aintzat hartuko dira alde zaharreko etxebizitzak lortze aldera.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

2.1.2 EKINTZA. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza sortzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak entitatearen arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Landa auzoetan erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa oso altua da: Leiz-Miñota (%37,5), San Agustin (%31,8), Gaztañeta (%30,8) edota Gazeta (%26,7) dira kasurik larrienak. Auzo hauetako etxebizitzak gehiengoa baserriak izanik, unitate bakar gisa zenbatzen badira ere, neurri eta moldaketa egokiekin, etxebizitza ugariren teiltatu izan daitezke. Egungo HAPOan baserri batetik bi bizikidetza unitate atera daitezke.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek planteatzen du baserrien errolda eguneratua egitea, zehazteko zein dauden hutsik eta ze potentzial duten. Ondoren, segregazio-arau espezifikoak idatziko da (HAPO berriak 3-4 etxebizitza egiteko aukera emango du), nekazaritza-jarduera ez oztopatzeko eta eredu jasangarria ezartzeko. Helburua da landa-inguruan etxebizitza eskuragarria sortzea eta baserri hutsak berreskuratzea. Helburua hutsik dauden baserrietan etxebizitza eskuragarria sortzea izanik, honako ekintzen segida gauzatzea aukera bat da. Esan bezala, dagokion garrantzia emanez beti ere.

- Baserrien errolda eguneratu: baserriak banaka aztertu, zehazteko zeintzuk diren hutsik direnak, ze jabe erregimen duten, babesa, ze ezaugarri arkitektoniko eta ekonomiko dituzten, etab. Azterketa horrek identifikatu beharko du zenbat etxebizitza berri sortu daitezkeen landa inguruan. Kontuan izan beharko da hasieratik egungo edo etorkizuneko nekazaritza jarduerak ezin direla kondenatu.
- Arautegia egin: errolda-azterketaren emaitzen arabera arautegi orokor bat izan daiteke. Irizpidea honakoa izan daiteke: lau etxebizitza arteko segregazioak baimentzea, baserriaren ekoizpen gaitasuna ez hipotekatzea eta, aukeran, laugarren etxebizitza horren erregimenaren hausnartuko da (tasatua esaterako).
- Arautegiaren aplikazioa sustatu: arau berria jakinarazi eta jabeekin harremanetan jartzeko udal langile bat izendatu. Langileak informazioa eta bide-laguntza oinarritzak eskainiko du.

Ekintza plana

- Birgaitzeak egiteko hobariak eta laguntzak: horien artean obra tasen beherapenak (EIOZ) eta OHZan hobariak ezartzea. Era berean, diru-laguntzak lortzeko aholkularitza emango zaizkie jabeek.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

2.1.3. EKINTZA- Etxebizitza handien segregazioa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitzaren azalerari erreparatuz, Elorrioko etxebizitza parkearen batez besteko azalera 108,8m²-koa da, Durangaldekoa (90,3 m²), Bizkaikoa (86,1m²) eta EAEkoa (87,5m²) baino 20 metro karratu handiagoa. Bide horretan, 151 etxebizitzek (%4,5) 60 m² baino gutxiago dituzte, 1.873 etxebizitzek (%55,5) 60-90m² artean dituzte eta beste 780 etxebizitza (%23,1) 91-120m² artekoak dira. Gainerakoak 570 etxebizitzak (%16,9) azalera bereziki altua dute. Azken datu hau ez da ohikoa eta pentsa daiteke antzintasun handiko, jauregi edo baserri izaerako eraikinak direla atzean daudenak, beti ere bizitegi moduan erabiltzeko eragozpen osagarriak dituztenak, baina oso interesgarriak udalerriaren identitatea, lurraldea eta ondarea gorde eta eguneratzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitza handien segregazioa (80/2022 Dekretua) oinarrituz ekintzak etxebizitza handien zatiketa sustatzea aurreikusten du, legeak baimentzen duen moduan, etxebizitza txikiago eta eskuragarriak sortzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

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

2.2.1. EKINTZA – Ondarea babesteko diru-laguntza sustatu

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Elorrioko Udalak 2024tik Elorrioko higikor eta higiezinaren kultur ondarearen esku-hartzeak diruz laguntzeko programa du. Laguntza hau zaharberritze edo birgaitze-obratzat jotzen da eraikuntza bat konpontzeko helburu du.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ondarea babesteko dirulaguntzaren komunikazioa egitea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

2.3 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea.

2.3.1. EKINTZA – Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2024an ordenantza honen bidez eraikuntzen beheko solairuetan etxebizitza erabilera arautu zen. Udalak etorkizunean esparru edo eraikin berriak ezarri ahal izango ditu, aldez aurretik azterlan bat, udal teknikarien txostena eta txosten juridikoa egin ondoren. Ordenantza honen aplikaziotik kanpo geratuko dira udalerriko Hirigune Historikoaren barruan dauden higiezinak (Plan Berezi propioa dutenak, eta plan bereziak berak aurreikusten du hirigune historikoko kale jakin batzuetan merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzea). Bihurketaren ondoriozko etxebizitza araubide bereziko udal-babes publiko tasatuko etxebizitzatzat hartuko da. Ordenantza honek jasotzen duenaren arabera, lehentasuna izango dute genero indarkeria matxista jasan duten emakumeek.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ordenantzaren komunikazioa egitea proposatzen da. Hiru urteko planaren amaieran ekintza honen ebaluazioa egitea proposatzen da, ikusteko honen inpaktua zein den eta bide batez baldintzak baloratzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

3. ARDATZA - ALOKAIURUKO 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 oinarrizko eskubidea denez, erakunde publikoek, bakoitzak bere arduratik, arautu behar lukete etxebizitzaren gaia. Hori dela eta, Elorrioko Udalak, bere eskumenen esparruan, herriko 25-29 urte bitarteko gazteei zuzendutako emantzipaziorako diru-laguntza du.

Elorrion 1.066 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %14,8a. Horiek horrela Elorrion 18-34 urte bitarteko 336 pertsona daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %27,5a. Bide horretan, kolektibo honetako herritarren emantzipazio mailari erreparatuz Eusko Jaurlaritzaren Gazteen Euskal Behatokiaren adierazleen arabera, 2024ean EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %32,3 da eta Bizkaian, berriz, %31,4. Beraz, baieztatu daiteke Elorrion emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoarena eta autonomia erkidegokoarena baino txikiagoa dela.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Elorrion gazteen artean Udalaren programen inguruko informazioa zabaldu eta tramitazioan laguntzea. Hala ere, ekintza honen inguruan barne hausnarketa abiatuko da eta laguntzaren baldintzak eguneratu beharko dira: adina, onuradunen diru-sarrerak, alokairu errenta, finantziazioa... Baldintzak eguneratzeaz gain emakumeek etxebizitza lortzeko zailtasunei aurre egiteko neurrien inguruan lanketa berezia egingo da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

3.1.2 EKINTZA - Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapenak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Aipatzeko da Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako Elorriko 22 etxebizitza eskaera zeuden 2025ean. Gehienak 24-29 urte arteko gazteek eginak, eta hauen artean 14 eskaera emakumeek eginak dira.

Orain artean Elorriko Udaletik lanketa espezifikorik egin dira programa hauen zabalpen eta sustapenerako. Hori dela eta, helburu gisa jartzen da herriko gazteei informatzen jarraitzea eta programa hauen erabilera sustatzen jarraitzea.

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

- Gaztelagun: 36 urtetik beherakoentzako, alokairu librean laguntzeko eta 300 euro/hilabetea gehienez 750€ko alokairu mugarekin. Ez dira antzeko beste laguntzekin bateragarriak eta bizikidetza unitateak errenta-langa hauetan egon behar du: 3.000/24.500 eskatzailea bakarra denean eta 3.000/30.000 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: Elorriko 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, Elorriko eragile estrategikoekin harremanetan jarriko da udala, jakinarazpenak egiteko modu egokienak zehazteko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorriko Udala.

3.2 ESTRATEGIA. Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko dirulaguntzak.

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

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

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

Elorrión, 2025eko urriko datuen arabera 2025eko urriko datuen arabera udalerrian 85 pertsona dira diru-sarrerak bermatzeko errentaren (DBE) hartzaile. Horietatik 12 pertsonak dute etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO): 5 emakume eta 7 gizon. Bestalde, 2025eko uztaila hasierako datuen arabera Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) 18 pertsonari ematen zaie, horietatik 10 gizonak dira eta 8 emakumeak. Dena den, laguntza horien ia hamarretik bederatzi 35 urtetik gorako pertsonari bideratuta dago (16 pertsona). Etxebizitzaren Euskal Behatokiak igorritako datu gehigarrien arabera, uztaila hasierako datuen arabera, Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboaren (EEES) baitan, egoera ondorengoa da: 37 EEES eskaera daude aktibo, 23 eskaerari EEES onartu zaie, esleitutako 11 Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) eman dira eta behin-behieneko 5 EPE daude. 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. Horretarako arreta-puntu bakarra sortzea proposatzen du udal barruan, Etxebizitza Eskubide Subjektiboa informatzeko eta orientatzeko. Udalak gida praktikoa sortuko du eta GGZZ- Etxebizitza Arloaren arteko protokoloa sortzeko aukera aztertuko da kasuen jarraipena egiteko. Helburua da sistemaren irisgarritasuna hobetzea eta herritar zaurgarrientzat bidea argitzea.

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

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

3.3.1 EKINTZA - Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak, gizarte bazterkeriarik gerta ez dadin, edo halako bazterkeriak konpontzeko, beharrezkoak diren gastuak ordaintzeko baliabiderik ez dutenei zuzendutako laguntzak dira.

Laguntzak EJ eskumenak dira, nahiz eta Udalek izapidetu eta moldatu ditzaketen. Elorrioko Udaleko gizarte-zerbitzuen kudeaketa mankomunatua da eta Durangaldeko Mankomunitateak kudeatzen ditu oinarritzko gizarte-zerbitzuak. Alokairua ordaintzeko dirulaguntzak GLL-en bidez bideratzen dira. Elorrioko Udalak, GLL-etara egokitzen ez diren kasuetarako, “Ohiz kanpoko egoeretarako laguntza” lerro bat dauka. Honen helburua alokairuaren ordainketa, etxegabetzeak saihestea edo etxebizitza eskuratzea erraztea da. Honako hauek dira ezohiko egoeretarako dirulaguntzak hartuko dituen gastuak:

- Alokairurako, etxegabetzeak saihesteko edo etxebizitza eskuratzea errazteko.
- Ohiko etxebizitza bat edo bizitokia, —gizarte larrialdiaren egoera aurretik—,erosteko hartutako kredituen interesak eta amortizazioak eragindakoak.
- Energia, argia, ur eta gasarenak.
- Beharrezkoak, ohiko etxebizitzan edo bizitokian bizi ahal izateko, eta oinarritzko ekipamendurako, honako hauek alegia:Altzari-gastuak. Etxetresna elektriko gastuak «linea zurikoak».Etxebizitza edota erkidegoan egin beharreko egokitze- eta konpontze-beharrak edo oinarritzko instalazioak.

Hala ere, dirulaguntza honek zehaztutako gastuak bateraezinak dira xede bererako GLL delakoak emoten dituenekin, eta erreferentziazat hartuko dira Durangaldeko Amankomunazgoak GLL delakoaren araudiak jasotzen dituen ordainketa-zenbatekoak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharretara egokitutako aurrekontua osatzen jarraitzea eta informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketan jarraitzea proposatzen da. Etxebiderekin koordinazioa sendotzea, EPE eskaeren tramitazioa erraztea, eta GLLren erabileraren jarraipena

egitea, eskariaren hazkundera aurreikusi ahal izateko. Hala ere, dirulaguntza hauen inguruko hausnarketa egitea proposatzen da. Hobetzeko arreta puntuak hauek lirateke:

- Etxebiderek koordinazioa: hiritarraren prestazio eskubideen jarraipena modu egokian egiteko. Hitzarmenak eta tokiko leihatilak hori erraztu dezake.
- GLL eskaria handitzea: EPE horiekin bateragarria denez gero, litekeena da eskaria handitzea. Horri jarraipena egin beharko zaio, eta ebatzi, zenbat konpentsatzen duen EJ-aketa zenbatekin estali dezakeen Udalak eskari berria.
- Dagozkien eskubideen jabe egin: maizter asko egoera kaxkarrean daude, ziurrenik, horietako asko egoera salagarrian (kontratu gabe, ez dagozkien polizak ordaintzen, ez dagozkien gastuen karga hartzen, eskubidea duten berrikuntzak eduki gabe, etab). Horien betetzea ez dagokio GGZZ, agerikoa da, baina bai dituzten eskubideez informatu eta kasuan kasu, dagozkion udal eremura bideratzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Larrialdi-egoeretarako etxebizitza-alternatiba mankomunitatik kudeatzen da. Mankomunitateak hainbat etxebizitza ditu premiazko kasuetarako. Aldi baterako etxebizitzak dira, etxebizitza alternatiba eskaintzen dute, baina soilik larrialdietarako eta epe mugatu batean. Horrek esan nahi du, ez dagoela behar ekonomikoak tarteko, etxe-gabetze baten kasuan adibidez, eskaini daitekeen bizitoki alternatiba publikorik. .

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hiru urteren epealdian Udalak afera honi aurre egiteko bideak hausnartuko ditu, eta ebatzi, nola egingo duen kale-egoeran geratzeko arriskuan diren sendientzako etxebizitza-alternatiba poltsa bat sortzeko; baita hori kudeatzeko forma egokiena zein den. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak ezagutu, aztertu eta landuko dira. Finean helburua da baliabideak sortzea eta egoera larriei erantzun duina ematea. Bide batez, honen harira etxe-kaleratzeen aurkako protokoloa eguneratuko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

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

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

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

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

- Alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatzea, bai errentari berriei kontratu berriak egitean (alokairu aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzetxei erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea.
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentarientzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukitzaile handien etxebizitzetxeen kasuan.
- Era berean, jabego handien aurrean neurri bereziak hartzeko aukera aurre-ikusten du legeak. Edukitzaile handien definizioa 10tik 5era pasako da. Horrela 46 etxei Maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen neurriak aplikatu ahalko zaizkie.

Aukera izan arren, neurriak ez dira berehalakoan aplikatuko. Alde batetik ezjakintasuna egongo da, beste batetik zenbait jabeen aldetik erresistentziak izango dira. Bestalde, erakundeen arteko koordinazioa beharrezkoa den neurrian (prezio indizea adibidez, EJ kaleratu behar du), eskumen partekatua izango dira. Gainera, hainbat prozedura berriak izango diren heinean, bidean ikasi beharko dute udal langileek ere.

Ekintza plana

Zailtasun horiei albait hoberen erantzuteko, Elorrioko honako antolaketa aurre-ikustea proposatzen du.

- **Etxebizitza politikak koordinatzeko udal mahaia:** non etxebizitza arduraduna eta alkateaz gain, beharrezko zinegotzi, eta teknikariak egongo diren. Udalerrian etxebizitzari loturiko herri-ekimenik balego, mahaira gonbidatuko da. Ekintza Plan hau izango da mahaiaren jarduna gidatuko duen oinarrizko dokumentua. Mahaiak ekintzak gauzatu, daudenen jarraipena egin, eta balorazioak egin ostean, politikei neurri zuzentzaileak jartzeko ardura izango du.
- **Etxebizitza neurriak arintzeko teknikaria:** udalak 12-24 hileko kontratazio bat egitea proposatzen du planak. Batez ere, exekuzio lanei begira (errolda osatu, jaulkipenak egin, lehen arretak egin) eta etxebizitza politiken arduradunekin batera lanean ariko den pertsona bat taldera gehitzea, alegia. Pertsona hori kontratu-programa bidez batu daiteke taldera.
- **Etxebizitza bulegoa.**

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4. ARDATZA - GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

4.1. ESTRATEGIA. Ebaluazio eta jarraipen sistema.

4.1.1 EKINTZA - Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.

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

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

4.1.2 EKINTZA - Plana urtero ebaluatzea.

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

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko Udala.

4.2 ESTRATEGIA. Koordinazio sistema.

4.2.1. Udal/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, Elorriko Udalak sail arteko jarraipen taldea osatuko du, teknikariek zein udal ordezkariak parte hartuz. Proposatzen den taldeak honako sailak elkartuko ditu: Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Kontuhartzailatza eta Gazteria. Maiztasunaren harira mahiak urtean lau bilera edukitzea proposatzen eta bosgarren bat herrira zabaltzeko aukera aztertzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorriko Udala.

4.2.2 EKINTZA - Eusko Jaurlaritzarekin Koordinazioa.

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Elorriko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean koordinaziorako metodologia zehaztea proposatzen da. Metodologiaren zehaztea zein koordinaziorako eta jarraipenerako tresnak hitzarmen bidez garatuko lirateke, posible izango balitz.

Helburua da izendapenak ematen dituen tresna guztiak modu koordinatuan aprobetxatzea.: BTEM izendapena, Etxebizitza Bulegoa, eta etxebizitza hutsen ordenantza eguneratzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorriko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4.3 ESTRATEGIA. Etxebizitza bulegoa

4.3.1 EKINTZA - Etxebizitza eta alokairu alorretako aholkularitza sortu.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Herritarren artean etxebizitzaren inguruko ezagutza eta informazio falta nabaria da: eremu tentsionatua izendatzearen onurak, etxebizitza eskubidea, maizterren eskubideak, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa, alokairurako dirulaguntzak...

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintzak BTEM izendapenak irekitzen dituen aukerak sozializatzea proposatzen du: alokairuaren prezio-mugen aplikazioa (jabe handiak, lehen aldiz merkaturatzen direnak, azken 5 urteetan alokatu ez direnak), etxebizitza sozialaren sustapena, birgaitze eta eraginkortasun energetikoko programak, etxebizitza-eredu berriak sustatzea... Hala ere, alokairu alorreko aholkularitza zerbitzua eskainiko da: maizterren eskubideak, datuak/estadisitikak...

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Elorrioko 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 (Montorra).		X	X	ERTAINA
1.1.2 Ekintza. Tasatutako etxebizitzak sustatzea (Montorreste).		X	X	ERTAINA
1.1.3 Ekintza. Etxebizitza babestuak sustatu, albait gehien alokairuan (San Pio).		X	X	ERTAINA
1.1.4 Ekintza. Babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea (Goieta).	X	X	X	HANDIA
1.1.5 Ekintza. Erabilera dotazionala duen udal eraikin batean zuzkidurako etxebizitzak sustatzea.	X	X	X	HANDIA
1.1.6 Ekintza. Erabilera dotazionala duen lur-eremu batean zuzkidurako etxebizitzak sustatzea	X	X	X	HANDIA
1.1.7 Ekintza. Lurren bideragarritasuna eta identifikazioa		X	X	ERTAINA
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	HANDIA
1.2.2 Ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantze mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.		X	X	HANDIA
1.2.3 Ekintza. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jarzea.	X	X	X	HANDIA

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea				
2.1.1 Ekintza. Erabilpen sozialerako etxebizitzak lortu: lehentasunezosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea (derecho de tanteo y retracto).		X	X	ERTAINA
2.1.2 Ekintza. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza sortzea	X	X	X	ERTAINA
2.1.3. Ekintza- Etxebizitza handien segregazioa	X	X	X	ERTAINA
2.2 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.				
2.2.1 Ekintza. Ondarea babesteko diru-laguntza sustatu		X	X	ERTAINA

2.3 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea.				
2.3.1 Ekintza. Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza	X	X	X	ERTAINA

3.ARDATZA. ALOKAIUKO 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 baztekeria arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1 Ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak	X	X	X	HANDIA
3.3.2 Ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak	X	X	X	HANDIA
3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa.				
3.4.1 Ekintza. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.		X	X	HANDIA

4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	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	HANDIA
4.1.2 Ekintza. Plana urtero ebaluatzea.		X	X	HANDIA
4.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak.				
4.2.1 Ekintza. Udal barruko/Herri mailako Etxebizitza Mahaia sortu.	X	X	X	HANDIA
4.2.2 Ekintza. Koordinazio Eusko Jaurlaritzarekin.	X	X	X	HANDIA
4.3 ESTRATEGIA Etxebizitza bulegoa				
4.3.1 Ekintza.Etxebizitza eta alokairu alorretako aholkularitza ibiltaria sortu	X	X	X	HANDIA

