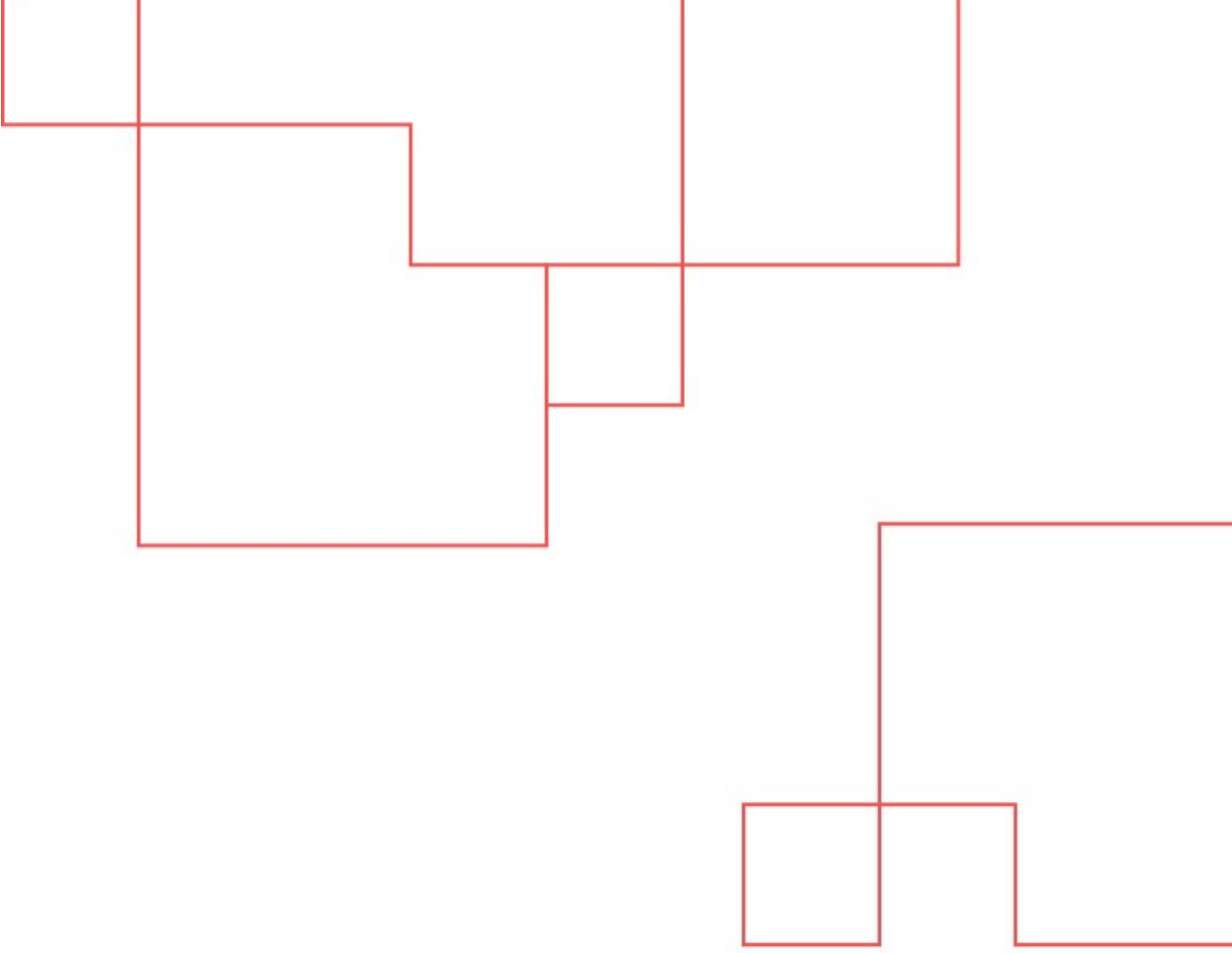
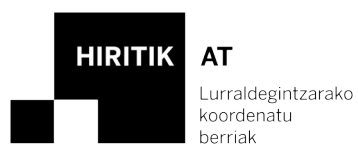




Deba Etxebizitza plana

2026ko martxoa

Eremu tentsionatuaren izendapena



AURKIBIDEA

1. SARRERA.....	4
2. MISIOA, BISIOA ETA ARDATZ ESTRATEGIKOAK.....	7
2.1. MISIOA ETA BISIOA.....	8
2.2. ARDATZ ESTRATEGIKOAK.....	9
3. EKINTZA PLANA.....	12
1. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA (ALOKAIRUAN BEREZIKI).....	13
2. ETXEBIZITZA-PARKEA BIRGAITZEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA HOBETZEA.....	25
3. ALOKAIKURUKO PRESTAZIOAK ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK INDARTZEA.....	32
4. GOBERNANTZA, PLANIFIKAZIOA ETA ERAKUNDE ARTEKO KOORDINAZIOA.....	41
4. KRONOGRAMA.....	49

1. SARRERA

Dokumentu honen bidez, Debako Udalak udalerriko etxebizitza-politiken norabidea zehaztu eta hiru urteko epe baterako ekintza-plan egituratua proposatzen du, **bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendapena** lortzeko prozesuaren testuinguruan. Izendapen honek aukera emango dio udalerriari etxebizitza-merkatuan esku-hartzeko gaitasun handiagoa izateko, eta alokairu eskuragarriako politikak sendotzeko, gaur egun udalerrian identifikatutako erronkei erantzun egokia emateko.

Etxebizitza, bizi-proiektu autonomia garatzeko ezinbesteko baldintza izanik, Debak azken urteetan bizi izan dituen joera demografiko eta sozioekonomikoek egoera konplexu eta askotariko bat marrazten dute. Azken 25 urteetan Debak **%5,8ko hazkunde demografikoa** izan du, baina hazkunde horrek ez du egitura demografikoa gaztetu: **zahartze tasa handia du (%27,3)**, eta gazteen emantzipazioa oso apala da, **18-34 urte artekoen %29,2** baino ez dagoelako emantzipatuta. Aldi berean, migrazio saldo apal baina positiboak erakusten du bereziki **50 urtez gorako pertsonen etorrera handia** izan dela, eta horrek presioa egiten dio bai etxebizitza eskuragarritasunari, bai profil sozio-ekonomikoen arteko desorekari.

Debaren ezaugarri esanguratsuenetako bat udalerriaren **egitura espazial zatitua** da:

- **Deba herrigunea** da biztanleriaren %81 bizi den nukleoa.
- **Itziar herrigunea**, dinamika demografiko biziberritzean dagoena, sendotzen ari den gune sekundarioa.
- **Itziarko kostaldeko eremua**, biztanleria urriagoa baina bigarren etxebizitzaren presentzia handia duena.
- **Itziarko barnealdea**, landa-gune sakabanatuarekin eta erroldarik gabeko etxebizitza-tasa altuarekin.

Debako etxebizitzaren parkeak **3.128 etxebizitza** ditu guztira, eta horien **%26,2 ez dira etxebizitza nagusiak**; beste modu batean esanda, bigarren etxebizitza, aldi baterako erabilera edo hutsik daudenen portzentaje nabarmena dago. Gainera, erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa **%22,1ekoa da (668 etxe)**, batez ere kostaldean eta landa-inguruan pilatuta. Horrek eragin bikoitza du: alde batetik, etxebizitza erabilgarriaren eskasia handitzen du; eta bestetik, herriguneetan eta Itziarren bizi-proiektuak garatu nahi dituzten herritarrentzako prezioak garestitzen ditu.

Azterketan ikusitakoaren arabera, Deba bizitegi-merkatuan **tentsio-adierazle nagusi bat** betetzen duen udalerria da: **alokairuaren prezioaren igoera KPI + 4,5 puntukoa izan da**, hau da, legeak ezarritako KPI +3 puntuaren gainetik. Erosketa-prezioen hazkundera ez da horren nabarmena, baina alokairuan gertatutako presioak argi erakusten du herritar askorentzat etxebizitza duina eskuratzea gero eta zailagoa dela.

Bestalde, familia-errentaren eta etxebizitza-gastuen arteko ahalegin ekonomikoa **%30etik beherakoa** bada ere, horrek ez du ezkututzen alokairu eskaintza txikia, prezioen gorakada eta bigarren etxebizitzaren pisua direla Debako arazo nagusiak.

Testuinguru horretan, Udalak diagnostiko sakon bat egin du, *Debako eremu guztien berezitasunak* kontuan hartuz: eskuragarritasun-arazo desberdinak, lurzoruen izaera, presio turistikoa eta gune bakoitzeko erabilera eta populazio-dinamika propioak. Horren emaitza da **Ekintza Plana**, zeinak udal-esku-hartzearen ildo nagusiak proposatzen dituen, alokairu eskuragarria handitzeko, etxebizitzaren erabilera soziala bermatzeko eta esku-hartze publikoaren kudeaketa hobetzeko.

Dokumentu honek, beraz, bi helburu betetzen ditu:

1. Debako etxebizitza-erronkaren ikuspegi integrala sistematizatzea,
2. Datozen hiru urteetan udal gobernuak gauzatu beharko dituen ekintza publikoak antolatu eta lehentasunak ezartzea.

2. MISIOA, BISIOA ETA ARDATZ ESTRATEGIKOAK

Ekintza Plana diseinatzeko, Debako diagnostikoa eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren gomendio metodologikoak hartu dira oinarri.

Lehenik eta behin ekintza planaren misioa eta bisioa aurkezten dira, eta, ondoren, planaren ardatz estrategikoak azaltzen dira.

2.1. MISIOA ETA BISIOA

MISIOA

Debako herritar guztiek etxebizitza egoki, duin eta eskuragarri bat lortzeko aukera bermatuko duen etxebizitza-politika publiko koherente eta koordinatu bat garatzea; alokairu eskuragarriaren eskaintza handituz, etxebizitza hutsen aktibazioa sistematizatuz eta gune bakoitzaren berezitasunetara egokitutako esku-hartzeak garatuz.

BISIOA

Debako etxebizitza-politikek udalerriaren egituraketa zatituari modu diferentzial batean erantzun beharko diote:

- **Herrigunean**, merkatu-presio handiena dago eta alokairu eskaera handitzen ari da; horri erantzun behar zaio.
- **Itziar herrigunean**, biziberritze demografikoa indartu beharko da, etxebizitza eskuragarriaren bidez.
- **Kostaldeko eremuan**, bigarren etxebizitzaren pisua eta erabilera turistikoaren presioa kudeatu.
- **Barnealdean**, erabilera baxuko etxebizitzaren aktibazioa eta baserri-erabilera egokitua sustatu.

Horrenbestez, planaren ikuspegiak bi helburu estrategiko uztartzen ditu:

1. Udalerri osoan etxebizitza eskuragarria bermatzea,
2. Gune bakoitzaren funtzio urbanistiko eta soziala sendotzea, lurralde kohesioa indartuz.

2.2. ARDATZ ESTRATEGIKOAK

Plana 4 ardatz estrategikoetan egituratzen da.

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA – Alokairuzko parke publikoa handitzea

Deban etxebizitza-merkatuaren presioa handia da eta alokairu-eskaintza mugatua. Diagnostikoak agerian uzten du eskaintza berria eskasa dela, alokairu eskuragarriko parke publikoa ia nulua dela, eta etxebizitza hutsen mobilizazioak oraindik ez duela behar besteko eraginik izan.

Ardatz honen helburua etxebizitza eskuragarrien kopurua egituraz handitzea da, alokairuaren bidez bereziki, bi palanka nagusi aktibatuz: (1) etxebizitza-eskaintza publikoaren hazkundera, eta (2) etxebizitza hutsen eta erabilera baxuko etxebizitzaren mobilizazioa, Deba eta Itziar errealitate bereziak kontuan hartuta.

Ardatz honen bidez:

- Indarrean dauden eta aurreikusitako garapen urbanistikoetan alokairu eskuragarriko eta babes publikoko tipologiak lehentasunez sustatuko dira.
- Zuzkidurazko bizitokien garapena bultzatuko da, kolektibo espezifikoari erantzuteko.
- Etxebizitza hutsen identifikazio eta jarraipen sistema egituratuko da, eta mobilizazio aktiboa egingo da.
- Eusko Jaurlaritzako Bizigune eta ASAP programak aktibatu eta sozializatuko dira, jabeentzako berme publiko eta kudeaketa-eredu argiekin.
- Pizgarri fiskalak lehenetsiko dira (adib. OHZ hobariak), alokairu eskuragarria bideratutako etxebizitzentzat.
- Neurrien eraginkortasuna ebaluatuko da eta, beharrezkoa balitz, indarreko araudiak aurreikusten dituen tresna osagarriak aplikatzeko aukera aztertuko da; logika progresiboa aplikatuz: lehenik mobilizatu eta aktibatu, ondoren —beharrezkoa balitz— erregulazio-neurri zorrotzagoak baloratu.
- Gune bakoitzaren (herrigunea, Itziar, kostaldea eta landa-eremua) errealitate eta premietara egokitutako esku-hartze diferentzialak aplikatuko dira.

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA – Etxebizitza hutsen aktibazioa eta bigarren etxebizitzaren kudeaketa

Debako etxebizitza-parkeak antzinatasun handia du, eta horrek birgaitze-premia estrukturalak eta irisgarritasun/efizientzia energetikoaren erronkak planteatzen ditu; gainera, Deba eta Itziarko herriguneek Birgaitze Integratuko Area izendapenak jaso dituzte. Bestetik, etxebizitza-eskaintza handitzeko aukera dago, dentsifikazio selektiboaren eta erabilera-aldaketen bidez (“barrurantz haztea”).

Ardatz honen helburua etxebizitza-parkearen kalitatea eta bizigarritasuna hobetzea da, eta aldi berean hiri-egitura eraginkorragoa, trinkoagoa eta jasangarriagoa bultzatzea, birgaitzea, barne-dentsifikazioa eta erabilera-aldaketak tresna osagarri gisa uztartuz.

Ardatz honen bidez:

- Bizitegi-parke zaharra berroneratzeko eta irisgarritasuna/efizientzia energetikoa hobetzeko neurriak lehenetsiko dira, udal orientazio eta laguntza-eredua indartuz.
- Deba eta Itziarko herriguneetan birgaitze integralerako esku-hartzeak egituratuko dira, izendapenak ahalbidetzen dituzten tresnak eta aukerak aprobetxatuz.
- “Barrurantz haztea” estrategiaren baitan, dentsifikazio selektiboa eta erabilera-aldaketak bultzatuko dira, hiri-lurzor berria kontsumitu gabe.
- Lokal hutsak etxebizitza bihurtzeko araudia berrikusiko da, etxebizitza-eredu berriak ahalbidetuz.
- Landa-eremuan, baserrien erabilera berriak eta zatiketa horizontalari lotutako baldintzak HAPOn baitan egokituko dira, lurralde- eta hirigintza-irizpideekin koherentziaz.
- HAPO berriaren idazketaren bidez, araudia eguneratu eta egokitu egingo da, erabilera-aldaketak, barne-dentsifikazioa eta etxebizitza-parkearen birgaitze-estrategiak integratzeko, guneko bakoitzaren berezitasunak kontuan hartuta.

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA – Etxebizitza eskubidea duten kolektiboentzako laguntza eta informazioa

Etxebizitza-eskuragarritasunaren arazoa ez da soilik eskaintza fisikoarena; kolektibo jakin batzuek zailtasun handiagoak dituzte etxebizitza eskuratzeko edo mantentzeko.

Ardatz honen bidez:

- Gazteen emantzipazioa errazteko laguntzak berrikusi eta sozializatuko dira.

- Etxebizitza-eskubide subjektiboaren orientazioa eta jarraipena sistematizatuko dira.
- Gizarte Larrialdietarako Laguntzak eta bestelako prestazioak egokitu eta indartuko dira.
- Larrialdi-bizitokiak eta kaleratzeen prebentziorako mekanismoak bermatuko dira.

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA – Lurralde kohesioa eta gobernantza

Etxebizitza-politikaren eraginkortasuna kudeaketa, koordinazioa eta ebaluazio sistemaren mende dago.

Ardatz honen bidez:

- Eskualdeko Etxebizitza Bulegoaren bidez kudeaketa espezializatua egituratuko da.
- Udal arreta-zerbitzua indartuko da, informazio eta orientazio egituratua bermatzeko.
- Etxebizitza Mahai Iraunkorra eratuko da, planaren jarraipen eta ebaluazioa egiteko.
- Adierazleen eguneraketa sistematizatuko da, eremu tentsionatu izendapenaren baldintzak berrikusteko.
- Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko koordinazioa sendotuko da.

3. EKINTZA PLANA

1. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA (ALOKAIRUAN BEREZIKI)

Debako eta Itziarko eremuetan etxebizitza eskuragarria lortzeko zailtasuna da problematika nagusia, bai diagnostiko kuantitatiboak, bai udal teknikariek egindako lanketak egiaztatzen dutenez. Eskaintza berria eskasa da (Arau Subsidiario zaharkituen ondorioz), etxebizitza hutsak mobilizatzeko ahalegina ez du emaitza nahikorik eman, eta alokairu eskuragarriko parke publikoa ia nulua da. Itziarren kasuan ez da sustapen berririk egin azken 20 urteetan eta araudiak ez ditu bertako baldintza espezifikoak kontutan hartzen.

Ardatz honen helburua **etxebizitza eskuragarrien kopurua handitzea da, alokairuaren bidez batez ere**, Deba eta Itziarko premia bereziak kontuan hartuta, eta udal eskumenen araberako tresna urbanistiko, fiskal eta programatiko guztiak aktibatuz.

Proposatzen diren ekintzen deskribapenean sartu baino lehen beharrezkoa iruditzen zaigu alokairuan eskaini daitezkeen etxebizitza eredu desberdinak azaltzea.

Alokairu tipologiak

Eusko Jaurlaritzak alokairuan sustatzen dituen etxebizitza gehienak erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak dira, **etxebizitza sozialak** alegia. Etxebideko erregistroan eskatzaile gisa inskribatu behar da hauetako bat eskuratu ahal izateko.

Udalek erregimen orokorreko **babes ofizialeko etxebizitzak** sustatu ohi dituzte gehien bat. Horrelakoak dira Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak kudeatzen dituenak, Etxebiden inskribatuta dauden pertsonen artean esleitzen dituenak, zein beste hainbat herritan eraiki izan diren sustapen txikiagoak ere.

Sustatzaile pribatuek ere, bigarren aukera honen alde egin izan dute. Adibide ezagunena Gasteizko Vitalquilerrena da, baina badira herri txikiagoetan sustatutakoak ere.

Hauen etxebizitzaren urteko gehieneko errenta, bizikidetza-unitate errentariaren urteko diru-sarreraren eta etxebizitza horren prezioaren arabera ezarriko da. Etxebizitzaren prezioa, etxebizitzaren azalera erabilgarria dagokion m²-ko prezioarekin biderkatuta kalkulatu da, etxebizitza motaren eta etxebizitza kokatuta dagoen udalerraren arabera.

Beste aukera bat, **Bizigune** programaren bidez kudeatzen diren etxebizitza libreak izan daitezke. Jabeek Eusko Jaurlaritzaren esku jartzen dituzten etxebizitza hauek, zaharrak edo ia berriak izan ohi dira.

Errenta, etxebizitzan bizi den bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren %30 izango da.

Amaitzeko, gaur egun ezagunak ez diren arren, datozen urteotan ugariak izango dira sustatuko diren **zuzkidurako bizitokiak**. Izatez, ez dira etxebizitzak, ekipamendu publikoak baizik, eta horregatik, ez dira inoiz saldu ahal izango.

Etxebizitza edo zuzkidura bizitoki hauetakoren bat eskuratu ahal izateko, ondorengo diru-sarrera haztatuak egiaztatu beharko dira :

	Gutxieneko diru-sarrerak	Gehieneko diru-sarrerak
Sozialak – Araubide bereziki babes ofizialeko etxebizitzak	3.000 €	28.860,62 €
Araubide orokorreko babes ofizialekoa etxebizitzak	9.000 €	45.022,57 €
Alokairu eskuragarria	21.000 €	45.022,57 €
Zuzkidura bizitokiak	3.000 €	45.022,57 €
BIZIGUNE	3.000 €	21.100 €
ASAP	15.000 €	39.000 €

1.1. Etxebizitza-eskaintza publikoa handitzea

Debako udalerrian indarrean dauden **Arau Subsidiarioak zaharkituta** daude, eta ez dute egungo etxebizitza-beharrizan sozialei, merkatu-dinamikari eta legedia berriei (alokairu-ikuspegia, tipologia malguak, irisgarritasuna, zuzkidurazko etxebizitzak, etab.) behar bezala erantzuten. Hori dela eta, **Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO) berritzeko beharra** identifikatu da, hirigintza-arloko galdetegietan eta diagnostikoetan jasotzen den moduan.

Egoera horretan, Debako etxebizitza-eskaintza publikoa handitzeko gaitasun erreal eta egingarria **bi garapen urbanistiko nagusitan** kontzentratzen da gaur egun: **Elizburu (Sektore 1)** eta **Amillaga (A.U.06 – PERI)**. Bi eremu horiek dira, indarrean dagoen plangintzaren baitan, epe ertain-laburrean etxebizitza berriak sortzeko aukera ematen dutenak, eta Amillagaren kasuan, **alokairu eskuragarria sustatzeko palanka nagusiak ere**.

Hala ere, estrategia honen ikuspegia ez da soilik egungo plangintzaren exekuziora mugatzen. Alderantziz, planteatzen diren neurri askok **HAPO berria idazteko prozesuan txertatu beharreko irizpide egituratzaileak** dira, etorkizunean Debako etxebizitza-eredua modu integral eta koherentean eraldatzeko.

Debako AASS-etako etxebizitza-sutapen aukeren laburpen-koadroa

EREMUA	EGOERA	KOPURUAK	ORIENTAZIO ESTRATEGIKOA
Elizburu	Exekuzioan	38: tasatu	Etxebizitza tasatua
Amillaga	Exekuzioan	104: libre 38: tasatu	Udal tasatuak diren alokairuzko etxebizitzak
Artzabal	Garapen-aukera	97	
Isasi eta Zabaltxo (Itziar)	Garapen-aukera	Isasi 19: libre Zabaltxo 45: libre 12: BOE	Lagapen erabilerako etxebizitza kooperatiba
Zuzkidurazko etxebizitzak (S.O. 30 – Eskola)	Proiektuaren garapena		Adinekoen egoitza Adinekoek dituzten etxebizitzak alokairuan
Osio	Egiturazko antolamendurik gabe		

1.1.1 EKINTZA – Garapen urbanistiko berriak: Elizburu

Abiapuntua

Elizburuko bizitegi-garapena gaur egun exekuzio-fase aurreratuan dago, etxebizitza tasatuen sustapena martxan izanik, etxebizitzaren esleipena egina dago eta obren amaiera 2026ko udarako aurreikusita dago. Sustapen honek Debako etxebizitza-eskaintza

handitzeko ekarpen esanguratsua egingo du, babes publikoko etxebizitza tasatuen bidez, eta, beraz, jada gauzatzen ari den esku-hartze estrategikotzat hartu behar da.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen helburua Elizburuko promozioaren **amaiera egokia, erabilera sozialaren bermea eta etxebizitza-politika publikoarekiko lerrokadura** bermatzea da.

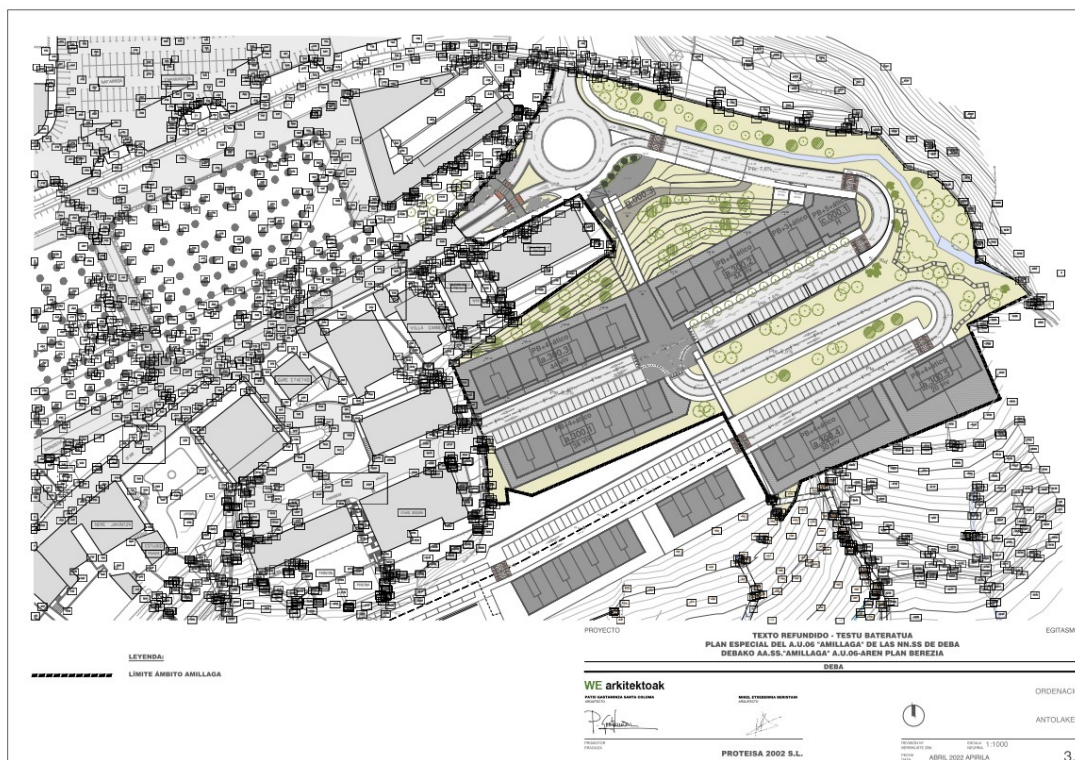
Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2026

1.1.2 EKINTZA – Garapen urbanistiko berriak: Amillaga



Abiapuntua

Amillagako eremuko (Amillaga HA 06) sustapenak 176 etxebizitza aurreikusten ditu.

- 138 etxebizitza libre
- 38 etxebizitza publiko, udal jabegokoa den lur-zoruan

Etxebizitza kopuru esanguratsua da, eta kokapenagatik eta planeamenduaren ezaugarriengatik, aukera estrategikoa eskaintzen du Deban etxebizitza-eskaintza handitzeko.

Ekintzaren deskribapena

Ekintzaren helburua, Amillagako promozioan, **babestutako etxebizitza publikoa sustatzea** izango da.

Horretarako, udal jabegokoa den lur-zoruan hurrengo aukerak baloratuko dira:

- Udal tasatutako etxebizitzak eraikitzea
- Alokairura bideratuko diren udal etxebizitza publikoak eraikitzea
- Alokairura bideratuko diren etxebizitza publikoak eraikitzea, VISESArekin hitzarmen baten bidez.

Proposamen zehatza garatzeko bideragarritasun ekonomiko eta juridikoa aztertuko dira jakinda, eraikitzen diren etxebizitzaren zati esanguratsu bat alokairura bideratzeko helburua dagoela.

Horretaz gain, etxebizitza horien artean, udalak 2 larrialdi-bizitoki eskuratuko ditu.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, sustatzaile pribatua eta VISESA.

Epea

2026-2028: urbanizazio eta eraikuntza lanak

1.1.3 EKINTZA – Garapen urbanistiko berriak aktibatzea: Osio

Abiapuntua

Osio eremua Debako planeamendu orokorrean aurreikusitako bizitegi-garapenerako eremuetako bat da.

Eremu horrentzako aurreikusitako planeamendua ez da burutu arazo judizialak medio.

Garapen urbanistiko bat sustatzeko kokapen egokia du (hiri-sarearekin lotura zuzena) eta eragin positiboa izan dezake inguruan (mugikortasun aldetik besteak beste).

Ekintzaren deskribapena

Planeamendu hori ezarritako baldintza berrietara egokitu daiteke garapen urbanistikoa aurrera ateratzeko.

Hori egiteko bi modu egon daitezke:

- 2026an martxan jarriko den HAPO berriaren baitan egin
- edo, Arau **Subsidiarioen aldaketa puntual baten bitartez egin.**

Bigarren aukera lehenetsiko bazen, kontutan hartu behar da, **2025eko abenduan, Eusko Jaurlaritzak premiazko neurriak sustatu dituela**, eta lege-aldaketaz, "lehentasunezko jarduketa" tresna sortu duela. Laburki, Udalak tresna hori erabili dezake prozedurak arintzeko, eraikigarritasuna handitzeko (%10) eta bideragarritasun ekonomiko arazoak baleude, etxebizitza babestuen gutxienera mugatzeko (%75etik %60ra).

Tresna hau egokia izan daiteke Osioko garapen urbanistikoa azkartzeko.

Erakunde arduradunak

Debako udala

Epea

2026: garapenaren lehen definizioa

1.1.4 EKINTZA – Garapen urbanistiko berriak aktibatzea: Artzabal

Abiapuntua

Artzabal eremua Debako planeamendu orokorrean aurreikusitako bizitegi-garapenerako eremuetako bat da, oraindik planeamendu xehatua garatu gabe duena, baina etxebizitza-eskaintza handitzeko potentziala duena.

HAPO berriaren idazketaren baitan garapen urbanistikoaren egokitasuna aztertu behar da.

Ekintzaren deskribapena

HAPO berriaren idazketaren baitan, **Artzabal eremuaren egokitasuna** aztertuko da.

Erakunde arduradunak

Debako udala

Oharrak, bideragarritasuna, lehentasuna, epeak...

2027: HAPO berriaren baitan, lehen definizioa.

1.1.5 EKINTZA – Etxebizitza kooperatiba: Isasi eta Zabaltxo (Itziar)

Abiapuntua

Isasi eta Zabaltxo eremuak Itziaroko etxebizitza garapen posibleak planteatzen dituzten lur-zoruak dira:

- Isasi: etxebizitza isolatuak eraikitzeko 4 eremu, 19 etxebizitza inguru eraikitzeko aukerarekin.
- Zabaltxo: 54 etxebizitza eraikitzeko eremua.

Eremu bakoitzak ezaugarri desberdinak izanda ere, Itziaroko aukerak eta ezaugarriak kontutan hartuko dituzten etxebizitza ereduak planteatu behar dira bertan.

Herri-egitura eta ingurunearekin bateragarriak diren eta etxebizitza eskuragarria planteatuko duten soluzioak proposatu behar dira.

Ekintzaren deskribapena

Ekintzaren helburua **Itziaroko etxebizitza-beharrei egokitutako promozioa** bideratzea da.

Horretarako, **Lagapen erabilerako etxebizitza kooperatibaren erdua** garatzea proposatzen da:

- Auzoan, ereduaren inguruan dagoen interesa kontutan hartuta

- Testuinguru sozio-urbanistiko aproposa izan daitekeelako.

Horretaz gain, proiektu-piloto bezala landu daiteke, bideragarritasun baldintzak eskaintzen dituen testuingurua egokia izan daitekeelako eta Deba mailan ere, eredia lantzen hasteko baliagarria izan daitekeelako.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, Itziarko auzo-udala eta Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila.

Epea

2026: Lagapen erabilerako kooperatiba baten sorrerarako prozesua abiatu.

1.1.6 EKINTZA – Adinekoen egoitza (Zuzkidurazko etxebizitzak)

Abiapuntua

S.O. 30 eremua zuzkidurazko etxebizitzak garatzeko aukera ematen duen espazioa da, ekipamenduarekin lotutako lurzoru gisa. Tipologia honek bereziki egokitzen zaie aldi baterako etxebizitza-beharrei eta kolektibo espezifikoiei.

Ekintzaren deskribapena

Zuzkidurazko etxebizitza-eskaintza aktibatzea da, zaintza beharrak dituzten pertsonentzako bizilekua sortuz.

Zentzu horretan **Gipuzkoako Foru Aldundiarekin lanketa** bat hasi da proiektuaren nondik norakoak definitzeko.

Zuzkidurazko etxebizitza izanda, garrantzitsua izango da **erabiltzaileen sarbide eta bizilekuaren erabilera baldintzak** ezartzea.

Horretaz gain, etxebizitzak merkaturatzeko azpi-neurriak inplementatu daitezke hala nola, **egoitzako biztanleek jabegoen duten etxebizitza Biziguneren esku** jartzeko proposamena.

Bestetik garrantzitsua izango da proiektuaren aurrerapenen inguruko informazioa udal taldeekin partekatzea.

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta Gipuzkoako foru aldundia.

Epea

2026: Aurre-lanketa abian da.

1.1.7 EKINTZA – HAPO berriaren idazketa

Abiapuntua

Arau Subsidiario zaharkituek ez dituzte jasotzen gaur egungo behar, irizpide, arau edota ereduak.

Beharrezkoa da HAPO berriaren idazketa prozesua martxan jartzea guzti horiek aintzat hartzeko.

Ekintzaren deskribapena

HAPO berrian, besteak beste, honako irizpideak txertatzea:

- Garatu gabeko promozioen birplanteamenduak: bereziki Osioko garapena zeinetan 310 etxebizitza aurreikusiak ziren eta epai bidez indargabetu den
- Itziarren egon daitezkeen eremu urbanizagarri berriak
- Eraikitako lur-zoruan egon daitezkeen aukerak
- Etxebizitza tipologiengatik inguruko ezaugarritzea
- Etxebizitza eredu berriak (publiko zein kooperatiboak)
- Irisgarritasun unibertsala bermatzeko neurriak

HAPOak kontutan hartu beharko du ere zonalde bakoitzaren ezaugarri espezifikoak (herrigunea, Itziar, kostaldea eta landa-eremua) eta horrenbestez, esku-hartze diferentzialak planteatu.

Erakunde arduradunak

Debako udala eta Itziar auzo-udala.

Oharrak, bideragarritasuna, lehentasuna, epeak...

2026: HAPO berriaren idazte lanak abiatu.

1.2. Etxebizitza hutsak eta alokairu merkatuaren aktibazioa

Etxebizitza hutsen mobilizazioa eta alokairu merkatuaren egonkortzea **Debako Eremu Tentsionatua izendatzeko prozesuaren ardatz estrategiko nagusietako bat** da. Etxebizitza berrien ekoizpenak epe ertain-luzeko izaera duen bitartean, hutsen aktibazioak **epe laburrean eragin zuzena** izan dezake alokairu eskuragarriaren eskaintzan.

Debako kasuan, etxebizitza hutsen egoera **heterogeneoa** da. Deba herrigunean etxe hutsen aktibazioa batez ere **merkatu- eta kudeaketa-arazoei** lotuta dago; Itziarren, aldiz, **izaera sozio-juridiko konplexua** dago ere, herentzia-prozesuak, jabetza partekatuak eta kale-baserrien egitura direla medio. Horregatik, estrategia honek **udal mailako tresna fiskalak, Eusko Jaurlaritzaren programak eta udal esku-hartze aktiboa** uztartzen ditu, Deba eta Itziarren errealitateetara egokituta.

1.2.1 EKINTZA – Bizigune eta ASAP programen aktibazioa

Abiapuntua

Bizigune eta ASAP programak tresna egokiak dira etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian merkaturatzeko. Deban **ez dira orain arte aktiboki garatu**.

Etxe hutsen errolda eguneratua mantentzako aplikazioa martxan dago eta horrek abiapuntu bikaina eskaintzen du lanketa hori abiatzeko.

Ekintzaren deskribapena

Udalaren eta Alokabideren arteko elkarlan aukerak landu eta programak abian jarriko dira.

Bizigune eta ASAP programak martxan jarriko dira. Horretarako hurrengo ekintzak burutuko dira:

- Udalaren eta Alokabideren arteko elkarlan aukerak aztertu eta hitzarmena garatu, hala badagokio

- Programak koordinatu eta inplementatzeko langile baten kontratazioa
- Programen inguruko sozializazioa, etxe hutsen jabeek etxeak alokatzearen abantailen inguruan (kudeaketa, fiskalitatea, birgaitzerako dirulaguntzak).

Aurrerago azalduko den Etxebizitza bulegoak burutzen duen zereginetako bat izatea aurreikusten da.

Neurri hau zonaldearen ezaugarri espezifikoetara egokituko da (herrigunea, Itziar, kostaldea eta landa-eremua).

Erakunde arduradunak

Debako Udala, DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa eta Alokabide

Epea

2026

1.2.2 EKINTZA - Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriarantz mobilizatzea sustatzeko neurri fiskal eta administratiboak

Abiapuntua

Deban etxebizitza hutsen presentzia esanguratsua da, eta horien mobilizazioa funtsezko tresna da alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzeko. Etxebizitza berrien sustapenak epe ertain-luzeko izaera duen bitartean, etxebizitza hutsen aktibazioak epe laburrean eragin zuzena izan dezake merkatuan.

Udalaren estrategia progresiboa izango da: lehenik identifikazioa, informazioa ematea eta neurri pizgarriak aktibatzea; eta ondoren, emaitzen arabera, neurri zorrotzagoen egokitasuna aztertzea.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, etxebizitza hutsen mobilizazioa fasekako esku-hartze baten bidez bultzatuko da:

1. Etxebizitza hutsen identifikazioa eta jarraipena

Etxebizitza hutsen errolda eguneratua mantenduko da, datu fiskalak, errolda-

datuak eta bestelako informazio-iturrien bidez. Helburua hutsik dauden etxebizitzaren egoera objektiboki identifikatzea eta jarraipen-sistema egonkorra ezartzea da.

2. Informazioa eta aktibazioa (Bizigune/ASAP)

Identifikatutako jabeen informazio pertsonalizatua helaraziko zaie, Eusko Jaurlaritzaren Bizigune eta ASAP programen baldintzak, bermeak eta abantaila fiskalak azalduz.

Helburua etxebizitza hutsak alokairu eskuragarri bideratzea da, kudeaketa publikoaren bidez.

3. Pizgarri fiskalen aplikazioa (lehentasunezko fasea)

Bizigune programan lagatako etxebizitzetako OHZren gehieneko hoberia aplikatuko zaie (%99 arteko hoberia).

4. Deklarazio-prozedura administratiboa

Beharrezkoa den kasuetan, etxebizitza huts gisa deklaratzeko prozedura administratiboa abiarazi ahal izango da, egoera juridikoa argitzeko eta mobilizazio-aukerak agortzeko.

5. Neurrien ebaluazioa eta etorkizuneko tresnen balorazioa

Aurreko neurri guztien eraginkortasuna urtero ebaluatuko da (mobilizatutako etxebizitza kopurua, programetan izandako sarrerak, merkatuaren bilakaera).

Pizgarri eta aktibazio-neurriek espero den eragina lortzen ez badute, indarreko araudiak aurreikusten dituen tresna osagarrien aplikazioa aztertuko da —hala nola errekaratu fiskalak edo 149/2021 Dekretuan jasotako kanona—, proportzionaltasun-eta progresibitate-irizpideei jarraituz.

Neurri hau zonaldearen ezaugarri espezifikoetara egokituko da (herrigunea, Itziar, kostaldea eta landa-eremua).

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa

Epea

2026-2028

2. ETXEBIZITZA-PARKEA BIRGAITZEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA HOBETZEA

Diagnostikoaren arabera, Debako **etxebizitza-parkearen batez besteko antzinatasuna 46,7 urtekoa da**, eta horrek birgaitze premia estrukturalak iradokitzen ditu. Gainera Itziar eta Debako herriguneak Birgaitze Integratuko Area izendapenak jaso dituzte.

Bestetik, **dentsifikazioaren eta erabilera-aldaketen bidez**, hiri-lurzoru berria kontsumitu gabe, etxebizitza-eskaintza handitu daiteke.

Estrategia horiek **hiri-eredu trinkoagoa eta jasangarriagoa** sustatzen dute, zerbitzuen efizientzia handituz, mugikortasun-beharra murriztuz eta landa-ingurunearen babesa indartuz, etxebizitza eskubidea bermatzeko helburuarekin bat etorritik.

2.1. Bizitegi-parke zaharra berroneratzea eta irisgarritasuna hobetzea

2.1.1. Etxebizitza parkea birgaitzeko laguntzak

Abiapuntua

Etxebizitza-parkearen batez besteko antzinatasuna 46,7 urtekoa izan arren, **ez dago etxebizitza parkea birgaitzeko udal laguntza edo programarik**.

Irisgarritasuna, efizientzia energetikoa edota erakinen egitura-birgaitzeak planteatzeko laguntza programa bat Eusko Jaurlaritza dituen laguntza-lerroak osagarritu ditzake eta aldi berean, babestutako etxebizitzak merkaturatzeko baldintzak jarri ditzake.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzak bizitegi-parkea zaharberritzeko laguntzak eskaintzen ditu:

- irisgarritasun obrak burutzeko
- efizientzia energetikoa hobetzeko
- arrisku ertain-altuko eraikinen egokitzapena burutzeko.

Laguntza horien **informazioa helarazteko eta eskaera-prozesuan laguntzeko aholkularitza** eskainiko da. Aholkularitza hori Udal arreta zerbitzu zein Etxebizitza

bulegotik bideratuko da.

Laguntza programa Bizigune/ASAP programaren inplementazioarekin batera landu behar da, laguntzak etxebizitzak alokairuan jartzeko baldintzari lotuz.

Neurri hau zonaldearen ezaugarri espezifikoetara egokituko da (herrigunea, Itziar, kostaldea eta landa-eremua).

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta DEBEGESA (garapen agentzia)

Epea

2027

2.1.2. Deba eta Itziarko herriguneen birgaitzea

Abiapuntua

Debako eta Itziarko herriguneek **Birgaitze Integratuko Area (BIA)** izendapena jaso dute, etxebizitza-parkearen antzinatasunari, biztanleriaren zahartzeari eta erabilera-ereduaren ezaugarriei lotutako erronkei erantzuteko. Diagnostikoak erakusten du etxebizitza-parke heldua dagoela, etxebizitza nagusi gisa erabiltzen ez diren unitateen presentzia esanguratsuarekin eta alokairu-eskaera gero eta handiagoarekin.

Izendapen horrek hurrengo abantailak eskaini ditzake:

- Diru-laguntza eta finantza neurriak birgaitze proiektuetarako.
- Plan eta esku-hartze koordinatu eta egokiagoak auzo mailan.
- Energia-efizientzia eta jasangarritasun neurriak bultzatzea.

Deba zein Itziarko herriguneek, Birgaitzen planak dituzte ere.

Guzti horretan oinarrituta, beharrezkoa da **birgaitze fisikoa, funtzionala eta soziala uztartzen duen programa integrala** aktibatzea.

Ekintzaren deskribapena

Birgaitze Integratuko Programaren helburua **eraikitako hiriaren barne-erlaldaketa**

lehenestea da, etxebizitzaren kalitatea eta erabilgarritasuna hobetuz, eta aldi berean etxebizitza-eskaintza eskuragarria handitzea. Horretarako, honako jarduketa-ildoak garatuko dira:

- **Eraikin-mailako birgaitzea**: egitura, estalkiak, fatxadak eta instalazioak berritzeko laguntzak eta aholkularitza, segurtasuna eta bizigarritasuna bermatzeko.
- **Irisgarritasunaren hobekuntza**: igogailuen instalaziorako laguntzak eta aholkularitza: sarrerak eta elementu komunitarioak oztopoak kentzea, bereziki adineko biztanleria kontuan hartuta.
- **Energia-eraginkortasuna eta deskarbonizazioa**: isolamendu termikoa, leihoen ordezkapena, instalazio efizienteak eta energia berriztagarrien integrazioarako laguntzak eta aholkularitza.
- **Etxebizitza hutsen aktibazioa**: birgaitze-laguntzak eta pizgarriak lotzea etxebizitzak alokairu eskuragarria bideratzeko konpromisoekin.
- **Erabilera-aldaketen eta egokitzapenen sustapena**: lokal edo espazio gutxietsien etxebizitza-erabilerarako egokitzapena ahalbidetzea, indarreko hirigintza-araudiarekin koherentziaz.
- **Aholkularitza eta laguntza teknikoa**: jabe eta erkidegoentzako bulego edo zerbitzu espezifikoa, proiektuak, lizentziak eta diru-laguntzak bideratzeko.

Programa hau bi herriguneen Plan Integraletatik abiatu behar da eta bestelako erakundeek eskaintzen dituzten baliabideak kontutan hartuko ditu.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, DEBEGESA garapen agentzia, Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza eta Hiri agenda saila – Foru Aldundia eta etxebizitza jabeak.

Epea

2027: Birgaitze-programaren diseinua

2.2. “Barrurantz haztea”: dentsifikazio selektiboa eta erabilera-aldaketak

2.2.1. Alojamendu turistikoen inpaktua arautzea eta kontrolatzea

Abiapuntua

Turismoaren eta bigarren etxebizitzaren presioak etxebizitzaren eskaria eta alokairu prezioen igoera eragiten du.

Gaur egun, **Arau Subsidiarioek (AASS)** ez dute **aloramendu turistikoen (ET)** erabilera aurreikusten eta, beraz, baimendutako ETrik ez dago.

Bestetik, **2025eko abendu**ko lege moldaketa **ETak mugatzeko**, hurrengoa ebatzen du: tentsio gune izendapena duten eremuetan ezingo dira ET berriak inskribatu.

Horrek, orain arte egon den irizpideari ziurtasun juridikoa ematen dio.

Ekintzaren deskribapena

Egoera hau kontutan harturik, **HAPO berriak** gai horrerik erreparatuko dio: ETen kopurumuga, eremu debekatuak eta lizentzia-emaitelen kontrola ezarriko ditu, turismoaren inpaktua murriztuz eta alokairu eskuragarria sustatuz.

Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2027: HAPO berriaren baitan, lehen definizioa.

2.2.2. Lokal hutsak etxebizitza bihurtzeko neurriak

Abiapuntua

Debako udalerrian **lokal hutsak etxebizitza bihurtzeko ordenantza** dago, merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzeko, lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe. Ordenantzak erabilera aldaketa baimentzen du, udalerrian etxebizitza berriak sortzeko asmoz.

Etxebizitzak udal-tasatuak izan behar dira baina baldintza horrek ahalbidetzen duen salmenta-prezioa Debako etxebizitza librearen prezioaren gainetik dago.

Ekintzaren deskribapena

Ordenantzaren berrikuspena egingo da, gaur egun egon daitezkeen egoera desberdinei erreparatu eta etxebizitza-parke duin eta eskuragarria handitzeko helburuarekin.

Besteak beste hurrengo elementuak kontutan hartuko dira:

Etxebizitza bihurtzen diren lokalak **alokairura bideratzeko neurriak** hartuko dira.

Udalak **diru-laguntzak eta bonifikazio fiskalak** eskainiko ditu lokalak etxebizitza bihurtzeari ekin nahi dien jabeek, etxebizitzak alokairura bideratzen badira. Laguntza hauek gutxienez 5 urteko alokairu-konpromisoaren truke eskainiko lirarteke, prezio mugatuak ezarriz, alokairu soziala edo eskuragarria bermatzeko.

Udalak jarraipen sistema ezarriko du, etxebizitzak alokairuan jarri direla eta alokairu prezioak kontrolatuak direla bermatzeko.

Programa hau Bizigune/ASAP programaren baitan kokatu ahal da.

Neurri hau zonaldearen ezaugarri espezifikoetara egokituko da (herrigunea, Itziar, kostaldea eta landa-eremua).

Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2026-2027

2.2.3. Baserrien erabilera berria eta banaketa horizontala

Abiapuntua

Debako etxebizitza-parkean **baserri eta etxe handi ugari daude, batez ere Itziar auzoan**, eta birgaitze edo banaketa prozesua errazteak etxebizitzaren eskaria asetzeko aukera eskainiko luke.

Kontutan hartu behar da:

- Hiri lurzoruko etxebizitzaren kasuan, ordenantza aplikatzen dela
- Landa eremuko baserrietan, lurzoru legea (2/2006) eta Lurraldearen Antolaketa

Gidalerroak aplikatzen direla.

Aldi berean, banaketa baldintzek kontutan hartu behar dute ere **etxebizitza gehiago sortzeak urbanistikoki ekarri ditzaketen karga** (landa bideen erabilera kasu).

Gaur egun zatiketa baimendua dago baina arauen errebisioa eta tramitazio prozesuen arintzea eskatzen dira.

Ekintzaren deskribapena

HAPO berriak banaketa baldintzak ezarri beharko ditu eta horren inguruko lanketa espezifikoa egingo da, zeresana izan dezaketen erakunde eta herritarrak kontutan hartuz.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, Itziarko auzo-udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia – Lurralde eta ingurumen saila

Epea

2027: HAPO berriaren baitan, lehen definizioa.

2.2.5. HAPO berriaren idazketa

Abiapuntua

Arau Subsidiarioak (AASS) zaharkituak daude eta ez dute erantzuten gaur egungo etxebizitzaren eskariari, alokairu prezioen igoerari edota etxebizitza parkearen birgaitze beharrei.

Hirigintza eta Antolaketarako Plan Orokor Berria (HAPO) garatzea beharrezkoa da, etxebizitzaren eskaria asetzeko, alokairu eskuragarria sustatzeko eta udalerrriaren garapen jasagarria bermatzeko.

Ekintzaren deskribapena

HAPOk ildo estrategiko honetan aipatutako ekintza eta neurriak barnebildu, arautu edota kontutan hartuko ditu, besteak beste:

- **Etxebizitza turistikoen** arautzea

- **Lokal hutsak etxebizitza bihurtzeko** arautegi eta neurriak
- **Baserrien banaketa horizontala** burutzeko arautegi eta neurriak
- Etxebizitza-parkearen **birgaitze estrategiak**

Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2026: HAPO berriaren idazte lanak abiatu.

2.2.6. Hirigintza sailaren indartzea

Abiapuntua

Plan honek hirigintza sailak burutu beharreko hainbat lan aurreikusten ditu. Debako **Etxebizitza Planak udalaren esku-hartze maila handitzea eskatzen du**, bai plangintza urbanistikoa, bai etxebizitza-politiken kudeaketan. Planaren garapenak lan-karga berria sortzen du: planeamenduaren egokitzapenak, sustapen berrien jarraipena, etxebizitza hutsen aktibazioa, operadore publikoekin eta pribatuarekin koordinazioa, eta bestelako ekintza estrategikoen inplementazioa.

Ekintzaren deskribapena

Aurreikusitako **lan karga horri heltzeko aukerak** honakoak izan daitezke:

- **Hirigintza Sailaren egitura indartuko da**, tekniko berri baten kontratazioaren bidez.
- **Lan konkretuentzako kontratazioak** burutu hala nola: garapen urbanistiko berrien idazketa lanak, lagapen erabilerako kooperatibaren prozesuaren dinamizazioa, herriguneeen planen aktibazioa, etabar.

Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2027

3. ALOKAIRUKO PRESTAZIOAK ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK INDARTZEA

Debako eta Itziarko etxebizitza-eskuragarritasunaren erronkak ez dira eskaintza fisikoaren gabeziara mugatzen; neurri handi batean, alokairu eskuragarri iristeko **laguntza- eta babes-sistemen egokitasunarekin eta eraginkortasunarekin** lotuta daude. Diagnostikoak eta Gizarte Zerbitzuengandik jasotako ekarpenek erakusten dutenez, azken urteetan udalaren eta gainerako administrazioen bidez hainbat tresna aktibatu dira —prestazio ekonomikoak, larrialdiko baliabideak eta esku-hartze soziala—, baina tresna horien **eragina mugatua** da egungo merkatu-baldintzen eta biztanleriaren beharren aurrean.

Hainbat kolektiboren kasuan —bereziki gazteak, diru-sarrera baxuak dituzten familiak, adinekoak eta egoera administratibo edo sozio-ekonomiko ahulean dauden pertsonak—, laguntzek ez dute beti etxebizitza eskuratzea ahalbidetzen, alokairu-eskaintza urria delako edo diru-laguntzen baldintzak eta zenbatekoak merkatuaren errealitateetik urrun geratzen direlako. Era berean, etxebizitza-eskubide subjektiboa aitortuta dagoen arren, udal mailan haren aplikazioa baldintzatuta dago baliabide eskuragarrien, koordinazio-mekanismoen eta tresna operatiboen arabera.

Diagnostikoak ere agerian uzten du larrialdiko bizitoki-baliabideek eta babes-mekanismoek funtzio garrantzitsua betetzen dutela, baina **eguneratu eta egokitu beharra** dutela, bai erabilgarritasunari dagokionez bai prebentzio-ikuspegia indartzeari dagokionez (kaleratze-egoeren aurreko esku-hartzea, laguntza goiztiarra, eta abar). Testuinguru honetan, gizarte-arloko esku-hartzea sarritan egoera larriei erantzutera bideratzen da, eta zailtasunak daude ikuspegi egonkortzaileago eta egiturazkoagoa garatzeko.

Ardatz honen helburua da, beraz, **alokairurako prestazioen eta diru-laguntzen sistema eguneratzea eta indartzea**, kolektibo zaurgarrienen babes eraginkorra bermatzeko, udalaren esku-dauden tresnak optimizatuz eta Eusko Jaurlaritzarekin eta gainerako eragileekin koordinazioa sakonduz. Helburua ez da soilik laguntza gehiago ematea, baizik eta laguntza horiek **errealitate sozial eta urbanistikoarekin hobeto lerrokatzea**, etxebizitza-eskubidea praktikan eskuragarri bihurtu dadin.

3.1. Gazteen emantzipazio-politikak eta laguntza eskuragarriak eguneratzea

3.1.1. Udalaren emantzipazio eta alokairu laguntzen berrikuspena

Abiapuntua

Debako Udalak baditu alokairua ordaintzera bideratutako udal-laguntza propioak, urtean **23.000 €-ko aurrekontu-partidarekin**, eta, aldi berean, Eusko Jaurlaritzaren prestazio nagusiak kudeatzen ditu (Gaztelagun, Emantzipa, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak). Hala ere, diagnostikoak eta Gizarte Zerbitzuen balorazioak adierazten dute laguntza horien **eragin erreala mugatua** dela, batez ere alokairu-eskaintza eskasa delako.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen helburua da **udalaren emantzipazio eta alokairu-laguntzen sistema mantendu eta hobetzea**.

Laguntza-sistemaren eta alokairu-eskaintza errealaren arteko lotura indartu behar da: ekintza plan honetatik eratortzen diren neurriak, alokairu-merkatuan inpaktua duten heinean, laguntza-sistemak zentzu gehiago izango du:

Hobekuntzak egiteko, lerro honen **eraginkortasunaren ebaluazioa** egingo da, beharrezko doikuntzak proposatzeko (baldintzak, lehentasunak edo beste programa batzuekin lotura).

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa

Epea

2026

3.1.2. Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzen sozializazioa

Abiapuntua

Debako Udalak Gaztelagun eta Emantzipa programen tramitazioa egiten du dagoeneko, eta laguntza horiek gazteen artean ezagunak izatea eta behar bezala erabiltzea funtsezkoa da emantzipazioa errazteko.

Programen **ezagutza-maila eta sarbidea hobetu daitezke**, bereziki alokairu-eskaintza

urria den testuinguruan, udalaren zeregina funtsezkoa baita informazio, orientazio eta tramitazio-laguntza eskaintzeko.

Testuinguru horretan, komeni da bi programen oinarrizko ezaugarriak modu argi eta ulergarrian zabaltzea:

- **Gaztelagun:** 36 urtetik beherako pertsonei zuzendua, alokairu librean laguntzeko. Gehienez 300 €/hileko laguntza, 750 €-ko alokairu-mugarekin. Ez da bateragarria antzeko beste laguntza batzuekin. Errenta-lanak: 3.000–24.500 € (eskatzaile bakarra) eta 3.000–30.000 € (bizikidetza-unitateak).
- **Emantzipa:** Euskadin erroldatutako eta emantzipazio-prozesua hasi duten 25–29 urte bitarteko gazteei zuzendua. Gehienez 300 €/hileko laguntza, gutxienez bi urtez, errenta-muga jakin batzuen barruan, eta hipotekari lotutako gastuetarako ere erabil daitekeena.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen helburua da Debako gazteen artean Gaztelagun eta Emantzipa programen **ezagutza eta erabilera handitzea**, udalaren bidez informazioa zabalduta eta tramitazioan laguntza aktiboa eskainita. Horretarako:

- Orain arteko kudeaketa eta tramitazioaren **balantze laburra** egitea.
- Gazteei zuzendutako **informazio- eta komunikazio-ekintzak** indartzea (kanpainak, orientazio-saioak, kanal digitalak).
- Udaleko Gizarte Zerbitzuen bidez **aholkularitza eta laguntza zuzena** eskaintzea eskaera-prozesuan, laguntzak benetan eskuragarri izan daitezen.

Erakunde arduradunak

Debako Udala (Gizarte zerbitzuak eta Arreta zerbitzua) eta DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa

Epea

2027

3.2. Etxebizitza-eskubide subjektiboa bermatzea

3.2.1. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena

Abiapuntua

147/2023 Dekretuak, urriaren 10ekoak, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboa arautzen du, Etxebizitzaren 3/2015 Legea garatuz. Eskubide hori bi bideren bidez gauzatzen da: alokairu-araubideko etxebizitza edo kanondun zuzkidura-bizitoki baten esleipenaren bidez, edo, modu subsidiarioan, **Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE)** emanez, lehen Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) zena ordezkatzuz.

Gizarte zerbitzuek ez dituzte kudeatzen laguntza horiek eta eskatzaileak Etxebidera bideratzen dituzte.

Ekintzaren deskribapena

Gizarte zerbitzuen esku ez badago ere, ekintza honen helburua etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboari eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoari buruzko **informazioa, aholkularitza eta orientazioa sistematizatzea** da. Horretarako:

- EPOtik EPEra egindako aldaketaren inguruko **informazio argia** eskaintzea prestazioa behar duten herritarrei.
- Etxebizitza-eskubide subjektiboaren espedienteen **jarraipen koordinatua** egitea Gizarte Zerbitzuen eta Etxebideren artean.
- Tramitazio telematikoan edo presentzialean sortzen diren **oztopoak arintzea**, udalaren orientazio-funtzioa indartuz.
- EPEren eta beste prestazio sozialen (bereziki GLL) arteko **osagarritasuna egoki kudeatzea**.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa eta Etxebide

Epea

2026

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

3.3.1. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Abiapuntua

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak egoera ekonomiko zaurgarrian dauden pertsonen zuzendutako prestazioak dira, gizarte-bazterkeria prebenitzeko edo arintzeko. Deban, Gizarte Zerbitzuek funtsezko zeregina dute GLL eskaerak identifikatu, bideratu eta kudeatzeko orduan.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, GLLen funtzioa **indartzen eta egokitzen** jarraitzea proposatzen da:

- GLLetarako **aurrekontu egokia** bermatzea, etxebizitzarekin lotutako gastuak estaltzen jarraitzeko.
- Informazioa eta orientazioa ematen jarraitzea, laguntzak behar dituzten pertsonen sarbide egokia izan dezaten.
- EPotik EPera egindako aldaketak eragindako **ondorioen jarraipena** egitea, beharrezko doikuntzak garaiz egiteko.

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Epea

2026

3.3.2. Larrialdietarako bizitokiak bermatzea

Abiapuntua

Debako udalak zuen Larrialdietarako bizitokiaren kontratua 2025an amaitu zen baina 2026ko martxoaren 1an, **larrialdietarako bizitoki berria lortu du 3 urteetarako** kontratuarekin.

Edonola ere, baliabide hori **egoera jakin batzuetan ez da nahikoa ez** suertatu daitezkeen arrisku-egoera desberdinei (etxegabetzeak, etxebizitza-galerak, familia-hausturak) aurre egiteko.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen helburua Deban larrialdi-egoerei erantzuteko **bizitoki-baliabide minimo eta egonkorra** bermatzea da.

Horretarako, Amillagako garapen urbanistikoan, **larrialdietarako 2 bizitoki eskuratuko dira**.

Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2028

3.3.3. Kaleratzeen prebentzioa eta esku-hartze goiztiarra

Abiapuntua

Gaur egun ez dago **kaleratzeen prebentziorako udal protokolo formalizaturik**.

Kaleratze arriskua dutenek gizarte zerbitzuetako erabiltzaileak direnean, Gizarte zerbitzuen interbentzioari esker, kaleratze horiek gelditu ohi da.

Prebentzioan oinarritutako jarduna burutzeko zailtasunak daude.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen helburua da kaleratze-egoerak **goiz identifikatzea eta prebenitzea**, udalaren esku-hartze egituratu baten bidez. Horretarako:

- **Kaleratzeak Prebenitzeko Udal Protokoloa** diseinatu eta martxan jartzea, udal

arloen arteko koordinazioa arautuz eta **Alerta goiztiarreko sistema** ezartzea.

- Kaleratze-prozesuetan **bitartekaritza juridiko eta tekniko**a eskaintzea, etxebizitza-galerak saihesteko edo atzeratzeko.
- Eusko Jaurlaritzaren **Etxebizitza Larrialdietarako Zerbitzuarekin** koordinazioa indartzea, kasu konplexuenetan babes osagarria bermatzeko.

Erakunde arduradunak

Debako Udala

Epea

2026

3.4. Eremu tentsionatu izendapenetik eratorritako neurriak: prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa

3.4.1. Eremu tentsionatu izendapenaren ondorioen aplikazioa eta jarraipena

Abiapuntua

Debako Udalak, **Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean** aurreikusitakoaren arabera, udalerria *eremu tentsionatu* izendatzeko prozedura abiatu du. Izendapen horrek aukera ematen du legean jasotako **neurri berariazko eta lotesleak** aplikatzeko, gutxienez hiru urteko indarraldian, alokairu-merkatuan esku-hartze zuzena eginez.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen helburua da **eremu tentsionatu izendapenetik eratorritako neurri guztiak modu sistematiko, seguruan eta progresiboan aplikatzea**, eta horien jarraipen egonkorra bermatzea. Horretarako, honako jardun-ildoak garatuko dira:

1. **Alokairu-prezioen mugaketa aplikatzea**, 12/2023 Legeak ezarritako kasu-tipologien arabera:

- Aurretik kontratua izan duten etxebizitzetan, kontratu berriek **ezingo dute azken errenta gainditu**, dagokion eguneratze-indizea aplikatuta.
 - Azken bost urteetan kontraturik izan ez duten etxebizitzetan, eta **edukitzaile handien kasuan**, alokairuaren **erreferentzia-indizea** aplikatzea.
 - Indarrean dauden kontratuetan, urteko eguneratzea legeak ezarritako indizeen arabera gauzatzea.
2. **Berariazko luzapen-eskubideak aplikatzea**, errentariak egoera jakin batzuetan kontratuaren luzapena eskatu ahal izan dezaten, etxegabetze-arriskua murriztuz.
3. **Maizterrei zuzendutako pizgarri fiskalen aplikazioa eta sozializazioa sustatzea**, bereziki:
- Errenta jaitsiera aplikatzen duten jabeentzako %90eko errendimendu-murrizketa.
 - Gazteei (18–35 urte) zuzendutako kontratu berrietan %70eko murrizketa.
4. **Edukitzailerik handien identifikazioa eta jarraipena**, eremu tentsionatuetan 5 etxebizitza edo gehiago dituzten titularrak barne, eta hauei legez eskatzen zaien informazio-betebeharra aktibatzea (3 hilabeteko epean).
- Kontutan hartu behar da **edukitzaile handiak 5 etxebizitza edo gehiago dituztenak izendatzeko, Udalak Eusko Jaurlaritzari eskaera** egin behar diola.
5. **Kontratazio-gardentasuna indartzea**, alokairu-kontratuetan aurreko errentaren inguruko gutxieneko informazioa ematea bermatuz.
6. **Etxebizitza turistikoari jartzen zaien muga** aplikatzea
7. **Eusko Jaurlaritzarekin koordinazio egonkorra ezartzea**, bereziki:
- Prezio-indizeen aplikazioan.
 - Interpretazio juridikoetan.
 - Datuen bilketan eta jarraipen-txostenetan.
8. **Herritarrei zuzendutako informazio eta orientazio zerbitzua sendotzea**, jabe eta maizterrek neurriak behar bezala ulertu eta aplikatu ahal izan ditzaten.

Ekintza honek izendapenaren ondorioz aplikatzen diren neurriak aipatzen ditu, horietako asko ekintza berezietan jasoak badaude ere.

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta Eusko Jaurlaritza

Oharrak, bideragarritasuna, lehentasuna, epeak...

2027-2028

4. GOBERNANTZA, PLANIFIKAZIOA ETA ERAKUNDE ARTEKO KOORDINAZIOA

Etxebizitza-politikaren eraginkortasuna ez dago soilik aplikatzen diren neurrien edo baliabide ekonomikoen mende; neurri handi batean, politika horiek **nola antolatzen, koordinatzen eta ebaluatzen direnaren** arabera da. Debaren kasuan, diagnostikoak eta plan honen garapenean egindako azterketek agerian utzi dute etxebizitzari lotutako jardunak hainbat eragile daudela (Udala eta bertan sail desberdinak, Auzo-udala, Eusko Jaurlaritza...) baina **egitura tekniko eta gobernantza-sistema bateraturik gabe**, eta horrek zaildu egiten du eskubide subjektiboaren aplikazio eraginkorra, ekintzen jarraipena eta erabaki estrategikoen koherentzia.

Testuinguru horretan, 4. ardatz honen xedea da **udal mailako etxebizitza-politika egituratzeko oinarri instituzionalak ezartzea**, hiru dimentsio osagarritan lan eginez:

- (1) kudeaketa eta arreta operatiborako egitura tekniko iraunkorrak sortzea,
- (2) plangintza, ebaluazio eta jarraipen-sistema egonkorak ezartzea, eta
- (3) administrazioen arteko koordinazioa sistematizatzea, bereziki Eusko Jaurlaritzarekin.

Ardatz honek, beraz, **Udal Etxebizitza Bulegoaren sorrera** proposatzen du, etxebizitza hutsen mobilizazioa, laguntzen kudeaketa, alokairu soziala, birgaitzea eta Itziarko arreta espezifiko modu integratuan lantzeko. Aldi berean, **informazio-, gardentasun- eta parte-hartze-sistemak** garatzea aurreikusten du, herritarrek etxebizitza-politiken berri izan dezaten eta planaren garapena sozializatzeko.

Bestalde, eremu tentsionatu izendapenak eskatzen duen moduan, ardatzak **adierazleen eguneratzea, planaren urteko ebaluazioa eta jarraipena** bermatzeko tresnak jasotzen ditu, eta horretarako **Etxebizitza Mahai Iraunkorra** eratzea planteatzen du, udal barruko koordinazioa sendotzeko eta Itziarren behar estrategikoei jarraipen espezifiko emateko.

Azkenik, ardatz honek azpimarratzen du etxebizitzaren arloa **erantzunkidetasun instituzionaleko eremua** dela, eta, horrenbestez, Debako Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko koordinazioa ezinbestekoa dela plan honetan jasotako neurriak behar bezala aplikatzeko, bai laguntza-sistemetan, bai erregulazioan, bai eskaintza publikoaren garapenean.

Laburbilduz, 4. ardatzak **etxebizitza-politikaren gobernantza sendotzea** du helburu, ekintza-planaren gainerako ardatzak modu koherentean garatu, ebaluatu eta egokitu ahal izateko, epe labur eta ertainean benetako eragina izango duen politika publiko gisa finkatuz.

4.1 – Etxebizitza Bulegoaren sorrera eta kudeaketa integratua

4.1.1. Etxebizitza Bulegoa

Abiapuntua

Debako udalerrian etxebizitza-arloko erronkek –alokairu-merkatuaren tentsioa, etxebizitza hutsen mobilizazio beharra, birgaitze- eta irisgarritasun-premiak, eta babes publikoko neurri berrien aplikazioa– **kudeaketa tekniko espezializatua eta koordinatua** eskatzen dute. Ekintza Planak jasotzen dituen neurriak modu eraginkorrean inplementatzeko, ezinbestekoa da informazioa, orientazioa, jarraipena eta bitartekaritza funtzioak egitura bakar batean artikulatzea.

Testuinguru horretan, **etxebizitza-bulego espezializatu baten beharra** identifikatu da, udalerri mailako ekintzak egituratzeko eta administrazioen arteko koordinazioa errazteko. Debaren tamaina eta baliabideak kontuan hartuta, bulego hori **eskualde mailan antolatzea** agertzen da aukerarik bideragarriena, udalerri txikien artean baliabideak partekatu eta espezializazio teknikoa bermatzeko.

Eskualdeko etxebizitza bulego batek aukera emango luke etxebizitza-politikaren **ikuspegi integrala** garatzeko, udal mailako jarduna indartuz baina eskala handiago baten bidez, Ekintza Planean aurreikusitako neurriak –alokairu-merkatuaren erregulazioa, etxebizitza hutsen mobilizazioa, birgaitzea eta babes publikoko politikak– modu koherentean eta jarraituan gauzatzeko oinarriak ezarri.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, **eskualdeko Etxebizitza Bulegoa** sortzea proposatzen da, **DEBEGESA** garapen agentziaren baitan, Deba bailarako udalerriei zerbitzua emango dien egitura tekniko gisa.

Bulego horrek honako funtzio nagusiak izango ditu, hasieran udal bulegorako aurreikusitakoak bere gain hartuz:

- Etxebizitza hutsen **identifikazioa, errolda eta mobilizazioa**, udal neurriak eta Eusko Jaurlaritzako programak (Bizigune, ASAP) lotuz.
- **Bizigune eta ASAP programen kudeaketa, jarraipena eta sozializazioa**, udalerriz udalerri.

- Etxebizitza-arloko **adierazleen bilketa, eguneratzea eta jarraipen-txostenak** prestatzea.
- Herritarrentzako **informazio eta orientazio zerbitzu espezializatua** eskaintzea (alokairua, babes publikoko neurriak, pizgarri fiskalak).
- **Birgaitze-proiektuei lotutako aholkularitza teknikoa eta juridikoa**, bereziki irisgarritasunari, erabilera-egokitzapenei eta etxebizitza-funtzio sozialari lotuta.
- Eremu tentsionatuen ondoriozko neurriak aplikatzeko **laguntza teknikoa** udalentzat.

Arreta-eredua **deszentralizatua** izango da, bulegoak **herriz herriko arreta presentziala** eskainiz.

Etxebizitza-bulegoa 2026an martxan jarri da.

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta DEBEGESA garapen agentzia

Epea

2026

4.1.2. Arreta zerbitzua

Abiapuntua

Eskualdeko bulego espezializatu bat sortzeak ez du ordezkatzen udal mailan beharrezkoa den **lehen mailako arreta eta informazio egituratua**. Gaur egun, etxebizitzarekin lotutako kontsultak —laguntzak, zergak, birgaitzea, alokairu-programak— udaleko hainbat sailetan sakabanatuta daude, eta horrek zaildu egiten du herritarren orientazioa eta administrazioarekiko harremana.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, Debako Udalak **udal arreta zerbitzua indartzea** proposatzen du, etxebizitza-arloan **oinarrizko informazio eta orientazio puntua** izan dadin, eskualdeko Etxebizitza Bulegoarekin koordinazio estuan.

Zerbitzu honen funtzio nagusiak honakoak izango dira:

- Etxebizitzari lotutako **informazio orokorra eskaintzea**, bereziki:
 - Alokairuari eta etxebizitza-eskubideari lotutako neurriak.
 - Birgaitzerako eta irisgarritasunerako laguntzak.
 - Tokiko zerga-araubidea (OHZ, errekarquak, hobariak).
 - Jabeentzako informazioa (Bizigune, ASAP, pizgarri fiskalak).
- Kontsultak **bideratzea** eskualdeko Etxebizitza Bulegora, kasu konplexuetan.
- Herritarren eskari ohikoen **erregistro sinplifikatua** egitea, etxebizitza-politikaren jarraipena hobetzeko.

Zerbitzu hau martxan jartzeko:

- **Formakuntza espezifiko**a eskainiko zaie udaleko arreta-zerbitzuko langileei, etxebizitza-arloko oinarritzko eduki juridiko eta operatiboetan.
- Barne-protokolo sinpleak definituko dira, informazioaren koherentzia eta eguneraketa bermatzeko.

Erakunde arduradunak

Debako Udala eta DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa

Epea

2027

4.1.3. Parte-hartzea eta informazio sistemak

Abiapuntua

Etxebizitza Planak aurreikusten dituen neurriak ez dira soilik izaera teknikokoak; **biztanleriaren ohituretan, alokairu-kulturan eta etxebizitza-politiken pertzepzioan** eragiten dute. Horregatik, beharrezkoa da gardentasuna, informazio-eskuragarritasuna eta parte-hartzea bermatuko dituzten **mekanismo egonkorak** ezartzea.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, Debako Udalak etxebizitza-politikaren inguruko **informazio- eta parte-hartze-sistemak** egituratzea proposatzen du, besteak beste:

- **Etxebizitza jardunaldiak** antolatzea
- **Udalaren webgunean atal espezifiko bat** garatzea, etxebizitzari lotutako adierazleak, laguntzak eta baliabideak modu eguneratuan jasotzeko.
- **Udal Etxebizitza Bulegoaren urteko memoria publikoa** argitaratzea, gardentasuna eta jarraipena bermatzeko.

Erakunde arduradunak

Debako udala eta DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa

Epea

2027

4.2. – Ebaluazio eta jarraipen sistema

4.2.1. Adierazleen eguneratzea eta berrikuspena

Abiapuntua

Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko **12/2023 Legeak**, bizitegi-merkatu tentsionatuaren eremuak identifikatzeko erabiltzen diren irizpideak **aldian behin berrikusteko beharra** ezartzen du, bereziki 18.3 artikuluan jasotzen denez. Legearen arabera, izendapena indarrean sartu eta hiru urtera, irizpide horiek berriro ebaluatu beharko dira, bizitegi-merkatuaren bilakaerara egokitzeko, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekin lankidetzan.

Debaren kasuan, eremu tentsionatu izendapena lortzeak **jarraipen- eta eguneratze-mekanismo minimoak** izatea eskatzen du, izendapena justifikatzen duten baldintzek indarrean jarraitzen duten ala ez egiaztatzeko.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, eremu tentsionatu izendapenari lotutako **adierazleen eguneratzea eta berrikuspena** sistematizatzea proposatzen da:

- Legeak ezarritako hiru urteko epea igarotakoan, izendapena justifikatu zuten **adierazle nagusiak berrikustea**.
- Bizitegi-merkatuaren bilakaerak tentsio-egoerak bere horretan jarraitzen duen ala ez egiaztatzea.
- Eguneratze-lan hori **Eusko Jaurlaritzarekin koordinazioan** egitea, informazio-iturri partekatuak erabiliz.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa eta Eusko Jaurlaritza

Epea

2028

4.2.2. Planaren garapena, ebaluazioa eta tokiko gobernantza egituratzea: Etxebizitza Mahaia

Abiapuntua

Deban ez dago gaur egun etxebizitza-politikaren **plangintza, jarraipena eta ebaluazioa modu egituratuan lantzeko espazio iraunkorrik**. Horren ondorioz, etxebizitzarekin lotutako politiketan eta esku-hartzeetan **deskoordinazioak** egon daitezke udalaren barruan (bereziki Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak eta Ogasunaren artean), eta informazio-fluxuak ez dira beti eraginkorrak.

Bestalde, Etxebizitza Planak hiru urteko indarraldia duen arren, **urteko jarraipena eta ebaluazioa** ezinbestekoak dira planaren exekuzioa egokia dela egiaztatzeko eta, epe hori amaitzean, eremu tentsionatu izendapenaren luzapena behar bezala justifikatzeko. Itziaz kasuan, gainera, **informazio- eta koordinazio-kanal egonkorrik ez egoteak** zaildu egiten du tokiko behar estrategikoen jarraipena.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, Debako Udalak **Etxebizitza Mahai Iraunkorra** sortzea proposatzen du, planaren garapena, jarraipena eta ebaluazioa egituratzeko tresna nagusi gisa. Mahai horrek honako ezaugarriak izango ditu:

Etxebizitza Mahai Iraunkorra

- Honakoek parte hartuko dute:
 - Udal ordezkariak (udal gobernua eta oposizioa)
 - Itziarko auzo-udaleko ordezkariak
 - Udal sailak (Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Ogasuna eta Idazkaritza)
 - DEBEGESA - Etxebizitza Bulegoa
- Funtzio nagusiak:
 - Ekintza Planeko jardueren **urteko jarraipena eta ebaluazioa** egitea.
 - Tentsio-eremuari eta planari lotutako **adierazleen berrikuspena**.
 - **Baliabide eta aurrekontu beharren** ebaluazioa eta doikuntzak proposatzea.
 - Planaren betetze-maila, zailtasunak eta hobekuntza-ildoak identifikatzea.

Itziarko egoeraren jarraipena egiteko bilera espezifikoak planteatuko dira.

Erakunde arduradunak

Debako Udala , Itziarko auzo-udala eta DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa

Epea

2026

4.2.3. Etxebizitza-politiken koordinazioa EJ eta gainerako administrazioekin

Abiapuntua

Etxebizitzaren arloa **erantzunkidetasun instituzionaleko eremua** da, eta plan honetan jasotako ekintza askoren exekuzioa ezin da ulertu **Eusko Jaurlaritzaren eta udalaren arteko koordinaziorik gabe**. Deban, etxebizitza-politikak garatzeko, bereziki garrantzitsua da EAE mailako erakundeekin lankidetzak egituratua izatea, bai eskaintza publikoa garatzeko, bai laguntza- eta erregulazio-tresnak behar bezala aplikatzeko.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza honen bidez, Debako Udalak Eusko Jaurlaritzarekin duen **koordinazioa indartzen eta sistematizatzen jarraitzea** proposatzen du:

- Etxebizitza-politiken garapenean (alokairu-programak, prestazioak, eremu tentsionatua, etab.) **informazio-truke erregularra** bermatzea.
- Beharrezkotzat jotzen diren kasuetan, **hitzarmen edo lan-esparru espezifikoak** formalizatzea, koordinazio- eta jarraipen-tresna gisa.
- Etxebizitza-politiketan eskumen partekatuak dituzten erakundeen arteko **rolen argitasuna** eta jardun koherentea sustatzea.

Erakunde arduradunak

Debako Udala, DEBEGESA – Etxebizitza bulegoa eta Eusko Jaurlaritza

Epea

2027

4. KRONOGRAMA

1. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA (ALOKAIRUAN BEREZIKI)

1.1 Etxebizitza-eskaintza publikoa handitzea

- 1.1.1 Garapen urbanistiko berriak: Elizburu
- 1.1.2 Garapen urbanistiko berriak: Amillaga
- 1.1.3 Garapen urbanistiko berriak aktibatzea: Osio
- 1.1.4 Garapen urbanistiko berriak aktibatzea: Artzabal
- 1.1.5 Etxebizitza kooperatiba: Isasi eta Zabaltxo
- 1.1.6 Adinekoen egoitza (Zuzkidurazko etxebizitzak)
- 1.1.7 HAPO berriaren idazketa

1.2 Etxebizitza hutsak eta alokairu merkatuaren aktibazioa

- 1.2.1 Bizigune eta ASAP programaren aktibazioa
- 1.2.2 Etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurri fiskal eta administratiboak

2. ETXEBIZITZA-PARKEA BIRGAITZEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA HOBETZEA

2.1 Bizitegi-parke zaharra berroneratzea eta irisgarritasuna hobetzea

- 2.1.1 Etxebizitza parkea birgaitzeko laguntzak
- 2.1.2 Deba eta Itziarko herriguneen birgaitzea

2.2 "Barrurantz haztea": dentsifikazio selektiboa eta erabilera-aldaketak

- 2.2.1 Alojamendu turistikoen inpaktua arautzea
- 2.2.2 Lokal hutsak etxebizitza bihurtzeko neurriak
- 2.2.3 Baserrien erabilera berria eta zatiketa horizontala
- 2.2.5 HAPO berriaren idazketa
- 2.2.6 Hirigintza sailaren indartzea

3. ALOKAIRUKO PRESTAZIOAK ETA ETXEBIZITZA-POLITIKAK INDARTZEA

3.1 Gazteen emantzipazio-politikak eta laguntza eskuragarriak eguneratzea

3.1.1 Udalaren emantzipazio eta alokairu laguntzen berrikuspena

3.1.2 Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzen sozializazioa

3.2 Etxebizitza-eskubide subjektiboa bermatzea

3.2.1 Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren sustapena

3.3 – Egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako laguntzak eta alternatibak

3.3.1 Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

3.3.2 Larrialdietarako bizitokiak bermatzea

3.3.3 Kaleratzeen prebentzioa eta esku-hartze goiztiarra

3.4.1 Eremu tentsionatu izendapenaren ondorioen aplikazioa eta jarraipena

4. GOBERNANTZA, PLANIFIKAZIOA ETA ERAKUNDE ARTEKO KOORDINAZIOA

4.1 Etxebizitza Bulegoa eta kudeaketa integratua

4.1.1 Etxebizitza Bulegoa

4.1.2 Arreta zerbitzua

4.1.3 Parte-hartzea eta informazio sistemak

4.2 Ebaluazio eta jarraipen sistema

4.2.1 Adierazleen eguneratzea eta berrikuspena

4.2.2 Etxebizitza Mahaia

4.2.3 Koordinazioa EJ eta administrazioekin