

Oiartzun Bizitegi Merkatuaren Tentsio Eremu izendatzeko ekintza plana

2026ko urtarrila

1. AURREKARIAK

2023ko Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak aukera ematen die udalerriei Bizitegi Merkatuaren Tentsio Eremu (BMTE) izendapena eska dezaten, legean ezarritako irizpide objektiboak betetzen dituztenean. Lege horren 18. artikulua ezartzen du, baldintzak egiaztatzen dituzten udalerriek Jaurlaritzari formalki aurkeztu ahal diotela izendapen-eskaera, eta izendapena lortuz gero, etxebizitza-merkatuan esku hartzeko neurri zehatzak aplikatzeko aukera dutela **hiru urteko indarraldian**.

Euskal Autonomia Erkidegoaren kasuan, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egin du udalerrien egoeraren diagnostikoa, zehazteko zeintzuk betetzen dituzten presio edo desoreka handiko egoeraren irizpideak. Behatokiak argitaratutako azken txostenaren arabera, Oiartzunek baldintzak betetzen ditu, bai prezioen bilakaeragatik, bai alokairu-merkatuaren tentsioagatik, bai etxebizitza eskuragarrien falta egituratuagatik.

Izendapen-prozedura formala osatzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo zehatza bidali die baldintzak betetzen dituzten udalei. Protokolo horrek bi dokumentu aurkeztea eskatzen du:

1. Etxebizitzari buruzko diagnostiko kuantitatibo eta kualitatiboa, udalerriko egoeraren irudi eguneratua jasoko duena.
2. Ekintza Plana, identifikatutako desorekak zuzentzeko tresna publikoak eta udal politikak jasoko dituena, hiru urteko egutegiarekin.

Dokumentu hau bigarren eskakizun horri erantzuteko prestatu da; hain zuzen ere, Oiartzunen etxebizitza eskuragarri eta duinen eskaintzan hautemandako gabeziei aurre egiteko ekintza plana zehazteko.

Ekintza plana osatzeko lanek bi norabide izan dituzte:

- Batetik, **Oiartzungo Udalak azken urteotan abiarazitako etxebizitza arloko politikak, plan bereziak eta interbentzioak** berrikusi eta ebaluatu dira.
- Bestetik, arloa arautzen duen **marko juridikoa eta instituzionala** aztertu da, bereziki EAEko araudiak eskaintzen dituen esku-hartze eta koordinazio mekanismoak.

Aipagarria da **EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak** azpimarratzen duela etxebizitza-politika publikoak garatzeko **instituzio autonomikoen eta lokalen arteko lankidetzak eta koordinazioaren beharra**. Hori bereziki nabaria da babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan, kasu horretan Udalaren eta Jaurlaritzaren eskumenak elkarren osagarri baitira.

Aurkezten den ekintza plana Eusko Jaurlaritzari aurkeztu eta harekin adostu beharko den dokumentua da, eta xede nagusia du **Oiartzunen etxebizitza eskuragarrien eskaintzan hautemandako gabeziei aurre egitea**.

Dokumentu honek Behatokiaren eredu metodologikoa jarraitzen du, eta horren arabera egituratu da:

- Misioa eta bisioa
- Helburu estrategikoak
- Ardatzak, estrategiak eta ekintzak



Behatokiak lau ardatz nagusi proposatzen baditu ere, Oiartzuneko diagnostikoak erakusten du neurriak ez direla ardatz bakar batean sartzen, baizik eta izaera **interbentzionista, bideratzaile eta arautzaileak** uztartzen dituen ikuspegi integratu baten parte direla.

Azken hamarkadan egindako planifikazio guztia kontuan hartuta, Oiartzun ez da plan hau hutsetik garatzen ari. Jada martxan dauden estrategiak eta egitasmoak plan honetan kokatu eta eguneratu dira, eta aurreko ildoekin koherenteak diren ekintza berriak ere gehitu dira. Horrela, dokumentu honek izaera operatiboa eta aplikazio-erraztasuna uztartzen du, udalerriko etxebizitza-politiken ikuspegi orokor eta sendoa osatuz.

Oiartzunen azken urteetan garatu diren diagnosi eta lanek oinarri sendoa jarri dute plan honen prestaketan. Batetik, 2025ean egindako Etxebizitza Diagnostikoa (udalerriko merkatuaren azterketa estatistikoa eta soziala) oinarritzko erreferentzia izan da. Bestetik, azken urteetan Udalak martxan jarritako hainbat ekimen estrategiko hartu dira kontuan, hala nola:

- Etxebizitza Bulegoaren aktibazioa eta eguneroko kudeaketaren sendotzea.
- Etxebizitza hutsen inbentarioa eta errolden arteko uztartzea, etxebizitza hutsen erabilera aktibatzeke.
- Pisu turistikoak arautzeko Plan Orokorreko aldaketa.
- Arragua, Altzibar, Elizalde, Iturriotz eta Urkabeko sustapen berriak aktibatzeke urratsak.
- Udal eraikinetan eta lursailetan alokairu publikoko etxebizitza berriak sortzeke ildoak.
- Etxebizitza tasatuen salerosketak kontrolatzeko hartutako neurriak
- Lokalen erabilera aldaketa, Udal Etxebizitza Tasatuak sortuz. (2015eko ordenantza)

Horiez gain, kontuan hartu dira etxebizitza-arloko esparru juridikoan indarrean diren arau nagusiak, plan honek baliatu eta bideragarri egiten dituenak:

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, bizigarritasun- eta diseinu-arauei buruzkoa.
- 149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, etxebizitza hutsen inguruko neurriei buruzkoa.
- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubideari buruzkoa.

2. TESTUINGURU ETA DIAGNOSTIKO KUANTITATIBOA

Oiartzungo udalerriko etxebizitza-merkatuak azken urteetan presio nabarmena izan du, bai eskaintzaren gabeziagatik, bai prezioen gorakadagatik. Diagnostiko kuantitatiboak erakusten du udalerriko etxebizitza-politikak esku-hartze sendoa behar duela bi arrazoi nagusirengatik: alokairuaren prezioen igoera eta, errenta-mailen eta etxebizitzaren kostuen arteko desoreka. Hona hemen egoeraren argazki zehatza

2.1. Etxebizitzaren prezioen bilakaera

Alokairua

Oiartzuneko alokairuaren batez besteko prezioa 8,60 €/m² da eta alokairuen prezioak %15-16 egin du gora 2019-2025 urte bitartean (641 € → 743 €) Eskualdeko altuenetakoa da.

Hona datu nagusiak:

Pisuen tamaina tipikoa: 102 m²

- Batez besteko alokairua: 743 € / hileko
- Prezio altuenak Hernani, Oiartzun eta Astigarragan, Errenteriaren eta Pasaiaren gainetik.

Gainera, erabilgarri dauden etxebizitza kopurua oso txikia da: 11 pisu soilik eskaintzen dira alokairuan une bakoitzean, batez bestekoa baino nabarmen urriagoa den eskaintza-maila. Prezioak 2020tik 2024ra goranzko joera sendoa izan dute, hain zuzen ere %15-16koa, eta merkatuaren tentsioa hala egiaztatzen du azterketak.

Salmenta prezioak

Etxebizitzaren salmenta prezioen bilakaera ere goranzkoa da:

- Oiartzuneko salmenta prezioen igoera nabarmena da: 2019-2025 urteetan artean etxebizitza salmenta-prezioek %40 egin dute gora (2.642 €/m² → 3.840 €/m²).
- 2025eko datuen arabera, salmenta prezioa: 3.839 €/m² ingurukoa da, eskualdeko batezbestekoa baino altuagoa.
- Zigilu fiskalaren bidez egindako datuen azterketak berretsi egiten du prezio-igoera orokorra eta etxebizitzaren errotazio gero eta handiagoa, batez ere bigarren eskuko merkatuan.

Salmenta libreko merkatuaren portaerak erakusten du etxebizitza eskuragarritasun arazoak larriagotzen ari direla.

2.2. Etxebizitza hutsak

Oiartzunek badu etxebizitza hutsen arazoa ere, diagnostikoan jasota dagoen bezala:

- 2021an, etxebizitza hutsen indizea %12,0an kokatu zen.
- Profil nagusiak:
 - **Bigarren etxebizitza** moduan gordetzen direnak (familia-ondarea).

- **Oinordetzan** jasotako etxeak, sarritan birgaitu gabeak.
- **Turismorako edo epe luzerako plangintza komertzialik ez duten** higiezinak.

Etxebizitza hutsen erregistro eta inbentarioa sortzea ezinbesteko aurrerapausotzat jotzen du txostenak, Udal errolda eta kontsumo-datuak uztartuta (ura, argia) benetan hutsik dauden etxebizitzak identifikatzeko.

2.3. Etxebizitza eskuratzeko zailtasunak

Errenta eta alokairuaren arteko desoreka

Batez besteko familia errenta Oiartzunen altua bada ere, alokairuaren prezioak are altuagoak direnez, ahalegin-tasa handia da:

- Pertsona bakarreko etxeko errenta arrunta ez da nahikoa 743 euroko alokairuari aurre egiteko.
- Etxebizitzen %5,4 besterik ez daude alokairura bideratzen dena. Familia tipiko batek errentaren %22 bideratzen du alokairura, baina pertsona bakar batek %40tik gora.

Gainera, azken urtean etxebizitza-eskaera ofizialak gora egin du nabarmen:

- **903 eskaera** 2025ean (alokairu publikoko edo babes ofizialeko etxebizitzak lortzeko)
- Eskaera hori eskualdeko altuenetakoa da eta adierazten du gazte, familia eta errenta ertain-baxuko kolektiboak etxebizitza eskuragarriaren gabezia larria pairatzen ari direla

2.4. Soziodemografia eta biztanleriaren bilakaera

Oiartzunek azken urteotan hazkunde mantsoa izan du, baina bestelako joera kezkarriak ere ageri dira:

- Biztanleria 2001etik **%12** hazi bada ere, zahartzea nabarmena da: **%22 adinekoak**.
- Honek etxebizitza egokituak eta tamaina txikiagoko etxeak behar dituen profil berria sortzen du.
- Gazteen emantzipazioa gero eta zailagoa da prezioengatik, eta ondorioz emantzipazio adina atzeratzen ari da.

2.5. Turismoaren eragina eta etxebizitza erabilera turistikoak

Inguruetako herrietako bilakaera aztertuta, higiezinaren erabilera turistikoa kontrolatzeko beharra antzematen da:

- Etxe turistikoen hazkundera presio gehigarria bihurtu daiteke alokairu arruntean.
- Hori dela eta, Udalak **Plan Orokorraren aldaketa puntual bat** martxan du erabilera turistikoaren muga ezartzeko eta araudia eguneratzeko.

Aldaketa hau etxebizitza arruntaren erabilgarritasuna babesteko estrategia zentral gisa ageri da.

2.6. Etxebizitza babestuaren gabezia

Oiartzunen azken urteetan ez da etxebizitza babestu nahikorik sustatu:

- Arragua eta Altzibar auzoetako proiektuak geldirik egon ziren urteetan.
- Udalerriak erritmo baxua izan du bai salmentan, bai alokairu publikoan.

- Txostenak nabarmendu du **alokairu publikoko etxebizitzak** oso urriak direla eta premiaz handitu behar direla.

2.7. Eremu tentsionatuaren justifikazioa

Diagnostikotik ondorioztatzen da:

1. Etxebizitza prezioen hazkunde bizia (alokairuan zein salmentan).
2. Eskaintza urria eta hutsik dauden etxebizitza kopuru esanguratsua.
3. Errenta-etxebizitza kostu desorekak.
4. Eskari ofizial oso altua (903 eskaera).
5. Etxebizitza turistikoen presioa merkatu arruntean.

Hori guztia kontuan hartuta, txostenak berak adierazten du Oiartzunek baldintzak betetzen dituela **Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Legearen arabera**ko “**eremu tentsionatu**” izendapenerako

Laburpena – Diagnostiko kuantitatiboaren ondorio nagusiak.

- Alokairuaren batez besteko prezioa **8,60 €/m²**, 743 €/hileko ingurukoa.
- Eskaintza urria: **11 etxebizitza** soilik alokairuan eskuragarri.
- Salmenta prezioak goranzko joera sendoan, 2019-2025 bitarte %40ko igoera. 2025ean 3.839 €/m²
- **903 eskaera** etxebizitza babestu eta alokairu publikoko esleipenetan.
- Etxebizitza huts ugari, eremu zehatzetan kontzentratuta.
- Turismo etxebizitzaren presioa.
- Gazteen emantzipazio zailtasun handiak.
- Baldintza guztiak betetzen dira **eremu tentsionatu** deklaratzeko

3. MISIOA ETA BISIOA

MISIOA

Oiartzungo Udalaren misioa da herritarren etxebizitzarako eskubidea bermatzeko bere konpetentzia eta ahalegin guztiak martxan jartzea, etxebizitza eskuragarri eta duinak lortzeko politikak modu koordinatuan garatuz. Horretarako, Udalak konpromisoa hartzen du:

- Etxebizitza merkatuan dauden desorekak identifikatu eta horiei modu aktiboan erantzuteko.
- Etxebizitza hutsak, etxebizitza turistikoak eta prezio-espekulazioa bezalako faktoreek sortzen dituzten zailtasunak arintzeko neurriak garatzeko.
- Gazteen emantzipazio beharrak eta adinekoen etxebizitza-egokitzapenak kontuan hartzen dituen politika sozial eta jasangarriak sustatzeko.

- Herritarren parte-hartzea eta gardentasuna bermatzeko, Etxebizitza Bulegoaren bidez udal esku-hartzea gerturatuz.
- Eusko Jaurlaritzarekin, foru erakundeekin eta sektoreko eragileekin elkarlanean aritzeko, etxebizitza-politikak modu integralean garatzeko.
- HAPOan zehaztutako dentsitate ertaina eta altuko eremuen garapena sustatu eta etxebizitza tipologiaren dibertsifikazioa, etxebizitzaren batz-batzeko azalera murriztuz.

Misio horren bidez, Udalak Oiartzungo biztanle guztiek bizitegi duina, irisgarria eta egonkorra izan dezaten lan egiten du, udalerriaren garapen sozial eta komunitarioa indartuz.

BISIOA

Oiartzun etxebizitza-politikaren arloan **erreferente** izatea 2030erako, ondoko ezaugarriekin:

- **Etxebizitza eskuragarria:** prezioak egonkortu eta ahalegin-tasak %30 inguruan kokatzen diren udalerrri bat, alokairu publiko zabal eta kalitatezkoa duena.
- **Eskaintza dibertsifikatua:** gazteentzako zuzkidura-etxebizitzak, adinekoentzako egokitutako etxebizitzak eta babes publikoko ibilbide egonkorak dituen hiri-eredua.
- **Etxebizitza huts gutxiago:** mobilizazio aktiboko politika eraginkorra, pizgarriak eta betebeharrak orekan oinarrituta.
- **Turismoaren eta bizitegi-ereduen arteko oreka:** alokairu turistikoaren eraginak kontrolatuta, bizilagunen bizi-kalitatea eta merkatu arruntaren osasuna babesteko.
- **Jasangarritasun energetiko eta soziala:** birgaitze energetikoa eta auzoen berroneratze integrala sustatzen dituen udalerrria.
- **Kudeaketa publiko aurreratua:** Etxebizitza Bulego indartua, datuetan eta gardentasunean oinarritutako politika publikoekin eta urtero neurtzen diren adierazleekin.
- **Komunitate-erakuntza eta kohesioa:** herritarrek etxebizitza duina izateko dituzten zailtasunak murrizten diren eta etxebizitza politika justuago eta inklusiboagoa bermatzen den udalerrri bat.

Azken batean, Oiartzunek nahi du **etxebizitza eskubide erreal eta eraginkorra bermatzen duen udal eredua** izatea, merkatuaren tentsioa arindu eta herritarren ongizatea erdigunean kokatuz.

4. PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

1. ARDATZA. Egun Oiartzungo udalerrian dauden etxebizitzaren erabilera optimizatzea

Oiartzuarrentzat etxebizitza eskuragarri gehiago lortzea eta Oiartzungo etxebizitzaren erabilera optimizatzea. Bi lan-lerro nagusi ditu helburu honek; batetik, **etxebizitza hutsak** merkatura ateratzeko politika eraginkorrek bultzatzea 149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidetik eta, bestetik, **erabilera turistikora** bideratu nahi diren etxebizitzak **mugatzea**.

2. ARDATZA. Etxebizitza babestuen eskaintza handitzea, bereziki alokairu publikoan.

Etxebizitza babestuen parkea handitzea eta alokairu publikoa ahal bezainbat eskaintzea. Era berean, zailtasun bereziak dituzten kolektiboak aintzat hartu eta zaintzea; hala nola guraso bakarreko bizikidetzak unitateak, emakumeak, tratatu-txarren biktimak, herritar zaurgarriak...

Lehentasunen artean daude:

- Jaurlaritzaren jabegotzako Arraguako auzoko lurretan alokairuzko etxeak egiteko hitzarmena bultzatzea (200 etxe).
- Sustapen pribatuetan etxe babestuen estandarrak betearaztea, Arraguan ere, aurreko sustatzailearekin zegoen hitzarmenaren baldintzak zentzu horretan hobetuz eta hiri-lurrak ere % 40ko araubide babestuko etxeak izatea lortuz (VPO eta tasatuak).
- Hastapenetan diren Elizaldeko ELI6A eta Ugaldetxoko UGA1A eremuetako estandarrak betetzea.
- Altzibar auzoko ALT 6 eremuko R1 eta R2 orubeetan babestutako etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ematea. 24 libre, 16 tasatu eta 8 vpo.
- Urkabeko udal lurretan Jaurlaritzak 15 alokairuko etxeak egiteko hitzarmena bultzatzea.
- Urkabeko udal lurretan gazteentzako zuzkidura-bizitokiak bultzatzea (20-25).
- Udalari dagokion eskubideen parte bat etxe babestuak alokairuan izan daitezen bultzatzea.

3. ARDATZA. Etxebizitza pribatuen prezioa mugatzeko ekimena.

Oiartzun eremu tentsionatu izendatzeko eskaera ofiziala egitea eta etxebizitza tasatuen ordenantza berritzea.

4. ARDATZA. Etxebizitza Bulegoa funtsezko tresna izatea politika publikoen koordinazioan.

Oiartzungo herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako udal administrazioetik eskaintzen zaizkien laguntzak eskuragarriago jartzeaz haratago, Udalak ahalegin berezia egingo du erakunde desberdinen arteko komunikazio-kanalak hobetzeko eta efizienteago bihurtzeko, horretarako, administrazio desberdinekin adostasunetara helduz.

5. ARDATZA. Gobernantza

Udalerria eta eskualdeko baliabideak modu bateragarri eta osagarrian baliatzea izango da helburu, elkarlana eta bitartekoei ahalik eta etekin gehien lortzeko eta herritarrei zerbitzu osoa eta eskuratzen erraza eskaintzeko.

5. PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUERA-ILDOAK

1. ARDATZA — Oiartzunen dauden etxebizitzaren erabilera optimizatzea

Estrategia 1 — Etxebizitza hutsak merkatura ateratzeko politika eraginkorrek bultzatzea

(149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidetik)**

Helburua

Etxebizitza hutsen erabilera aktiboki sustatzea, merkatura (alokairu edo salmenta) ateratzeko baldintzak erraztuz, pizgarrien eta kontrol mekanismoen bidez.

Abiapuntuko testuingurua

Oiartzunen etxebizitza hutsek presentzia esanguratsua dute, eta udal diagnostikoan agerienez huts horien zati handi bat **eremu zentraletan** kokatzen da. Profil ohikoenak honako hauek dira:

- oinordetzan jasotako eta **egoera kaskarrean** dauden etxebizitzak,
- bigarren etxebizitza moduan mantentzen direnak,
- merkatura ateratzeko borondaterik ez dutenak,
- edota birgaitze kostuek merkaturatzea oztopatzen dutenak.

149/2021 Dekretuak tresna garrantzitsuak eskaintzen ditu etxebizitza hutsen politika aktibatzeke:

- jenderik gabeko etxebizitzaren **definizio eta irizpideak**,
- identifikazio eta kontrol prozedurak,
- etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko **neurri zuzentzaileak eta zigortzaileak**, eta
- mobilizazioa errazteko **sustapen edo pizgarri mekanismoak**.

Oiartzungo kasuan, hutsen benetako dimentsioa ez da oraindik modu integralean identifikatu, errolda, kontsumo datuak, eta udal erregistroak koordinatzeko beharra dagoelako. Etxebizitza hutsen mobilizazioa **premiazko neurri** gisa identifikatzen da, bai eskari altuagatik, bai alokairu merkatuaren tentsioagatik.

Ekintzak

EKINTZA 1.1.1— Etxebizitza hutsen inbentario eta erregistro integrala sortzea

Helburua: Etxebizitza hutsak identifikatu, inbentariatu eta aktibatzeke oinarria ezartzea. Udal erroldaren, hornidura-kontsumoen eta katastro-datuaren arteko uztarketa eginez, Oiartzunen hutsik dauden etxebizitzaren inbentario osoa identifikatzea eta eguneratuta mantentzea.

Testuingurua

Oiartzunen etxebizitza hutsen portzentaje esanguratsua dago, eta profil nagusiak dira oinordetzan jasotako etxebizitzak, bigarren etxebizitzak edo erabilera duinik ez duten etxe zaharkituak. 149/2021 Dekretuak jenderik gabeko etxebizitzaren definizio eta neurriak zehazten ditu, eta Udalak esparru hori garatzeko aukera du.

Deskribapena

- Udal errolda + ur/argindar kontsumoak + datu-baseak uztartzea.
- 149/2021 Dekretuko irizpideekin bat datorren identifikazio sistema ezartzea.
- Etxebizitza hutsen erregistro publikoa sortzea.
- Jabeekin harreman protokoloa: informazio-kanpaina, bisitak, mobilizatorako aukerak.
- Etxebizitza hutsen txostena urtero.

Eragileak: Udaleko Etxebizitza Bulegoa, Ogasuna, Energia hornitzaileak, EJKo Etxebizitza Saila.

Epea: 2025–2026 sortzea

2026–2030 eguneratzea eta aktibatzea

Baliabideak

- 1 teknikari + 1 administrari
- Datuen tratamendurako softwarea

Arriskuak

- Datuen koordinazio zaila.
- Datuen babesari lotutako mugak
- Jabeen kolaborazio baxua.

Adierazleak

- Identifikatutako etxebizitza hutsen kopurua
- Erregistroan inskribatutako etxebizitzaren %
- Erregistroaren eguneratze tasa (%/urte)
- Erregistrotik mobilizatutako etxebizitzaren kopurua

Lege-esparrua

149/2021 Dekretua (etxebizitza hutsak), 3/2015 Etxebizitza Legea.

EKINTZA 1.1.2 — Jabeentzako pizgarri fiskal eta ekonomikoak ezartzea

Helburua: Etxebizitza hutsak alokairu publikora bideratzea. Hiri-ogasunaren bidez pizgarriak ezartzea, eta programak (ASAP, Bizigune) sustatzea, jabeak alokairu merkatuan parte hartzera erakartzeko.

Testuingurua

Oiartzunen alokairuaren prezio altuak eta hutsen kopurua ikusita, BIZIGUNE eta ASAP programek mekanismo eraginkorrak eskaintzen dituzte jabeentzat segurtasuna eta errentagarritasun kontrolatua bermatzeko.

Deskribapena

Udal Ordenantza tramitatu eta onartu zen xede honekin eta 2016/10/06ko 191 zk.ko GAO-n argitaratu zen. Ordutik martxan dago neurri hauekin:

- Zergen hobariak (OHZ/IBI) mobilizazioagatik.
- Birgaitze-lanetarako laguntza bereziak, Zuzkidura politikarekin koordinatuta.
- Udalak sustatutako alokairu-programetan parte hartzen duten jabeentzako pizgarriak.

Eragileak: Udaleko Etxebizitza Bulegoa, Ogasuna, Oarsoaldeko Garapen Agentzia, Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila.

Arriskuak:

- Jabeen konfiantza falta
- Etxebizitza alokairu arruntera ez eramatea
- Programen saturazioa

Adierazleak

- ASAP/Bizigune programetara batu diren etxebizitzak
- Udal pizgarrien eskabideen kopurua
- Etxebizitza hutsen mobilizazio maila (%)

Epea: 2026–2030.

EKINTZA 1.1.3 — Etxebizitza hutsen kanonaren ezarpena aztertzea

EAEko araudiak aurreikusten duen etxebizitza hutsen gaineko kanona (zerga berezia) aztertzea, Oiartzunen aplikagarria eta juridikoki sendoa izateko baldintzak aztertuz.

- 149/2021 Dekretuan oinarritutako erregulazio juridikoa lantzea.
- Behatokiarekin txosten juridiko eta ekonomikoa egitea.
- Aplikazio progresibo bat ezartzea (salbuespenak eta faseak definituz)

Eragile arduradunak:

- Oiartzungo Udala – Aholkularitza Juridikoa eta Ogasun saila

- Jaurlaritza – Etxebizitza Saila
- Finantza- eta zerga-aholkularitza espezializatua

Baliabideak:

- Aholkularitza: 15.000 €
- Udal egitura juridikoa eta ekonomikoa

Arriskuak:

- Errekurtso juridikoak
- Udalaren eskumen mugatuak
- Jendearen erresistentzia politiko eta soziala

Adierazleak:

- Txostenaren behin betiko kalifikazioa
- Ordenantza onartu/ez onartu
- Beste udalerriekin konparatutako bilakaera

Lege-esparrua:

- 12/2023 Legea (Etxebizitza Eskubidearena)
- 3/2015 Legea
- 149/2021 Dekretua

Epea: 2027-2028

EKINTZA 1.1.4 — Etxe hutsei Ondasun Higiezin Zergaren gain-kargua

Helburua: etxebizitza hutsak dituzten jabeen artean alokairuan jartzearekin diru aurrezpen bat izan dezaketela transmititzea gainerakoan zerga gehiago ordaindu behar dutelako.

Abiapuntuko testuingurua

Etxe hutsak merkaturatzea bultzatzeko neurri pizgarriekin batera, hutsik mantentzen direnak ekonomikoki kaltetzea eragiten du.

Deskribapena

Udal Zerga Ordenantzaren aurreikusitako neurria da eta Oiartzunen bada hamarkada luze bat martxan dagoela 2013tik.

Adierazleak

2025 urtean 221 etxebizitzaren jabeek etxebizitza hutsen gain-kargua aplikatu zaie.

Estrategia 2 — Erabilera turistikora bideratu nahi diren etxebizitzak mugatzea

Helburua: Etxebizitza parkeak bere funtzio sozialari eustea eta erabilera turistikorekin inpaktuak murriztea, etxebizitza arrunt eta eskuragarrien eskaintza babestuz.

Abiapuntuko testuingurua

Oiartzunen higiezinaren erabilera turistikoa azken urteetan handitu egin da eta fenomeno horrek:

- alokairu arrunteko merkatuan **presio zuzena** sortzen du,
- etxebizitza eskuragarritasuna murrizten du,
- errentak garestitzen ditu,
- eta bizilagunen arteko **kohesio soziala** arriskuan jar dezake zenbait eremutan.

Udalak dagoeneko martxan du Plan Orokorraren aldaketa puntual bat erabilera turistikoa arautzeko eta mugatzeko. Honek aukera emango du:

- etxebizitza turistikoa **eremu jakinetara mugatzeko**,
- baimenen muga ezartzeko,
- erabilera nagusi gisa bizitoki funtzioa lehenesteko,
- eta kontrol, ikuskapen eta zehapen-sistema sendotzeko.

Ekintzak

Ekintza 1.2.1 — Plan Orokorraren aldaketa puntualaren garapena eta onarpena

- Dokumentu teknikoa bukatu eta herritarren parte-hartzea jasotzea.
- EAEko araudiarekin bateragarritasun juridikoa egiaztatzea.
- Hasierako eta behin betiko onarpena 2025–2027 artean lortzea.

Baliabideak:

- Aholkularitza: 15.000 €
- Udal egitura juridikoa eta ekonomikoa

Arriskuak:

- Errekurtso juridikoak
- Udalaren eskumen mugatuak
- Jendearen erresistentzia politiko eta soziala

Adierazleak:

- Txostenaren behin betiko kalifikazioa
- HAPOn aldaketa onartu/ez onartu
- Beste udalerriekin konparatutako bilakaera

Lege-esparrua:

- 12/2023 Legea (Etxebizitza Eskubidearena)
- 3/2015 Legea
- 149/2021 Dekretua

Epea: 2026 urtea

EKINTZA 1.2.2 — Turismo erabileratik merkatu arruntera bueltatzeko pizgarriak

- Oiartzunen alokairu arruntean jartzeko laguntza zehatzak.
- Zerga hobariak eta kudeaketa laguntzak.

EKINTZA 1.2.3. – Udalerriko jabekideen komunitateei euren estatutuetan erabilera turistikoak debekatu edo mugatu dezaketela informatzea.

Abiapuntuko testuingurua: Justizia Zerbitzu Publikoaren efizientziaren arloko neurriei buruzko urtarilaren 2ko 1/2025 Lege Organikoak aldaketak egin ditu Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legean. Zehazki, 7.3 artikulua honela idatzita geratu da:

“Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 5. artikuluko e) letran aipatzen den jarduera gauzatu nahi duen etxebizitza bakoitzaren jabeak, turismoaren arloko araudian ezarritako baldintzetan, aldezturik jabeen erkidegoaren berariazko onespena lortu beharko du, lege honen hamazazpigarren artikuluko 12. paragrafoan ezarritako baldintzetan”.

Eta 17 artikuluan 12. Paragrafoan dio arlo horretan hartu beharreko akordioaren araubidea arautzen du, eta eskatzen du aipatutako jarduera baimentzeko akordioak jabe guztien hiru bostenen aldeko botoa beharko duela, baldin eta jabe horiek, aldi berean, partaidetza-kuoten hiru bostenak ordezkatzeko badituzte.

Ekintzaren deskribapena: Bizilagunen komunitateak pisu turistikoak euren eraikinean baimentzea edo debekatzea erabaki ahal izateko eman beharreko urratsei buruzko informazioa helarazteko bitartekoak prestatzea.

Erakunde arduraduna: Oiartzungo Udala

Estrategia 3 — Egoitza eraikigarritasunaren erabilera optimizatzea

Ekintzak

EKINTZA 1.3.1. Udalerriko egoitza eremuetako batzuetan besteko dentsitatea handitzea eta etxebizitzaren batzuetan besteko azalera murriztea indarrean dagoen HAPOan zehazten diren garapen eremu berrien ezaugarrien arabera (ARR-1A, ARR-1B, ELI-6A, ITU2BC, ALT 6, UGA-1A).

Arduradunak: Oiartzungo Udala

Epea: 2026tik aurrera

Adierazleak: Etxebizitza berrien batzuetan besteko azalera.



EKINTZA 1.3.2. Etxebizitza aniztasuna eskaintzea. Garapen berriko eremuetan logela bat eta biko etxebizitzaren gutxienezko % ezartzea.

Arduradunak: Oiartzungo Udala

Epea: 2026tik aurrera

Adierazleak: Garapen berrietako eskaintzaren nolakotasuna.

EKINTZA 1.3.3. Etxebizitza handiak zatitzeko aukera sustatzea. Oiartzungo udalak 2012ko maiatzaren 30ean onartutako “Bizitegi eraikinetako etxebizitzak zatitzeko ekintzak arautzen dituen Udal Ordenantza”-ren berri ematea.

Baliabideak: Bizitegi eraikinetako etxebizitzak zatitzeko ekintzak arautzen dituen Udal Ordenantza

Arduradunak: Oiartzungo Udala. Etxebizitza bulegoa

Adierazleak: Ordenantza honen arabera eraberritzen den etxebizitza kopurua.

Epea: 2012tik aurrera indarrean

2.ARDATZA – Etxebizitza babestuen eskaintza handitzea, bereziki alokairu publikoan

Estrategia nagusia – Etxebizitza babestuen parkea handitzea eta alokairu publikoa areagotzea

Testuingurua

Diagnostikoak erakusten du gaur egun etxebizitza babestu publiko eta tasatuaren eskaintza urria dela. Aldi berean, 903 eskaera daude erregistroetan, udalerriaren tamainarako oso kopuru handia.

Udalerrian etxebizitza berria egiteko lurzoru erabilgarria mugatua da, eta horregatik funtsezkoa da:

- Jaurlaritzarekin lankidetzat estua
- Sustapen pribatuen kontrola eta estandarrak betearaztea
- Udal lurren erabilera soziala lehenestea
- Arragua eta Urkabe bezalako proiektuak aktibatzea

Estrategia 1 – Etxebizitza tasatuen parkea handitzeko aukerak sortzea

EKINTZA 2.1.1 — 2015eko irailaren 30ean onartutako “Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen ordenantza (2012ko ordenantzaren aldaketa)” erabilerarako aldaketa sustatzea eta egokitzapenak proposatzea.

Adierazleak: erabilera aldaketa honen bidez behin betiko kalifikazioa duten erregimen bereziko 38 udal etxebizitza tasatu sortu dira.

Eragileak:

Udal eragile nagusia: Oiartzungo udala (Hirigintza eta Etxebizitza bulegoa)
Kanpoko eragileak. Sustatzaile pribatuak eta Eusko Jaurlaritza.

Epeak:

2012ean ordenantza onartu zen.

2015ean ordenantzaren gehieneko salmenta prezioaren eguneraketa. vpo x 1,2

Baliabideak: Udal teknikariak (Hirigintza eta Etxebizitza bulegoa)

Arriskuak: Udal etxebizitza tasatuen eskualdaketen gaineko jarraipena beharra.

Lege esparrua

3/2015 Etxebizitza Legea.

12/2023 Etxebizitza Eskubideari Buruzko Legea.

2/2006 Lurzoru Legea.

**Estrategia 2 – Promozio berrietan ahalik eta etxebizitza babestu gehien eraikitzea eta aha-
legin berezia egitea babes ofizialeko alokairuen parkea handitzeko.**

EKINTZA 2.2.1 Sustapen pribatu guztietan %40, hiri-lurrean, eta %75, urbanizagarrian, babes-araubidea ezartzea

- HAPOan jasotako araudia betearazi eta zorrotz gainbegiratu.
- Arragua, Altzibar, Iturriotz, Elizalde eta Ugaldetxoko sustapen pribatuek ere babes estandarrak bete ditzaten bermatzea.
- Tasatutako etxebizitzaren prezioak kontrolpean mantentzea.

Udalerriko sustapen pribatuek gutxienez %40 babes-araubideko etxebizitza (VPO + tasatuak) izan dezaten, batez ere Arraguan, eta hiri-lurzoru urbanizagarrian %75.

Eragileak

- **Udal eragile nagusia:** Hirigintza Saila
- **Kanpoko eragileak:** Sustatzaile pribatuak, Jaurlaritza

Epeak

- 2025: Hitzarmenen berrikuspena eta arau zehaztapena
- 2026–2030: Sustapenen jarraipena

Baliabideak

- Hirigintza aholkularitza
- Etxebizitza Bulegoaren esleipen sistema
- Arau-aldaketak edo hitzarmen urbanistikoak

Arriskuak

- Sustatzaileen erresistentzia edo negoziazio luzeak
- Babes-araubideko etxebizitzaren merkatu datuen aldakortasuna

Adierazleak

- Sustapen pribatuek betetzen duten babes-portzentajea
- Parke berrian sortutako VPO + tasatuen kopurua

Lege-esparrua

- 3/2015 Etxebizitza Legea
- 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legea

EKINTZA 2.2.2 — Ekintza plana onartu ondoren tramitatuko diren garapen plangintzetan Udalaren eskubide eta aprobetxamenduak alokairu publikora bideratzea

Udalak VPO sustapenetan dituen adjudikazio-eskubideetan lehentasunez **alokairu publikoa** sustatzea, eta ez salmenta modalitatea.

- Sustapen pribatuetan Udalari dagokion %15aren zati bat alokairu publikora bideratzea.
- Etxebizitza Bulegoaren kudeaketaren bidez esleipen gardenak eta jarraipena.

Eragileak

- EB + Hirigintza
- Sustatzaile publiko/pribatuak
- Jaurlaritza

Epeak

- 2025: Politika zehaztu eta aplikazioa hastea
- 2025–2030: Esleipen ziklo guztietan aplikatzea

Baliabideak

- Udal esleipen kuotak
- Esleipen irizpide berriak (kolektibo zaurgarriak barne)

Arriskuak

- Sustatzaileen negoziozko zailtasunak
- Alokairu-parke publikoaren gain-eskaera

Adierazleak

- Udalaren bidez alokairu publikora bideratutako etxebizitzak
- Kolektibo zaurgarrien sarbidea

Lege-esparrua

- 3/2015 Etxebizitza Legea
- Udal Ordenantzak (tasatuak, esleipen irizpideak)

EKINTZA 2.2.3 — Arragua auzoa – 200 etxebizitza sozial (Jaurlaritzaren jabetzako lurretan)

- Hitzarmenaren tramiteak bizkortzea.
- Proiektuaren fase guztiak koordinatzea (urbanizazioa + eraikuntza).
- Esleipen-sistemaren diseinua eta Etxebideko irizpideak egokitzea.
- Alokairu publikoan indize maximoak bermatzea eta lehentasunez oiartzuarrentzat izatea.

Eragileak



- **Udal eragile nagusia:** Oiartzungo Udala (Hirigintza + Etxebizitza Bulegoa)
- **Kanpoko eragileak:** Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila, Visesa, sustatzaile teknikoak

Epeak

- 2025: Hitzarmena ixtea eta urbanizazioaren egutegia zehaztea
- 2026–2028: Proiektu teknikoak + urbanizazio eta eraikuntza
- 2029: Esleipen prozesua + etxebizitzaren okupazioa

Baliabideak

- Udal teknikariak (Hirigintza + Etxebizitza Bulegoa)
- Finantzaketa nagusia: Eusko Jaurlaritza / Visesa
- Udalaren dedikazioa: koordinazioa + esleipena + komunikazioa

Arriskuak

- JA-UDALA arteko akordioaren atzerapena
- Urbanizazio kostuen edo material prezioen gorakada
- Esleipen prozeduraren konplexutasuna

Adierazleak

- Hitzarmena sinatuta (bai/ez)
- Proiektatutako etxebizitzak: 200
- Amaitutako etxebizitzak: %
- Alokairu publikoko esleipenen kopurua urtero

Lege-esparrua

- 3/2015 Etxebizitza Legea
- 12/2023 Etxebizitza Eskubideari buruzko Legea
- 2/2006 Lurzoru Legea

EKINTZA 2.2.4 — Urkabe – 15 etxebizitza sozial 20–25 zuzkidura-bizitoki gazteentzat

- Jaurlaritzarekin hitzarmena ixtea 2025ean.
- Lursailaren antolamendua eta proiektuaren idazketa.
- 2027rako obrak hastea eta 2029rako esleipenak egitea.

Udal lurretan 15 etxebizitza sozial eraikitzea Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmena bultzatuz, alokairu publikora bideratzeko eta 20-25 zuzkidura-bizitoki gazteentzat

Eragileak

- Oiartzungo Udala

- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saila
- Visesa / sustatzaile publikoak

Epeak

- 2025: Hitzarmen proiektua
- 2026: Proiektu teknikoa
- 2027–2028: Obra
- 2029: Esleipenak

Baliabideak

- Urbanizazio-lanak
- Proiektu teknikoak
- Etxebizitza Bulegoaren bidezko esleipen eta kontrol mekanismoak

Arriskuak

- Lurzoruen urbanizazio beharrak
- Jaurlaritzaren aurrekontu-zikloak

Adierazleak

- Etxebizitza sozial sortu berriak: 15
- Zuzkidurazko alojamenduak martxan eta okupatuak
- Esleipen kopurua eta kolektibo zaugarrien presentzia

Lege-esparrua

- 3/2015 Etxebizitza Legea
- 80/2022 Bizigarritasun Dekretua

EKINTZA 2.2.5. Kolektibo zaugarrien lehentasunezko programak

Guraso bakarreko familientzat, emakumeentzat (bereziki tratatu txarrak pairatu dituztenak), desgaitasuna duten pertsonentzat, etxerik gabeko pertsonen birgizarteratzeko ibilbideak lantzeko etxebizitza-kopuru bat erreserbatzea. Alokairu publikoan %10–15eko erreserba-kuota ezartzea.

Eragileak

- EB
- Gizarte Zerbitzuak
- Berdintasun Arloa
- Jaurlaritza (koordinazioa)

Epeak

- 2025: Protokoloa idatziz eta onartuz
- 2026–2030: Aplikazio jarraitua eta monitorizazioa

Baliabideak

- Gizarte diagnostikoa
- Esleipen irizpideen eguneraketa
- Koordinazio mahai iraunkorra

Arriskuak

- Datu pertsonalen babesaren inguruko mugak
- Eskaera kopuruaren gehiegizko hazkundera

Adierazleak

- Kolektibo zaurgarriari esleitutako etxebizitzaren ehunekoa
- Gizarte zerbitzuekin koordinazio-tasa

Lege-esparrua

- Emakumeen babes legeak
- 3/2015 Etxebizitza Legea
- 12/2023 Etxebizitza Eskubidea Legea

3. ARDATZA – Prezioen kontrola eta merkatuaren egonkortasuna

Estrategia 1 — Oiartzun “bizitegi merkatuko tentsio eremu” izendatzea

Abiapuntuko testuingurua

Eusko Jaurlaritzak dagoeneko adierazi du Oiartzunek baldintzak betetzen dituela tentsio eremu izateko, balio hauek kontuan hartuta:

- Alokairuaren batez besteko prezioa oso altua da.
- Eskaintzaren urritasuna (11 etxebizitza soilik).
- 903 eskaera babes publikoko etxebizitzetan.
- Etxebizitza turistikoaren prezioa.
- Errenten eta prezioen arteko desoreka nabarmena.

Izendapenak aukera emango du **prezioak mugatzeko**, bai alokairuan, bai salmenta librean, legeak ezarritako baldintzetan.

EKINTZA 3.1.1 Tentsio eremuaren izendapenerako espediente osoa prestatzea

- Diagnostiko dokumentua.
- Ekintza-plana eta justifikazio tekniko-juridikoa.

Eragileak:

- *Arduradun nagusia:* Ogartzango Udala — Alkatetza, Hirigintza eta Etxebizitza
- *Lankidetzak:* Eusko Jaurlaritzak — Etxebizitza Saila
- *Laguntza teknikoa:* Etxebizitza Behatokia, kanpoko sozioekonomiko eta juridiko-taldeak

Epeak:

- **2025eko ekaina-2026eko urtarrila:** espediente teknikoaren prestatzea
- **2026ko otsailean:** Jaurlaritzari aurkeztea
- **2026ko udaberria:** izendapena lortu eta BOEn argitaratzea (aurreikuspena)

Baliabideak:

- Diagnostiko teknikorako kanpo-kontsultoretza
- Udaleko Etxebizitza Bulegoaren baliabideak
- Datu estatistiko eta juridikoen txostengintza

Arrisku nagusiak:

- Jaurlaritzak izendapenaren baldintzak zorroztea
- Sektore pribatuaren presio edo alegazioak
- Prozedura administratiboen luzapena

Adierazleak:

- Espedientea aurkezteko epea beteta
- Izendapena lortzeko erroka: **2026ean BMTE izendapena eskuratua**
- BMTEaren ondorioz: prezioen egonkortze-maila hurrengo 3 urteetan

Lege-esparrua:

- **12/2023 Etxebizitza Eskubidearen Legea**, 18. artikulua
- **EAE Etxebizitza Legea 3/2015**
- Eusko Jaurlaritzaren **BMTE prozedurarako protokoloa**

EKINTZA 3.1.2 Prezio-mugak aplikatzea izendapena lortuz gero

Izendapena lortu ondoren, Ogartzun salmenta eta alokairu prezioetan muga erregulatzaileak aplikatzea.

Egitekoak:

- Prezio-erreferentzial sistema ezartzea
- Azpi-merkatuka (baremo geografiko eta tipologikoak)
- Prezio-muga aplikagarriak publikatzea
- Udaleko ikuskaritza eta ofiziozko kontrola aktibatzea
- Informazio-kanpaina zabala herritarrentzat

Eragileak:

- Udaleko Etxebizitza Bulegoa
- Jaurlaritzako Sozietate Publikoak

Epeak:

- BMTE izendapena lortu eta **3 hilabetera**

Baliabideak:

- Araudi osagarria onartzea
- Prezio-erreferentzialen kalkulurako tresnak

Arriskuak:

- Merkatuaren erreakzio negatiboa
- Etxe-hornitzaileen eskaintza jaitsiera

Adierazleak:

- Prezioen igoeraren egonkortzea (%0–3 urteko)
- Alokairu eskaintzaren mantentzea

Estrategia 2 — Etxebizitza tasatuen bigarren eskuko salmenta prezioen kontrola

Abiapuntuko testuingurua

Oiartzunen etxebizitza tasatuak bigarren merkatuan prezio altuegiak lortzen ari dira, hasierako babes-printzipioa galduz.

Horregatik Udalak **Ordenantza aldaketa** tramitatzen ari da, eta hemendik aurrera:

- Udalak berak egingo du esleipena,
- Eskatzaileen erregistroa erabiliz,
- Baldintza sozialak eta prezio mugak zorrotz aplikatuta.

EKINTZA 3.2.1 Etxebizitza tasatuen ordenantzaren aldaketa onartu eta indarrean jartzea

- Gehienezko prezioak mugatu eta kontrolatzeko formula berria
- Esleipen prozedura berria.

Guzti hau Ordenantzaren aldaketaren bitartez gauzatu da, 2025/06/24ko 118 zk.ko GAOn argitaratua

EKINTZA 3.2.2 Eskatzaileen erregistro propioa eguneratzea eta kudeatzea

Baremazio sistema sozial eta gardena.

EKINTZA 3.2.3 Bigarren eskuko tasatuen jarraipena eta ikuskapena

Salmenta kontratuen kontrola.

Prezio-mugak betetzen direla egiaztatzeko mekanismoak.

Eragileak:

- Oiartzungo Udala — Hirigintza eta Etxebizitza
- Notaritzak
- Jaurlaritza (kontsulta eta datuen bateratzea)

Epeak:

- 2025ean ordenantza berria onartu eta 2026tik aurrera aplikazioa %100ean

Baliabideak:

- Etxebizitza Bulegoaren digitalizazioa
- Prezio-mugen aplikazio informatikoa
- Notariotzekin protokoloak

Arriskuak:

- Etxebizitza tasatuak merkatu librean saltzeko saioak
- Ezkutuko prezioak

Adierazleak:

- Salneurrien betetze-tasa (%100 lortu nahi da)
- Urtero izapidetutako salerosketa-kopurua
- Prezioaren egonkortze-maila

Lege-esparrua:

- Oiartzungo Etxebizitza Tasatuen Ordenantza
- 3/2015 Etxebizitza Legea
- Notariotza-araudia

4. ARDATZA — Etxebizitza Bulegoa funtsezko tresna gisa

Helburu orokorra:

Etxebizitza Bulegoa etxebizitza-politiken eragile estrategiko eta koordinatzaile nagusi bihurtzea. Bere zeregina izango da herritarrei laguntza integrala eskaintzea, administrazioen arteko informazio-fluxuak egituratzea, eta etxebizitzaren arloko esku-hartze publikoak modu koherente, efiziente eta ebaluagarrian garatzea.

Abiapuntuko testuingurua

Oiartzunen etxebizitza-erronkek —prezioen igoera, eskaintza urria, hutsen mobilizazioa, alokairu publiko eskasa, turismo erabileren hazkundea— **kudeaketa publiko aktibo eta espezializatu bat** eskatzen dute.

Gaur egungo egoeran beharrezkoa da:

- Herritarrek informazio argi eta zentralizatura sarbidea izatea.
- Administrazioen arteko koordinazio sendoa (Jaurlaritza, Oarsoaldea, Gizarte Zerbitzuak).
- Datuetan oinarritutako politika publikoak ezartzea.
- Esleipen, laguntza eta araudi aplikazioan kontrol eraginkorra.

Horretarako, Etxebizitza Bulegoa izango da ardatz teknikoa eta operatibo nagusia.

EKINTZA 4.1.1 — Leihatila bakarra: diru-laguntza eta prestazioen informazioa eta tramiteen sistema integrala

Helburua Etxebizitzarekin lotutako tramite guztiak herritarrarentzat erraztu eta zentralizatzea, informazio gardena, eguneratua eta ulerterraza eskainiz.

Laguntzen katalogo integrala urtero eguneratzea:

- Gaztelagun, Emantzipa, Etxebizitza Prestazio Osagarria,
- birgaitze energetikoko laguntzak,
- alokairu publikoko programak (Bizigune, ASAP),
- gizarte-larrialdietako laguntzak.

Tramitazio laguntza presentziala eta telematikoa.

Aholkularitza kolektibo zaurgarri.

Eragile arduradunak: Etxebizitza Bulegoa; Etxebide; Oarsoaldea Garapen agentzia; Oiartzungo Udala

Epeak : 2026tik aurrera etengabeko zerbitzua eta urteroko ebaluazioa

Baliabideak: Informazio-sistema; arreta guinea; prestakuntza

Arriskuak

- Programen baldintzen aldakortasuna.
- Eskari bolumen handia.

Adierazleak

- Aholkularitza eta tramite kopurua/urtea.
- Tramitazio-denboraren murrizketa.

EKINTZA 4.1.2 — Eusko Jaurlaritzarekin koordinazioa eta datu-trukea

Helburua: Administrazioen arteko koordinazioa sendotzea eta etxebizitza-politiken eraginkortasuna handitzea.

Ekintzaren deskribapena

- Datu-truke hitzarmenak; Etxebiderekin, Visesarekin eta Jabetza Erregistroarekin.
- Hiruhileko Koordinazio Mahaia:
 - Hitzarmenen aurrerapenak
 - Sustapenei buruzko informazio teknikoa
 - Esleipen eta prezioen monitorizazioa
- Egoera-adierazleen panel bateratua.

Eragile arduradunak: Udala; Etxebide/Visesa

Epeak (Kronograma)

- 2026: protokoloak eta batzordea martxan.
- Urtero: berrikuspena eta hobekuntzak.

Baliabideak: Hitzarmenak; KPI tresnak

Arriskuak

- Datu-babesarekin lotutako mugak.
- Informazio iturri heterogeneoak.

Adierazleak

- Batzorde saio kopurua/urtea.
- Panel eguneratzearen maiztasuna.

EKINTZA 4.1.3 — KPI sistema eta datu-panela; urteko ebaluazioa

Helburua

Etxebizitza-politikak ebidentzian oinarrituta planifikatzea eta ebaluatzea.

Ekintzaren deskribapena

- KPI multzoa: Prezioen bilakaera (salmenta eta alokairua), eskaintza erabilgarria (alokairu arrunta + publikoa), esleipen-prozesuen denborak eta kolektiboen profila, etxebizitza hutsen mobilizazioa, etxebizitza turistikoen bilakaera, birgaitze energetikoaren erritmoa...

- Urteko *Etxebizitza Txostena*
- Herritarrei aurkezpen publikoa.

Eragile arduradunak: EB; Datu-unitatea; Behatokia

Epeak (Kronograma)

- 2026: KPlak eta panela definitu.
- Urtero: eguneratzea eta txostena.

Baliabideak: Datu-plataforma; analisi-gaitasunak

Arriskuak

- Iturri heterogeneoak.
- Adierazleen interpretazio desorekatua.

Adierazleak

- Eguneratze-maiztasuna (hilekoa/hiruhilekoa).
- Txosten publikoen kopurua.

EKINTZA 4.1.4 — Herritarren informazioa eta parte-hartzea

Helburua: Etxebizitza-politiken legitimitatea eta gardentasuna handitzea.

Ekintzaren deskribapena

- Urtean egindako lanen aurkezpena: abiapuntua + egindako ekintzak + hurrengo urteko plana.
- Gida praktikoak argitaratzea:
 - alokairu segurua
 - etxebizitza turistikoen araudia
 - birgaitze laguntzak.
- Parte-hartze mekanismoak: inkestak, proposamen irekiak, online kanala.

Eragile arduradunak: Udala (Komunikazioa + EB)

Epeak: Urteroko ebaluazio saioak eta aurkezpenak

Baliabideak: Komunikazio tresnak; aretoak

Arriskuak

- Parte-hartze baxua.
- Itxaropenen kudeaketa.

Adierazleak

- Parte-hartzaile kopurua; gogobetetze inkestak.
- Parte-hartze kanal digitalen erabilera.

5. ARDATZA — Gobernantza

Abiapuntuko testuingurua

Oiartzunek Oarsoaldeko eskualdean gertatzen denaren eragina jasotzen du. Ondorioz, eskualde mailako zenbait ekimen elkarrekin sustatzea eta koordinatzea baliagarria izan liteke, herri guztiek etxebizitza politikaren inguruan helburuekin bat egiten baitugu.

EKINTZA 5.1.1 — Oarsoaldearekin elkarlanean, Eskualdeko Etxebizitza Bulegoa sortzea

Helburua

Herritar orori zerbitzu espezializatu eta bateratua eskaintzea, udal bakoitzaren baliabideak elkarrekin optimizatuz.

Ekintzaren deskribapena

- Eskualdeko Etxebizitza Bulego ibiltaria sortzea
- Bulegoaren funtzionamendurako Oiartzuni dagozkion baliabideak jartzea

Epea: 2026tik aurrera

Aukerak

- Oarsoaldea Garapen Agentziarekin elkarlana.
- Bulego bakarrean:
 - dirulaguntzen tramitazioa,
 - birgaitze aholkularitza,
 - alokairu-programak,
 - jabetza-prebentzioa eta bitartekaritza,
 - komunitate energetikoen sustapena.

Indikatzaileak

- Zerbitzu eskuragarri berrien kopurua.
- Oiartzungo erabiltzaileen portzentajea.

EKINTZA 5.1.2 — Birgaitze energetikoaren eskualdeko bulegoa indartzea

Helburua

Oiartzunen birgaitze energetikoko eta eraikinen berroneratzeko politiken efizientzia handitzea, herritarrei laguntza tekniko, administratibo eta ekonomiko espezializatua eskainiz, eta eskualde mailako sinergiak aprobetxatuz. Helburua da birgaitze tasa handitzea, auzoen eraberritze integrala sustatzea eta energia-pobreziari aurre egitea, betiere Oarsoaldeko udalerriekin estrategia koordinatuan oinarrituta.

Ekintzaren deskribapena



- Eskuragarri dauden laguntzen berri ematea
- Tramiteak burutzeko laguntza eskaintzea
- Bulegoaren funtzionamendurako Oiartzuni dagozkion baliabideak jartzea

Adierazleak (KPlak)

- Urtero birgaitutako etxebizitzak
- Energia-ziurtagiri hobekuntza duten etxebizitzak kopurua.
- Laguntza publikoen tramitazio kopurua.

KRONOGRAMA OROKORRA (2025–2030)

Urtea	Mugarri nagusiak
2025	- Sustapen pribatuetan babes-araubideko %40 / %75 portzentajeen berrikuspina eta negoziazioa. - BMTE espediente tekniko-juridikoaren abiaraztea (diagnostikoa + dokumentu integrala). - Etxebizitza Bulegoaren egitura: baliabideak, funtzioak eta protokoloak definitzea. - Oarsoaldearekin eskualdeko gobernantza-protokoloaren diseinuaren hastapena. - Arragua auzoko ARR1A plan bereziaren tramitazioa.
2026	- Arragua auzorako hitzarmena ixtea eta urbanizazioaren egutegia zehaztea. - Arragua auzoko ARR-1A plan berezia onartu eta obretarako baimena. (60 libre + 18 tasatu + 18 vpo jabetzan) - Arragua auzoko ARR-1B plan partzialaren tramitazioa. - Iturriotz auzoko ITU2BC plan bereziaren tramitazioa eta onarpena. - Elizalde auzoko ELI 6A plan partzialaren tramitazioa. - ALT6 eremuko R2 orubearen lehen okupazioa. (24 libre + 12 tasatu) - UGA 1A eremuko HAPOaren aldaketaren tramitazioa hasi. - Etxebizitza hutsen inbentario eta erregistro integrala martxan jartzea. - Etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistro berria abiaraztea. - 2. salmentako etxebizitza tasatuen lehen zozketak. - Etxebizitza turistikoen inguruko HAPO aldaketa onartzea. - Etxebizitza Bulegoa irekitzea. - Birgaitze Energetikoko Bulegoa indartzea. - Etxebide/Visesa–Udalaren arteko koordinazio-protokoloak eta datu-trukea aktibatzea. - Oiartzunek BMTE izendapena lortzea - Precio-erreferentzialen oinarri teknikoen prestaketa (BMTE izendapena eskuratuz gero).
2027	- Arragua auzoko ARR-1B plan partziala onartu eta lehen fasearen obra baimena. (30 libre + 100 vpo alokairua) - Iturriotz auzoko ITU2BC obra baimena. (14 libre + 12 vpo) - ELI 6A eremuko garapen plangintza onartu eta obra baimena lehen fasea. (55 vpo + 20 tasatu + 25 libre) - Etxebizitza-hutsen kanonaren bideragarritasun juridiko eta ekonomikoa aztertzea. - ETE eta jabeentzako pizgarri-programak aktibatzea. - Urkabe proiektua martxan jartzea (proiektu teknikoa + urbanizazioa, Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean). - KPI panelaren lehen bertsioa eta urteko txostena. - Etxebizitza turistikoen kontrol eta muga-sistemaren aplikazio osoa. - BMTE izendapena lortuz gero: precio-mugen aplikazioa eta ikuskapen-sistema aktibatzea.

2028	- UGA 1A eremuko HAPOaren aldaketaren tramitazioa amaitu eta lehen fasearen obra baimena (50 libre + 28 tasatu + 23 vpo) - ARR1A eremuko etxebizitzaren lehen okupazio baimena (60 libre + 18 tasatu + 18 vpo jabetzan) - ELI 6A eremuko etxebizitzaren bigarren fasearen obra baimena (55 vpo, 20 tasatu eta 25 libre) - Arragua proiektuaren urbanizazio eta eraikuntzaren aurrerapen nagusiak (%40–60). - Datu-panelaren heldutasun maila, adierazle aurreratuen analisiarekin. - Birgaitze energetikoko komunitate-proiektuen jarraipena. - Etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurrien jarraipena.
2029	- ARR1B eremuko lehen faseko etxebizitzaren lehen okupazio baimena (30 libre + 100 vpo alokairua) - ARR1B eremuko bigarren faseko obra baimena (49 libre + 54 tasatu + 100 vpo alokairua) - ITU 2BC eremuko etxebizitzaren lehen okupazio baimena (14 libre + 12 vpo) - ELI 6A eremuko etxebizitzaren lehen fasearen lehen okupazioa (55 vpo + 20 tasatu + 25 libre) - Arraguako 200 etxebizitzaren obra amaitzea eta esleipenak egitea. - Urkaben 15 etxebizitza sozial eta 20–25 zuzkidura-bizitokiren esleipena. - Urteko ebaluazio eta gardentasun-txosten publikoak. - Tasatuen bigarren eskuko merkatuaren kontrol eta ikuskapen erabatekoa.
2030	- ELI 6A eremuko etxebizitzaren bigarren fasearen lehen okupazioa (55 vpo, 20 tasatu eta 25 libre) - UGA 1A eremuko lehen fasearen lehen okupazioa (50 libre + 28 tasatu + 23 vpo) - UGA 1A eremuko bigarren fasearen obra baimena (52 libre + 28 tasatu + 22 vpo) - Etxebizitza turistikoen erregulazioaren jarraipena eta egokitzapenak. - Etxebizitza Bulegoaren zerbitzu egonkortua eta KPI sistema finkatuta. - BMTEren eta gainerako politikaren azken balantzea. - 2030–2035 estrategia berriaren diseinua eta hobekuntza zikloen normalizazioa.