Hondarribiko Etxebizitza Plana

2026ko maiatza, Hondarribia

HIRITIK AT
Lurraldegintzarako koordenatu berriak

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

AURKIBIDEA

Aurkibidea

SARRERA....4

MISIOA ETA BISIOA....7

PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK....8

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA....10

1.1. ESTRATEGIA. BABESTURIKO ETXEBIZITZA PARKEA PLANIFIKATU, HANDITU ETA ALOKAIRUA LEHENETSI 12

1.1.1 Bizitegi-garapen aurreikuspenetan, babestua eta alokairua indartzeko neurriak 12
1.1.2. Zuzkidurazko bizitokiak 15
1.1.3. Etxebizitza Eredu Berriak 16
1.1.4. Garapen berrientzako irizpide urbanistikoak 18
1.1.5. Lurzoru erabilgarrien identifikazioa eta errolda estrategikoa 19

1.2. ESTRATEGIA. Bitartekaritza eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak 21

1.2.1. Etxebizitza hutsen gaineko lanketa 21
1.2.2. Bizigune programaren aktibazioa eta sendotzea 23
1.2.3. Neurri fiskalak: HGZ errekargua, Bizigunerako hobariak eta fiskalitate osagarria 25

2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA....28

2.1. HIRI EREMUEN BERRONERATZEA ETA ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA.... 30

2.1.1. Etxebizitza parkearen birgaitzea eta bizigarritasuna hobetzea 30

2.2. BARRURANTZ HAZTEKO TRESNAK ETA ERABILERA-ALDAKETAK.... 33

2.2.1. Alojamendu turistikoen presioa eta etxebizitza 34
2.2.2. Lonjak, baserriak eta segregazioak 36

3. ARDATZA. ALOKAIRU PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA 39

3.1.1. EKINTZA – Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapena 40
3.1.2. Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren bermatzea 42
3.1.3. Gizarte Larrialdietarako Laguntzen (GLL) eskaera eta erabilera: EPE sistemara egokitzeko estrategia 44
3.2. Larrialdi-etxebizitzen estrategia 45

4. ARDATZA. GOBERNANTZA, KOORDINAZIOA ETA JARRAIPEN SISTEMA 48

4.1. Udal barruko gobernantza: etxebizitza saila, teknikaria eta sail arteko mahaia 49
4.2. Erakunde arteko koordinazio estrategikoa 51
4.3. Gune tenkatu izendapenaren ondoriozko neurri espezifikoen aplikazioa 53

SARRERA

Espainiako Kongresuak 2023ko maiatzaren 24an onartutako 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, aukera ematen du zenbait eremu Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean, BMTE) izendatzeko. Lege horren 18. artikuluak ezartzen du baldintza jakin batzuk betetzen dituzten udalerriek izendapen hori eskatu ahal izango dutela, eta izendapena lortuz gero, etxebizitza-merkatuan esku hartzeko tresna espezifikoak aktibatu ahal izango dituztela: alokairuaren prezioaren erregulazioa, eskaintza eskuragarriaren handitzea eta etxebizitzaren funtzio sozialaren bermatzea, besteak beste.

Testuinguru horretan, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak (EEB) egindako aurretiazko azterketen arabera, Hondarribiak legeak aurreikusitako baldintzak betetzen ditu, bereziki salerosketa-prezioen bilakaerari dagokionez. Ondorioz, udalerria BMTE izendapena eskatzeko egoeran dago. Indarrean dagoen araudiaren arabera, udalerri batek izendapena eskatu ahal izateko, gutxienez honako irizpide hauetako bat bete behar du: alokairu-prezioaren igoera esanguratsua azken bost urteetan, etxebizitzen salerosketa-prezioaren igoera nabarmena, edo etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa diru-sarreren %30etik gorakoa izatea.

Izendapena lortzeko prozedura abiarazteko, Eusko Jaurlaritzak hiru dokumentu nagusi aurkeztea eskatzen du: batetik, etxebizitzaren egoeraren diagnostikoa, ondoren aipatu aldagaiak betetzen diren edo ez justifikatuko duen txostena, eta amaitzeko, izendapenaren indarraldirako (hiru urte) neurri zehatzak eta kronograma jasoko dituen Ekintza Plana. Dokumentu honek azken betekizun horri erantzungo dio, horretarako EBB proposatu duen egitura baliatuz.

Diagnostiko eta justifikazio-memoriaren arabera, Hondarribiak gune tenkatuaren hiru baldintzetatik bi betetzen ditu. Batetik, 2018-2023 aldian alokairu-errentek %19,7ko igoera izan dute, eta KPIren hazkundea (%16,5) 3,2 puntutan gainditu dute. Bestetik, 2019-2024 aldian etxebizitzen salerosketa-prezioak %25,5 hazi dira, KPIren %19,4ko hazkundea 6,1 puntutan gainditzuz. Aitzitik, etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegin ekonomikoa (%21,2, 2022ko datuen arabera) ez da %30eko atalasea gainditzera iristen, eta, beraz, bigarren irizpide hori ez da betetzen. Bataz bestekoez ari gara, noski, izan ere pertsona bakarreko bizi-unitate askotan, adibidez, aise gainditzen da atalasea. Prezioen bilakaerak eta merkatuaren dinamika orokorrak erakusten dute udalerrian tentsio-egoera objektiboa dagoela.

Horrenbestez, Hondarribiko Etxebizitza Ekintza Planaren helburua da udalerrian identifikatutako desorekak zuzentzea eta etxebizitza eskuragarriaren gabeziei erantzun koherente eta operatiboa ematea.

Aipagarria da, bestalde, plana une berezian landuko dugula, izan ere, Hondarribiko HAPO berria, dena ondo bidean, laster sartuko da indarrean. Horrek esan nahi du, jada, udalerrian hausnarketa sakona egin dutela hiri-ereduaren gainean, baita etxebizitzaren gainean ere. Planak lanketak hori hartuko du aintzat, nola ez, kasuan kasu osatuz, eta besteetan erabakitakoa gauzatzeko zehaztapenak emanez. Noski, etxebizitza eskuragarri egiteko politikak ez dira HAPOra mugatzen; horrenbestez, etxebizitza-parkearen mobilizazioa bultzatzeko, laguntza-sistemaren eraginkortasuna indartzeko edota aipatu politikak koordinatzeari begirako gobernantza antolatzeko ekintzak landuko ditu Planak.

Horrenbestez, Ekintza Plana lau ardatz nagusitan egituratzen da:

1. Alokairu eskuragarria eta etxebizitza hutsen mobilizazioa.
2. Hiri eraikia eta etxebizitza-parkearen birgaitzea.
3. Alokairurako prestazio eta diru-laguntzen sistema.
4. Gobernantza eta erakundeen arteko koordinazioa.

Helburua ez da neurri solteak proposatzea, baizik eta ikuspegi integratu batetik, udalerriko etxebizitza-politika egituratzea eta hiru urteko epean neurri errealista eta gauzagarriak martxan jartzea. Azken finean, plan honen xedea da Hondarribian etxebizitza duin eta eskuragarria izateko eskubidea urrats zehatz eta operatiboen bidez indartzea.

Amaitzeko, Ekintza Plana lantzeko, Udaleko dokumentazio, eta arduradun politiko eta teknikoekin egindako lanketaz gain, honako araudi hauek eskaintzen dituzten aukerak eta tresnak aztertu dira, besteak beste:

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta
- zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen
- dituena.
- 149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio

- soziala betetzeko neurriei buruzkoa.
- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.
- 6/*2025* Legea, abenduaren 11koa, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena

MISIOA ETA BISIOA

MISIOA

Hondarribiko herritarren etxebizitza-premiei modu egituratuan eta eraginkorrean erantzuteko udal etxebizitza-politikak garatu, koordinatu eta gauzatzeko baldintzak sortzea da plan honen misioa, etxebizitza eskubidea benetan bermatzeko. Horretarako, udalerriak dituen plangintza-tresnak (HAPO berria barne), gune tenkatu izendapenak irekitzen dituen aukerak eta udal eskumenak aktibatuko dira, beste administrazioekin lankidetzan, bereziki alokairu eskuragarriaren bidez etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko baldintzetan eskuratu ahal izatea errazteko.

BISIOA

Plan honen bisioaren ardatza da Hondarribian etxebizitzaren funtzio soziala modu planifikatuan eta koordinatuan indartzea, merkatuaren tentsioei erantzunez eta herritarren beharrak erdigunean jarriz. Horretarako, funtsezkoa da babesturiko etxebizitza parkea handitzea, erregimen ezberdinen artean alokairua albait gehien lehenetsiz, eta bizitoki berriak eraikiz zein eraikitako hirian esku-hartuz. Helburua da alokairu eskuragarria handitzea, eta beraz landu beharko da: etxebizitza hutsen mobilizazioa, eraikitako hiri-ehunean esku hartzea eta laguntza-sistemak koordinatzea. Udalerriko etxebizitza-merkatuan egonkortasuna eta oreka handiagoa lortuko dugu horrela.

Era berean, bisio honek gobernantza sendo eta egituratu baten alde egiten du, udal barruko sail arteko koordinazioa indartuz, erakunde arteko lankidetza egonkortuz eta herritarrentzako arreta-sistema argi eta integratua ezarriz.

PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

Hondarribiko Etxebizitza Ekintza Planaren helburu nagusia da udalerrian identifikatutako etxebizitza eskuragarritasun arazoei modu koherente eta progresiboan erantzutea, bereziki alokairu-merkatuan dauden desorekak arinduz eta etxebizitza eskubidearen bermea indartuz.

Helburu orokor hori garatzeko, planak honako lehentasun estrategikoak ezartzen ditu:

1. LEHENTASUNA. ALOKAIRU ESKURAGARRIKO PARKE BABESTUA HANDITZEA

Hondarribian alokairu eskuragarriko eskaintza handitzea funtsezkoa da, bai babes publikoko sustapen berrien bidez, bai zuzkidurazko etxebizitzen bidez, bai etxebizitza hutsen mobilizazioaren bidez. Ekintza gutzi horien konbinazioak, merkatu libreko prezioetan ere eragina izan beharko lukete.

HAPO berriak aurreikusten dituen garapenak modu estrategikoan bideratuko dira, babes publikoko etxebizitzen eta alokairu erregimenaren pisua ahalik eta handiena izan dadin. Aldi berean, VISESArekin eta Eusko Jaurlaritzarekin epe ertaineko lankidetza-marko egonkorrak bilatuko dira.

2. LEHENTASUNA. ETXEBIZITZA HUTSEN MOBILIZAZIOA ETA FUNTZIO SOZIALA

Bigarren lehentasuna da udalerrian hutsik dauden etxebizitzak identifikatu eta alokairu-merkatura bideratzea, pizgarri eta neurri fiskalen bidez.

Helburua ez da ikuspegi zigortzailea, ezta diru-biltzailea ere, bizitokien funtzio soziala bermatzeaz ari gara. Bizigune bezalako programen aktibazioa, HGZ errekarguen aplikazio progresiboa, eta mobilizazio-prozesuan dauden jabeei pizgarri positiboak eskaintzea dira landuko diren tresna batzuk.

3. LEHENTASUNA. LAGUNTZA ETA PRESTAZIO SISTEMA KOORDINATU ETA ERAGINKORRA

Hirugarren lehentasuna da etxebizitzari lotutako laguntza eta prestazio sistemak (Gaztelagun, Emantzipa, EPE, GLL, EEES, etab.) modu koordinatuagoan eta gardenagoan kudeatzea.

Horretarako, informazioa, orientazioa eta deribazioa egiteko sistemari koherentzia emango zaio, gaur egun diren praktika onetatik abiatuz, beti ere. Arreta berezia jarriko da gazteen emantzipazioan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonen babesean.

4. LEHENTASUNA. GOBERNANTZA SENDOA ETA GUNE TENKATUAREN AUKEREN BALIATZEA

Azken lehentasuna da gobernantza egitura egonkortzea eta gune tenkatu izendapenak irekitzen dituen tresnak modu eraginkorrean aplikatzea. Horrek barne hartzen du:

- Alokairu-prezioen erreferentzia-indizearen aplikazioa,
- Jabe handiei lotutako neurriak aktibatzea,
- ETE eta ETL berrien debekua jakinaraztea eta kontrolatzea,
- Eta izendapenaren jarraipen sistematikoa egitea.

Helburua da neurriak ekintza isolatu gisa ez aplikatzea, baizik eta estrategia bateratu eta egonkor baten parte izatea, Hondarribiko etxebizitza-politiken ikusgarritasuna, eraginkortasuna eta inpaktua areagotuz.

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

TESTUINGURUA ETA KOKAPENA

Hondarribiko bizitegi-merkatuak tentsio egiturazkoa du, bereziki alokairuaren segmentuan. Etxebizitza nagusien %18,2 baino ez dago alokairuan, baina etxebizitza eskaeraren %73,2 alokairura bideratzen da. Desoreka hori areagotu egiten da prezioen bilakaerarekin: 2018–2023 aldian alokairuaren prezioa %19,7 igo da, KPIaren gainetik; salerosketarena, %25,5. Aldi berean, parke babestua %1,1ekoa da soilik, eta Bizigunen 8 etxebizitza baino ez daude aktibatuta.

Horrek erakusten du alokairu eskuragarria handitzea dela tentsioa arintzeko palanka nagusia, bai eskaintza berria sortuz, bai erabilera ez-egonkorra duen parkearen zati bat mobilizatuz. Izan ere, etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa da, eta 1.680 etxebizitza erroldaturik gabe daude (%19,3). Aldi berean, 35 edukitzaile handik alokairu-merkatuaren %24,2 kontrolatzen dute, eta horrek esku-hartze publiko aktiboaren beharra indartzen du.

Testuinguru horretan, Hondarribia egoera berezi batean dago gaur egun: HAPO berria onartzear dago. Azken urteetan egindako plangintza-lanak hiri-ereduari buruzko hausnarketa sakona ekarri du: sakabanaketari muga jarri eta trinkotasuna indartzea; bizitegi-eremu berriak kokapen eta erregimen argiekin planifikatzea; eta zenbait sektoretan babes publikoko ehunekoa %75era igotzea. Halaber, zuzkidurazko bizitokien figura eta tipologia berriak (adin nagusikoentzako, gazteentzako…) aztertu dira.

Horrek esan nahi du egiturazko planifikazioa egina dagoela neurri handi batean. Ondorioz, Ekintza Plan honek ez du planifikazio-eredua berrasmatuko; baizik eta HAPOak aurreikusitakoa 3 urteko horizontean aktibatzeko eta lehenesteko irizpideak ezarriko ditu. Hau da, plangintza estrategikoa operatibo bihurtzea izango da ardatz honen eginkizuna.

Udalaren galdetegiak ere norabide hori berresten du: babes publikoko etxebizitzen sustapena eta lurzoru erabilgarrien identifikazioa lehentasun altutzat jotzen dira; aldiz, etxebizitza hutsen errolda edo kanonaren aplikazioa ez da oraindik aktibatu. Horrek erakusten du alokairu eskuragarriaren politika bi plano osagarritan landu behar dela:

1. **Eskaintza berria planifikatu eta egikaritu**, HAPOan oinarrituta.
2. **Dauden baliabideak aktibatu**, merkatuan dauden desorekei erantzunez.

Azkenik, kontuan hartu behar da alokairu-eskuragarritasunaren arazoa ez dela soilik errenta baxuen kontua. Etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegina %21,2koa bada ere, pertsona

bakarreko etxeetan %43,4ra igotzen da, eta gazteen emantzipazio tasa %26,3koa da. Horrek adierazten du alokairu eskuragarriaren politika unibertsalagoa behar dela, kolektibo zehatzetara soilik mugatu gabe.

Ondorioz, 1. ardatz honek bi norabide osagarri izango ditu:

- 1.1. Parke publiko eta babestua handitzea, alokairu erregimena lehenetsiz.
- 1.2. Etxebizitza huts edo erabilera ez-egonkorra duen parkearen zati bat mobilizatzea, merkatuan eskuragarri bihurtzeko.

1.1. ESTRATEGIA. BABESTURIKO ETXEBIZITZA PARKEA PLANIFIKATU, HANDITU ETA ALOKAIRUA LEHENETSI

1.1.1 Bizitegi-garapen aurreikuspenetan, babestua eta alokairua indartzeko neurriak

Hondarribiko HAPO berriak zenbait bizitegi-garapen aurreikusten ditu, babes publikoko etxebizitza kopuru esanguratsua barne. Aurreikuspenen arabera, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri nagusietan ehunka etxebizitza berri planifikatu dira, zenbait sektoretan %75era iristen den babes publikoko ehunekoarekin. Horrez gain, kasu askotan alokairu erregimenera bideratuko direnen kopurua zehaztu egin da. Egungo planeamenduaren arabera, hauek dira etorriko diren bizitegi-garapen nagusiak.

Garapena / Eremua	Etxebizitza guztira	BOE	BOET (tasatu)	Alokairu babestua	Zer 3 urteko epealdian
Labreder / Madalen Kubo	-	33	0		Eraikitzen hasia
Presa	66	66		66	Entregatuko dira Udazkenean
Biteri	-	34	0		Epe motza (hiri-lurzoru)
Sorondoena	41	23	8		Plangintza deribatua egin eta tramitazio fasean.
Muliate II	60	30	30		Epe ertaina
Muliate I	34	0		0	Epe ertaina
Karmeldarrak	236	134	50		Plan Partziala idatzi eta onartze fasean.
Montañenea	83	28	0		Eraikitzen hasia
Etxanikenea	308	189	70		Epe motza-ertaina (antolamendu xehatua HAPOn; 3 urtean obrak hasita edo aurreratuta)

Garapena / Eremua	Etxebizitza guztira	BOE	BOET (tasatu)	Alokairu babestua	Zer 3 urteko epealdian
Tudelenea / Botika	422	232	84		Plan partziala idatzi eta izapidetzea.

Iturria: Hondarribiko Udal arduradunei galdetegia.

Epe ertain-luzeko planifikazioa anbizotsua den arren, 3 urteko horizonte errealean aztertuta, egikaritze ahalmena mugatuagoa da. Izan ere, epe laburrean eraiki daitezkeen garapen nagusiak izango dira:

- **Presa:** 66 etxebiziza alokairu erregimenean.
- **Labreder / Madalen Kubo**: 33 BOE
- **Biteri**: 34 BOE
- **Montañenea**: 28 BOE (eraikitzen hasia)
- **Etxanikenea:** baliteke lehen fasea eraikuntza lanetan izatea, baina ez etxebizitzak entregatzeko moduan.

Horrek esan nahi du, kasurik onenean, datozen 3 urteetan 161 BOE inguruko eskaintza berria aktiba daitekeela; horietatik gehienak izango dira alokairu babestuan. Udalak ahalegin berezia egingo du erregimen hori ahalik eta handiena izan dadin, bideragarritasun ekonomikoa eta promozioaren jasangarritasuna zainduta.

Datu horiek kontrastatuta Etxebiden erregistratutako 1.552 etxebizitza eskaerekin (mila biztanleko 91,7 eskaera), eta horietatik %73,2 alokairurako direla kontuan hartuta, argi dago epe motzean sortuko den eskaintza berriak ez duela merkatuaren tentsioa nabarmen arinduko. Gainera, eskaeren zati handi bat errenta ertain-baxuko eta udalerrian erroldatutako biztanleei dagokie.

Ondorioz, HAPOren planifikazioa sendoa da eta etorkizun ertain-luzerako babes publikoko etxebizitza kopuru handia aurreikusten du; baina epe laburrean eskaintza handitzea mugatua izango da, eta beraz, ezinbestekoa izango da: eraiki daitezkeen promozioak azkartzea, alokairu erregimena lehenestea, eta paraleloan, etxebizitza hutsen mobilizazioa eta laguntza-sistemak indartzea (datozen ekintzetan landuko dugu).

EKINTZA

Ekintza Plan honek ezin du HAPOaren edukia berrikusi, ez du zentzurik; lanketa mardula egin da, eta horri lotuko zaio. Bestalde, aurreikusitako garapenak epe errealetan aktibatu eta alokairu eskuragarria handitzeko neurri osagarriak proposatuko ditu. Horretarako, honako ekintza lerro hauek konbinatuko dira.

BPEetan alokairu erregimena lehenestea

BOE eta BOET promozioetan alokairu babestuaren proportzioa ahalik eta handiena izan dadin negoziazio aktiboa garatuko da. Plan partzial eta urbanizazio proiektuetan erregimenaren definizioa une estrategikotzat hartuko da; eta politikak orientatzeko, Etxebideko eskaeren profila (alokairu-eskaera nagusi, errenta ertain-baxua) hartuko da erreferentziatzat.

VISESA eta Eusko Jaurlaritzarekin akordio estrategikoak

Jakina denez, ohikoa da promotore pribatuek erresistentzia handiak jartzea alokairu babestua eraikitzeko (errentagarritasuna epe luzeagoan eskuratzen delako, eta ardura handiagoa delako etxebizitzen kudeaketan). Oztopo hori gainditzeko, kolaborazio publiko-publikora jo beharko da, eta epe ertain-luzerako hitzarmen markoa landuko da, bereziki VISESArekin. Promozio publikoak modu planifikatuan eta anbiziotsuan martxan jartzea litzateke helburua, eta sortuko den eskaintza behar duenari bideratzea.

Udal etxebizitza parkea

Dituen eskumen eta gaitasunak aintzat hartuz, udal etxebizitza parkea eratzea aztertuko du Udalak. Agerikoa denez, 3 urteko epealdia gutxi da horretarako, hala ere, bide horretan, HAPOa onartuko da, aipatu parkea arautzeko ordenantzak landu eta ondo bidean onartuko dira, eta tamainako erronkari heltzeko behar diren baliabide osagarriak identifikatu eta landuko dira.

Premiazko neurriak eta “lehentasunezko jarduketa” figura

Hondarribiko Udalak 6/2025 Legeak ahalbidetzen dituen tresnak aztertuko ditu, eta kasuan kasu, horien aktibazioa baloratuko du. Bereziki:

- Udalak, arrazoitutako memoria bidez, garapen jakin bat “lehentasunezko jarduketa” izendatu ahal izango du, interes publiko nabarmena dagoela justifikatuta (etxebizitza eskuragarritasun arazoa, gune tenkatu egoera, alokairu-eskaera altua).
- Izendapen horrek administrazio-prozedurak arintzea ahalbidetzen du: izapideak lehenestea, txostenen epeak laburtzea eta sail arteko koordinazioa bizkortzea.

Horretarako, udal akordioa, justifikazio teknikoa eta Jaurlaritzarekin koordinazioa beharrezkoak izango dira.

Jarraipen exekutiboa eta kontrol-taula

Udal barruan jarraipen sistema ezarriko da: tramitazio egoera, erregimen definizioa, egikaritze epeak, desblokeo beharrak, hiru hilean behingo barne-ebaluazioa egingo da, eta urtean behin txosten publikoa aurkeztuko da.

Komunikazioa eta ikusgarritasuna

Sortuko diren bitartekoen bidez (etxebizitza sail berria, leihatila bakarra, web atari espezifikoa, komunikazio publikoak), herritarrei modu argian jakinaraziko zaie: zein promozio dauden martxan, zein epe aurreikusten diren, zein erregimen izango duten, nola eta noiz eman daitekeen izena.

Helburua da etxebizitza-politikek gardentasuna eta ikusgarritasuna izatea, itxaropen faltsuak saihestuz eta informazio fidagarria eskainiz.

Arduraduna

Hondarribiko Udala (Hirigintza eta Etxebizitza Saila),
elkarlanean Eusko Jaurlaritza (Etxebizitza Saila) eta VISESArekin.

1.1.2. Zuzkidurazko bizitokiak

Egoera

Hondarribiak ez du legez zuzkidura-bizitokiak sustatzeko betebeharrik (20.000 biztanletik beherakoa delako). Hala ere, HAPO berriak zuzkidura-jarduketak arautzen ditu, eta garapenetan Udalak jasoko duen zuzkidura etxebizitzatzan izango da. Zuzkidurazko garapenak borondatezko izaerarekin arautu dira, jabeen sustapenaren mende eta gauzatze-epealdi zorrotzik gabe. Testuinguru demografikoa eta soziala kontuan hartuta (gazteen emantzipazio tasa baxua (%26,3) eta igogailurik gabeko etxebizitza kopuru handia, zahartze joerarekin batera) zuzkidura-bizitokiak tresna egokia izan daitezke kolektibo zehatzentzako alokairu eskuragarria eskaintzeko, bereziki gazte eta adinekoentzat.

EKINTZA

Ekintza Plan honek ez du zuzkidura-bizitokien derrigortasun juridikorik planteatzen, baina bai aukera estrategiko gisa lantzea, bi helburu nagusirekin: gazteen emantzipazioa erraztea eta

adinekoentzako bizitoki egokituak eskaintzea, irisgarritasun eta zaintza-zerbitzuen hurbiltasuna bermatuz. Horretarako, honako jardun-lerroak ezartzen dira.

1. **Aukera-azterketa tekniko eta ekonomikoa egitea (lehen urtean).**
    - HAPOren baitan dauden zuzkidura-lurzoru eta ekipamendu posibleak identifikatzea.
    - Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren ekipamenduetarako (edo horientzako aurreikusiak diren orubeetan) azterketa egingo da, eta ebatzi ze kasutan handitu daitekeen eraikigarritasuna (etxebizitza gehiago lortzeko azalera berean).
    - Gazteentzako eta adinekoentzako zuzkidura-bizitoki eredu egokiak definitzea (tamaina txikiko alokairu-unitateak, erabilera komunitarioarekin osatuak).
    - Kudeaketa-eredu posibleak aztertzea (udal zuzena, VISESA, hirugarren sektorea).
2. **Garapen berrietan %15 lagapena etxebizitzatan jasotzea aukeren artean (eta aintzat izanda, zeinbait garapenetan EJ %5 jasoko duela), lehentasunak ezarri eta nagoziatzea.**
   HAPOak aurreikusten dituen aukerak gauzatu daietezen, hitzarmen urbanistikoetan eta plangintza deribatuan baldintza zehatzak txertatuko dira, sustatzaile pribatuen borondate hutsean ez uzteko.
3. **Gazteentzako zuzkidura-bizitoki pilotua aztertzea.**
   Etxebizitza babestu tradizionalaren osagarri gisa, alokairu erregimenean, emantzipazio adin-tarteari zuzenduta eta epe mugatuko erabilerarekin. Egon daitezkeen aukeren artean egokiena identifikatu, eta proiektu pilotua martxan jartzeko lanak hasi.
4. **Adinekoentzako bizitoki egokituen aukera baloratzea.**
   Irisgarritasun arazo handiena duten eremuetan (igogailurik gabeko etxebizitza kontzentrazio handia dagoen auzoetan), alternatiba gisa aztertzea, etxebizitza zaharren presioa arindu eta etxebizitza horiek merkatura itzultzeko aukera sortuz.

Ekintza honen bidez, Hondarribiko Udalak zuzkidura-bizitokiak politika aktiboaren tresna osagarri gisa kokatuko ditu, alokairu eskuragarriaren estrategiaren barruan.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Etxebizitza Saila), lankidetzan Eusko Jaurlaritzarekin eta VISESArekin.

1.1.3. Etxebizitza Eredu Berriak

EGOERA

Azken urteetan etxebizitza-eredu berriek (cohousing formulak, senior cohousing, alokairu kooperatiboa, lagapen-erregimena, komunitate-oinarritutako sustapenak…) gero eta presentzia handiagoa hartu dute, bereziki alokairu eskuragarriaren eta bizikidetza-unitate txikien premiei erantzuteko tresna gisa. Eredu horiek aukera ematen dute: merkatu libreko jabetza-eredutik aldentzeko, kolektibo zehatzei (gazteak, adinekoak, zaintza-sareak dituzten pertsonak…) egokitutako bizitokiak garatzeko, eta erabilera kolektibo eta komunitarioak txertatzeko, bizikidetza eta laguntza-sare informalak indartuz.

Hondarribiko testuinguruan, gazteen emantzipazio tasa baxua (%26,3) eta zahartze joera kontuan hartuta, eredu berriek potentziala dute kolektibo zehatzentzako irtenbide osagarriak eskaintzeko. Aintzat hartu behar dugu, halaber, epe ertain-luzean ere pentsatu behar dugula, eta egun 55-60 bueltan diren asko, zahartze aktiborako politikak beharko dituztela epe ertainean, tartean etxebizitzaren alorrean. Hala ere, gaur-gaurkoz HAPO berria onartzeko fasean dago, eta udalaren lehentasuna planifikazio egiturazkoa egonkortzea da. Udalak adierazi du etxebizitza-eredu berriak interesgarriak direla, baina HAPO onartu ondoren baloratuko direla.

Horrenbestez, eredu berrien garapena ez da epe laburreko lehentasun operatiboa, baizik eta epe ertaineko azterketa-ildo estrategikoa.

EKINTZA

Egoera aipatua izanik, Hondarribiko Udalak adinekoentzako etxebizitza kolaboratiboa sustatzeko lanak hasiko ditu. Gainera, azterketa urbanistikoaren ondotik, hori gauzatzeko aproposa izan daitekeen orubea identifikatu du, eta itxuraz, eredu kolaboratiboarekin bat diren tipologiak erabiliz, orube horretan aurreikusitako baina etxebizitza gehiago sortu daitezke.

Bestalde, eta jakina denez, eredu ezberdinak daude (lagapenezko kooperatiba, promozio kooperatiba, pribatua, publiko-pribatua, etab.). Horrez gain, horrelako proiektu bat gauzatzeko, Udalak ezin du bakarrik, hots hori sustatuko duen herritar taldea egotea ezinbestekoa da.

Horrenbestez, abiapuntua argia izanik ere, zeregin ezberdinak daude egitasmoa gauzatzera iritsi aurretik. Gutxienez, honako hauek.

1. **Eredu posibleen azterketa juridiko eta urbanistikoa egitea.**

   Lagapen-erregimena, alokairu kooperatiboa edo cohousing formulak landuko dira, aukera ezberdinak argi izateko. Lurzoru eta ekipamendu egokien identifikazioa egina du Udalak.

2. **Kolektibo estrategikoen identifikazioa.**

   Interesatuen identifikazioa eta antolaketa: komunikazio, hitzaldi, etab. bidez proiektuan interesa duen talde-motorra osatu beharko da, edo bestela esanda, kooperatibaren sustatzaileak. Etxebizitza modu kolaboratiboa izatea nahi bada, taldearen lanketa berezia egin beharko da. Eredu berrien onuradunak asko izan daitezke, baina komeni da bi sektoreetan jartzea fokua: gazteak (eta herritik atera gabe emantzipatzeko dituzten zailtasun espezifikoak) eta adinekoak direnak, eta izango direnak (etxebizitzen jabe asko, baina zahartze aktiborako behar espezifikoekin, eta bestelako bizileku/komunitate baten beharrean). Baldintza egokiak lortzen badira, bi sektore horien, edo beste batzuen, beharrak aseko dituen proiektu bateratuak bilatuko dira, belaunaldi-arteko etxebizitza kolaboratiboak esaterako. Azken horiek biziki interesgarriak dira besteak beste, kohesio soziala indartu dezaketelako eta zaintza erdigunean jarriko duten bizi-ereduak sustatzeko balio dutelako.

3. **Esperientzia erreferentzialen azterketa.**
   Beste udalerri batzuetan garatutako ereduen azterketa (kudeaketa, finantzaketa, egonkortasun juridikoa), Hondarribian aplikagarritasuna baloratzeko.

4. **Bideragarritasun txosten bat egitea.**
   Emaitzen arabera, Udalak erabakiko du pilotu-proiektu bat sustatzea edo ez, betiere epe ertainean eta HAPOren egikaritze fasea abian dagoenean.

5. **Neurri osagarriak martxan jarri:** etxebizitza jabetzan duten adinekoen kasuan esaterako. Izan ere, publikotik beren beharrei egokituriko etxebizitza eskaini bazaie, zentzuzkoena da haiek beren ondarea alokairu sozialera bideratzea. Proiektua martxan jarri baino lehen arautegia osatu beharko da, eta horrelako neurri osagarriak txertatu.

Ekintza honek ez du konpromiso kuantitatiborik ezartzen 3 urteko horizontean; baizik eta etxebizitza-eredu berriak modu ordenatuan eta juridikoki sendoan aztertzea aurreikusten du, alokairu eskuragarriaren estrategiaren osagarri gisa.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza, Etxebizitza), kanpo-aholkularitza espezializatuarekin, beharrezkoa bada.

1.1.4. Garapen berrientzako irizpide urbanistikoak

EGOERA

Hondarribiko HAPO berria onartzear dago, eta azken urteetan hiri-ereduari eta bizitegi-garapen berriei buruzko lanketa sakona egin da: trinkotasuna lehenetsi da, sakabanaketa mugatu, eta lurzoru urbanizagarri nagusietan babes publikoko ehuneko handiak ezarri dira. Egiturazko plangintza, beraz, egina dago.

Ekintza Plan honek ez du irizpide orokor horiek berriro definituko; aitzitik, Plan Partzial eta proiektu deribatuetan txerta daitezkeen ñabardura operatibo batzuk proposatuko ditu, etxebizitza eskuragarritasuna (prezioa, kopurua eta egokitasuna) maximizatzeko, diagnostikoak identifikatutako beharrei erantzunez.

EKINTZA

Plan Partzialetan eskuragarritasuna lehenesteko irizpide osagarriak txertatzea

Plan Partzialak eta urbanizazio-proiektuak idazteko eta onartzeko unean, Udalak honako irizpide osagarriak baloratuko ditu, bakoitza diagnostikoan identifikatutako egoerari lotuta:

1. **Tipologia ertain-txikiak lehenestea (1-2 logelako etxebizitzak).**
   Diagnostikoak erakusten du bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina 2,75etik 2,40ra jaitsi dela eta pertsona bakarreko etxeetan ahalegin ekonomikoa %43,4ra iristen dela. Horren aurrean, etxebizitza txikiagoek alokairu prezio errealagoak eta eskuragarriagoak ahalbidetzen dituzte, bereziki gazte eta bizikidetza-unitate txikientzat.
2. **Alokairu erregimenera egokitutako sustapen-ereduak.**
   Alokairu-eskaera %73,2koa den testuinguruan eta parke babestua %1,1ekoa izanik, sustapen babestuetan alokairu erregimena lehenesteko diseinu eta kudeaketa-irizpideak txertatuko dira (espazio komunitario osagarriak, malgutasuna), jabetza hutsera mugatu gabe.
3. **Aparkalekuaren arrazionalizazioa.**
   Etxebizitzaren prezioa eraikuntza-kostuarekin zuzenean lotuta dagoenez, eta alokairu eskuragarria maximizatu nahi denez, aparkaleku kopurua behar minimoetara egokitzea sustatuko da, eta irisgarritasun jasangarriarekin bat diren soluzio merkeenen alde egingo (silozko aparkalekuak, adibidez). Helburua: kostu estrukturalak ez handitzea eta etxebizitza bakoitzeko prezioan eragin positiboa izatea. Hondarribiko Udalak lanketa egin

du zentzu honetan, izan ere, etxebizitza libreen kasuan estandarrak handitu dira, eta Babesekoan (bereziki alokairuan) jatsi; horrela osotasunean estandarrak bete, baina karga aldetik banaketa ekitatiboagoa lortu da.

4. **Irisgarritasun unibertsala eta egokigarritasuna bermatzea.**
   Igogailurik gabeko etxebizitzen kopurua handia da eta 65 urteko biztanleriaren pisua goranzkoa da. Horrenbestez, sustapen berriek irisgarritasun estandar altuak eta etorkizuneko egokitzapen erraza ahalbidetuko duten diseinu-soluzioak txertatuko dituzte, etxebizitza parke berriak zahartze-prozesuari aurrea hartu diezaion.
5. **Fasekatze adimentsua eta lehentasunen ordenazioa.**
   Hondarribiko HAPOak aurreikusitako garapen handietan, lehen faseetan alokairu babestua lehenestea ezarri da, etxebizitza-beharraren presioari (alokairu eskari altua eta prezio igoerak) epe laburrean erantzuteko.

Ekintza honen helburua ez da HAPOaren edukia aldatzea, baizik eta planifikazio estrategikoa egikaritze fasean diagnostikoan identifikatutako arazoei zuzenean lotzea, eskuragarritasun ekonomikoa eta egokitasun soziala lehenetsiz.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza Saila), Plan Partzial eta proiektu deribatuen tramitazioan.

1.1.5. Lurzoru erabilgarrien identifikazioa eta errolda estrategikoa

EGOERA

Etxebizitza eskuragarriaren politika eraginkor batek ezinbestean eskatzen du lurzoru erabilgarrien identifikazio eta plangintza estrategikoa, bereziki babes publikoko sustapena bermatzeko. Lurzoruaren kontrol eta programazio publiko egokiak ahalbidetzen du etxebizitza-politika ez mugatzea merkatuaren dinamikara, baizik eta eskaintza egituraz baldintzatzea.

Hondarribiako kasuan, HAPO berriak jada egin du lurzoruaren identifikazio eta antolamendu lan sakona. Bereziki, Karmeldarrak eta Tudelenea/Botika sektoreek epe ertainera babes publikoko etxebizitza beharrei erantzuteko ahalmena izango dute, %75era iristen diren BPE ehunekoekin zenbait kasutan. Halaber, Etxanikenea bezalako sektoreek epe labur-ertainean eragin zuzena izan dezakete eskaintza babestuaren hazkundean.

Horrenbestez, lurzoru erabilgarrien errolda estrategikoa ez da hutsik dagoen tresna; HAPO berriak berak egina du identifikazio hori, eta egiturazko planifikazioa martxan jartzeko moduan dago.

EKINTZA

Ekintza Plan honek ez du lurzoru erabilgarrien identifikazio berririk proposatzen, ezta errolda estrategiko osagarririk ere, HAPO berriak jada egin duelako analisi eta programazio hori.

Ardatz honen lehentasuna ez da lurzoru gehiago bilatzea, baizik eta identifikatutako sektore estrategikoak egikaritzea eta, bereziki, babes publikoko etxebizitzen erregimena eta epeak baldintzatzea.

Horrela, Planak honako tresna hauek, kasuan kasu, erabiltzea gomendatuko du, beti ere, etxebizitza ekoizpena behar sozialei egokitzen laguntzeko:

- Deskalifikazioak: Lur-zoru legeak baimentzen du, baldin eta eremua behar den plazoetan garatzen ez bada, deskalifikatzea. Neurriak xede argia du: lur-jabeen espekulazioa mugatzea. Izatez, Hondarribiko Udalak aplikatu du jada neurri hau.
- Premiazko jarduketak: 2025eko abenduko premiazko neurrietan jasotzen denez, Udalak aukera du tramitazioak arintzeko, etxebizitza ekozipena azkartzeko eremu jakinean, baldin eta estrategikoa bada.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza Saila).

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

1.2.1. Etxebizitza hutsen gaineko lanketa

EGOERA

Hondarribiko diagnostikoak ez du etxebizitza hutsen errolda zehatzik jasotzen, eta gaur egun Udalak ez du 149/2021 Dekretuak ezarritako irizpideen arabera osatutako errolda eguneraturik. Era berean, kanonaren aplikazioari dagokionez, ez dago oraindik erabaki politiko edo fiskal zehatzik hartuta; zalantza juridikoak daude eta beste udalerri batzuetan ezartzen ari diren praktikak jarraitzen ari da Udala, aplikazioaren bideragarritasuna eta segurtasun juridikoa baloratzeko.

149/2021 Dekretuak (ekainaren 8koa) etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko neurriak arautzen ditu, eta bertan zehazten da zer ulertzen den “etxebizitza huts” kontzeptuaz. Etxebizitza bat hutsik dagoela joko da, bi urtez jarraian bertan inor erroldatuta ez badago, edo ur, gas edo elektrizitate kontsumoa udalerriko batez bestekoaren herena baino txikiagoa bada, salbuespen egoerak baztertuta (birgaitze-prozesuan egotea, erabilera partzial justifikatua, etab.). Beraz, etxebizitza hutsaren definizioa ez da erroldarik ez izate hutsera mugatzen, baizik eta erabilera errealaren adierazleetan oinarritzen da.

Testuinguru horretan, Hondarribian etxebizitza hutsen mobilizazioak potentzial handia izan dezake alokairu-eskaintza handitzeko, batez ere kontuan hartuta alokairu-eskaeraren pisu handia (%73,2) eta etxebizitza-merkatuan dagoen tentsioa. Hala ere, gaur egun ez dago udal estrategia integraturik arlo honetan.

EKINTZA

149/2021 Dekretuak ezarritako markoan oinarrituta, Hondarribiko Udalak etxebizitza hutsen kudeaketa integrala abiaraziko du, datu-base sendo eta eguneratu batean oinarrituta, eta neurriak modu progresiboan aplikatuz.

Ekintzak honako pausoen arabera garatuko dira:

1) Etxebizitza hutsen errolda osatzea

- Udalak etxebizitza hutsen errolda egingo du 149/2021 Dekretuan ezarritako irizpideen arabera, kontsumo-datuak, erroldatze-datuak eta salbuespen egoerak aztertuta.

- Errolda honek oinarri objektiboa emango du etxebizitza hutsen egoera ezagutzeko eta etorkizuneko neurri fiskalak aplikatzeko.
- Errolda bi urtean behin eguneratuko da, eta datuak udal barruko kudeaketa-sisteman integratuko dira.

Helburua ez da soilik identifikazioa, baizik eta mobilizazio-estrategiaren abiapuntu fidagarria izatea.

2) HGZren errekarguaren aplikazio progresiboa aztertzea

- Indarrean dagoen araudiak %150erainoko errekarguaren aplikazioa baimentzen du. Hori aintzat hartuta, eta kontuan izanda azken aldian %50etik %100era igo dela HGZ, Udalak aipatu zergaren igoera progresiboa aztertuko du, segurtasun juridikoa eta beste udalerrietako esperientziak kontuan hartuta. Salbuespenak aztertu eta egokiak aintzat hartuko dira.
- Errekarguaren igoera progresiboa planteatuko da, aurretik jakinarazpen ofizialarekin eta mobilizazio-bideak (bereziki Bizigune programa) argi azalduz.
- Helburua da errekargua palanka gisa erabiltzea, jabeek beren etxebizitza merkaturatzeko edo programetan sartzeko aukera lehenetsi dezaten.

3) Kanonaren aplikazioaren aukera baloratzea

- Etxebizitza hutsen errolda osatu ondoren, Udalak kanonaren aplikazioa aztertuko du, lehentasunezko aplikazio-eremuak definitzeko aukera barne. Salbuespenak aztertu eta egokiak aintzat hartuko dira.
- Aplikazioaren kasuan, neurriak izaera progresiboa izango du, eta mobilizazioan dauden jabetzek (birgaitzen ari direnak edo Bizigune tramitatzen dutenak) etenaldia edo tratamendu berezia izan dezakete.
- Kanon bidez jasotako diru-sarrerak etxebizitza-politiken garapenera bideratuko dira, neurriaren izaera soziala indartzeko.

4) Mobilizazio-bideak lehenestea: Bizigune eta bitartekaritza

- Etxebizitza hutsen jabeei informazio zehatza helaraziko zaie Bizigune programaren inguruan, berme publikoak eta hobari fiskalak azalduz.

- Udalak bitartekaritza aktiboa egingo du, jabeei tramitazioa erraztuz eta zalantzak argituz. Horretarako leihatila, webgunea, Biztanleentzako Arreta Zerbitzua (BAZ) edo bestelako arreta formak funtsezkoak izango dira.
- Helburua da mobilizazioa lehenestea neurri fiskalen aurretik, ikuspegi pizgarri eta progresibo batekin.

5) Urtez urteko jarraipena eta ebaluazioa

- Udalak urtero aztertuko du zenbat etxebizitza mobilizatu diren, zenbat birgaitu diren eta zein izan den neurri fiskalen eragina.
- Datu horiek baliatuko dira ordenantza fiskalen egokitzapenerako eta hurrengo urteetako lehentasunak definitzeko.
- Neurri hauek ez dira diru-bilketa hutseko tresna gisa planteatzen; helburua da etxebizitza hutsak erabilera sozialera itzultzea eta alokairu-eskaintza handitzea, etxebizitzaren funtzio soziala berreskuratuz.

ARDURADUNA

Hondarribiko Udala (Etxebizitza Saila eta Ogasuna), elkarlanean Eusko Jaurlaritzarekin (Etxebizitza Saila) eta Bizigune / Alokabide programen bidez.

1.2.2. Bizigune programaren aktibazioa eta sendotzea

EGOERA

Hondarribian etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa da, Bidasoaldeko, Gipuzkoako eta EAEko batez bestekoen gainetik. Udal erroldaren arabera, 1.680 etxebizitza (%19,3) daude erroldaturik gabe, eta horrek erabilera ez-egonkorra edo hutsaren presentzia esanguratsua adierazten du.

Aldi berean, alokairu-eskaintza mugatua da (%18,2 etxebizitza nagusien artean), eta etxebizitza-beharraren %73,2 alokairura bideratzen da. Horrek esan nahi du merkatuan erabilgarri ez dagoen etxebizitza parkeak tentsioa areagotzen duela.

Bestalde, 35 edukitzaile handik 307 etxebizitza dituzte, eta alokairu-merkatuaren %24,2 kontrolatzen dute. Horrek erakusten du mobilizazio-politikek bi maila izan behar dituztela: jabe partikularrei zuzendutako bitartekaritza eta edukitzaile handiagoekin estrategia espezifikoa.

Udalak gaur egun HGZ errekargua aplikatzen du erroldaturik gabeko etxebizitzen gainean , baina ez dago etxebizitza hutsen errolda eguneraturik, ezta kanon edo aktibazio-neurri espezifikorik martxan. Bizigune programan 8 etxebizitza baino ez daude aktibatuta.

Testuinguru honetan, etxebizitza hutsen mobilizazioa da epe laburrean alokairu eskuragarria handitzeko palanka azkarrenetako bat.

EKINTZA

Ekintza Plan honek Bizigune programa alokairu eskuragarria handitzeko tresna nagusietako bat bihurtzea aurreikusten du, honako jardun-ildoen bidez:

1. Helburu kuantitatibo progresiboa ezartzea.
3 urteko horizontean Biziguneko etxebizitzen kopurua modu progresiboan handitzeko helburua ezarriko da (hasierako erreferentzia: 8 etxebizitza), urteko jarraipenarekin.

2. Alokabiderekin hitzarmen espezifikoa sinatzea.
Udalak Alokabiderekin lankidetza-hitzarmena formalizatuko du, honako helburuekin:

- Bizigunera etxebizitzak bideratzeko kanal zuzen eta arina ezartzea.
- Tramitazio-prozedurak sinplifikatzea jabeentzat.
- Zona Tensionatuaren testuinguruan programa lehenestea.

Helburua da udal eta autonomia-mailako tresnak lerrokatzea, etxebizitzen aktibazioa azkartzeko.

3. Informazio eta aktibazio kanpaina zuzendua.
Etxebizitza hutsen erroldatik abiatuta, jabe partikularrei zuzendutako komunikazio zuzena egingo da, Bizigunek eskaintzen dituen bermeak azpimarratuz (errenta bermatua, kalteen estaldura, kudeaketa integrala). Pizgarri hau, bestelako neurrietan aurreikusten diren zamekin ezkondu daiteke (HGZ igoera eta kanona)

4. Konponketa-laguntza baldintzatua sortzea.
Maiz etxebizitza hutsak alokairura ateratzeko aurretik konponketa-lanak behar dira. Horren aurrean, Udalak diru-laguntza lerro espezifiko bat aztertuko du, baldintza argi batekin:

- Etxebizitza konpondu ondoren, Bizigune programaren bidez alokatzeko konpromisoa hartzea.

Neurri honek bi helburu ditu: parke zaharkituaren egokitzapena sustatzea, eta diru publikoaren inbertsioa alokairu sozialaren helburura lotzea.

5. Pizgarri fiskalak integratzea.
Bizigunera atxikitzen diren etxebizitzentzat HGZaren %50eko hobaria aplikatuko da (udal ordenantzek ahalbidetzen duten neurrian), presio fiskala eta pizgarri positiboak uztartuz.

6. Jarraipen eta ebaluazio sistema.
Urtero ebaluatuko da: aktibatutako etxebizitzen kopurua, konponketa-laguntzen bidez mobilizatutako etxebizitzak, eta programaren eragina alokairu eskuragarrian.

Ekintza honen bidez, Bizigune programa pasibotasun egoeratik udal-politika aktibo eta egituratu batera igaroko da, etxebizitza hutsen mobilizazio estrategia orokorraren barruan.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Etxebizitza eta Ogasuna), lankidetzan Alokabide eta Eusko Jaurlaritzarekin.

1.2.3. Neurri fiskalak: HGZ errekargua, Bizigunerako hobariak eta fiskalitate osagarria

EGOERA

Hondarribian etxebizitza hutsen gaineko HGZ errekargua aplikatzen da, ja (%100), edonola ere, ez da Foru arauak baimentzen duen maximora heltzen (%150). Diagnostikoak erakusten du etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa dela, eta 1.680 etxebizitza daudela erroldaturik gabe. Horrek adierazten du mobilizatu daitekeen parke esanguratsua dagoela.

Aurreko ataletan (1.2.1 eta 1.2.2) aurreikusitako errolda, informazio eta Bizigune aktibazio neurriek fiskalitatearekin lotura zuzena dute. Atal honetan, berariaz jasotzen da Udalak aplikatuko duen fiskalitate-estrategia, presio eta pizgarri mekanismoak modu koherentean uztartuz.

EKINTZA

Ekintza Plan honek fiskalitate progresiboa eta osagarria ezartzen du, etxebizitza hutsen mobilizazioa eta alokairu eskuragarria sustatzeko.

1. HGZ errekargua gehieneko mailara igotzea

Etxebizitza hutsen errolda eguneratu ondoren, eta jabeak informatu os tean, Udalak HGZ errekarguaren igoera progresiboa aztertuko du, GFA arauak baimentzen duenaren barruan. Neurria progresiboa izango da, aurretiazko informazio- eta bitartekaritza-fasearekin lotuta.

2. Bizigunera atxikitako etxebizitzentzako hobari fiskalak

Alokairu sozialera bideratzen diren etxebizitzentzat, bereziki Bizigune programaren bidez, HGZaren %50eko hobaria aplikatuko da (udal ordenantzen arabera), pizgarri positibo gisa. Helburua da hutsik mantentzea zigortu eta alokairu soziala saritzea.

3. Birgaitzerako obra-lizentzien hobaria

Etxebizitza huts asko alokairura ateratzeko aurretik birgaitu behar izaten dira. Horren aurrean:

- Udalak indarrean dituen Ordenantza Fiskalak aztertuko ditu, eta beharrezkoa balitz, obra-lizentzien eta tasen gaineko hobari espezifikoak proposatuko ditu (EOIZ), betiere etxebizitza ondoren alokairu merkatura (bereziki Bizigunera) bideratzeko konpromisoarekin lotuta.
- Helburua da birgaitzearen kostu fiskala murriztea, mobilizazioa errazteko.

4. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko “tratamendu berezia”

HGZ errekargua eta kanona pixkanaka aplikatuko dira, baina mobilizazio-prozesuan dauden jabeek (birgaitzea hasita edo Bizigunera atxikitzeko tramitean) errekarguaren etenaldia edo salbuespena izango dute prozesua formalizatu bitartean.

Horrela, Udalak pizgarri positiboa ezarriko du bere etxebizitza hutsari irtenbidea bilatu nahi dion jabe kolaboratiboarentzat, presio fiskala eta laguntza uztartuz.

5. Aholkularitza fiskala eta laguntza integrala

Etxebizitza hutsen mobilizazioarekin lotutako arreta eta bitartekaritza egituraren baitan (4. ardatzean garatuko den gobernantza-ereduarekin lotuta), Udalak aholkularitza fiskala eskainiko du: zein hobari aplikatu daitezkeen, zein prozedura jarraitu behar den, ze tasak aurreztu daitezkeen, birgaitzearen eta mobilizazioaren arteko estrategia egokiena.

Helburua da jabeak informazio faltagatik ez atzeratzea.

6. Fiskalitate-estrategiaren urteroko ebaluazioa

Urtero ebaluatuko da fiskalitate osagarriaren eragina, hiru adierazleren arabera:

- Zenbat etxebizitza mobilizatu diren.
- Zenbat birgaitu diren.
- Zein auzotan izan den eragin handiena.

Ebaluazio horren arabera, hurrengo urterako ordenantza fiskalak egokitzeko proposamenak egingo dira.

Ekintza honen bidez, Hondarribiko Udalak fiskalitatea politika publiko aktiboaren tresna bihurtzen du, presio progresiboa, pizgarri positiboak eta laguntza teknikoa modu bateratuan aplikatuz, etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrira bideratzeko.

Arduraduna:

Hondarribiko Udala (Ogasuna, Etxebizitza), udal ordenantza fiskalen eguneratzearen eta jarraipenaren bidez.

2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA

TESTUINGURUA ETA KOKAPENA

Hondarribiko etxebizitza-politikak ezin du soilik garapen berrietan oinarritu. Diagnostikoak erakusten du udalerriko etxebizitza parkearen zati handi bat dagoeneko eraikita dagoela, eta bertan identifikatzen direla hainbat erronka estruktural: zahartzea, irisgarritasun arazoak eta erabilera ez-egonkorra.

Etxebizitza parkean igogailurik gabeko etxebizitzen kopurua handia da, eta 65 urtetik gorako biztanleriaren pisua goranzkoa da. Horrek esan nahi du etxebizitza askok egokitzapen-beharrak dituztela, eta, aldi berean, zahartze-prozesuak etxebizitza tipologia eta kokapen egokiagoen premia handitzen duela. Egoera horrek bi ondorio ditu: alde batetik, birgaitze eta irisgarritasun esku-hartze sistematiko baten beharra; eta bestetik, egokitzapenik gabeko etxebizitzen birkokapen estrategikoa, etxebizitza horiek merkatura itzultzeko aukerarekin.

Bestalde, etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa da, eta erroldaturik gabeko etxebizitzen kopurua 1.680koa. Horrek erakusten du hiri eraikian bertan badagoela potentziala, ez soilik hutsen mobilizazioaren bidez, baizik eta birgaitze eta berroneratze integratuaren bidez.

Udalaren galdetegiak berretsi egiten du norabide hori. Mendelun BIE (Birgaitze Integratuko Eremua) edo antzeko figura aktibatzeko asmoa dago, eta auzo horretan esku-hartze estrategikoa planteatzen da. Era berean, Alde Zaharrean plan espezifikoak eta birgaitze-lanketak aurreikusten dira, eta auzoz-auzoko esku-hartzeak aztertzen ari dira. Irisgarritasunaren arloan, igogailuen instalazioa eta eraikin zaharren egokitzapena erronka nagusi gisa identifikatzen dira.

HAPO berriak trinkotasuna lehenesten du sakabanaketaren aurrean. Horrek esan nahi du hiri eraikia bera dela etxebizitza-politikaren esparru estrategiko nagusietako bat: dentsifikazio arrazionala. etxebizitza handien segregazioa, eta erabilera aldaketak (lonjak, etab.) baloratzea, betiere kalitate urbanistikoa eta merkataritza-oreka zainduz.

Ardatz honen xedea, beraz, hiria berroneratzera eta barrurantz haztera bideratuta dago: dagoen etxebizitza-parkea egokitzea eta irisgarri egitea; auzo jakinetan esku-hartze integratuak bultzatzea; eta hiri eraikian bertan etxebizitza babestu gehiago sortzeko aukerak identifikatzea eta aktibatzea.

Helburua ez da soilik eraikinak konpontzea, baizik eta berroneratze-prozesuen bidez alokairu eskuragarria eta babes publikoko etxebizitza kopurua handitzea, HAPOren ikuspegi trinko eta jasangarriarekin koherentzian.

2.1. HIRI EREMUEN BERRONERATZEA ETA ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA

2.1.1. Etxebizitza parkearen birgaitzea eta bizigarritasuna hobetzea

EGOERA

Azpimarratu dugunez, Hondarribiko etxebizitza-parkeak birgaitze eta egokitzapen premiak ditu, bereziki irisgarritasun eta zahartzearekin lotuta. Igogailurik gabeko eraikin ugari daude, eta ≥65 urteko biztanleriaren pisua goranzkoa da. Bestalde, etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa da, eta erroldaturik gabeko 1.680 etxebizitza daude; litekeena da horietako askok birgaitze-lanak behar izatea merkatura itzuli aurretik.

Testuinguru honetan, Mendelu eta Eskapatxulo eremuan Plan Berezia martxan dago. Planeamendua egina dago, eta faseka garatzen hasiko da. Besteak beste, 6 hilabetez irekiko den Open Gela bat aurreikusten da, herritarrei informazioa eta aholkularitza emateko, eta etxebizitza birgaitzerako diru-laguntzak zabaltzeko aukera aztertzen ari da. Esperientzia honek berroneratze integratua eta herritarren inplikazioa uztartuko ditu. Horrela, Plan Berezia gauzatzeaz gain, esperientziak balio behar du Hondarribiko beste auzuneetan aplikatzeko baliagarria den edo ez ebazteko.

Ardatz honen xedea da eraikia den hirian esku hartu eta etxebizitza babestua eta eskuragarria handitzeko aukerak aktibatzea, barrurantz hazkundea lehenetsiz.

EKINTZA

Ekintza Plan honek lau jardun-ildo mantentzen ditu. Esku-hartze eremu zabala delarik, kasuan kasu zehaztapenak egin beharko dira.

1. Irisgarritasunaren sustapena: igogailuak eta egokitzapenak

Diagnostikoa eskuan, honako lerroetan lan egingo da.

- Igogailurik gabeko eraikinen mapa eguneratua egitea: esku-hartze eremu estrategikoak definitu, eta planifikazioa/laguntzak orientatzeko. Hondarribiko Udalak aurre-lanketa egina du, eta hainbat faktore tarteko, ondare/babesa esaterako, etxebizitza askotan afera zaila izango da. Esan denez, esku-hartze integratuak planteatu ahalko dira.
- Komunitateei aholkularitza teknikoa eskaintzea. Orokorra izan daiteke (web atari, edota BAZ bidez), edo Open Gela formatua erreplikatzen saiatuko gara, aukeren eta kasuistikaren arabera.

- Laguntza publikoak eta udal-tasen hobariak aktibatzea, irisgarritasun lanak lehenesteko. Pizgarrien artean Udalak tresna fiskalak aplikatuko ditu; eta baloratuko du hobariak ezartzea zerga hauetan: EOIZ eta HGZ. Aurrerago, kanonaren salbuespena aplikatzea baloratuko du.

Helburua: zahartze demografikoari erantzutea eta etxebizitza zaharren bizigarritasuna bermatzea.

2. Birgaitze energetikoa eta bizigarritasuna

- Mendelu eta Eskapatxuloko Plan Bereziaren baitan birgaitze-laguntzak aktibatzea.
- Diru-laguntza lerroak zabaltzeko aukera aztertzea, bereziki etxebizitza hutsak mobilizatzeko konpromisoarekin lotuta.
- Energia-eraginkortasuna eta bizigarritasun baldintzak hobetzea, alokairu eskuragarria ahalbidetzeko.

Helburua: birgaitzea eta etxebizitza mobilizazioa lotzea. Esan denez, Udalak baloratuko du eraginkorragoa den esku-hartze integratua edo laguntza orokorragoa.

3. Auzo-mailako berroneratze integratua (Mendelu eta Eskapatxulo, esperientzia pilotu moduan)

- Plan Berezia faseka gauzatzea.
- 6 hilabetez irekiko den Open Gela aktibatzea, herritarrei informazioa eta aholkularitza eskaintzeko.
- Esku-hartze integrala; eraikinak, espazio publikoa eta bizigarritasunaren hobetzea.

Esperientzia hau gauzatu ondoren, ebaluatuko da eredua beste auzo batzuetara hedatzeko egokia den ala ez (adibidez, Alde Zaharrera). Hedapena egoki balitz, eremu bakoitzerako planifikazio tresna egokiak definituko lirateke (Plan Berezia edo antzeko figura), esku-hartze integral eta eraginkorra bermatzeko.

Helburua: berroneratzea auzo-eskalan egituratzea eta ez esku-hartze isolatuen bidez. Epe ertaineko esku-hartze integratuen mapa egitea, eta hori gauzatzeko behar diren tramitazioak abiatzea.

4. Birgaitzea eta etxebizitza babestua sortzea lotzea

- Birgaitze estrategiak etxebizitza babestua sortzeko aukerekin lotzea (udal eskuratzea, alokairu sozialera bideratzea, etab.). Aukeren artean, laguntza jaso duen etxebizitza Bizigunera lagatzea ezartzea baloratuko da.

Helburua: berroneratzea ez izatea soilik fisikoa, baizik eta etxebizitza-politikarekin lerrokatutako eraldaketa soziala.

5. Habitata hobetzeko lanketa iraunkorra

Hondarribiko Udalak plangintza egina du, auzo-eremu ezberdinetan diren arazoei begira (tartean irisgarritasuna) esku-hartzeak gauzatzeko. Auzoak bizigarriagoak diren neurrian, bertan diren etxebizitzak irisgarriak izango dira, eta errazagoa izango da haien funtzio soziala mantentzea. Hori horrela, Planak ekinbide honi eustea proposatzen du.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza), Mendeluko Plan Bereziaren egikaritzearekin lotuta.

2.2. BARRURANTZ HAZTEKO TRESNAK ETA ERABILERA-ALDAKETAK

EGOERA ETA TESTUINGURUA

Hondarribiko hiri-eredua trinkotasuna lehenesteko eta sakabanaketa mugatzeko logikan oinarritzen da, HAPO berriak ezarri duen norabide estrategikoarekin bat etorriz. Egiturazko planifikazioa egina dago, eta lurzoru urbanizagarri berrien hedapena neurrian egin nahi da, gehigizko artifizializazioak ekiditeko. Horrek esan nahi du etxebizitza eskuragarri gehiago sortzeko aukerak **eraikia dagoen hiriaren barruan, ere,** bilatu behar direla.

Diagnostikoak erakusten du etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa dela, eta horrek erabileren arteko lehia adierazten du (bigarren etxebizitzak, alokairu turistikoa, erabilera ez-egonkorra). Alojamentu turistikoen presioa bereziki sentikorra da, eta HAPO berriak arauketa zorrotzagoa aurreikusten badu ere, gaur egun oraindik ez dago indarrean erregulazio espezifikorik.

Bestalde, etxebizitza parkean badira barrurantz hazteko aukera puntualak:

- **Lonjak edo beheko lokalak etxebizitza bihurtzeko aukerak**, betiere bizigarritasun eta merkataritza-oreka baldintzak zainduta.
- **Etxebizitza handien segregazio horizontala**, bizikidetza-unitate txikien hazkundeari (%2,75etik 2,40ra jaitsitako batez besteko tamaina) erantzuteko tresna gisa.
- **Dentsifikazio arrazionala** zenbait eremutan, hiri-ehunaren kalitatea eta espazio publikoaren oreka zainduz.

Erabilera-aldaketak eta segregazio aukerak HAPO berrian jasota daude, baina kasu askotan aplikazioa baldintza urbanistiko eta kalitate-irizpideen mende dago. Lonjak etxebizitza bihurtzea ez da lehentasunezko politika, baina aukera selektibo gisa baloratzen da. Alojamentu turistikoen kasuan, HAPOak muga eta baldintza zorrotzagoak ezarriko ditu.

Testuinguru honetan, barrurantz hazteko politikak ez dira hedapen logika baten alternatiba hutsa; baizik eta hiri-eredu trinko eta jasangarriaren osagai estrategikoa. Ardatz honen xedea da:

- Erabilera turistikoaren presioa mugatzea eta bizitegi-erabilera lehenestea.
- Eraikitako espazioan etxebizitza berriak sortzeko aukerak aktibatzea (segregazioa, erabilera-aldaketak),
- Hiri-antolamendua etxebizitza eskuragarriaren helburura lerrokatzea.

Helburua ez da edozein dentsifikazio bultzatzea, baizik eta kalitate urbanistikoa eta oreka funtzionala bermatuz, etxebizitza babestua eta alokairu eskuragarria handitzeko palankak identifikatzea.

2.2.1. Alojamendu turistikoen presioa eta etxebizitza

EGOERA

Hondarribian etxebizitza nagusiak ez direnen tasa %21,5ekoa da, eta horrek erabileren arteko lehia adierazten du, bereziki bigarren etxebizitza eta alojamendu turistikoekin lotuta. Turismoak udalerrian duen pisuak tentsioa eragin dezake etxebizitza merkatuan, batez ere alokairu eskuragarriaren eskaintza mugatua den testuinguruan (%18,2 etxebizitza nagusien artean, eta eskaeraren %73,2 alokairura bideratua).

Atal honi begira egindako azterketa gehigarriak honako hau dio (Euskadiko turismo-enpresa eta establezimenduen Erregistroa, 2026): 145 ETE daude Hondarribian legalki erregistratuak eta orotara 635 plaza eskaintzen dituzte. ETLak aldiz, 8 dira eta 32 plaza eskaintzen dituzte. Modalitate oro aintzat hartuta, Hondarribian 1.108 alojamendu daude. Donostiak hartu duen atalasean oinarrituta, Hondarribia osoa eremu saturatua litzateke 1.696 alojamendura iritsiko balitz, eta arrisku eremuan egongo litzateke 848 alojamendu balitu. Beraz, Hondarribia arrisku eremuan dago, jada. Horri jakina dena gehitu behar zaio: presio turistikoak ez duela auzo guztietan berdin eragiten, eta maiz, egiazko alojamendu kopurua erregistratzen dena baino altuagoa dela. Hori dena aski justifikazio da etxebizitza eskubidearen ikuspegitik alojamendu kopurua, eta ez ETE edo ETL bakarrik, mugatu behar dela baieztatzeko.

Zentzu horretan, Udalak azken urteetan neurriak hartu ditu presio hori kontrolatzeko. HAPOaren arautegia zorroztu da, alojamendu turistikoen ezarpena mugatzeko; hala ere, araudi berria oraindik ez dago indarrean. Bestalde, Jabetza Horizontalaren legediak ezartzen dituen mugak kontuan hartuta, Udalak bi urtez lankidetza estua izan du finka administrariekin, eta azken bi urteetan hiri-lurreko eraikinetan ETE (Erabilera Turistikoko Etxebizitza) berririk ez ezartzea lortu da.

Era berean, etxebizitza arloko premiazko neurriak jasotzen dituen araudiaren arabera, zona tenkatu izendapena duten udalerrietan ezin izango dira ETE edo ETL berriak baimendu. Horrek esan nahi du, Hondarribia zona tenkatu izendatzen bada, tresna juridiko indartsuagoa izango du erabilera turistikoen hedapena mugatzeko.

Horrez gain, HAPOaren araudi urbanistikoa aldatzeko edo aplikazio-irizpideak zorrozteko aukera dago, adibidez karga-adierazleak ezarriz (alojamendu kopurua biztanleko edo eraikin bakoitzeko), eta hedapen kontrolatua ezarriz.

Testuinguru honetan, barrurantz hazteko estrategiak ezinbestean lotu behar dira erabilera turistikoaren presioaren kudeaketarekin, etxebizitza bizitegi-erabilera lehenetsiz.

EKINTZA

Alojamendu turistikoen hedapena mugatzeko eta bizitegi-erabilera lehenesteko estrategia

Ekintza Plan honek lau jardun-ildo nagusi ezartzen ditu:

1. HAPO araudi berria indarrean jartzea eta aplikazioa bermatzea.

- Arau urbanistiko zorrotzagoa indarrean sartzea lehenestea.
- Aplikazio-irizpide argiak ezartzea, interpretazio lausoak saihesteko.
- Karga-adierazle edo muga kuantitatiboak ezartzeko aukera aztertzea, auzo edo eremu jakinetan saturazioa saihesteko.

2. Zona Tensionatuaren tresna juridikoa aktibatzea.

Zona tenkatu izendapena lortuz gero, premiazko neurriek aurreikusten duten debekua aplikatuko da: ETE eta ETL berriak ez baimentzea.
Neurri honek etxebizitza erabilera turistikoaren hedapena geldiarazteko babes juridiko sendoa emango luke. Era berean, izendapena indarrean den denbora probestuko da alojamenduen arautze zorrotzagoa egiteko.

3. Jabe komunitateekin lankidetza mantendu

Hondarribiko Udalak jabe komunitateekin lanketa egin du azken urteetan, pisu turistikoen auzia dela eta. Etorkizuneko erronkei begira, aipatu harremana mantentzea garrantzitsua izango da.

4. Jarraipen eta kontrol sistema ezartzea.

- Alojamendu turistikoen mapa eguneratua mantentzea.
- Lizentzia eta jardueren kontrola indartzea.
- Urtero ebaluatzea erabilera turistikoak etxebizitza merkatuan duen eragina.

Ekintza honen helburua ez da turismoa kriminalizatzea, baizik eta etxebizitza bizitegi-erabilera lehenestea eta hiri-eredu trinko eta orekatua bermatzea, alokairu eskuragarria eta babes publikoko estrategiarekin koherentzian.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza , Jarduera eta Lizentziak, Ogasuna).

2.2.2. Lonjak, baserriak, segregazioak, atzeratze-eskubidea eta negozioak kalean

EGOERA

Barrurantz hazteko aukerak aztertzerakoan, HAPO berriak tresna urbanistiko batzuk ahalbidetzen ditu: erabilera-aldaketak (lonjak etxebizitza), landa eremuko bizitegi erabileraren indartzea eta hiri-lurreko eraikinen segregazioa. Horrez gain, eta eraikitakoan etxebizitza eskuragarri eta babestuak sortzeaz ari garela, beste bi lan-lerro hauek ere hartuko ditugu aintzat: atzeratze-eskubidea baliatzea erakunde publikoek eta negozioak kalera jaisteko estrategia/pizgarriak. Hala ere, Hondarribiako Udalak hausnarketa sakona egin du aukera horien inguruan, eta izan ditzakeen albo-kalteak aurreikusiz, ez du estrategia hedakorra planteatzen. Aipa ditzagun, banan bana, kasuistikak.

Lonjak etxebizitza bihurtzea: araudiak ahalbidetzen du beheko lokalak etxebizitza bihurtzea zenbait baldintzatan. Hala ere, azken urteetako esperientziak erakutsi du lortzen diren etxebizitzen kalitatea sarritan eskasa dela (argiztapena, aireztapena, bizigarritasun baldintzak), eta jarduera ekonomikoan eta merkataritza-ehunean eragin negatiboa izan dezakeela. Horregatik, HAPO berrian aukera hori mugatzera jo da, erabilera-aldaketa selektiboa soilik aurreikusiz.

Baserriak eta landa-lurreko bizitegi eraikinak: udalerrian badira landa-eremuko bizitegi eraikin ugari, ustiategirik gabe geratu direnak edo azpi-erabiliak. Hala ere, presio urbanistikoa handia da, eta azpiegitura eta zerbitzu egokitzapen gabeziak nabarmenak dira. Testuinguru honetan, baserrien segregazio edo bizitegi intentsifikazioak arazoa areagotzeko arriskua dakar; kaltea baita hiri-eredu trinkoaren ikuspegitik, baita baliabide publikoen erabilera edo irizpide ekologikoen ikuspegitik ere.

Etxebizitza handien segregazio horizontala: HAPO berriak hiri-lurreko eraikinen segregazioa errazteko aukera jasotzen du, bizikidetza-unitate txikien hazkundeari erantzuteko tresna gisa. Diagnostikoak erakusten du bizikidetza-unitateen tamaina txikitzen ari dela (2,75etik 2,40ra), eta horrek segregazio arrazionala justifika dezake zenbait kasutan. Hala ere, araudi berria oraindik ez dago indarrean, eta aplikazioa baldintza urbanistiko zorrotzen mende egongo da.

Atzeratze-eskuratze eskubidea erabili parke babestua hedatzeko: azalera eskubide egoeran dauden etxebizitzen datu-basea osatu eta, udalaren edo Eusko Jaurlaritzaren bidez, tanteo-eskubidea baliatzea aukera egokia da, eta abagunea denetan erabili beharrekoa.

Negozioak kalera jaisteko neurri eta pizgarriak: etxebizitza kalifikazioa duten espazioetan dauden jarduera ekonomikoak beheko solairuetara eramanez gero 2 helburu beteko dira: etxebizitza eskuragarri berriak sortzea eraikitako parkean, eta kale-bizitzari ekarpena egitea.

Laburbilduz, tresnak existitzen dira, baina Hondarribiaren ikuspegia ez da dentsifikazio automatikoa, baizik eta kalitate, oreka eta presio urbanistikoaren kontrola lehenestea.

EKINTZA

Barrurantz hazteko aukeren aplikazio selektiboa eta kontrolatua

Ekintza Plan honek hiru azpi-ildo bereizten ditu, bakoitzean posizionamendu argiarekin:

1. Lonjak etxebizitza bihurtzea: erabilera-aldaketa selektiboa

- HAPO berrian jasotako muga eta baldintzak aplikatzea.
- Bizigarritasun baldintza zorrotzak ezartzea (argiztapena, aireztapena, gutxieneko azalera, irisgarritasuna).
- Merkataritza-ehunean eragin negatiboa izan dezakeen eremuetan erabilera-aldaketa ez baimentzea.
- Udal-ordenantza bidez irizpide zehatzak definitzea, interpretazio lausoak saihesteko. Ordenantza xehearekin baloratuko dira bestelako neurriak, esaterako, sortuko diren etxebizitza berrien babes-erregimena ezarri edo ez (tasatua).

Helburua: kalitate eskaseko etxebizitzak saihestea eta hiri-ehunaren oreka funtzionala babestea.

2. Baserriak eta landa-eremua: intentsifikaziorik ez

- Une honetan ez baimentzea landa-lurreko bizitegi eraikinen segregazio edo intentsifikazio berririk.
- Hiri-lurrera presio urbanistikoa lekualdatzea saihestea.
- Landa-eremuko azpiegitura eta zerbitzu mugak kontuan hartzea.

Helburua: landa-lurreko urbanizazio difusoa eta azpiegitura desegokiak ez areagotzea.

3. Etxebizitza handien segregazio horizontala: aukera arautua

- HAPO berria indarrean sartzen denean, hiri-lurreko eraikinen segregazioa ahalbidetuko da, baldintza urbanistiko eta tekniko zorrotzekin.
- Gutxieneko azalera, bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak zehaztuko dira.

Helburua: bizikidetza-unitate txikien eskaerari erantzutea, kalitate urbanistikoa bermatuz.

Ekintza honen bidez, Hondarribiko Udalak barrurantz hazteko tresnak modu selektibo eta kontrolatuan aplikatuko ditu, dentsifikazio automatiko edo espekulatiboa saihestuz eta hiri-eredu trinko eta orekatua bermatuz.

4. Atzeratze-eskuratze eskubidea erabili parke babestua hedatzeko

Goian esan bezala, abagunea dagoen kasuetan aplikatuko da eskubidea. Horretarako funtsezkoa izango da Udala barruan salerosketen jarraipen egokia egitea, eta EJ koordinatzea, abagunea sortuta finantza-gihar nahikoa izango dela ziurtatzeko.

5. **Negozioak kalera jaisteko neurri eta pizgarriak:** neurriak martxan jarri baino lehen Udalak azterketa egingo du barne mailan, ebazteko ze zonaldera bideratu nahi dituen negozioak, hiri orekaren ikuspegitik. Hori ebatzita pizgarriak definituko ditu: hobari fiskalak edo diru-laguntza zuzenak, kasuan kasu.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Hirigintza Saila), HAPOaren aplikazio eta ordenantza bidez.

3. ARDATZA. ALOKAIRU PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA

TESTUINGURUA ETA KOKAPENA

Hondarribiko etxebizitza-eskarian tentsio egiturazkoa dago, eta hori argi erakusten dute Etxebide erregistroko datuek. 2025eko urrian 1.552 etxebizitza eskaera zeuden aktibo udalerrian, mila biztanleko 91,7 eskaera; eskaera-maila hori altua da eta Donostialdeko udalerrien parekoa. Eskaeren %55,1 Hondarribian erroldatutako pertsonek egin dituzte, eta %73,2 alokairurako dira. Horrek berresten du alokairua dela sarbide-bide nagusia eta salmenta bidezko eskuragarritasuna oso mugatua dela.

Eskaeren profila ere esanguratsua da. Eskatzaileen %43,9 diru-sarrera ertainekoak dira (15.000-28.861 euro artean), eta %32,3 diru-sarrera baxukoak (<15.000 euro). Errenta altuko eskaerak ere badira (%22,5), eta udalerrian erroldatu gabe dauden eskatzaileen %67,1 errenta ertain edo altukoak dira, kanpoko presioa ere badagoela adieraziz. Kide kopuruari dagokionez, eskaeren %63,4 pertsona bakarreko etxebizitzenak dira, eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %45,9 dira, gizonenak %34,0 eta binaka egindakoak %20,0. Halaber, 44 etxebizitza egokituen eskaera daude eta 299 etxebizitza-premia berezidun eskaera. Bereziki azpimarragarria da 36 urtetik beherako 384 eskaera aktibo daudela, eskaera guztien %24,7.

Gazteen egoera bereziki adierazgarria da. Diagnostikoaren arabera, Hondarribian 18-34 urte bitarteko 770 gazte daude emantzipatuta, hau da, adin-tarte horretako gazteen %26,3. Tasa hori Gipuzkoakoa (%33,3) eta EAEkoa (%32,3) baino baxuagoa da. Gainera, emantzipazio-tasak alde handiak ditu auzoen artean: Alde Zaharrean %51,2koa da, Portua, Gornutz eta Mendelun %33-34,5 artekoa, baina Arkollan %8,0, Zimizargan %14,7, Puntalean %16,5 eta Jaitzubian %18,1. Datu horiek erakusten dute gazteen emantzipazioa hiri-ehun trinkoagoetan errazagoa dela eta barreiatuagoetan nabarmen zailagoa.

Diru-laguntza eta prestazio sistemari dagokionez, 2025eko azaroko datuen arabera 194 pertsona dira Diru-sarrerak Bermatzeko Errentaren (DBE) hartzaile Hondarribian, eta horietatik 16k dute etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO). Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) 85 pertsonari ematen zaie, eta horien artean 49 emakume eta 36 gizon daude; laguntzen %90 inguru 35 urtetik gorako pertsonei bideratuta dago. Etxebizitza Eskuratzeko

Eskubide Subjektiboaren (EEES) baitan, 148 eskaera daude erregistratuta; 92 onartu dira, 71 EPE esleitu dira eta 25 behin-behineko egoeran daude.

Gaztelagun programak 77 onuradun ditu udalerrian; gehienak 24-29 urte bitarteko gazteak dira, eta generoaren arabera 48 emakume eta 29 gizon. Bizigune programari dagokionez, 8 espediente daude aktibo, eta ASAP programan ez dago etxebizitzarik.

Datu horiek guztiek erakusten dute Hondarribian etxebizitza-eskaera handia eta egiturazkoa dela, alokairura bideratua eta errenta baxu edo ertaineko pertsonek osatua nagusiki. Gazteen kasuan, emantzipazio-tasa lurraldeko batez bestekoaren azpitik dago, eta laguntza publikoen sistemak (nahiz eta zabala izan) eragin handiagoa du 35 urtetik gorakoengan gazteengan baino. Aldi berean, prestazioen mosaikoa konplexua eta sakabanatua da, eta koordinazio-behar nabarmena dago.

Ardatz honen xedea, beraz, ez da soilik laguntza gehiago planteatzea; baizik eta alokairu-prestazioen eta diru-laguntzen sistema modu koherentean egituratzea, gazteen emantzipazioan eragin handiagoa lortzea, larrialdi-egoerak konponbide egonkorragoekin lotzea eta laguntza publikoak etxebizitza-politika orokorrarekin lerrokatzea.

3.1.1. Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapena

EGOERA

Hondarribian 18-34 urte bitarteko gazteen emantzipazio-tasa %26,3koa da, Gipuzkoakoa eta EAEkoa baino baxuagoa. Etxebiden 36 urtetik beherako 384 eskaera aktibo daude (%24,7), eta alokairu-eskariaren pisua oso handia da (%73,2). Gaztelagun programak 77 onuradun ditu, ez da gutxi, baina ahaleginak egin behar dira onuradun izan daitekeen horrek sarbide efektiboa izan dezan.

Testuinguru horretan, gazteen emantzipazioa sustatzeko tresnak existitzen dira, baina haien hedapena eta aprobetxamendua indartu beharra dago.

EKINTZA

Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapen aktiboa eta zuzkidurazko etxebizitzen aukeraren aktibazioa Ekintza honek hiru jardun-ildo nagusi proposatzen ditu:

1. Eusko Jaurlaritzaren programen sustapen sistematikoa.
Udalak Gaztelagun eta Emantzipa programen inguruko informazioa modu aktiboan zabalduko du gazteen artean, komunikazio kanpaina espezifikoen bidez (Gazteria Saila, webgunea, sare

sozialak, informazio-saioak ikastetxeetan, etab). Helburua da dagoeneko indarrean dauden laguntzen ezagutza eta erabilera handitzea.

- *Gaztelagun*: 36 urtetik beherako gazteei zuzendutako alokairu-laguntza (6 hileko errolda minimoa EAEn, alokairu kontratua behar, 750€ arteko alokairu muga Hondarribiako kasuan, gehienez 300 €/hilean, alokairu muga jakin batekin eta errenta baldintzekin).
- *Emantzipa*: 25-29 urte bitarteko gazteei zuzendutako 300 €/hileko laguntza, etxebizitza bakoitzean 3 onuradun arte, gehienez bi urtez, alokairurako edo hipotekarako erabil daitekeena.

2. Udal laguntza martxan jarri

Udalak laguntza propioak eskaintzeko diru-poltsa gordea du aurrekontuetan (75.000€). Horiek bideratzeko oinarriak lantzen ari da orain, epe motzean kaleratzeko asmoarekin. Horrekin, sail arteko koordinazioa indartuko da (sortzeke den etxebizitza eta gazteria, batez ere) eta beste erakundeek ematen dituzten laguntzekin koherentzia bilatuko da.

3. Harrera-leihatila egituratua sortzea.
Gazteentzako informazio eta tramitazio zerbitzu egituratua ezarriko da, presentziala zein online edo telefonozkoa. Helburua da laguntzen eskaera-prozesua erraztea eta gazteei orientazio pertsonalizatua eskaintzea (baldintzak, bateragarritasuna, dokumentazioa).

4. Zuzkidurazko etxebizitzen potentziala gazteen emantzipaziorako.
HAPOaren baitan aurreikus daitezkeen zuzkidurazko etxebizitzak gazteen emantzipaziorako tresna estrategiko gisa planteatuko dira. Formula horrek aukera ematen du gazteek aldi baterako (adibidez, gehienez 6 urtez) etxebizitza babestuan bizitzeko, lehen emantzipazio esperientzia egonkorra bermatuz. Helburua da diru-laguntzak eta etxebizitza-eskaintza espezifikoa uztartzea, gazteen emantzipazio-tasa lurraldeko batez bestekora hurbiltzeko.

Jakina da zuzkidurazko garapena gauzatzeko erresistentziak daudela Hondarribian, alta, zenbait eremutan apustua egitea gomendatzen du planak.

Ekintza honen bidez, Udalak ez du laguntza berririk sortzen, baina dagoeneko existitzen diren tresnen hedapena, koordinazioa eta osagarritasuna indartzen ditu, gazteen etxebizitza-eskuragarritasuna lehentasun estrategiko bihurtuz.

Erakunde arduradunak:
Hondarribiko Udala (Gazteria, Etxebizitza, Gizarte Zerbitzuak), lankidetzan Eusko Jaurlaritzarekin.

3.1.2. Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren bermatzea

EGOERA

Euskadiko Etxebizitza Legeak (3/2015, ekainaren 18koa) herritarrek etxebizitza egoki bat okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzen du. Eskubide hori bermatzeko, administrazioek bi mekanismo nagusi dituzte: alokairu arautuko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitzea, edo, hori posible ez denean, prestazio ekonomikoa (EPE) ematea.

Hondarribian, 2025eko datuen arabera, 148 eskaera daude Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboaren (EEES) baitan; horietatik 92 onartu dira, 71 EPE esleitu dira eta 25 behin-behineko egoeran daude. Datu horiek erakusten dute eskubide subjektiboa ez dela figura teorikoa, baizik eta udalerrian aplikazio erreal eta esanguratsua duen tresna.

Egoera horretan, herritar askok Gizarte Zerbitzuetara jotzen dute lehenik, eta bertatik bideratzen dira Etxebidera edo bestelako baliabideetara. Hala ere, ez dago eskubide subjektiboaren inguruko arreta eta orientazio sistema egituratu eta ikusgarri bateraturik.

Eskubide subjektiboa ez da laguntza arrunt bat: eskubidea da, eta administrazioek bermatu behar dute pertsonak ez geratzea etxebizitzarik gabe edo etxebizitza eskuratu ezinik. Horregatik, beharrezkoa da sistemaren irisgarritasuna, gardentasuna eta barne-koordinazioa indartzea.

EKINTZA

Plan honek honako jarduera-ildoak proposatzen ditu Hondarribian eskubide subjektiboa modu eraginkorrean bermatzeko:

1) Informazio eta orientazio argia eskaintzea eskubide subjektiboari buruz

- Informazio-material argia eta elebiduna prestatzea, aintzat hartuz udalerrian dagoen hizkuntza aberastasuna: zer den eskubide subjektiboa, nola aktibatzen den eta zein baldintzatan.
- Udal webgunean atal espezifikoa sortzea (“Etxebizitza Eskubidea: zer da eta nola eskatzen da?”). Telefono bat eskuragarri jartzea.
- Herritarrei zuzendutako informazio-saio puntualak antolatzea.

Helburua: eskubidea ezagutza faltagatik ez aktibatzea saihestea.

2) Etxebizitzaren arloko arreta-leiho espezifikoa sortzea

- Udal barruan erreferentziazko arreta-puntu bakarra egituratzea (presentziala, online edo telefonozkoa), herritarrek informazioa eta orientazioa jasotzeko.
- Zerbitzu honek ez luke Etxebideren eskumeneko izapide teknikoa ordezkatuko, baina bai prozesua ulertzen eta aktibatzen lagunduko luke.

Helburua: herritarrarentzat sistema irisgarriago eta ulergarriago bihurtzea.

3) Gizarte Zerbitzuak eta Etxebizitza Arloa koordinatzea

- Eskubide subjektiboarekin lotutako kasuak identifikatzeko barne-protokolo bat ezartzea.
- Jarraipen sistematikoa egitea: egoera larriak, Etxebidera bideratu beharreko kasuak eta jarraipen sozio-ekonomikoa behar duten egoerak.
- Ardura-banaketaren definizio argia egitea, eskubidearen bermea ez baita soilik Gizarte Zerbitzuen ardura, baizik eta politika anitzen arteko elkarlana eskatzen duena.

Helburua: kasuen kudeaketa sakabanatua saihestu eta ikuspegi integratua bermatzea.

4) Egoera larriak modu azkarrean bideratzeko kanal egonkorra sortzea

- Etxebizitzarik gabeko egoerak edo kaleratze-arrisku egoerak (bereziki seme-alabak dituzten familien kasuan) modu bizkorrean tratatzeko barne-protokolo bat ezartzea.
- Bi aukera aztertzea:
    - Udalaren aldi baterako etxebizitza alternatiba eskaintzea.
    - Bizigune programan lehentasunezko esleipena eskatzeko kanal egonkorra ezartzea.

Helburua: eskubide subjektiboaren bermea praktikan eraginkorra izatea, ez soilik formala.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala (Etxebizitza Arloa, Gizarte Zerbitzuak), elkarlanean Etxebide eta Eusko Jaurlaritzarekin.

3.1.3. Gizarte Larrialdietarako Laguntzen (GLL) eskaera eta erabilera: EPE sistemara egokitzeko estrategia

EGOERA

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) baliabide nahikorik ez duten pertsonentzako prestazio ekonomikoak dira, berez puntualak, gizarte-bazterkeriako egoerak saihesteko edo arintzeko, besteak beste alokairua, energia edo etxebizitzari lotutako gastuak ordaintzeko.

Hondarribian, 2024an 393 GLL eskaera aurkeztu dira eta 338 onartu dira. Etxebizitzari lotutako kontzeptuek pisu oso handia dute: 348 eskaera (%88,6) eta 298 onarpen (%88,2). Bereziki azpimarragarria da alokairuari zuzenean lotutako 53 eskaera egon direla (2023an 33 ziren), eta energia eta mantentze gastu egiturazkoetan igoera nabarmena antzeman dela.

Bestalde, 2025eko datuen arabera, 194 pertsona dira DBE hartzaile Hondarribian; **16k dute EPO prestazioa, eta 85 pertsonek jasotzen dute EPE. E**EESaren baitan 148 eskaera daude, eta 92 onartu dira. Hala ere, GLLren erabilera handiak erakusten du etxebizitzaren kostuak zaurgarritasun egoeretan eragin zuzena duela.

EPE sistemara trantsizioa martxan dagoen arren, Hondarribian oraindik ez da lanketa espezifikorik egin egokitzapen horri buruz. GLLren erabilera handiak iradokitzen du oraindik badirela informazio-, sarbide- edo estaldura-hutsuneak, eta horrek sozializazioa eta koordinazioa indartzea eskatzen du.

EKINTZA

Plan honek GLLren erabilera egokia eta jasangarria bermatzeko, eta EPE sistemara egokitzeko honako neurriak proposatzen ditu:

1) Etxebiderekin koordinazio formalizatua ezartzea
Etxebiderekin informazio-truke egituratua ezarriko da, kasuen jarraipena hobetzeko eta laguntzen bikoiztasuna saihesteko. Helburua da GLLra jotzen duten pertsonek dagokien prestaziora (EPE edo eskubide subjektiboa) egoki deribatzea.

2) GLL eskaeraren bilakaera monitorizatzea
Udalak urteroko jarraipen mekanismoa ezarriko du, bereziki aztertzeko:

- Zenbat kasu dauden EPE baldintzak ez betetzeagatik GLLra jotzen dutenak.

- Zenbat eskaera dauden alokairuari edo energia gastuei lotuta.
- Zein kolektibok erabiltzen duen gehien GLL.

Monitorizazio horrek aukera emango du aurrekontua egokitzeko eta sistema jasangarria bermatzeko.

3) Herritarrak dituzten eskubideen jabe egitea
GLL bidez udalera heltzen diren maizterrek, batzuetan, ez dituzte beren eskubideak ezagutzen (kontratu formalaren garrantzia, mantentze-gastuak, etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak, etab.). Udalak informazio labur eta zehatza eskainiko du, eta beharrezkoa denean dagokion sailera deribatuko du (Etxebizitza arloa, Etxebide, etab.). Helburua da GLLren erabilera egokia eta prebentziozko ikuspegia indartzea.

4) EPEra egokitzeari buruzko orientazio eta laguntza pertsonalizatua
GLLra jotzen duten pertsona askok EPE edo EEES eskubidea aktibatu beharko lukete. Udalak lagunduko du:

- EPE eskatzeko baldintzak argitzen.
- Izapide telematikoetan laguntzen.
- Eskubide subjektiboa aktibatu behar den kasuak identifikatzen eta bideratzen.

5) GLL erabiltzaileen profila sakonago ezagutzea
Hurrengo urteetan profil-azterketa egingo da (adina, generoa, auzoa, familia-tipologia, errenta-maila), laguntzak hobeto egokitzeko eta behar zehatzetara moldatzeko.

Ekintza honen helburua da GLLak larrialdi-tresna izaten jarraitzea, baina egiturazko prestazio sistemarekin (EPE eta eskubide subjektiboa) modu koherentean lotuta egotea, estaldura-hutsuneak murriztuz eta baliabideen erabilera eraginkorragoa bermatuz.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala, Gizarte Zerbitzuak eta Etxebizitza arloa, elkarlanean Etxebiderekin.

3.2. Larrialdi-etxebizitzen estrategia

EGOERA

Hondarribian etxebizitza-eskaera handia eta egiturazkoa da, eta GLLren erabilerak erakusten du etxebizitzari lotutako egoera zaurgarriak maiz gertatzen direla. 2024an 393 GLL eskaera aurkeztu

dira, eta horien %88tik gora etxebizitzari lotutako kontzeptuei dagokie. Aldi berean, 148 EEES eskaera daude erregistratuta, eta 85 pertsonak jasotzen dute EPE prestazioa. Horrek adierazten du etxebizitza-egonkortasuna funtsezko faktorea dela egoera zaurgarri askotan.

Larrialdi-egoerei erantzuteko, Hondarribiko Udalak gaur egun 4 udal etxebizitza ditu larrialdietarako. Baliabide horien kudeaketa jarraitua Gizarte Zerbitzuetatik egiten da, kasu-kasuan eta jarraipen pertsonalizatuarekin. Datu-babes arrazoiengatik, ezin da kasuistika zehatzagoa publiko egin, baina kudeaketa iraunkorra eta egunerokoa dela azpimarratu behar da.

Bestalde, HAPO berrian aurreikusita dauden zuzkidura-jarduketetako zuzkidura-bizitokiek, etorkizunean, larrialdi eta trantsizio-beharrari erantzuteko aukera osagarri bat eskain dezakete. Horrek aukera emango du egungo baliabide mugatua indartzeko eta trantsizio-egoerak egituratuago kudeatzeko.

Hala ere, gaur egun ez dago larrialdi-etxebizitzen araudi espezifikorik, ezta baliabide-poltsa egituratu eta planifikaturik ere. Horregatik, beharrezkoa da sistemari egitura formalagoa ematea, gardentasuna, segurtasun juridikoa eta baliabideen erabilera egokia bermatzeko.

EKINTZA

1) Larrialdi-pisuaren araudia idatzi eta onartzea

Udalak badu etxe hauen erabilerarako araudi espezifikoa, edonola ere, plan honen indarraldian berau eguneratuko du, egun arte izandako bilakaeraren diagnostikoa oinarri hartuz. Horretarako aintzat hartuko da:

- Nor sar daitekeen (kaleratze-arriskua, indarkeria kasuak, kale-egoeraren arriskua, etab.).
- Egonaldien iraupena eta egonkortze-plana (trantsizio izaera argi zehaztuta).
- Babes-etxeko edo bestelako baliabideetara deribazio irizpideak.
- Egoera ekonomiko larrian dauden pertsonentzako sarbide-baldintzak.

Horrek gardentasuna eta segurtasun juridikoa indartuko ditu.

2) 3 urteko epean larrialdiko bizitoki-poltsa berrantolatzea

Planaren indarraldian aztertuko da nola antolatu egungo 4 etxebizitzetatik harago baliabide-poltsa egonkor eta planifikatu bat. Edonola ere, egun diren 4 etxebizitzak ez dira inoiz, lauak aldi berean, bete, eta beraz, gaur-gaurkoz, hau ez da lehentasuna izango. Baloratuko diren aukerak:

- Udal titulartasuneko etxebizitzak.
- Bizigune programaren barruan lehentasunezko esleipenak.
- HAPOan aurreikusitako zuzkidura-bizitokiak, trantsizio-izaerarekin.
- Aldi baterako trantsizio-etxebizitzak.

Helburua da kale-egoeran geratzeko arriskua duten pertsonei irtenbide duina bermatzea eta egungo baliabide mugatua ez blokeatzea.

3) Eskualde mailako irtenbidea aztertzea

Larrialdi-kasu konplexuen kudeaketa eskualde ikuspegitik aztertuko da, baliabideak optimizatzeko eta ardurak partekatzeko.

4) Bizigune programan lehentasunezko kokapena sendi zaurgarrientzat

Bizigune programaren barruan lehentasunezko esleipen-irizpideak aztertuko dira, genero biolentziari aurre egin behar dioten emakumeentzat, kaleratze-arriskuan dauden familientzat edo egoera ekonomiko bereziki larrian daudenentzat.

5) Etxe-kaleratzeen protokoloa berrikusi eta sendotzea

Udalak dagoen protokoloa aldizka berrikusiko du, kasuistiken arabera egokitzeko eta esku-hartze irizpideak zehazteko.

Arduraduna:

Hondarribiko Udala Gizarte Zerbitzuak eta Etxebizitza Arloa, Etxebizitza Mahaiaren baitan koordinatuta.

4. ARDATZA. GOBERNANTZA, KOORDINAZIOA ETA JARRAIPEN SISTEMA

TESTUINGURUA ETA KOKAPENA

Etxebizitza-politiken arrakasta ez dago soilik neurri teknikoen, sustapen publikoaren edo laguntza ekonomikoen menpe; gobernantza-sistema egoki bat funtsezkoa da. Hondarribian identifikatutako erronkek (alokairuaren presioa, etxebizitza hutsen mobilizazioa, gazteen emantzipazio zailtasunak, larrialdi-egoerak, birgaitze beharrak) ikuspegi integratua eta sailarteko koordinazio estua eskatzen dute.

Etxebizitzaren arloa ezin da soilik Hirigintzatik landu. Gizarte Zerbitzuak, Gazteria, Berdintasuna, Ogasuna eta kanpoko erakundeak (Etxebide, Eusko Jaurlaritza, VISESA, etab.) ere eragile zuzenak dira. Plan honek aurreko ardatzetan jasotako neurriak (alokairu eskuragarria, prestazioak, larrialdi-etxebizitzak, zuzkidura-bizitokiak, etab.) eraginkorrak izan daitezen, egitura operatibo sendoa behar du.

Hondarribiko Udalak norabide horretan urrats esanguratsuak aurreikusi ditu. Batetik, etxebizitza sail propioa sortzeko asmoa dago, teknikari espezifiko batekin hornitua. Horrek aukera emango du politika hauek modu egonkorrago eta profesionalizatuagoan lantzeko. Bestetik, VISESArekin gaur egun akordio zehatz bat badagoen arren, epe ertainean ikuspegi estrategikoko akordio-marko zabalago bat lantzeko borondatea dago, etxebizitza babestuaren sustapena planifikazio orokorrarekin lotzeko.

Aipatu gobernantza ehuntzeko dagoen arren, indargune argiak daude:

- Borondate politikoa etxebizitzaren arloa lehentasun estrategiko bihurtzeko.
- HAPO berria onartzear egotea, eta horren baitan egindako lanketa sakona.
- Eusko Jaurlaritzarekin eta VISESArekin harremanak izatea.
- Zuzkidura-jarduketak eta etxebizitza babestuaren sustapena epe ertaineko ikuspegian txertatuta egotea.

Ardatz honen xedea da Hondarribian etxebizitzaren inguruko gobernantza-sistema egituratu, egonkortu eta eraginkor bati bide ematea, Plan honetan proposatutako neurriak ekintza solteak izan ez daitezen, baizik eta estrategia komun eta jarraitu baten parte.

Datozen ekintzak proposatzeko unean, lehentasun hauek izango ditugu buruan:

- Sailen arteko koordinazioa.
- Etxebizitza arloko egitura formal bat (mahai edo koordinazio-gune egonkorra).
- Informazio partekatua eta datuen jarraipen bateratua.
- Herritarrarentzako arreta-leiho bakarra.
- Eusko Jaurlaritzarekin eta VISESArekin hitzarmen egonkorrak eta ikuspegi estrategikoa.
- Epe ertain eta luzerako jarraipen eta ebaluazio mekanismoak.
- Gune tenkatuaren izendapenetik etorriko diren aukeren gauzatzea.

Gobernantza egituratu batek ahalbidetu beharko du Plan honetako neurriak politika publiko koherente, koordinatu eta ebaluagarri baten baitan kokatzea.

4.1. Udal barruko gobernantza: etxebizitza saila, teknikaria eta sail arteko mahaia

EGOERA

Hondarribia 17.000 biztanle inguruko udalerria izanik, etxebizitza-eskaera handia eta politika publiko konplexuak kudeatzeko dimentsio nahikoa du. Etxebideko 1.552 eskaera aktiboek, alokairuaren pisu handiak eta gazteen emantzipazio-datuek erakusten dute etxebizitzaren arloa ez dela bigarren mailako politika, baizik eta udal estrategiaren erdigunean kokatu beharrekoa.

Orain arte etxebizitzarekin lotutako gaiak hainbat sailetatik landu dira (Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Gazteria), baina ez dago egitura espezifiko eta egonkorrik arlo honi dedikazio osoz helduko dionik. Udalaren asmoa da etxebizitza sail propioa sortzea eta teknikari espezifiko batez hornitzea, politika hau egituratzeko eta jarraipen sistematikoa bermatzeko.

EKINTZA

1) Etxebizitza saila eta teknikari espezifikoa

Udalak etxebizitza sail propioa eratuko du, eta bertan teknikari bat egongo da etxebizitza politiketan dedikazio nagusia izango duena. Sail honek bi dimentsio nagusitan egingo du lan:

- Planaren jarraipena eta gauzapena: Etxebizitza Ekintza Plana izango du ardatz, eta bertan jasotako neurri guztiak koordinatu, planifikatu eta ebaluatuko ditu. Horrek barne hartuko du: kronogramen jarraipena, adierazleen bilketa eta urteko balorazio-txostenak.
- Sail arteko koordinazioa: Etxebizitza sailak Etxebizitza Mahaia antolatu eta koordinatuko du, gutxienez hilean behin, Gizarte Zerbitzuak, Gazteria eta Hirigintzako ordezkariekin. Mahai horren bidez planak eskatzen duen zehar-lerrotasuna bermatuko da, informazio partekatua sustatuz eta udal barruko sinergiak aktibatuz.
- **Udal etxebizitzen kudeaketa**: aipatu parkea sortu eta hedatuko balitz, horren kudeaketaren ardura hartuko du sailak.

2) Herritarrentzako leihatila bakarra

Etxebizitza sailak herritarrei begirako arreta-sistema egituratuko du, “leihatila bakarra” moduan. Sistema hori presentziala (HAZ barruan, edo aparteko bulegoa), birtuala eta telefonozkoa izan daiteke, eta helburua izango du:

- Etxebizitzari lotutako informazioa argi eta bateratuta eskaintzea.
- Laguntzen, prestazioen eta tramiteen orientazioa ematea.
- Herritarrari prozesu administratiboetan laguntzea.
- Etxebizitza politikei ikusgarritasuna ematea.
- Etxebizitza partekatu nahi dutenen artean bitartekaritza zerbitzu bat antolatzeko baldintzak aztertu eta landu. Era berean, etxebizitza trukatzeko bitartekaritza publikoaren aukera aztertuko da, eta aukera ikusita, hori garatzeko bitartekoak jarriko dira. Planaren epealdian, 3 urte, ez dira neurriok martxan jarriko, baina bai hurrengo aldian abiatzeko baldintzak sortu, baldin eta azterketak aldeko ebazpena ekarriko balu.

Horrek sakabanaketa saihestu eta gardentasuna handituko du.

3) Erakunde arteko koordinazioa

Etxebizitza sailak proposatu, landu eta jarraipena egingo die bestelako erakundeekin izango diren harremanei, bereziki:

- Etxebiderekin: eskubide subjektiboa, EPE, erregistroak, besteak beste.
- VISESArekin: babes publikoko sustapenak, horien jarraipena eta baldintzak bereziki.
- Etxebizitzaren Euskal Behatokiarekin eta Eusko Jaurlaritzako sail eskudunekin: besteak beste aldaketa legalekin batera etorri daitezkeen neurrien aplikazio eta jarraipena egoki egiteko. Zentzu horretan, aztertuko da, ze neurri gehigarri hartu daitezkeen Hondarribian erosten diren etxebizitzak alokairu babestura bideratzeko, edo espekulaziotik babesteko.
- Behe-Bidasoa mailan sortu litezkeen lankidetza esparruekin.

Helburua da udal politikak eta autonomia mailako tresnak lerrokatzea, akordio egonkorrak eta ikuspegi estrategikoa bermatuz.

Arduraduna:

Hondarribiko Udala , Etxebizitza sail berria (teknikari espezifikoarekin), Etxebizitza Mahaiaren bidez koordinatuta.

4.2. Erakunde arteko koordinazio estrategikoa

EGOERA

Hondarribiko HAPO berriak bizitegi-garapen esanguratsuak aurreikusten ditu, babes publikoko etxebizitza kopuru handiarekin. Horrek erakusten du udalerria ez dagoela soilik planifikazio fasean, baizik eta exekuzio fase estrategiko batera igarotzekotan dela.

Gaur egun VISESArekin akordio zehatz bat badago, baina udalaren asmoa da epe ertaineko ikuspegi estrategikoa izango duen akordio-marko zabalagoa lantzea, horrek aukera emango luke babes publikoko sustapenak (bereziki alokairu erregimenean) modu planifikatuan eta erritmo egokian gauzatzeko.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren tresnak (Etxebide, Alokabide, Bizigune, EPE) udalerrian eragin zuzena duten arren, ez dago lankidetza-egitura operatibo eguneratu eta sistematizaturik. Hori bereziki garrantzitsua izango da gune tenkatu izendapena lortzen denean, neurri berriak aplikatzeko.

Eskualde ikuspegitik, Bidasoa eskualdean (Bidasoa Bizirik, Irunvi bezalako egiturekin) lankidetza aukera egon daiteke. Izan ere, Hondarribia izendatzen dutenean, Behe-Bidasoa guztia izango da zona tenkatu, eta zentzuzkoa dirudi zenbait politika (indize prezioen jakinarazpena, larrialdi etxeen sarea, birgaitze estrategien partekatzea, edota eskualdez gaindiko laguntzen jakinarazpen moduak) eskualde mailan lantzea.

EKINTZA

Erakunde arteko lankidetza egituratzea eta akordio-marko estrategikoa lantzea

1) Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen aktibo eta operatiboa eguneratzea

Udalak Eusko Jaurlaritzarekin (Etxebizitza Saila, Etxebide eta Alokabide) lankidetza-marko eguneratua landuko du, honako helburuekin:

- Bizigune programen hitzarmena berrikusi eta eguneratzea, eta “hitzarmen bizi” bihurtzea, jarraipen eta ebaluazio mekanismoarekin.
- Gune tenkatu izendapenaren ondorioz sortzen diren jarduera eta betebeharrak partekatutako egutegi operatibo baten bidez koordinatzea.
- Etxebide-Udal kanal espezifikoa sortzea, bereziki EPE, esleipenak eta datu-eguneratzeak modu arinagoan kudeatzeko.

Helburua da udalaren eta autonomia mailako tresnen arteko sinkronizazioa hobetzea.

2) VISESArekin elkarlan estrategikoa sendotzea

HAPO berrian aurreikusitako garapenak baliatuz, udal-VISESA-Jaurlaritzaren arteko akordio-marko estrategikoa landuko da, bereziki:

- Alokairu sozialerako eta babes publikoko sustapenetarako orube egokien gaineko eraikuntza terminoak zehazteko.
- Zuzkidurazko etxebizitzak sustatzeko aukera zehaztea.
- Sustapenen erritmoa eta lehentasunak planifikazio bateratu baten bidez adostea.

Helburua da albait babes publikoko etxebizitza gehien, eta albait proportzio handienean alokairu erregimenean, eraikitzea. Horretarako aurreikusi diren lur egokietan, beti ere.

3) Eskualde mailako lankidetza operatiboa aztertzea

Bidasoa eskualdean lankidetza aukera aztertuko da, izan ere, eskualde osoak izango baitu gune tenkatu izaera aitortua. Honen gainean asko dago zehazteko, alta, eraginkortasun ikuspegitik, ildo hauek komunean lantzea interesgarria dirudi:

- Gune tenkatua: izendapenarekin eratortzen diren hiritarren eskubideen jakinarazpena.
- Leihatila birtual komuna: etxebizitza bila diren, edo etxe jabeak izan eta baldintza berriak izango dutenak informatu daitezen.
- Estrategien konpartitzea, eta proiektu komunak: Irunvi moduko sozietate publikoa dago Irunen, akaso interesgarria izan daiteke harremanetan jarri, eta sinergiak egon daitezkeen aztertzea.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala, Etxebizitza saila, elkarlanean Eusko Jaurlaritza, VISESA eta eskualdeko erakundeekin.

4.3. Gune tenkatu izendapenaren ondoriozko neurri espezifikoen aplikazioa

EGOERA

Gune tenkatu izendapenak eskumen zehatzak aktibatzen ditu, bereziki alokairu-merkatuan. 12/2023 Legearen arabera, alokairu-errentaren prezioa erreferentziazko indizeen baitan finkatu ahal izango da bi kasutan:

- Edukitzaile handien etxebizitzetan.
- Azken bost urteetan errentamendu kontraturik izan ez duten etxebizitzetan.
- (Halaber, merkatura lehen aldiz sartzen diren etxebizitzetan ere aplikatu ahal izango da erreferentziazko indizea).

Diagnostikoaren arabera, Hondarribian 10.877 edukitzaile daude, eta etxebizitza parkea nagusiki edukitzaile txikien esku dago. Soilik 35 edukitzaile handi daude udalerrian, eta haien esku 307 etxebizitza daude; hori parkearen %3,5 da, baina alokatutako etxebizitzen %24,2 ordezkatzen dute. Horrek erakusten du kopurua txikia izan arren, edukitzaile handiek eragin esanguratsua dutela alokairu-merkatuan.

Testuinguru horretan, gune tenkatu izendapena palanka juridiko eraginkorra izan daiteke, bereziki merkatuaren segmentu dinamikoenean.

EKINTZA

1) Alokairu-prezioaren erregulazioa aplikatzeko plan aurreratua prestatzea

Udalak inpaktua handitzeko, jabe handiaren definizioa udalerrian 5 etxebizitzara jaitsiko du, legeak ahalbidetzen duen esparruan. Horren bidez, udalerrian identifikatutako 35 edukitzaile handien etxebizitzetan prezio-mugak aplikatzeko aukera egongo da.

Plan operatiboan honako hauek jasoko dira:

- Jakinarazpena egingo da, komunikazio kanpaina indartsua eginez. Maizterrek jakin beharko dute prezio indizeak daudela eta zein kasuetan eskatu ditzaketen (baita nola salatu betetzen ez bada), eta jabeek ezagutu beharko dute arau berria (baita premiazko neurriek arau-hauste larritzat definitu dutela indize-prezioak ez betetzea).
- Herritarrei prezio-tarte orientagarriak kalkulatzeko tresnak eskainiko zaizkie.
- Maizterrei zuzendutako informazio eta pedagogia-lana egitea, beren eskubideak baliatu ahal izan ditzaten. Izan komunikazio bidez, izan berariaz antolaturiko saioen bidez, edo izan pertinentea den espazioetan (GZZ, Gazteria, etab.). Horretarako EEB jarriko duen postontziaren berri emango da, eta tramitazioarekin lagunduko da. Era berean, Hondarribiko Udalak egon diren arau-hausteen jarraipena egingo du.

Helburua da merkatuaren segmentu eraginkorrenean eragitea eta alokairuaren hazkunde espekulatiboa mugatzea.

2) ETE eta ETL berrien ezarpena debekatzearen jakinarazpena

Premiazko neurriak indarrean sartzen direnean, gune tenkatu izendatutako udalerrietan ezingo dira ETE (Etxebizitza Turistikoak) eta ETL (Etxebizitza Turistiko Libreak) gehiago baimendu.

Udalak:

- Debeku horren berri emango du modu argian (webgunea, komunikazio ofizialak, sektoreko eragileei jakinarazpena).
- HAPO araudiarekin eta udal ordenantzekin lerrokatuko du neurri hori.
- Jabe komunitateei eta finka-administrariei informazioa zabalduko die.

- Jarraipena egin, eta ez du irekiera baimenik emango.

Helburua da presio turistikoaren hazkundea geldiaraztea eta bizitegi-merkatuaren tentsioa areagotzea saihestea.

3) Izendapena justifikatu duten adierazleen jarraipena egitea

Udalak urteroko jarraipen teknikoa egingo du, izendapena justifikatu duten aldagaiei buruz (prezioak, eskaria, edukitzaile handien jarduera, etxebizitza hutsak, etab.), eta Etxebizitza Mahaiaren baitan baloratuko du:

- Neurriek izan duten eragina.
- Behar diren doikuntzak.
- Izendapenaren mantentze edo egokitzapen beharrak.

Helburua da neurriak aplikatzea ez ezik, ebaluatzea eta egokitzea.

4) Izendapenaren inpaktua areagotzeko neurri osagarriak aktibatzea

Gune tenkatu izendapenak arreta publikoa ekarriko du, eta Udalak abagune hori baliatuko du etxebizitza-politiken ikusgarritasuna eta inpaktua areagotzeko. Horretarako:

- Babes publikoko etxebizitza berrien garapenaren komunikazioa indartuko da (1.1.1 ekintzarekin lotuta).
- Neurri fiskalen konbinazioa eta etorkizunean, kanona aplikatzeko aukera (1.2.3 eta 1.2.4 ekintzekin lotuta).
- Etxebizitza sail berriaren aurkezpen publikoa egingo da.
- Herritarrentzako leihatila bakarra aurkeztu eta operatibo jarriko da (4.1 ekintzarekin lotuta).

Laburbilduz, gune tenkatu izendapena ez da neurri isolatua izango; etxebizitza-politiken estrategia osoa indartzeko palanka gisa erabiliko da, progresiboki eta modu koordinatuan.

Arduraduna:
Hondarribiko Udala, Etxebizitza saila, Etxebizitza Mahaiaren bidez koordinatuta eta Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean.

KRONOGRAMA

Ekintza	Helburu nagusia	URTEA I	II	III	Lehentasuna
1.1.1 BPE eta HAPO garapenen aktibazioa	Babes publikoko etxebizitza berriak alokairu erregimenean lehenestea eta VISESArekin akordio estrategikoa	X	X	X	Altua
1.1.2 Zuzkidurazko etxebizitzen lanketa	Gazte eta adinekoentzako zuzkidura eredua definitzea	X	X	X	Altua
1.1.3 Etxebizitza eredu berriak	Co-housing eta formula berrien azterketa (HAPO ondoren)	X	X	X	Altua
1.1.4 Garapen berrietarako irizpide urbanistiko osagarriak	Etxebizitza eskuragarritasuna maximizatzeko irizpide osagarriak txertatzea	X	X	X	Ertaina
1.2.1 Etxebizitza hutsen errolda eta mobilizazioa	Errolda, informazioa eta Bizigunerako bideratzea	X	X	X	Altua
1.2.2 Bizigune aktibazioa	Alokabiderekin hitzarmena eta birgaitze-laguntzak 5 urterako	X	X	X	Altua
1.2.3 Neurri fiskalak (HGZ, kanona)	Errekargua eta hobari progresiboak aplikatzea	X	X	X	Altua

Ekintza	Helburu nagusia	Urtea I	II	III	Lehentasuna
2.1.1 Parkearen birgaitzea	Mendelu/Eskapatxulo eredua gauzatu eta hedatzeko balorazioa	X	X	X	Altua
2.2.1 Alojamendu turistikoen kontrola	HAPO araudia indarrean jarri eta presioa mugatzea	X	X	X	Altua
2.2.2 Lonjak, baserriak eta segregazioa	Irizpide murriztaileak aplikatu eta jarraipena egin	X	X		Baxua

Ekintza	Helburu nagusia	Urtea I	II	III	Lehentasuna
3.1.1 Gaztelagun eta Emantzipa sustapena	Gazteen emantzipazioa eta leihatila integratua	X	X	X	Altua
3.1.2 Eskubide subjektiboa bermatzea	Informazioa, arreta-puntu bakarra eta koordinazioa	X	X	X	Altua
3.1.3 GLL-EPE egokitzapena	Trantsizioa monitorizatu eta koordinazio sistema ezarri	X	X		Altua
3.1.4 Larrialdi etxebizitza estrategia	Araudia, poltsa diseinua eta eskualde ikuspegia	X	X	X	Ertaina

Ekintza	Helburu nagusia	Urtea I	Urtea II	Urtea III	Lehentasuna
4.1 Etxebizitza saila eta teknikariaren sorrera	Gobernantza egituratu eta leihatila bakarra sortzea	X	X	X	Altua
4.2 EJ eta VISESArekin akordio estrategikoak	Garapen berriak alokairu sozialera bideratzea	X	X	X	Altua
4.3 Gune tenkatu izendapena	Prezio-mugak aplikatzeko plana eta jarraipena	X	X	X	Altua
4.4 Neurri osagarriak eta komunikazioa	Izendapenaren inpaktua areagotu eta politika-sorta aktibatu	X	X		Ertaina