

A photograph of a multi-story residential building with a vibrant blue facade. The building features intricate white decorative timber framing, including vertical and horizontal beams, as well as stylized arched and diamond patterns. Several windows are visible, some with white frames and others with brown shutters. Balconies with black metal railings and flower boxes are attached to the building. The sky above is overcast and grey. A red rectangular box is overlaid on the lower portion of the image, containing white text.

Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatu deklaratzearekin lotutako ekintza-plana, maiatzaren 24ko Etxebizitza Eskubidearen Aldeko 12/2023 Legearekin bat etorriz.

AURKIBIDEA

1. PLANAREN XEDEA ETA IRISMENA	2
1.1 Testuingurua.....	3
1.2 Planaren xedea eta irismena.....	5
2. PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK.....	6
3. PLANAREN EGITURA.....	8
4. PLANAREN EDUKIA, ARDATZEN ARABERA.....	14
4.1 Ekintza Plana.....	18
4.2. Beste plan eta programa batzuekiko lotura	75
5. KRONOGRAMA.....	76

1. PLANAREN XEDEA ETA IRISMENA

1.1 Testuingurua

Agiri hau lotuta dago Bilboko Udalak, Etxebizitza Eskubidearen Aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea betez, egindako etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioarekin. Legearen 18.1 artikuluekin bat etorritik, «*Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu ahal izango dituzte, beren araudi erregulatzailan ezarritako irizpide eta prozeduren arabera eta nork bere eskumenen esparruan, helburu izanik herritarrentzat nahikoa etxebizitza ez eskaintzeko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan etxebizitzaren arloko jarduketak publikoak bideratzea, etxebizitzak merkatuan eskuratzeko modukoak izan daitezen, bat etorritik lurralde bakoitzak dituen premiekin*».

Legeak adierazitako kasuetan oinarrituta Bilboko etxebizitza-merkatuaren egoera aztertu ostean, Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko memoriak behar diren justifikazioa eta datuak ematen ditu dokumentu honek etxebizitza-merkatuan dagoen tentsioa arintzeko barne hartutako jarduketak babesteko. Hala, justifikazio-memoriak adierazten du alokatzeko eta hipoteka ordaintzeko kostuek hartzen dutela, udalerrian, errenta erabilgarriaren zati nabarmena. Hori horrela, Bilbo udalerri oso Lehen Irizpide gisa ezarritako atalaseen gainetik dago; hau da, irizpide horrek adierazten du udalerriko familiek zer aukera ekonomiko dituzten alokairu edo hipotekaren kostuei eta etxeko oinarritzko gastu eta hornidurei aurre egiteko, aztertutako eremuko biztanleen batez besteko familia-errenta erabilgarriarekin alderatuta.

Azterketa egiteko, alokairua gehi oinarritzko horniduren kostuen batez besteko gastua alderatzen da batez besteko familia-errenta erabilgarriarekin. Etxebizitza-eremu tentsionatu deklaratu dadin, etxebizitzaren eta oinarritzko horniduren gastuek batez besteko familia-errentaren % 30 gaituzten behar dituzte. Ondorengo taulan ageri dira justifikazio-memorian etxebizitza-eremu tentsionatu deklaratzeko lortutako emaitzak:

1. taula. Bilboko udalerria eremu tentsionatu gisa ebaluatzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen Lehen Irizpideari jarraituz.

Iturria: Maiatzaren 24ko Etxebizitza Eskubidearen Aldeko 12/2023 Legearekin bat etorritik Bilbo eta haren barrutiak bizitegi-merkatu tentsionatu deklaratzeko memoria.

	Batez besteko familia-errenta erabilgarria, urtekoa (2022) ¹	Hileko batez besteko alokairua (2022) ²	1. irizpidea
1. barrutia. Deustu	41.242 €	803,20 €	% 30,70
2. barrutia. Uribarri	36.897 €	712,50 €	% 31,36
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	34.242 €	681,00 €	% 32,69
4. barrutia. Begoña	34.060 €	726,50 €	% 34,47
5. barrutia. Ibaiondo	36.441 €	732,70 €	% 32,42
6. barrutia. Abando	67.447 €	1.0180,20 €	% 22,60
7. barrutia. Errekalde	35.985 €	747,60 €	% 33,33
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	38.489 €	756,00 €	% 31,42
Bilboko Udalerria	41.400 €	791,50 €	% 30,24

Aurreko taula ikusita eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2024ko azaroan egindako *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostenean* azaldutako datuak, eta kontuan hartuta efektuak zabaldu egiten direla azterketa honen esparruan aztertutako eremuen artean, **Bilboko udalerri osoa deklaritzen**

¹ Eustati egindako zuzeneko kontsultatik datozen datuak.

² 2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratuetako batez besteko alokairuetatik lortu dira datuak. Alokairu Merkatuaren Estatistikaren 2023ko urteko txostenean daude argitaratuta (Iturria:

da etxebizitza-eremu tentsionatu, Etxebizitza Legeak ezarritako Lehen Irizpidea Bilboko udalerri osoan betetzen delako. Hala, Bilboko udalerria osatzen duten barruti guztiak har daitezke etxebizitza-eremu tentsionatutzat, izan ere, batez besteko alokairuak eta oinarritzko hornidurek batez besteko familia-errenta erabilgarriaren % 30etik gorakoa hartzen dute.

6. barrutian (Abando) ez da gainditzen egoiliarren familia-errenta erabilgarriaren gaineko batez besteko gastuaren % 30 hori, halere, hura ere sartu behar da beste zazpi barrutiek batera, merkatuko dinamikek eragin osoa baitute udalerri osoan, eta kanpoan utziz gero, Deklarazioaren bitartez lortu nahi diren xedeak zapuztuko lirateke.

Legez ezarritako bigarren irizpideari dagokionez, ondorengo taulan laburbilduta daude azterketatik lortutako emaitzak. Kasu horretan, eremua tentsionatu deklaratzeko, etxebizitza-kostuaren gorakada % 3 handiagoa izan beharko da aldi horretan erreferentziako autonomia-erkidegoan izandako KPlarena baino. EAeri dagokionez, erreferentziako aldian (2018-2023) KPlaren bilakaera % 16,42koa izan da, Eustaten datuen arabera. Horrenbestez, irizpidea betetzeko, alokairu-prezioaren hazkundea **% 16,42 + % 3 = % 19,42** izan behar da aldian:

2. taula. Bilboko udalerria eremu tentsionatu gisa ebaluatzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen Lehen Irizpideari jarraikiz.

Iturria: Maiatzaren 24ko Etxebizitza Eskubidearen Aldeko 12/2023 Legearekin bat etorritz Bilbo eta haren barrutiak bizitegi-merkatu tentsionatu deklaratzeko memoria.

	Batez besteko hileko alokairua (2018)	Batez besteko hileko alokairua (2023)	2. irizpidea
1. barrutia. Deustu	759,50 €	830,90 €	% 9,40
2. barrutia. Uribarri	670,80 €	795,30 €	% 18,56
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	612,70 €	708,70 €	% 15,67
4. barrutia. Begoña	678,30 €	745,70 €	% 9,94
5. barrutia. Ibaiondo	692,30 €	751,50 €	% 8,55
6. barrutia. Abando	984,40 €	1.051,20 €	% 6,79
7. barrutia. Errekalde	690,30 €	767,60 €	% 11,20
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	710,80 €	772,60 €	% 8,69
Bilboko Udalerrria	724,74 €	814,50 €	% 12,39

Bigarren irizpideari jarraikiz, barruti bakar batek ere ez du betetzen eremu tentsionatu deklaratzeko baldintza.

Horrenbestez, eta lehen irizpidearen azterketan oinarrituta, Ekintza Planaren dokumentu honetan jaso da zer ekintza aurreikusten diren Bilboko udalerri osoan etxebizitza-eremu tentsionatu deklaratu eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioan erregistratu osteko hiru urteko aldian.

1.2 Planaren xedea eta irismena

Bilboko udalerria etxebizitza-eremu tentsionatu deklaratzuz helburua da udalerriko biztanleek etxebizitza duina eskuratzeko orduan dituzten desberdintasunak murriztea. Horregatik, Planak honako hau du **xede**:

Bizitegi-irtenbide duinak, irisgarriak eta jasangarriak sustatzea, haien bitartez Bilboko herritarren beharrei erantzuteko, pertsonen bizi-kalitatea hobetzeko eta gizarteratzea eta hiri-garapena laguntzeko. Eta horrela, etxebizitza-merkatuaren gaineko presioa murriztea. Deklarazioaren ondorioz honako konpromiso hau hartzen du Bilbok: politika inklusiboak ezartzea eskari handiko eremuetan bizitegi-presioa arintzeko; eragile publiko eta pribatuekin elkarlanean aritzea, eta herritarren parte-hartzea sustatzea, herritarrek etxebizitza eskuratzeko aukera hobea izan dezaten, eta hirian benetan gauzatu dadin etxebizitza duin eta irisgarria eskuratzeko eskubidea.

Planaren eta Etxebizitza Arloaren ikuspegiari dagokionez, Plan honen ikuspegia honela definitzen da:

Bilbon lortu nahi dugu udalerrian etxebizitza eskuratzeko inklusiboa, irisgarria eta jasangarria izan dadin; horretarako, bizitegi-eskaintzaren eta -eskariaren arteko oreka erdietsi nahi da, bertako herritar guztiek etxe duinerako eskubidea bermatua izan dezaten. Politika publikoen eta hiri-plangintzaren arteko oreka egotea nahi dugu, sektore publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzak sustatuz, eskari handiko eremuetan presioa murrizteko, infraerabilitako eremuak berroneratzea sustatzeko eta etxebizitza irisgarriak eraiki daitezen errazteko, horrek guztiak lagunduko baitu izaten herritarren bizi-kalitatea hobetzea ahalbidetzen duten udalerria eta etxebizitza-merkatua.

Planaren xedeak eta ikuspegiak bat egiten dute 2024-2027 aldirako Bilboko Etxebizitzaren Plan Estrategikoan ezarritakoekin —plan hura zegoen indarrean etxebizitza-eremu tentsionatu deklaratzeko unean—. Ekintza Plan hau Etxebizitzaren Plan Estrategikoaren ildotik joan behar da, bi planok erantzuten baitiote Bilboko Udalak etxebizitza duina eta irisgarria eskuratzeko eskubidearekin hartutako konpromisoarekin; hala, etxebizitza ongizate-egoeraren bosgarren oinarritzat jotzen da, eta etxebizitza-politika, berriz, gizartearen garapen jasangarrirako funtsezko tresnatzat. Bilbori dagokionez hori bereziki garrantzitsua da Bilbo balio-hiri bilakatzeko helburuaren barruan.

2. PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

Ekintza Planaren helburuek, hau da, etxebizitza-merkatuaren gaineko tentsio-egoera konpontzekoek, bat egin behar dute lehendik, batez ere tokiko mailan, onetsitako politika eta planekin. Bilboko Udal Etxebizitzak TEAko Zuzendaritza Batzordeak 2024-2027 aldirako Bilboko Etxebizitzaren Plan Estrategikoa onetsi zuen, eta bertan honako helburu hauek zehazten dira Ekintza Plan honi dagokionez:

- Politika eta programak etxebizitza duin eta irisgarriaren alde jartzea, udalaren lehen estrategiko modura.
- Udal-etxebizitza publikoak gehituz jarraitzea.
- Udal-etxebizitza publikoei balio handiagoa ateratzea, eta gizarte-premiako erabilera berrietara zuzentzea.
- Lotura eta sinergiak hobetzea Udalaren etxebizitza-politikaren eta Bilboko garapen jasangarriarekin lotutako gainerako politiken artean, eta batez ere garapen ekonomikoko eta talentua erakartzeko politikarekin.
- Herritarren eta gizartearen parte-hartze handiagoa lortzea udalaren etxebizitza-politika lantzen, haren jarraipena egiten eta ebaluatzen.
- Etxebizitzaren arloko udal-zerbitzuak neurri handiagoan eta kanal berriekin gerturatzea bilbotarregana.
- Sareetako partaidetza eta bestelako eragileekiko lankidetzak nahiz digitalizazioa areagotzea, etxebizitza sustatu eta kudeatzearen arloko berrikuntzarako bide gisa.

Etxebizitza Planean jasotako helburu horiek ez ezik, espezifikoki planteatzen dira, halaber, Ekintza Planerako honako helburu hauek etxebizitza-eremu tentsionatua arintze aldera:

- Herritarrek etxebizitza duina eta irisgarria hobeto eskuratzeko behar diren baliabideak biltzea.
- Neurriak aplikatzea alokairu-merkatuan etxebizitza gehiago eskuragarri egon daitezen.
- Etxebizitzaren merkatuan dauden desorekak zuzentzeko mekanismoak bilatzea.
- Hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzea sustatzeko neurriak identifikatzea eta aplikatzea.
- Etxebizitzak birgaitu daitezen sustatzea, eta bereziki nabarmentzea etxebizitza hutsak hobetzea eta alokairuko etxebizitza gehiago egotea.

3. PLANAREN EGITURA

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak (aurrerantzean, EEB) *Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza-plana prestatzeko eredu*an proposatutako egiturak Ekintza Plana lau ardatz handitan antolatzen du. Ardatzez gain, EEBk proposatutako hierarkiak ardatzei lotutako programak ere hartzen ditu barnean, Planaren egituraketa errazteko, eta ekintza zehatzak ere jasotzen dituzte. Era horretan, Ekintza-planak honako egitura hau izango du:

5 ardatz

14 estrategia

40 ekintza

Eredu horretan oinarrituta, Ekintza Plana jarduteko bost ardatz hauetan egituratzen da:

1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea



- 🎯 Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea eta hobetzea

2. ardatza: Bizitegi-eraikinen parkean eta hiri-berroneratzean egin beharreko jarduketak



- 🎯 Bilbon eraikitako eraikinen eta etxebizitzaren parkea birgaitzea eta hobetzea

3. Ardatza: Kolektibo zaurgarrien prestazio-, alokairu- eta babes-sistema



- 🎯 Etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten kolektiboak laguntza- eta prestazio-baliabide zabala eskaintzen jarraitzea

4. Ardatza: Etxebizitza-eremu tentsionatuak arautzea



- 🎯 Etxebizitzaren merkatuaren gaineko tentsioa murrizteko neurri espezifikoak ezartzea.

5. Ardatza: Gobernantza eta erakundearen koordinazio sistemak



- 🎯 Erakundeek etxebizitzaren arloko jarduerak aktibatzearen mekanismoak ezartzea.

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

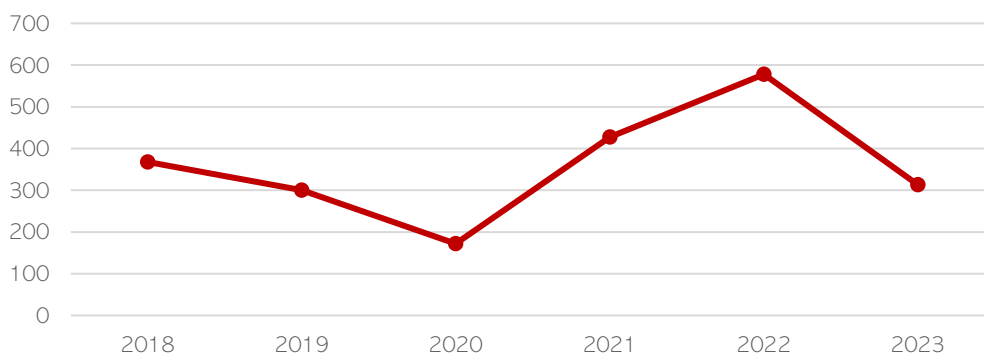
«Alokairu eskuragarria sustatzea»ri buruzko 1. ardatzak merkatuan erantzuna eraginkortasunez eta garaiz eman nahi du, eta, askotariko ekintzen bitartez, bertan parte hartzen duten eragileen gainean eragin. Ardatzak oinarri hartzen ditu Bilbon alokairuaren arloan dagoeneko hartutako neurriak.

Etxebizitza-eremu tentsionatuak deklaratzeko justifikazio-memorian azaldu bezala, alokairuko edukitza-erregimena gero eta ohikoagoa da Bilbon; hala, portzentajezko 5 puntu egin du gora azken hamarkadan, 2011tik 2021era arte (urte horietako etxebizitzaren kopuruari buruzko datuak ditugu, edukitza-erregimenaren arabera bereizita).

Bilbon 5.290 laguntza izapidetu eta eman dira, ohiko etxebizitzaren alokairua ordaintzeko.

Ardatz honen barruko ekintzek lortu nahi dute Bilbotarrek etxebizitza errazago eskura dezaten eta udalerriko etxebizitza-premia ase dadin, alokairu-prezioen goranzko bilakaerari eta merkatuak gaur egun dagoen eskaria asetzeko duen ezintasunari erantzuteko. Etxebizitzaren kopurua etxebizitza babestuak eraikiz handitzea (direla babes ofizialeko etxebizitzak, direla zuzkidura-bizitokiak, direla bestelako formatuak) berme bat izango da erakunde publikoen erantzukizunetik.

Bilbon hasitako etxebizitza babestuak guztira



1. irudia: Bilbon hasitako etxebizitza babestuak guztira.
Iturria: Bilbao Behatokia.

2. ARDATZA – BIZITEGI-ERAIKINEN PARKEAN ETA HIRI-BERRONERATZEAN EGIN BEHARREKO JARDUKETAK

Jarduketaren 2. ardatzak, «Bizitegi-eraikinen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea» izenekoak, administrazio publikoek gauzatu eta zuzendutako Bilboko etxebizitzak birgaitzeko eta hobetzeko jarduketak hartzen ditu barne.

Ardatz honetan Europako funtsak mekanismo garrantzitsua dira era horretako jarduketak finantzatzeko. Horren adibide da Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planeko (SEEP) bizitegi-birgaitzeko programa da, hartara 3.420 milioi euro bideratu baitziren Europako *NextGenerationEU* funtsetatik. EAEn, bereziki, haren helburua izan zen inpaktua izatea, gutxi gorabehera, 7.773 etxebizitzatan eta Eusko Jaurlaritzak mobilizatutako 39.140 milioi euroko inbertsioan³.

Visesa, Bilboko Udal Etxebizitzak TEA —eta atxikita dagoen Bilboko Udaleko Etxebizitza Saila— eta Surbisa izango dira planifikatutako ekintzak gauzatzeaz arduratuko diren erakundeak. Eusko Jaurlaritzaren Visesa sozietateari agindu zaio autonomia-erkidegoko etxebizitza-politika garatzea, bai bertako lurzorua kudeatuz, bai birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko esku-hartzeekin lankidetzan arituz eta halakoak bultzatuz. Bilboko Udal Etxebizitzak TEA erakunde autonomoa da, kudeatzeko autonomia eta erabateko gaitasun juridikoa dituen, eta Bilboko Udalaren Etxebizitza Sailera atxikia dago. Haren xedea da lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatuan esku hartzea etxebizitzak sustatu, eskuratu eta mobilizatzeko, eta betearaztea, halaber, etxebizitza babestuak sustatzearen arloan egoki iritzitako edo Bilboko Udalak agindutako planak eta programak. Surbisa, berriz, Bilboko Udalaren Hiri Berroneratzeko Sailaren mende dago, eta udalerrian modu integralean esku hartzeaz arduratzen da, hirigintzaren, gizartearen eta ingurumenaren arloko alderdiak barne hartuta.

Aurreko urteetan, Bilboko Udalak, Bilboko Udal Etxebizitzak TEAren eta Surbisaren bitartez, 26,5 milioi euroko inbertsioa mobilizatu zuen birgaitzeko obretan.

Orotara, bigarren ardatz honen barruko jarduketek funtsezko hobekuntza lortu nahi dute etxebizitzaren alorrean, era horretan merkatuan dauden etxebizitzaren kopurua handitzeko, gaur egungo etxebizitzaren kalitatea hobetzeko, eta etxebizitzaren eskaintzaren eta prezioen artean dauden desorekak ezabatzeke.

³ EAeko Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak 2022/06/30ean emandako datuak (<https://www.euskadi.eus/energia-efizientzia-hobetzeko-eraikinak-birgaitzeko-next-generation-funtsen-helburuak/web01-a2next/eu/>)

3. ARDATZA – KOLEKTIBO ZAURGARRIEN PRESTAZIO-, ALOKAIRU-ETA BABES-SISTEMA

3. ardatzari dagokionez («Prestazioen, alokairurako laguntzen eta kolektibo zaurgarriak babesteko sistema»), 4 estrategia garatzea proposatzen da; estrategiok, eragin positiboa izango dute udalerriko kolektibo zaurgarrietan, eta behar besteko laguntza publikoa bizitza-estandar egokia bermatzeko.

Ardatz honetan, erakundeen arteko lankidetzak lagunduko du ezarritako xedeak bete daitezen. Etxebiderekiko lankidetzak da horren erakusle; erakundeok sorospenen eta dirulaguntzen milaka eskaera izapidetzen dituzte urtero, hala nola etxebizitzarako prestazio ekonomikoarenak (aurrerantzean, EPE). Bilboko herritar askok eskatzen dituzte laguntzok.

Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE) da Eusko Jurlaritzak ohiko etxebizitzaren alokairu-kostuak ordaintzeko jarritako laguntza, Etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarriaren ordeiz.

Gainera, aurretik sortutako laguntza-lerroak osatzen eta indartzen saiatuko gara, hala nola Gaztelagun lerroa eta gizarte-larrialdiko laguntzak; hartarako, informazioa, laguntza eta izapidetzea emango dituzte Bilboko etxebizitza-bulegoan, bestelako zerbitzuekin batera (adibidez, utzarazpenen aurreko laguntza).

4. ARDATZA – ETXEBIZITZA-EREMU TENTSIONATUAK ARAUTZEA

4. ardatzak («Etxebizitza-eremu tentsionatuak arautzea») ekintza zehatzak jasotzen ditu, merkatu tentsionatuko eremuaren egoera konpontzeko eta egindako partaidetzazko prozesuan identifikatutako arazo nagusiak arintzeko. Prozesu horretan higiezinaren merkatuarekin zerikusia duten eragile interesdunen iritzia bildu eta gehitu da.

Oraingo egoeran —hau da, etxebizitza-eskatzaileei galdatzen zaizkien prezioak eta kondizioak arindu beharreko oztopo nagusietako bat diren honetan—, ezinbestekoa izango da prezioen etengabeko bilakaeraren berri ematen duen tresna edukitzea, etorkizuneko erabakiak egoki hartuko badira. Nabarmendu behar da, gainera, identifikatutako bestelako arazoei ere heldu beharra, hala nola etxe turistikoaren arazoari, etxebizitza-merkatuaren oraingo egoeran kontuan hartu beharreko baldintzatzailea izan baitira.

EiNen datuen arabera, Bilbon 1.171 etxebizitza turistikoko zeuden 2023ko abuztuan; alegia, Bilboko etxebizitza guztien % 0,7.

5. ARDATZA – GOBERNANTZAKO ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIORAKO SISTEMAK

Azkenik, **5. ardatzak («Gobernantza eta koordinazio instituzionaleko sistemak»)** zeharkako ardatzarena egingo du; hori horrela, planaren jarraipen eta kontrolerako neurriak garatuko ditu haren trazabilitatea egitea errazagoa izan dadin, eta lortutako aurrerapenak nahiz lortzeko dauden mugarriak baliosteko informazio egokia edukitzeko. Hartarako, lehenik, zenbait kontrol-adierazle diseinatuko dira, jarduketa bakoitzean eta Planaren inpaktu osoan izandako aurrerapenak parametrizatzeko. Adierazleok planaren ebaluazioetan erabiliko dira ekintzen inpaktuaren efikazia-maila eta haien betetze-maila zehazteko.

Ardatzaren azken emaitza da Bilboko Etxebizitzaren Udal Bulego sortu berria. Proiektu berritzailea da, eta etxebizitzaren gaineko arreta-zerbitzu osoa emango die herritarrei sektorean esperientzia duten profesional espezializatuen bitartez. Bulegoaren xedeak, ikuspegiak eta balio orokorrek guztiz egiten dute bat planak dituenekin, eta helburutzat dute etxebizitza-merkatuaren egoera eta etxebizitza eskuratzeko aukera hobetzea.

4. PLANAREN EDUKIA, ARDATZEN ARABERA

Ekintza Plan hau eremu tentsionatuko deklarazioen aurreko erantzuna da, eta aurreko atalean adierazitako ildoen arabera egituratzen da. Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak zenbait mekanismo azaltzen ditu, gobernu zentralak eta Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioak etxebizitza-eremu tentsionatu gisa deklaratzaren diren udalerri edo lurraldeen esku jartzen dituztenak. Legeak, 18.5. artikuluan, honako mekanismo hauek jasotzen ditu:

«Etxebizitzaren arloan eskumena duen ministerio-sailak, Estatuaren eskumenak egikaritzean, berriazko programa bat garatu ahal izango du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu horietarako, lurralde-administrazio eskudunarekin adostuta, eta lurralde-aniztasuna aintzat hartuta, hala hiri- edo metropoli-guneetako nola landaguneetako. Programa horrek indarrean dagoen etxebizitza arloko estatu-plana aldatuko du edo hari erantsiko zaio, eta Estatua honako hauek egiteko gaituko du:

a) Administrazio eskudunekin eta sektore pribatuarekin lankidetzan aritzeko formulak bultzatzea, eremu horretan eta haren ingurunean etxebizitza eskuragarriaren eskaintza sustatzeko.

b) Lurralde-eremu horretarako finantzaketa-neurri espezifikoak diseinatzea eta hartzea, alokairu eta salmenta-prezioak geldiarazten edo murrizten lagun dezaketenak.

c) Neurri edo laguntza publiko espezifiko gehigarriak ezartzea indarrean dagoen etxebizitza arloko estatu-planaren barruan, plan horretan jasotzen diren aurreikuspenen arabera».

18.5 artikulua horren arabera, Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioak aukera ematen die udalei etxebizitza-eremu tentsionatuak modu justifikatuan deklaratu ditzaten beren udalerrietan, egoera horri erantzuteko larrialdi bereziko neurriak hartu ahal izateko eta, modu horretan, biztanleek etxebizitza eskuratzeko aukera izan dezaten bermatzeko.

Hala, Ekintza Plan honek hurrengo hiru urteko (2025-2028) ekintzak jasotzen ditu, Bilbon etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioa onartzen denetik. Hala ere, deklarazio hori luzatu ahal izango da, baldin eta hura sustatu zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute. Ekintza Planak honako ekintza hauek jaso behar ditu:

1. ARDATZA – ARRAZOIZKO PREZIOKO ALOKAIRUA SUSTATZEA

1.1 estrategia. Etxebizitza publikoak sortzea	1.1.1 ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea 2024-2027 aldian
	1.1.2 ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea
	1.1.3 ekintza. Partzela eta lurzoru erabilgarriak identifikatzea
	1.1.4 ekintza. Lankidetza publiko-pribatuko programa Zorrotzaurreko RZ 14 partzelan 158 etxebizitza sustatzeko alokairu eskuragarriko erregimenean
1.2 estrategia. Alokairu-merkatuan bitartekaritza-programak sustatzea eta etxebizitza hutsak mobilizatzea	1.2.1 ekintza. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa
	1.2.2 ekintza. Bizigune eta ASAP programak indartzea eta, ezagutzera emanez, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programok sustatzea
	1.2.3 ekintza. Alokairu eskuragarria sustatzeko etxebizitza hutsak egokitzeko dirulaguntzak
1.3 estrategia. Bizitegi-baliabideak ugaritzea Plangintza egokituz	1.3.1 ekintza. Ekipamendu-erabilerak bizitegikoak bihurtu ahal izateko aukera aztertzea
	1.3.2 ekintza. Eraikinetan bizitegikoak ez diren erabilerak merkataritza-lokaletarako birbideratzen laguntzea
	1.3.3 ekintza. Bizitegi-etxebizitzak zatikatzeko pizgarriak
1.4 estrategia. Aurrekontu-jasangarritasuna etxebizitza eskuragarrietan inbertitzeko	1.4.1 ekintza. Udalaren Lurzoru Ondareen urte anitzeko antolamendua, ondasunen eta eskubideen balantzean urte anitzeko inbertsioaren % 2,5era iristeko.

2. ARDATZA – BIZITEGI-ERAIKINEN PARKEAN ETA HIRI-BERRONERATZEAN EGIN BEHARREKO JARDUKETAK

2.1 estrategia. Lehendik eraikia dagoen etxebizitza-parkea birgaitzea sustatzea	2.1.1 ekintza. Jabekideen komunitateei eta partikularrei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren laguntzak sustatzea
	2.1.2 ekintza. Bilboko Udalaren laguntzak jabekideen erkidegoentzat eta partikularrentzat
	2.1.3 ekintza. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko plan espezifikoak: Next Generation eta IEEP (Inbertsio Estrategikoen Erakundearteko Plana)
2.2 estrategia. Pizgarri fiskalak etxebizitzaren arloan	2.2.1 ekintza. Etxebizitza babestuaren sustapena bultzatzeko neurri fiskalak
	2.2.2 ekintza. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzea sustatzeko neurri fiskalak

3. ARDATZA – KOLEKTIBO ZAURGARRIEN PRESTAZIO-, ALOKAIRU- ETA BABES-SISTEMA

3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak	3.1.1 ekintza. Eusko Jaurlaritzaren Gazteria Zuzendaritzaren Emantzipa Programako dirulaguntzen jarraipena eta informazioa
	3.1.2 ekintza. Gaztelagun sustatu eta Emantziparekin koordinatzea
	3.1.3 ekintza. Etxebizitza publikoa esleitzeko plana, emantzipazioa eta talentuaren itzulera errazteko
3.2 estrategia. Eusko Jaurlaritzak alokairurako emandako laguntzen jarraipena eta koordinazioa	3.2.1 ekintza. Etxebizitzarako eskubide subjektiboa sustatzea
	3.2.2 ekintza. DSBE-EPO prestazioaren eta prestazioa EPE bihurtzeko prozesuaren jarraipena

3.3 estrategia. Lehentasunezko kolektiboek etxebizitza eskuratzea sustatzea	3.3.1 ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)
	3.3.2 ekintza. Bizileku-hautabideak bazterketa-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzat
	3.3.3 ekintza. Udal Zerbitzuan bitartekaritza garatzea etxegabetzeen aurrean
	3.3.4 ekintza. Errotazio-estandarrak definitzea, etxebizitza eskuragarri gehiago egon daitezen, 600 unitate esleitze aldera
	3.3.5 ekintza. Bilboko etxegabetasun-egoerari arreta emateko programak
4. ARDATZA – ETXEBIZITZA-EREMU TENTSIONATUEN ERREGULAZIOA	
4.1 estrategia. Eremu tentsionatuko deklarazioaren ondoriozko estrategiak eta tresnak	4.1.1 ekintza. Alokairu-prezioen kontrola eta kontratuko baldintzen luzapena
	4.1.2 ekintza. Etxebizitza Behatokian eremu tentsionatuen parametroak definitzea
4.2 estrategia. Edukitzaile handien gaineko jarduketa	4.2.1 ekintza. Identifikazio izenduna bitartekaritza-proposamena egin eta jarraipen- eta lankidetzak-akordioa hitzartzeko
	4.2.2 ekintza. Birgaitzeko pizgarrien plana edukitzale handientzat, etxebizitza hutsak mobilizatzeko
	4.2.3 ekintza. Lehentasunez eskuratzeko eskubideak ezartzea, etxebizitzaren parke publikoa handitzeko
4.3 estrategia. Ostatu turistikoaren kontrola: erregulazioa eta ostatuok jartzeko pizgarriak kentzea	4.3.1 ekintza. Jarraipena egiteko mekanismo monitorizatu bat ezartzea
	4.3.2 ekintza. Jabekideen erkidegoei laguntzeko protokoloa, turismo-jarduerak mugatzeko
	4.3.3 ekintza. Lizentziak kautelaz eteteko neurriak finkatzea
5. ARDATZA – GOBERNANTZAKO ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOARAKO SISTEMAK	
5.1 estrategia. Bilboko Etxebizitza Bulegoa	5.1.1 ekintza. Bilboko Etxebizitza Bulegoaren zerbitzuak handitzea
	5.1.2 ekintza. Bulegoaren erabilera dinamizatzeko eta sustatzeko programak
5.2 estrategia. Planaren jarraipena egin eta hedatzeko sistemak	5.2.1 ekintza. Plana neurtzeko adierazleak ezartzea
	5.2.2 ekintza. Planaren urteko ebaluazioa eta Etxebizitzaren Behatokiarekiko lotura
	5.2.3 ekintza. Etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioa eraginkorki komunikatzeko ekintzak
	5.2.4 ekintza. Planaren balio soziala monetizatzea

4.1 Ekintza Plana

Jarraian, proposatutako ekintza bakoitzaren helburuari eta edukiari buruzko deskribapen zehatza eta sakona egingo dugu, ardatz estrategikoaren arabera:

1. ARDATZA

ARRAZOIZKO PREZIOKO ALOKAIRUA SUSTATZEA

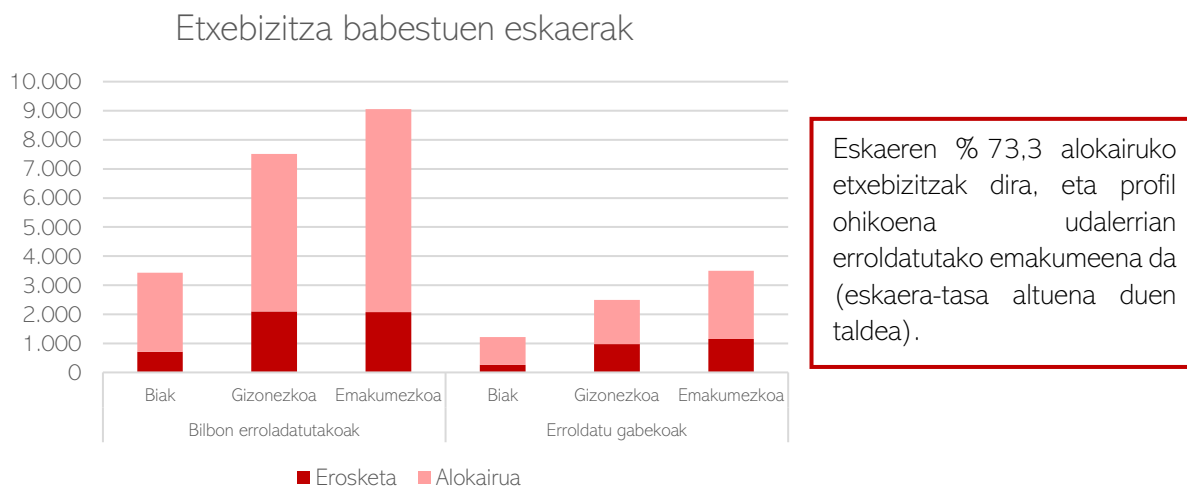
1.1. ESTRATEGIA. | Etxebizitza publikoak sortzea

1.1.1 ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea 2024-2027 aldian

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udala, Bilboko Udal Etxebizitzak, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan

ABIAPUNTUA

Bilbon bat egiten dute Eusko Jaurlaritzaren jarduerak (Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren bitartez) eta Bilboko Udalaren jarduerak. Bi erakundeek zuzkidurazko alokairu sozial jasangarrirako asmo handiko etxebizitza-plan bat dute, Etxebiden erregistratutako eskaera murriztera bideratua. Etxebideren zein Alokabideren bidez etxebizitza-eskaera ugari egiten dira eta ez dago eskaintza nahikorik eskaera horiei erantzuteko. 2024. urtearen hasieran, 27.215 etxebizitza-eskaera aktibo zeuden Bilbon. Hurrengo grafikoan datu hori udalerrian eta udalerritik kanpo erroldatutako pertsonen artean banatzen da, eta eskatutako etxebizitza-araubidea azaltzen da (erosi edo alokatu):



2. irudia Etxebizitza babestuaren eskaerak, araubidearen, generoaren eta erroldaren arabera.

Iturria: guk geuk egina, Etxebideren datuetan oinarrituta.

Testuinguru horretan, etxebizitza babestuen eskaera (erosteko zein alokatzeko) oso altua da Bilbon gaur egun dagoen etxebizitza babestuen eskaintzarekiko. Hori dela eta, plan honen lehentasunetako bat izango da etxebizitza berriak erabilgarri jartzea, etxebizitza-eskaeraren zati bati erantzuten saiatzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza berriak eraikitzea eta ematea. Ekintza Planaren erreferentziazko aldian, 1.090 egoitza-baliabide berri eraikitzea eta entregatzea aurreikusten da. Horietako 890, Eusko Jaurlaritzak Bilbon egindako jarduketan ondoriozkoak izango dira. Visesak gaur egun egiten duen etxebizitza-sustapenaren arabera, honako hauek daude eskuragarri:

- Alokairuko babes ofizialeko 385 etxebizitza:
 - 319 Boluetan.
 - 66 Zorrotzaurren.
- 182 etxebizitza sozial, alokairuan:
 - 23 Gorteetan.
 - 12 Olabeagan.
 - 84 Larreagaburun.
 - 63 Boluetan.



3. irudia: Babes ofizialeko 175 etxebizitza alokairuan eskuratzeko promozioa Boluetan.

1.1.2 ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udal Etxebizitzak, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan

ABIAPUNTUA

Eskatzaileen erregistroan eskaerak gora egiteak (% 60tik gorako igoera) bizi-ibilbidera egokitutako eta errotazioaren mendeko (5 urte) bizitegi-baliabideetan jarduteko beharra planteatzen du, kolektibo espezifikoak (gazteak, adinekoak eta gizarte-zerbitzuetako kolektiboak) arreta emateko, belaunaldien arteko harremanak eta gizarte-nahasketa aintzat hartuta, bazterkeria-eremuak eta ghettoak prebenitzeko.

Zuzkidura-bizitokiak instalazio eta zerbitzu komunak dituzten bizitegi-baliabideak dira, 30 eta 40 m² arteko azalera dutenak. Apartamentu horietako batzuek, dena den, 51 m² inguruko azalera dute, mugikortasun-arazoak dituzten pertsonen beharretara egokitzeko.

2024aren amaieran, Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak zuzkidura-bizitokiaren bigarren fasea eraikitzeari ekin zion Ametzolan. Lehen fasea 2021ean amaitu zen, eta, handik gutxira, 66 zuzkidura-bizitoki esleitu ziren. Bigarren fase honetan 93 zuzkidura-bizitoki berri eraikitzea aurreikusten da, eta 2026an amaituko da.

Gaur egun, Bilbok 86 zuzkidura-bizitoki ditu, horietatik 20 Ibaiondo barrutian, zehazki Miribilla auzoan; gainerako 66ak, aurreko paragrafoan aipatutako Ametzolako partzelen 1. faseari dagozkio.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

200 zuzkidura-bizitokiaren sustapena, 25 milioi euroko inbertsioarekin, honako partzela hauetan: Ametzolako 80C partzela, 93rekin; Gaztelondoko poligonoa, 40; eta Arabella, 68 bizitoki. Testuinguru horretan, gainera, lurzoruei buruzko hitzarmenak eta horien garapena sustatuko dira Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin.

1.1.3 ekintza. Partzela eta lurzoru erabilgarriak identifikatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Hiri Plangintzaren, Proiektu Estrategikoen eta Espazio Publikoaren Arloa

ABIAPUNTUA

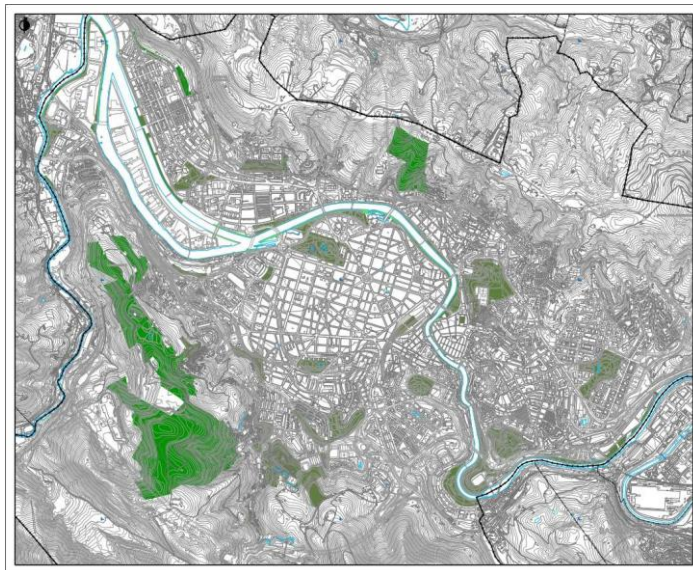
Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak zehazten duenez, Bilbok gehienez ere 16.264 etxebizitza gehigarri izango ditu. Epe luzera, gutxi gorabehera, 15.300 etxebizitza berri egitea aurreikusten da.

Hona hemen etxebizitza berrien kokapenaren arabera antolamendu-proposamena:

*3. taula. Etxebizitzak eraikitzeko gehieneko gaitasuna, barrutiaren arabera.
Iturria: guk geuk egina, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren datuetan oinarrituta.*

Barrutia		Etxebizitza kopurua
01	Deustu	6.315
02	Uribarri	565
03	Otxarkoaga-Txurdinaga	241
04	Begoña	1.002
05	Ibaiondo	378
06	Abando	1.388
07	Errekalde	2.101
08	Basurtu-Zorrotza	3.310
Guztira		15.300

Espazio libre orokorren azalera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2023ko otsaileko azken datuen arabera, 3.240.555 m²-koa da. Kokapena eta banaketa geografikoa hurrengo irudian agertzen da.



4. irudia: Bilboko espazio libre orokorren mapa (2023ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra)

Udalerrian erabilgarri dauden eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta barruti bakoitzari lotutako hirigintza-arauetan jasota dauden lurzoruen fitxa hauetan, partzelak lagatzea aurreikusten da, sustapenen zati bat babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE) edo prezio tasatuko etxebizitzetarako (PTE) erreserbatzeko:

DE.01 SAN IGNACIO-ELORRIETA AZPIESPARRUA: "DE.01.1" (DEUSTU)

Azpiesparruaren mugak



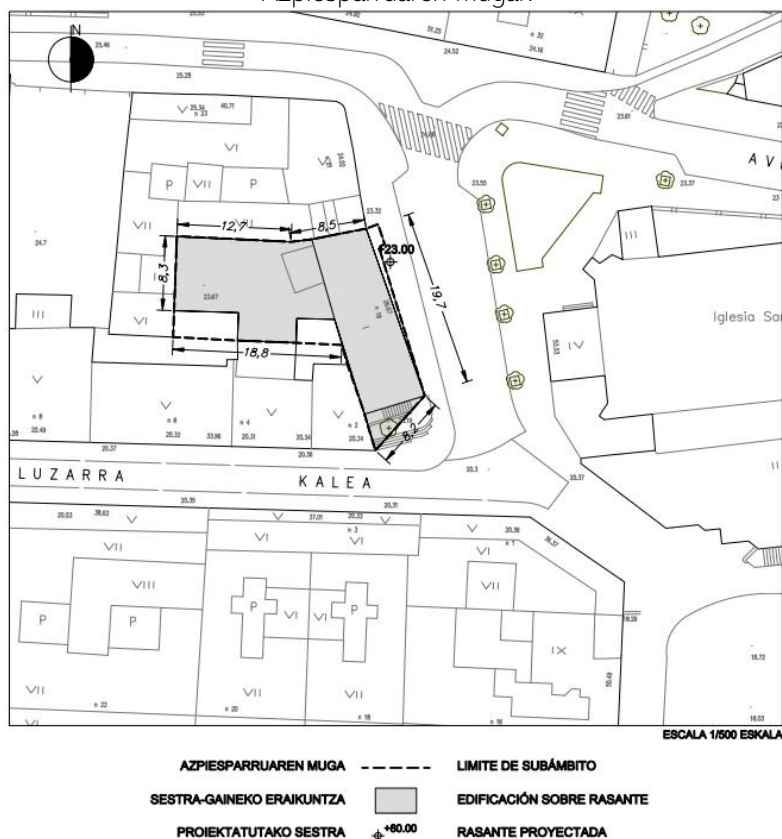
"DE.01.1" azpiesparrua (Elorrietako PE), 68.211 m²-ko azalerakoa, 1. barrutiko arau partikularren plano honetan mugatuta dago: "1. Egungo egoera. Mugaketa (hirigintza-esparru eta azpiesparruak)". Bertan honako hau planteatzen da:

- Hiri-berroneratzea honela egitea: lehendik dauden eraikinak eraitsi eta haietan garatutako erabilerak lekualdatu eta/edo beste leku bat eman; 730 etxebizitza inguru eraiki (693 berri + lehendik dauden 37), hirugarren sektoreko erabilerekin, ekipamendu-erabilerekin, espazio libreekin eta abarrekin osatuta.
- Itsasadarraren ertzean oinezkoentzako pasealeku bat antolatzea, lehendik daudenei eta/edo planifikatutakoei jarraipena emateko.
- Gaur egun itsasadarraren ondoan dagoen ibilgailuen bidea azpiesparruaren barrura mugitzea, eta, zehazkiago, metroaren lubakiaren ondoko eremura, besteak beste, zirkulazioak eragindako ondorio kaltegarriarik sortu gabe Elorrieta plazako herritarrentzat.
- Elorrieta eta Zorrotza lurmuturra lotzeko oinezkoentzako zubia eraikitzea, inguru horretan itsasadarraren nabigagarritasuna arriskuan ez jartzeko moduan.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	15.584	15.584
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	15.584	15.584

DE 03.4 DEUSTUKO SAN PEDRO - RAMON Y CAJAL 19 AZPIESPARRUA: "DE.03.4" (DEUSTU)

Azpiesparruaren mugak



Kasu horietan planteatutako helburua da lehendik dauden eraikinak birgaitu edo berritu daitezen bultzatzea, eta, horrekin batera, eragindako inguruneetan hiri-berroneratzea gauzatzea.

Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da.

- Eraikigarritasun fisikoa:
- Sestra gaian:
- Bizitegi-erabilera: 953 m²(t)
- Ekipamendu publikorako erabilera: 224 m²(t)
- Guztira: 1.177 m²(t)
- Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

Azpiesparruko bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu-kopurua...) arau partikular honetako grafikoetan azpiesparruari buruz ezarritakoak dira, Hirigintza Arau Orokorretan hegalei buruz ezarritakoekin osatuta.

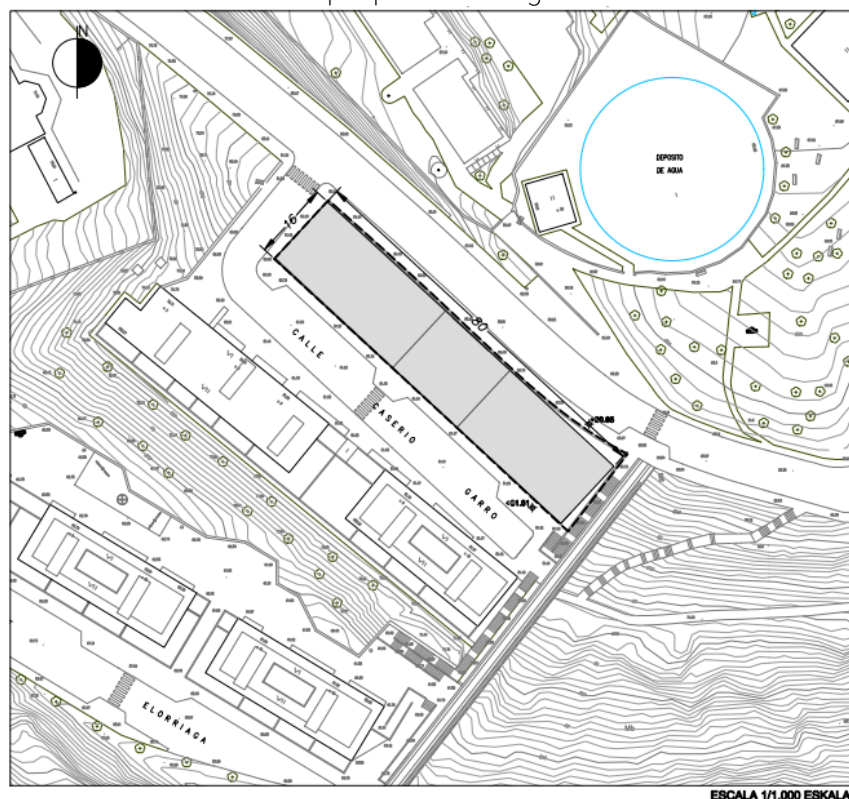
- Azpiesparruan antolatutako azpiero xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegitarako eraikigarritasun osoa babes publikoko etxebizitzaren araubideari lotuko zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	953	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	953	0

DE.04.1 ARANGOITI-ARANEKO BIDEA

AZPIESPARRUA: "DE.04.1" (DEUSTU)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - **LIMITE DE SUBÁMBITO**
SESTRA-GAINEKO ERAIKUNTZA **EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE**
PROIEKTATUTAKO SESTRA **RASANTE PROYECTADA**

Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean:
 - Bizitegi-erabilera: 3.528 m²(t).
 - Beste erabilera batzuk (aparkalekua, trastelekua...): 1.746 m²(t).
 - Sestra azpian:
 - plan honek orokorrean baimendutakoa.
 - Azpiesparruko bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu-kopurua...) arau partikular honetako grafikoetan azpiesparruari buruz ezarritakoak dira, Hirigintza Arau Orokorrean hegalei buruz ezarritakoekin osatuta.
 - Azpiesparruan antolatutako azpierreu xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegi-eraikigarritasun osoa babes sozialeko etxebizitzan (BSE) araubideari lotzen zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	3.528	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	3.528	0

DE.01 ZORROTZAURRE AZPIESPARRUA: "DE.07" (DEUSTU)

Azpiesparruaren mugak



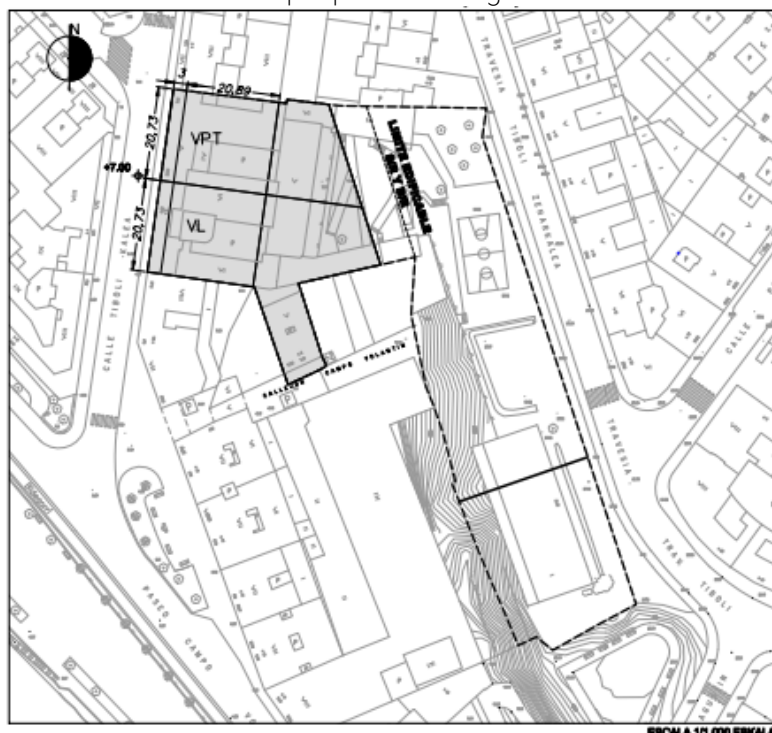
Baldintza orokorrak:

- Plan orokor honetan bizitegi-eremu globalerako ezarritakoak, Hiri Antolamenduko Plan Berezi kontsolidatua (AD: 2012/11/9 eta 2015/1/29ko aldaketa) haietara egokitu ondoren.
- Egokitzapen hori egiten den bitartean, aipatutako plan bereziaren erabilera-baldintzak aplikatuko dira (baita behin betiko onarpenaren unean indarrean dagoen gainerako plangintzarenak ere, horien aplikazioak hala eskatzen duen neurrian).
- Egokitzapenaren edukia eta irismena horri ekiten zaionean erabakitzen dena izango da, eta plan honetan ezarritakoak egokitu ahal izango dira, Zorrotzaurreko baldintza eta helburu espezifikoak egokitzeko eta/edo erantzuteko.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	121.800	136.389
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	60.002	78.337
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	61.798	58.052

UR.02 MATIKO - TIBOLI 2 AZPIESPARRUA: "UR.02.6" (URIBARRI)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - **LIMITE DE SUBÁMBITO**
SESTRA-GAINEKO ERAIKUNTZA **EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE**
PROIEKTATUTAKO SESTRA **RASANTE PROYECTADA**

Azpiesparruaren zonifikazio zehatua planoan islatutakoa da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna -
 - Bizitegitarako partzelak:
 - Sestra gainean:

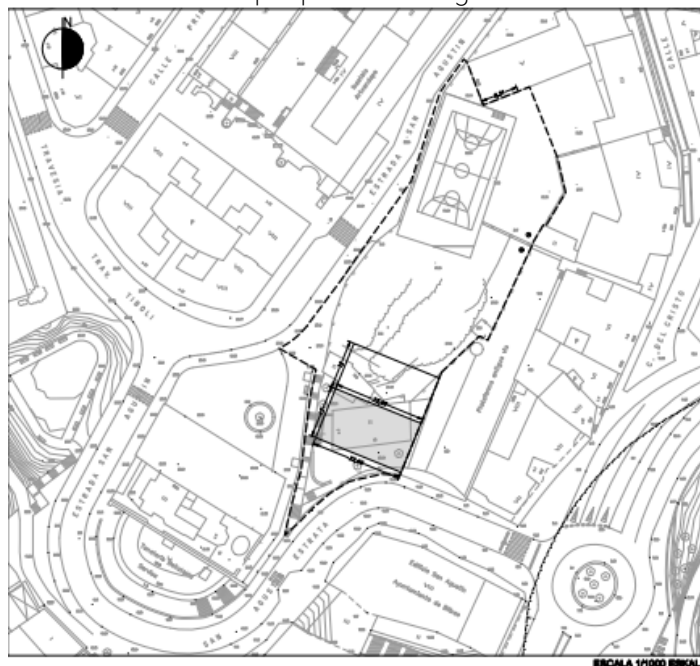
ERABILERA	ERAIKIGARRITASUNA - M ² (t)-	
	1-PTE partzela	2-EL partzela
Bizitegia	Lehendik dago: 0	Lehendik dago: 492
	Gehikuntza: 3.314	Gehikuntza: 2.828
	Etxebizitza babestu tasatuaren araubidea	Sustapen libreko etxebizitzaren araubidea
Hirugarren sektoreko erabilera	318	1.421
Erabilera lagungarriak	100	-
Guztira	3.732	4.741
GUZTIRA	8.473	

- Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	-	3.314
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	-	3.314
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	-	-

UR.02 MATIKO - SAN AGUSTIN 4 AZPIESPARRUA: "UR.02.15" (URIBARRI)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - **LMITE DE SUBÁMBITO**
SESTRA-GAINEKO ERAIKUNTZA **EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE**
PROIEKTATUTAKO SESTRA **RASANTE PROYECTADA**

ESCALA 1/1000 BSKALA

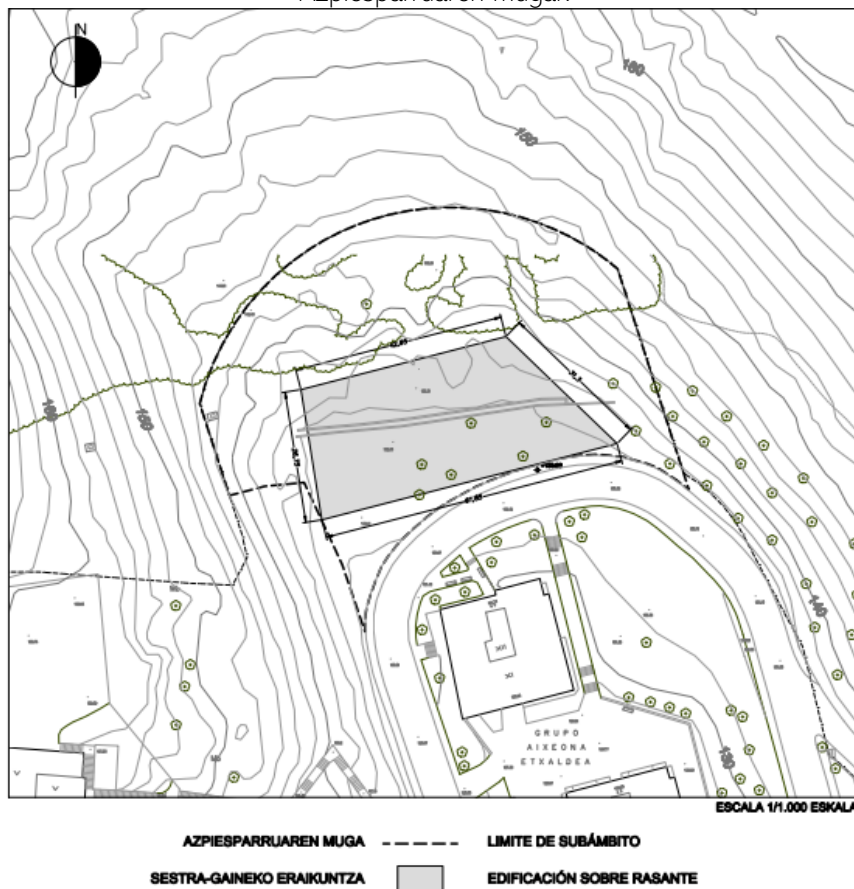
Azpiesparruaren zonifikazio zehatua Hirigintzako Arau Partikular hauen 3. planoan islatu da.

- Eraikigarritasuna:
 - Bizitegitarako partzelan aurrakusten den hirigintzazko eraikigarritasuna:
- Sestra gainean:
 - * Bizitegitarako erabilera (etxebizitza babestu tasatua): 2.227 m²(t).
 - * Hirugarren sektoreko erabilera: 387 m²(t).
 - * Erabilera lagungarriak (aparkalekuak...): 100 m²(t).
 - * Guztira: 2.714 m²(t)
- Sestra gainean: Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Ekipamendu publikoko partzelan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa:
- Sestra gainean: 3.500 m²(t)
- Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Eraikuntzazko parametroak (lerroakadurak, altuera, solairuen kopurua...): arau berezi honetako grafikoetan zehaztuak, Hirigintzako Arau Orokorretan ezarritako hegalei buruzkoekin osatuak.
- Azpiesparruan antolatutako azpierreu zehatuaren erabilera-baldintzak plan honetan haletako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegitarako eraikigarritasun osoa babes publiko tasatuko etxebizitzaren arabideari lotuko zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	-	2.227
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	15.584	2.227

OT.03 OTXARKOAGA - AIXEONA
AZPIESPARRUA: "OT.01.4" (OTXARKOAGA)

Azpiesparruaren mugak



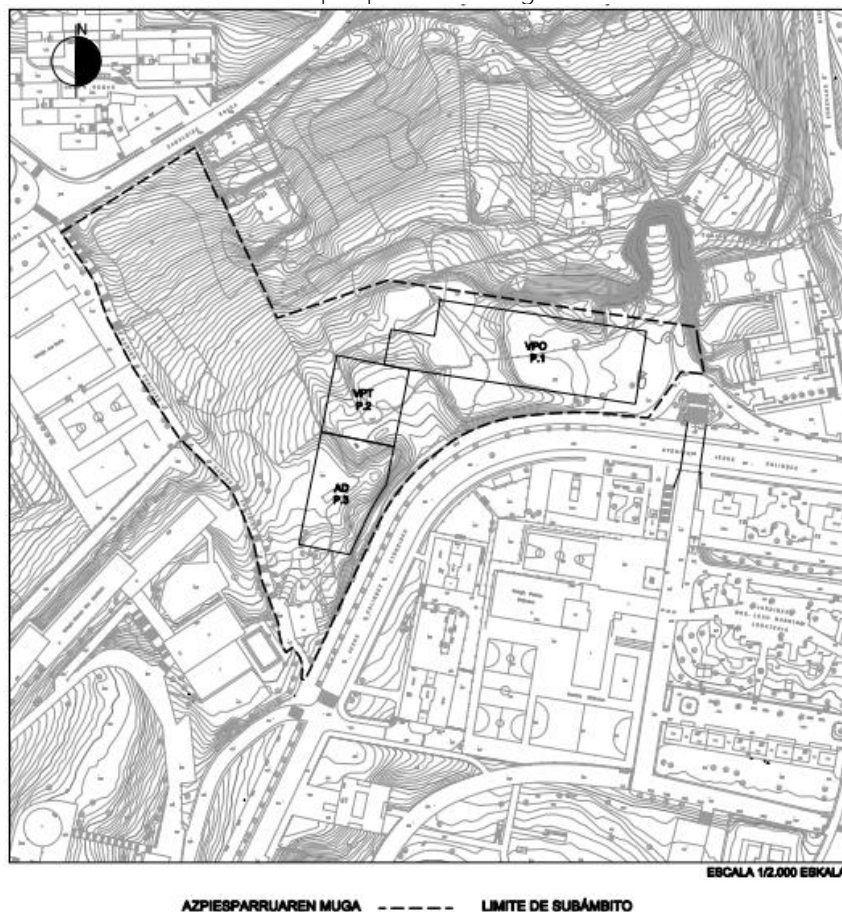
Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da:

- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gaianean:
 - Bizitegi-erabilera: 5.280 m²(t).
 - Guztira: 5.280 m²(t).
 - Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Azpiesparruko bizitegitarako partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) arau partikular honetako grafikoetan adierazitakoak dira, Hirigintza Arau Orokorretan hegalei ezarritako parametroekin osatuta.
- Azpiesparruan antolatutako azpiero xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegi-eraikigarritasun osoa babes sozialeko etxebizitzan (BSE) araubideari lotzen zaio.
- Azpieroan aurreikusitako eraikuntza garatu eta gauzatzearekin batera, inguruan dagoen ura biltzeko kanala desbideratu eta berrezarriko da.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	5.280	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	5.280	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	0	0

OT.03 TXURDINAGA - JESUS GALINDEZ
AZPIESPARRUA: "OT.02.1" (OTXARKOAGA)

Azpiesparruaren mugak



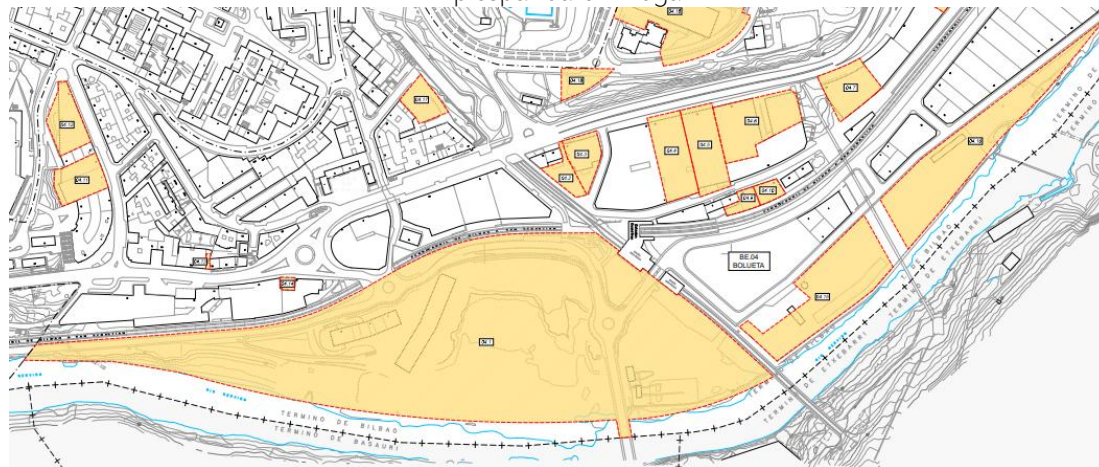
Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da.

- Honako hauen eraikuntzako parametroak (lerrokadurak, solairu kopurua, altuera...):
- Azpiesparruko bizitegitarako partzelak udalak emandako eraikuntza-lizentzia horien xede diren eraikinei dagozkienak dira.
- Ekipamendu publikorako partzelak plan honetan partzela mota horretarako ezarritakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak), zuzkidura-bizitokietarako partzelari dagokionez izan ezik; izan ere, parametro horiek bat datoz jada eman diren eraikitzeke udal-lizentzian ezarritakoekin.
- Azpiesparruan antolatutako azpiero xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegitarako eraikigarritasun osoa etxebizitza babestuen araubideari lotuko zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	9.975	5.147
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	9.975	5.147
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	0	0

BE.04 BOLUETA AZPIESPARRUA: "BE.04.1" (BEGOÑA)

Azpiesparruaren mugak



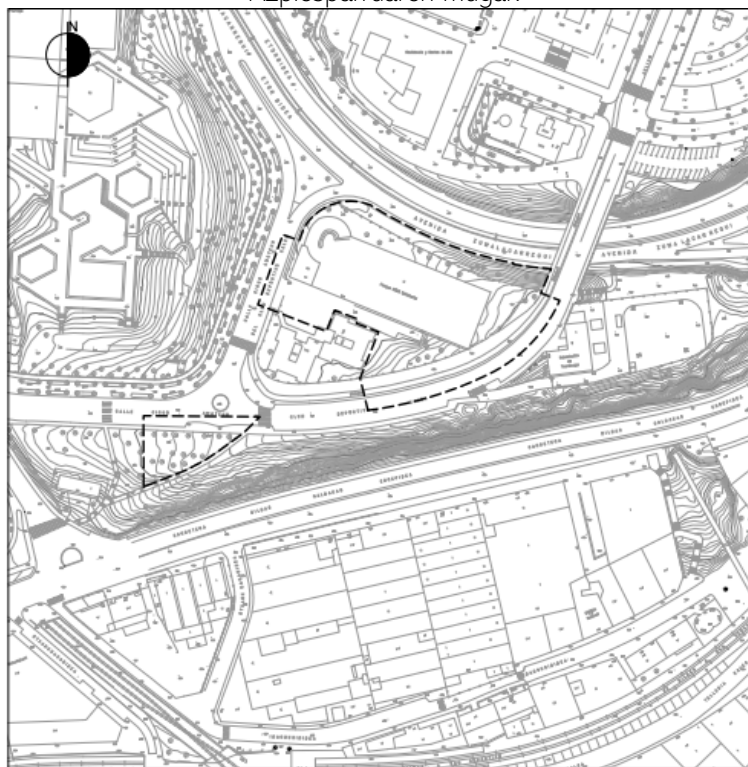
- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean:
 - Etxebizitzak:
 - * Babestua: 63.840 m²(t).
 - * Sustapen librea: 51.660 m²(t).
 - * (Azpi)gutzizkoa: 115.500 m²(t).
 - Beste erabilera batzuk (hirugarren sektorekoak, zerbitzu-azpiegiturak...): 8.545 m²(t)
 - Guztira: 124.045 m²(t).
 - Sestra azpian:
 - Hirugarren sektoreko erabilera: 2.759,40 m²(t)
 - Erabilera osagarriak (aparkalekua...): 106.005 m²(t).
- Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetan bizitegitarako eremu globalerako ezarritakoak, Plan Berezi finkatuari (AD: 2006-11-26) eta behin betiko onarpenaren unean indarrean dagoen gainerako plangintzari egokitzeko behar den moduan birdoituak, Plan Bereziaren aplikazioak hala eskatzen duen neurrian.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	25.935	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	25.935	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	0	0

BE.04 BOLUETA - AMATEUR ZIRKOA AZPIESPARRUA: "BE.04.18" (BEGOÑA)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna:

• Sestra gainean:

ERABILERA	ERAIKIGARRITASUNA -m ² (t)-
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1.450
Etxebizitza tasatua	5.024
GUZTIRA	6.474

• Sestra azpian: 3.200 m² (t).

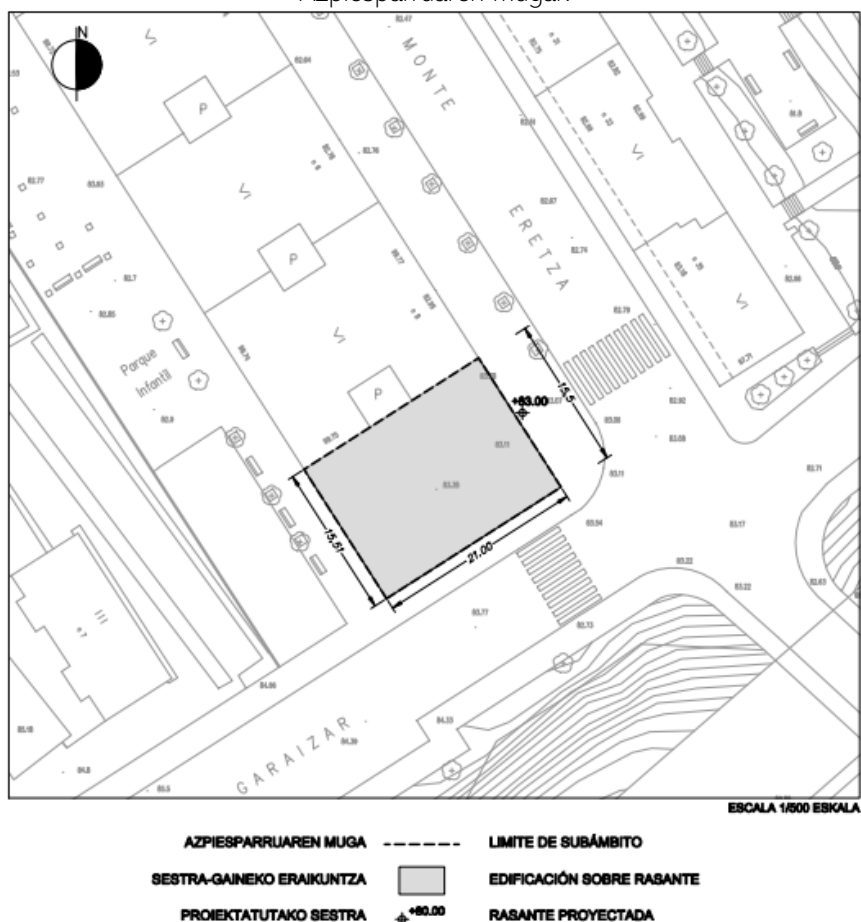
Finkatu egiten da, nolanahi ere, 2018-041579 udal-espedientearen xede den eraikigarritasuna, azpiesparruan aurreikusitako eta 2021ko azaroaren 18an emandako eraikuntza-lizentziaren gainekoa.

- Eraikuntza-parametroak (lerroakadurak, solairu-kopurua, altuera...) aipatutako 2018-041579 udal-espedientearen xede den eraikuntzari dagozkionak dira.
- Azpiesparruan antolatutako azpiero xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegitarako eraikigarritasun osoa etxebizitza babestuaren araubideari lotuko zaio.
- Aurreikusitako eraikin berria edo berriak, azpiesparruaren inguruan dauden foru-errepideetatik 25 metro kendu beharko dira.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	1.450	5.024
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	1.450	5.024
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	0	0

IB.04 SAN ADRIAN - ERETZA MENDIA 19
AZPIESPARRUA: "IB.06.2" (IBAIONDO)

Azpiesparruaren mugak



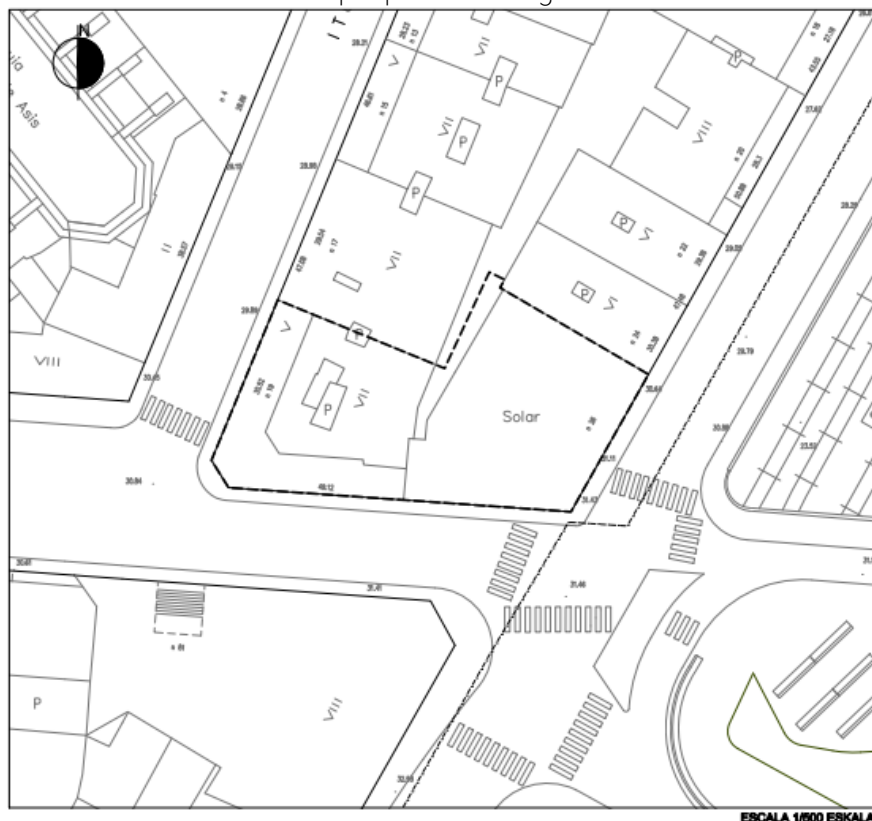
Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean (bizitegi-erabilera): 1.705 m²(t).
 - Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Azpiesparruko bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu-kopurua...) arau partikular honetako grafikoetan ezarritakoak dira, Hirigintza Arau Orokorretan hegalei buruz ezarritako parametroekin osatuta.
- Azpiesparruan antolatutako azpierreku xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegitarako eraikigarritasun osoa etxebizitza babestuen araubideari lotuko zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	1.705	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	1.705	0

AB.06 ZABALGUNEA - GARCIA SALAZAR KALEA 26- ITURRIZA 19
AZPIESPARRUA: "AB.02.2" (ABANDO)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - **LIMITE DE SUBÁMBITO**

Azpiesparruaren zonifikazio zehatua Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da; azpiesparruak eta "AB.03 Abandoko geltokia" esparruak osatutako lurralde-multzoan sustatuko da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean:
 - Bizitegi-erabilera:
 - Lehendik dago: 1.366 m²(t)
 - Gehikuntza: 444 m²(t).
 - Guztira: 1.810 m²(t).
 - Hirugarren sektoreko erabilera: 268 m²(t).
 - Guztira: 2.078 m²(t).
 - Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	23.714	23.714
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	23.714	23.714

RE.07 AMETZOLA-IRALA - PE SEVERO UNZUE - DIAZ ENPARANTZA
AZPIESPARRUA: "RE.02.10" (ERREKALDE)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

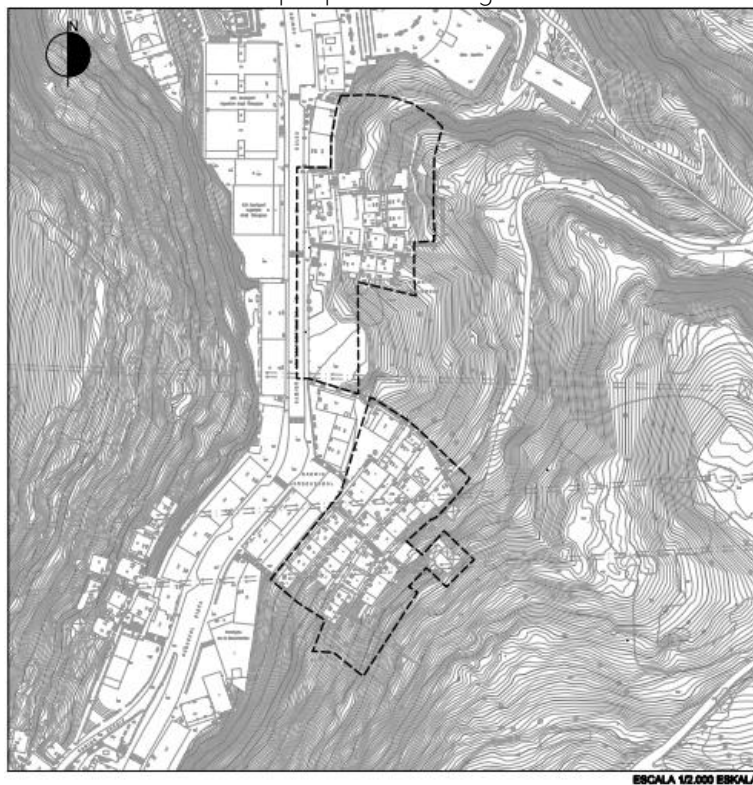
Esparruaren antolamendu xehatuko araubidea (kalifikazio xehatua –partzelazio- eta eraikuntza-baldintzak, erabilera-baldintzak...–, hirigintza-kategorizazioa eta beste), bertan sustatuko den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten duena izango da. Nolanahi ere, antolamendu horrek honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Antolatu beharreko inguruneke espazio libreak eragindako ingurunearen hiri-berroneratzea eta harrotzea modu erreal eta eraginkorrean ekarriko duten baldintzetan ezarriko dira. Horretarako, 2.950 m²(s)-ko gutxieneke azalera izango dute, guztia fisikoki modu jarraituan antolatua, azpiesparruan sartuta dagoen Severo Unzue kaleko tartearrekiko mugakide. Hori, aurrekoaren osagarri diren beste espazio libre batzuk, fisikoki jarraituak edo ez jarraituak, antolatzeari kalterik eragin gabe.
- Antolatu beharreko espazio publikoak azpiesparruko tokiko espazio libre berriaren eta Mozart plazaren arteko lotura bermatuko du, Eskurtze 28 eta Antonio Trueba 13 kaleen eraikuntzen artean dagoen plaza horretako kalezuloari jarraipena emanez.
- Tokiko gainerako hirigintza-estandarrek beteko dira, eta azpiesparruaren barruan antolatuko dira. Zehazki, beste toki-zuzkidurei dagokiena (123/2012 Dekretuaren 6.1.b artikulua) lurzoruan eta/edo sabaian bete ahal izango da. Salbuespen gisa, eta egokitasuna justifikatu ondoren, landarediaren estandarra bete ahal izango da azpiesparruaren barruan eta haren inguruan.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	7.296	7.296
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	7.296	7.296

RE.07 ITURRIGORRI - PEÑASKAL - ITURRIGORRI - GARDEZABAL
AZPIESPARRUA: "RE.05.1" (ERREKALDE)

Azpiesparruaren mugak



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

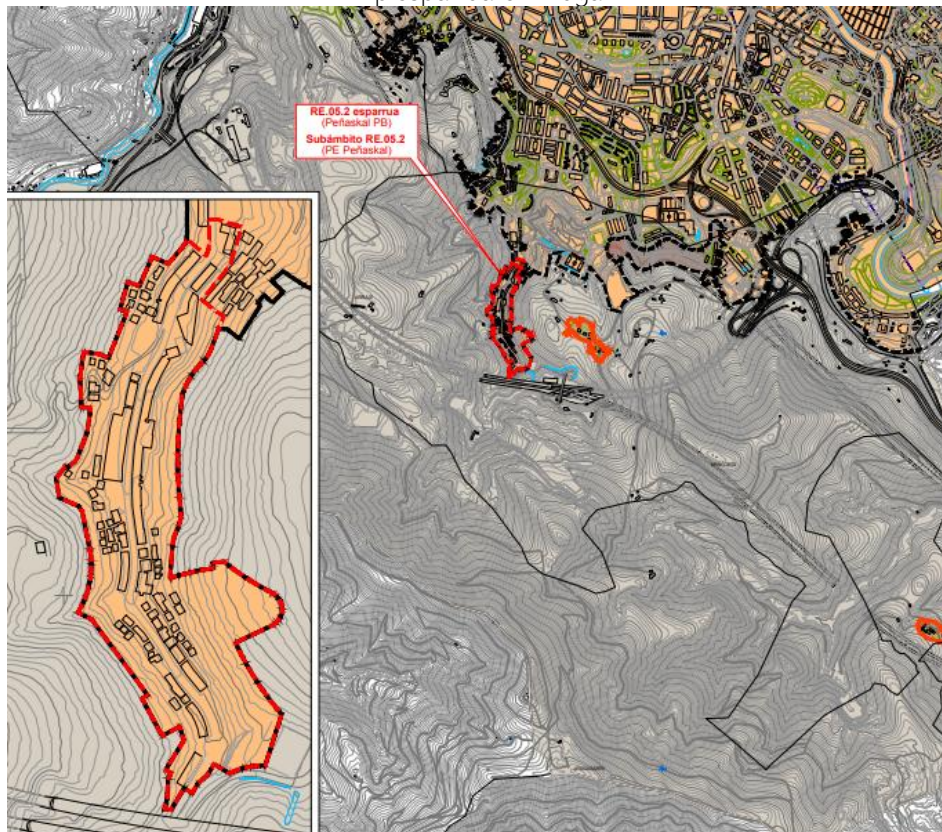
Azpiesparruaren zonifikazio xehatua planoan islatutakoa da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean (bizitegi-erabilera): 7.650 m²(t).
 - Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Eraikuntzazko parametroak (lerrokadurak, altuera, solairuen kopurua...), 1995eko Plan Orokorraren esparruan ezarritakoak eta ondoren finkatutakoak dira.
- Azpiesparruan antolatutako azpieroemu xehatuen erabilera-baldintzak plan honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegi-eraikigarritasun osoa babes sozialeko etxebizitzan (BSE) araubideari lotzen zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	7.650	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	7.650	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	0	0

RE.07 PEÑASKAL AZPIESPARRUA: "RE.05.2" (ERREKALDE)

Azpiesparruaren mugak



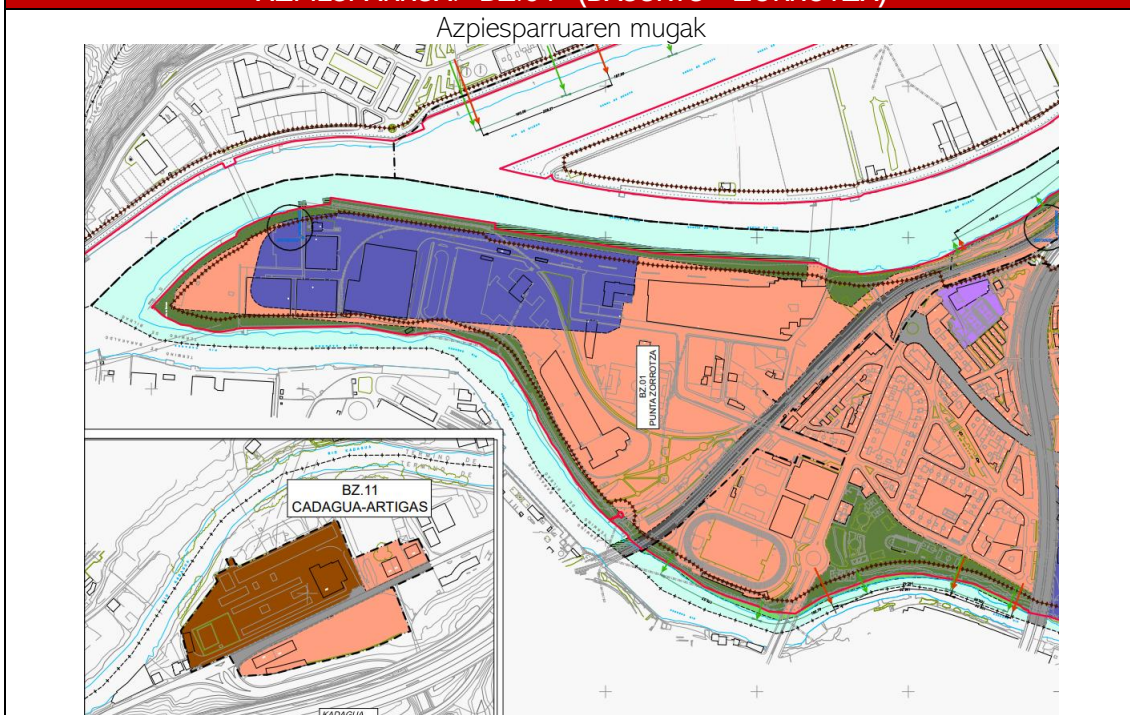
- Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean: 66.341 m²(t).

Eraikigarritasun horrek izaera arautzailea du, plan honek lehendik dagoen eta finkatzen duen eraikigarritasunari dagokion zatian izan ezik, izaera orientagarria baitu (haren zehaztapen zehatza eta arauzkoa dagokion altxaketaren ondoriozkoa izango da).

 - Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa
- Erabilera-baldintzak:
 - Plan honetan "Bizitegitarako A" eremu globalerako orokorrean ezarritakoak.
 - Bizitegi-eraikigarritasunerako araubidea:
 - Lehendik dago: 43.051 m²(t).
 - Berria (gehikuntza):
 - Babes sozialeko etxebizitza (BSE): 10.524 m²(t).
 - Guztira: 10.524 m²(t).
 - Beste erabilera batzuetara bideratutako eraikigarritasuna:
 - Ekonomia-jarduerako erabilerak: 6.747 m²(t).
 - Erabilera lagungarria (aparkalekuak...): 6.019 m²(t).

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	10.524	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	10.524	0

BZ.08 ZORROTZA LURMUTURRA AZPIESPARRUA: "BZ.01" (BASURTU - ZORROTZA)



511.601 m²-ko azalera dute. Azpimarratzekoa da industria-eraikin eta -instalazioak daudela (batzuk hutsik daude, eta beste batzuk, berriz, jardunean), eta bizitegi-eraikin puntualak ere badaudela.

- Etxebizitza eta jarduera ekonomikoen eskaintza esanguratsua sortzea.
- Itsasadarraren eta Kadaguaren ertzak berreskuratzea (ingurumenari, paisaiari eta abarri dagokienez) eta fronte horiek herritarren olgetarako irekitzea.
- Ibilbide Metropolitarrak antolatzea, Bilbo Metropolitanoa lurralde-plan partzialaren aurreikuspenen arabera.
- Zorrotza Lurmuturreko eta Burtzeñako oinezkoen eta bizikletazaleen konexioa egiteko eta, zehazki, lotura hori ahalbidetuko duen pasabide bat egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztea, hori ere lurralde-plan partzialean ezarritakoaren arabera.
- Elorrieta eta Zorrotza lurmuturra lotzeko oinezkoentzako zubia eraikitzea, inguru horretan itsasadarraren nabigagarritasuna arriskuan ez jartzeko moduan.
- Oinezko, bizikletazko eta tranbiako mugikortasuna antolamenduetan integratzea.
- Zorrotza auzoarekiko lotura eta harremana hobetzea.
- Iberiar penintsulako zabalerako trenbide-sarearen trazaduraren birmoldaketa puntuala, esparrutik pasatzen den zatian, bi ertzak hobeto lotzeko behar diren neurriekin osatuta. Nolanahi ere, trenbide-proposamen horren konfigurazio zehatza eta behin betikoa baldintzatuta dago behin betiko onartzen den trenbideko informazio-azterlanetik ondorioztatzen dena.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	44.701	44.700
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	44.701	44.700

BZ.08 ZORROTZA - PE ZORROZGOITI BIZITEGIAK AZPIESPARRUA: "BZ.02.4" (BASURTU - ZORROTZA)



Azpiesparruaren antolamendu xehatuko araubidea (zonifikazio xehatua, partzelazio-, eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak eta beste) sustatuko den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten duena izango da. Horren edukia II. epigrafean azaldutako irizpideetara egokituko da. Kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenetara egokitzearen testuinguruan, aipatutako Plan Bereziak honako hauek egingo ditu:

- Hirigintza-antolamendu xehatua xedapen horietan aurreikusitako zortasunak arautzeko aurreikuspenetara egokitzen dela bermatuko du, itsasorako sarbideari eta haren isla grafikoari dagokiona barne.
- Hirigintza-legerian ezarritakora egokituko da, eta saihestu egin beharko da pantaila arkitektonikoak sortzea edo bolumenak pilatzea, proposatutako eraikinen banaketa eta altuera ingurunearekiko harmoniaz egin beharko da, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzaren ikuspegia desitxuratu gabe.
- Kostaldeein buruzko Legean aurreikusitako txostenen xede izango da (112.1 eta 117. artikulua).

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	3.701	3.701
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	3.701	3.701

BZ.08 ALTAMIRA - ALTAMIRA 16 BIS
AZPIESPARRUA: "BZ.05.4" (BASURTU - ZORROTZA)

Azpiesparruaren mugak



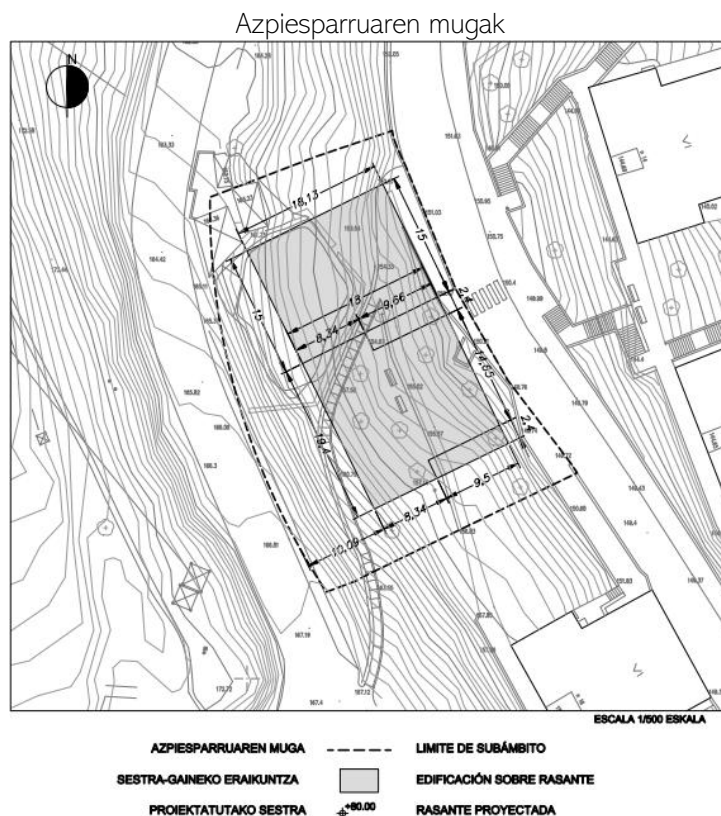
AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - **LMITE DE SUBÁMBITO**
SESTRA-GAINEKO ERAIKUNTZA **EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE**
PROIEKTATUTAKO SESTRA **RASANTE PROYECTADA**

Azpiesparruaren zonifikazio zehatua planoan islatutakoa da.

- Hirigintza-eraikigarritasuna:
Sestra gainean:
Bizitegi-erabilera: 1.934 m²(t).
Erabilera lagungarriak (aparkalekuak...): 603 m²(t).
Guztira: 2.537 m²(t).
- Sestra azpian: plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Eraikuntza-parametroak:
Solairu kopurua: 8 solairu.
Altuera: solairu kopuru horri dagokiona.
Parametro horiek zehatz-mehatz eta behin betiko zehazteko, xehetasun-azterlan bat egingo da.
- Azpiesparruan antolatutako azpierreku zehatuaren erabilera-baldintzak plan honetan haletako bakoitzarentzat ezarritakoak dira. Bizitegi-eraikigarritasun osoa babes sozialeko etxebizitzaren (BSE) araubideari lotzen zaio.

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	1.934	0
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	1.934	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	0	0

BZ.08 OLABEAGA - PE OLABEAGA AZPIESPARRUA: "BZ.06.3" (BASURTU - ZORROTZA)



Azpiesparruaren antolamendu xehatuko araubidea (zonifikazio xehatua, partzelazio-, eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak eta beste) sustatuko den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten duena izango da. Horien edukia honako irizpide hauen arabera izango da:

- Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna eta erabilera-baldintzak III. epigrafeko 1.1.1 atalean azaldutakoak dira. Aurreikuspen horiek azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziarekin osatu ahal izango dira, azpiesparru horretako esku-hartzearen baldintzetan eta horren norainokoarekin.
- Azpiesparru hori Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpean dago. Hori dela eta, azpiesparruan sustatu beharreko Plan Berezia Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidali beharko da hasierako onarpena eman baino lehen, 2591/1998 Errege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarriarekin bat etorritik, gaur egungo idazketari jarraituz, informazioa jaso ahal izateko. Nahitaezko txostena eskatzen ez bada, bai eta desadostasunik badago ere, ezin izango da behin betiko onartu.
- Kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenetara egokitzearen testuinguruan, Plan Bereziak honako hauek egingo ditu:
 - Xedapen horietan aurreikusitako eta azpiesparruan eragina duten zortasunak errespetatzen eta betetzen direla bermatuko du.
 - Hirigintza-legerian ezarritakora egokituko da, eta saihestu egin beharko da pantaila arkitektonikoak sortzea edo bolumenak pilatzea, proposatutako eraikinen banaketa eta altuera ingurunearekiko harmoniaz egin beharko da, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzaren ikuspegia desitxuratu gabe.
 - Kostaldeei buruzko Legean aurreikusitako txostenen xede izango da (112.1 eta 117. artikulua).

Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	12.132	12.132
Jada garatutako edo lizentzia eskatutako eraikigarritasuna	BOE	PTE
	0	0
Eraikigarritasun hutsa	BOE	PTE
	12.132	12.132

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Lurzoruen udal-inbentarioa eta inbertsio-plan bat egitea: Hamar urterako inbertsio-plan bat egitea, edozein motatako etxebizitza edo bizitegi-baliabide publikoetarako erreserbatutako udal-lurzoruetan bizitegi-baliabide berriak sustatzea eta plan hori garatzeko baliabide ekonomikoak esleitzea aurreikusten duena.

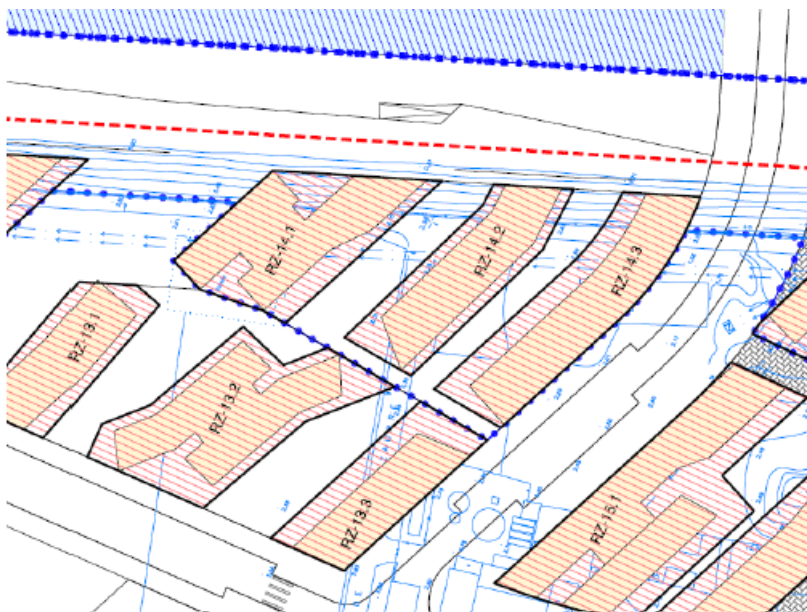
Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzak hitzarmenak sina daitezkeen sustatzea, lurzoruak lagatzeko: Bilboko Udalak ekipamendu-lurzoruak Eusko Jaurlaritzari lagatzea aurreikusten du, epe ertainera (lehen ekintza-planaren hiru urteko epeetik kanpo) zuzkidura-bizitoki publikoen araubideko beste 400 egoitza-baliabide eraikitzeko. Ekintza-plan horretan sartzen da doako lagapen-hitzarmenak formalizatzea.

1.1.4 ekintza. Lankidetzak publiko-pribatuko programa Zorrotzaurreko RZ 14 partzelan 158 etxebizitza sustatzeko alokairu eskuragarriko erregimenean

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Hiri Plangintza eta Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA:

Zorrotzaurreko eremuak 956.520 m² ditu, eta udalerriko etxebizitza-sustapen berri gehienak espazio horretan egingo dira. Eremu horretan, etxebizitza babestuak egitea aurreikusten da. RZ14 partzelari dagokionez, arrazoizko prezioa alokairuko 158 etxebizitza proiektatu dira, udalaren etxebizitza-arloaren estrategiarekin bat. Horretarako, Zorrotzaurreko RZ-14 azpiesparruko emakidareduko prezio tasatuko etxebizitzak hiru eraikin sustatzeko aurreiazko azterlana egin da.



5. irudia: Zorrotzaurreko RZ 14 partzelaren planoak.
Iturria: Zorrotzaurreko RZ-14 azpiesparruko prezio tasatuko etxebizitzak hiru eraikin emakidaredupean sustatzeko aurreiazko azterlana.

Partzelak, gaur egun, 19.103 m²-ko eraikigarritasuna du sestra gainean, etxebizitzetarako, eta 540 m²-koa merkataritzarako. Plangintzak proposatutako formara ahalik eta gehien egokitzeko, ez da agortu etxebizitza-erabilerarako adierazitako zifra, eta behin betiko proiektuan handitzeko marjina onartu da.

Nahiz eta hiri-plangintza 80/2022 dekretua indarrean jarri aurrekoa izan, haren edukiari erantzun osoa ematen saiatu gara, arreta berezia jarritz i.a.2 atalean (osasungarritasun-baldintzak). Argiztapena eta aireztapena. Eraikinaren eta eraikineko fatxadaren orientazioak, etxebizitza guztietan, ahalbidetu beharko du bizikidetza- edo pribatutasun-eremuetako gela batek behintzat alfa angelu bat edukitzea (iparralde geografikoak eta fatxadaren kanpoaldeko normalak eratua), ekialde, hegoalde, hegoalde, hego-mendebalde eta mendebaldeko orientazioei dagokiena. Etxebizitza bakoitzak kanpo-espazio bat izatea lehenetsi da, bai eta egungo erabilera-beharretarako behar beste espazio dimentsionatuak izatea ere, kasu batzuetan arau-eskakizunak gaindituz.

Errentaren eta eremuaren arabera, jabetzaren banaketa arrazoizkoak hau izango luke:

- % 55 hiru logelako etxebizitzak.

- % 20 bi logelako etxebizitzak.

- % 20 lau logelako etxebizitzak.

Proportzio hori gutxi gorabeherakoa da, baina azterketarako oinarri gisa balio dezake, eta eraikuntza-fasean ehuneko batzuk aldatzea onartzen du. Beraz, datu horiek hartuko dira bizikidetza-unitateak oinplanoan sartzeko eta promozioaren bideragarritasuna baloratzeko, eskualdearen eta errentaren arabera.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA:

Zorrotzaurreko RZ14 partzelan arrazoizko prezioa alokairuko 158 etxebizitza eraikitzea definitzea eta gauzatzea.

1.2. ESTRATEGIA. | Alokairu-merkatuan bitartekaritza-programak sustatzea eta etxebizitza hutsak mobilizatzea

1.2.1 ekintza. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA

Etxebizitza bat hutsik edo okupatuta egoteak une jakin bateko egoerari egiten dio erreferentzia, hortaz, egoera aldakorra da, eta une batetik besterako sarrera- eta irteera-fluxuen kontzeptua sortzen du; azken batean, higiezinaren merkatuaren errotazio-dinamika islatzen du. Arrazoizko prezioa etxebizitzarik ez dagoenez, hutsik dauden etxebizitzak erabilgarri izatea tresna garrantzitsua da merkatuaren egungo egoera hobetzeko, batez ere alokairuaren kasuan. Horretarako, Bilboko Udala 2016az geroztik ari da etxebizitza horiek monitorizatzen.

Metodologiari dagokionez, etxebizitza hutsen kopurua zehazteko, datuak gurutzatzen dira, aintzat hartuta errolatutako pertsonarik gabeko etxebizitzak eta ur-kontsumoa 20 m³/urte baino txikiagoa den etxebizitzak.

Horrela, hutsik dauden etxebizitzak barruan lau mota daude eta A, B, C eta D hizkiekin sailkatzen dira. A motakoak dira errolarik ez duten eta ur-kontsumo nulua duten etxebizitzak. B motakoak dira errolarik ez dutenak eta Ur Partzuergoan baja emanda daudenak. C motakoak dira errola duten etxebizitzak, baina ur-kontsumo nulua dutenak. D motakoak dira erabilera txikiko etxebizitzak,

errolarik ez duten etxebizitzak eta ur-kontsumoa 20 m³/urte baino txikiagoa dutenak. Taula honetan, tipologia horiek eta haien ezaugarriak laburbiltzen dira:

4. taula. Etxebizitza hutsen tipologia.

Iturria: guk geuk egina, 2016ko etxebizitza hutsen txostenaren metodologian oinarrituta.

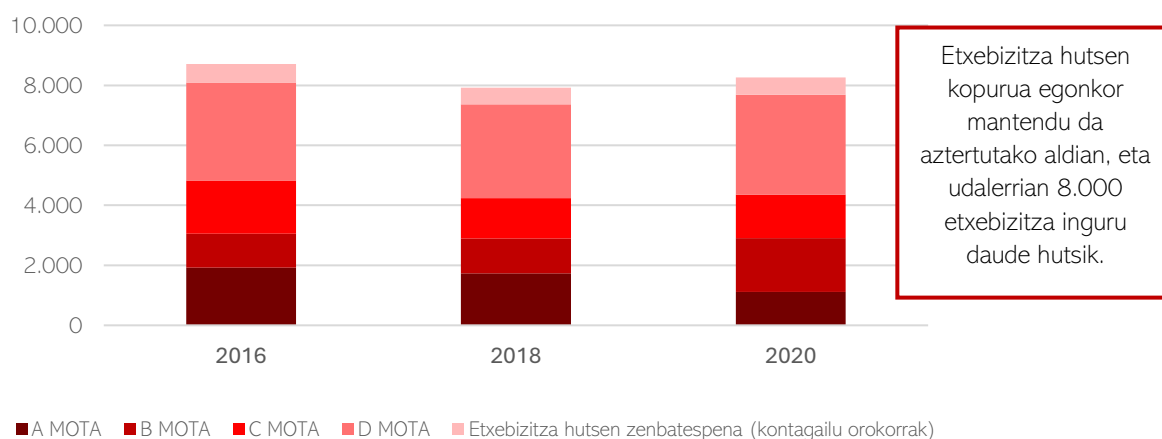
MOTA	Ezaugarriak
A MOTA	Errolarik gabeko eta ur-kontsumo nuluko etxebizitzak
B MOTA	Errolarik gabeko eta Ur Partzuergoan baja emandako etxebizitzak
C MOTA	Ur-kontsumo nulua duten etxebizitzak, baina errolatuta daudenak
D MOTA	Erabilera txikiko etxebizitzak, errolarik gabekoak eta ur-kontsumo txikikoak (<20 m ³ /urte)

2016. urtean, Bilboko etxebizitza hutsen lehen inbentarioa egin zen. Lehen inbentario horretan 8.709 etxebizitza huts identifikatu ziren; horietatik 8.096 etxebizitza A, B, C eta D motakoak ziren, eta 613 etxebizitza hutsen estimazioaren bidez lortu ziren, kontagailuen arabera.

2018an egindako inbentarioaren eguneratzean, 7.371 etxebizitza identifikatu ziren guztira; horietatik, 4.397 etxebizitza 2016ko inbentarioan sartuta zeuden jada. 2.411 etxebizitza A, B, C eta D motako etxebizitza berriak ziren. Horietako 563 Ur Partzuergoak identifikatutako etxebizitzak ziren, ur-kontsumo nulua izateagatik.

2020an, udalerriko etxebizitzaren inbentarioaren beste eguneratze bat egin zen, Bilboko Etxebizitzaren Diagnostikoaren barruan. 2019. urtearen amaierako datuetan oinarrituta, A, B, C eta D motako 7.685 etxebizitza erregistratu ziren. Ur Partzuergoak, berriro ere, 576 etxebizitza huts gehiago identifikatu zituen, ur-kontsumo nulua izateagatik.

Etxebizitza hutsen bilakaera Bilbon



6. irudia: Etxebizitza hutsen bilakaera, tipologiaren arabera xehatuta.

Iturria: guk geuk egina, Bilboko Udalaren txostenak oinarritzat hartuta.

Grafikoan ikusten denez, hutsik dauden etxebizitzak 8.000 inguru dira, eta azken urteetan ez da aldaketa handirik izan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko plan bat lantzea, etxebizitzaren funtzio sozialarekiko sentsibilizazioa, informazioa eta prestakuntza jasoko dituen, bai eta zenbait mekanismo ere, hala nola etxebizitza hutsei kanonak ezartzea. Neurri hauek lortzen direnean, guztira 400 etxebizitza mobilizatuko direla kalkulatu da:

- Etxebizitza hutsen inbentarioa eguneratzea.
- Sentsibilizazio- eta informazio-neurriak.
- Banakako bitartekotza, gizarteratze-programa instituzionaletan sartzeko.
- Etxebizitza hutsen kanona aplikatzea, edukitzaile handiei arreta berezia eskainiz.

1.2.2 ekintza. Bizigune eta ASAP programak indartzea eta, ezagutzera emanez, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programok sustatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloa, Etxebide eta Alokabiderekin

ABIAPUNTUA

Bizigune eta ASAP Eusko Jaurlaritzaren programak dira, alokairua sustatzeko eta dagokion aplikazio-esparruan etxebizitza hutsek eragindako arazoa arintzeko sortuak. Kasu batean zein bestean, jabeek pizgarriak jasotzen dituzte, baldin eta beren etxebizitza alokairuaren merkatuan sartzeari erabakitzen badute, programen baldintzapean.

Biziguneren kasuan, eskatzaileek errenta bat jasotzen dute hileroko, higiezin alokairu babestuen merkatuan sartzeagatik. Alokabideren esku jartzen du etxebizitza, usufruktu-kontratu baten bidez, eta horri esker, etxebizitza 6 urtez alokairu sozialera bideratzen da. Horren truke, pertsona horrek errenta bat jasotzen du hileroko, kontratuaren 6 urteetako hilabete guztietan, errentariak egon zein ez.

2024ko urtarilaren 1ean, 1.046 etxebizitza okupatu zeuden Bizigune programan Bilbon, eta beste 151 onarpen-bidean zeuden.

Guztira, 1.197 etxebizitzak osatzen zuten Bizigune programa Bilbon.

ASAP programak Biziguneren antzeko helburua du, eta berme-sistema bat eskaintzen du, aseguru-poliza baten bidez, ez-ordaintze eta kalteen aurrean. Horrez gain, laguntza juridikoa eskaintzen die jabeek, etxebizitza alokairu-merkatuan sartzen badute. Horren truke, errentatzaileak Eusko Jaurlaritzari baimena ematen dio bere etxebizitza alokatu ahal izango duen alokairuaren gehienezko errenta finka dezan, modu horretan merkatu librearen baxuagoa eta lehiakorragoa bermatuz.

2024ko urtarilaren 1ean, 16 etxebizitza okupatu zeuden ASAP programan Bilbon, eta beste lau onarpen-bidean zeuden.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Bilboko Udala erakunde laguntzaile gisa finkatzea, etxebizitza eskuratzeko prozesuetan laguntzeari eta dagoen etxebizitza-eskaria eskuragarri jartzeari dagokionez.

1.2.3 ekintza. Alokairu eskuragarria sustatzeko etxebizitza hutsak egokitzeko dirulaguntzak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Surbisa, Bilboko Udala

ABIAPUNTUA

Hutsik dauden etxebizitzak egokitzeko laguntza publikoak ematea, etxebizitzaren egungo egoera hobetuz eta erabilerara eta bizigarritasunera egokituz, etxebizitza hutsak mobilizatzeko eta merkatuan eskuragarri jartzeko ekintza bat da. Horrelako jarduketari esker, lehendik dagoen etxebizitza-parkearen eskaintza areagotu daiteke, espazio libreak erabili beharrik gabe eta eraikuntza berriei ekin gabe (etxebizitza horiek egokitzeko baino inbertsio handiagoa beharko luke horrek), eskura dauden higiezin-baliabideen erabilera optimizatuz.

Surbisak hogeita hamar urtetik gora daramatza horrelako jarduerak egiten, eta, beraz, sozietateak eragin handia eta positiboa izan du udalerrian.

2020rako kalkulaturako datuen arabera, Surbisak Bilboko 40.000 eraikin eta etxebizitzatan sustatu zuen birgaitzea, hots, Bilboko eraikinen % 15ean.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hiri-berroneratzeko arloak, berariazko programa baten bidez, laguntza publikoak eta bitartekaritza-baldintzak emango ditu etxebizitza eskuragarrien eta hutsen merkatuan. 500.000 euroko aurrekontua izatea eta 50 etxebizitzari eragitea aurreikusten da.

1.3. ESTRATEGIA. Bizitegi-baliabideak ugaritzea Plangintza egokituz

1.3.1 ekintza. Ekipamendu-erabilerak bizitegikoak bihurtu ahal izateko aukera aztertzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Hiri Plangintzaren, Proiektu Estrategikoen eta Espazio Publikoaren Arloa

ABIAPUNTUA

Eraikin bateko ekipamendu-erabilera da hirigintza-arauek biztanleei zerbitzuak emateko espazio gisa zehazten duena. Eraikuntza edo hirigintza-plangintzetan, zenbait espazio gordetzen dira helburu horretarako. Gaur egungo etxebizitza falta dela-eta, udalak irtenbideak bilatu behar ditu etxebizitza erabilgarrien eskaintza handitzeko; beraz, ekipamendu-espazio horiek birdefinitzen saiatzea da premisa horiek kontuan hartuta egin daitekeen ekintzetako bat. Horregatik, udalak espazio horien guztien egoera aztertzea proposatzen du ekintzak, araudia aldatzeko aukera aztertzeko, espazio horiek birkalifikatu eta udalerriko bizitegi-lurzorua handitu ahal izateko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Udalerriko ekipamendu-horniduren egungo egoera zehatz-mehatz aztertzea, aipatutako ondorioetarako.

1.3.2 ekintza. Eraikinetan bizitegikoak ez diren erabilerak merkataritza-lokaletarako birbideratzen laguntzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Hiri Plangintzaren, Proiektu Estrategikoen eta Espazio Publikoaren Arloa

ABIAPUNTUA

Bizitegi-eraikinetan etxebizitza gutxi daudenez, neurri alternatiboak bilatu behar dira eraikitako parkea birdefinitzea sustatzeko. Era berean, kaleko saltokiak galtzeko joera gero eta handiagoa dela eta, eraikin batzuk erabilerarik gabe daude gaur egun. Eustaten datuen arabera (Bilboko merkataritzaren urteko txostena), txikizkako merkataritzaren beherakada konstante bat izan da azken bost urteetan.

Testuinguru horretan, neurri horrek bi joerak baretzea, etxebizitza gehiago izatea eta, aldi berean, lokal komertzialei dinamismo handiagoa ematea bilatuko luke. Horregatik, gaur egun bizitegi-eraikinetako solairuarteetan edo lehen solairuetan kokatzen diren negozioak, batez ere auzoetako erdiguneetan, etxebizitza bihurtu ezin diren lonja hutsetan kokatu ahal izango dira, eta bizitegi-baliabide berriak sortzeko aukerari lekua utziko zaio modu horretan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Lehendik dauden kokalekuak aztertzea eta bizitegi-eraikinetako lehen solairuetan kokatutako negozioak sustatzeko sistema bat diseinatzea, negozio horiek kaleko merkataritza-lokaletara eramateko.

1.3.3 ekintza. Bizitegi-etxebizitzak zatikatzeko pizgarriak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Hiri Plangintzako arloa

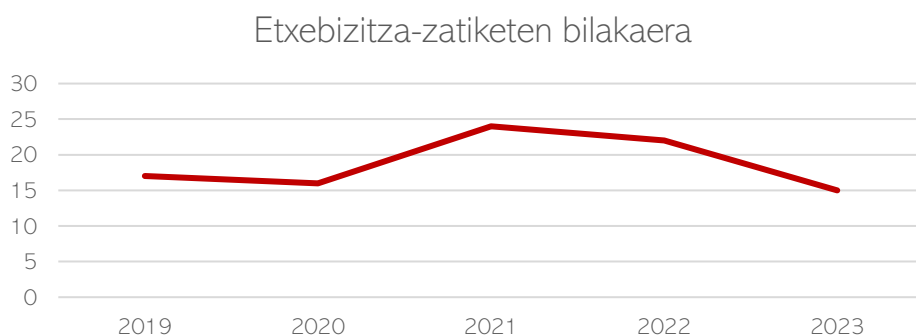
ABIAPUNTUA

Eustaten datuen arabera, 2023an, handi gisa kalifikatu daitezkeen edo zazpi gela edo gehiago dituzten 9.798 etxebizitza zeuden EAEn. Hala, merkatuan etxebizitzarik ez dagoenez, etxebizitza horien segregazioaren bidez bigarren baliabide bat gaitzea litzateke aukera bat.

Etxebizitzak bereizteari buruz Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarri den egungo arautegiak, 2022. urtekoak, 146. artikuluan, etxebizitzak bitan banatzea arautzen du, honako baldintza hauen arabera:

- Oinplano berriko bizitegi-eraikinei eska dakiekeen etxebizitza-programa betetzea.
- Katalogatutako eraikinetarako ezarritako mugak edo baldintzak betetzea.
- Gehienez ere bi etxebizitza gaituko dira eraikinaren eraikuntza-lizentzian dagoen etxebizitza bakoitzeko.
- Ez dute eragingo oinplano bereko etxebizitzen elementu pribatiboen artean instalazio-sareak igarotzeko zortasunik sortzea.
- Ez da baimenik emango, hasiera batean partzela barneko patiora ematen duen fatxada izanik, halakorik ez duten beste etxebizitza batzuk sortzen dituzten zatiketak egiteko. Hala ere, onartuko da zatiketaren ondoriozko etxebizitzetako batek barruti propioa izatea, patiorako fatxada duena eta ofizio-esekileku aireztatuaren funtzioa betetzen duena, solairu berean kokatutako eta dagokion etxebizitzaren sarrerako atetik gertu dagoen banaketa-elementu komun batetik irisgarria.
- Igogailua duten eraikinetan baino ez dira onartuko etxebizitzen zatiketak.

Azken bost urteetan, 94 etxebizitza zatitu ahal izan dira, gehienak udalerriaren erdigunean. Honako grafiko honetan zatiketa horien bilakaera erakusten da:



*1. irudia Etxebizitza-zatiketen bilakaera.
Iturria: guk geuk egina, Bilboko Udalaren datuak oinarri hartuta.*

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hiri Antolamenduko Plan Orokorretik halako zatiketak sustatzea, eta horretarako laguntza publikoak ematea, sortzen diren etxebizitzak alokairuan erabiltzeko konpromisoa hartuta.

1.4. ESTRATEGIA. | Aurrekontu-jasangarritasuna etxebizitza eskuragarrietan inbertitzeko

1.4.1 ekintza. Udalaren Lurzoru Ondareen urte anitzeko antolamendua, ondasunen eta eskubideen balantzean urte anitzeko inbertsioaren % 2,5era iristeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Ogasuneko, Hiri Plangintzako eta Etxebizitzako arloak

ABIAPUNTUA

Udal guztiak lurzoru-ondare publikoak eratu, mantendu eta kudeatzera behartuta daude legez, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua eta etxebizitza babestuen sustapena arautzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Mugikortasun Iraunkorraren Udal Plana hainbat urtetan eguneratzea, eta eremu tentsionatuen deklarazioaren ondoriozko kudeaketa-tresnetan txertatzea.

2. ARDATZA

Bizitegi-eraikinen parkean eta hiri-berroneratzean egin beharreko jarduketak

2.1. ESTRATEGIA.

Lehendik eraikia dagoen etxebizitza-parkea birgaitzea sustatzea

2.1.1 ekintza. Jabekideen komunitateei eta partikularrei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren laguntzak sustatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Surbisa, Bilboko Udaleko Birgaitze eta Hiri Berroneratzearen arloa

ABIAPUNTUA

Surbisa da auzo behardunenen birgaitzearen eta kohesioaren liderra, baita eraikuntza-ingurune eta -multzo berezien hobekuntzari dagokionez ere. Horretarako, prozesuan akonpainamendua eskaintzen duen profesional teknikoek talde bat du, bai eta helburuen arabera sailkatutako zenbait dirulaguntza ere, hiria modu integratu, jasangarri eta irisgarrian birgaitzeko, behar handienak dituzten pertsonen eta egoiliarren bizi-kalitatea hobetzeari garrantzia emanez.

Laguntza horien artean, "A+ Ildo Berdea" ekimeneko laguntzak daude. Ildo horretan, Hiria Berroneratzeko arloak, Surbisaren bidez, 2022an hasitako planarekin jarraitu zuen, Energiaren eta Klimaren Estatuko Planean jasotzen diren energia-eraginkortasunaren mailak lortzeko helburuak betetzen laguntzeko. Plan horrek 2030erako 1.200.000 etxebizitza energia-efizientziako baldintzetan birgaitu izana jasotzen du, bai eta urriaren 5eko 853/2021 Errege Dekretuaren (Europako Next Generation funtsen dirulaguntzak garatzekoa) helburuak eraginkortasunez betetzen laguntzea ere; izan ere, Euskadin, 2023ko abendurako 7.773 etxebizitza birgaitzea eta 2026rako beste 17.245 birgaitzea xedatzen dute horiek. Programa horren testuinguruan, 2023an, 141 eskaera izapidetu ahal izan ziren guztira, horretarako baldintza guztiak bete zirelako, eta haietatik 129 gauzatu ahal izan ziren. Izapidetutako 129 espediente horiekin, Bilbo osoko 3.066 etxebizitza izan ziren onuradun.

Birgaitze horietan hainbat jarduketa egin ziren, hala nola isolamendu termikoa hobetzeko obra partikularrak etxebizitzetan edo estalkiak eta fatxadak isolatzeko komunitate-lanak.

"A+ Ildo Berdea" ekimenarekin batera, Eusko Jaurlaritzak beste laguntza mota batzuk eskaintzen dizkie jabekideen komunitateei edo partikularrei: komunitate-obretarako laguntza eta mailegu kualifikatuak, finantza-neurriak etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko, irisgarritasuna bultzatzeko, energia-efizientzia hobetzeko...

Laguntza horien 2. ildoak 2030era arte egongo da irekita, eta jarduera hauek babestu nahi ditu.

- Etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen egitura, eraikuntza eta bizigarritasun-baldintzak egokitzea.
- Inguratzaile termikoan energia aurrezteko esku-hartzeak.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoak dituzten pertsonentzako indarrean den araudira egokitzea.

- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren irizpideetara egokitzea.

Pertsona onuradunek jasotzen duten laguntzak askotarikoak dira: itzuli behar ez diren dirulaguntzak, mailegu kualifikatuak, zergetan desgrabazioak...

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Komunitateei informazioa eta laguntza ematea Bilboko Etxebizitza Bulegoan.

2.1.2 ekintza. Bilboko Udalaren laguntzak jabekideen erkidegoentzat eta partikularrentzat

ERAKUNDE ARDURADUNAK: SURBISA

ABIAPUNTUA

2020-2023 urteetan aplikatu beharreko birgaitzeko laguntzen oinarri arautzaileak 2021eko azaroaren 22ko Administrazio Kontseiluaren erabakiz aldatu ziren, 2022an eta 2023an aplikatzeko. Surbisak bitartekari lanak egiten ditu, udalerrian laguntza horiek administratu eta gauzatzeko.

Horren adibide da eraikinetarako eta etxebizitzetarako irisgarritasuna hobetzeko dirulaguntzen deialdia. Horien bitartez, oztopo arkitektonikoak edo beste oztopo batzuk desagerrarazten dira, eta igogailuak jartzen dira halakorik ez badago. Jarduketa horretarako, 800.000 euroko aurrekontua zehaztu da 2025. urte honetan.

Beste laguntza batzuk energia-efizientzia edo ildo berde deritzona finantzatzeko dira. Ildo hori itzuli beharrik gabeko dirulaguntza da, eta energia berriztagarrien erabilera eta energia-aurrezpena bultzatu nahi ditu, besteak beste, ekintza hauen bidez: espazioen klimatizazioa, isolamendua, eguzki-energia jasotzeko sistemak instalatzea eta abar. Laguntzak babespeko aurrekontuaren % 50 estaltzen du, 15.000 euroko mugarekin.

Eraikinen egiturazko erreformetarako edo termitek zein beste intsektu batzuek kaltetutako eraikinetarako laguntza-ildo horien adibide gisa, 2025. urtean 15.000.000 euroko laguntza-aurrekontua ezarri da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Oinarri arautzaileak eguneratuko dituen ekintza-plan espezifiko bat egin behar da, aurreko memoria oinarri hartuta berariazko jarduera-helburuak eta aurrekontu-helburuak finkatzeko.

2.1.3 ekintza. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko plan espezifikoak: Next Generation eta IEPP (Inbertsio Estrategikoen Erakundearteko Plana)

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Etxebizitza Arloa, Bilboko Udal Etxebizitzak, Surbisa, Eusko Jaurlaritza eta Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioa

ABIAPUNTUA

Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak eta Surbisak energia-efizientziako eta irisgarritasun unibertsaleko irizpideak betetzen dituzten birgaitze-lanetarako programa espezifikoak dituzte Bilboko auzoetan (Otxarkoaga, Santutxu, Urizar dorrea, Peñaskal).

Udal Etxebizitzak tokiko erakunde autonomoak Bilboko Udalak sinatutako Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Planaren bi programen garapenean parte hartzen du.

- 1. programa – Auzo-mailako birgaitze-jarduketetarako laguntza-programa.
- 6. programa – Energetikoki efizienteak izango diren eraikinetan alokairu sozialeko etxebizitzak eraikitzen laguntzeko programa.

1. programan, Bilboko Udal Etxebizitzak erakundea Birgaitze Programatuko Bizitegi Ingurunean (BPBI) jardueren arduradun izendatu da, Bilboko Otxarkoagako BPBI. Hor bost eraikin ditu, honako leku hauetan:

- Txotena 18, 20, 22, 24
- Txotena 12, 14, 16
- Larrakoetxe 1
- Irumineta 24, 26, 28, 30
- Irumineta 16, 18, 20, 22

Guztira 240 etxebizitza egingo dira Otxarkoagan. Honako laguntza hauek ditu:

5. taula. Otxarkoagako BPBI JARDUKETA - 6. Akordioa
Iturria: Bilboko Udala

Otxarkoagako BPBI JARDUKETA - 6. akordioa		
Eraikinak birgaitzea	Oinarrizko laguntza	5.184.518,51
	Zaugarritasuna	419.843,55
Ingurune fisikoa urbanizatzea, berrurbanizatzea eta hobetzea		770.400,00
Birgaitze Bulegoa		192.000,00
Guztira		6.566.762,06

Era berean, hiria berroneratzeko esku-hartzeekin jarraituz, erakunde hori Irala eta Santutxu auzoetan ari da lanean, Eusko Jaurlaritzak sustatutako Inbertsio Estrategikoen Erakundearteko Planaren (IEEP) esparruan.

Jarduketaren barruan geratzen dira Torreurizar taldeak dituen 25 atari eta 256 etxebizitzak.

Proiektu horren bidez, birgaitze sakona egin nahi da, inguratzaile termikoa hobetuz, energia-efizientzia % 60 hobetzeko eta etxebizitza guztietarako irisgarritasun unibertsala lortzeko.

Gainera, birnaturalizatzeko esku-hartzeak, energia berriztagarrietarako, digitalizaziorako eta paisaia hobetzeko instalazioak aurreikusten dira, eta dirulaguntza 10.218.747,55 eurokoa izango da.

Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak, gainera, birgaitzeko beste esku-hartze batzuk ere egin ditu, egin beharreko ekintzaren hasierako testuingurua osatzen dutenak, hala nola Fika 2 – Iturribide 27 kokalekua udal-parkean sartzea babestutako errentan emateko, modernizatzeko eta eguneratzeko,

birgaitze energetikoari ekin zaio eta eraikinaren irisgarritasuna hobetu da igogailuak, kanpoko isolamendu termikorako sistema eta plaka fotovoltaikoak sartuta.

Jarduera horien guztien batura 658 etxebizitzatara iristen da, eta hurbiltasuna kudeatzeko hiru bulego teknikoren laguntzarekin kudeatzen ari dira, Opengela Proiektuaren barruan.

Eraikinak sakonki birgaitzeko eta zaurgarritasuna arintzeko laguntzak 19.827.628,77 eurokoak dira.

Are gehiago, Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Plan horren markoan (Europar Batasunak finantzatutako NEXT GENERATION EU egitasmoa), Bilboko Udal Etxebizitzak erakundea Ametzolan alokairuko 93 zuzkidura-bizitokiren eraikuntza sustatzen ari da, guztiak ere energetikoki eraginkorrak izateko diseinatutakoak. Eraikuntza-aurrekontua 8.441.935,41 eurokoa da (BEZa barne), eta dirulaguntzak, berriz, 4.650.000 eurokoak.

Bestalde, Surbisa da informazio- eta izapidetze-bulegoa Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Planeko 3.4 programei dagokienez, zehazki, bizitegi-birgaitzearen eta etxebizitza sozialaren arloan. Horietako bakoitzaren edukia honako hau da:

- 3. programa – Bizitegi-eraikinak berritzeko jardueretarako laguntza.
- 4. Programa – Etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzak.
- 5. programa – Eraikuntza-erregistroa prestatzeko eta birgaitze-proiektuak idazteko laguntza.

Mekanismo horien bitartez, 500 etxebizitzaren gainean eragin da inpaktua, 25 milioi eurotik gorako inbertsioarekin.

2023aren hasieran Surbisak hitzartua zuen 2026ko ekitaldira arteko aurrekontu erabilgarria, urte horretan amaitzen baita Next Generation EU programa. Programa itxi ondoren, ondorengo hilabeteetan, Surbisari funts gehiago eman zizkion Eusko Jaurlaritzak, programa horietan zegoen eskaera-kopuruari erantzuteko. Guztira, Surbisak 688 laguntza-eskaera jaso ditu, 3.519 etxebizitzari dagozkienak.

2023an, Surbisak 38 jarduera-espeditente ebatzi zituen udalerriko etxebizitzaren energia-efizientzia hobetzeko; horietan, 1.116 higiezinetan jardun zen. Laguntza horien behin-behineko ebazpenak 11.937.827,68 euroko aurrekontua izan zuen guztira, eta, batez beste, 10.696,98 euroko laguntza eman zen etxebizitza bakoitzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Deskribatutako esku-hartzeak gauzatzea, ezarritako epean formalki amaituz, baldintza eta oinarri guztiak erabat beteta, eta lan-metodologia finkatzea, beste 500 etxebizitzarekin egingo den bigarren esku-hartzeari edukia emateko.

2.2. ESTRATEGIA. | Pizgarri fiskalak etxebizitzaren arloan

2.2.1 ekintza. Etxebizitza babestuaren sustapena bultzatzeko neurri fiskalak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udala

ABIAPUNTUA

Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko zerga arautzen duen ekainaren 30eko 10/1989 Foru Arauak (uztailaren 19ko BAO), 4. artikuluan, % 95erainoko hobaria berariaz jasotzen du, gizarte, kultura, historia eta arte inguruabarrak tarteko, udal interes edo erabilera bereziko deklaratura dauden eraikuntza, instalazio eta obrentzat, edo enplegua sustatzen dutelako deklarazio hori justifikatzen dutenentzat. Hortaz, honako hauek ezartzen dira:

- % 50erainoko hobaria babes publikoko etxebizitzari dagozkien eraikuntza, instalazio edo obren alde, eta % 95erainoko hobaria etxebizitza horiek etxebizitza sozialen kalifikazioa badute. Letra honetan ezarritako hobaria aurreko letretako hobariak aplikatzearen ondoriozko kuotari aplikatuko zaio, halakorik egonez gero.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Bilboko Udalak aintzat hartuko du Foru Arauaren 4.2 artikuluan aurreikusitako % 95eko hobaria aplikatzea sustapen publikoko etxebizitzak eraikitzeke.

2.2.2 ekintza. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzea sustatzeko neurri fiskalak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udala

ABIAPUNTUA:

Bilbon Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga (EIOZ) arautzen duen araudiak energia-efizientzia hobetzeari lotutako hobariak barne hartzen ditu:

% 95erainoko hobaria honako eraikuntza, instalazio eta obra hauen mesedetan:

Eguzki-energiaren edo beste energia berriztagarri batzuen aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak dauzkatenak. Hobari hori aplikatzeko baldintza izango da beroa sortzeko instalazioen barruan administrazio eskudunak homologatutako kolektoreak edo berokuntzarako eta etxeko ura berotzeko sistemak egotea.

- A edo B mailako etiketa energetikoa lortzeko birgaitze energetikoa helburu dutenak. Horri dagokionez, hobariaren ehunekoa etiketa energetikoaren mailaren arabera aldatu ahal izango da.
- Higiezin birgaitze integrala helburu dutenak, birgaitze energetikoa eta irisgarritasuna barne. Horri dagokionez, birgaitze energetikoak xede izan beharko du A edo B mailako energia-efizientziako etiketa lortzea.
- Udalerriko auzo edo eremuren batean energia berriztagarriak sartzeko birgaitze integraleko proiektuen esparruan egiten direnak. Indarreko legeriaren arabera nahitaez inbertitu beharrekoak ez diren diru kopuruen gainean soil-soilik aplikatu ahal izango da letra honetan aipatutako hobaria. Letra honetan ezarritako hobaria aurreko a) letrako hobaria aplikatzearen ondoriozko kuotari aplikatuko zaio, halakorik egonez gero.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) kasuan, ordenantza arautzaileak % 50eko hobaria izateko eskubidea izango du zergaren kuota osoan, behin betiko kalifikazioa eman eta hurrengo bost zergaldietan, babes publikoko etxebizitzek eta Euskal Autonomia Erkidegoko araudiarekin bat etorrira horien parekagarri diren horiek.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

OHZn dagoeneko indarrean dauden hobariak mantentzea eta EIOZ aplikagarriak aztertzea planteatu da.

3. ARDATZA

Kolektibo zaugarrien prestazio-, alokairu- eta babes-sistema

3.1. ESTRATEGIA. | Gazteen emantzipaziorako laguntzak

3.1.1 ekintza. Eusko Jaurlaritzaren Gazteria Zuzendaritzaren Emantzipa Programaren Laguntzei buruzko informazioa eta jarraipena

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Saileko Etxebizitza Bulegoa, Udaleko Gazteria Saila.

ABIAPUNTUA

Gazteen bizitegi-emantzipazioari arreta emateko berariazko programen edukiak Bilboko toki-administrazioaren jardura-ardatz integratu eta kolaboratzaile bihurtu behar du.

Gaur egun, EAEn gutxienez urtebete errolatuta daramaten 25-29 urteko gazteei zuzendutako Emantzipa programa da autonomia-erkidegoko gazteen segmentuak gehien erabiltzen duen emantzipaziora zuzendutako laguntzetako bat. Laguntza hau jasotzen duten pertsonen 300 euroko dirulaguntza jasotzen dute etxebizitzarekin zerikusia duen gastu bat estaltzeko, dela hipoteka bat, dela alokairua edo etxebizitza libre baten mailegu pertsonal bat.

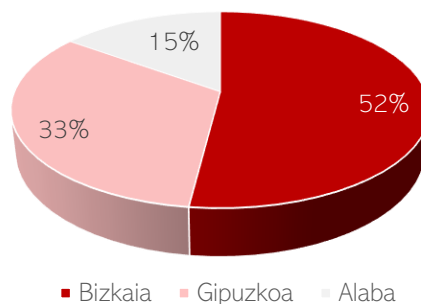
Laguntzari buruzko azken txostenean emandako datuen arabera, Eusko Jaurlaritzak jakinarazi zuen 3.380 eskaera baino gehiago Bizkaiko gazteenak izan zirela. 3.400 eskaera inguru horietatik, 1.593 Bilbon emantzipatu diren pertsonen dagozkie, hau da, eskaera gehien dituen hurrengo hiriarekin alderatuta (Gasteiz, 829 eskaerarekin), ia bikoitza.

Neurri horren bidez, gazteen emantzipazioa bultzatu nahi da, udalerrian emantzipatzeko batez besteko adina murriztuz, eta, ondorioz, baita Euskal Autonomia Erkidegoan ere. Izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoan Europako batezbestekoa baino 3 puntu handiagoa da adin hori (29,7 urte Euskadin).

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Bilboko Etxebizitza Bulegotik informazioa eta laguntzak bideratzea integratu eta sustatzea.

Emantzipa programako eskatzaileen jatorria



7. irudia: 2Emantzipa programaren eskatzaileen jatorria (2024-08-30).
Iturria: Eusko Jaurlaritza.

3.1.2 ekintza. Gaztelagun sustatu eta Emantziparekin koordinatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Saileko Etxebizitza Bulegoa, Udaleko Gazteria Saila.

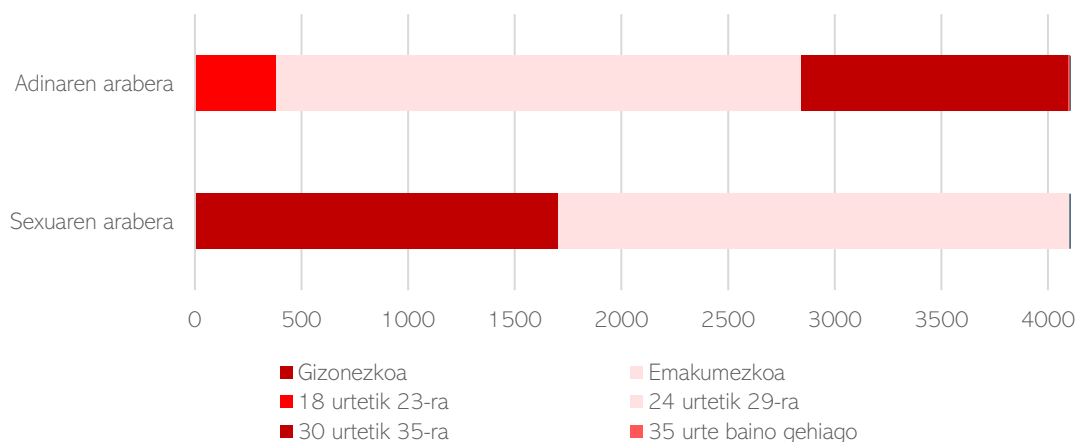
ABIAPUNTUA

Gazteen bizitegi-emantzipazioari arreta emateko berariazko programen edukiak Bilboko toki-administrazioaren jardura-ardatz integratu eta kolaboratzaile bihurtu behar du.

Emantzipa programaren araudi erregulatzailerak eta haren ezaugarriek ahalbidetzen dute beste laguntza mota batzuekin bateragarri izatea. Ildo horretan, sinergia zuzen bat izango litzateke Gaztelagun programarekin (18 eta 35 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzea helburu duen Euskal Herriko beste laguntza-programa bat) batera eskaera egitea. Kasu honetan, alokairuaren % 60raino finantzatzeko, 300 euroko mugarekin unitate jasotzaile bakoitzeko. Emantzipa programarekin duen alde nagusia, eta zenbait kasutan bateragarri egiten duena, da hipoteka baten edo etxebizitzarako mailegu baten kostua estaliko ez lukeela, eta, beraz, alokairu-araubide baten pean dauden pertsonen soilik aplikatu dakiekeela.

2022an, laguntza hori arautzeko ardura duen Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak 7,6 milioi eurorainoko aurrekontu-estaldura bideratu zuen. Bilbon, zehazki, 2024ra arte, 3.119.061,19 euroko dirulaguntza bideratu zen; guztira, 845 espediente izapidetu ziren. Espediente horien banaketa, adinaren eta generoaren arabera, honako hau da:

Gaztelagun espedienteen adinaren eta sexuaren arabera
banaketa Bilbon, 2024ra arte



8. irudia: Gaztelagun espedienteen banaketa adinaren eta sexuaren arabera.
Iturria: guk geuk egina, udaleko datuetan oinarrituta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Bilboko Etxebizitza Bulegotik informazioa eta laguntzak bideratzea integratu eta sustatzea.

3.1.3 ekintza. Etxebizitza publikoa esleitzeko plana, emantzipazioa eta talentuaren itzulera errazteko

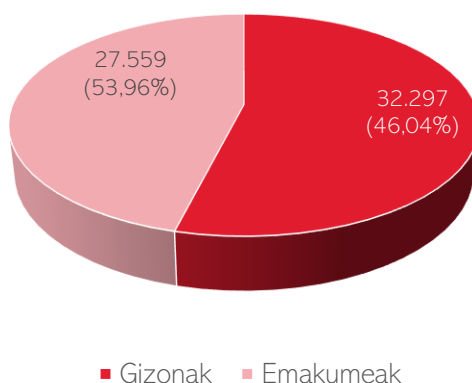
ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udal Etxebizitzak, Bizkaiko Foru Aldundia, Bilboko Udaleko Gazteria Saila

ABIAPUNTUA

Bilbok 4.230 etxebizitzaz eta zuzkidura-bizitokiz osatutako alokairuko bizitegi-parkea du.

Eustaten datuen arabera, **2023an, Bizkaian 114.396 pertsonak zuten etxebizitza bat eskuratzeko beharra emantzipatzeko**; hau da, Euskadin emantzipatzeko beharra zuten pertsona guztien % 52,32. Grafiko honetan, etxebizitza-eskaria ageri da, generoaren arabera sailkatuta:

Bizkaian emantzipatzeko beharra duten pertsonak, generoaren arabera

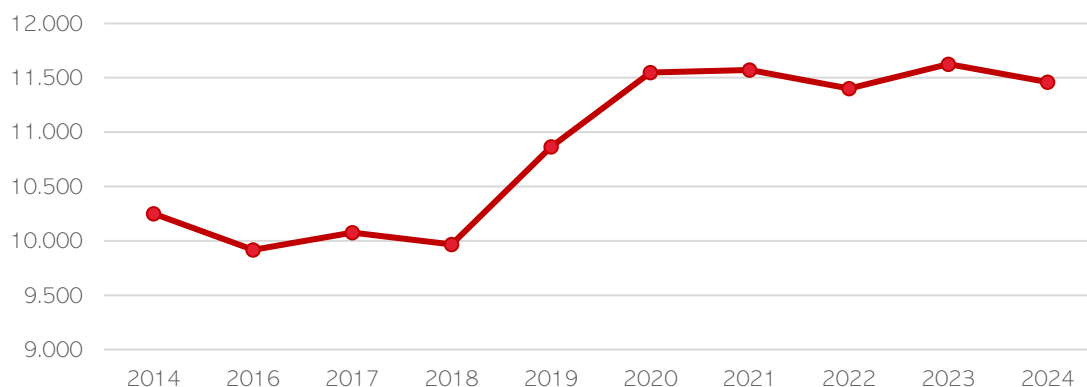


9. irudia: Bizkaian emantzipatzeko beharra duten pertsonak, generoaren arabera.
Iturria: Eustat.

Grafikoan ageri den bezala, emantzipatzeko etxebizitza baten beharra duten emakume baino gizon gehiago daude. Aldiz, emantzipatzeko beharra duten gizonen artean, batez beste, errentaren bat duten pertsona gehiago daude, errenta hori nahikoa izan edo ez hipoteka edo alokairu bat ordaintzeko.

Udalerritik kanpo bizitzera joateko udalerritik alde egiten duten Bilboko biztanleen datuei dagokienez, **2020tik 2024ra bitartean, gutxi gorabehera, 11.500 pertsona direla zenbatesten da.** Ibaiondo eta Errekalde dira Bilbotik jende gehien desplazatzen den bi barrutiak, nahiz eta barrutien arteko banaketa, oro har, ekitatiboa den. Hurrengo grafikoak bilakaera hori erakusten du:

Bilbotik desplazatzen diren pertsonak



10. irudia: Udalerritik kanporantzko mugimenduen bilakaera
Iturria: Bilbao Behatokia

Joera hori hainbat faktorek eragin badezakete ere, Bilboko udalerriko etxebizitzaren prezioen gorakada izan daiteke arrazoi nagusietako bat. Hurrengo taulan, 35 urtetik beherako pertsonen mugimenduak eta nora doazen adierazten da:

6. taula. Gazteen (18-35 urte) emigratio-mugimenduak, barrutiaren eta helmugaren arabera.
Iturria: guk geuk egina, udal-eroldako datuak oinarri hartuta (2023ko datuak)

	Bizkaia	Euskadi	Espainia	Atzerria	Guztira
1. barrutia. Deustu	412	53	199	44	708
2. barrutia. Uribarri	267	28	176	27	498
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	209	17	76	20	322
4. barrutia. Begoña	350	35	144	38	567
5. barrutia. Ibaiondo	520	79	310	72	981
6. barrutia. Abando	284	53	247	45	629
7. barrutia. Errekalde	422	51	236	47	756
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	274	28	137	19	458
Guztira	2.738	344	1.525	312	4.919

18 eta 35 urte bitarteko gazteen mugimenduen % 55,7 Bizkaiko beste udalerrietara gertatu zen.

2023. urtean zehar, Bilboko gazteek udalerritik kanpora egin dituzten mugimendu gehienak Bizkaiko beste leku batzuetara egin dira. Mugikortasun hori hainbat arrazoiengatik gertatzen bada ere, pisuzko arrazoia izan daiteke Bilbon etxebizitza gutxi eta gero eta garestiagoak egotea, eta emantzipatzeko adinean dauden pertsona horiek Bizkaiko udalerritik mugakideetara joatea prezio merkeagoen bila.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Urtean guztira 30 etxebizitza esleitzea gazteei, modu espezifikoan, hiru urtez, bitarteko propioen edo hitzartuen bidez, etxebizitza partekatuetarako eta talentu desplazatua itzultzeko.

3.2. ESTRATEGIA. Eusko Jaurlaritzak alokairurako emandako laguntzen jarraipena eta koordinazioa

3.2.1 ekintza. Etxebizitzarako eskubide subjektiboa sustatzea

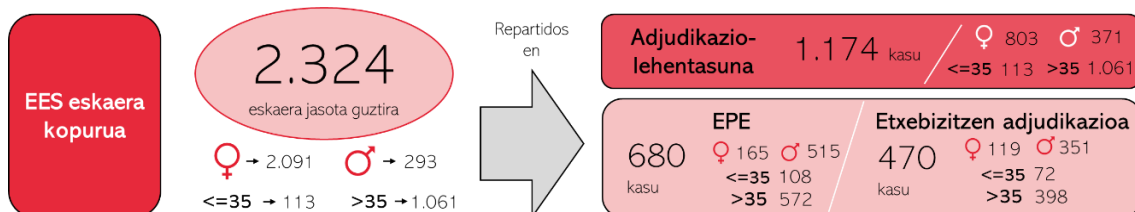
ERAKUNDE ARDURADUNAK: Etxebizitza Saileko Etxebizitza Bulegoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin sinatutako lankidetzak-hitzarmenaren esparruan.

ABIAPUNTUA

Informazioa, identifikazioa eta etxebizitzarako eskubide subjektiboaren aitortzearen laguntzea, Bilboko herritarren artean. Eskubide hori Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen aurrerapen eta berrikuntza handietako bat izan zen. Aitortza horrek etxebizitza duin eta egokirik ez duten eta etxebizitza bat lortzeko baliabide ekonomiko nahikorik ez duten pertsonen laguntzen die. Eskubide hori aitortzen zaien pertsonen erakunde publikoek emandako etxebizitza bat esleitu dakieke, edo, halakorik ezean eta eskuratu ahal izango luketen etxebizitzarik izan ezean, prestazio ekonomiko bat, merkatu babestutik kanpoko alokairu baten kostua jasateko gai litzatekeena.

2024ko urtarilaren 22an, Bilbon, 2.324 pertsonak eskatu zuten etxebizitza-eskubide subjektiboa erabiltzea.

Honako infografia honetan, jasotako eskaeren zehaztapena ikus daiteke, generoaren eta adinaren arabera eta pertsona horri ematen zaion laguntzaren arabera.



11. irudia: Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren eta prestazio ekonomikoaren eskaeren laburpena.
Iturria: guk geuk egina, Bilboko Udalaren datuak oinarri hartuta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Aitortza-espedienteak izapidetzeko erakunde kolaboratzaile bilakatzea.

3.2.2 ekintza. DSBE-EPO prestazioaren eta prestazioa EPE bihurtzeko prozesuaren jarraipena

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Etxebizitza Saileko Etxebizitza Bulegoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin sinatutako lankidetz hitzarmenaren esparruan.

ABIAPUNTUA

Bilboko Udal Etxebizitzak erakundearen alokairu-kontratuen kudeaketa administratiboarekin koordinatzea, informazioaren eta elkarreragingarritasunaren bidez deskoordinazio gerta ez dadin.

2023ko abenduaren 10ean, Euskadiko etxebizitza-eskubide subjektiboa arautzen duen dekretua onartu zuen Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak. Dekretu horren arabera, Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Osagarria zena (EGPO), Diru-sarrerak Bermatzeko Errentari (DSBE) lotua, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomiko bihurtu zen. Aldaketa 2024ko apirilaren 2an gertatu zen behin betiko.

Aurreko ekintzan, etxebizitzarako eskubide subjektiboari buruzkoan, azaltzen zen bezala, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa eskubide horri lotutako laguntza bat da, eta etxebizitza-eskubide subjektiboa aitortu zaien bizikidetz-unitateei ematen zaie, administrazio publikoek ezin dietenean etxebizitza bat eman etxebizitza edo bizitoki egokirik ez izateagatik.

Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren hileroko zenbatekoa ez da izango alokairu-kontratuan ezartzen den errenta baino handiagoa, eta, nolahi ere, ez da izango 300 eurotik gorakoa.

EKINTZAREN DESKRIKAPENA

Lankidetz hitzarmena sinatzea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin.

3.3. ESTRATEGIA. | Lehentasunezko kolektiboek etxebizitza eskuratzea sustatzea

3.3.1 ekintza. Gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) eta gizarteratzeko, laneratzeko eta osasun-arloko programak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Gizarte Ekintzako arloa, Etxebizitza arloarekin

ABIAPUNTUA

Errentaren ordainketako zorpetze-kasuak garaiz detektatzen laguntzea, etxegabetzeen inpaktua saihesteko, larrialdietarako laguntzak izapidetuz. Era berean, gainerako laguntzekin lotzeko protokolo bat egingo da, bereziki Diru-sarrerak Bermatzeko Errentarekin (DSBE), Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoarekin (EPE) edo Bizitzeko Gutxieneko Diru-sarrerarekin (BGD), eta gizarteratzeko plan espezifikoei.

Gizarte Larrialdietarako Laguntzaren (GLL) helburua da gizarte-bazterkerian dauden familien kopurua murriztea, zaurgarritasun ekonomikoko egoera zehatzak konponduz, laguntza ekonomiko baten bidez. Laguntza horrek hainbat gastu estal ditzake: etxebizitza eta haren mantentzea, energia, etxebizitzak birgaitzea eta konpontzea, osasun-zerbitzu publikoak artatzen ez dituen behar medikoak, aurretiko zorrak eta etxebizitza berri batean instalatzea (fidantza, horniduren alta, egokitzea).

Laguntza hori Bilbon erroldatutako adinez nagusiek eska dezakete (laguntza eskatzeko unean), EAEn gutxienez 6 hilabeteko antzinatasuna dutenek, urtebete lehenago bizikidetza-unitate independente bateko kide direnek eta baliabide nahikorik ez dutenek, 2024ko Gizarte Larrialdietarako Laguntzak Izapidetzeko Gizarte Ekintza arloaren irizpide orokorrekin bat. Bizikidetza-unitatearen diru-sarrera garbiak (edozein jatorrikoak) gutxieneko errenta bermatuaren % 150 baino txikiagoak izatea (bizikidetza-unitateak dagokion aldian izan duen osaeraren arabera) baliabide ekonomiko ez-nahikotzat joko da.

Nabarmendu behar da, 2022ko datuen arabera, Bizkaiko eskualde bakar batek ere ez zuela eman Bilbok baino laguntza gehiago.

2022an, Bilbok 8.886.053,64 euroko guztizko zenbateko metatua eman zuen Gizarte Larrialdietarako Laguntzetan.

Iturria: Gizarte-larrialdietarako laguntzen estatistikak (Eusko Jaurlaritzako Berdintasun, Justizia eta Gizarte Politiketako Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxe Kaleratzeen Aurreko Arretarako Udal Zerbitzuaren koordinazio-protokoloa, Eusko Jaurlaritzaren, Bizkaiko Foru Aldundiaren eta Udalaren Larrialdietarako eta Etxegabetzei Laguntzeko Laguntzekin eta gizarteratzeko zeharkako zerbitzuekin.

3.3.2 ekintza. Bizileku-hautabideak bazterketa-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzat

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Gizarte Ekintzako arloa, Etxebizitza arloarekin eta Surbisarekin

ABIAPUNTUA

Etxegabetasunaren aurkako Estatuko estrategiaren esparruan, beharrezkoa da ekintza espezifikoak osatzea, eta, bereziki, gizarte-bazterkeriari eta kalean bizitzeari aurrea hartzea. Horrela, Bilboko Udal Etxebizitzak erakundea lankidetzan estuan ari da Gizarte Ekintza arloarekin. Gaur egun, erakunde horrek 30 bizitoki-baliabide baino gehiago ditu arlo horretan (hirugarren sektoreko erakunde kooperatiboen bidez kudeatzen du), gizarte-bazterkeriako egoeran dauden eta ostatu hartzeko premia larria duten pertsonen baliabideak eskaintzeko. Halaber, erakunde autonomoak erantzuna ematen die Gizarte Ekintza arloak ostatzeko egiten dituen aparteko eskaerei, eta helburu berari jarraituz, honekin koordinatuta, etxebizitza esleitu du, gerora sortutako gabeziaren ezohiko mekanismoaren bidez.

2024an, lau ostatu emate egin ziren eta 24 etxebizitza esleitu ziren gerora sortutako gabeziaren ondorioz. Urte horretan bertan, 11 etxebizitza berri esleitu zitzaizkien hirugarren sektoreko erakundeei. Era berean, 2024an 22 etxebizitza berri esleitu zitzaizkien hirugarren sektoreko hainbat erakunderi, besteak beste, Bilboko Udaleko Gizarte Ekintza arloak, Bizkaiko Gurutze Gorriak, Bizitegik eta CEAREk zehaztutako helburuak eta xedeak betetzen laguntzeko. Udal Etxebizitzak erakundeak 90 etxebizitza ditu gaur egun hirugarren sektoreko erakundeei lagata.

Proposatutako ekintza honen testuinguruan sakonduz, Surbisaren eta Bilboko Udaleko Gizarte Ekintzako arloaren arteko lankidetzaren helburua da Birgaitze Sozietatearen jarduera-eremuan zaurgarriak diren egoiliarren errealitate konplexuei irtenbideak bilatzea, biztanleria horren bizi-

kalitatea hobetzeko, eta, hala, hirian gizarte-kohesioa lortzeko. Partekatutako helburuak honela laburbil daitezke:

- Pertsonen beren etxe eta inguruetan ahalik eta autonomia-maila handienarekin bizitzeko aukera ematea.
- Etxebizitza hobetzeko ekintzak sustatzea pertsona eta familientzat, pertsonen babesa eta segurtasuna eskaintzeko eta gizarteratzea lortzeko.
- Etxeari irisgarritasun-mailarik handiena ematea, bai eta mugikortasun-mailarik handiena ere etxebizitzaren barruan.
- Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bermatzen dituzten oinarritzko instalazioak lortzea, pertsonen duintasuna bermatzeko baldintzetan.

2023an, lankidetzaren horren ondorioz, esku-hartzea eta hobekuntza behar zuten etxebizitzetan 22 gabezia-egoera detektatu ziren, eta detektatutako etxebizitzetako 9tan berrikuntzak egin ziren.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Gizarte-zerbitzuekin batera, gizarte-bazterkeria larria prebenitzeko berariazko programa bat zehaztea, lehentasunez adingabeak beren kargura dituzten familiei eta genero-indarkeriaren biktimei diren emakumei arreta emango diena. Gaur egun helburu horretarako erabilgarri dauden bizitegi-baliabideez gain, beste batzuk erabiltzea.

3.3.3 ekintza. Udal Zerbitzuan bitartekaritza garatzea etxegabetzeen aurrean

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Gizarte Ekintzako arloa, Etxebizitza arloarekin

ABIAPUNTUA

Etxe Kaleratzeen Aurreko Arretarako Udal Zerbitzu judizializatutako etxegabetzeen aurrean modu koordinatuan jarduteko tresna da. Zerbitzu hori organo misto bat da, Gizarte Ekintza eta Udal Etxebizitzak erakundearen artean sortua, krisi ekonomikoaren ondorioz gainzorpetzearen ondorioz gertatutako etxebizitza-galerei aurre egiteko udal-estrategiaren jarraipena egiteko. Etxe Kaleratzeen Aurreko Arretarako Udal Zerbitzuaren xedea baliabide publiko guztiak herriarren zerbitzura jartzea da, neurri osagarriak hartuz, sortutako egoera desberdinei erantzuteko. Kasuaren lehen balorazioa egin ondoren, gizarte-zerbitzuen eta Udal Etxebizitzak erakundearen esku-hartze sozialeko zerbitzuaren arteko deribazioa gertatu da. Horrela, bi zerbitzuetako talde profesionalak prest daude behar dituzten kontsulta telefonikoak eta telematikoak elkarri egiteko.

Udal Etxebizitzak erakundean laguntza eskatzen duten pertsonak Gizarte Laneko Zerbitzuan egoten dira, egoeraren lehen balorazio diagnostikoa egiteko. Gainera, lege-arretarako zerbitzu bat ezartzen da, aholkularitza juridikoak informazioa, orientazioa eta aholkularitza eman ditzan aurre-diagnostiko juridiko baten bidez.

2023an, etxegabetzeak izan zitezkeen 174 egoera artatu ziren. % 87 alokairu-araubideko egoerak izan ziren, eta, gainerakoak, jabetzakoak eta beste batzuk. Zerbitzuan artatutako kasuetatik, 67 etxebizitza-espediente jarri ziren abian, gerora sortutako gabeziagatik, eta, orotara, 23 aldiz esleitu zitzaion etxebizitza eskatzaileari.

2023an lortutako datuen arabera, mota horretako arretetan gorakada gertatu da, eta 2022an baino 53 egoera gehiago izan dira (121 izan ziren orduan).

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Bitartekaritza ezartzeko berariazko ekintza, etxebizitza-bulegoaren bitartez. Hala, proposatutako ekintzak zerbitzuetan aurrera egitea bilatzen du, jabearekiko bitartekaritza barne.

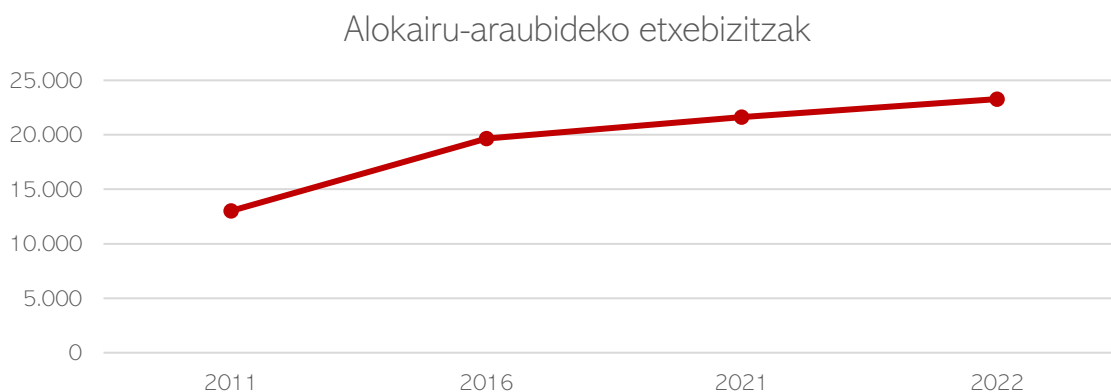
3.3.4 ekintza. Errotazio-estandarrek definitzea, etxebizitza eskuragarri gehiago egon daitezen, 600 unitate esleitze aldera

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udal Etxebizitzak

ABIAPUNTUA

Alokairuko etxebizitzaren udal-parke publikoaren egungo errotazioa etxebizitzaren % 2,8ra baino ez da iristen urtean; hala, mugatu egiten da etxebizitza-baliabide publikoaren esleipen hobea izan dezaketen eskatzaileen sarbidea.

Alokairuak Bilbon izan duen bilakaerak nabarmen egin du gora azken hamarkadan: 13.017 higiezin izatetik 23.277 izatera igaro da alokairu-araubidean dauden familia-etxebizitzaren kopurua, % 78tik gorako igoerarekin.



*1.2. irudia: Alokairuko familia-etxebizitzaren kopuruaren bilakaera
Iturria: Bilbao Behatokia*

Joera hori izan arren, egungo etxebizitzaren merkatuak eta alokairuko etxebizitzaren eskuragarritasunak ez ditu udalerriko biztanleen beharrak asetzen. Arrazoietakoa bat bizikidetza-unitateen errotazio baxua da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Bilboko udal-parkean alokairuko etxebizitza babestuen esleipena optimizatzeko programa, 3 urtean 600 esleipen berri lortzeko etxebizitza-eskatzaileei.

3.3.5 ekintza. Bilboko etxegabetasun-egoerari arreta emateko programak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Gizarte Ekintzako arloa, Etxebizitza arloa eta Bizkaiko Foru Aldundia

ABIAPUNTUA

Etxebizitzari buruzko 23/2023 Legeak ezarritako definizioarekin bat etorritik, etxegabetasuna honela definitzen da: «*pertsona, familia edo bizikidetza-unitate bati eragiten dion bizi-egoera, ingurune komunitario batean etxebizitza duin eta egoki bat modu iraunkorrean eskuratzerik ez duena eta hura*

pairatzen duten pertsonak, familiak edo bizikidetza-unitateak bide publikoan edo beste espazio publiko desegoki batean bizitzera bultzatzen dituen, edo administrazio publikoen edo irabazi-asmorik gabeko erakundeen ostatu kolektibo instituzionalizatuko alternatibak erabiltzera, edo etxebizitza desegoki edo masifikatu batean bizitzera, aldi baterako zein ez, edo segurua ez den etxebizitza batean, legezko titulurik gabekoan, edo etxea uzteko jakinarazpena jasota, edo indarkeriaren mehatxupear».

Gizarte Zerbitzuek koordinatutako azken erroldaren arabera, etxegabeen kopuruak gora egin du, eta ia 500 pertsona daude kalean.

2024ko urrian, Bilbok bizitegi-bazterkeria larrian dauden pertsonen buruzko azterlan autonomiko batean parte hartu zuen, eta ikerketa horretan Bizkaiko Lurralde Historikoan kalean lo egiten zuten 895 pertsona identifikatu ziren. Guztira, 1.541 pertsona identifikatu ziren Euskal Autonomia Erkidego osoan.⁴

Pertsona horientzat, eta Bilboko Gizarte Zerbitzuen Plan Estrategikoarekin bat etorritik, Gizarte Ekintzako arloak 594 plaza ditu urtean Gaueko Harrera Zerbitzuan, 360 plaza baino gehiago eguneko arretarako lau zentroan, etxerik gabeko pertsonentzat, eta 144 plaza, familietan bizitegi-bazterkeria prebenitzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxegabetasunaren aurreko Udal Planean etxebizitza sartzeko ekintza espezifiko.

4

https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=BIQ_Noticia_FA&cid=1279237934186&language=eu&pageid=3000005580&pagename=Bilbaonet%2FBIO_Noticia_FA%2FBIO_Noticia

4. ARDATZA

Etxebizitza-eremu tentsionatua erregularizatzearen inpaktua

4.1. ESTRATEGIA. | Eremu tentsionatuko deklarazioaren ondoriozko estrategiak eta tresnak

4.1.1 ekintza. Alokairu-prezioen kontrola eta kontratuko baldintzen luzapena

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa

ABIAPUNTUA

Eremu tentsionatuko deklarazioak berekin dakar neurri eraginkor batzuk hartzea, bertako aurreikuspenek erabateko efikazia eta efizientzia izan dezaten deklarazioaren onuradun izan litezkeen herritarrengan. Neurri publiko-pribatuak dira, eta Bilboko Udalaren asmoa neurriok behin betiko hedatzen eta aplikatzen laguntzea da. Bilboko alokairu-prezioak % 12,39 igo dira 2018tik 2023ra bitartean, grafiko honetan ikus daitekeen bezala:



13. irudia: Alokairu-prezioen bilakaera Bilbo osoan.

Iturria: geuk egina, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren datuetan oinarrituta.

Bestalde, alokairu-merkatuaren egoera desberdina da barruti bakoitzean, baina udalerria osatzen duten zortzi barrutiek izan dute hazkunde nabarmena. Hurrengo taulan, barruti bakoitzean izandako hazkundera erakusten da, adierazitako aldirako:

7. taula. Hileko batez besteko alokairu-errentaren bilakaera (2018-2023)
Iturria: geuk egina, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren datuetan oinarrituta

	Hileko batez besteko alokairua (2018) ⁵	Hileko batez besteko alokairua (2023) ⁶	2. irizpidea
1. barrutia. Deustu	759,50 €	830,90 €	% 9,40
2. barrutia. Uribarri	670,80 €	795,30 €	% 18,56
3. barrutia. Otxarkoaga- Txurdinaga	612,70 €	708,70 €	% 15,67
4. barrutia. Begoña	678,30 €	745,70 €	% 9,94
5. barrutia. Ibaiondo	692,30 €	751,50 €	% 8,55
6. barrutia. Abando	984,40 €	1.051,20 €	% 6,79
7. barrutia. Errekalde	690,30 €	767,60 €	% 11,20
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	710,80 €	772,60 €	% 8,69

Uribarriko barrutian hazi
da gehien batez besteko
alokairua.

Datu horietan oinarrituta, ikus daiteke batez besteko alokairuak barruti guztietan izan duela hazkunde handia. Eremu tentsionatuko deklarazioaren justifikazio-memoriak azaltzen duen bezala, zortzi barrutietatik zazpitan, alokairuaren eta oinarritzko hornigaien kostuen zenbatekoa familia-errenta erabilgarriaren % 30etik gorakoa da. Horregatik, testuinguru horretan, etxebizitzaren alokairu-merkatua arautzeko neurri zehatzak hartu behar direla ulertzen da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Informatzeko, bitartekaritzarako eta deribazio judizial eta administratiboak egiteko zerbitzu bat ezartzea Bilboko eremu tentsionatuko deklarazioek herritarrei sortutako egoera bereziei erantzuteko, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-eskubidearen aldeko 3/15 Legeari jarraikiz etxebizitzaren eginkizun soziala betetze aldera.

4.1.2 ekintza. Etxebizitza Behatokian eremu tentsionatuen parametroak definitzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa

ABIAPUNTUA

Etxebizitza Behatokiak, Etxebizitza Bulegoarekin batera, informazio eta prestakuntza egiazkoa, ulerterraza eta zuzenean aplikatzekoa eskaini behar du eremu tentsionatuko deklarazioaren ondorioei buruz.

⁵2018ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratueta fidantzen hileko batez besteko alokairuetatik lortu dira datuak. Alokairu Merkatuaren Estatistika txostenean daude argitaratuta (Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2019) https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevi/adjuntos/Informe_EMA.pdf

⁶2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratueta batez besteko alokairuetatik lortu dira datuak. Alokairu Merkatuaren Estatistikaren 2023ko urteko txostenean daude argitaratuta (Iturria: Euskadiko fidantza-gordailua) https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_ema1_2023t4/eu_def/Informe-EMAL-anual-2023_eus_v1.pdf

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak biztanleentzako etxebizitza-eskaintza nahikorik ez duten eremu edo lurraldeen kondizio bat dira. Kontzeptu hori Etxebizitzaren Lege berriak sartu zuen (12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitza eskubidearen aldekoa).

Bizitegi-eremu bakoitzean zenbateko tentsioa dagoen jakiteko, garrantzi berezia izango dute batez besteko alokairu-prezioen adierazleek, oinarrizko hornigaien batez besteko gastuek, batez besteko familia-errenta erabilgarriak eta Euskadiko kontsumo-prezioen indizearen bilakaerak. Datu horien bidez, eremu tentsionatuen adierazleak parametriza daitezke.

Ekintzaren deskribapena

Etxebizitza Behatokia eratzea eta eremu tentsionatuko deklarazioari buruzko informazioa eta bertan zehaztutako eskubideei eta betebeharrei buruzkoa lehenestea web-formatuan, bai eta ondorengo baliabideetan ere. Zerbitzu hori emateko kontratua dagoeneko esleitu da, eta Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoari dagokio.

4.2. ESTRATEGIA. | Edukitzaile handien gaineko jarduketa

4.2.1 ekintza. Identifikazio izenduna egitea, bitartekaritza-proposamenerako eta jarraipen- eta lankidetzak-akordioa hitzartzeko

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa

ABIAPUNTUA

Gaur egun, katastroan 618 pertsona (fisiko edo juridiko) daude etxebizitza-erabilera duten 5-10 higiezinaren titular direnak, eta beste 112 pertsona 11 higiezin edo gehiago dituztenak. Iturri beretik jakin daiteke hiri osoan zehar edukitzaile handien jabetzako 2.915 etxebizitza daudela sakabanatuta.

Nor hartzen da edukitzaile handitzat?

Etxebizitza eskubidearen aldeko Legeak (maiatzaren 24ko 12/2023 Legea) ezartzen duenez, honako hauek dira edukitzaile handiak: *«garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, bizitegi-erabilerako 10 hiri-higiezinaren edo 1.500m² baino gehiagoko azalera eraikiaren titular diren pertsona fisiko nahiz juridikoak».*

Etxebizitza-merkatuak eta administrazio publikoek landu beharreko erronka garrantzitsuenetakoa dira edukitzaile handiak; izan ere, pertsona fisiko eta juridiko horietako batzuen portaeraren ondorioz errotutako espekulazioak konplikatu egiten du etxebizitzaren merkatuaren egoera, prezioak igotzea eta etxebizitza eskuratzea zailtea eragiten baitute.

Ekintzaren deskribapena

Ekintza-plan espezifiko bat, eremu tentsionatuko deklarazioak edukitzaile handientzat ezarritako neurrien jarraipena eta kontrola egiteko. Testuinguru horretan, identifikazio izenduna proposatzen du ekintza honek, bitartekaritza-proposamena egin eta jarraipen- eta lankidetzak-akordioa hitzartzeko.

4.2.2 ekintza. Birgaitzeko pizgarrien plana edukitzaile handientzat, etxebizitza hutsak mobilizatzeko

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA

Edukitzaile handien etxebizitza hutsak baliabide erabilgarriak izan daitezke gaur egungo etxebizitza-arazoa arintzeko.

Etxebizitza-parkearen baldintzak hobetu egingo lirateke eta eskatzaileek etxebizitza-eskaintza handiagoa izango lukete merkatuan eskuragarri, baldin eta jabeak prest agertuko balira alde aurretik birgaitu eta merkatuan sartzeko gaur egun Bilboko edukitzaile handiek dituzten 2.915 etxebizitzetatik erabili gabe dauden jabetza hutsak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Edukitzaile handientzako pizgarri espezifikoak xedatzea, edo zenbait erakundek –hala nola Eusko Jaurlaritzak– merkatuan pisu birgaituak sartzen laguntzeko ematen dituzten laguntzak sustatzea.

4.2.3 ekintza. Lehenetasunez eskuratzeko eskubideak ezartzea, etxebizitzaren parke publikoa handitzeko

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Arloarekin batera

ABIAPUNTUA:

Lehenetasunez eskuratzeko eskubidea da pertsona fisiko edo juridiko bati ematen zaiona, ondasun bat hirugarren baten aurretik eskuratu ahal izan dezan jabeak ondasun hori besterentzea erabakitzen duenean.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Legeak (ekainaren 18ko 3/2015 Legea), 63. artikuluan, agintzen du administrazio eskudunek tresna publikoak ezarri ahal izango dituztela funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetan Administrazioak esku har dezan. Honela:

1. – Etxebizitzak egoki erabiltzen direla eta dagokien funtzio soziala benetan betetzen dutela bermatzeko, eskumena duten administrazioek behar diren sustapen-neurriak hartuko dituzte, eta horiek erregelamendu bidez garatuko dira.

2.– Horrez gain, funtzio soziala betetzen ez delako beharrezkoa denean –behar bezala arrazoituta–, eskumena duten administrazio publikoek esku-hartze administratiboko hainbat neurri hartu ahal izango dute etxebizitzaren eta haien titularren gainean. Aurretiaz, edonola ere, administrazio-espeditentia osatu beharko da eta interesdunei entzun beharko zaie; espeditentia horretan, esku hartzeko aukera guztiak aztertu beharko dira, eta justifikatu beharko da ezen hautatzen dela administratuen eskubideei kalterik txikiena egiten diena eta, aldi berean, dena delako kasu jakinean bermatzen duena etxebizitza egoki erabiltzen dela eta bete behar duen funtzio soziala betetzen duela. Hona hemen hartu ahal izango diren neurriak:

a) Lehenetasunez eskuratzeko eskubidea eta etxegabetze administratiboa erabiltzea.

b) Jabetza kentzea funtzio soziala ez betetzeagatik.

c) Nahitaezko salmenta edo ordezkpena.

d) Exekuzio-aginduak.

e) Jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona.

f) Nahitaezko alokatzea jenderik gabeko etxebizitzaren kasuan.

g) Hertsapen-isunak ezartzea.

h) Zehapenak ezartzea.

Ustez funtzio sozial baterako erabiltzen ari ez diren ondasun higiezinetan aplikatzen badira ekintza horiek, udalerriko lurzoru- eta etxebizitza-ondarea handitu ahal izango da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA:

Administrazioak 3/15 Legearen arabera daukan eskubidea erabiltzea, helburu desegokietarako erabiltzen diren etxebizitzari dagokienez ezohiko neurriak aplikatzeko, araudiak adierazitako kasuetan.

4.3. ESTRATEGIA. | Ostatu turistikoaren kontrola: erregulazioa eta ostatuok jartzeko pizgarriak kentzea

4.3.1 ekintza. Jarraipena egiteko mekanismo monitorizatu bat ezartzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa eta Hiri Plangintzaren, Proiektu Estrategikoen eta Espazio Publikoaren Arloa

ABIAPUNTUA

Bilbon, 1.300 bizitegi-baliabide baino gehiago daude pisu turistikoak atxikita. Gaur egun bizitegi-erabilerako etxebizitzak eskasak direnez, beharrezkoa da halakoen hedapena prebenitzea, eta mugak jartzea, haien zabalkundeak ez dezan galarazi etxebizitza-premia ase ahal izatea.

2017 ezkerro –etxebizitza turistikoak dagokienez data horretan egokitu baitzen udalerriko araudia Turismoaren Euskal Legea (uztailaren 28ko 13/2016 Legea)–, Bilbok lanean dihardu etxebizitza turistikoak higiezinaren merkatuan duten inpaktua kontrolatzeko.

Udalbatzak 2025eko urtarilean egindako osoko bilkuran, egoera horri buruz eztabaidatu zen, eta, handik ateratako informazioaren arabera, biztanle bakoitzeko plaza turistikoaren ratioa baxuagoa da Bilbon Euskal Autonomia Erkidegoko beste hiri eta udalerririk batzuetan baino. Hala eta guztiz ere, azken urteetan gora egin dute erabilera turistikoaren logeak eta, bereziki, erabilera turistikoaren etxebizitzek, eta hirian dauden plaza turistiko guztien % 24 dira dagoeneko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Prebentziozko testuinguru batean, *big data* sistemen bidez monitorizatutako jarraipen-mekanismo bat ezartzea planteatzen da, neurri gehigarriak edo osagarriak baloratzeko.

4.3.2 ekintza. Jabekideen erkidegoei laguntzeko protokoloa, turismo-jarduerak mugatzeko

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa eta Hiri Plangintzaren, Proiektu Estrategikoen eta Espazio Publikoaren Arloa

ABIAPUNTUA:

Etxebizitza-eremu tentsionatuen testuinguruan eta Etxebizitza Legearen babespean, administrazio eskudunek ezohiko neurriak har ditzakete etxebizitza turistikoek jardueraren lurraldeetan eragiten duten inpaktua murrizteko. Ildo horretan, Kataluniak azaroaren 7ko 3/2023 Lege Dekretua onartu zuen (erabilera turistikoko etxebizitzaren hirigintza-araubidearen gaineko premiazko neurriena), udalerrietan etxebizitzaren erabilera turistikoa mugatu ahal izateko, baldin eta etxebizitza eskuratzeko arazoak badaude edo etxebizitza turistikoen kontzentrazio handia badago eta horrek ohiko alokairu-merkatua murrizten badu. Joera hori aldatzeko, aldeztu aurreko lizentzia bat eskatzen da erabilera turistikorako, eta 10 etxebizitza turistikoko gehieneko muga ezartzen da 100 biztanleko. Gainera, emandako lizentziek 5 urteko balioa izango dute, lehia bermatzeko eta monopolioak saihesteko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek jabe-erkidegoei laguntzeko protokolo bat idaztea aurreikusten du, mekanismoak eduki ditzaten haien eraikinetan erabilera turistikoak mugatzeko.

4.3.3 ekintza. Lizentziak kautelaz eteteko neurriak finkatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Hiri Plangintzaren, Proiektu Estrategikoen eta Espazio Publikoaren Arloa

ABIAPUNTUA:

Uztailaren 28ko 2016/13 Legearen definizioaren arabera, honako hauek dira erabilera turistikoko etxebizitzak: *«Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak hirugarren batzuei lagatzen dizkietenak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka».*

Araudiaren arabera, etxebizitza osoa edo geletako bat erabilera turistikorako erabili nahi bada, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatu behar da higiezin, eta higiezinak edo haren zati batek erabilera turistikoa duela jaso behar da Jabetza Erregistroan.

Erregistro horrekin batera, erantzukizunpeko adierazpen bat egin behar du titularrak, eskatzen diren baldintzak ezagutzen eta betetzen dituela adierazteko, eta etxebizitza turistikoaren eredu-dokumentu bat, jabetzaren argazkiak eta planoak aurkeztu behar dira Eusko Jaurilaritzan edo Turismoaren lurralde-ordezkaritzetan.

Udalbatzaren proposamenarekin bat etorritik, Bilboko Udalak, 2024ko urriaren 30ean, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan erabilera turistikoko gela eta etxebizitza berriak inskribatzeko adostasun-txostenak kautelaz etetea onartu zuen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA:

Erabilera turistikoko etxebizitzaren inpaktua mugatzeko neurriak indartzea bizitegi-erabilerako etxebizitza gutxi daudenean eskuragarri.

5. ARDATZA

Gobernantzako eta erakundeen koordinaziorako sistemak

5.1. ESTRATEGIA. | Bilboko Etxebizitza Bulegoa

5.1.1 ekintza. Bilboko Etxebizitza Bulegoaren zerbitzuak handitzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA

Bulego independente bat sortzea, Bilboko etxebizitzaren eta udal-etxebizitzaren inguruko izapideen kontsultei erantzuteko, mugari garrantzitsua da udalerriak eta bertako biztanleek tresnak izan ditzaten etxebizitza duin bat eskuratzeko aukera bermatzeko. Udalak bere herritarrei etxebizitza egokia lortzeko eskubidea bermatu behar zaiela hauteman du, eta behar horrek abiarazi du bulegoa. Eskari gero eta handiago horri lotuta, eta behar bezala landu dadin, Etxebizitzaren Udal Bulegoak herritarrei laguntzeko zerbitzu bat izan nahi du, biztanleei etxebizitzarekin lotutako alderdi guztietan aholkuak eta orientabideak emango dizkiena.

Arlo horretan eskarmentua duten profesional espezializatuen lantalde baten bitartez, honako hauei buruzko informazioa eskainiko du bulegoak, besteak beste: alokairuak, salerosketa, etxebizitza hutsak, laguntza eta baliabide publikoak, etxebizitzaren birgaitzea, indarrean dauden araudiak, aholkularitza juridikoa, etxebizitza-eskaintza publikoa eta energia-efizientziaren arloko aholkularitza.

Etxebizitza Bulegoak sektoreko beste baliabide eta entitate batzuekin lankidetzan jardungo du, herritarrek izapideak egin ditzaketela eta informazio eraginkor eta eskuragarria lor dezaketela bermatzeko, udalerriko bizitegi-baldintzak hobetze aldera.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Biztanleek gehien zer arreta eskatzen duten zehaztea, baita sortutako beharrei erantzuteko zer baliabide eta iturri jarriko diren ere. Arreta sektoriala honako hauen inguruan:

- Eremu tentsionatuko deklarazioa betetzeko neurriak eta zer lotura duten Etxebizitza eskubidearen aldeko 3/15 Legearen zehapen-araubidearekin.
- Orientazio juridikoa hiri-errentamenduen arloan.
- Etxebizitza hutsak mobilizatzeari buruzko informazioa.
- Etxebizitza Behatokia elikatzea, prestakuntza eta herritarrei informazioa ematea.
- Laguntza publikoei buruzko informazioa, bereziki, etxebizitzarako eskubide subjektiboari eta etxebizitza publikoak esleitzeko sistemei buruzkoa.
- Birgaitzeko laguntzen izapidea.
- Turismo-jarduera geldiarazteko neurriak, Jabetza Horizontalaren Legearen ikuspegitik.

5.1.2 ekintza. Bulegoaren erabilera dinamizatzeko eta sustatzeko programak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA

Etxebizitza Bulegoa zer zerbitzu eta arreta emateaz arduratuko den formalizatu ondoren, eta nola eratuko den planifikatu eta egituratutakoan, hurrengo urratsa haren eragina zabaltzea izango da, zer den eta zer balio ekar dezaken ezagutaraziz, erabilera sustatzeko.

Bilboko herritarrek atal horretara jo ahal izango dute, euren egoera edozein dela, etxebizitzari buruzko edozein gorabehera edo arazo konpontzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Zabalkunde-ekintzak eta bulegoan egin litezkeen jarduerak definitzea

5.2. ESTRATEGIA. | Planaren jarraipena eta zabalkundea egiteko sistemak

5.2.1 ekintza. Plana neurtzeko adierazleak ezartzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa

ABIAPUNTUA

Etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioari lotutako Ekintza Plana kudeatzean, aurreikusitako ekintzak bultzatzeaz gain, neurtu beharko da ekintza horiek zenbateraino diren eraginkorrak eta Bilboko barrutietako etxebizitza-merkatuan benetan zer eragin duten. Horregatik, ekintzen adierazle sorta bat sortu beharko da, eta helburu espezifikoak ezarri Planaren hiru urteko aplikazio-aldirako, zehatz-mehatz konparatu ahal izateko zenbateraino bete diren. Gainera, adierazle horien aldizkakotasunak nahikoa izan beharko du Planaren aurrerabideak zer bilakaera duen ulertzeko eta, beharrezkoa balitz, ekintza batzuk birdefinitzeko, eraginkorrak izan daitezen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Ekintza bakoitzarekin lotutako emaitzei buruzko informazioa eman dezaketen adierazle zehatz neurgarriak eta helburuak definitzea. Ardatz eta ekintza bakoitzean, emaitzaren arabera helburuak identifikatzea, bai eta inbertsio-helburu ekonomiko edo finantzarioak eta gastu-konpromisoa ere, errentak gutxitzeari eta merkatua destentsionatzeari dagokienez, eremu tentsionatuko deklarazioaren helburuak kontuan harturik.

5.2.2 ekintza. Planaren urteko ebaluazioa eta Etxebizitzaren Behatokiarekiko lotura

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloko Etxebizitza Bulegoa

ABIAPUNTUA

Ekintzaren testuinguruak berekin dakar plana aurreratu eta gauzatu bitartean jarraipen eraginkorra egitea, azken helburutik ez desbideratzeko eta arazoak edo oztopoak arintzeko.

Ebaluazio hori Bilboko Udalaren Etxebizitza Arloak 2025. urtean abiaraziko duen **Etxebizitza Behatokia** proiektu berriari lotuko zaio. **Bilboko Etxebizitza Bulego** berriaren ekarpenetako bat izango da, eta aldi berean behin azterlan osoak egingo ditu, Bilboko etxebizitzaren egoera zein den parametrizatu ahal izateko, alokairuari, salerosketari eta etxebizitza hutsei dagokienez. Atal horri esker, eremuka prezioen kontrol bat izatea lortuko da, baita etxebizitzarekin lotutako bestelako informazio bat ere; hala, errazagoa izango da plana gainbegiratzeko lana.

Behatokia informazio-iturri fidagarria izango da, jabeen begira erreferentzia bihurtu nahi du eta erabakiak hartzeko tresna gisa erabili ahal izango da. Behatokiak iturri hauek erabiliko ditu: Etxebizitza Bulegotik datozen datuak, elkarrizketak, beste entitate edo organismo batzuen dokumentazioaren azterketa, eta prospekzioak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planean ezarritako jardueren mugariak, aurrerapenak eta etorkizuneko plangintza baloratzea. Etxebizitzaren Behatokia eratzea, Ekintza Planaren eta haren eraginaren jarraipena egiteko bilgunea eta foroa izan dadin, baita plana ebaluatzeko bilgune profesional eta sektoriala ere.

5.2.3 ekintza. Etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioa eraginkorki komunikatzeko ekintzak

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA

Ekintza Planarekiko zeharka, eta udalerriko etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioa dela eta, herritarrei modu argi eta gardenean helarazi beharko zaie informazioa. Herritarrei ez bazaizkie erabakiak koherentziaz komunikatzen eta ez bazaizkie behar besteko azalpenak ematen, baliteke legezko manuei jarraikiz eremu tentsionatuak izendatzean eta Ekintza Plan honetan jasotako ekintzak aktibatzean susmo txarrak eta errezeloak piztea herritarrengan, egin beharreko jardueren dagokienez.

Horrela, eta eragin txar hori prebenitu ahal izateko, herritarren artean ekintza positiboko ekintzak abiarazi beharko ditu Udalak prozesu honen une kritikoetan; adibidez, deklarazioa onartu ondoren edo Plan honetan jasotako errezeloa sor dezaketen neurriak aktibatzean, alokairuaren prezioak mugatzea edo alokairu turistikoari aurre egitea kasu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Komunikazio-jarduera eraginkorrak planifikatzea Planak irauten duen bitartean eta etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioaren indarraldian.

5.2.4 ekintza. Planaren balio soziala monetizatzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Bilboko Udaleko Etxebizitza Arloa

ABIAPUNTUA

Plana betetzeak gizartean zer eragin izan duen ebaluatzen bada, ikuspegi monetario batetik, Planaren eta haren ekintzen eraginkortasun-maila neurtzeko tresna aurreratuak izango dituzte administrazio arduradunek. Zuzenean eta zeharka zer eragin ekonomiko izan duen ulertzen bada, egindako ekintzak zein eraginkorrak izan diren eta zer hobekuntza ekarri duten argitu ahal izango da.

Planaren exekuzioaren irakurketa eta jarraipena egiteko, adierazle baliotsuak izango dira funtsezko informazioa emango duten aldagai hauek: merkatuan jartzeko berreskuratu eta egokitu diren etxebizitza abandonatuen guztizko balioa, etxebizitza bihurtutako lokal komertzialen guztizko balioa, edo herritarren eskura jarritako udal-etxebizitzaren guztizko balioa.

Ekintza batzuek, eta dagozkien kontrol-adierazleek, Bilbon ondare-balioa sortzeaz gain, zeharkako aurrezki bat dakarte; izan ere, etorkizunean erakunde publikoek, gizarteak edo beste erakunde batzuek egin beharreko gastuei aurre hartzea dakarte.

EKINTZAREN DESKTRIBAPENA

Ekintza Planak ikuspegi sozialetik izandako inpaktu ekonomikoaren jarraipena egiteko tresna bat eratzea; hau da, zein izan den aurrekontu publikoetako aurrezkiak neurri horiek gauzatzearen ondorioz, edo neurriak ez gauzatzearen ondorioz.

4.2. Beste plan eta programa batzuekiko lotura

Ekintza Plan honek lotura estua du Bilboko Udalak, azken hamarkadetan, etxebizitza duina izateko herritarren eskubidea sustatzeko eta bermatzeko egin dituen estrategia, politika, plan eta jarduketekin. Hori dela eta, Plan hau ezin da interpretatu jada eginak edo beste dokumentu batzuetan aurreikusiak dauden jardueraz aparte. Bereziki aipagarria da Bilboko 2024-2027 aldiko Etxebizitza Plan Estrategikoa, Udalak etxebizitzaren arloan egiten dituen jarduerak zirriborratzen dituena. Ekintza Plan hau Estrategia horrekiko sinergiak islatzen eta bilatzen saiatu da; izan ere, bi dokumentu horiek egituratuko dute Udalaren etxebizitza-arloko jarduna datozen urteetan. Ekintza Plan honen I. eranskinean jasota daude Plan honetarako garrantzitsuenak diren eta helburuarekin lotura handiena duten ekintzak.

I. eranskinean beste jarduera batzuk ere jaso dira, etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten beste erakunde batzuek beren lurraldeetan etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremuei aurre egiteko aurreikusi edo gauzatu dituztenak. Ekintza Plan honetara sektoreko jardunbide egokien erreferentzia batzuk ekartzeko balio dute ekintza horiek, eta Bilboko Udalaren Ekintza Plan honen aberasgarri izan litezke beharbada.

5. KRONOGRAMA

Atal honetan, Planaren baitako ekintzen planifikazioa agertzen da, 2025-2028 hiru urteko egutegira eramanda, udalerriko etxebizitza-eremu tentsionatuak izendatu ondoren.

1. ardatzerako kronograma – Alokairu jasangarria sustatzea

Urteak		2025				2026				2027			
Hilak		1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a
1. ardatza	1.1 estrategia. Etxebizitza publikoak sortzea												
	1.1.1 ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea 2024-2027 aldian												
	1.1.2 ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea												
	1.1.3 ekintza. Partzela eta lurzoru erabilgarriak identifikatzea												
	1.1.4 ekintza. Lankidetzat publiko-pribatuko programa Zorrotzaurreko RZ 14 partzelan 158 etxebizitza sustatzeko alokairu eskuragarriko erregimenean												
	1.2 estrategia. Alokairu-merkatuan bitartekaritza-programak sustatzea eta etxebizitza hutsak mobilizatzea												
	1.2.1 ekintza. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa												
	1.2.2 ekintza. Bizigune eta ASAP programak indartzea eta, ezagutza emanez, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programok sustatzea												
	1.2.3 ekintza. Alokairu eskuragarria sustatzeko etxebizitza hutsak egokitzeko dirulaguntzak												
	1.3 estrategia. Bizitegi-baliabideak ugaritzea Plangintza egokituz												
	1.3.1 ekintza. Ekipamendu-erabilerak bizitegiakoak bihurtu ahal izateko aukera aztertzea												
	1.3.2 ekintza. Eraikinetan bizitegiak ez diren erabilerak merkataritza-lokaletarako birbideratzen laguntzea												
	1.3.3 ekintza. Bizitegi-etxebizitzak zatikatzeko pizgarriak												
	1.4 estrategia. Aurrekontu-jasangarritasuna etxebizitza eskuragarrietan inbertitzeko												
	1.4.1 ekintza. Udalaren Lurzoru Ondareen urte anitzeko antolamendua, ondasunen eta eskubideen balantzean urte anitzeko inbertsioaren % 2,5era iristeko												

2. ardatzerako kronograma – Bizitegi-eraikinen parkean eta hiri-berroneratzean egin beharreko jarduketak

Urteak		2025				2026				2027			
Hilak		1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhilekoa
2. ardatza	2.1 estrategia. Lehendik eraikia dagoen etxebizitza-parkea birgaitzea sustatzea												
	2.1.1 ekintza. Auzokideen erkidegoei eta partikularrei Eusko Jaurlaritzak ematen dizkien laguntzak sustatzea												
	2.1.2 ekintza. Bilboko Udalaren laguntzak jabekideen erkidegoentzat eta partikularrentzat												
	2.1.3 ekintza. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko plan espezifikoak: Next Generation eta IEEP (Inbertsio Estrategikoen Erakundearteko Plana)												
	2.2 estrategia. Pizgarri fiskalak etxebizitzaren arloan												
	2.2.1 ekintza. Etxebizitza babestuen sustapena bultzatzeko neurri fiskalak												
	2.2.2 ekintza. Neurri fiskalak eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea sustatzeko												

3. ardatzerako kronograma – Prestazio-sistema, alokairu-laguntzak eta babesak jende behartsuarentzat

Urteak		2025				2026				2027			
Hilak		1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a
3. ardatza	3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak												
	3.1.1 ekintza. Eusko Jaurilaritzaren Gazteria Zuzendaritzaren Emantzipa Programako dirulaguntzen jarraipena eta informazioa												
	3.1.2 ekintza. Gaztelagun sustatu eta Emantziparekin koordinatzea												
	3.1.3 ekintza. Etxebizitza publikoa esleitzeko plana, emantzipazioa eta talentuaren itzulera errazteko												
	3.2 estrategia. Eusko Jaurilaritzak alokairurako emandako laguntzen jarraipena eta koordinazioa												
	3.2.1 ekintza. Etxebizitza-eskubide subjektiboa sustatzea												
	3.2.2 ekintza. DSBE-EPO prestazioaren eta prestazioa EPE bihurtzeko prozesuaren jarraipena												
	3.3 estrategia. Eusko Jaurilaritzak alokairurako emandako laguntzen jarraipena eta koordinazioa												
	3.3.1 ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) eta gizarteratzeko, laneratzeko eta osasun-integrazioarako programak												
	3.3.2 ekintza. Bizileku-hautabideak bazterketa-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzat												
	3.3.3 ekintza. Udal Zerbitzuan bitartekaritza garatzea etxegabetzeen aurrean												
	3.3.4 ekintza. Txandaketen estandarrak definitzea, esleitzeko dagoen etxebizitza-kopuruan 600 unitate gehitzeko.												
	3.3.5 ekintza. Bilboko etxegabeei arreta emateko programa												

4. ardatzerako kronograma – Etxebizitza-eremu tentsionatuen erregularizazioaren eragina

Urteak		2025				2026				2027			
Hilak		1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a
4. ardatza	4.1 estrategia. Eremu tentsionatuko deklarazioaren ondoriozko estrategiak eta tresnak												
	4.1.1 ekintza. Alokairu-prezioen kontrola eta kontratuko baldintzen luzapena												
	4.1.2 ekintza. Etxebizitza Behatokia eremu tentsionatuen parametroak definitzea												
	4.2 estrategia. Tentsionatutako eremuaren izendapenarekin eta 12/2023 legeak, maiatzaren 24koak, xedatzen duenarekin lotutako etxejabe handiekin zerikusia duten jarduketak												
	4.2.1 ekintza. Identifikazio izenduna bitartekaritza-proposamena egin eta jarraipen- eta lankidetzak-akordioa hitzartzeko												
	4.2.2 ekintza. Birgaitzeko pizgarrien plana edukitzeaile handientzat, etxebizitza hutsak mobilizatzeko												
	4.2.3 ekintza. Lehenasunez eskuratzeko eskubideak ezartzea, etxebizitzaren parke publikoa handitzeko												
	4.3 estrategia. Ostatu turistikoaren kontrola: erregularizazioa eta ostatuok jartzeko pizgarriak kentzea												
	4.3.1 ekintza. Jarraipena egiteko mekanismo monitorizatu bat ezartzea												
	4.3.2 ekintza. Jabeekideen erkidegoei laguntzeko protokoloa, turismo-jarduerak mugatzeko												
	4.3.3 ekintza. Lizentziak kautelaz eteteko neurriak finkatzea												

5. ardatzerako kronograma – Gobernantzako eta erakundearteko koordinazioko sistemak

Urteak		2025				2026				2027			
Hilak		1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a	1. hiruhileko a	2. hiruhileko a	3. hiruhileko a	4. hiruhileko a
5. ardatza	5.1 estrategia. Bilboko Etxebizitza Bulegoa												
	5.1.1 ekintza. Bilboko Etxebizitza Bulegoaren zerbitzuak handitzea												
	5.1.2 ekintza. Bulegoaren erabilpena dinamizatzeko eta hauspotzeko programak												
	5.2 estrategia. Planaren jarraipena egin eta hedatzeko sistemak												
	5.2.1 ekintza. Plana neurtzeko adierazleak ezartzea												
	5.2.2 ekintza. Planaren urteko ebaluazioa eta Etxebizitzaren Behatokiarekiko lotura												
	5.2.3 ekintza. Etxebizitza-eremu tentsionatuko deklarazioa eraginkorki komunikatzeko ekintzak												
	5.2.4 ekintza. Planaren balio soziala monetizatzea												

I. ERANSKINA. Erreferentziazko ekintzak

Eranskin honetan, etxebizitzaren arloan kontsultatu diren erreferentziazko ekinbideak bildu dira, beste udalerrri batzuetan dagoeneko hartu edo planteatu direnak etxebizitza-merkatuan dagoen arazoa konpontzeko. Aintzat hartu dira bai eremu tentsionatu izendatutako udalerrietan indarrean jarritako ekintzak, bai eta tentsionatu izendatu gabeko lekuetan aplikatu eta landutako etxebizitzaren arloko bestelako ekintzak ere.

Araudian aintzat hartu eta babestutako neurriez gain, etxebizitzaren merkatuaren egoera onbidertzeko hainbat erakundek gomendatu eta planifikatu dituzten planak edo ekintzak ere jasotzen dira hurrengo apartatuetan. Eranskin honetan, Eusko Jaurlaritzak landu dituen eta uneotan indarrean dauden zenbait dokumentu aipatzen dira, hala nola Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala edo Etxebizitzaren Gida Plana. Dokumentu horietatik ondorioztatu dira etxebizitza-merkatuko eremu tentsionatuei erantzuteko Ekintza Planerako ekinbide egokienak.

2024-2027 aldirako Bilboko Etxebizitzaren Plan Estrategikoan jasotako ekintzak

2024-2027 aldirako Bilboko Etxebizitzaren Plan Estrategikoa, udalerriko etxebizitza-merkatuan eraldaketei ekiteko onartutako lan-dokumentu berrienetako bat da. Horregatik, Plan horrek erreferentzia izan behar du Eremu Tentsionatuen Plan honentzat, ezinbestekoa da bien arteko lotura.

Plan Estrategikoak ekintza-plan bat du ezarritako helburu estrategikoei erantzuteko, etxebizitzaren arloko hiru ardatzetan egituratuta dagoena eta hainbat tipologia eta esku-hartze mailatako 16 ekintza aurreikusten dituen. Abiapuntutzat dituen ardatz estrategikoak honakoak dira:

- **1. ardatza – Bilboko etxebizitza-ondareari garrantzia ematea:** Hiriko baliabideak indartzea bertako ekonomia-, ingurumen- eta gizarte-garapenari lagunduz.
- **2. ardatza – Ondare berria eraikitzea gizarte-balioa sortzeko:** Etxebizitza duinak izateko herritarren behararen eta etxebizitza-eskaintzaren artean dagoen desorekari erantzun ahal izateko.
- **3. ardatza – Kalitatea udalaren etxebizitza-politikan eta -zerbitzuan:** Herritarrei etxebizitzaren arloan eskaintzen zaizkien zerbitzuak eta arreta hobetzea eta areagotzea.

Bilboko Etxebizitzaren Plan Estrategikoko ekintza guztien artetik, azpimarratzen dira Ekintza Plan honen testuinguruan aplikazio handiena dutenak etxebizitza-merkatuko eremu tentsionatuak murrizteko eta egungo egoera konpontzeko. Hauek dira ekintza garrantzitsuenak:

1. ardatza - Bilboko etxebizitza-ondareari garrantzia ematea:

- *1.2 ekintza. Gizarte inklusioa sustatu eta familiei etxebizitza eskuragarriak eskaintzeko programa:* Etxebizitza-poltsa bat sortzea, bizitegi-baliabideekin, bazterketa-arriskuan edo bizitegi-bazterketako arriskuan dauden familia langileentzat

2. ardatza – Ondare berria eraikitzea gizarte-balioa sortzeko:

- *2.1 ekintza. Zuzkidura-bizileku berriak eraikitzea ekipamenduzko lurzoru publikoan:* Biztanleriaren zati jakinen etxebizitza-premia konpontzeko balio duten zuzkidura-bizilekuen eskaintza areagotzea.
- *2.2 ekintza. Etxebizitza eskuragarriaren eskaintza ugaritzea, udal-etxebizitza publikoen parkea handituz eta Udalaren lurzoru-ondarea baliatuz etxebizitza babestuak eraiki ahal izateko:* Fika eta Iturribide udal-etxebizitza publikoko proiektuak lantzea, eraikinak egin ahal izateko lursail berriak identifikatzea eta obra berriak hastea.
- *2.3 ekintza. Etxebizitza eskuragarriaren eskaintza ugaritzea, etxebizitza hutsak mugiaraziz:* Etxebizitza hutsen kudeaketa hobetzea, hirian hutsik dauden etxebizitzak identifikatu eta

etxebizitzon mapa osatuz, jabeekin harremanetan jarritz etxebizitzaren arazoaren berri emateko eta alternatibak eskainiz etxebizitzok hutsik egon ez daitezen, Bizigune edo ASAP bezalako programa autonomikoekin harremanetan jarritz kasu.

3. ardatza – Kalitatea udal etxebizitza-politikan eta -zerbitzuan

- 3.1 ekintza – *Etxebizitzaren Udal Behatokia sortzea, bereziki alokairuko etxebizitzaren prezioaren jarraipenean aritu dadin*: Prezioak testuinguruan jarri eta kontrolatzea, barneko nahiz kanpoko adierazle propioekin; ikerketak edo azterketak egitea, etxebizitza berriak egiteko lurzorua kontrolatzea...

Aurrekariak: Eusko Jaurlaritza

Atal honetan, Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren arloan sustatu dituen Planak edo Estrategiak jasotzen dira, etxebizitza duin bat eskuratzekoan desberdintasunak murrizteko ekintza espezifikoak aintzat hartzen dituztenak. Dokumentu horien artean, Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala eta Etxebizitzaren Gida Plana daude. Atal honetan, Ekintza Plan honen helburuarekin bat datozen ekintzak eta neurriak aintzat hartzen dira.

Etxebizitzaren Gida Plana:

Eusko Jaurlaritzak 2021 ean argitaratu zuen autonomia-erkidegorako etxebizitzaren gida-plana⁷. Plan horren helburua da pertsona guztiek etxebizitza duin eta egoki bat izateko aukerak eta ahalbideak ematea, Konstituzioak agintzen duen moduan. Hori egikaritu ahal izateko, Gida Planak hiru ardatz estrategiko ditu:

1. Alokairu eskuragarria sustatzea
2. Bizitegi-eraikinen parkearen gaineko jarduketak
3. Gobernantzako eta erakundearen koordinaziorako sistemak

Ekintza Plan honekin bat datozen ekintza nagusiak honako hauek dira:

- 1.1.1.5 ekintza. Babes publikoko etxebizitza-parkea ugaritzea, ekimen publikoan alokairuaren aldeko apustu eksklusiboa eginez. Ekintza honek udal-lurzorua lagatzea aurreikusten du, alokairu babestuko etxebizitzak sustatzeko, zuzkidura-bizitokietarako eraikinak eraikitze edo birgaitzea eta egokitzea bultzatzeko.
- 1.1.1.9 ekintza. Babes publikoko etxebizitza-parkea ugaritzea, ekimen publikoan alokairuaren aldeko apustu eksklusiboa eginez. Laguntza-programa bat abian jartzea lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko, edozein administrazio publikoren menpeko lurzoru-ondareak osatzeko etxebizitza babestuak sustatze aldera.
- 2.1.1.3 ekintza. Eraikin eta etxebizitzaren parkea birgaitzea. Hutsik eta egoera txarrean dauden etxebizitzak birgaitzeko programak lantzea, etxebizitzok eraberritu eta berehala alokairu-merkatuan jartzeko

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala:

2022an, Itun Soziala formalizatu zen urtean, Euskal Autonomia Erkidegoko hainbat udalerri eta erakunde etxebizitzari buruzko ahaleginak eta ikuspegia bateratu zituzten, bai eta oinarriak ezarri ere ordutik aurrera eta etorkizunean etxebizitzaren garapena sustatuko duten eragileen arteko lankidetzak sustatzeko. Itun Sozialean, etorkizunerako ezartzen diren erronka komun batzuk aintzat hartzeaz gain, etxebizitzaren arloko ildo estrategikoak ere jasotzen dira, eta aplikagarriak izan daitezke horiek Ekintza Planean. Dokumentu horren gainean, azterketa bat egin da, eta Bilboko

⁷ Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Gida Plana esteka honen bidez kontsulta daiteke publikoki: https://www.euskadi.eus/contenidos/plan_gubernamental/10_planest_xileg/eu_def/adjuntos/PDV_2021_2_Q23_eu.pdf

errealitatean gehien aplika daitezkeen jarduketak eta estrategiak hautatu dira, Udalaren eskumeneren barruan, etxebizitza-merkatu tentsionatuaren gaineko Ekintza Planari dagokionerako:

Hitzarmena sei estrategiaren inguruan ardazten da, eta eragin zuzeneko ildoak eta zeharkako laguntza-ildoak bereizten ditu:

- **Eragin zuzeneko ildoak**
 1. Inbertsio handiagoa etxebizitzan, fiskalitate sustatzailean oinarrituta
 2. Etxebizitza-politikaren dimentsio sozialean sakontzen jarraitzea
 3. Etxebizitza udal-agenda estrategikoan aintzat hartzea orokortzea
 4. Eraikuntza-sektore erakargarria, lehiakorra eta berritzailea osatzea
- **Zeharkako laguntza-ildoak:**
 1. Datuen inteligentzia eta udalaren ebaluazio aurreratu estrategikoa
 2. Inplikazio eta lankidetzak publiko-pribatu-soziala

Arestian aipatu diren ildo horien barruan, ekintzak garatzeko aparteko garrantzia dutela ebazten den eta Ekintza Planaren testuinguruan aplikagarriak izan daitezkeen estrategiak azpimarratzen dira. Hona hemen estrategia horietako batzuk:

Eragin zuzeneko 1. ildoak – Inbertsio handiagoa etxebizitzan, fiskalitate sustatzailean oinarrituta

1.1 estrategia. – Etxebizitzako gastu publikoa pixkanaka handitzea, Europako herrialde aurreratuenen parekoa izatea lortu arte, barne-produktu gordinaren % 1,5 ingurukoa hain justu.

1.4 estrategia. – Eragile pribatu eta sozial berriak mobilizatzea, etxebizitzaren alorreko alokairu eskuragarrian eta birgaitzean oinarritutako jarduerak finantzatzeko aldera

Eragin zuzeneko 2. ildoak – Etxebizitza-politikaren dimentsio sozialean sakontzen jarraitzea

2.1 estrategia. – Kolektibo zaugarrienen etxebizitza-beharrei dagokienez, haiekin etengabeko harremana eta entzute aktiboa mantentzea, kolektibo horiekin lan egiten duten gizarte-erakundeekiko lankidetzak indartuz. Harreman-ildo eta entzute aktibo espezifikoak edukitzea gazteekin.

2.2 estrategia. – Lehendik eraikita dagoen etxebizitzaren kalitatea hobetzeko behar diren araudia eta laguntza-neurriak lantzea, bizigarritasunari, irisgarritasun unibertsalari, efizientzia energetikoari eta segurtasunari dagokion guztian.

2.5 estrategia. – Etxebizitza eskuratzeko elkarlaneko eta garapen komunitarioko osagai handiagoa duten formulen ezarpen eraginkorra bizkortzea, adibidez *cohousing* formulak edo zuzkidura-bizitokiak.

Eragin zuzeneko 3. ildoak – Etxebizitza udal-agenda estrategikoan txertatzea orokortzea

3.1 estrategia. – Tokiko etxebizitza-planak lantzeko laguntza-ildo bat abian jartzea, kolektibo zaugarrienei eta baliabide gutxien dituztenei etxebizitza eskuratzeko aukera errazteko, bai eta birgaitze-jarduerak bultzatzeko ere arreta berezia jarri energia-efizientzian eta irisgarritasunean.

3.2 estrategia. – Etxebizitzan eragina duten gai desberdinekin zerikusia duten udal-lantaldeei prestakuntzarako eta praktika onenetarako irispidea eskaintzea

3.3 Estrategia. Bultzatu 2050 Euskadiko Hiri Agendaren eta udal eta eskualde mailan ezartzen diren hiri-agenden arteko sinergiak lantzea.

Eragin zuzeneko 4. ildoak – Eraikuntza-sektore erakargarria, lehiakorra eta berritzailea eratzea

4.1 estrategia. – Sektorian berrikuntza sustatzea eta babestea, batez ere enpresa txikienetan, berrikuntza bere adierarik zabalenean ulertuz produktuei eta zerbitzuei, prozesuei, merkaturatzeari eta kudeaketari dagokienez.

1. (5) zeharkako ildoak – Datu-adimena eta udalaren ebaluazio estrategiko aurreratua

5.2 estrategia. – Alde batetik, datuetan oinarritutako informazioa lortzearekin eta kudeatzearekin zerikusia duen lankidetzaren areagotzea; eta, bestetik, datu horiek irekitzeari eta federatzeari lotutakoa, guztiek aprobetxatu ditzaten, "datu irekien" kontzeptua erabat landuz. Horrekin guztiaekin adimen-sistema integral eta ireki bat osatzea, ekosistemako eragile guztiek informazio fidagarrian oinarritutako plangintzak egin eta erabakiak hartu ahal ditzaten.

2. (6) zeharkako ildoak – Inplikazioa eta lankidetzaren publiko-pribatu-soziala

6.1 estrategia. – Etxebizitzaren Foroa abian jartzea eta dinamizatzea, Itunaren bidez konpromisoa beretu duten eragileek parte-hartzeko eta lankidetzarako gune egonkorra izan dezaten.

6.2 estrategia. – Itunaren helburuak lortzen eremu pribatu eta sozialetik lagundu nahi duten eragile berriak gehitzea pausoka. Erakunde pribatuaren kasuan, erantzukizun sozial korporatiboaren eta inbertsio jasagarrien –hau da, "inpektua duten inbertsioen"– printzipioak sustatzea; eta etxebizitza-politikaren dimentsio sozialarekin bateraezina den edozein espekulazio-jardura saihesteko beharrezko mekanismoak definitzea eta martxan jartzea.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren proposamena

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren *"Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu"*⁸ argitalpenean, EAEko udalerriek beren lurraldeak eremu tentsionatu izendatu ahal izateko jarraibideak biltzen dira, eta lehen egitura bat azaltzen da bertan Ekintza Planerako proposamen modura. Planaren proposamen hori honako lau ardatz estrategiko hauetan banatzen da:

1. Alokairu eskuragarria sustatzea
2. Eraikita dagoen parkearen gaineko jarduketak
3. Alokairurako prestazioen eta laguntzen sistema
4. Gobernantza-sistemak hobetzea.

Azaldutako ardatz bakoitzaren barruan, Behatokiak estrategia hauek aintzat hartzen ditu:

1. ardatz estrategikoa – Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia.– Babes publikoko bizitegi etxebizitza-parkea ugaritzea, alokairuaren eskuragarritasuna bereziki azpimarratuz. Besteak beste, honako ekinbide hauek landu beharko lirateke: etxebizitza babestuak sustatzea, zuzkidura-bizilekuak sustatzea eta beste jardura osagarri batzuk.

⁸ Aipatu eredu hori, honako esteka honetan kontsulta daiteke: https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovw_tensionadas/eu_ovw_admi/adjuntos/modeloa_plana.pdf

1.2 estrategia.– Hutsik dauden etxebizitzekin lotutako bitartekaritza- eta mobilizazio-jarduketak eta -programak alokairu-merkatuan. (Biziguneren eta ASAPen sustapena; neurri fiskalak; 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, datozen jarduketak martxan jartzea)

2. ardatz estrategikoa – Bizitegi-eraikinen parkea eta hiri-berroneratzea

2.1 estrategia.– Etxebizitza-parkea birgaitzea sustatzea (Eusko Jurlaritzak eta udalerriek etxejabe-erkidegoei eta partikularrei emandako laguntzak)

2.2 estrategia.– Hiri-berroneratzeko jarduketa integralak sustatzea (Birgaitze Integratuko Eremuetako eta Bizitegi Eremu Degradatueterako ekintza espezifikoak, arazo bereziak dituzten auzoetan etxebizitza-parkea birgaitzea sustatzeko ekintzak...)

3. ardatz estrategikoa – Alokairurako prestazioen eta laguntzen sistema

3.1 estrategia.– Gazteen emantzipaziorako laguntzak (Gaztelagun, Emantzipa...)

3.2 estrategia.– Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko laguntzak (EES, EPE)

3.3 estrategia.– Zaurgarritasun ekonomikoan eta bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua eta bizileku-aukerak ordaintzeko laguntzak (Gizarte Larrialdietarako Laguntzak eta bizileku-aukerak pertsona zaurgarrientzat eta bazterketa-arriskuan daudenentzat)

4. ardatz estrategikoa – Gobernantza-sistemak eta erakundeen arteko koordinazioa

4.1 estrategia.– Ebaluazio- eta jarraipen-sistema

4.2 estrategia.– Planaren garapenean eta etxebizitza-politiketan koordinatzea eta parte hartzea

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetako ekintzak

Plan hau idazteko unean, Kataluniako Generalitateak bi fase bereizitan egindako eremu tentsionatuko deklarazioa besterik ez du jasotzen Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioaren erregistroak⁹. Martxoaren 14ko eta urriaren 8ko ebazpen horiek, hurrenez hurren, etxebizitza tentsionatuko eremu deklaratuak hainbat udalerrri aintzat hartzen dituzte. Agiri horietan, Generalitateak hainbat neurri zehazten ditu udalerrri horietako etxebizitza-merkatuaren egoerari aurre egiteko eta egoera hori onbidertzeko. Honako ekintza hauetan sailkatzen dira:

Etxebizitza ugaritzeko politikei buruzko ardatz estrategikoa:

- Alokairu sozialeko parke publikoa ugaritzea. Etorkizunean parkea ugaritu ahal izateko planifikatu diren jardunbideetan, zuzenean esku hartzen du Eusko Jurlaritzak, bai lehendik eraikita dauden etxebizitzak erosiz bai hirugarrenek (kooperatibek, sustatzaileek...) etxebizitzak sustatzea bultzatuz.
- Sustapen zuzeneko etxebizitza hauspotzea, plangintza- eta eraikuntza-fase desberdinetan dauden hainbat eraikinen bitartez.
- Etxebizitza soziala sustatzeko lurzoru publikoa lagatzea, eragile sozialek, sustatzaile pribatuak eta kooperatibek alokairu sozialeko etxebizitzak eraiki ditzaten.

⁹ Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioak duen eremu tentsionatuen erregistroa esteka honetan kontsulta daiteke: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

- Alokairu sozialerako etxebizitzak erosteko programak.

NextGeneration funtsen testuinguruan alokairu soziala ugaritzeko ardatz estrategikoa:

- Jarduketan finantziazioa. Energiaren ikuspuntutik eraginkorrak diren eraikinetan alokairu sozialeko etxebizitzak eraikitze laguntza-programa bat gaitu zen.
- Europako funtsak jasotzen dituzten babes ofizialeko etxebizitzak eraikuntza-kostuak merkatze, hoberia duten mailegu-lerro modura funtzionatzen duen finantziazio-lerro bat gaitu zen.

Alokairuko etxebizitza babestuen ekoizpena sustatzeari buruzko ardatz estrategikoa:

- Etxebizitza babestuen proiektuen finantza-alderdia.
- Interesen hoberia. Finantziario publikoaren interes-tasaren % 1,1eko hoberia eman zen, azken interes-tasa finkoa % 2,70 eta % 2,95 artekoa izan zedin.
- Alokairuko etxebizitza babestuak eraikitze dirulaguntza autonomikoak sustatzaile publiko eta pribatuentzat.
- Araubidezko neurriak, esate baterako, alokairuko etxebizitza babestuetan aparkalekuen aurreikuspenaren derrigortasuna ezabatzea, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze moduluak urtero eguneratzea edo, urteak igaro ahala errentak kontsumo-prezioen indizearen bidez eguneratzea.

Alokairu librea ordaintzeko familien kaudimena handitzeko ardatz estrategikoa:

- Gazteei, pertsona nagusiei eta 35-65 urte bitarteko familiei alokairua ordaintzeko laguntzak. Zenbatetsi da dirulaguntza horren bidez etxebizitzaren kostuaren zamaren murrizketa familietan % 10ekoa izango dela, % 40tik % 30era beheratuz.

Etxejabeak etxebizitzak alokairuko etxebizitzetan merkatuan jartzera bultzatzeko ardatz estrategikoa:

- Etxejabeentzako bermeak, alokairuak ordaintzen ez zaizkienerako. Ekintza horren bidez, etxejabeak segurtasun handiagoa eman nahi zaio, bere etxebizitza merkatuan jar dezan, eta, hala, eskaintza handiagoa egon dadin. Berme-sistema horrek prezioan eragitea lortzen du, eskaintza eta eskaria orekatuz eta familien gehiegizko karga ekiditeko, prezioen gorakada orokorra saihestuz. Horrez gain, Administrazio Publikoak bermeak zabaldu dizkio etxejabeak, errenta ez ordaintzeagatik etxegabetze prozesu judizial batera iritsiz gero errentaren zenbateko bat ziurtatuz.
- Bitartekotza-poltsak. Alokairu Sozialerako Bitartekotza Sare bat dago Kataluniako Etxebizitza Agentzia erakundearen barruan, eta hark bitartekotza-zerbitzuak eskaintzen ditu etxejabeen eta balizko maizterren artean.

Etxebizitza hutsak merkaturatzeko ardatz estrategikoa:

- Hutsik dauden etxebizitzak ikuskatzea, erabilera sozialerako haiek desjabetu ahal izatea errazteko. Gizarte-funtzioa betetzen ez duten etxejabe handiei etxebizitzak desjabetzeko kasuetan jartzen da arreta. Ildo horretatik, 2022an, 1/2022 Legeak, martxoaren 3koak, 18/2007, 24/2015 eta 4/2016 Legeak aldatzekoak, gobernuari eta toki-erakundeei ahalmena eman zien Etxebizitza Hutsen Erregistroan inskribatutako etxebizitza bat desjabetzeko, baldin eta bi urte baino gehiagoz eta justifikaziorik gabe hutsik egon bada.

- Etxebizitza hutsen eta gaikuntza-titulurik gabe okupatuta dauden erregistroa, eta etxebizitza hutsen gaineko zerga, etxebizitza hutsak alokairurantz mobilizatzeko mekanismo modura.

Etxegabetzeen ondorioz edo infrabizilekua deuseztatzeagatik etxebizitza galtzea saihesteko ardatz estrategikoa:

- Larrialdiko laguntzak. Zailtasun ekonomikoek eragindako bizitegi-bazterketa saihesteko prestazioak.
- Agentziak berak etxebizitza pribatuak alokatzea, etxegabetze-egoerak konpontzeko. Laguntza-programa bat sortzea aurreikusten du, larrialdietan edo etxerik gabekoen kasuetan erabiliko liratekeen merkatu pribatuko etxebizitzak hautatzeko prozedura modura.
- Pertsonei, gizarte-erakundeei eta udalerrii alokairuak ordaintzeko dirulaguntzak, bizitegi-bazterketa sozialeko eta etxerik gabekoen kasuak konpontzeko. Mekanismo horien bitartez, merkatu pribatutik lortutako etxebizitzaren alokairuaren kostua jasan dezakete zaurgarritasun ekonomiko eta sozialean eta bizitegi-bazterketa jasateko arriskuan dauden pertsonek.
- Nahitaezko alokairu soziala (24/2015 Legea). Bizitoki-bazterketa arriskutik babestu nahi ditu etxebizitzan gehiegizko esfortzu ekonomikoa egin behar izaten dutenak. Horretarako, Legearen 5. artikuluan, etxebizitzarik eza erakar dezaketen etxegabetzeak saihesteko prozedura arautzen da, higiezinaren jabeak alokairu soziala emanda.
- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen bitartez, edo zuzenean, etxebizitzak erostea. Parke publikoaren ugaritzea arautzen duen 1/2015 Lege Dekretuak babesten du, eta lehentasuna ematen die administrazio publikoei eta gizarte-erakundeei hipoteka-betearazpenetatik datozen etxebizitzak eskuratzeko.
- Hirugarren sektoreko erakundeentzako laguntzak, gizarteratze-etxebizitzetarako. Laguntza ematen zaie arreta berezia behar duten kolektiboari, normalean gizarteratze-arazoak dituztenei, ostatu ematen dieten erakundeei.

Legegintzako neurriak:

- 3/2023 Lege Dekretua, azaroaren 7koa, erabilera turistikoko etxebizitzaren hirigintza-araubideari buruzko presako neurriak ezartzeko, onartzea. Etxebizitza eskuratzeko arazoak dituzten edo etxebizitza turistikoen kontzentrazio handia duten udalerrietan etxebizitzaren erabilera turistikoa mugatzea bilatzen du, ohiko alokairu merkatua murrizten baitute halakoek. Joera hori aldatzeko, aldeztu aurreko lizentzia bat eskatzen da erabilera turistikorako, eta 10 etxebizitza turistikoko gehieneko muga ezartzen da 100 biztanleko. Gainera, lizentziek 5 urteko balioa izango dute lehia bermatzeko eta monopolioak saihesteko.

Beste Etxebizitza Plan batzuk

Atal honetan, Espainiako autonomia-erkidego eta udalerri batzuetan etxebizitzaren arloan hartutako edo planifikatutako neurriak jasotzen dira. Autonomia-erkidego eta udalerri horiek etxebizitzaren arazoa partekatzen dute, baina ez dituzte neurriak izapidetu, eta beraz, ez dute hartarako bizitegi-merkatuko eremu tentsionatuko deklarazio formalik. Hona hemen ekintza horietako batzuk:

Nafarroako Foru Gobernuak.

2018-2028 aldirako Nafarroako Etxebizitza Plana¹⁰ onartu zenetik, gobernu autonomikoak helburu estrategiko eta ekintza batzuk xedatu zituen, etxebizitzaren arloan lortu nahi diren helburuak eta garapena lortzeko. Etxebizitzari buruz Nafarroan egin beharreko jarduketa guztiak 6 ardatz estrategiko desberdinetan banatu ziren, gai hauen inguruan:

1. **Etxebizitza-parke nahikoa**
2. **Etxebizitza-parke eskuragarria**
3. **Etxebizitza-parke bizigarria eta irisgarria**
4. **Nafarroan etxebizitza babestuen kudeaketa hobetzea eta dauden baliabideak optimizatzea**
5. **Etxebizitzaren funtzio soziala bermatzea**
6. **Etxebizitza-planaren gobernantza: Etxebizitza-politiken koordinazioa, sare-lana eta ebaluazioa**

Jarraian, Nafarroako plan estrategikoaren ekintza adierazgarrienetako batzuk nabarmenduko ditugu:

- 1. ardatz estrategikoa – 1.2 jarduketa: Alokairu librea sustatzea. Nafarroako Gobernuak jarduketa horretarako planifikatu zituen ekintzen artean, hutsik egonik errentamendura bideratzen diren etxebizitzei tratamendu fiskal egokia ematea erabaki zen.
- 3. ardatz estrategikoa – 3.10 jarduketa: Birgaitzerako zerga-sistema berrikustea proposatzea.
- 5. ardatz estrategikoa – 5.1 jarduketa: Etxebizitza hutsak alokairurantz mobilizatzea, kokapen dibertsifikatua ahalbidetuz.

Madrilgo Erkidegoa:

Bertako Etxebizitza Sailak, Madrilgo Erkidegoko autonomia-erkidegoak horretarako duen organo arduraduna den heinean, munta desberdineko hainbat ekinbide abiarazi ditu lurralde hartan etxebizitzak gaur egun duen egoera hobetzeko. Ekintza aipagarrienetako batzuk honako hauek dira:

- Programa bat sortzea lehen etxebizitza erosi behar duten eta 40 urtetik beherako kolektibo batekoak diren pertsonen, familia ugarien, guraso bakarreko familiei, seme-alaba bat izan behar dutenei edo seme-alaba bat adoptatu behar dutenei laguntzeko. Kasu horietan, banketxeekin lortu dituzten akordioei esker, higiezinaren balioaren %80-%100 finantza dezakeen hipoteka eskuratzea errazten du erakundeak.
- Alokairu librea lagundu eta sustatzeko programa bat sortzea, errentatzaileari eta errentariari onurak emanez aholkularitza, laguntza eta ez-ordaintzeen aurreko aseguru moduan. Programa horretarako, eranskin espezifiko bat sortu da, etxebizitza partekatu batean alokairua eskuratzeko.

Bartzelonako Udala:

Bartzelonako Hirigintza, Trantsizio Ekologikoa eta Hiri Zerbitzuak eta Etxebizitza arloak, hiriko etxebizitzaren eskumen nagusia duen erakundeak, hainbat neurri eta ekinbide landu ditu modu aktibo eta jarraituan azken urte hauetan, Bartzelonan osorik eta metropoli-eremuan modu nabarmenagoan etxebizitzarekin duten arazoa konpontzen saiatuz.

¹⁰ Plan hori publikoki kontsulta daiteke esteka honetan:
https://gobiernoabierto.navarra.es/sites/default/files/plan_vivienda_2018_2028.pdf

2016-2025 aldirako Etxebizitza-eskubidearen aldeko plana¹¹ egitasmoan, etxebizitzaren merkatuaren egoera aztertu zen, bai orokorrean bai eta barruti bakoitzean ere; eta ekintza-plan bat ere landu zen, herritarren etxebizitza-eskubidea babesteko jarduerak jasotzen zituen, arreta berezia jarri kolektibo zaugarrienetan. Bartzelonako Udalak proposatzen dituen eta plan horretan aintzat hartzen diren ekintza nabarmenenak hauek dira:

- Alokairu libreko etxebizitzaren prezioaren erreferentzia-indizea ezartzea.
- Orube hutsen erregistroa eta etxebizitza eskuragarrien sustapena hutsik dauden orubeetan.
- Infrabizilekuak identifikatzea errenta ertain eta handiko inguruneetan.
- Bizitegi-parkearen egoerari buruzko *open data* gune birtuala.
- Bitartekotza zerbitzua ez-ordaintze kasuetarako eta alokairua eta hipoteka ordaintzeko zailtasunetarako.
- Babes ofizialeko etxebizitza-eredu berriak ezartzea.
- Etxebizitza partekatzeko programak hedatzea.
- Etxebizitza Eskuragarriaren Elkartea bat sortzea, etxebizitza ekoitzi eta kudeatzeko.
- Jarduketak gehiegi okupatutako etxebizitzetan.
- Higiezin-jazarpeneko kasuak detektatzea eta zehatzea.

¹¹ 2016-2025 aldirako Bartzelonako Etxebizitza Eskubidearen aldeko Plana publikoki kontsulta daiteke esteka honetan:
https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhib_volum_ii_pla_pel_dret_a_lhabitatge_2_016-2025.pdf