



**GALDAKAOKO BIZITEGI
MERKATUKO TENTSIO
EREMUAREN IZENDAPENAREKIN
LOTUTAKO NEURRIEN
BERARIAZKO PLANA**

Plana

2024ko ekaina

Egilea:

 **fikertalde**

AURKIBIDEA

1. NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK	3
2. NEURRIEN PLANAREN ESKEMA OROKORRA	5
2.1.- Misioa eta bisioa	5
2.2.- Helburu espezifikoak	6
2.3.- Planaren egitura eta edukia	7
3. KRONOGRAMA	37

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK

Etxebizitza-eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 legeak, 18. artikuluan zehazten duenez, lurralde eremu bat Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (BMTE) izendatuz gero, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi beharko du, eta honakoak proposatu:

- bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendapenean jasotako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak.
- neurri horiek garatzeko egutegia.

Legezko agindu hori betetzeko, Eusko Jaurlaritzako etxebizitzaren arloko sail eskudunak protokolo bat definitu du Euskal Autonomia Erkidegoan BMTE izendatzeko prozedura garatzeko, aurrez Etxebizitzaren Euskal Behatokiak definitutako hainbat baldintza betetzen dituzten udalen proposamenez.

Erkidegoko administrazioak zein tokiko administrazioek dituzte etxebizitzaren arloko eskumenak. Azken horien artean, Tokiko Erregimenen Oinarriari buruzko 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikuluan eta Euskadiko etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 10. artikuluan aurreikusitakoak dira adierazgarrienak.

Hortaz, aurretik aipatutakoa dela eta, Plan honetan jasoko ditugu Galdakako udalerriko BMTEan etxebizitzari dagokionez aplikatu beharreko politika publikoak bideratzeko neurriak eta jarduketak. Hasiera batean 3 urteko indarraldia izango dute.

Laburtuz, udalerrian babes publikoko bizitegietarako sistemaren garapen maila handitzea proposatzen da, baita alokairu babestuko beste etxebizitza mota batzuen ere, honako baliabideen bidez:

- Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko AGINDUaren baitako programak. Alokairua eta etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak erabiltzeko beste modu batzuk sustatzeko jardueri buruzkoa da agindua, eta alokairu eskuragarriko etxebizitzaren kopurua handitzea du helburu. Horretarako, alokairu babestuko etxebizitza-politikak bultzatzen ditu etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak, beste udal batzuekin elkarlanean.
- Zuzkidura-bizitokiak babes publikoko bizitegietarako sisteman sartzea, instituzioen arteko elkarlana sustatzeko eta, hala, horiek eraikitzeko eta etxebizitza bat eskuratzeko behar berezia duten kolektiboak esleitzeko –batez ere, gazteak eta adinekoak–. Modu horretan, zuzkidura-bizitokiaren sare publiko bat sortuko litzateke.
- Irabazi-asmorik gabeko elkarteak eta etxebizitzaren kooperatibek sustatutako etxebizitza kolaboratiboak sustatzea, lagatze-erregimenean.
- Bizigune eta ASAP programak. Etxebizitza libreen alokairu-merkatuan esku hartzeko programak dira biak, etxebizitza pribatuak alokairu babestuko erregimenera mobilizatzea bideratuak. Hala, etxebizitza-parkearen hazkundea bultzatzen dute.

Alokairu eskuragarriko bizitegi-parkeaosatzen duten etxebizitzaren kopurua haztera bideratutako programa horiez gain, badira dirulaguntzetan oinarritutako beste programa eta ildo batzuk ere; horiek sustatu nahi dira pertsonen etxebizitza libreen merkatuan sartzea errazteko. Honako hauek dira:

- Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa. Horretan oinarrituta, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) ematen da, Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren (EPO) ordezkioa.
- Gaztelagun eta Emantzipa programak, gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko.

Azkenik, EAEko araudiak askotariko arauak ditu, batzuk oso berriak. Horiek kohesio soziala eta lurralde-kohesioa nabarmentzen dituzte, bizitegi-merkatua garatzeko. Era berean, etxebizitzaren gizarte-funtzioa bermatzeko beharra azpimarratzen dute:

- Babes publikoko etxebizitzak egiteko lurzorua gordetzea, EAEko lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluan eta zortzigarren xedapen gehigarrian aurreikusitakoaren arabera.
- Etxebizitza hutsak zigortzen dituzten neurri fiskalen eta parafiskalen arloan indarrean dauden arauak aplikatzea. Esaterako, OHZri errekarquak ezartzeko prozedurak, foru-araudiaren bidez. Edo etxebizitza huts izendatzea eta, hortaz, ekainaren 8ko jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzko 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzea.
- Euskal Autonomia Erkidegoko zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitzak diseinatzeko neurriak eta gutxienezko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan aurreikusitako etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak arautzea.

Gainera, etxebizitzaren eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 legearen arabera tentsio-eremuetarako espezifikoari aplikatzea aurreikusten diren neurriak aplikatuko dira.

2.- NEURRIEN BERARIAZKO PLANAREN ESKEMA OROKORRA

Plangintzarako tresna gisa balioko duen dokumentu honen helburua eta funtzio nagusiak modu zehatzagoan azaltzeko helburuz, haren misioarekin eta bisioarekin lotutako definizioak sortu ditugu.

2.1.- Misioa eta bisioa

Plana, funtsean, zer arrazoi edo helbururekin egin den azaltzen du **MISIOAK**. Kasu honetan, etxebizitza arloko udal-zerbitzu publikoen garapenarekin lotuta dago.

Galdakarren etxebizitza duina eta beren beharretara egokitzen dena eskuratzeko aukera izatea, prezio ordaingarria, eta plan honetako neurriek eta ekintzek gazteei emantzipatzen laguntzea, bizi-kalitatea hobetzea eta adinekoei irisgarritasuna ematea eta, oro har, etxebizitza ordaintzeko zailtasunik handienak dituztenei etxebizitza eskuratzen laguntzea.

BISIOAK, bestalde, planean jasotako jarduketak gauzatzen aurretik Galdakako zer egoeratan egotea espero duen definitzen du.

2027rako, galdakarren egoera hobetzea etxebizitzari dagokionez hau da, etxebizitza eskuragarriagoak izatea batez ere alokairuan bizi diren pertsonen eta familien kasuan, eta udalerriko kohesio soziala, Galdakako etxebizitza-parkearen errehabilitazioa, irisgarritasuna eta efizientzia energetikoa sustatzea.

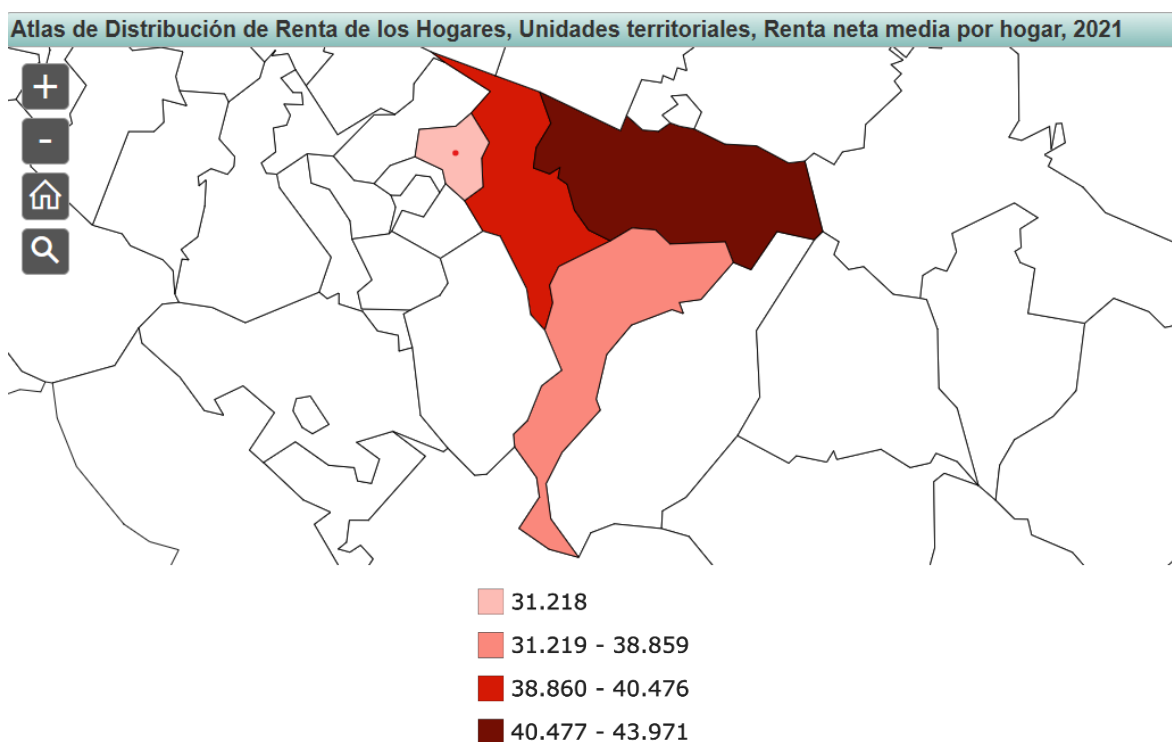
2.2.- Helburu espezifikoak

1. *Etxebizitza babestuak sustatzea, batez ere, alokairu-erregimenean, udalerriaren hiri-hazkundearen eredu jasangarri eta orekatuaren bitartez, galdakarrek etxebizitza prezio ordaingarrian eskura dezaten lortzeko, batez ere, gazteek eta baliabide ekonomiko txikiak dituzte pertsonak eta familiek.*
2. *Etxebizitza hutsak mobilizatzea, ahal den heinean alokairura bideratzeko.*
3. *Etxebizitzen parkearen birgaitzea sustatzea, birgaitze integrala, irisgarritasuna eta efizientzia energetikoa bultzatuz, Galdakako etxebizitzen kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko eta etxebizitzak Galdakako herritarren behar aldakorretara egokitzeko.*
4. *Informazio-sistemak, erakundeen arteko koordinazioa eta prestazioen eta dirulaguntzen sistema zabalaren kudeaketa hobetzea (alokairua ordaintzera bideratutakoak, birgaitzera bideratutakoak zein etxebizitza hutsak mobilizatzeak), galdakarrek baliabide horietarako sarbidea optimizatu ahal izateko, eta, hala, baita kohesio sozialaren gainera efektua eta inpaktua ere.*

2.3.- Planaren egitura eta edukia

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako txostenaren arabera. Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (BMTE) izendatzea eskatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituen eremua 2. barrutia da (Aperribai).

Barrutia legez aurreikusitako kasuetako batean dago; zehazki, hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetz-unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea aurreikusten du.



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

Egindako diagnostikoan oinarrituta, tokiko errealitaterako egokienak iruditu zaizkigun ardatzen, estrategien eta jarduketa ildoen multzo batek osatzen dute Plan hau.

Planaren edukiari dagokionez, plangintzak ez du uzten tentsio-eremu gisa identifikatutako barrutian babes publikoko etxebizitzaren bizitegi gehigarriak garatzen, hortaz, etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko proposatutako jarduketak udalerriko beste eremu batzuetan egin beharko dira eta, ondorioz, biztanleria osoaren etxebizitza-eskariari erantzungo diote, BMTE gisa kalifikatutako eremuetan bizi ala ez.

Plana, **nagusiki, 4 ardatzetan egituratuta dago:**

- 1.- ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA**
- 2.- ERAKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA**
- 3.- ALOKAIRURAKO PRESTAZIOAK ETA LAGUNTZAK**
- 4.- ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA ETA PLANAREN JARRAIPENA**

Ardatz estrategiko bakoitzaren barruan hainbat estrategia eta jarduketa-ildo hedatzen dira, **bi jomugarekin: 2027ra arte (3 urte)**, Estatuko Etxebizitza Lege berriak bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzeko markatzen duen indarraldiaren arabera; eta **6 urtera (2030)**.

Epe laburreko eta ertaineko (2027) estrategia plan bakar batean konbinatzean datza, Estatuko Etxebizitza Legearen baldintzen arabera, epe luzeko (2030) begiradarekin. Hala, estrategien egonkortasuna eta iraunkortasuna lortzeko akordioak eta itunak eskuratzea erraztea da helburua, horien eraginkortasuna eta inpaktua handiagoak izan daitezen.

1.

Ardatza

ETXEBIZITZA ESKURAGARRIAREN SUSTAPENA

1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-tarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea

Erakunde arduradunak: Galdakao Udal

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

UDALPLANek, Eusko Jaurlaritzako plangintzaren informazio-sistemak, jasotako aurreikuspenek ezartzen dute Galdakaon exekutatu beharreko etxebizitzaren kopurua bat datorrela Bilbo Metropolitarrako Lurralde Plan Partzialean 8 urtera begira (hasieran onartutakoa) aurreikusitako gehieneko bizitegi-gaitasunarekin, hau da, 1.347 etxebizitza inguru, horietatik % 20 babes publikoko etxebizitzak.

Bestalde, Bizkaiko Foru Aldundiko hirigintzako plangintzarako informazio geografikoaren sistemak aurreikuspen altuagoak ditu babes publikoko etxebizitzaren sustapenen garapenari dagokienez; 431 unitate aurreikusten ditu, lurzoru urbanizagarrian garatu beharreko 4 eremutan banatuta batez ere, Bengoetxeko 4 sektoretan kokatuta.

Eremuaren izena	Sailkapena	Kalifikazioak eta kategoriak	Etxebizitzak guztira	BSE (% 65)	Jarduketa-sistema
BE - 1 Bengoetxe 1	Urbanizagarria	Etxebizitzaren dentsitatea >= 30 eta <= 75 etxebizitza/biztanleko	159	104	Lankidetz
BE - 2 Bengoetxe 2	Urbanizagarria	Etxebizitzaren dentsitatea >75 etxebizitza/biztanleko	180	117	Ituntzea
BE - 3 Bengoetxe 3	Urbanizagarria	Etxebizitzaren dentsitatea >= 30 eta <= 75 etxebizitza/biztanleko	161	105	Lankidetz
BE - 4 Bengoetxe 4	Urbanizagarria	Etxebizitzaren dentsitatea >75 etxebizitza/biztanleko	161	105	Lankidetz



Bengoetxe, 1, 2, 3 eta 4 sektoreak

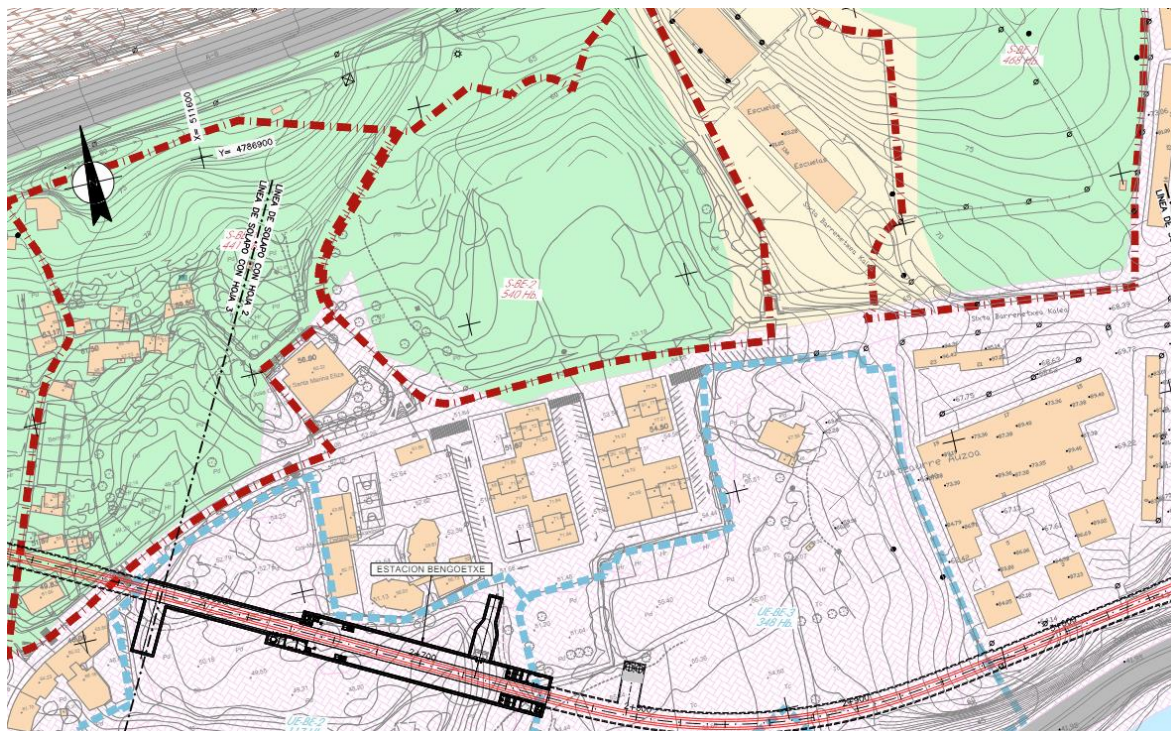
Lurzoru urbanizagarriaren etorkizuneko garapen horiek dira estrategikoki Galdakako interes orokorrera ondoen egokitzen direnak, funtzio bikoitza betetze aldera:

- Alde batetik, hiriko garapen jasangarriarekin jarraitzea, Bengoetxe 1 sektorean, Urtebieta auzoaren alboan, eta, hala, hiri-bilbea modu ordenatuan finkatzea, Metroko 5. Linea luzatu eta etorkizuneko Aperribai, Bengoetxe eta Galdakao geltokiak egin ahala.
- Bestetik, etxebizitza ordaingarriak sustatzea batik bat (aurreikusitako etxebizitza guztien % 65), udalerriko bizitegi-eskaintza orekatzeko eta prezioak mantentzeko, babestutako alokairu-sustapenen alde ere eginez.

Sektoreen garapena sustatze aldera, Bengoetxe 1, 3 eta 4 eremuak lankidetzaz bidezko jarduketaren bitartez exekutatzea aurreikusten da. 2 sektorea itunpetze bidez kudeatuko da.

Hortaz, udalak rol protagonista hartuko du sektore horien garapenean, eta lurralde-koherentzia eta -kohesioa bermatuko ditu hiriaren urbanizazioari eta hedapenari dagokionez.

Gainera, udalaren helburua da 2, 3 eta 4 sektoreak ordenatzeko plan partzialen berrikuspena hastea, bere urbanizazio-beharrei erantzuteko baldintzak hobetze aldera. Jakina, berrikuspen hori egiteko, edukia indarrean dagoen araudian aurreikusitako hirigintzako estandarretara egokitu behar da eta beharrezkoak diren lurzoruak kalifikatu behar dira, babes publikoko erregimenen bateko etxebizitzetara bideratuta, bizitegi-erabilerako eraikigarritasun urbanistikoa gutxienez % 75 handitzeko, egungo % 65arekin alderatuta.



Iturria: Bilboko Metroaren 5. Linea eraikitzeko proiektua. Aperribai-Galdakao zatia Bengoetxeko geltokiaren kokapena

1.1.1. ekintza. Etxebizitza babestuenak sustatzea

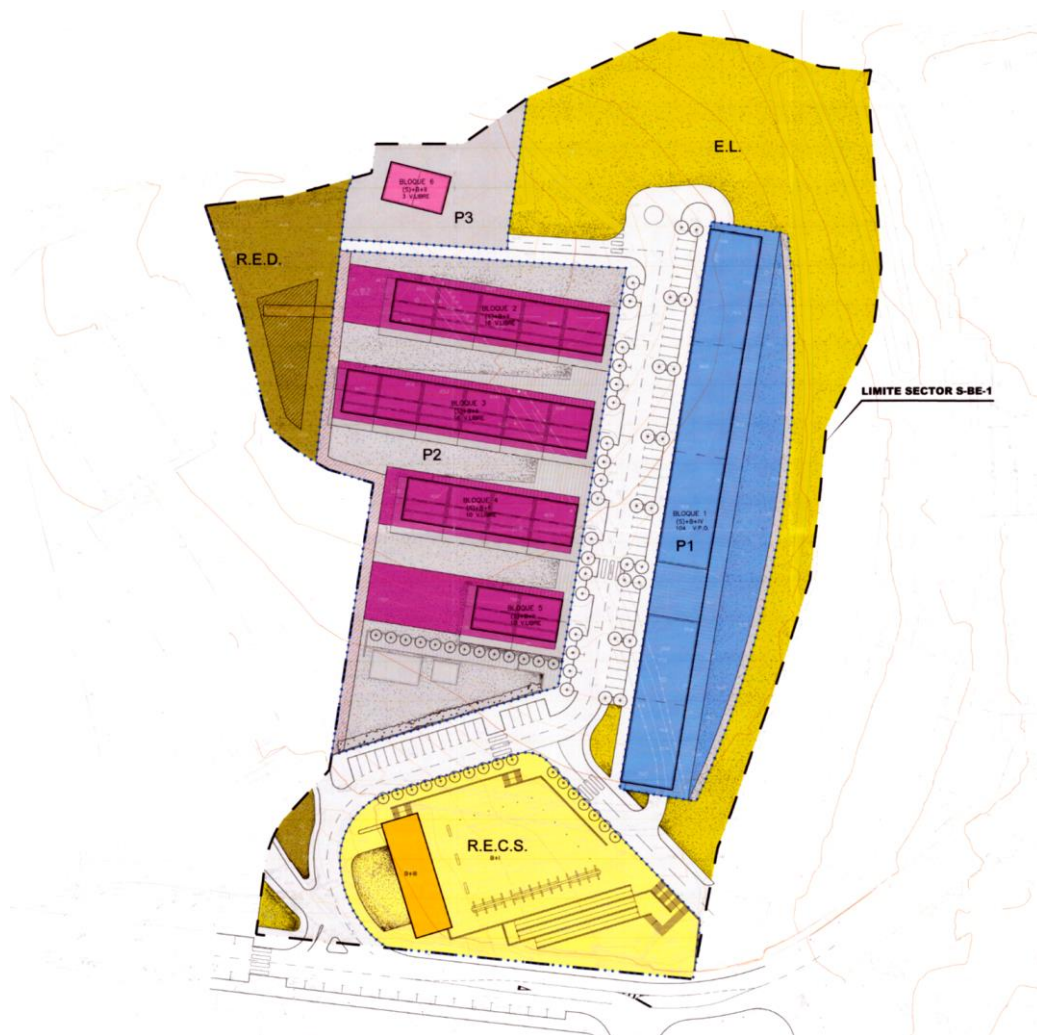
2024-2027 aldian

Plana indarrean dagoen bitartean, Bengoetxe 1 sektorean etxebizitzak sustatzea aurreikuspen da, gehienez ere babestutako 104 etxebizitzarekin, eta horiek izango lirateke Urtebieta auzoarekin lotzen lehenengoak (P1 eremua).

Herritarrak elkartzeko eta egoteko plaza bat aurreikusten da eta ahalik eta espaziorik zabalena izango da. Plazaren azpian bi solairu egongo dira, alboko auzoetako aparkaleku-eskariari erantzuteko, proposatutako bide nagusiaren ekialdean eta ekialde-mendebaldera orientatuta proposatzen da P1 eremua. Bertan, babestutako eraikinak egongo dira, lehendik dagoen hiri-bilbearen jarraipen gisa.

Bidearen mendebaldean, P2 eremuan, eraikin libreak proposatzen dira. Eremu berde hori ez da hain urbanoa izango, egitura perpendikularra izango du eta etxebizitzek iparralde-hegoalde orientazio bikoitza izango dute.

Tokiko sistemak espazio libreei eta ekipamenduei lagatzeko lurzorua loteslea da, ez ordea kokapena, orientatiboa baita.



Iturria: Bengoetxe 1 Plan Partziala

SUPERFICIE DE ZONAS PRIVATIZABLES RESULTANTES			
ZONA	SUPERFICIE DE LA ZONA (M²) SOBRE RASANTE	VIVIENDAS NUEVAS	VIVIENDAS EXISTENTES
P 1	4.258,47	104	0
P 2	8.187,12	52	0
P 3	1.239,53	0	3
TOTAL	13.685,12	156	3

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LAS ZONAS PRIVATIZABLES RESULTANTES	
ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m² SOBRE RASANTE)
P 1	9.899
P 2	5.385
P 3	650
TOTAL	15.934

2027tik aurrerako babestutako etxebizitzaren sustapenaren aurreikuspenak

Hasierako premisa da Bengoetxeko integratutako gainerako sektoreak (2, 3 eta 4) epe luzera garatuko direla. Hala ere, sektore horien urbanizazioa bermeekin gauzatu ahal izango da, sektore gehienetan lankidetzaren bidezko jarduketaren sistema, Bengoetxeko etorkizuneko metro-geltokiaren ondoko kokapena eta azpiegitura horrek eremu horretako biztanleria finkatzeko garaian trakzio-efektua izango duela kontuan hartuta.

Aurretik aipatu dugun moduan, udalak sektore horiek antolatzeko plan partzialak berrikustea aurreikusten du, hortaz, hurrengo ataletan ageri diren etxebizitzaren eskuragarriak sortzeko zehaztapenak eguneratu egin beharko dira eta % 75era igo beharko da eraikigarritasun urbanistikoa, behin eta berriz aipatzen den % 65arekin alderatuta, dagoeneko onartuta dauden planetatik eratorritako informazioa baita.

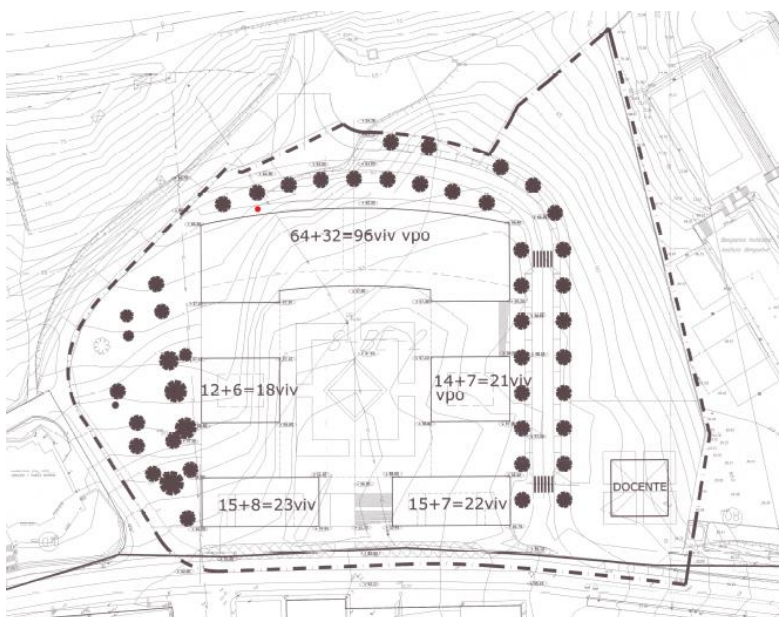
Bengoetxe 2

Bengoetxe 1en jarraian, 5 etxebizitza-blokeren antolamendua planteatzen da, hiru S+BS+4 motakoak eta bi BS+5 motakoak. Guztira 180 etxebizitza izango dira, % 65 babestutak.

DATOS DE PARTIDA	
Superficie del Sector	23.172,05 m ²
Uso General	Residencial colectiva intensa
Número máximo de viviendas	120+60 = 180viv.
Viviendas existentes	0
Viviendas Libres 35%	42+21 = 63viv.
V.P.O. 65%	78+39 = 117viv.
Aprovechamiento de Edificabilidad	18.360 m ²
Número Máximo de plantas	PB+5
Cesiones	Cumplirán el mínimo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento. La previsión de cesiones lo es con carácter orientativo.

Hasieran, aurreikuspena da babestutako etxebizitzak 2 partzelatan egotea: lehenengoa 96 etxebizitzakoa (1 partzela) eta bestea 21 etxebizitzakoa (2 partzela).

PARCELA	OCUPACIÓN	Nº VIVIENDAS ó Nº MAX VIVIENDAS (+50% s/Mod.P.G.)	SUP. UNIT. VIVIENDA (m2)	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS
P1 (V.P.O.)	2.383,00	64 / 32+64=96	110,00 / 73,33	S+PB+4	7.040,00
P2 (V.P.O.)	480,00+407,53	14 / 7+14=21	110,00 / 73,33	S+PB+4	1.540,00
P3 (VIV. LIBRE)	480,00+407,53	12 / 6+12=18	120,00 / 80,00	S+PB+4	1.440,00
P4 (VIV. LIBRE)	539,97+407,53	15 / 7+15=22	120,00 / 80,00	PB+5	1.800,00
P5 (VIV. LIBRE)	539,97+407,53	15 / 8+15=23	120,00 / 80,00	PB+5	1.800,00
TOTAL (Resid.+Com.)	6.053,06				13.620,00
P6 (DOCENTE)	1.800,00	Docente			
P7 (APARC.EXCLUSIV)	2.750,71	Aparcamiento			
TOTALES	10.603,77	120 / 180			13.620,00

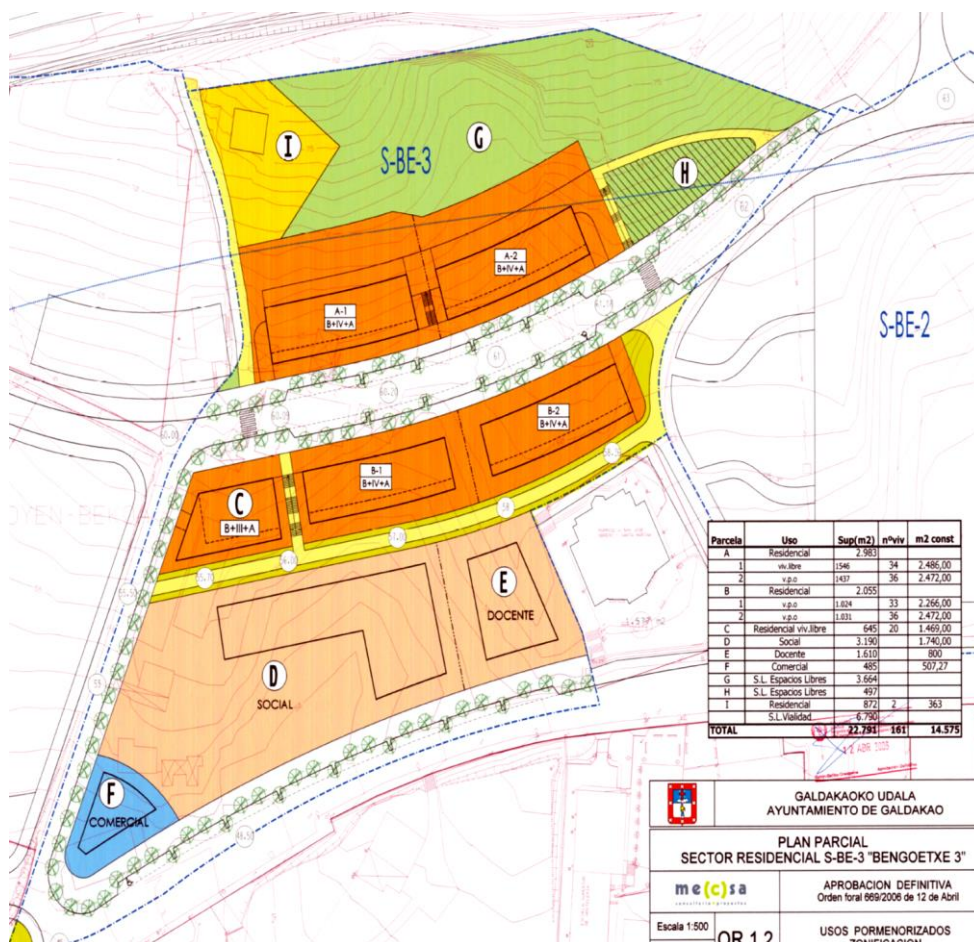


Bengoetxe 3

Gehienez ere 161 etxebizitza ezartzea proposatzen da, eta, guztira, babestutako 105 etxebizitza izango dira (% 65).

Halaber, erabilera sozialerako ekipamenduetara bideratutako lurzoruaren poltsa handi bat sortuko da, 3.000 m²tik gorako lurzoruarekin (D partzela). Udalak definituko du bertako edukia.

Parcela	Uso	Sup(m2)	n°viv
A	Residencial	2.983	
1	viv.libre	1546	34
2	v.p.o	1437	36
B	Residencial	2.055	
1	v.p.o	1.024	33
2	v.p.o	1.031	36
C	Residencial viv.libre	645	20
D	Social	3.190	
E	Docente	1.610	
F	Comercial	485	
G	S.L. Espacios Libres	3.664	
H	S.L. Espacios Libres	497	
I	Residencial	872	2
	S.L.Vialidad	6.790	
TOTAL		22.791	161



Bengoetxe 4

Bengoetxe 3n bezala, gehienez ere 161 etxebizitza ezartzea proposatzen da, eta, guztira, babestutako 105 etxebizitza izango dira (% 65).



Uso	Parcela	Sup parcela m2	Edificabil.	Coef	Aprovecham.	Nº viv
Residencial	B I(libres)	2.401	4.947	1,9261	9.529	56
	B II VPP	1.135	5.449	0,4815	2.624	53
	B III VPP	847	3.388	0,4815	1.631	52
Plaza-Aparcam	P IV	2.096	2.096	0,60	1.258	
Docente-Equip	P V	2.306	576	1,10	634	
Totales		8.785			15.676	161

1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea.

Galdakao Udalak apustu estrategikoa egin du zuzkidura-bizitokiaren alde.

2024an, 60 zuzkidura-bizitegi berriren sustapena amaitu da Ibarluze 40 kalean, eta 7 milioi euroko aurrekontua izan du. Horietatik 2,4 milioi Eusko Jaurlaritzaren alokairua sustatzeko dirulaguntzetatik atera dira. Gainerakoa udaleko kontuetatik finantzatu da. Horrek agerian uzten du udalak proiektu horretan egin duen ahalegin konprometitua.

Etxebizitza horiek eraikitzeko partzelak plan berezi baten bidez antolatu dira, aurretik espazio libre eta eremu berde gisa kalifikatutako eremuaren gainean. Hala, espazio libreei eta eremu berdeei dagokienez definitutako gutxieneko estandarrak mantendu ahal izan dira. Zuzkidura-partzelari 5.000 m² (t)-tik gorako eta BS+III motako eraikigarritasuna esleitu zitzaion.



Iturria: UE CR-19ren Hiri Antolamendurako Plan Berezia (zuzkidura-bizitokiaren partzelak gorrixka kolorez)

Etxebizitzaren esleipendunei dagokienez, etxebizitza-behar berezia duten kolektiboetakoak dira:

- 34 urtetik beherako gazteei logela bateko 42 etxebizitza bideratu zaizkie.
- Seme-alabak kargupean dituzten guraso bakarreko familiei 16 etxebizitza erreserbatu zaizkie.
- Logela bateko 2 etxebizitza erreserbatu dira beheko solairuan mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonentzat.



1.1.3. ekintza. Eskuragarri dauden partzelak eta lurzoruak identifikatzea

Zuzkidura-bizitegiak, etxebizitza kolaboratiboak edo alokairuko etxebizitzak izan ditzaketen eremuen (egungoen edo etorkizuneko garapenen) azterketa egingo da.

Zuzeneko sustapenak udaleko aurrekontuen gastu konprometitu handia dakarrela kontuan izanda, sustapenen zeharkako kudeaketa lehenetsiko da, bai administrazio publikoen arteko lankidetzak jarduketan bidez, alokairuaren sustapena garatzeko; bai lankidetzak publiko-pribatuaren operazioen bidez, zuzkidura-bizitegien, etxebizitza kolaboratiboaren edo alokairuko apartamenduen edo adineko pertsonen edo etxebizitza-behar bereziak dituzten beste kolektibo batzuei zuzendutako erabilera-lagatzeeen bidez.

Udalerriko lurzoruaren ondarea kudeatzeko hainbat eredu aztertuko dira, operazio horiek gaitu ahal izateko hitzarmenen bidez, lagatze bidezko esleipenen bidez (jabetza publikoko partzelen kasuan) edo ondare-partzelak lurzoruaren eskubide gisa lagaz. Lehentasuna izango da lurzoruaren titulartasuna titulartasun publikoaren barruan mantentzea.

1.2. ESTRATEGIA Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Babestutako etxebizitzaren sustapenarekin batera, duela hainbat urtetatik zenbait bitartekaritza-programa ezarri dira alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak alokairu-merkatura mobilizatzeko.

Programarik garrantzitsuena Bizigune Etxebizitza Hutsa programa da. Kudeaketa autonomikoa du eta titulartasun pribatua duten etxebizitzak atxikitzen ditu Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden pertsonen edo bizikidetza-unitateen errentamendu-eskaerei erantzuteko.

21.100 eurotik beherako diru-sarrerak dituzten eta alokairuko etxebizitzaren eskatzaileak diren pertsona edo bizikidetza-unitate guztiak automatikoki geratzen dira programari atxikita Etxebiden izena emateko garaian, baita etxebizitzarako eskubide subjektiboa duten onuradun guztiak ere. Horregatik, kolektibo horiei bideratutako eskaintza hobetzeko, programara egokitutako etxebizitza hutsak atzemateko jardura indartzea planteatu da.

Honako ekintzek osatuko dute estrategia hori:

1.2.1. ekintza. Etxebizitza hutsei buruzko azterketa bat egitea etxebizitza hutsen erregistroa abian jarri ahal izateko

Erakunde arduradunak: Galdakako Udala

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Udalerriko etxebizitza hutsen egoerari buruzko azterketa bat egitea planteatzen da, halako etxebizitza moten eta tipologia ugarien intzidentzia eraginkorra zein etxebizitza hutsen ezaugarriak aztertzeke.

Hortik abiatuta, Euskadin indarrean dagoen araudira egokitutako etxebizitza hutsen erregistro bat diseinatzea eta araudi horretan aurreikusten den etxebizitza hutsen definizioa egitea planteatzen da (bi urtez jarraian hutsik egotea, ezinbesteko arrazoirik ez egotea horretarako eta eskaintzan ez egotea).

Erregistro horretatik abiatuta, etxebizitza hutsaren kanona aplikatu ahal izango da, eta, horretako, gomendagarria izango litzateke aplikazioaren kudeaketa administratiboarekin lotutako protokolo espezifiko bat garatzea. Xedea izango da kanona ahal dela inbertsio-funtsei, banku-erakundeei, sozietateei eta pertsona juridikoei aplikatzea.



1.2.2. ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Egindako diagnostikoan deskribatzen den moduan, Bizigune programak ibilbide nabarmena egin du Galdakaon. Gaur egun, 124 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste etxebizitza bat ASAP programan.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Helburua da programaren estaldura handitzea, NonBizi informazio-zerbitzuaren bidez zabalduz, eta programa horien hedapen-jarduerak indartzea, hainbat hedapen- eta komunikazio-ekintza eginez, esaterako, errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren jabeek gutunak bidaltzea programa ezagutarazteko eta Galdakaoko Udalak eskaini nahi dituen zerga-pizgarriei eta dirulaguntza osagarriei buruzko informazioa ematea.

1.2.3. ekintza. Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Galdakaok hainbat zerga-neurri ditu dagoeneko udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzen laguntzeko. Pizgarri horiek OHZrekin lotutako bi neurri dira.

- Pizgarriak OHZn: % 50eko hobaria dago "Etxebizitza Hutsaren Programarako" edo Etxebizitza Librean Alokairu Merkatuko bitartekaritzarako lagatako higiezinentzat, baita erkidegoko, aldundiko edo udalerriko beste etxebizitza-plan eta -programa batzuetarako lagatako higiezinentzat ere.
- Errekargua OHZn: zergaren kuota likidoaren ehuneko 50eko errekarua ezartzen zaie subjektu pasiboaren edo hirugarrenen bizilekua ez diren bizitegi-erabilerako ondasun higieziinei, alokairuagatik edo erabileragatik lagatzeagatik.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Galdakao Udalak duela urte batzuk ezarritako neurri fiskalak mantentzea eta, hala badagokio, indartzea planteatzen du (OHZren bidez), baita Bizigune Programaren edo zuzkidura-bizitegien esparruan etxebizitzak alokairu-merkatura bideratzeko beste neurri mota batzuk ere.

Espezifikoki, OHZren hobaria % 75era igotzeko aukera aztertzea planteatzen ari da, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programetan parte hartzen duten etxebizitzetarako.

1.2.4. ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriak sustatzeko helburura egokitzeko dirulaguntzak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Eusko Jaurlaritzak etxebizitza horiek birgaitzeko 4.000 euroko dirulaguntza eskaintzen du Bizigune edo ASAP programara sartzen badira, eta 3.500 eurokoa Udalak helburu horretarako kudeatzen dituen dirulaguntzetatik. Bestalde, Alokabidek ere interesik gabeko aurrerakina eskaintzen du etxebizitzan beharrezkoak diren egokitzapen-lanak egiteko. Aurrerakin hori ordaindu beharreko errentatik deskontatuko da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Galdakao udalak dirulaguntza bat ezartzea aztertuko du, obrak exekutzeko eta/edo ekipamenduak erosteko eta/edo efizientzia energetikoaren ziurtagiria egiteko, etxebizitza hutsa duten eta Bizigune programan edo zuzkidura-bizitegien programan txertatu nahi duten jabeei bideratuta. Horretarako, programa horretan sartu ahal izateko beharrezko obrak egin beharko dituzte.

Udalak 3.500 eurora arte emango du jarduketa hauetarako:

- Birgaitze-lanak gauzatzeko
- Ekipamenduak erosteko edo instalatzeko
- Ziurtagiri energetikoa egiteko

Etxebizitza hutsek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Galdakaon kokatuta egotea.
- ASAP edo Bizigune programaren barruan egotea edo horietara atxikitze konpromisoa hartzea.
- Etxebizitza hutsa gutxienez 3 urtez alokatuta izateko konpromisoa hartzea, etxebizitza ASAP programari atxikita baldin badago, eta 6 urtekoa Bizigune programari atxikita baldin badago.

1.2.5. ekintza Eraikinetako behe solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Galdakaon badago dagoeneko etxebizitzen beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza arautzaile bat.

Ordenantza horrek Ordenantza indarrean sartu zenean zeuden eraikinetako lehenengo solairuen bizitegi-erabilera arautzen du, betiere, eraikina dagoen eremuan erabilera baimenduta baldin badago.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Asmoa da ordenantzaren irismena eta eraginkortasuna aztertzea eta, beharrezkoa izanez gero, aldatzea, lokalak etxebizitza bihurtzeko inpaktua are gehiago handitzeko.

2. Ardatza **ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK**

2.1. ESTRATEGIA **Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea.**

2.1.1 ekintza **Ostatu turistikoen hazkundera kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak.**

Erakunde arduradunak: Galdakao udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Egun, pisu turistikoen erabilera oso urria da Galdakaon. Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, 7 etxebizitza daude erregistratuta Eusko Jaurlaritzako jardura turistikoen erregistroan. Nolanahi ere, zuhurtziagatik, interesgarria da negozio horien presentzia monitorizatzen saiatzea, bizitegi-erabilerako etxebizitzak murrizten baitituzte.

Era berean, duela gutxi, Espainiako Auzitegi Gorenak baimena eman die jabeen komunitateei beren eraikinean pisu turistikoak instalatzea debekatzeko. Estatu osoan aplikagarria da neurria¹.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Hiru ekintza mota egitea planteatu da:

1. Udalerriko pisu turistikoen etengabeko jarraipena eta zaintza egitea, zabal daitezen ekiditeko.
2. Jabeen komunitateei komunikatzeko eta informatzeko jardura motaren bat egiteko aukera planteatzea, pisu horiek ezartzea mugatu edo debekatu ahal izateko.
3. Ordenantza bat eta/edo HAPOn arau urbanistiko orokorren aldaketa bat egiteko aukera aztertzea.

¹ <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-avala-el-veto-de-los-apartamentos-turisticos-en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas>



2.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1 Ekintza. Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Dirulaguntza horientzako araudi-euskarria Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta efizientzia energetikoaren arloan babestu daitezkeen jarduketetarako neurri finantzarioei buruzkoa.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Galdakako dirulaguntza horien kudeaketa Udalaren NonBizi zerbitzuak egiten du. Zerbitzu horrek aholkularitza eskaintzen du Bilboko Kale Nagusian dagoen Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuordetzaren lurralde-ordezkaritzan laguntza horiek kudeatzeko.

Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen dirulaguntzak eraikina egokitzeko hainbat obra motarekin daude lotuta.

- Eraikinen egitura eta eraikuntza bera egokitzeko obrak eta etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzekoak.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoak dituzten pertsonentzako indarreko araudira egokitzea.
- Bilgarri termikoan esku-hartzea, energia aurrezteko.
- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

Horretarako, hiru dirulaguntzen lerro daude:

- 1. lerroa: Obra partikularretarako neurri finantzarioak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak familia bakarreko etxebizitzetan edo jabetza horizontalaren erregimeneko eraikinen edo higiezinaren guztiaren elementu pribatibetan gauzatzen direnean, bai etxebizitzetan, bai etxebizitzetara bideratutako lokaletan.
- 2. lerroa: Obra komunitarioentzako neurri finantzarioak. Birgaitzeko obrak edo esku-hartzeak bi familiako etxebizitzetako edo elkarri atxikitakoetako eta bizileku-erabilerarako bizitegi-eraikin kolektiboetako eraikuntzaren, instalazioen edo zerbitzu komunaren elementuetan egiten badira, betiere eraikin horiek jabetza horizontalaren, higiezinaren guztiaren elementu pribatibaren edo titulartasun bakarraren erregimenean baldin badaude.
- 3. lerroa: Birgaitze integralerako eta eraginkorrerako obra komunitarioentzako neurri finantzarioak. Birgaitze-lanek gutxienez etxebizitza-erabilera nagusia duen bizitegi-tipologia kolektiboko eraikin oso bateko efizientzia energetikoa, irisgarritasuna eta sute-kasuetarako segurtasuna modu bateratuan eta aldi berean jorratzen duen esku-hartze proiektuaren berezko irismen globala dutenean. Halaber, esku-hartze proiektuaren barruan etxebizitzaren kanpoko bizigarritasuna hobetzeko jarduketak egon daitezke.

Eskainitako laguntza motak

- Itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak.
- Mailegu kualifikatuak.
- Zerga-arintzea PFEZn.

2.2.2. ekintza Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduradunak: Galdakako udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Galdakako Udalak % 95era bitarteko hobaria aplikatzen du EIOZn eguzki-energiaren aprobetxamendu termikorako edo elektrikorako sistemak ezartzen dituzten eraikuntzetarako, instalazioetarako edo obretarako. Hobaria jasotzeko, beroa sortzeko instalazioen kolektoreek Administrazio eskudunaren dagokion homologazioa izan beharko dute. Hobari hori eguzki-energia aprobetxatzeko sistemetara bideratutako kopuruen gainean eta indarrean dagoen legediaren arabera derrigorrezko inbertsiorik behar ez dutenen gainean soilik izango da aplikagarria.

Halaber, EIOZn, % 90eko hobaria aplikatzen da existitzen diren eraikin edo eraikuntzetako barrera arkitektonikoak kentzeko edozein eraikuntza, instalazio edo obra egiteagatik, igogailuen lehen instalazioak barne. Existitzen diren barrerak kentzeko eraikuntza, instalazioa edo obra obra handiagoa baten barruan sartzen bada, hobaria barrera arkitektonikoak kentzeko eraikuntzari, instalazioari edo obrari soilik aplikatuko zaio.

OHZren kasuan, zergaren kuota osoaren % 90eko hobaria aplikatuko zaie monumentu-multzoetan, historikoetan, alde zaharretan edo kultur espazioetan kokatutako higieziei. Betiere, higiezinaren titularrek egitura, fatxada, estalkia edo beste elementu analogo batzuk mantentzeko betebeharra baldin badute.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Helburua da OHZtan eta EIOZn dagoeneko indarrean dauden hobariak mantentzea, eta hobari horiek beste jarduketa mota batzuetara eta birgaitze-obretara zabaltzea.



2.2.3 ekintza. Efizientzia energetikora eta irisgarritasunera bideratutako udalaren laguntzak

Erakunde arduradunak: Galdakaoko udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Galdakaoko Udalak dirulaguntzen ildo bat du udalerriko eraikin eta etxebizitzetan efizientzia energetikoa eta irisgarritasuna sustatzeko. Dirulaguntza horiek 200.000 euroko aurrekontua izan dute azken ekitaldian.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da aurrekontu-partida mantentzea, eta, hala badagokio, datozen urteetan handitzea, udalerrian hautemandako beharren arabera.

2.3 ESTRATEGIA Programen eta dirulaguntzen komunikazioa eta hedapen integrala indartzea, birgaitzekoena barne

2.3.1 ekintza NonBizi indartzea

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

2022tik, Galdakaoko Udalak NonBizi zerbitzua jarri du martxan. Etxebizitzari buruzko informazioa eta aholkularitza emateko zerbitzua da. Halaber, udal-zerbitzuak zuzeneko aholkularitza eta aholkularitza pertsonala eskaintzen du, baita tramitazioak egiteko laguntza eta babesa ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da zerbitzu hori aztertu eta indartzea,

- beste dirulaguntza eta prestazio batzuk txertatuz zerbitzu horretan, esaterako, behar handiena duten pertsonentzako eta kolektiboentzako eta bizikidetza-unitate zaurgarrientzako arreta. Horretarako, Udaleko Gizarte Zerbitzuekin koordinatzeko protokoloak ezarriko dira.
- Birgaitze-obren zerga-kenkariari buruzko informazioa.
- Etxebizitza hutsen eta birgaitze-laguntzen bitartez mobilizatu daitezkeen gaineko jarraipena.

3. PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK Ardatza ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA

3.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak

3.1.1. ekintza. Gaztelagunen sustapena

Erakunde arduradunak: Galdakao Udal (Kultura, Gazteria eta Kirol Unitate Teknikoa) eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Gaztelagun 36 urtetik beherako herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du. Dirulaguntza hori jasotzeko alokairuaren errentarako ezarritako gehieneko muga hilean 750 eurokoa da.

Pertsona eta bizikidetzak-unitate onuradunek ezin dute izan antzeko beste laguntza batzuen onuradunak. Gainera, prestazio honen onuradunak izateko, dirulaguntza jasotzen duten pertsonen edo bizikidetzak-unitateen diru-sarrerak tarte hauen azpitik egon behar dute.

- Indibidualki eskatzen duten pertsonak urtean diru-sarrera garbi hauek egiaztatu beharko dituzte:
- Maila indibidualean: 25.921 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak urtean. *
- Familia-unitateen kasuan: urteko diru-sarrerak 31.740 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak. *
- Familia ugarien kasuan: urteko diru-sarrerak 33.856 euro baino baxuagoak eta 3.000 euro baino altuagoak.

Hauek dira eskakizun orokorrak

- 18 eta 35 urte bitartean izan behar dira.
- Euskal Autonomia Erkidegoan gutxienez sei hilabetez jarraian bizi izan behar da.
- Ezin da etxebizitzarik izan jabetzan, etxebizitza hori ezin duzula erabili egiaztatu ezean (banatu edo dibortziatu egin zaretelako edo beste arrazoi batzuegatik).
- Errenta-kontratu baten titularra izan behar duzu, modu indibidualean edo beste norbaitekin batera (etxebizitza partekatzea).
- Etxebizitzak dirulaguntza eskatzen duten pertsonen ohiko etxebizitza eta iraunkorra izan behar du.
- Ezin da familia-loturarik izan (hirugarren mailara arte) etxebizitza alokatzen duen pertsonarekin edo haren familia-unitatearekin.

Egungo estaldura-maila 92 pertsonakoa da guztira eta beste 78 pertsonaren espedientea aztertzen ari dira oraindik ere.



Onuradunak, generoaren arabera. 2023

Estatua	Sexua	Espedienteak			Guztira
		18 eta 23 artean	24 eta 29 artean	30 eta 35 artean	
	Gizona	8	12	13	33
	Emakumea	6	23	16	45
Guztira		14	35	29	78
Amañtuta	Gizona	2	14	10	26
	Emakumea	1	18	19	38
Guztira amañtuta		3	32	29	64
Amañtu gabe	Gizona	2	23	17	42
	Emakumea	6	31	13	50
Guztira amañtu gabe		8	54	30	92

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da dirulaguntza horien irismenaren gaineko jarraipena egite urtero, Eusko Jaurlaritzak edo Galdakako Udalak berak eskaintzen dituen gainerako dirulaguntza eta prestazioekin batera.

Era berean, Eusko Jaurlaritzarekin aldian-aldian koordinazio- eta solaskidetza-sistema bat izatea planteatzen da, laguntza horien emaitzen jarraipena egiteko, hala badagokio, Galdakako Udalaren berezko laguntzak Gaztelagun jaso ezin duten kolektiboetara egokitzeke.

Ekintza. 3.1.2. Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala (Kultura, Gazteria eta Kirol Unitate Teknikoa) eta Eusko Jaurlaritz

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak kudeatzen duen prestazio berri hori indarrean dago 2024ko urtariletik. Hain zuzen ere, hilean 300 euroko zuzeneko laguntza ekonomikoa ematen zaie bi urtez Euskadin errolatuta dauden 25 eta 29 urte bitarteko gazteei, baldin eta emantzipazio-prozesu bat hasi badute edo hastekoak badira eta urteko errentak diru-sarreraren muga gainditzen ez badu.

Programa hori Galdakaoko gazteei alokairua zein hipoteka ordaintzen laguntzeko dago pentsatuta eta bateragarriak dira alokairuan edo jabetzan babes publikoko etxebizitza bat izatearekin eta alokairurako Gaztelagun dirulaguntza-programarekin.

Hauek dira dirulaguntzaren baldintzak:

- Dirulaguntza eskatzeko unean 25 eta 29 urte bitartean izatea, urte horiek barne.
- Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan errolatuta egotea, gutxienez, eskaera egin baino urtebete lehenagotik.
- Urteko diru-sarrerak 3.000 eurotik gorakoak eta 28.000 eurotik beherakoak izatea.
- 75.000 eurotik gorako ondasunik, eskubiderik edo aktibo finantzarioz ez izatea, jarduera enpresarial edo profesional baterako ez badira, eta ohiko etxebizitza alde batera utzita.
- Honako hauetakoren baten titularra izatea:
 - Errentamendu-kontratua, banaka edo beste norbaitekin. Etxebizitzak librea izan behar du, Euskal Autonomia Erkidegoan egon behar du kokatuta eta dirulaguntzaren onuradunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du.
 - Euskal Autonomia Erkidegoan kokatutako etxebizitza libre baten jabea izatea, banaka edo beste norbaitekin batera. Etxebizitzak dirulaguntzaren onuradunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du eta zerga-autoritate eskudunaren aurrean formalizatutako hipoteka edo mailegu pertsonal bat izan beharko du ordaintzeke.
- Ohiko bizilekua ez den beste etxebizitza baten titularra edo titular-kidea ez izatea, salbu eta dibortzioa edo banaketa dela-eta edo bere borondatearen kontrako beste edozein arrazoi dela-eta etxebizitza hori erabili ezin duela behar bezala egiaztatuz gero.

Ez dago prestazio horri buruzko daturik udalerrien arabera. Prestazio horren onuradunen kopuruari eta profilari buruzko 2024ko ekitaldiko lehen datuak 2025eko Planaren jarraipena egiteko jasotzea dago aurreikusita.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Dirulaguntza hori 2024ko hasieran jarritzenez martxan, goiz da oraindik haren irismena baloratzeko. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak informazio-kanpaina handia egin duen arren, dirulaguntza horiek udalaren arreta- eta informazio-sistemaren barruan sartzea planteatu da, eta, hala badagokio, komunikazio-kanpainak egingo dira, Galdakaoko gazteek etxebizitza bat eskuratzea sustatzeko.

3.1.3. ekintza. Alokairua ordaintzeko Udalak sustatzen dituen emantzipaziorako dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala (Kultura, Gazteria eta Kirol Unitate Teknikoa)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Udaletxe batzuek gazteei zuzendutako dirulaguntza propioak dituzte gazteei alokairuan emantzipatzen laguntzeko.

Hala ere, Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzen eskaintza dagoeneko oso betea denez, Galdakaoko Udalak ez du orain arte dirulaguntza edo prestazio propioarik eskaini. Udalen dirulaguntza propio horien irismena, hortaz, ez da oso handia izaten, normalean Gaztelagunek eta Emantzipak eskaintzen dituztenetatik baztertuta geratzen baitira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Helburua da gazteen emantzipaziorako dirulaguntza horiek abian jartzeko aukera aztertzea, dagoeneko dirulaguntza horiek badituzten EAEko beste udal batzuekin kontrastatuz. Horretarako, Eusko Jaurlaritzak sustatutako dirulaguntzak jasotzen ez dituzten eta diru-sarrera neurritsuak edo murrizkak dituzten errentariei dirulaguntza horiek eskaintzearen egokitasuna aztertuko dugu.

3.1.4. ekintza. Emantzipazioa sustatzeko kanpaina informatiboak

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala, Hezkuntza, Gazteria eta Kirol Saila

TESTUINGURUA

Interesgarria da gazteek hainbat dirulaguntzari buruz jasotzen duten informazioa indartzea, ikuspegi integralago batetik, gazteei zuzendutako dirulaguntza eta prestazio asko baitaude; eta baliabiderik txikiak dituzten pertsonen kasuan, EPErekin edo GLLekin egon daitezkeen balizko gainjartzeen berri ere emango zaie. Halaber, etxebizitzarekin lotutako fiskalitatearen informazioa (Errenta, BEZa, etab.), abian dauden babestutako etxebizitzaren hurrengo sustapenei buruzko informazioa eta Etxebideren baldintzei buruzkoa ere gehitu ahal izango da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da Galdakaoko gazteen emantzipazioa sustatzeko informazio horri buruzko informazio-kanpainak egitea. Zehazki, urtero Galdakaon erroldatzen diren pertsonen informazioa ematea planteatu da.

3.2. ESTRATEGIA Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak: Udalak egindako jarraipena eta koordinazioa

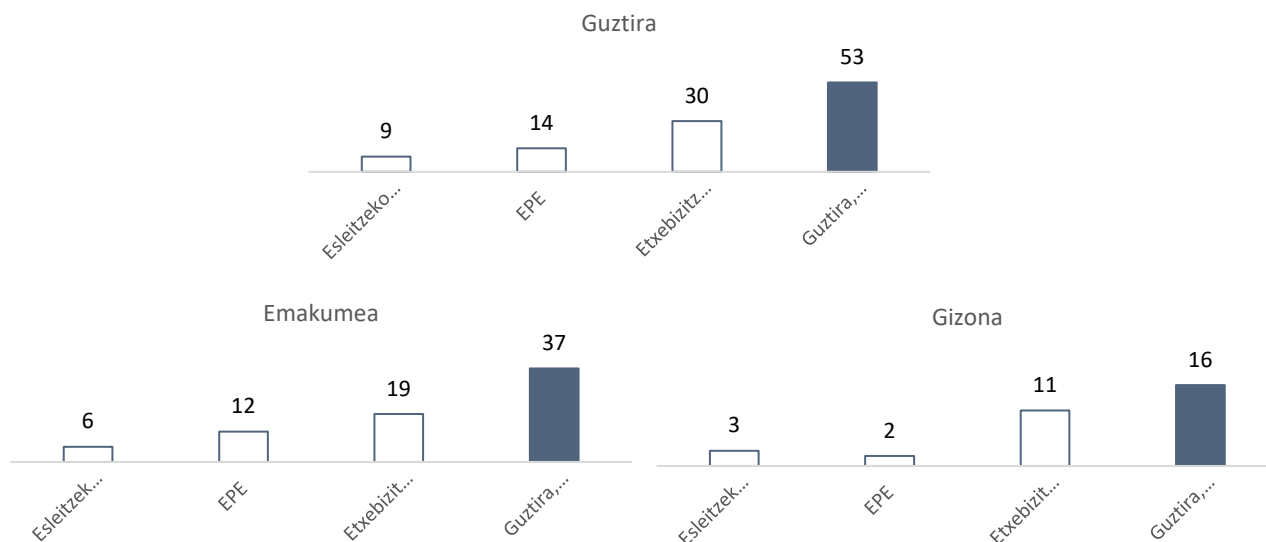
Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Galdakao Udal (Gizarte Ongizateko Unitate Teknikoa)

3.2.1. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Galdakaon errolatutako 53 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa, eta horien artetik, 14k jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa. Prestazio horren barruan, laster Etxebizitzarako Prestazio Osagarria alokairurako laguntza bakarra izango da etxebizitza behar handiena duten kolektiboentzat.

Onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. 2022



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboari buruzko informazioa indartzea herritarren arreta-zerbitzuetan eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuetan lan egiten duten profesionalei, balizko onuradunak izango diren pertsoneri eta familiei informazioa eta orientazioa eskaintzeko. Halaber, Eusko Jaurlaritzak eskubide hori aitortu dien pertsoneri eskubide horren ondorioen eta inplikazioen berri emango zaie.

Bestalde, Galdakako Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboaren aitortzaren irismenari eta estaldurari buruzko jarraipena egingo da, onuradunen kopuruari eta ezaugarriei eta gainerako prestazioekin duten osagarritasunari dagokionez.

3.2.2. ekintza. DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritzak/Galdakako Udala (Gizarte Ongizateko Unitate Teknikoa)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria lotuta dago Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentarekin eta alokairuan bizi diren eta etxebizitza-bazterkeriatik hurbilen dauden kolektiboari dago zuzenduta (ez die estaldurarik ematen jabetzako etxebizitza batean bizi diren pertsoneri).

Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

OGZk aurkezpen honen eguneroko kudeaketan egindako lanarekin jarraitzea, eta EPE berrian duen eraldaketari eta Lanbidetik EJko Etxebizitza Sailburuordetzara egindako kudeaketaren aldaketari buruzko informazioa ematea.

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

3.3.1. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Galdakako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Guztira 184 bizikidetza-unitatek jasotzen dituzte etxebizitzarekin lotutako Larrialdietarako Laguntzak:

Galdakako Udalak pertsona horiei ekonomikoki laguntzen jarraitzeko funts propioak ditu. Udalak GLLei bideratutako funts propio horiek osagarriak dira, Eusko Jaurlaritzak xede horretara bideratutako aurrekontu-zuzkidurak agortzen direnerako.

Beste dirulaguntza batzuen kasuan ez bezala, GLLk ez die soilik alokairu-erregimenean bizi diren eta etxebizitza-bazterkerian dauden pertsonen eta familiei ematen estaldura, baita jabetza-erregimenean bizi direnei eta hipoteka ordaindu ezin dutenei ere.

Onuradunen kopuruari dagokionez, GLLen irismena honakoa da:

- GLL, alokairua-alokairu partekatua-azpialokairua-ostatu hartzea edo apopilotza ordaintzeko: 121 bizikidetza-unitatek
- GLL, hipotekari dagokionez: 63 bizikidetza-unitatek

Esleitutako GLLen banaketa, etxebizitzarekin lotutako gastuaren kontzeptuen arabera:

Kontzeptua	2021 urteko zenbatekoa	2022 urteko zenbatekoa	2023 urteko zenbatekoa
Alokairua	167.187,05 €	156.664,57 €	171.648,88 €
Kredituen interesak eta amortizazioak	92.641,57 €	70.589,75 €	84.504,40 €
Beste erregai-horniketa batzuk	123.046,27 €	129.174,27 €	123.602,40 €
Energia	128.826,99 €	169.088,06 €	151.737,02 €
Konponketak eta instalazioak	4.292,90 €	70,79 €	643,22 €
Altzariak eta tresna elektrikoak	15.204,23 €	17.845,06 €	30.262,02 €
Zorpetzea	12.305,43 €	42.192,06 €	34.950,20 €
GUZTIRA	543.504,44 €	585.624,56 €	597.348,14 €

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da etxebizitza-bazterkeriaren arriskuan dauden pertsonen artean etxebizitza ordaintzera bideratutako Larrialdietarako Dirulaguntzen kudeaketarekin jarraitzea. Halaber, xedea da EPE berriarekin eta Eusko Jaurlaritzako gazteentzako dirulaguntza berriei zer nolako bateragarritasun-maila dagoen aztertzea.

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

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Galdakako Udala (Gizarte Ongizateko Unitate Teknikoa)

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Galdakako Udalak hainbat zuzkidura-baliabide ditu, etxebizitza-bazterkeriaren egoerarik larrienei erantzuteko, eta Gizarte Zerbitzuek kudeatzen dituzte. Guztira, 10 etxebizitza ditu etxegabetasun-egoeretarako, larrialdi-egoeretarako eta etxeko indarkeriaren kasuetarako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da Udaleko Gizarte Zerbitzuek kudeatutako baliabide mota horien eskaintzarekin jarraitzea, eta, hala badagokio, egoera mota horiei erantzun ahal izateko etxebizitza gehigarri batzuk izatea.

3.4. ESTRATEGIA Tentsio eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.

3.4.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Galdakako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera, Galdakako Udalak udalerri osoa tentsio-eremu izendatzeko beharrezko ekintzak jarri ditu abian.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Adierazpen hori gauzatzean, 3 urtez egongo da indarrean gutxienez, alokairuen prezioaren hazkundera mugatzeko neurriak ezarri ahal izateko, bai maizter berriei egindako kontratu berrietan (alokairua aurreko kontratuaren errentara mugatzea), bai erreferentziazko prezioen indizeen sistemen mugak aplikatzeko azken 5 urteetan alokairuan egon ez diren etxebizitzetara.

Halaber, lege horrek beste neurri osagarri batzuk planteatzen ditu, besteak beste, kontratua amaitu ondoren errentariak urtebeteko ezohiko luzapena ezartzeko aukera izatea, eta etxegabetzeen kasuan, errentariak babes handiagoa izatea, edukitzailerien etxebizitzetara kasuan.



4. **ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA ETA** **Ardatza** **PLANAREN JARRAIPENA**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Estrategia honetan jasotzen dira Planaren jarraipena egiteko eta Galdakaoko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak planaren aplikazioa bultzatzeko egiten dituzten ahaleginak koordinatzeko aukera ematen duten ekintzak.

4.1. ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak

4.1.1. ekintza. Planaren jarraipena egiteko jarraipenerako eta koordinaziorako batzordea

Erakunde arduradunak: Galdakaoko Udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila) eta Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren jarraipenerako eta koordinaziorako batzorde bat sortzea planteatu da, udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren parte-hartzearekin.

Lan-metodologia malgua izan daiteke, planaren jarraipen-beharren arabera. Eusko Jaurlaritzarekin egin beharreko bileren kasuan, sei hilean behin izan daitezke; aldiz, udalak eguneroko jarraipena egingo luke, eta alkatetzak eta etxebizitza-sailak gidatutako bilerak egingo lituzke. Beharren arabera, ekintzetan erantzukizun jakin bat duten beste sail batzuetako arduradunak, udaleko arkitektoa eta beste ere sartuko lirateke.

Horrez gain, lan-mahai espezifiko bat sortzea planteatzen da alderdi politiko guztiekin, informazioa emateko, urteko jarraipena egiteko eta planaren eta emaitzen aurrerapenen gaineko ekarpenak jasotzeko.

4.1.2. ekintza. Planaren sozializazioa eta herritarren parte-hartzea

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza- eta birgaitze-programen betetze-mailari buruzko informazioa zabaltzea eta parte hartzeko tresnak ezartzea, herritarrek proposamenak egin ahal izateko eta Plana hobetzeko elementuak iradoki ahal izateko, indarrean dagoen bitartean.



4.2. ESTRATEGIA Ebaluazio- eta jarraipen-sistema.

4.2.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea

Erakunde arduradunak: Galdakaoko udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen tentsio-eremuak izendatzeko adierazleen urteko jarraipena egitea, batez ere, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Behatokiak argitaratutako txostenean tentsio-eremu gisa ageri ez diren hiru barrutietan.

4.2.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero

Erakunde arduradunak: Galdakaoko udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planaren urteko jarraipena eta ebaluazioa egitea planteatzen da, abian jartzen denetik hamabi hilabete igarotakoan.

Txostenak neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Galdakaoko etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaurgarrienean dauden pertsonen eta familiengan duten eragina aztertuko ditu. Planaren Jarraipen Batzordea arduratuko da jarraipen-eta ebaluazio-prozesu horiek egiteaz, eta alkateak eta Udaleko Etxebizitza Sailak ere hartuko dute parte batzordean.

4.3. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-sistema garatzeko zerga-eta finantzaketa-politika

4.3.1. ekintza. 3 urtera (2027) begira Planak finantzaketarako duen potentziala aztertzea

Erakunde arduradunak: Galdakaoko udala (Alkatetza eta Etxebizitza Saila)

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Neurrien plan espezifikoa garatzeko egokiak diren dirulaguntza eta neurri finantzario guztiak definitzea eta administrazio eskudunek egutegian ezartzea.



3.- KRONOGRAMA

ARDATZA/Estrategia/Jarduera-ildoak	2025	2026	2027	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia - Ertaina)
1. Ardatza ETXEBIZITZA ESKURAGARRIAREN SUSTAPENA				
1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegiatarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea				
1.1.1. ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea	■	■	■	
1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea.	■	■	■	
1.1.3. ekintza. Eskuragarri dauden partzelak eta lurzoruak identifikatzea	■	■	■	
1.2. ESTRATEGIA Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan				
1.2.1. ekintza. Etxebizitza hutsei buruzko azterketa bat egitea etxebizitza hutsen erregistroa abian jarri ahal izateko	■	■	■	
1.2.2. ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea	■	■	■	
1.2.3. ekintza. Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak	■	■	■	
1.2.4. ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriak sustatzeko helburura egokitzeko dirulaguntzak	■	■	■	
1.2.5. ekintza Eraikinetako behe solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.	■	■	■	



ARDATZA/Estrategia/Jarduera-ildoak	2025	2026	2027	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia - Ertaina)
2. Ardatza ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK				
2.1. ESTRATEGIA Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea.				
2.1.1 ekintza Ostatu turistikoen hazkundera kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak.	■	■	■	
2.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea				
2.2.1 Ekintza. Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak	■	■	■	
2.2.2. ekintza Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak	■	■	■	
2.2.3 ekintza. Efizientzia energetikora eta irisgarritasunera bideratutako udalaren	■	■	■	
2.3 ESTRATEGIA Programen eta dirulaguntzen komunikazioa eta hedapen integrala indartzea, birgaitzekoena barne				
2.3.1 ekintza NonBizi indartzea	■	■	■	
ARDATZA/Estrategia/Jarduera-ildoak	2025	2026	2027	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia - Ertaina)
3. Ardatza PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA				

3.1. ESTRATEGIA	Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak				
3.1.1. ekintza.	Gaztelagunen sustapena	■	■	■	
3.1.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa	■	■	■	
3.1.3. ekintza.	Alokairua ordaintzeko Udalak sustatzen dituen emantzipaziorako dirulaguntzak	■	■	■	
3.1.4. ekintza.	Emantzipazioa sustatzeko kanpaina informatiboak	■	■	■	
3.2. ESTRATEGIA	Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak: Udalak egindako jarraipena eta koordinazioa				
3.2.1. ekintza.	Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea	■	■	■	
3.2.2. ekintza.	DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea	■	■	■	
3.3. ESTRATEGIA	Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko dirulaguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1. ekintza.	Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	■	■	■	
3.3.2. ekintza.	Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak	■	■	■	
3.4. ESTRATEGIA	Tentsio eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.				
3.4.1. ekintza.	Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduera-ildoak	2025	2026	2027	Tentsio eremu izendapenarekin lotura (Handia - Ertaina)
4. Ardatza ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA ETA PLANAREN JARRAIPENA				
4.1. ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak				
4.1.1. ekintza. Planaren jarraipena egiteko jarraipenerako eta koordinaziorako batzordea	■	■	■	
4.1.2. ekintza. Planaren sozializazioa eta herritarren parte-hartzea	■	■	■	
4.2. ESTRATEGIA Ebaluazio- eta jarraipen-sistema.				
4.2.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea	■	■	■	
4.2.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero	■	■	■	
4.3. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-sistema garatzeko zerga- eta finantzaketa-politika				
4.3.1. ekintza. 3 urtera (2027) begira Planak finantzaketarako duen potentziala aztertzea	■			

Borondatezko hobekuntzen dokumentua,
GALDAKAOko 2. barrutia bizitegi-merkatu
tentsionatuko eremu izendatzeko eskaeran

(Espediente zk.: AAAA_ORD_7273/24_09)

2024KO ABENDUA

1.- AURREKARIAK:

I.- 2024ko abuztuaren 2an, Galdakako Udalak eskaera bat egin zion Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari, udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Horretarako, nahitaezko dokumentazio hau bidali zuen:

1. Galdakako diagnostikoa eta etxebizitza-plana, tentsio-eremu izendatzeko.
2. Justifikazio-memoria.
3. Neurri publikoen berriazko plana.

II.- Geroago, 2024ko abenduaren 2an, Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpena sartu zen udalean. Ebazpen horren bidez justifikazio-memorian eta neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko eskatu zen, gehienez ere 15 egun balioduneko epean, udal-mugarteko bizitegi-merkatuko eremuaren izendapena sustatzea eta estimatzea errazteko.

Zehazki, alderdi hauei buruzko hobekuntzak edo aldaketak aurkeztea gomendatzen da:

1. Berrikusi beharko da egokia ote den modu partikularrean definitzea eskabidearen xede-esparruan edukitzaile handiaren figura, eta justifikazio-memorian arrazoitu beharko da horren zergatia.
2. Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memoria justifikatu beharko da baldin eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea bidezkotzat jotzen bada eta deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez bada, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin duelarik gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioen gehieneko muga.
3. Neurrien plan espezifikoan zehaztea, aurreikusitakoaren arabera, zer udal-lurzoru lagako zaizkion Eusko Jaurlaritzari, etxebizitzak zein zuzkidura-bizitokiak egiteko.
4. Plan espezifikoan zehaztea Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan garatutako neurrien aplikazio operatiboa.

III.- Azkenik, errekerimenduak aurreikusten du justifikazio-memorian eta neurrien plan espezifikoa aldaketak edo hobekuntzak aurkezteko ezarritako epe berean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako Sailaren eta Galdakako Udalaren artean egokitzen diren bilera guztiak egin ahalko direla proposatutako neurrien plana borondatez hobetzeko, eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu ondoren idatzi behar den plan espezifikoa bideragarritasuna bermatuko duten neurri adostu eta koordinatuak txertatzeko.

2.- BORONDATEZKO HOBEKUNTZAK ETA ALDAKETAK, GALDAKAKO 2. BARRUTIA BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMU IZENDATZEKO ESKAERAN

Azaldutako aurrekarietan oinarrituta, hasierako eskaerarekin batera aurkeztu Ziren neurrien plan espezifikoa eta justifikazio-memoria zabaltzea proposatzen da, behar bezala justifikatutako hobekuntza eta aldaketa hauekin:

- 1) Edukitzaile handien** figurari dagokionez, 12/2023 Legearen 3.k) artikulua aukera ematen baitu haren definizioa partikularizatzeko, Galdakako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu zehatzean honako hau proposatzen da:

"Galdakako udalerriko 2. barrutiari dagokion bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan, edukitzaile handitzat hartzen da udalerrian bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titular den pertsona fisiko edo juridiko oro, betiere garaje eta trastelekuak alde batera utzita, salbu eta administrazio publikoen, haien erakunde instrumentalen edo nagusiki parte hartzen duten sozietateen titulartasuneko etxebizitzak".

Aurrekoarekin bat etorritik, eskatzen da, errentatzaileak edukitzaile handiak diren kontratuen kasuan, espedientearen ebazpenean agertzea arau hauetan ezarritako zehaztapenak: etxebizitza-eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 19. artikulua, azken xedapenetako lehenengoa, bosgarrena eta seigarrena. Hargatik eragotzi gabe bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren indarraldian ere aplikagarriak izan daitezkeen beste xedapen batzuk.

JUSTIFIKAZIOA

Galdakako udalerrian 13.736 etxebizitza daude, eta horietatik 179ren jabeak (% 1,3) bizitegi-erabilerako 5 hiri-higiezin edo gehiagoren jabe titularrak dira.

Horietatik 25 administrazio publikoetakoak dira, eta uste da ez direla sartu behar edukitzaile handien araubide juridikoan, errentamendu-prezioak administrazio-araudiaren arabera zehazten baitituzte.

Gainerakoak (154) operadore pribatuek kudeatutako etxebizitzak dira, eta kopuru garrantzitsua dira, gehien erabiltzen diren higiezin atarietan agertzen diren alokairuko etxebizitzak eskaintzarekin alderatuta (soilik etxebizitza 1).

Horregatik, ulertzen da udalerriko edukitzaile handiek, alokairuko etxebizitzak eskaintzarik ez dagoenez, eragin nabarmena izan dezaketela errentamendu-kontratuen prezioen konfigurazioan.

2. barrutiari dagokionez, une honetan ez da identifikatu edukitzaile handien etxebizitzarik. Hala ere, kontuan hartuta eremu horretan ezin direla bizitegi-garapen berriak egin, eta alokairu eskuragarriko etxebizitzak eskaintza –eremu horretan fisikoki kokatu daitekeena– jenderik gabeko etxebizitzak mobilizaziora mugatzen dela, garrantzi berezikotzat jotzen da erreferentziazko indizeen sistema aplikatzea edukitzaile handiek inbertitu eta ondoren ustiatu ditzaketen etxebizitzetara.

Hobekuntza hori onartzen ez bada, eta 2. puntuan proposatutako hobekuntza onartzen bada (azken 5 urteetan errentamendu-kontraturik izan ez duten etxebizitzak), inkongruentzia nabarmena sortuko litzateke edukitzaile handi eta txikiak beren etxebizitzak alokairuan eskaintzeko baldintzei dagokienez, 2. barrutian.

2) Errekerimenduan adierazitako bigarren puntuari dagokionez, uste da beharrezkoa dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. apartatua aurreikusitako errenta-muga aplikatzea, deklarazio hori indarrean jarri eta **azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez bada**, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin duelarik gaintu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioen gehieneko muga.

JUSTIFIKAZIOA

Azken 5 urteetan alokatu ez diren etxebizitza berrien multzo nagusia jenderik gabeko edo gutxiegi erabilitako etxebizitzak dela uste da.

Justifikazio-memorian adierazi den bezala, Galdakaoko 2. barrutian 75 etxebizitza daude errolatuta, hau da, eremu horretan dauden 801 etxebizitzaren % 9,4. Ehuneko hori Galdakaoko batezbestekoa (% 8,8) baino handiagoa da.

Beraz, 2. barrutian bizitegi-garapen berriak egitea ezinezkoa denez, ezinbestekoa da araudi bat ezartzea jenderik gabeko etxebizitza horiek merkatura ateratzeko aukerari buruz, alokairuko eskaintzaren prezioak kontrolik gabe igo ez daitezen.

Horregatik, 2. barrutian Hiri Errentamenduen Legeari aurreikusitako erreferentziako prezioen indize-sistema aplikatu behar da, prezioen espekulazio-igoera saihesteko.

- 3) Neurrien plan espezifikoan etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak egiteko Eusko Jaurlaritzari **lagatzeko aurreikusitako udal-lurzoruak** zehazteari dagokionez, lankidetzara horretarako jarduketa-eremurik egokiena Bengoetxe 1 da, eta bideragarria da planaren 3 urteko aplikazio-aldian garatzea.

Horrela, Bengoetxeko I. sektoreko ekipamendu-lurzatia laga daiteke (3.897,10 m²) eta 36 eta 48 zuzkidura-bizitoki artean hartu ahalko ditu. Lagapen hori urtebeteko epean egin ahalko dela aurreikusten da.

Galdakaoko Udalak prentsa-ohar bidez iragarri du konpromiso hori¹.

- 4) Neurrien Planeari Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan garatutako neurrien aplikazio operatiboa zehazteko eskakizunari dagokionez, berariazko neurrien plana ezartzeko aldiari osatzea aurreikusten da. Honako jarduketa hau planteatzen da:
 - Hutsik dauden etxebizitzaren kanona aplikatzeko konpromiso publikoa².
 - Aplikatu aurretik, 1.2.1 ekintzan deskribatzen den bezala, etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egingo da, jenderik gabeko etxebizitzaren erregistroa abian jarri ahal izateko, jenderik gabeko etxebizitza izenda daitezkeen etxebizitzaren multzoa mugatuta gera dadin.
 - Behar diren baliabide teknikoak zehaztu ondoren, 149/2021 Dekretuan aurreikusitako prozedura aplikatzen hasiko zaie; lehenengoak, inbertsio-funtsetako finantza-erakundeen titulartasuneko etxebizitza hutsak izango dira, prozedura perfektionatzeko.

¹ <https://www.galdakao.eus/gehiago/galdakaoko-udalak-3-879-10-metro-koadroko-lur-eremu-bat-utziko-dio-eusko-jaurlaritzari-bizitokiak-egin-ditzan/2000646/3299///3//Todas/0>

² <https://www.galdakao.eus/gehiago/etxebizitza-publikoak-eraikitzea-eta-banku-zein-funts-putreei-etxe-hutsengatik-kanona-ezartzea-aurreikusten-du-galdakaoko-etxebizitza-planak/2000541/2537///12//Todas/0>

3.- BORONDATEZKO HOBEKUNTZAK SARTZEKO ESKAERA, GALDAKAOKO 2. BARRUTIA BIZITEGI- MERKATU TENTSIONATUKO EREMU IZENDATZEKO ESKAERAN

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatzen zaio onartutzat eman ditzala proposatutako borondatezko hobekuntzak eta aldaketak, eta sar ditzala jendaurrean jarriko diren neurrien plan espezifikoan eta justifikazio-memorian.