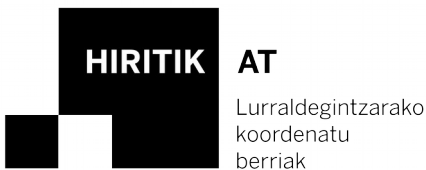




# BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMUEN IZENDAPENA

## EKINTZA PLANA

2025/04/09



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

## AURKIBIDEA

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. AURREKARIAK.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. EKINTZA PLANA.....</b>   | <b>6</b>  |
| 2.1 MISIOA ETA BISIOA.....   | 6         |
| 2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK.....   | 6         |
| 2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA-<br>ILDOAK.....              | 8         |
| 1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.....  | 8         |
| 2. ARDATZA: ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN<br>GAINEKO JARDUKETAK..... | 30        |
| 3. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA.....                              | 36        |
| 4. ARDATZA: GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.....                              | 44        |
| <b>3. KRONOGRAMA.....</b>  | <b>48</b> |

## 1. AURREKARIAK

Espainiako Kongresuan iaz onartutako Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerrri Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean BMTE) izendatzeko. Lege horren 18.artikuluaren arabera, Legean zehaztutako ezaugarriak betetzen dituzten udalerriek BMTE izendatu ahal izateko eskaera formala egin ahalko dute. Izendapena lortuz gero, Udal horiek etxebizitza merkatuan eragiteko hainbat neurri ezartzeko eskumenak izango dituzte.

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aurre-lanketa bat egin du, aipatu irizpideak Euskal Autonomi Erkidegoko zein udalerririk bete ditzakeen zehazteko.

Zestoako Udalaren kasuan, udalerrri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak bi irizpide nagusi ezarri ditu. Hauek dira:

- Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, bizi-unitatearen batez besteko diru sarreren edo batez besteko errentaren ehunek hogeita hamar gainditzea.
- Etxebizitza merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketaren edo alokairu prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia erkidegoko kontsumo prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

Aipatu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18.artikuluak aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalerriei Etxebizitzaren Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari. Hauek dira:

- Etxebizitzari buruzko diagnostikoa: bertan 18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko da.
- Ekintza Plana: tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatutako diren neurri zehatzen berariazko ekintzen planifikazioa egingo

## ■ Ekintza plana

duena. plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera.

Finean, Zestoako etxebizitza eskuragarrien eskaintza hautemandako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko ekintza plana osatuko duten neurriak zehaztea da hurrengo orrialdeetan azaltzen den ekintza planaren helburu nagusia. Planean jasotako hainbat neurri dagoeneko indarrean daudenak dira eta planaren baitan jasotako bilakaera izatea aurreikusten zaie. Beste hainbat neurri aldiz, BMTE izendapena eskuratu ostean hartuko dira.

Ekintza plan hau bi egiteko, bi aurre-lanketan nagusi egin ditugu. Lehenik, Zestoako Udalak azken urteetan etxebizitza arloan proposatu eta egin dituen plan berezi eta interbentzioak aztertu eta ebaluatu dira. Bigarrenik, etxebizitza arloan eragiteko oinarri juridikoak aztertu dira.

Azken horri loturik, kontuan hartzekoa da EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitza arloan ezartzen duen eskumenen esparrua, etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko instituzio autonomiko eta lokalen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren beharra nabarmentzen duena. Izan ere, Babes Publikoko Etxebizitzaren sustapenarekin gertatzen den bezala, maiz, administrazio lokalak eta autonomikoak elkarri gainjartzen zaizkio politika publikoak gauzatzeko unean.

Jaurlaritzari aurkeztu eta honekin adostu beharreko ekintza plana da, beraz, eskuartean dugun hau. Honek, udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintzan identifikatutako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko helburua du. Edo zehazkiago esanda, herrikide guzti-guztiek etxebizitza duin batean bizitzeko eskubidea bermatzearen alde beste pauso bat ematen laguntze da lan honen funtsa.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak prestatu duen ereduaren arabera, ekintza planak honako atalak izango ditu:

- **Misioa eta bisioa:** planaren helburu nagusiak zehaztuko dira, planaren izpiritua nolabait.
- **Helburuak eta lehentasunak:** norabidea helburu zehaztuetan definituko da, baita lehentasunak ezarritik ere.
- **Ardatzak, estrategiak eta ekintzak:** Behatokiaren gomendioei jarraituz, txostenaren mamia lau lan-arlo garatuz egingo dugu. Hauek dira: alokairu eskuragarria sustatzeko politiken multzo zabala; alokairuko prestazio eta diru-laguntzen sistemari buruzkoak; etxebizitzaren

## ■ Ekintza plana

eraikinen parkearen eta hiri birgaitzearen gaineko jarduketak; eta amaitzeko, gobernantza sistemak eta erakundeen koordinazioari dagokion arloa.

Ekintza Plana egiteko, Udaleko arduradun politiko eta teknikoen artean neurriak lantzeaz gain, lehen aipatu bezala, hurrengo legediek eskaintzen dituzten aukerak aztertu dira:

-2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

-3/2015 legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

-80/2022 dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen.

-149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa.

-12/2023 legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.

## 2. EKINTZA PLANA

### 2.1 MISIOA ETA BISIOA

Plan honen misio eta bisioak zehaztea planaren helburua eta funtzio nagusiak zehaztean datza; hala, ikuspegi integrala eta finalista emanaz plangintzari. Hori horrela, Zestoako Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen planak ondorengo misioa eta bisioa izango ditu:

**MISIOA:** Zestoako herritarren etxebizitza premiak asebetetzeko udal etxebizitza-politikak garatzeko neurriak proposatu, adostu eta egikaritzeko baldintzak sortu; biztanleek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izango dutela bermatzeko.

**BISIOA:** Zestoako herritarren beharrak ase, eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak proposatzea da hurrengo planak duen bisioaren muina. Biztanleek etxebizitza baldintza duin eta arrazoizkoetan eskuratu ahal izatea da helburua, betiere bizikidetzaren diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Bide batez, herritarren bizi-baldintzak zaindu eta udalerraren kohesio soziala hobetu nahi da interbentzio ezberdinen bitartez, hala nola, askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatu baten bidez, edota etxebizitza politiken diseinu eta gauzatzean herri partaidetza ahalbidetuz.

### 2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

#### 1. LEHENTASUNA. ALOKAIUZKO PARKE PUBLIKOA HANDITU

Zestoako herritarrentzat etxebizitza eskuragarri gehiago ekartzea higiezinaren merkatura, eta horiek arrazoizko prezio eta baldintzetan egongo direla bermatzea. Era berean, dagoeneko emantzipatuta dauden herritarrek egin beharreko ahalegin ekonomikoaren lasaitzea, alokairuak merkaturatzeko neurriak ezarri horretarako. Bide horretan, ezinbestekoa izango da alokairuko parke publikoa handitzea.

#### 2. LEHENTASUNA. ETXEBIZITZA HUTSEK FUNTZIO SOZIALA BERRESKURATZEA

## ■ Ekintza plana

Alokairu parkera mobilizatzeko Zestoako udalerrian hutsik dauden etxebizitzak identifikatzea, 149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidea jarraituz.

### **3. LEHENTASUNA. LAGUNTZA ERAGINKORRAGOAK HERRITARREI**

Zestoako herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako, Udalak ahalegin berezia egingo du sail, administrazio eta erakunde ezberdinetan sakabanatuta dauden informazio zehatzen bilketa, sistematizazioa eta ustiapena egiteko. Honen bidez etxebizitza politika egokiago eta eraginkorragoak bilatuko dira.

### **4. LEHENTASUNA. ZERBITZU ERAGINKORRAGOAK HERRITARREI**

Zestoako herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako administrazio ezberdinek etxebizitza politketan eskaintzen dituzten programen informazioa bildu, sistematizatu eta Zestoako herritarrei helaraziko da.

## 2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA-ILDOAK

### 1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

#### 1.1. ESTRATEGIA. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken hogeitun urteetan, 2001-2024 urteen tartean zehazki, Zestoako populazioa nabarmen hazi da (%22,6). Era berean, Zestoan oso kontuan hartu beharreko lurralde dinamika batean murgildua dago: etxebizitza eskura-ezin bilakatu den ondoko herrietatik jaurtiak izan diren pertsonen bizilekua da gero eta gehiago. Gainera, egindako prospekzioaren arabera hazkunde dinamikak ez du etenik izango: 15 urtean 400 pertsona gehiago izan ditzake Zestoak aurre-ikuspen horien baitan.

**Bestalde, Zestoako etxebizitza parkea ez da handitu 2010-2023 epealdian; kontrara, %0,48 jaitsi da.** Auzoei begiratu, etxebizitza gehien Zestoan auzoan (104), Arroa Behean (100) eta Iraetan eraiki da (54). Etxebizitza parkearen nolakotasuna kokatzeko, honako datuak nabarmendu ditzakegu: gaur egun, 1.859 etxebizitza daude Zestoan; batzuetan beste 46,2 urte zahar dira, bizilekuen %79,9 etxebizitza nagusiak dira eta bizikidetzaren unitate bakoitzean 2,5 pertsona bizi dira, batzuetan beste.

**Etxebizitza beharri erreparatuz gero, honako hartu behar dugu aintzat:** Etxebiden 134 eskaera aktibo daude, eskaera guztien %67,2 Zestoan bertan errolatutako pertsonen egin dituzte eta eskaeren %71,6 alokairu eskaerak dira. Diagnosiak egiaztatu du Zestoan, Urola kostan bezala, alokairuak gora egin duela. Eskatzaileen profil eta beharri begira honakoa nabarmendu behar dugu: diru-sarrera ertainekoa dira batik bat, pertsona bakarrarentzako eskaria gero eta handiagoa da (%75 egun), gehienak gizonak dira, eta asko gazte jendea da. Amaitzeko, eskatzaileen artean Zestoan dira gehiengoak, erosketa nahi dutenen artean aldiz, kanpotarrak.

**Datuoi erreparatuta, agerikoa da Zestoan etxebizitza eskuragarri gehiago beharrezkoa dela.** Horretarako aukera bat, noski, garapen berriak egitea da. Izatez, datozen urteetan onartzea espero den HAPO berriak hainbat garapen aurreikusten ditu. Jarraian emango dugu horietako batzuen berri. Edonola ere, jakina da, etxe berri gehiago eraikitzeak zenbait sektorerentzako aukera den, eta prezioak lasaitzea ekarri dezakeen arren, bere horretan, bestelako neurririk ezear,

## ■ Ekintza plana

ez duela eskaria asetzen. Izan ere, presio handiko eremuetan promozio berriak eros ahalmena ertain-handia duten klase-segmentuek eskuratzen dituzte; horrela, populazioaren sektore zabalen etxe beharrek bere horretan mantentzen dira. Horregatik, eskaintza babestua eta mugatua izatea funtsezkoa da.

**Horretarako, alokairuzko bizitegi babestuen promozioak egitea da aukerarik agerikoena; eta arian-arian, prezio mugatuko etxebizitza parke handi bat sortzea.** Zestoak badu hobetzerik eremu horretan; izan ere, udalerrian 47 etxebizitza babestu baino ez dago; hau da, parke osoaren %2,5 baino ez. Edonola ere, hiri lur-zorua urria den testuinguruetan, hirigune kontsolidatua delako edo udalerriak ez duelako zoru hirigarri berririk eskuratzeko modurik, hori aurrera eramateko zailtasunak handiak dira.

**Hala ere, badira parke babestua zabaltzeko bestelako moduak.** Alde batetik, Ekipamenduetarako lurretan egin daitezkeen esku-hartzeak daude: zuzkidurazko etxebizitza berriak sortzeko aukera dago, behar espezifikoak dituzten kolektiboek zuzenduak egongo direnak. Bestalde, eta konplexua den arren, landa inguruko baserriek begirako esku-hartze lerroa dago. Bukatzeko, arkitekturari eta urbanismoari loturiko zenbait irizpide tradizionalen berrikuspenak, zoru erabilera eta dentsitatearekin lotura dutenak, etxebizitza babestuaren eskaintza handitzeko lagungarriak izan daitezke.

**Ildo ezberdin horietan parkea zabalduz, bi helburu nagusi bilatuko dira.** Lehena, epe motzean etxebizitza eskuragarria eskaintzea behar duen horri. Bigarrena, parke babestu hedatuago baten bidez merkatu librean eragitea espero da, etxebizitzaren prezioaren beheranzko joera bortxatuz.

### **Zestoak izango duen HAPOari aipamen bat**

**Hiri planari begira, aipagarria da Zestoako Udalak ez duela HAPO berritu 1996.urtetik hona.** Horrela, egin diren garapen berriak arian-arian egin dira, unean-une beharrezko moldaketak eginez.

Edonola ere, HAPO berriaren idazketa prozesua oso aurreratua dago, eta behin betiko onespena ez badu ere, etxebizitza parkea handitzeari begirako lanketak aurreratuak daude. Etxebizitza Plan honek Zestoako Udaletxearen eskumenen barruan diren alorretan jarri du fokua. Zenbaitetan proposamen zehatzak eginez, eta bestetan irizpideak zehaztuz. Hori horrela, Plan honek gutxi du esateko lur-pribatuetan aurreikusten diren garapenei begira; are gutxiago, horren gaineko lanketa espezifikoak egiten ari den HAPO Idazketa Taldea lanean ari den honetan.

## ■ Ekintza plana

Alta, eta datozen urteetan Zestoak izango duen etxebizitza bilakaeraren ikuspegi orokor bat izateko, funtsezkoa da proposatzen diren etxebizitza garapen berrien argazkia, orokorra bada ere, ekartzea. Izan ere, hurrengo 8 urteetan eremu honetan udalerrak biziko duen aldaketaren lanketa finena da definizio fasean dagoen HAPOak egin duena.

Horiek esanda, hauek dira, gaur-gaurkoz, eta etorriko diren moldaketen okerrik gabe, HAPOak datozen 8 urtera begira egin duen etxebizitza proiektioaren lerroburua: Plan Orokor berriak 502 etxebizitza antolatu ditu, LAG baimentzen dituen 452etik behera, 383 etxebizitza garapenak izango dira, 50 zuzkidura jarduketetan eta 69 jarduketa isolatuen ondorio izango dira.

Banaketa xehea, datorren taulan jasotzen da.

**Bizitegi-kalifikazio orokorreko zonetako jarduketek proposamena. Etxebizitzek xehetasuna (orientagarria)  
Propuesta de actuaciones en zonas de calificación global residencial. Detalle de viviendas (orientativo)**

| Jardueraren izena<br>Nombre actuación          | etxebizitza babestuaren proposamena<br>propuesta vivienda protegida |            |                |           | etxebizitza-proposamena, erregimenaren arabera<br>propuesta de vivienda según régimen |            |                 |            | etxebizitzek guztizko proposamena<br>propuesta de viviendas según situación |           |                          |            |                 |            |
|--|---|------------|----------------|-----------|---|------------|-----------------|------------|---|-----------|--------------------------|------------|-----------------|------------|
|  | BSE<br>VPS  | %          | ET<br>VT       | %         | babestua<br>protegida   | %          | librea<br>libre | %          | daudenak<br>existentes  | %         | gehikuntza<br>incremento | %          | totala<br>total |            |
| AA-R01   | Rezola 3  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 35         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 35         | 100,00 %        | 35         |
| AA-R02   | Rokando   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 12         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 12         | 100,00 %        | 12         |
| AA-R03   | Rokando   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 22         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 22         | 100,00 %        | 22         |
| AD-R01   | Anita   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 15         | 100,00 %  | 2         | 13,33 %                  | 13         | 86,67 %         | 15         |
| AD-R02   | Marduxarra  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 2          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 2          | 100,00 %        | 2          |
| AD-R04   | Estrata   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 2          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 2          | 100,00 %        | 2          |
| AD-R05   | Apaietzxea  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 2          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 2          | 100,00 %        | 2          |
| AD-R06   | Santa Ana   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 8          | 100,00 %  | 6         | 75,00 %                  | 2          | 25,00 %         | 8          |
| AD-R07   | SebastopolBerri   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 6          | 100,00 %  | 2         | 33,33 %                  | 4          | 66,67 %         | 6          |
| AD-R08   | Barberokoa  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 2          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 2          | 100,00 %        | 2          |
| AD-R09   | Kalegoiane  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 6          | 100,00 %  | 2         | 33,33 %                  | 4          | 66,67 %         | 6          |
| AD-R10   | Terexa Enea   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 3          | 100,00 %  | 2         | 66,67 %                  | 1          | 33,33 %         | 3          |
| AD-R11   | Gesalaga, 4   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 4          | 100,00 %  | 2         | 50,00 %                  | 2          | 50,00 %         | 4          |
| AI-SUNC-R01                                    | Arroagoia   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 5          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 5          | 100,00 %        | 5          |
| AI-SUNC-R02                                    | Ospitalea   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 2          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 2          | 100,00 %        | 2          |
| AI-SUNC-R03                                    | Nagusikoa   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 5          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 5          | 100,00 %        | 5          |
| AI-SUNC-R04                                    | Otvaka  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 8          | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 8          | 100,00 %        | 8          |
| AI-SUNC-R05                                    | Santakurutz   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 16         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 16         | 100,00 %        | 16         |
| AI-SUNC-R06                                    | Arroako Errepidea   | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 12         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 12         | 100,00 %        | 12         |
| AI-SUNC-R07                                    | Estazioa  | 46         | 32,86 %        | 12        | 8,57 %  | 58         | 41,43 %         | 82         | 58,57 %   | 0         | 0,00 %                   | 140        | 100,00 %        | 140        |
| AI-SUS-R01                                     | Asuntzio  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 12         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 12         | 100,00 %        | 12         |
| PEOU-R01                                       | Lizarraitz  | 22         | 41,51 %        | 20        | 37,74 %   | 42         | 79,25 %         | 11         | 20,75 %   | 0         | 0,00 %                   | 53         | 100,00 %        | 53         |
| PEOU-R02                                       | Idiazpi Mendebaldea   | 32         | 48,48 %        | 24        | 36,36 %   | 56         | 84,85 %         | 10         | 15,15 %   | 0         | 0,00 %                   | 66         | 100,00 %        | 66         |
| PEOU-R03                                       | Don Pedro - Artetxe   | 18         | 45,00 %        | 6         | 15,00 %   | 24         | 60,00 %         | 16         | 40,00 %   | 4         | 10,00 %                  | 36         | 90,00 %         | 40         |
| PEOU-R05                                       | Gurutzeaga  | 0          | 0,00 %         | 0         | 0,00 %  | 0          | 0,00 %          | 24         | 100,00 %  | 0         | 0,00 %                   | 24         | 100,00 %        | 24         |
| <b>Udalen guztizkoak / Totales municipales</b> |   | <b>118</b> | <b>23,51 %</b> | <b>62</b> | <b>12,35 %</b>  | <b>180</b> | <b>35,86 %</b>  | <b>322</b> | <b>64,14 %</b>  | <b>20</b> | <b>3,98 %</b>            | <b>482</b> | <b>96,02 %</b>  | <b>502</b> |

BSE / VPS: babes sozialeko etxebizitza / vivienda de protección social ET / VT: etxebizitza tasatua / vivienda tasada

*Irudia 1: Iturria: Justifikazio Memoria\_HAPO Zestoa\_behin behineko dokumentua*

Aipagarria da Babeseko Etxebizitza gehienak Estazioko (58), Idiazpi Mendebaldeko (56), Lizarraitzeko (42) eta Don Pedro-Artetxeko (24) proposatu direla. Babes erregimenaren baitan, gehienak Babes Sozialekoak izango dira (118). Hala ere, tasatu dezente aurreikusten da (62); eta jakina da errenta ertain-baxuko jendeak, baxukoek zer esanik ez, zaila izaten dutela horiekiko

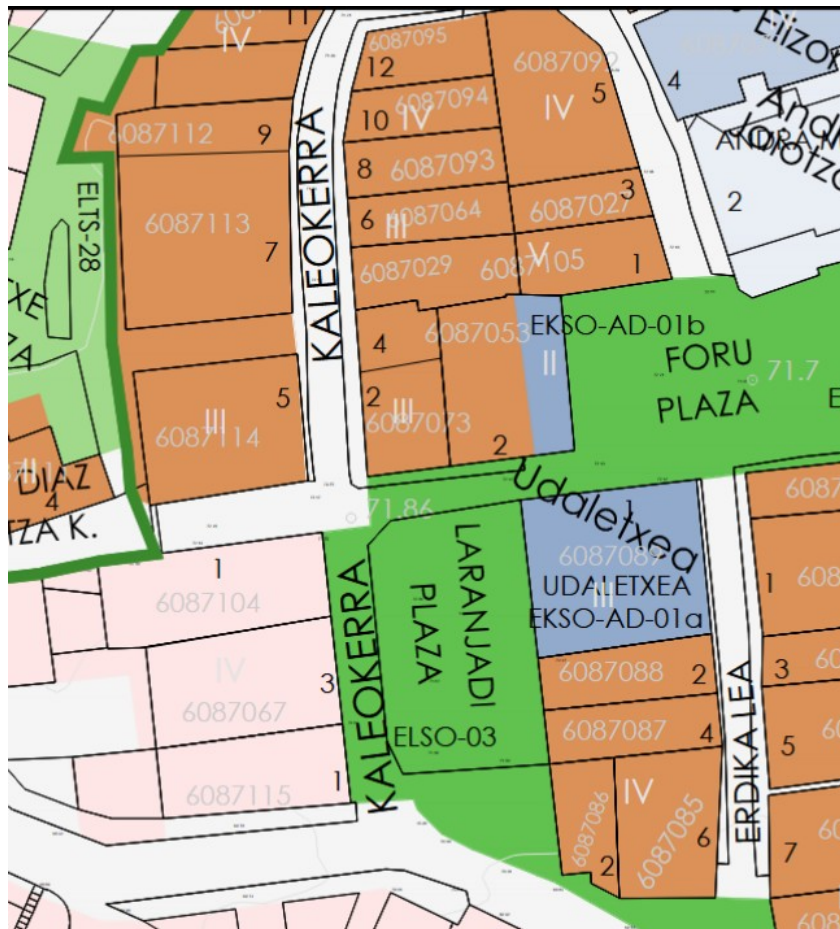
## ■ Ekintza plana

sarbidea. Hori esanda, aintzat izan beharko da alokairu sozialeko aukerak handitzearen beharra. Argazkia amaitzeko garapenen jarduketa programari egin diogu so. Hau da, aipatu garapenak noizko aurreikusten diren begiratu dugu. Aurreikuspenen arabera epe motzean ez da horietako bat ere martxan jarriko: Estazioko garapenak 4 urte ditu urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko, Idiazpi Mendebaldeko garapenak 4 urte Plan Berezia izapidetzeko. Bestalde, Lizarraitzek 8 urte ditu Plan Berezia izapidetzeko eta Don Pedro-Artetxe eremuak beste hainbeste, 8 urte alegia.

Agerikoa denez guzti horiek Plan honen gauzatze epealditik harago doaz; alta garrantzitsuak dira ulertzeko, biharko ez bada ere, Zestoak aurreikusiak dituela hainbat garapen berri, horietako zenbait, legearekin bat, Babeseko erregimenean.

### 1.1.1 EKINTZA – Alokairu soziala sustatu (Kale Oker eta “Correos” ohia)

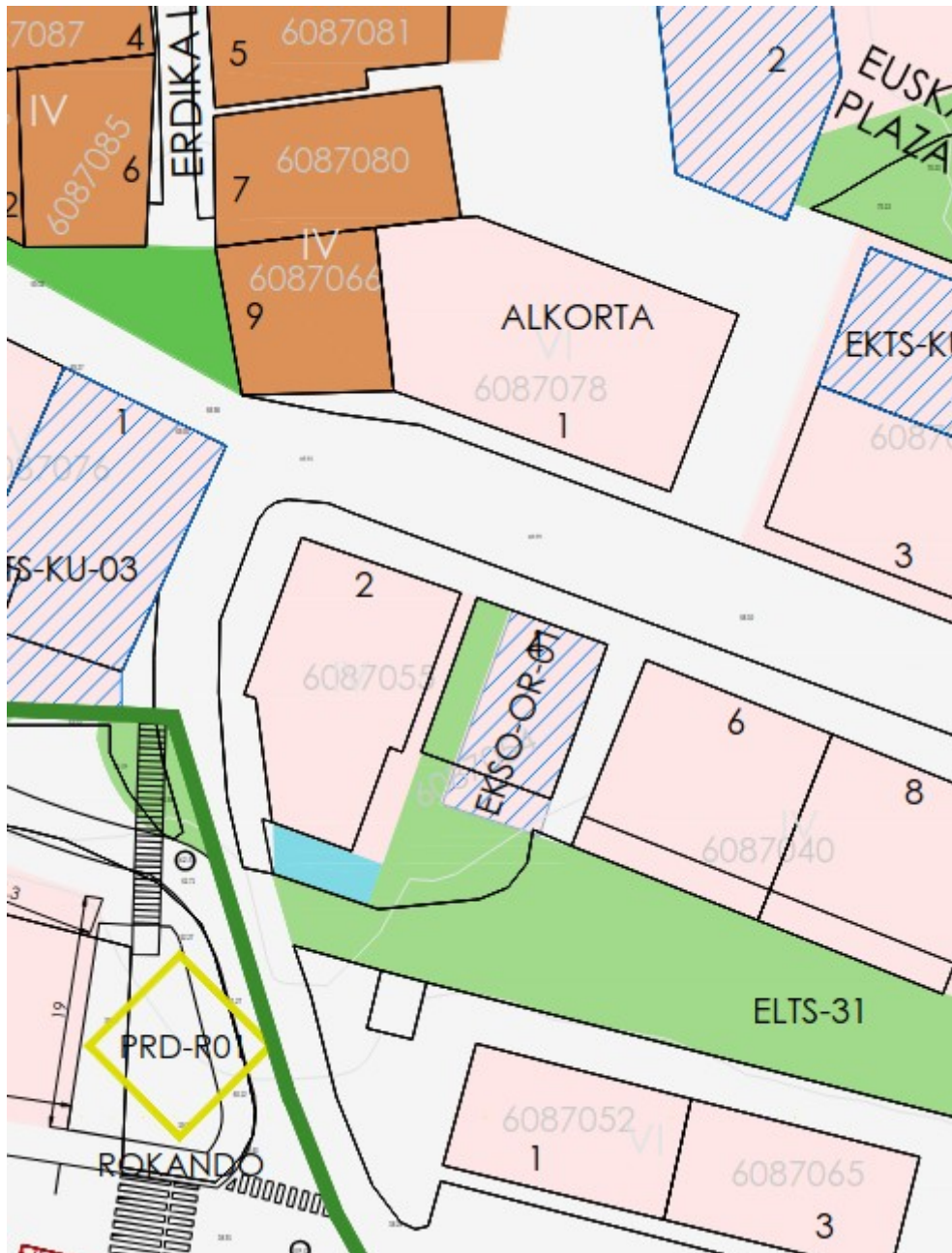
**ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA:** Bilbe zaharrea kokaturiko, Kale Oker kalean zehazki, hainbat eraikinen jabe egin da Zestoako Udala. Eraikinak hondatuak daude, eta asmoa da, horiek eraitsi eta etxebizitza berrietarako espazioa irekitzea, kaskoari dagokion babes araudia betez noski. Aurreikuspenen arabera, jarduketan ostean 12 etxebizitza berri sortu daitezke bertatik. Asmoa horiek alokairu publikora bideratzea da.



Irudia 2: Iturria: HAPO Zestoa\_behin behineko dokumentua

## Ekintza plana

Bestalde, "Correos" zaharra zegoen eraikina dagoeneko eraitsi egin du Udalak eta orube librearen jabe da. Aurreikuspenen arabera, bertan 10 etxebizitza sortu ahalko dira. Horiek ere alokairu publikora bideratzeko asmoa dago.



*Irudia 3: Iturria: HAPO Zestoa\_behin behineko dokumentua*

Udalerriaren beharrez jakitun, Udalak etxebizitza babestuak eraikitzea nahi du bi lur-zoru horietan, eta horiek alokairu sozialera bideratzea. Bestalde, Udalak ez du baliabiderik bere kabuz sustapena

## ■ Ekintza plana

egiteko eta horrenbestez, Eusko Jaurlaritzarekin elkar-lana funtsezkoa da lur-zoru publiko horiei bizitegi aprobetxamendua emateko. Kolaborazioaren eskema honakoa litzateke: udalak eskuratu dituen orubeak lagako lizkioke Eusko Jaurlaritzari, hark babeseko 12 etxebizitza sustatu ditzan. Bestalde, udalak hainbat hobari eskainiko ditu, bere eskutan diren tasetan.

Horrekin kokapen egokia duten etxebizitza berriak sortuko dira, eta behar handiena duen populaziora bideratzeko etxebizitza aukera sortuko da. Planak martxan diren asmoei eustea besterik ez du gomendatzen.

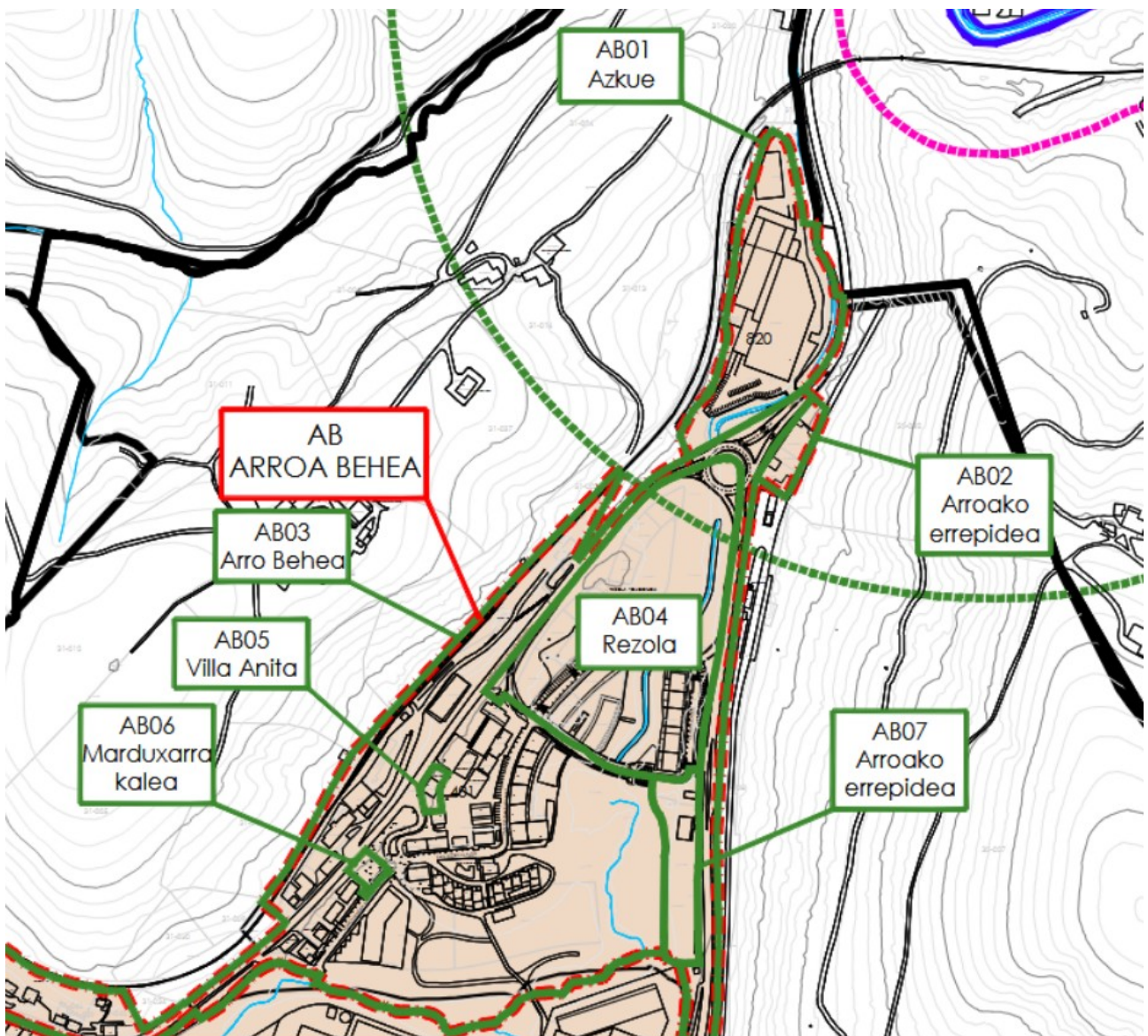
**EKINTZAREN DESKRIBAPENA:** Dagoeneko Zestoako udalak zehaztu ditu egin beharreko zereginak. Egon daitezkeen aldaketen okerrik gabe, horiek dira:

- Lur orube denen jabe egin eta beharrezko diren eraisketa lanak burutu.
- Promozioa sustatu: horretarako Eusko Jaurlaritzarekin akordioa egingo da, beharrezko baliabideen zati bat eskuratzeko. Aipatu bezala, Udalak lurrak eta hobariak jarriko ditu, Eusko Jaurlaritzak sustapena egingo du.
- Sarbide irizpideak erabaki eta dagokion araudia kaleratu: horietan gazteek duten premia bereziari erreparatuko zaio, eta kuota bat esleituko da gazte jendearentzat. Era berean azken hiru urteetan Zestoan erroldatua egotea eskatuko da.
- Zerrendak osatu eta lehen bizilagunei sarbidea eman.
- Etxebizitzen jarraipena egin.

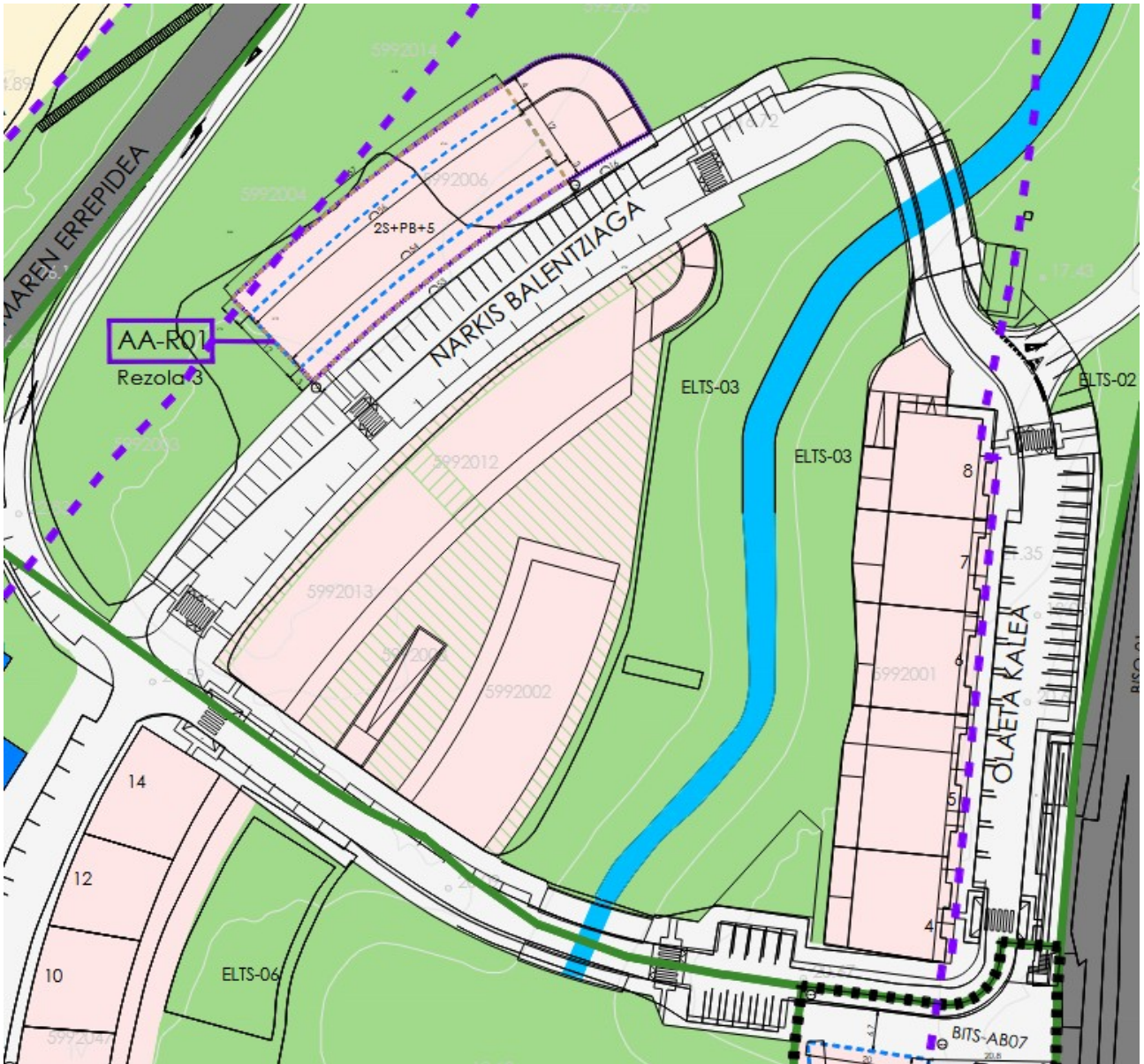
**ERAKUNDE ARDURADUNAK:** Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

### 1.1.2 EKINTZA – Etxebizitza babestuak sustatu, al bait gehien alokairuan (Arroabea).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Arroabean garapen berriak jasotzeko berrordenatu zen duela urte ugari, eta hori dela medio Zestoan eraiki diren etxebizitza gehienak bertan eraiki dira. Edonola ere, bada etxebizitzarako kalifikazioa duen eta oraindik garatu ez den orube bat, AB04 Rezola eremuan hain zuzen. Orubea Eusko Jaurlaritzak eskuratu zuen bere momentuan, eta ordu hartan eraikitzeko asmoa zegoen aren, sustapena bertan behera geratu zen. Lur-zoru honetan, aurreikuspenek 35 etxebizitza egiteko aukera argitzen dute, AA-R01 Rezola 3 jardueran.



Irudia 4: Iturria: HAPO Zestoa\_behin behineko dokumentua



*Irudia 5: Irudia 2: Iturria: HAPO Zestoa\_behin behineko dokumentua*

Etxebizitza Plana egin den unean, HAPOren idazketa lanen azken bertsioak 35 etxebizitza horiek merkatu libreria bideratzea proposatzen du. Datuak eskuan, eta etxebizitza beharra lehen lerroan jarrita, argi dago udalerrian babesturiko alokairua sustatzea lehentasunezko erronka dela.

Esan bezala orubea Eusko Jaurlaritzarena da, eta zentzuzkoena honakoa dirudi: Zestoako Udalak Eusko Jaurlaritzarekin harremana berreskuratzea sustapena berreskuratzeko. Sortuko diren etxebizitzak babes publikokoak izan behar dute dagoen etxebizitza eskariari erantzungo bazaio, eta al bait gehien alokairu sozialera bideratuko beharko dira. Horretarako Zestoako Udalaren eta Jaurlaritzaren arteko adostasunak lankidetzeta hitzarmen batean jasotzea hobesten da. Hori

## ■ Ekintza plana

esanda, aintzatu hartu behar da HAPOa idazketa fasean dagoela, horrela ordenamendu berriak eremu honi begira ñabardurak proposatzea aukeren artean dago. Horregatik, zentzuzkoena zera da: Zestoako Udalak behin betiko antolamendua definitu ostean, HAPO aprobata ostean, zehaztea aipatu elkar-lanaren termino zehatzak.

Bestalde babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduren arloan indarrean dagoen araudia aprobetxatzea gomendatzen da, zenbait etxe gazteei eta behar bereziak dituzten adinekoei bideratu ahal izateko.

**EKINTZAREN DESKRIBAPENA:** Lehen-lehenik, Zestoako Udalak behin betiko HAPOa definitzea gomendatzen da. Ziurtasun horrekin, Jaurlaritzarekin bilera burutu elkarlan aukerak aztertzeko eta horren arabera promozio honen norabidea erabakiko da. Negoziazioan aintzat hartu daitezkeen irizpideak:

- Udala eskaini ditzakeen pizgarriak: EIOZren hobaria eskaini (%90 adibidez) eta hainbat udal tasa ez kobratu.
- Esleipenerako baldintzak: gazteentzako edota behar bereziak dituzten adinekoentzako lehentasunezko esleipen irizpideak baloratu (indarrean dagoen araudia baliatuz).

**ERAKUNDE ARDURADUNAK:** Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritzza.

### 1.1.3 EKINTZA Zuzkidurazko etxebizitzan sustapena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Aipatu denez, Ekipamendu erabilerari begirako lur-zoruen etxebizitza erabilera aukera bat izan liteke babesturiko parkea zabaltzeari begira. Lehen aukera eraikinik ez duen orubean etxebizitzak altxatzea da. Bigarrena, ekipamenduari etxebizitzak atxikitzea da; lur zoruaren erabilera dibertsifikatu eta handitzea, alegia. Zuzkidurazko etxebizitzak sektore eta egoera jakin batzuei aurre egiteko funtzioa dutenez, gazteen emantzipazioa adibidez, tipologia bereziak saiatzeko aukera ematen dute. Horrela, maiz etxebizitza txikiagoak egin daitezke, eta horrekin, lur-zoru gehiago artifizializatu gabe eskaintza areagotu.

Etxebizitzaren ikuspegitik harago, bi irizpide kontuan izan behar ditugu lerro hau gauzatzerakoan. Lehen agerikoa da: udalerriek ekipamenduak behar dituzte, etxebizitzak beste. Bigarrena segregazio sozialarekin lotura dago, izan ere, behar espezifiko bat duten pertsonak udalerraren gune berean biltzeak, inpaktu urbanistikoa izan dezake. Horrela, zuzkidurazko etxebizitzetan, behar eta hortaz jende motaren aniztasunaren alde egitea da aukera bat.

Zestoak 20.000 biztanletik behera duenez, ez du zuzkidurazko etxebizitzak egiteko lur-erreserba egiteko bete-behar legalik. Egun, udalerrian zuzkidurazko 8 etxebizitza daude; 60 urtetik gora izan eta behar berezia duten bizilagunei bideratuak direnak, lehentasunez. Hortik harago, ez dago etxebizitza berri gehiago eraikitzeke plan irmorik, ezta daudenen gaineko berrikuspen bat egiteko ere.

Plan honek zuzkidurazko etxebizitzaren aukeretan sakontzea aholkatzen du, beharrak eta hartzaileak zeintzuk diren ondo zehaztuz beti ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Posibilitate hau asko landu ez denez, Planak azterketatik gauzatzerako ibilbidea egitea proposatzen du. Pauso bakoitzarekin zehaztuz ea hurrengoa posible den. Pausoak dira:

- **Zuzkidurazko etxebizitzak eraikitzeke eremuen identifikazioa eta etxebizitzaren dimentsionamendua:** egungo ordenamenduaren baitan lehenik, eta HAPO berriak definituko duen plangintzaren baita gero. Horren gainean lehen estimazio bat egin: orubeetan eraikiz, edo jada existitzen diren ekipamenduetan eraikigarritasuna handituz, zenbat etxebizitza berri sortu daitezkeen ebatzi.

## ■ Ekintza plana

- **Hartzaileak identifikatu:** azterlanak Zestoako gazteen artean behar nabaria dagoela identifikatu du. Horrela, egitasmoetako bat gazteentzako etxebizitzak egitea da: lehen emantzipaziorako aukera eskuragarri bat, non gazteak 5 urte eman ditzaketen. Noski, behardunen artean bestelako kolektiboak daude. Bestelako sailekin
- **Lehentasunak ezarri eta bideragarritasuna landu:** aukeren artean Eusko Jaurlaritzarekin (EJ) hitzarmena bilatzea dago. Udalak lurra jarriko luke, eta EJ-k aldiz eraikitzeko baliabide ekonomikoak.
- **Erabilera ordenantza egin eta kaleratu:** non erabiltzaile profil eta baldintzak finkatuko dira. Hortik abiatuta dagokion zozketa egingo da, etxebizitzak prest daudenean lehen bizilagunek sarbidea izan dezaten.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritzak.

### 1.1.4 EKINTZA –Landa ingurua eta baserriak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zazpi auzo ditu Zestoak; eta horietatik bost landa auzoak direla esan dezakegu. Landa inguruan, etxebizitzaren auziak beste nolakotasun batzuk izaten ditu maiz; ekonomikoak adina sozio-kulturalak direnak.

Egindako azterketak ideia nagusi bat mahai-gaineratu du: erroldaturik ez duten etxebizitzaren ehuneko handi bat baserriak izan daitezke. Kontuan izan behar dugu Zestoak erroldatu gabeko etxeen tasa handia duela (%20 inguru) eta beraz, aintzat hartzekoa dela hori. Gainera, baserriak unitate bakar gisa zenbatzen badira ere, neurri eta moldaketa egokiek, etxebizitza ugariaren teilatu izan daitezke.

Egun, Zestoako araudiak baserrian banaketa horizontala egitea ahalbidetzen du, baina asko jota bi etxebizitza sortzeko. Aukera hori zabaltzeko asmoa dago; izatez, idazketa prozesuan dagoen HAPOak baserriak etxebizitzatan banatzeko aukera hobesten du.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Helburua hutsik dauden baserrietan etxebizitza eskuragarria sortzea izanik, honako ekintzen segida proposatzen da:

- **Baserrien errolda eguneratu:** baserriak banaka aztertu, zehazteko zeintzuk diren hutsik direnak, ze jabe erregimen duten, babesak, ze ezaugarri arkitektoniko eta ekonomiko dituzten, etab. Azterketa horrek identifikatu beharko du zenbat etxebizitza berri sortu daitezkeen landa inguruan. Kontuan izan beharko da hasieratik egungo edo etorkizuneko nekazaritza jarduerak ezin direla kondenatu. Lanketa hau beren-beregi egiteko teknikari arduradun bat izendatuko da.
- **Birgaitzeak egiteko hobariak:** pizgarriak izan daitezke banaketa lanak egin nahi dituen jabe horri begira. Horien artean EIOZ (%50 eta %80 obrarekin efizientzia energetikoari begirako A kalifikazioa lortuko badute) tasaren beherapena, eta tarte batez OHZan hobariak (%50) ezartzea gomendatzen da. Era berean, diru-laguntzak lortzeko aholkuak emango zaizkie jabeei.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

### 1.1.5 EKINTZA – Garapen berriei begira, zenbait irizpide

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Esan denez Plan honek ikusmira laburra du, hiru urte baino ez. Hala ere, Zestoak datozen 8 urteetan garapen berriak izango dituela eta, azken atal honetan hainbat irizpide jaso ditugu. Horiek etxebizitza eskuragarri egitearen ikuspegitik formulatu dira, eta beraz, dagokion arduradunak bestelako faktoreekin alderatu beharko ditu; izan horiek ekologikoak sozialak edota ekonomikoak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etorriko diren garapen berrietan etxebizitza eskuragarriago egin dezaketen hainbat irizpide baloratu, egin ez bada, eta aukera dagoenean aplikatu. Besteak beste:

- **Urbanizazio kargak murriztu eta erabilgarritasuna handitu:** espazio publiko gehiago ez delako beti hobe, eta dentsitate gutxiago ez delako beti bizi-kalitate hobe baten seinale. Bestalde garapen berrietan bi irizpide horietan sakonduz etxebizitza gehiago egin daitezke, lur gehiago artifizializatu gabe eta prezio eskuragarriagoan. Irizpideak indarrean dagoen legediaren baitan ezarriko dira, noski.
- **Bizikidetzaren unitateen batzuetan bestekoa eta etxebizitza tipologiak:** aintzat hartu bizikidetzaren unitateak gero eta txikiagoak direla, eta etxebizitza eskaeren ehuneko altu bat pertsona bakarrak egiten duela. Agian, 75 m<sup>2</sup> etxebizitzak eginez, gehiago egiteaz gainera, behar espezifiko bati hobe erantzuten zaio (merkeagoa baita).
- **Ze eskariri aurre-egin:** egia da Zestoak joan-etorri asko duela, migrazio mugimenduak alegia. Kontuan izateko baino ez: etxebizitza tasatu-publikoetan, noski zuzkidurazkoan ere, hartzaileak erroldatutako gutxiengo epe bat izan behar duela jarriko da.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

### **1.1.6. LURSAIL ETA LURZORU ERABILGARRIEN IDENTIFIKAZIOA**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoan HAPOa egiteko prozesuan daude, eta horrenbestez, hiri antolamenduaren gaineko hausnarketa sakonean murgilduak daude arduradunak. Hats luzeko etxebizitza politikak planifikatzeko, interesgarria da epe motz, ertain eta luzean erabilgarri egon daitezkeen lur-zoruen identifikazio zehatza egitea.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA. Udalerrian erabilgarri dauden orube urbanizagarrien zerrenda eta sailkapen bat eginez gero, Eusko Jaurlaritzarekin negoziazio integralagoak egitea posible izango da. Kasuan kasu, lagatzeko lurzorua identifikatuta, babesaren duten etxebizitzak eta zuzkidurazkoak sustatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

### **1.1.7. ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUDIA IDATZI ETA INDARREAN JARRI**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun Zestoako Udalak ez du etxebizitza tasatuen inguruko araudirik. Horren faltan Udalak ezin ditu babes tasatua izango dituzten bizitokiak sortzeko politikarik egin; ez garapen berrien kasuan, ezta kontsolidaturiko herrigunean ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA. Antzeko ezaugarriak dituzten udalerrietan erreferentzia hartuz, Zestoak bere etxebizitza tasatuen ordenantza kaleratu behar du.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako etxebizitzaren erabilera maila txiki samarra da. Irizpide horietan oinarrituz 388 etxebizitzetan (%20,6) ez dago inor erroldaturik. Datu hau bereziki altua da eta, gainera, hori berrestu du INEk eskaintzen duen etxebizitza hutsen datuak. Izan ere, Zestoako etxebizitza hutsen tasa %10,1 da, Gipuzkoakoa (%7,1) eta EAE %6,5 baino handiagoa (INE, 2023) (ikus 45. Grafikoa eta 22. Taula).

Jakina denez, erroldaturik gabeko etxebizitza bat eta etxebizitza hutsa ez dira gauza bera. Hutsak beti dira erroldaturik gabeak, noski; baina horrez gain bi aldagai hartu behar dira aintzat:

- **Bi urtez hutsik badago:** Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza hutsen dekretuak (2021-6-8) honela definitzen du hutsik dagoen etxebizitza: bizitegi-erabilerarako erabil daitezkeen egunetik aurrera bi urtean etengabe hutsik dagoena<sup>1</sup>.
- **Horniduren aldagaia, gutxieneko kontsumoa:** inor bizi ez dela egiaztatzeko, eta hortaz etxebizitza hutsa dela baieztatzeko ur, argindar edo gasari erreparatu behar zaio. Honela etxebizitza hutsak gutxieneko kontsumoa du, hau da: herriko batez besteko kontsumoaren herena baino gutxiago.

Zestoako Udalak eskumena eta ardura du udalerrian diren etxebizitza hutsen errolda egiteko.

Behin errolda eginik, etxebizitza hutsak identifikaturik, horiei, beren funtzioa soziala betetzen ez dutelako, neurri espezifikoak ezarri dakizkioke, kanona kasu. Kanona ez da zerga bat, zigorra baino, eta honako ahalbidetzen du: hutsik dagoen etxebizitzari 10€/m<sup>2</sup>ko isuna jartzea, eta zenbateko hori %10 igotzea hutsa dagoen urte bakoitzeko.

Zestoan, oraindik ez da erroldaren eta ur-horniduren arteko gurutzaketa egin, eta horrenbestez, ez dago erabat hutsik dauden etxebizitzaren zerrenda fidagarririk.

---

<sup>1</sup> Egon daitezke bi urtez erroldaturik izan ez, baina “huts” moduan kontsideratuko ez direnak. Dekretuak zehazten ditu: bigarren bizitegitarako etxebizitzak; lanagatik, osasunagatik, mendekotasunagatik edo gizarte-larrialdiagatik aldi baterako etxez lekualdatzeko kasuak, eta gutxienez hiru hilez merkatuko prezioetan salmentan edo alokairuan eskainitako etxeak. Era berean, salbuetsita egongo dira administrazioari alokairu babesturako lagatako pisuak; migratzaileak, desgaituak edo genero-indarkeriaren biktimak hartzeko irabazi-asmorik gabeko entitateenak, eta birgaitzen ari direnak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez dituztenak (<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurlaritza/-/albistea/2021/eusko-jaurlaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilera-2021-6-8/>)

## ■ Ekintza plana

Hori argituta, atal honetan etxebizitza hutsak mobilizatu eta alokairu eskuragarria lortzeko martxan jarri beharreko ekintzak zehaztea dagokigu. Ikus dezagun.

### 1.2.1 EKINTZA. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun, oso gutxi dira Zestoan Bizigune edo ASAP programari atxikitako etxebizitzak, 9 inguru. Bizigune, non jabeak etxebizitza lagatzen dion Alokabideri kanon baten truke; zein ASAP, zeinetan Eusko Jaurlaritzak aseguru poliza bidez bermeak ematen dizkion jabeari, programa oso eraginkorrak izan daitezke hutsik dauden etxebizitzak eskuragarri jartzeko. Dena den, Planak Biziguneren alde egingo du; eskaintzen duen segurtasun, kudeaketa mota eta alokairua eskuragarriago egiteko duen gaitasunagatik.

Argi dago, orain artean Zestoako Udalak ez du lanketa bereziturik egin zestoarrei programa hauen berri emateko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Programen sozializazioa egin eta martxan jarriko diren beste neurriekin koordinatzea proposatzen da (hobari fiskalak kasu). Horretarako, honako ekintzak burutu beharko direla aurre-ikusten da:

- Alokabiderek harremanetan jarri: erakundearekin asmoak konpartitu, ekintzak koordinatu eta egoki ikusten bada elkar-lana hitzarmen batean jaso.
- Etxebizitza programen koordinazioa eramango duen udal langile bat jarri: lan poltsatik edo kontratu programa batetik ateratzea gomendatzen da, eta etxebizitza eramango duen udal sailera gehitzea langilea. Urte beteko epealdiko kontratu batekin aski izango da.
- Etxebizitza hutsen errolda egin. Horretarako erroldaturik ez duten etxebizitzen hornidura kontsumoak, ura adibidez, egiaztatu beharko dira eta atalasetik behera daudela baieztatu.
- Informazio ataria: udalaren web atarian martxan jarriko diren neurri eta aukerak azaltzen dituen atala irekiko da.
- Informazio gutuna eta arreta: erroldatu gabeko etxebizitzen jabeei gutun informatibo bat helaraziko zaie. Bertan jakinaraziko zaie: etxebizitza hutsa izateagatik hainbat zama gehigarri izateko arriskua dutela (OHZ %150 eta kanona) eta badirela hori ekiditeko programa eta hobariak. Era berean, arreta zerbitzua eskainiko zaie, eta kasuan kasu aukerarik onena proposatuko zaie.
- Jarraipena: merkaturatu diren etxebizitzetako hobariak eta ez direnei, urtero gutuna eta dagokien zamaren aplikazioa (OHZ %150 igotzen joan edo kanonaren aplikazio administratiboa).

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

## 1.2.2. EKINTZA. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea sustatzeko neurriak fiskalak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun, OHZan %50 gehigarri soila dute Zestoan erroldaturik ez duten etxebizitzek. Ekintza honek, hobari eta zamak tartekatuz, hutsik dauden etxebizitza merkaturatzeko pizgarriak bilatuko ditu.

- A) **Hobaria:** Bizigune Programa. Kuota osoaren % 50 hobaria aplikatuko zaie, Eusko Jaurlaritzaren 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretu bidez etxebizitza hutsei buruz onartutako Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten ondasun higieziniei. Hobari honek erregu izaera izango du: ondasunaren titularrak eta Bizigune Programa kudeatzen duen erakundeak izenpetutako kontratua aurkeztu beharko da. Hobari hau, zergaldi horretako urtarilean eskatu beharko da.

Zestoako herrian, momentu honetan, ez dago Bizigune Programari atxikia den inolako bizitokiren ezagutzarik.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatik hobaria aplikatuko dela aurre-ikusi eta jakinaraztea. Eta aldi beran hobari honen sozializazioarekin hasia erroldaturik ez duten 338 etxeetako jabeak informatuz.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala.

- B) **OHZ-ren errenergua:** Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren Gaineko Zergari buruzkoak bere 14. artikuluko 5. puntuan dioena jarraituz eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Arauak eragin dion doiketa kontuan izanda, zerga kuota likidoaren %100eko errenergua ezarriko da dagokien kasuetan. 2024. urtean onartu eta 2025. urtean aplikatzen hasiko da neurri fiskal berri hau. Eta datozen hiru urteei begira legeak markatzen duen topera, %150era, igotzea aurreikusten da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2025ean, hiri lurzoruan, inor erroldatu gabe dauden etxebizitzetan, hutsik izateagatik errenergua aplikatzen hasiko da. Datozen hiru urteetan legeak markatzen duen topera igotzen joatea aurreikusten da, %150era.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala.

### **1.2.3 EKINTZA. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetako eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2021etik indarrean dagoen dekretua aplikatzen hasi ahal izateko ezinbestekoa da jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazio egokirako bitartekoak izatea. Horretarako, ezinbestekoa da etxebizitzaren hutsen identifikaziorako tresna izango den udal datu basea sortzea. aurreneko pausuak emango dira.

Lehen pausua izango da 2025ean azken bi urteetan inor erroldatu gabe egondako etxebizitzetako OHZren errekarua aplikatzen hastea. Neurri hau abiatzearekin batera 338 haueetatik benetan hutsik dauden etxebizitzak identifikatuko dira eta hauen lehen datu basea egingo da.

Bigarren pausua izango da 2026an hutsik dauden etxebizitzetako kanona aplikatzen hastea. Horretarako, jada aurretik landutako biztanleria erroldaz gain horniduren kontsumoak (ura, elektrizitatea, gasa) aztertzen hasiko da Udala.

Guzti hau Bizigune eta ASAP programen zein honi lotutako hobarien inguruko informazioarekin uztartuko da, etxejabeek haien etxebizitzaren hutsak merkaturatzeko dituzten aukera eta erraztasunak ezagutzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Esan denez, ekintzak pauso hauen segidarekin garatuko litzateke:

- Etxebizitzaren hutsen Udal datu basea antolatu: lehen urratsean inor erroldaturik ez duten etxebizitzak zerrendatuko dira, eta haien gaineko informazioa batuko da bertan.
- Informazio ataria: udalaren web orrian martxan jarriko diren neurri eta aukeren berri emango da. Tartean Bizilagun eta ASAP programen berri emango da.
- OHZren igoera aplikatu: datu basean ageri diren etxebizitzetako jabeek jakinarazpena iritsiko zaie. Pentsatzekoa da, hutsik ez dutenek igoera jakinaraziko dutela igoera ez ordaintzeko. Horrekin datu basea doitu da eta hutsik dauden etxebizitzaren zerrenda lortuko da.
- Kanona aplikazioaren inguruan hausnarketa egin: esan bezala neurriak 10€/m<sup>2</sup>ko zigorra baimentzen du, eta horren %10eko igoera hutsik den urte bakoitzeko. Edonola ere, udalak modu selektiboan aplikatu dezake neurria, eta hori mobilizatu nahi dituen etxe-motek ezarri lehen kolpean. Horrekin batera etxejabeek Bizilagun eta ASAP programen inguruan informatuko dira, beste behin.

## ■ Ekintza plana

- Urtez urteko jarraipena egin: behin datu basea eta sistema antolatua dagoela, urtero ariketa bera egin (kanona) eta jarraipena egin beharko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala.

## 2. ARDATZA: ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

### 2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eraikia den lur-zoruan, herri kontsolidatuan alegia, etxebizitza babestuak sortzea ez da kontua erraza. Izan ere, Udalak ez du berea ez den eta merkatu librekoa den etxebizitza bat zuzenean babesteko modurik. Hala ere, zeharkako taktikak erabiliz, badira moduak, zenbait baldintzak ematen direnean, higiezinak babesteko. Maiz, epe luzeko estrategiak dira, askotan kasuan kasu aplikatu beharreko tramite konplexuak dira.

Bestalde, prozedura hauekin etxebizitza babestu bai, baina gehienetan “tasatu” figuraren pean ezarriko dira baldintzak. Jakina da, ezarritako koefizientea dena dela ere, etxebizitza tasatuak askotan merkatu libreko bizitokien prezioetara hurbiltzen direla. Horrenbestez, klase ertaineko familientzat aukera izan daitezke ET, baina ez beharra duten beste hainbat sektorerentzat. Edonola ere, Zestoak ez du etxebizitza tasatuak arautzeko ordenantzarik, oraindik, eta gaur arte hitzartze bidez mugatu dira hainbat operaziotan etxebizitzaren prezioak. Lokal hutsetik etxebizitzara igarotzekoan, adibidez, horrela jardun da.

Hau esanda, ez dago dudarik: zenbat eta etxebizitza gehiago atera merkatu libretik hobe. Gainera, etxebizitza babesteak badu etorkizunerako onura gehigarri bat: horiekiko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea administrazioak. Horrenbestez, Planak printzipio hori bere egingo du eta aukara bakarra den kasuetan salmenta hitzartuko, eta tasatuko, etxebizitzaren bila joateko gomendioa egingo dio Udalari. Zestoaren kasuan, abagune nagusia honakoa da:

- **Lokal hutsten kasuan:** bizitoki bilakatu nahi duten komertzial horiei salmenta hitzartuko etxebizitzaren prezioa ezarri. Zestoako udalak arautegi berria du dagoeneko. Horren baitan, lokal komertzialetatik sortzen diren bizitokiek izaera tasatua izango dute.

### **2.1.1 EKINTZA. Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako Udalak 2024ean onartutako ordenantza (Bizitegi-eraikinetan lokalen erabilera etxe bizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Ordenantza. GAO 2024/12/11) dago indarrean merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko. Lokal horiek aprobetxamendurik ez duten eraikuntza-aktiboak direla kontsideratuz hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza izatera igarotzeko irtenbide horrek merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako erabilera izatera igarotzen diren lokal horien jarraipena egitea, ordenantzaren xedea betetzen dela baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala

## 2.1.1 EKINTZA. Etxebizitza handien zatiketa arautzen duen ordenantza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako etxebizitza parkearen batez besteko azalera handia da (108,1m<sup>2</sup>). Dena den media horretan baserriak ere sartzen direnez, zaila da kaleko etxeen dimentsioaren nozio orokorra izatea. Bestalde, auzo hirituenak Zestoa auzoa eta Arroabea dira. Horietan daude, hain zuzen etxebizitza erabilera tasari handiena, %87,1 eta %77,1 hurrenez hurren.

Horrenbestez, ez dago argi dimentsio handiko kale-etxebizitza asko dagoen, eta are gutxiago hori den udalerririk duen etxebizitza erabilera baxuaren kausa. Hortaz, Planak ekintza honen aukera kontuan hartzea gomendatzen du, baina bigarren mailako lehentasuna emanaz.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ezer egin baino lehen argazki xeheagoa beharko litzateke. Horretarako:

- Etxebizitza hutsen errolda ustiatu: erroldaturik ez duten eta hutsik dauden etxebizitzaren errolda zehatza egin behar da lehenik. Hor ikusiko zenbat etxe huts diren handi eta ez baserriak, eta ze punturaino merezi duen horrelako arautegi bat martxan jartzeak.
- Arautegia egin: mereziko balu, arautegia egingo litzateke. Irizpide orokorra honakoa litzateke: 160m<sup>2</sup> gorako etxebizitzak banatzeko aukera irekiko da. Edonola ere, HAPOaren idazketa prozesuaren barruan, azalera minimo hori murrizteko aukera landuko da.

## 2.2 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.

### 2.2.1 EKINTZA. Hiri birgaitzearen inguruko hausnarketa egitea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Udal arduradunekin baieztatu da Zestoan ez dagoela Birgaitze Integraturako Eremua edo Narriatutako Eremu izendatzeko baldintzarik duen auzunerik. Bestalde, Zestoako Udalak ez du, egun, neurri konkreturik etxebizitza parkearen birgaitzearen inguruan. Ez dago Udalaren diru-laguntza lerro konkreturik etxebizitzaren eraikinen birgaitzea sustatzeko. Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzak Jabeen Komunitateei nahiz norbanakoei zuzendutako diru-laguntzen aholkularitzarik ere ez da eskaintzen. Bestalde, egian da obra baimenean hobariak ezartzen direla fatxada zein teilatuetan obrak egin nahi dituzten komunitateentzat.

Zestoako etxebizitza parkeak 46,2 urte ditu batz bestea. Pentsatzekoa da, badi-rela 50 urtetik gertu egon, ganorazko berroneratzerik egin ez eta arazoak nozitzen hasiak diren eraikinak. Zahartzeak etxebizitzak merkaturatzeko aukerari egiten dio kalte, baina ez hori bakarrik. Adin eta klase araberako segregazio dinamikak indartu ditzake herri eremuen degradazioari aurre ez egiteak. Bestalde, honako arriskua ere aintzat hartu beharrekoa da: berroneratzeak diru publiko laguntzeak, jada tenkatua dagoen eremu bat are gehiago tenkatzea ekarri dezake. Horrenbestez, ezinbesteko diren diru-laguntzak, neurri zuzentzaileekin batera ematea gomendatzen du Plan honek.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eremu honetan ibilbiderik ez dagoenez, beharrezko ikusten da aipatutako gaien inguruko aholkularitza zerbitzuak zein laguntzak martxan jarri ahal izateko hausnarketa egitea. Horretan honakoa definitu beharko litzateke, gutxienez:

- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko diru-laguntza lerro espezifikoak.
- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko zerga hobariak zehaztea: bestelako herrietan egindakori jarraiki, EIOZ zerga izoztea proposatzen da.
- Birgaitze arloan partikularrei balizko laguntza eta aholkularitza emateko bideak zehaztea. Eta bereziki, EJR-en diru-laguntza programen inguruko aholkularitza zerbitzua nola emango den finkatuko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

## 2.3 ESTRATEGIA Alojamentu turistikoaren kontrola

### 2.3.1. Alojamentu turistikoaren hazkundera kontrolatu eta etxebizitzaren bizitegi funtzioa babesteko ekintza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Turismoa masifikazioak hainbat eragin negatibo sor ditzakeela egiaztatu dugu azken urteetan. Besteak beste, gentrifikazio prozesuak, tokiko bizimoldeetan eragin kaltegarriak, tokiko komertzioaren desagertzea, inpaktu ekologikoa, hiri segregazioa, etab. Noski, neurrigabeko turismoak etxebizitza eskubideari erasaten dio, izan ere, agintzen duen errentagarritasuna medio jabeek tentazio handiak dituzte etxebizitzak turismora bideratzeko. Horrek bi eragin nagusi izan ditzake: hasteko etxebizitza parkeak bizitokiak galtzen ditu, eta gainera, turistek prezio altuagoak paga ditzaketenez, m<sup>2</sup> igoera orokortua jazotzen da.

Inpaktu horrez jakitun, gero eta herri gehiago dira turismoa, baita etxebizitza turistikoak ere, jarduera ekonomiko moduan ulertu, eta edozein aktibitate ekonomikoren kasuan bezala arautzeko erabakia hartu dutenak. Gertu dugu Bilboren edo Donostiaren kasua, baita txikiagoak diren Errearteria, Oiartzun edota bizilagun dugun Zumaiaren kasua ere.

Gaur egun ez da pisu turistikoaren hazkundera nabarmenik antzeman Zestoan. Edonola ere, inguruko hiri eta herriak hartzen ari diren neurriak aintzat hartuta, espekulazio turistikoak inguruko herrietara jotzea arrisku erreala da. Zumaiaetik Zestoara adibidez. Hori modu esanguratsuan jasoko balitz Zestoak kalte nabarmenak izango lituzke etxebizitza eskubidea bermatzeari begira, dagoen parke urriak erabilera espekulatibora bidera daiteke-eta.

Bestetik, nabarmendu behar da Zestoako Udalak neurriak hartu dituela eremu honetan. Izan ere, etxebizitza turistikoaren gaineko azken epaien tokiko interpretazioa egin da, legearen barnea, eta horrela indarrean dauden Arau Subsidiarioek hala diote: etxebizitza turistikoak negozioa dira, eta horrenbestez, jartzekotan, bloke osoa hartu beharko dute. Agerikoa denez, horrek nabarmen mugatzen du halakoek sor ditzaketan inpaktuak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Planak egoeraren jarraipena egitea gomendatzen du, hots, alojamentuaren hazkundera arreta jartzea, eta indarrean den araua betearaztea. Egoera aldatuko balitz eta arautzeko hautua egingo balu udalak, honako pausoak jarraitu beharko lituzke:

## ■ Ekintza plana

- Legeak onartzen duen moduan, bizilagunen komunitateek pisu turistikoak instalatzea debekatzeko eskumena dute. Hori erabaki ahal izateko ereduari buruzko informazioa jakinarazi dezake udalak.
- Moratoria, ordenantza bat eta, bHAPOren arau urbanistiko orokorren aldaketa bat egiteko aukera aztertu; edo idazten ari den honetan, neurri zorrotzagoak ezarri.

## 3. ARDATZA – ALOKAIKURUKO PRESTAZIO ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA

### 3.1 ESTRATEGIA. Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.

80.hamarkadatik hona eman den jaiotze-tasaren beherakada dela arrazoi, Zestoako gazteek duten pisu demografikoa, 20-34 urteen artekoena, nabarmen jatsi da azken hogeitun urteetan: 200 kide galduta, biztanleen %13,8 baino ez da. Bestalde, 2001-2011 arteko hazkundearen ondorioz, 0-19 urtekoen tarteak, etorri zirenen seme-alabak alegia, gora egin du. Horrela, egungo Zestoan 533 gazte dago, eta, 0-19 tarte oso zabala izanik ere, 849 aurre-gazte. Etxebizitza politikek jende hori kontuan hartu beharko dute, inondik ere, epe labur-ertainean emigrazio dinamikak ekidin nahi badituzte.

Horri loturik, kezkarria da azken urteetan horrela izan dela. Hau da, udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%35,2) 20-34 urte bitarteko gazteak izan dira. Diagnostikoan azaldu bezala, datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak.

Etxebizitza eta gazteria lotzen dituen hariari tiraka, honakoa argitu du egindako azterketak: Zestoan 18-34 urte bitarteko 209 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %34,1 alegia. Horrek, herrialdeko tasatik gertu kokatzen du Zestoa.

Etxebizitza eskariari erreparatuta, aipatzeko da Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako 36 urtetik beherako pertsonen 114 eskaera dituela. Bestalde, gazteen emantzipazioan lagundu asmoz diharduten programek ezinbesteko funtzioa betetzen dute arlo honetan. Gaztelagun programaren bidez Eusko Jaurlaritzak zestoarren 36 espediente kudeatu ditu. Egun, 10 espediente daude aktibo eta 12 itxi dira dagoeneko. Gainerako 14 espedienteek ez zaie oraindik diru-laguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilari dagokionez eskabideen %52,8 24-29 urte bitarteko pertsonen egin dute.

Zestoako udalak arreta jarri izan dio gazteen emantzipazioaren auziari. Urtez urte, diru-laguntza espezifikoa jarri ditu martxan (40.000 euro). Hala ere, Eusko Jaurlaritzakoarekin bikoizketa egoera zegoela irizita, bertan behera geratu dira 2025 urteko aurrekontuetan.

### 3.1.1 EKINTZA. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Esan denez Eusko Jaurlaritzak 36 zestoarren espedienteak tramitatu ditu dagoeneko. Zentzuzkoena Udalak laguntza aukera hau herriko gazteen eskura jartzeko ahaleginak egitea da, orain arte egin duen bezala.

Zentzu honetan komeni bi laguntzen izaera berezitua, gainerik bada ere, argitzea:

- Gaztelagun: 36 urtetik beherakoentzako, alokairu librean laguntzeko eta 300 euro/hilabeteen gehienez 750€ko alokairu mugarekin. Ez dira antzeko beste laguntzekin bateragarriak eta bizikidetzaren unitateak errenta-langa hauetan egon behar du: 3.000/24.500 eskatzailea bakarria denean eta 3.000/30.000 bizikidetzaren unitateen kasuan.
- Emantzipa programa: emantzipazioa hasi duen, eta Euskadin erroldatua den 25-29 urte arteko gazteei zuzendua dago. 300 euro/hilean, bi urtez gutxienez. Errenta langa batzuen artean, hipotekan laguntzeko ere erabili ahalko dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zestoako gazteen artean Gaztelagun eta Emantzipa programen inguruko informazioa zabaldu eta tramitazioan laguntzea. Horretarako:

- Egun arteko lanketaren balantzea egingo da, eta komunikazio zein laguntza zuzenean hobetzeko neurriak definituko dira.
- Gazteekin lan egiten duten eragile estrategikoak: Dauden laguntzen zabalpena handitzeko, Zestoako eragile estrategikoekin harremanetan jarriko da udala, jakinarazpenak egiteko modu egokienak zehazteko.
- Komunikazio orokorra indartuko da: web ataria eta komunikazio bide ohikoak (kartel, sare sozial eta hala ikusten bada, baita gutun ere hartzaile izan daitezkeen horien etxeetara ere).
- Udal harrera: telefonoz edo bertatik bertara, laguntza behar duen gazteari arreta emateko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

## 3.2 ESTRATEGIA. Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak.

### 3.2.1 EKINTZA. etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 147/2023 Dekretua, urriaren 10ekoa, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa apirilaren 2an sartu zen indarrean. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatuz, dekretu horren xedea etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboa arautzea da. Etxebizitzarako eskubide subjektibo hori bi modalitate bidez baliatzea aurreikusten du: batetik, alokairu-araubideko etxebizitza bat edo kanondun zuzkidura-bizitoki bat esleituz; bestetik, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa emanez. Bigarren aukera hori, modu subsidiarioan ematea arautzen du, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitu behar ez denean.

Orain artean Etxebizitzarako Prestazio Osagarri (EPO) gisa ezagutzen zena Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) izatera igaroko da Dekretu honen bidez. Horrela EPE-ak Etxebidek kudeatuko ditu zuzenean, beharrezkoa izango da Etxebiden antzintasuna izatea eta gainera, GLL-ekin bateragarriak izango dira. Horrek aldaketak ekarriko ditu, nola hartzaileen bete-behar eta aukeretan, hala erakundeen koordinazio beharretan ere.

Zestoan, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2024ko urtarrilaren amaierako datarekin Eusko Jaurlaritzak Zestoako 11 espediente ditu aktibo. 8 espedienteri etxebizitza esleitu zaio eta eta beste bi kasutan lehentasunezko esleipen egoera aitortu zitzaizen. Zestoar bakar batek jasotzen du Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE). Etxebizitza eskubide subjektiboaren kudeaketa Zestoako Gizarte Zerbitzuen bitartez egiten da gaur egun.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitzarako Prestazio Osagarritik (EPO) Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jauzi horren inguruko informazioa eta aholkularitza ematea behar hori duten herritarrei. Bestalde, garrantzitsua da Gizarte Zerbitzuen eta Etxebizitza politikak eramango dituen figuraren arteko harremana, kasuei aterabide egokia emateko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza (Etxebide).

### **3.3 ESTRATEGIA. Egoera ekonomiko zaugarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak.**

#### **3.3.1 EKINTZA. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL).**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak, gizarte bazterkeriarik gerta ez dadin, edo halako bazterkeriak konpontzeko, beharrezkoak diren gastuak ordaintzeko baliabiderik ez dutenei zuzendutako laguntzak dira. Zestoan Gizarte Zerbitzuen sailetik kudeatzen dira laguntza hauek.

Udal arduradunek ondo baloratu dute gaur arte GLL bete duten funtzioa. Era berean kudeaketa egokia egiten dela iritzi da, eta hortaz, eremu honetan ez da proposamen berezirik egingo. Aintzat hartzeko elementu bakarra EPotik EPerako aldaketa izango da, goiko atalean argitu bezala, horrek moldaketak ekarriko dituelako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharretara egokitutako aurrekontua osatzen jarraitzea eta informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketan jarraitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

### **3.3.2 EKINTZA. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako Udalak ez dauka larrialdietarako etxebizitzarik egokituta. Hori dela bide, Udalak ez du, gaur egun, etxebizitza alternatiba bat behar duen sendiari epe baterako alternatiba eskaintzeko eraikinik.

Bestalde, Udalak badu aukera etxegabetze arriskuan dagoen sendiari Biziguneko lehentasunezko esleipen bat egiteko. Horretarako Udaletxeak hainbat tramite egin behar ditu, eta era berean, alokairuaren bermatzaile izan behar da, urte betez. Etxebizitza publikorik ezean, neurri hori egokia izan daiteke etxegabetze bati aurre egin behar dionarentzat.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Larrialdietarako etxebizitza egokitzeko zein aukera dauden ezagutzeko azterketa egingo da, HAPOren idazketaren baitan. Harrera etxe funtzioa beteko luke etxebizitza horrek. Harrera pisu honen helburua, egonaldi laburra behar duten pertsonen eta bizikidetzaren unitateen bizitokia eskaintzea izango litzateke.

Bestalde, eta etxegabetzeen kasuan bereziki, epaitegien eta GGZZ artean eman beharreko koordinazioa egokia dela bermatuko da. Era berean, etxegabetzea nozitu behar dutenei Biziguneren bidezko alternatiba eskaintzea baloratuko du Udalak, eta egoki ikusiz gero, konpromiso hori hartu egingo du.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

### 3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola.

#### 3.4.1 EKINTZA. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan. Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako Udalak Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen zein Eusko Jaurlaritzak abian jarritako ekimenaren baitan eta zehaztutako oinarrien arabera Zestoako tentsio eremu izendatzeko eman beharreko pausuak abiatu ditu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eremu tenkatuaren izendapena lortzen denetik gutxienez 3 urtez egongo da indarrean izendapena, eta izendapen horrek, hainbat neurri hartu ahal izatea ahalbidetuko du:

- Alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatzea, bai errentari berriei kontratu berriak egitean (alokairu aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzetara erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea (Eusko Jaurlaritzak kaleratu behar duen indizea da).
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentarientzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukitzaile handien etxebizitzetara kasuan.
- Era berean, jabego handien aurrean neurri bereziak hartzeko aukera aurre-ikusten du legeak.

Aukera izan arren, neurriak ez dira berehalakoan aplikatuko. Alde batetik ezjakintasuna egongo da, beste batetik zenbait jabeen aldetik erresistentziak izango dira. Bestalde, erakundeen arteko koordinazioa beharrezkoa den neurrian (prezio indizea adibidez, EJ kaleratu behar du), eskumen partekatutako izango dira. Gainera, hainbat prozedura berriak izango diren heinean, bidean ikasi beharko dute udal langileek ere.

Zailtasun horiei alaitz hoberen erantzuteko, Zestoak honako antolaketa aurre-ikustea proposatzen du.

- **Etxebizitza politikak koordinatzeko udal mahaia:** non etxebizitza arduraduna eta alkateaz gain, beharrezko zinegotzi eta teknikariak egongo diren. Udalerrian etxebizitzari

## ■ Ekintza plana

loturiko herri-ekimenik balego, mahaira gonbidatuko da. Ekintza Plan hau izango da mahaiaren jarduna gidatuko duen oinarrizko dokumentua. Mahaiak ekintzak gauzatu, daudenen jarraipena egin, eta balorazioak egin ostean, politikei neurri zuzentzaileak jartzeko ardura izango du.

- **Etxebizitza neurriak arintzeko teknikaria:** udalak 6-12 hileko kontratazio bat egitea proposatzen du planak. Batez ere, exekuzio lanei begira (errolda osatu, jaulkipenak egin, lehen arretak egin) eta etxebizitza politiken arduradunekin batera lanean ariko den pertsona bat taldera gehitzea, alegia. Pertsona hori lan-poltsatik hala kontratu-programa bidez batu daiteke taldera.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

## 4. ARDATZA: GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

### 4.1. ESTRATEGIA. Ebaluazio eta jarraipen sistema.

#### 4.1.1 EKINTZA. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 12/2023 Legeak bizitegi-merkatu tenkatuaren eremuak identifikatzeko 18.3 artikuluan ezarritako bi irizpide nagusiak berrikusi beharra zehazten du, legea indarrean sartzen denetik hiru urtera; bizitegi-merkatuaren errealitatera eta bilakaerara egokitzeko, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekiko lankidetzan oinarrituta.

EKINTZREN DESKRIBAPENA: Hiru urtea igarotakoan irizpideak berrikustea BMTE izendapena definitu duten baldintzak irauten duten ala ez baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

#### **4.1.2 EKINTZA. Plana urtero ebaluatzea.**

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Planaren kronograman zehaztutako ekintza epeen barruan betetzen ari direla baieztatzea ezinbestekoa da. Hirurtekoa igaro ondoren eremu tenkatuaren izendapenaren luzapena eskatzerakoan, honen arrazoiek jarraitzen dutela baieztatzeaz gain, izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu beharko direlako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zehaztutako jarduerak bete diren ala ez eta zehaztutako epean eta baldintzetan bete diren ala ez baloratzea. Horrez gain, Zestoako herritarrek etxebizitza eskuratzeko baldintzetan izandako aldaketak ere baloratuko dira.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

### 4.1.3 EKINTZA. Herritarrentzako informazioa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken urteetan moldaketa ugari egon dira etxebizitza politketan, eta normala denez, herritar asko ez dago nahikoa informatua. Hortik datoz maiz, ezinegonak edota pertsonari dagozkion eskubideak, laguntzak kasu, ez erabat aitortzea.

Zestoako Udalak etxebizitzari begirako hainbat neurri jarriko ditu martxan, eta hartzaileak ere ezberdinak izango dira. Horrenbestez, funtsezkoa da horiek denak modu koherente eta argian aurkeztea herritarrei.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Barne mailako komunikazio plan argi bat izan behar du Udalak. Gutxienez honako eremuak argituko dituena:

- Udal web atarian: egun ez dago etxebizitzari zuzenduriko atalik. Ireki beharko da eta bertan informazioa modu koherentean azaldu.
- Komunikazio ekintzak: neurriak jakinarazteko egin beharreko prentsa lanketak, etab.
- Herritarrekin komunikazio bideak: izan web bidez, gutun bidez, arreta bulego edo telefono bidez, komunikazio planak herritarren dudak argitzeko bide zuzenak zehaztu beharko ditu.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

## 4.2 ESTRATEGIA. koordinazio sistema.

### 4.2.1 EKINTZA. Eusko Jaurlaritzarekin Koordinazioa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat da etxebizitzaren arloa, eta plan honetan jasotzen den gisan hainbat ekintzaren exekuziorako ezinbestekoa da bi erakundeen (kasu honetan Eusko Jaurlaritzaren eta Zestoako udalaren) arteko koordinazioa eta lankidetzeta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zestoako Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean koordinaziorako metodologia zehaztea. Metodologiaren zehaztea zein koordinaziorako eta jarraipenerako tresnak hitzarmen bidez garatuko lirateke.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

### 3. KRONOGRAMA

| 1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA   | 2025 | 2026 | 2027 | Lehentasun maila (Handia-Ertaina) |
|---|------|------|------|-----------------------------------|
| <b>1.1. ESTRATEGIA. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.</b>  |      |      |      |                                   |
| 1.1.1 EKINTZA – Alokairu soziala sustatu (Kale Oker eta “Correos” ohia)   |      |      |      | Handia                            |
| 1.1.2 EKINTZA – Etxebizitza babestuak sustatu, al bait gehien alokairuan (Arroabea).  |      |      |      | Handia                            |
| 1.1.3 EKINTZA – Zuzkidurazko etxebizitzan sustapena   |      |      |      | Ertaina                           |
| 1.1.4 EKINTZA – Landa ingurua eta baserriak   |      |      |      | Ertaina                           |
| 1.1.5 EKINTZA – Garapen berriei begira, zenbait irizpide  |      |      |      | Txikia                            |
| 1.1.6. EKINTZA - Lursail eta lurzoru erabilgarrien identifikazioa   |      |      |      | Txikia                            |
| 1.1.7. ETXEBIZITZA Tasatuen araudia idatzi eta indarrean jarri  |      |      |      | Handia                            |
| <b>2. ESTRATEGIA Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak</b>  |      |      |      |                                   |
| 1.2.1 EKINTZA. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.   |      |      |      | Handia                            |
| 1.2.2 EKINTZA. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantza mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.  |      |      |      | Handia                            |
| 1.2.3 EKINTZA. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea. |      |      |      | Handia                            |

| 2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK               | 2025 | 2026 | 2027 | Izendapenarekin lotura (handia-ertaina) |
|--|------|------|------|---|
| <b>2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea</b>                             |      |      |      |   |
| 2.1.1 EKINTZA. Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.                 |      |      |      | Ertaina                                 |
| 2.1.1 EKINTZA. Etxebizitza handien zatiketa arautzen duen ordenantza                                 |      |      |      | Txikia                                  |
| <b>2.2 ESTRATEGIA Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.</b>              |      |      |      |   |
| 2.2.1 Ekintza Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.en hausnarketa egitea |      |      |      | Ertaina                                 |

|  |  |  |  |         |
|--|--|--|--|---------|
| <b>2.3 ESTRATEGIA Alojamendu turistikoen kontrola</b>  |  |  |  |         |
| 2.3.1. Alojamendu turistikoen hazkundera kontrolatu eta etxebizitzaren bizitegi funtzioa babesteko ekintza |  |  |  | Ertaina |

| <b>3.ARDATZA. ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULANGUNTZEN SISTEMA</b>  | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|--|
| <b>3.1 Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak</b>   |             |             |             |  |
| 3.1.1 Ekintza. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak   |             |             |             | Handia   |
| <b>3.2 ESTRATEGIA Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak</b>  |             |             |             |  |
| 3.2.1 Ekintza Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena  |             |             |             | Handia   |
| <b>3.3 ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaugarrian eta bazterte arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko 3iru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak</b> |             |             |             |  |
| 3.3.1 ekintza Gizarte Larrialdietarako Laguntzak   |             |             |             | Ertaina  |
| 3.3.2 ekintza Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaugarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak   |             |             |             | Ertaina  |
| <b>3.4 ESTRATEGIA Eremu tentsionatu izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena</b>               |             |             |             |  |
| 3.4.1 Ekintza. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan. Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.                     |             |             |             | Handia   |

| <b>4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA</b>                   | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|--|
| <b>4.1 ESTRATEGIA Ebaluazio eta jarraipen sistema</b>                                 |             |             |             |  |
| 4.1.1 Ekintza Tentsio eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea          |             |             |             | Txikia   |
| 4.1.2 Ekintza Plana urtero ebaluatzea   |             |             |             | Ertaina  |
| 4.1.3 EKINTZA. Herritarrentzako informazioa   |             |             |             | Handia   |
| <b>4.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak</b> |             |             |             |  |
| 4.2.1 Ekintza Koordinazio Eusko Jaurlaritzarekin                                      |             |             |             | Handia   |