



EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA
HIRIGINTZA FOROA

Lan Taldea

**"Birgaitzea, berroneratzea eta
mantentzea"**

GOMENDIOEN TXOSTENA

2026 apirila



TESTUINGURUA

2022-2036 Etxebizitza Itun Sozialaren helburu nagusia etxebizitzarako eskubidea benetan gauzatzeko prozesua bizkortzea da, honekin batera etxebizitza duina eta eskuragarria lortzea giza garapen iraunkorraren funtsezko elementuetako bat dela ulertuz, eta Euskadik guztiz konprometituta dagoela horrekin. Horretarako, ezinbestekoa da gure gizarte-ereduaren zutabe den etxebizitza-politika adostua, koherentea eta epe luzerakoa izatea.

Helburu nagusi hori 4 xede kuantitatibotan zehazten da, eta Itunaren babespean garatzen diren jarduerak gidatu beharko dituzte, honako hauekin zerikusia dutenak:

- Alokairu eskuragarriko eskaintza publikoa handitzea.
- Babes publiko iraunkorra behar duten etxebizitzaren parkea handitzea.
- Etxebizitzak birgaitzeko tasak handitzea.
- Kaudimendun kolektiboentzako etxebizitza librearen eskaintza ahalbidetzea, jada dauden eraikinetako birgaitze-prozesuen ondoren sortutako obra berriak eta etxebizitza berriak sustatuz.

3. xede kuantitatiboak eraikin guztien % 1,5eko urteko birgaitze-indizea izatetik % 3ra igarotzea adierazten du, Europako arau eta politikek 2030 eta 2050 urtetarako ezarritako helburuak betetzeko. Beraz, anbizio handiko helburu kuantitatiboa da, baina benetako premia bati erantzun behar dio. Etxebizitzaren birgaitzean inplikaturako eragileen ahaleginari dagokionez, agertoki horrek esan nahi du gure jarduteko gaitasuna bikoiztu eta denboran mantendu behar dugula, eta datozen 15 urteetan beharrezko baliabide ekonomikoak egituraz hornitu behar ditugula, batez ere Next Generation EB ekimenaren esparruan salbuespenez gaitutakoak desagertzen direnean.

Horrek esan nahi du 15 urte horietan 350.000 etxebizitza birgaitzea (birgaitzeko esku-hartzeren bat garatzea).

Ituna 2022-2036 aldian garatu beharreko lehentasunezko 6 jarduera-ildoren inguruan egituratzen da, eta guztira 25 gidalerro ditu. Etxebizitzaren birgaitzeari, berroneratzeari eta mantentzeari zuzenean lotuta daudenak honako hauek dira:

1.2- Birgaikuntzako inbertsio pribatua pixkanaka igotzea, birgaitze hori BPGren % 5 ingurukoa izan arte, Europako herrialde aurreratuenen ildotik.

1.3.- Zerga-eredu berri bat zehaztea eta ezartzea, zehaztutako lehentasun estrategikoekin erabat bat datorrena: baliabide pribatuak eta sozialak alokairu babestuko etxebizitzara mugitzea, deskarbonizazioa, irisgarritasuna...

1.4.- Eragile pribatu eta sozial berriak mobilizatzea, alokairu eskuragarrian eta birgaitzean oinarritutako etxebizitza-arloko jarduerak finantzatzeko.

3.1.- Tokiko etxebizitza-planak egiteko laguntza-ildo bat abian jartzea, kalteberatasun egoeran dauden kolektiboak eta baliabide gutxien dituztenei etxebizitza eskuragarria eskuratzeko aukera erraztera eta birgaitze-jarduerak bultzatzea eta sustatzea bideratutako jarduketak barne hartzen dituztenak, energia-eraginkortasunean eta irisgarritasunean bereziki eraginez.

Gainera, 2025-2027 Etxebizitza Gida Planaren 2. ardatzak epe labur eta ertainean landu beharreko bi estrategia ezartzen ditu. Birgaitzea sustatzeari eta birgaitzeko hirigintza-sozietateekin (BHS) eta birgaitzeko ekosistemako beste erakunde batzuekin koordinatzeari egiten diote erreferentzia.

2.1 estrategia, etxebizitzaren birgaitzea eta berrikuntza sustatzea, eta, horretarako, energia-eraginkortasuna, irisgarritasuna eta eraikuntza jasangarria hobetzea adierazten du. Horretarako, 15 ekintza bultzatzen ditu, honako 3 ildo estrategiko hauetan egituratuta:

2.1.1.- Parke pribatuaren birgaitze- eta iraunkortasun-programak garatzea.

2.1.2.- Etxebizitza-parke publikoaren mantentzea eta birgaitzea bultzatzea, haren energia-eraginkortasuna hobetuz.

2.1.3.- Irisgarritasun unibertsala sustatzea.

2.2 estrategia, alde batetik koordinazioa BHSekin, udalekin eta etxebizitza-sozietate publikoekin, herritarrei arreta hobia eskaintzeko eta bestetik birgaitze-eragilearen eredia eta birgaitze integrala sustatzea adierazten du; aurreko Gida Planaren egindako erakundearen arteko koordinazioari jarraipena ematearen alde apostua egiten da. Koordinazio hori lortzeko, hitzarmenak egin behar dira BHSekin, udalekin eta mankomunitateekin, eta jarraipena eman behar zaie etxebizitza birgaitze-ekosistemako eragileek (finka-administratzaileak, elkargo profesionalak, enpresa-elkarteak, etab.) egiten duten jarduerari.

Politika hauek jarraituz, 2022ko urtariletik 2025eko irailera bitartean 100.086 etxebizitza birgaitu dira Eusko Jaurlaritzaren eta Next funtsen laguntza ekonomikoen bidez, hau da, 2022-2036 aldirako ezarritako helburu kuantitatiboaren % 28,6. Horretarako, Eusko Jaurlaritzaren 170,4 M €-ko aurrekontua eta Next funtsen 150,6 M €-ko aurrekontua inbertitu dira. Azken kasu horretan, Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen bitartez udalaren lankidetzak garrantzitsua izan da.

Auzoak berroneratzeari dagokionez, azken urteotan 130 milioi euro inbertitu dira Eusko Jaurlaritzaren funtsetatik eta 37 milioi Next funtsetatik. Ahalegin horri esker, 21 udalerritako 25 auzotan aldi berean lan egin ahal izan da, eta 3.000 etxebizitza ingurutan jardun ahal izan da¹. 2025ean, 3 Opengela berri (Hondarribia, Bergara eta Bilbo) abian jartzeko dirulaguntzak eman dira, Estatuko eta nazioarteko erreferentzia gisa. Horien gakoak auzo-bulegoak eta gobernantza-eredua dira. Hiru Lurralde Historikoetan banatutako jarduketak daude, batzuk oso handiak, Gasteiz kasu, eta beste batzuk txikiagoak, hala nola Leaburu edo Tolosaldea, 400 biztanlerekin (1. taula).

1. taula. Opengela programa garatzen ari den auzoen xehetasuna

Araba	Amurrio	Goikolarra
	Vitoria-Gasteiz	Zaramaga
Bizkaia	Abanto-Zierbena	Peñucas
	Bermeo	Txibitxiaga e Iparragirre
	Bilbao	Otxarkoaga Santutxu Torreuzar Uretamendi Betolaza
	Durango	Aramotz
	Orduña	Landatas y M ^a Dolores Madaria
	Santurtzi	Aurora Vildosola
	Sestao	Grupo Vista Alegre
	Trapagaran	Trapagaran
	Arrasate-Mondragón	Santa Teresa - Doneztebe
	Eibar	Hijas de Gabilondo Txonta
Gipuzkoa	Elgoibar	Olasogain
	Errenteria	Beraun
	Irun	Pio XII, Belaskoenea, Aduana Zaharra/Antigua Aduana
	Lasarte-Oria	Basaundi Bailara
	Leaburu	Txarama
	Pasaia	Trintxerpe-Andonaegi
	Donostia-San Sebastián	Altza
	Soraluze	Ezozibidea

Auzo Kalteberatasun Inbentarioko kalitate handiko datuek, jarduketa erabakiak bermatzen eta babesten dituzte. Inbentario horrek hainbat eremutako aldagaiak hartzen ditu kontuan: sozioekonomia, sozio-demografia, bizigarritasuna, irisgarritasuna, egonkortasuna eta eraginkortasun energetikoa.

¹ 2025eko irailaren 20an, Opengela Programaren esparruan birsortutako lehen auzoa inauguratu zen, Aramotz (Durango). 130 etxebizitza birgaitu ziren, eta horien berroneratzeak lehen mailako energia ez-berriztagarriaren kontsumoa % 60 baino gehiago murriztea lortu du.

2022-2036 Etxebizitza Itun Soziala indarrean egon den lehen urte hauetan lortutako birgaitze-erritmoa handia izan daitekeen arren, beharrezkoa da etxebizitza birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko politika bat garatzen jarraitzea, anbizio handikoa, Euskadi osora iritsiko dena eta baliabide gutxien dituzten eta adibidez dibertsitate funtzionala bezalako kalteberatasun-ezaugarri bereziak dituzten etxebizitzak jabeen laguntzeko tresnak eskainiko dizkiena. Horregatik, Foroaren Osoko Bilkurak, 2025eko urriaren 13an, gai horretan sakontzeko lantalde bat sortzea erabaki zuen.

Etxebizitza birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko lantaldea 62 erakundek osatu dute, dokumentu honen 2. eranskinean zehazten direnak.

GOMENDIOAK

Bilera eta inkesten bidez egindako lanaren ondorioz (ikus 2. eranskina), lantalde honek Foroari honako gomendio hauek helaraztea proposatzen du, 3 ardatz handitan bilduta:

- 1.- Etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko POLITIKA PUBLIKOAREKIN lotutako gomendioak.
- 2.- SEKTORE EKONOMIKO BAT ETA LAGUNTZARAKO EKOSISTEMA INSTITUZIONAL BAT SUSTATZEAREKIN lotutako gomendioak, Euskadin etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko egiten diren jarduerak eraginkorrak egiteko.
- 3.- PIZGARRIEN ETA DIRU LAGUNTZA PUBLIKOEN EREDUAREKIN lotutako gomendioak, etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko prozesuak errazteko beharrezkoak direnak.

1.- Etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko POLITIKA PUBLIKOAREKIN lotutako gomendioak

Eusko Jaurlaritzak Europako eragileekin eta sektorearekin batera egindako apustuaren ebidentzia, hiri-birgaitzea eta -berroneratzea etxebizitzaren, enpleguaren, garapen ekonomikoaren eta ingurumenaren oinarritzko politika gisa eratu behar da. Horretarako, hau gomendatzen da:

1.1.- Etxebizitza birgaitze, berroneratze eta mantentze programa eta politikak ebaluatzeko eta haien helburuak, ekintzak eta lehentasunak markatzeko **balio duen erreferentziatzko marko global bat edukitzea.**

Etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko estrategia bat izatea funtsezkoa da politikak koordinatzeko, epe luzerako inbertsioak planifikatzeko eta iraunkortasuna bermatzeko, eta jardueren lehentasuna eta sektorearen egonkortasuna erraztuko luke. Gainera, handitzera ez ezik, gure herri eta hiriak mantentzera bideratutako hirigintzaren ikuspegia indartuko luke.

Estrategia horrek, jakina, kontuan izan beharko du euskal erakunde publikoek (eta, bereziki, Eusko Jaurlaritzak) duten aurrekontu-eskuragarritasuna, baina, aldi berean, behar bezain handinahia eta proaktiboa izan beharko du, irismen kuantitatibo zabala lortzea ahalbidetuko duten finantzaketa-mekanismo berriak (estatukoak, Europakoak, alde anitzekoak...) eskuratu ahal izateko, eta, horrela, Itunean Sozialean ezarrita dauden helburuak betetzeko. Ildo horretan, eta esku-hartze mota desberdinek aurrekontu-premia desberdinak ekar ditzaketenez, beharrezkotzat jotzen da estrategia horrek argitzea kontzeptu horietako bakoitzaz (birgaitzea, berroneratzea eta mantentzea) zer ulertzen den eta kontuan hartu beharreko jarduketan norainokoa (ikus 1.3 puntua).

Ahal den neurrian, ahalmen hori lurralde-plangintza estrategiko batean formalizatzea gomendatzen da, Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialean hiri-birgaitzea eta -berroneratzea barne hartuko dituen, baina, aldi berean, behar eta errealitate berriak txertatzeko behar bezain malgua izango dena. Gainera, esparru estrategiko hori eskala desberdinetan (Europa, estatua eta autonomia erkidegoak) indarrean dauden erreferentziatzko tresna nagusiekin lerokatu behar da, hala nola:

- Eraikinen Eraginkortasun Energetikoari buruzko Europako Zuzentaraua (EPDB, 2024/1275 EB Zuzentaraua), eraikitako parkearen deskarbonizazioaren arloan gero eta betebeharr handiagoak ezartzen dituen.
- Eraikinen Berritzeko Plan Nazionala (PNRE), Estatuak birgaitzea bultzatzeko dituen lehentasunak eta finantza-mekanismoak zehazten dituen.
- Bultzatu 2050 Euskadiko Hiri Agenda, trantsizio jasangarri baterako eta eraikitako ehuna berroneratzeko lurralde- eta hiri-esparrua finkatzen duena, bai eta hiri-sakabanaketa saihesteko esparrua ere.

Ondorioz, lurralde-plangintza estrategikoak esparru horiek esplizituki integratzea gomendatzen da, eskala desberdineko gainerako politikekiko koherentzia, eguneratzeko gaitasuna eta Euskadi osorako epe luzeko ikuspegi partekatua bermatzeko

1.2.- **Hiri-kalteberatasunaren inbentarioa** mantentzea eta garatzea, hiri-plangintza hori diseinatzeko eta berritzeko funtsezko tresna gisa.

Inbentarioaren egungo eskala murriztea gomendatzen da, zentsu-sekziotik hiri-multzo homogeneousen sekziora igaroz, eta adierazle berriak sartzea, bai udalerriek zuzenean egindako behaketatik datozenak, bai elkarreragingarritasunetik datozenak.

1.3.- Birgaitu ahal izateko laguntzen eta berroneratzeko programen epe ertaineko jarraipena bermatuko duten **aurrekontu-erreserben egutegiak** ezartzea, tresna sustatzaile gisa beharrezkoak direla ulertuta.

Erakundeek eskaintzen dituzten finantzaketa-aukeren aurreikusgarritasuna hobetzea gomendatzen da, finantzazioa ikuspegi zabal batetik ulertuta: itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, zerga-pizgarriak, mailegu bigunak, Europako funtsetarako edo funts publiko-pribatuetarako sarbidea...

Aurrekontua planifikatzeko eta gauzatzeko, egutegiei berariaz bereiz ditzatela birgaitze integraleko esku-hartzeetarako zuzkidurak eta jarduketa isolatuetarako zuzkidurak. Bereizketa horri esker, tresnen intentsitatea eta konbinazioa esku-hartze bakoitzaren izaerara eta erkidegoen finantza-gaitasunera egokitu ahal izango dira. Aldi berean, hiri berroneratzeko programa estradotatuak saihestea gomendatzen da, laguntza ekonomikoekin, eragin gaiztoa izan dezaketena, batez ere

administrazioaren erantzukizuna delako ideia transmititzen denean, eta ez jabeena. Horretarako, gai horren inguruan gizarte kontzientziatzeko programak egitea proposatzen da.

Testuinguru horretan, garrantzitsutzat jotzen da kanpo-finantzaketaren zeregina indartzea, bereziki finantza-erakunde bidez bideratutakoarena, birgaitze-jarduerak gauzatzea eta inbertsio pribatua mobilizatzea ahalbidetuko duten laguntza publikoen tresna osagarri gisa.

1.4.- Eusko Jaurlaritzako sailek eta beste erakunde batzuek egiten dituzten jardueren koordinazio eraginkorra ziurtatzea.

Etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko jarduera eta laguntza guztiek benetako koordinazioa bermatu beharko dute, alde batera utzita Eusko Jaurlaritzako sailek edo erakundeek edo lurralde-eremuko beste erakunde batzuek gidatu ahal izatea. Ildo horretan, Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala eta Hirigintza eta Etxebizitza Foroa baliagarriak izan daitezke koordinazio hori ziurtatzeko eta monitorizatzeko.

Horretarako, koordinazioa indartu behar da Eusko Jaurlaritzaren barruan; izan ere, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaz gain, Energiaren Euskal Erakundearen (EEE), IHOBERen eta Ongizate Sailburuordetzaren programa eta jarduketek ere eragina dute.

Foru-aldundiekiko koordinazioa ere estrategikotzat jotzen da, fiskalitateak eragin handia izan dezakeelako etxebizitza birgaitzen, berroneratzen eta mantentzen laguntzeko, bai eta energiarako eskubidearekin, ingurumenarekin eta gizarte-ekintzarekin lotutako beste jarduera eta laguntza batzuekin ere, Klimaren aldeko Gizarte Plana bezalako ekimenetatik erator daitezkeenak.

Esparru horretan, komenigarritzat jotzen da herritarrekiko harremana erraztuko duten kudeaketa-eredu integratuagoetarantz aurrera egitea. Horretarako, laguntzen kudeaketa operatiboa hurbiltasuneko egituren bidez bideratzea proposatzen da, hala nola Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen (BHS) bidez, betiere erakundeek laguntzak definitzeko eta arautzeko duten eskumenari eutsiz.

1.5.- Tokiko eremuak etxebizitza birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko politikan duen inplikazioa handitzea.

Horretarako, Hiri Birgaitzeko eta Berroneratzeko Tokiko Estrategien diseinua eta ezarpena sustatu beharko da. Estrategia horiek egungo hiri-sarea berroneratzera (eta beharrezkoa denean hirien hazkundera) bideratuta egon behar dira, konponbide aurreratuak eta sortzaileak txertatuz berroneratzeko hiri-diseinueta, eta epe ertain eta luzerako helburuak eta lehentasunak eta horiek betetzeko ibilbide-orriak ezarriko dituzte.

Hiri Birgaitzeko eta Berroneratzeko Tokiko Estrategia horien diseinua laguntza-programen bidez sustatu beharko da, eta plangintza hori Tokiko Etxebizitza Planen eta Merkatu Tentsionatuko Eremu izendatutako udalerrien Ekintza Planen barruan sartzen dela ziurtatu beharko da.

1.6.- Hiri-berroneratze integratuko eta birgaitze isolatuko politikak behar bezala konbinatzea.

Horrek esan nahi du eskuragarri dauden baliabideen zati bat arreta handiena behar duten eremuetan kontzentratu beharko dela, esku-hartzeak eraikinen narriadurak esku-hartze horiek gehiegi zaildu baino lehen egin daitezela saiatuz, eta, aldi berean, birgaitze isolaturako pizgarriak eta laguntzak mantentzen dira lurralde osoan eragina izan ahal izateko.

1.7.- Birgaitze-plangintza duten eraikinetako interbentzioei lehentasuna ematea, esku-hartze premia-koenei eta birgaitze-prozesuen koherentziari lehentasuna emanez.

1.8.- Oreka egokia mantentzea irigarritasuna hobetzera eta energia-eraginkortasuna hobetzera bideratutako esku-hartzeak lehenestearen artean, eta **irigarritasunera bideratutako laguntza ekonomikoen pisua handitzea – gutxienez hurrengo urteetan, arlo horretan aurrerapen nahikoa egin arte – finantzazioa baldintzatuta ez dagoen berezko programetan**, kontuan hartuta aurreikus daitekeela kanpo-finantzaketa handiagoa egongo dela etxebizitza-parkearen deskarbonizazioarekin lotutako jardueretarako.

Energia-eraginkortasunaren eta irigarritasunaren arteko oreka-ildo horretan, gainera, EITen erregulazioa hobetzea proposatzen da, irigarritasunaren ebaluazioa diagnostiko informatibo huts batera mugatzea saihesteko eta, horren ordean, arlo horretan identifikatutako gabeziei izaera derrigorrezkoagoa eta lotesleagoa emateko.

1.9.- Energia-eraginkortasuna hobetzeko proiektuetan, kalkulu errealistetatik emaitza onenak lortzen dituztenak lehenestea. Zehazki, energia-eskaria murrizten duten jarduketak pasiboak

lehentasuna ematea gomendatzen da, hala nola inguratzailerak, isolamenduak, leihoak eta abar hobetzeari, betiere birgaitze-jarduketan plangintza eta egikaritze ordenatuaren testuinguruan.

Era berean, interesgarritzat jotzen da eraikinetako instalazio elektrikoak pixkanaka berritzea birgaitze-prozesuen elementu osagarri gisa, bereziki zaharkituta egoteak energia-eraginkortasuna hobetzea, instalazioen segurtasuna eta/edo bizitegi-parkearen elektrifikazioari lotutako soluzio berriak sartzeari zaildu dezakeen kasuetan.

1.10.- Eraikuntza-irtenbideak partekatzeko eta eskala-ekonomiak lortzeko aukera ematen duten **agregazio-proiektuak sustatzea**, bai eta eraginkortasun handiagoa eta laguntzen banaketa bidezkoagoa ere, kalteberatasunaren arabera.

1.11.- Jarraipen- eta **ebaluazio-adierazleak sistematizatzea**, etxebizitza birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko politiken eta programen gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-inpaktua neurtzeko, energia aurrezte, bizitegi-hobekuntza eta gizarte-itzulera bezalako eremuak barne.

1.12.- Etxebizitzaren Euskal Behatokia eta Itun Soziala baliatzea, etxebizitza birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko funtsezko **eragilean artean informazio-truke segurua eta estandarizatua sustatzeko**, beren esku-hartzeak behar bezala planifikatu eta koordinatu ahal izan ditzaten.

2.- SEKTORE EKONOMIKO BAT ETA LAGUNTZARAKO EKOSISTEMA INSTITUZIONAL BAT SUSTATZEAREKIN lotutako gomendioak, Euskadin etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko egiten diren jardueren efikazia eta efizientzia emateko.

Birgaitzea eta birsortzea jarduera gehienak pribatuak dira, bai eskariaren ikuspegitik (jabeen erkidegoak, titulartasun indibidualak...), bai jarduera horiek garatzen dituzten enpresetatik. Eta, hala ere, Euskal Autonomia Erkidegoan, enpresa-ehunaren zati handi bat bere gain hartzen duena, botilalepoak eta desfaseak konpontzen saiatzen da. Horregatik, honako hauetan jarri beharko litzateke arreta:

2.1.- Birgaitze-sektoreko zenbait alderdi sustatzea (batzuk bizitegi-eraikuntzaren eremu orokorrarekin bat datozenak, baita beste sektore ekonomiko batzuekin ere), **haien garapena eta lehiakortasuna balazta baitezakete**, hala nola:

- Lanbidearen duintasuna eta erakargarritasuna.
- Hasierako prestakuntza eta etengabeko prestakuntza.
- Eskuratutako gaitasunen ziurtagiria.
- Industrializazioa.
- Digitalizazioa.
- I+G+b eta, zehazki, proiektu eta zerbitzu berriak garatzea.
- Kudeaketa aurreratua.
- Enpresen arteko lankidetzak, jardunbide egokiak partekatzeko eta eskala eta gaitasun tekniko eta ekonomikoak irabazteko.

2.2.- Lizitazio publikoetan jasotzen diren balorazio-baldintzak eta -irizpideak egokitzea, birgaitze-sektorea bultzatzeko tresna bihurtzeko. Eta gomendatzen dugu:

- Esperientzia-baldintzak, baliabide teknikoak, seguruak... areagotzea, obren kalitatea bermatzeko eta intrusismo profesionalaren aurka borrokatzeko.
- Proposatutako irtenbideen kalitate teknikoarekin, berrikuntzarekin eta iraunkortasunarekin lotutako irizpideei pisu handiagoa ematea.
- Eskaintza ekonomiko neurritik kanpokoak saihesteko irtenbideak ezartzea.
- Lizitazioen definizio tekniko eta ekonomiko egokia erraztuko duten mekanismoak txertatzea, bereziki birgaitze-jarduketetan, haien bideragarritasuna bermatzeko eta hutsik gera ez daitezen.

2.3.- Enpresa kontratistek gutxienezko kualifikazioa eskatzea, finantzaketa publikoa duten kontratazio pribatuaren kasuan.

2.4.- Euskadin etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko egungo laguntza-sisteman esku hartzen duten eragileen koordinazioa hobetzea, BHSen sistema horren barruan duten zeregina indartuz.

Sistemak arian-arian aurrera egitea eskatzen du, leihatila bakarreko edo beste koordinazio-sistema bateko eredu baterantz, enpresen, komunitateen eta Administrazioaren beraren bikoiztasunak, atzerapenak eta kudeaketa-gaunkarga saihesteko.

Horretarako, BHSen zeregina funtsezkoa da koordinazio-eredu argi batetik abiatuta. Eredu horrek funtsezko 3 eragile izango lituzke:

- Eusko Jaurlaritzak, zuzendaritza estrategikoa gisa.
- BHSak lurraldean (udalerrian edo eskualdean) organo koordinatzaile operatiboa gisa.
- Opendelak hurbileko bulego gisa eremu geografiko zehatzetan jarduerak intentsiboak egiteko, betiere BHSekin koordinatuta lan eginez.

Egitura horri esker, sistemaren koherentziari eutsiko litzaioke, BHSen nodo nagusi gisa duten zeregina indartuko litzateke eta agente errehabilitatzaileen balizko parte-hartzea modu osagarrian eta irizpide publikoekin behar bezala lortzeko gertatuko dela bermatuko litzateke.

Era berean, interesgarritzat jotzen da pixkanaka aurrera egitea BHSak herritarrentzako eta jabeen erkidegoentzako erreferentzia-puntu gisa jardungo duen eredu baterantz, laguntzen kudeaketa operatiboa zentralizatuz eta prozedurak sinplifikatzen, eragileen arteko koordinazioa hobetzen, jabeen komunitateen proiektuetan bitartekotza egiten eta sistemarako sarbidea errazten lagunduz.

Gainera, sistemak auzo-mugimenduen protagonismoa bultzatu beharko du, proiektuen bultzatzaile eta konponbideen baterako sortzaile izan daitezten.

2.5.- Birgaitzeari lotutako administrazio-izapideak sinplifikatzeko eta horiei lotutako epeak murrizteko mekanismoak txertatzea.

Zehazki, proposatzen **da BHSek txostenak egin ahal izatea obrei ekiteko behar diren lizentziak emateari buruz.**

2.6.- BHSen **bideragarritasun ekonomikoa eta teknikoa bermatzea.**

Horretarako, honako ildo hauek landu beharko dira:

- Eusko Jurlaritzak BHSen finantzaketa hobetzea, lankidetzak-hitzarmen egonkorren bidez.
- BHSak Eusko Jurlaritzaren laguntza-programetan erakunde laguntzaile izendatzea.
- Beste laguntza mota batzuk eskaintzea, trebakuntzari, kudeaketa-sinergiekin aprobetxamenduari eta abarri dagokienez.
- HHS berriak abian jartzeko pizgarriak ematea, batez ere eskualdekoak, eredu hori Euskadi osora hedatzen dela bermatzeko.

2.7.- **Birgaitze-agenteen figura argi arautzea.**

Horretarako, lan-ildo hauetan aurrera egitea gomendatzen da:

- Homologazio-prozedura bat ezartzea, funtzio hori garatzeko gutxieneko baldintzak ezartzeko, hala nola gutxieneko gaitasun teknikoak, kaudimena, aseguruak...
- Eragile horiek prozesuaren zein fasetan jardun behar duten zehaztea, interes-gatazkarik ez dagoela bermatzeko.
- Agente errehabilitatzailearen figura arautzea, neutraltasun-irizpideen eta interes-gatazkarik ezaren arabera.
- Erregistro publiko bat sortzea agente errehabilitatzaile homologatuekin, sistemaren operadore guztiei segurtasuna eta gardentasuna eskainiko diona.

3.- Etxebizitzak birgaitzeko, berroneratzeko eta mantentzeko prozesuak errazteko beharrezkoa den PIZGARRI ETA LAGUNTZA PUBLIKOEN EREDUAREKIN lotutako gomendioak

Euskadin birgaitzearen eta berroneratzearen irismena mantentzeko eta zabaltzeko, beharrezkoa da ahaleginak batzea jarduketak finantzarioki babesteko finantzaketa-tresna berriekin edo laguntza publikoak ugaritzen dituzten tresnak bilatzearekin. Horregatik, beharrezkoa da:

3.1.- Pizgarrien eta laguntzen gehieneko zenbatekoak inflazioaren arabera eguneratzen direla bermatzea.

3.2.- Laguntzak handitzea kasu hauetan:

- EITak 1. eta 2. mailetako akatsak detektatzen dituen komunitateak, akats horiek osorik konpontzen direla ziurtatzeko.
- Obra konplexuak behar dituzten eta etxebizitza gutxiko eraikinetan garatzen diren igogailuak instalatzea.

3.3.- Birgaitzeko laguntza ekonomikoak jasotzeko gehieneko diru-sarreraren tarteak eguneratzea. Tarte horiek zabaltzea baloratzea.

3.4.- Emandako funts publikoak berreskuratzen direla bermatzeko formulak zabaltzea, laguntzen onuradunak jabetza saltzen duenean edo hiltzen denean.

3.5.- Laguntza-programen komunikazioa hobetzea.

Horretarako, ildo hauetan lan egitea gomendatzen dugu:

- Komunikazio-irizpide argiak txertatzea laguntzen erregulazioan eta horiei lotutako hedapen-tresnetan (jarraibideak, informazio-liburuxkak...), eskemak, taulak, FAQak... barne.
- Komunikazioa areagotzea, biztanleria-profil bakoitzerako egokiak diren kanalak erabiliz (adineko pertsonentzako liburuxkak eta RRSS bideo laburrak gazteenentzat), jardunbide egokiak zabalduz eta mezu argiak eta errealistak erabiliz.
- Hirugarren Sektore Soziala eragile laguntzaile gisa erabiltzea, kolektibo kalteberei sarbidea errazteko.
- Gardentasuna hobetzea laguntza-lerroetan zuzkidura egoteari edo ez egoteari dagokionez, frustrazioak saihesteko.
- Lanbide-sektorearentzako kanal zuzen eta egonkorretan komunikazio eraginkorra eta fidagarria bermatzea, laguntzei, epeei eta abarri dagokienez.

3.6.- Laguntzak emateko eta ordaintzeko epeak hobetzea, obren kostua aurreratzen duten enpresen eta jabeen erkidegoen finantza-ziurgabetasuna murriztuz.

Next laguntzen esperientzia arrakastatsua aprobetxatzea eta programa guztietara zabaltzea, eta prozedura horien administrazio-karga ahal den neurrian arintzea.

3.7.- Laguntzak partzialki aurreratzeko zenbatekoak eta mekanismoak zabaltzea, lanak egin bitartean karga ekonomikoa arintzeko.

3.8.- Laguntzak izapidetzeko euskarri eta aplikazio informatikoak hobetzea, izapidetze digitala bultzatuz.

3.9.- Kanpo-finantzaketa bultzatzea.

Pizgarrien eta laguntza publikoen ereduaz gain, helburu aski anbiziotsuak lortzeko, beharrezkotzat jotzen da kanpoko finantzaketa-tresnen garapena sustatzea, birgaitze-jarduerak gauzatzea erraztuko dutenak, finantza-erakundeekin lankidetzan. Horretarako, honako hau proposatzen da:

- Baldintza eskuragarriak ezartzea ahalbidetuko duten akordioak bultzatzea (interes-tasak, epeak, zenbatekoak eta irispide-betekizunak).
- Eragiketei segurtasun juridikoa ematen dieten mekanismoak aztertzea, batez ere jabeen erkidegoen eremuan, ordaindu ezean erantzukizuna mugatzea barne.
- Laguntzak emateak finantzaketa-eragiketetan berme partzialeko elementu gisa jardutea ahalbidetuko duten babes publikoko formulak aztertzea.

- Laguntzen ordainketa jarduketen gauzatze eraginkorrarekin lotuta dagoen ereduak bultzatzea, horien benetako ordainketaren egiaztapena erantsiz, eta, aldi berean, jarduera horiek garatzeko kanpo-finantzaketan oinarritu ahal izatea erraztuz.
- Tresna berriak aztertzea, Birgaitze Funts batekin edo jarduketa horiek Finantzatzeko Itun batekin batera.

Adostutako gomendio horiez gain (adostasuntzat hartuta lantaldeko kideen gutxienez bi herenen babesa izatea), eragile eta pertsona parte-hartzaileek hainbat iritzi partikular eman dituzte, 3. eranskinean agertzen direnak.

1. ERANSKINA: LAN TALDEKO KIDEAK

AGENTE
• LURRALDE PLANGINTZAREN ETA HIRI AGENDAREN SAILBURUORDETZA - ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA
• ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZA - ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA
• ADEGI
• AMICYF EUSKADI
• ANERR
• ASCOBI BIEBA
• ASCONGI
• ASVAL
• AVS EUSKADI
• AYT0. BILBAO
• AYT0. ERMUA
• AYT0. PLENTZIA
• AYT0. TOLOSA
• AYT0. ZARAUTZ
• AZKOITIA LANTZEN
• BEASAIN OFICINA REHABILITACION
• BERRIZ SOCIEDAD URBANISTICA
• BERUALA
• BUILD: INN
• CAF BIZKAIA
• CAFGUIAL
• CATEDRA UNED LINCOLN POLITICAS DE SUELO
• COAATBI
• COAATG
• COAPI ALAVA
• COAPI BIZKAIA

• COAPI GIPUZKOA
• COAVN
• CODENOR
• COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE EUSKADI
• CONFEBASK
• DEBEGESA
• DURANGO ERAIKITZEN
• ELKARTEAN
• ELKARTU
• ENSANCHE 21
• ERETZA
• ERRAZTEN
• ERRENTGIBEL
• ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DEL PAIS VASCO EHU
• EVE
• EXPERTO ARQUITECTO
• FEKOOR
• FUNDACION LABORAL DE LA CONSTRUCCION
• IHOBE
• INMOBILIARIA ZUBIA
• INSTITUTO ARQUITECTURA EUSKADI
• IRUNVI
• KURSAAL REHABILITACIONES INTEGRALES S.L.
• MUGABI SERVICIOS INTEGRALES DE REHABILITACION
• O.A.L VIVIENDAS MUNICIPALES BILBAO
• OARSOALDEA
• SADEKOSA
• SEA UNECA

• SESTAOBERRI
• SURADESA
• SURBISA
• SURPOSA
• TECNALIA
• URDUNEDERRA
• VISESA
• VIUDA DE SAINZ

2. ERANSKINA: EGINDAKO SAIOAK

- 1. irekiera-saioa. 2025eko urriaren 28a, asteazkena, 12:00etatik 14:00etara. Aurrez aurrekoa (Euskaldun Berria auditorioa, Lakua II, Eusko Jaurlaritzaren egoitza, Vitoria-Gasteiz).
- 2. saioa. 2025eko azaroaren 10a, astelehena, 10:00etatik 12:00etara. On line (Microsoft Teams bidez).
- 3. saioa. 2025eko azaroaren 26a, asteazkena, 10:00etatik 12:00etara. On line (Microsoft Teams bidez).
- 4. saioa. 2025eko abenduaren 17a, asteazkena, 10:00etatik 12:00etara. On line (Microsoft Teams bidez).
- 5. saioa. 2026ko urtarrilaren 14a, asteazkena, 11:00etatik 13:00etara. On line (Microsoft Teams bidez).
- 6. saioa. 2026ko urtarrilaren 28a, asteazkena, 11:00etatik 13:00etara. On line (Microsoft Teams bidez).
- 7. saioa. 2026ko martxoaren 24a, asteartea, 09:00etatik 11:00etara. On line (Microsoft Teams bidez).
- 8. saioa. 2026ko maiatzaren 12a, asteartea, 11:30etik 13:30era. On line (Microsoft Teams bidez)

3. ERANSKINA: ERAKUNDE ETA PERTSONEN IRITZI PARTIKULARRAK

- **José Luis López (ANERR, Birgaitze eta Erreforma Enpresen Elkarte Nazionala):**

Txostenaren 2.7 puntuari dagokienez, birgaitze-eragileari buruz hurrengo esan nahi dugu:

“Desde ANERR entendemos que debe tenerse en cuenta que la figura del agente rehabilitador ya se encuentra definida y regulada en el marco estatal, concretamente en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Dicho decreto ya establece las condiciones y responsabilidades que deben cumplir las personas o empresas que desarrollen esta función.

Asimismo, desde ANERR se han impulsado diversos cursos de formación específicos para capacitar a empresas en el desarrollo de labores como agentes rehabilitadores, contando con una participación importante de profesionales y empresas del sector que actualmente están desarrollando esta actividad con solvencia y experiencia.

Por ello, consideramos que la creación de nuevos procedimientos excesivamente restrictivos, así como registros o listas cerradas adicionales, podría provocar una reducción innecesaria del número de agentes disponibles precisamente en un momento en el que se prevé un importante incremento del volumen de trabajo asociado a la rehabilitación energética y urbana. Esto podría dificultar alcanzar los objetivos de llegada al conjunto de la ciudadanía y ralentizar la ejecución de actuaciones.

Debe tenerse en cuenta que las empresas que ya vienen desarrollando funciones de agente rehabilitador han gestionado con éxito cientos de proyectos en todo el Estado, demostrando que el modelo actual está funcionando de manera eficaz.

Igualmente, consideramos importante señalar que el apoyo y acompañamiento a la ciudadanía debe realizarse siempre desde el equilibrio, evitando cruzar la delgada línea existente entre el servicio público de información y acompañamiento y una posible situación de competencia desleal hacia empresas privadas que llevan años invirtiendo recursos, medios técnicos y personal especializado para poder prestar este servicio con garantías.

Del mismo modo, queremos poner en valor el trabajo realizado por las Opeingelak y las oficinas de proximidad en la dinamización y formación para la rehabilitación de barrios, cuya labor consideramos muy positiva. No obstante, también es importante recordar que han existido procesos de licitación en los que únicamente se ha presentado una empresa, así como situaciones en determinadas fases de obra donde se han producido problemas de ejecución e incluso abandono por parte de empresas adjudicatarias. Por ello, entendemos que también debe facilitarse y fomentarse la incorporación de más empresas ejecutoras al sector, favoreciendo un ecosistema abierto, competitivo y solvente.

Creemos que estas consideraciones pueden enriquecer el enfoque del documento y ayudar a compatibilizar los objetivos públicos de rehabilitación con la realidad operativa y empresarial del sector”.