



ETXEBIZITZAREN DIAGNOSTIKOA ETA PLANA IRUN

Irun udalerrria bizitegi merkatuko tentsio eremu izendatzeko
hasierako justifikazio Memoria

2024ko iraila

Egilea:

 **Eikertalde**

AURKIBIDEA

0.-	ERREFERENTZIAKO ESPARRU JURIDIKOA	3
1.-	SARRERA	4
2.-	DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA	5
3.-	TENTSIO EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA	11
4.-	PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENENAREN EGUTEGIA	12
	4.1.- Neurrien plan espezifikoa kudeatzeko tresnak	12
	4.2.- Neurrien plan espezifikoaren laburpena	14
5.-	ONDORIOAK	21

0 ERREFERENTZIAKO ESPARRU JURIDIKOA

Memoria honen esparru juridikoa honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearena;
- Ekainaren 18ko 3/2015 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena;
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-mailako arau eta xedapenen multzoa;
- Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak ezarritako prozedura, Irungo Udalarari bidalia eta Etxebizitzaren Euskal Behatokian argitaratua, eta "EAEn etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzea arautzen duena" dokumentuan definitua

Eskumen-esparruari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuari buruzko abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan.

Udalerriek etxebizitzaren arloan duten eskumenari dagokionez, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua ezartzen du udalerriek eskumen propio gisa baliatuko dituztela, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legeriaren arabera, honako hauek:

- Hirigintza-plangintza, -kudeaketa, -gauzatzea eta -diziplina.
- Ondare historikoa babestea eta kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitza sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasunaren irizpideei jarraiki.
- Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea.

Era berean, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, 17. artikuluan, udalerrien eskumen propio gisa ezartzen ditu

7) Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa.

9) Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, exekuzioa eta diziplina.

1

SARRERA

Justifikazio-memoria honen xedea da diagnostikoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak modu ordenatuan azaltzea (**Irungo Etxebizitzaren Diagnostikoa eta Plana. Emaitzen Txostena. 2024ko iraila**), bai eta horiek 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan aurreikusitako inguruabarren batekin edo batzuekin duten lotura ere; izan ere, azken horiek aukera ematen dute eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko.

Inguruabar horiek aurrez ziurtatuta daude, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren (Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren mendekoa) txostenetan. Horietan zehazten denez, etxebizitza-eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3. artikulua eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatzeko zehazten dituen 2 irizpideak betetzen ditu Irun udalerriak:

a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

b) Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

Irunen kasuan, udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30ekoa baino handiagoa da alokairu-kostuaren eta oinarrizko gastuen eta hornigaien batez besteko karga. Kasu honetan, Irun osoak gainditzen du kota hori ehuneko 2 puntutan, eta ahaleginaren batez besteko maila % 32koa da.

Alokairuaren batez besteko prezioak azken 5 urteetan izan duen igoerari dagokionez, 2017 eta 2022 artean % 18,5 igo da alokairua, hau da, legeak tentsio eremu izendatzeko ezartzen duen % 17ko muga (KPIa + ehuneko 3 puntu) baino gehiago.

Irun udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko behar diren legeko irizpideak betetzen direla ziurtatzen dute memoria honi atxikitako diagnostikoan jasotako datuek. Gainera, dokumentu horrek honakoak aztertzei aukera ematen du: azken urteetan Irunen eta inguruan gertatu diren dinamika demografikoak; etxebizitzaren prezioen bilakaera (erosketa eta alokairua); familien egoera sozioekonomikoa; eta etxebizitza eskuragarria behar duten taldeen konfigurazioa eta dimentsionamendua.

Era berean, herri-administrazioek udalerrian etxebizitza arloan garatu dituzten neurri eta programa nagusiak jasotzen dira, arreta berezia eskainiz etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko eta etxebizitza-premia berezia duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko erraztasunak emateko udal-ekimenei.

Hori guztia oinarri hartuta, eta sistematizatutako datu-sorta zabalarekin agerian geratu den bezala, egiaztatu da Irun udalerriko osoan etxebizitza gutxiegi eskaintzeko arrisku berezia dagoela biztanle egoiliarrentzat, etxeko unitate berriak eratzea barne, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Horrela, eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza nahikoa ez izatearen egoera hori, modalitate guztietan, zuzentze aldera, memoria honek 12/2023 Legean bizitegi-merkatuko tentsio eremuetarako aurreikusitako ondorioak aplikatzeko eskatuko du azken zatian, ikuspegi bikoitz batetik:

- 12/2023 Legeak Hiri Errentamenduen Legean (HEL) egindako aldaketak aplikatzea, etxebizitza libreen parkeko alokairu-prezioen hazkundea moteltzeko eta, horrela, etxekoen unitate kalteberenen edukitzan segurtasun juridikoa eta egonkortasuna hobetzen laguntzeko.
- 3 urteko epean garatu beharreko neurri espezifikoaren plana eta kronograma onartzea, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan estuan eta eskumenak koordinatuta, Irungo etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu irmoan handitzeko.

2

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Prestaketa-fasean bildutako adierazleen, informazioen eta gainerako elementuen zerrenda zehatza modu sistematizatuan aurkeztu da diagnostikoan bertan; horrez gain, dokumentu horrek, ondorioen azken atal espezifiko bat ere jasotzen du.

Horrenbestez, memoria honetan, Etxebizitzari buruzko 12/2023 Legeak 18.2.a) artikuluan berariaz aurkezteko eskatzen dituen adierazleak nabarmentzen dira, bereziki:

- hainbat motatako etxebizitzaren alokairuko eta salmentako prezioen adierazleak, eta denboran zehar izan duten bilakaera; prezioen igoeraren bilakaeraren arrazoiak, batez ere biztanleen mugikortasun-joerak eraginda, bereziki, lehenengo etxebizitza behar duten gazten mugikortasunak.
- etxekoen unitate egoiliarrek duten errenta-mailaren adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egokia izateko familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera ematen dutenak.
- eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak, edozein modalitatetan, eta, nolana ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoaren arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere

Dinamika demografikoak

2001az geroztik 3.639 biztanle gehiago ditu Irunek, eta gaur egun 60.000 biztanle baino gehiago ditu. Hau da, biztanleria % 6,43 hazi da. Hazkunde hori EAEko batezbestekoa (% 5,65) baino handiagoa da, baina Gipuzkoakoa (% 7,06) eta Bidasoa Beherekoa (% 7,83) baino zerbait txikiagoa.

Adin-taldee dagokionez, hala nola 65 urtetik gorako pertsonak, biztanleria nabarmen zahartzen ari dela ikus daiteke. Gauzak hala, 64 urtetik gorako pertsonen kopuruaren hazkundera oso handia da: aztertutako aldirian % 50eko hazkunde-tasa erregistratu da (2001-2023), eta 2001ean baino 4.748 pertsona gehiago izan dira guztira.

Biztanleriaren zahartze progresibo horrek eta familien konfigurazioarekin lotutako beste joera batzuek eragina dute familia gisa eratzen diren bizikidetzak-unitateen batez besteko tamainan. Hala, etxebizitzaren % 29,1ean, 2010ean baino 2.233 etxebizitza gehiagotan, pertsona bakarra bizi da.

Gainera, etxebizitzaren % 30,4ean bi pertsona bizi dira. Irungo etxebizitzaren % 15,1ean soilik bizi dira lau pertsona eta beste % 6,8an 5 edo gehiago (ikus Diagnostikoaren 6. grafikoa).

Hala, 2023an, Irungo etxebizitza bakoitzean, batez beste, 2,3 pertsona bizi dira. Euskadiko mailaren oso antzekoa da hori. Aldiz, 2010ean, etxebizitza nagusi bakoitzean batez beste 2,6 pertsona bizi ziren.

Etxebizitza-parkea eta etxebizitza-merkatuko dinamikak

Irungo etxebizitza-parkea % 5,7 handitu da 2010etik, hau da, aztertutako aldirian zehar (2010-2022), 1.513 etxebizitza gehiago sortu dira, eta guztira 28.253 etxebizitzatara iritsi da, Eustaten 2022ko azken datuen arabera. Hazkunde hori Gipuzkoa eta Euskadi osoko hazkunderaren azpitik dago, eremu horietan % 6,8 eta % 7,3 igo baita hurrenez hurren.

Etxebizitza nagusien kopuruak % 8,6 egin du gora, ia 3 puntu etxebizitza-parke osoaren hazkunderaren gaineratik. Hortaz, Irungo etxebizitza nagusien 2022ko pisu erlatiboa etxebizitza-parke osoaren % 89koa da, eta Bidasoa Beherekoa, Gipuzkoakoa eta Euskadikoa gainditzen du. Leku horietan, % 85-% 86 artekoa da.

Horrekin bat etorritik, etxebizitza ez-nagusien kopurua % 14 jaitsi da, eta bizitegi-parke osoaren % 11 dira (Diagnostikoko 12. taula).

Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren kopuruari dagokionez, OHZren errekaruari dagokion informazioan oinarrituta, 1.131 etxebizitza zenbatu dira. Irungo etxebizitza-parkearen % 4,1 osatzen dute potentzialki hutsik dauden etxebizitza horiek. Dena den, baliteke 1.131 etxebizitza horiek hutsik ez egotea, indarrean dagoen EAEko araudiaren definizioaren arabera.

Etxebizitzen salerosketa-prezioak

2015etik, Irungo etxebizitza libreen prezioa igo egin da (hiruhileko bakoitzean erregistratutako etxebizitza-transakzioekin lotuta). 2015ean, 2.883 eurokoa zen metro karratu bakoitzeko prezioa, eta 2023an metro karratu bakoitzeko 4.000 euroko kota gainditu du. Hortaz, hazkunde handia izan da, % 42koa. (ikus Diagnostikoaren 28. grafikoa).

Etxebizitzen guztizko prezioari dagokionez, 2023ko laugarren hiruhilekoan, Irunen saldutako erabilitako edo bigarren eskuko etxebizitzen batez besteko prezioa 330.000 eurokoa izan da, eta etxebizitza libreena, 411.000 eurokoa.

Agerikoa da Donostialdea osoko prezioen igoerak eragin zuela prezio horien igoera ere. Bigarren eskuko etxebizitzen salerosketaren prezioa % 32 igo da 2015etik 2022ra eremu funtzional osoan, eta etxebizitza librearen prezioa bikoiztu egin da.

Alokairuen prezioa

Irungo alokairuko etxebizitza-parkea 4.262 etxebizitzak osatzen zuten 2022an, hau da, etxebizitza-parkearen % 16,9 zen (Diagnostikoaren 17. taula); pisu erlatibo pixka bat handiagoa du Gipuzkoako etxebizitza-parke osoan alokairuko etxebizitzek duten garrantziarekin alderatuta (% 15,6), baina Bidasoa Behereko eremuan erregistratutakoaren azpitik (% 17,3)

2011n, ordea, alokairuko etxebizitzen pisu erlatiboa ez zen % 9ra iristen; hortaz, etxebizitza horien presentzia 8 puntu hazi da 2011-2022 aldian. Horrek agerian uzten du krisi finantzarioaren osteko aldian eskaintzaren zati bat alokairu-merkatura bideratu zela. Joera hori bat dator etxebizitza berri bat eskuratzeko eskariaren presioarekin eta aldi horretan izandako babestutako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen ekoizpen eskasarekin.

Hala ere, egiaztatu da hazkunde-marjinak behera egin duela azken urteetan, alokairuko eskaintzaren eskasia dela eta; higiezinaren atarietan, berriz, ia ez dago etxebizitza erabilgarririk. Horren guztiaren eraginez, alokairuaren prezioak asko igo dira.

Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME)-ren arabera (prezioen bilakaera aztertzen du, fidantzen derrigorrezko depositutik ateratako datuen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroko datuen arabera), 2017 eta 2022 artean % 18,5 hazi da alokairuko etxebizitzen batez besteko prezioa. 2022an, 732 eurokoa zen batezbestekoa, Gipuzkoako hirugarren tasarik altuena (ikusi Diagnostikoko 18. taula).

Gainera, bere eremu funtzionaleko altuena da 732 euroko prezioa. Tentsio eremuak diren beste eremu batzuek baino ez dute gainditzen, hala nola Donostia hiriburuak, Hondarribiak, Astigarragak edo Lasarte-Oriak.

Adierazle sozioekonomikoak

Irungo bizikidetz-unitateen batez besteko errenta 35.000 eurokoa da, Gipuzkoako (40 mila euro) eta Euskadiko (39 mila euro) batez bestekoaren azpitik argi eta garbi, baita Bidasoa Beherea eskualdekoaren azpitik ere. (ikusi Diagnostikoko 19. taula).

Gainera, batez besteko errenta hori ez da ia igo azken hamar urteotan, eta, igotzekotan, KPIa baino gutxiago igo da. Horrela, udalerrriaren batez besteko errentak, hurbileneko ingurunearekin alderatuta, agerian uzten du konparazioz kontrako egoera dagoela eskuragarritasun-irizpideak dituen etxebizitza eskuratzerakoan.

Horren guztiaren ondorioz, errenta eskuragarria baxuagoa da, baina alokairuaren errenta batezbestekoa baino altuagoa da. Hala, biztanleek zailtasunak dituzte etxebizitza eskuragarri bat lortzeko, eta, memoria honen 3. atalean azaltzen den moduan, alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegin ekonomikoa (errenta+hornigaiak/udalerriko batez besteko errenta eskuragarria) % 32koa da.

Bestalde, eta udal mailan banakatutako daturik ez dagoen arren, errentarien errenta-maila Euskadi osoko eta hiru lurralde historikoetako bizikidetz-unitateen batez bestekoa baino txikiagoa da. Gipuzkoako datu ofizialak soilik ditugun arren, berretsi dezakegu alokairuan bizi diren bizikidetz-unitateen batez besteko errenta baxua dela: Gipuzkoako batez bestekoa ez da 28.000 eurora iristen.

Horregatik, alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegin ekonomikoa estatuko legeak aplikatzen duen ahalegin-irizpideena baino are handiagoa da. Lege horrek udalerrri bakoitzeko bizikidetz-unitate guztiak hartzen ditu kontuan.

Etxebizitza-premiak eta -eskaria

Guztira 18 eta 34 urte bitarteko 3.881 gazte daude Irunen emantzipatuta, eta, hortaz, emantzipazio-tasa % 35,0koa da udalerrian erroldatutako biztanleria gaztearen artean. Euskadiko batez bestekoa baino altuagoa da, 2021ean % 32,9koa baitzen Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera.

28 urtetik gorako gazteek emantzipazio-tasa handiagoa dute (% 61), baina 29 urtetik beherakoaren artean asko murrizten da tasa hori: 18 eta 23 urte bitarteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 12,8koa da, eta 24 eta 28 urte bitartekoaren artean % 32koa.

Ondorioz, errolda-azterketaren arabera, Irunen, 18-34 urte bitarteko 7.220 pertsona ez daude emantzipatuta eta gurasoekin bizitzen jarraitzen dute. Pertsona horiek lehen etxebizitza nahi dute egun edo nahi izango dute datozen urteetan.

Babes ofizialeko etxebizitzaren eskariari dagokionez, 2023an, babestutako 3.153 etxebizitza-eskaera erregistratu dira guztira IRUNVIko eskatzaileen erregistroan; hortaz, hazkunde nabarmena izan da (2022an baino 622 eskaera gehiago, +% 24,6).

Irunen babes ofizialeko etxebizitzaren erregistroan izena emanda dauden pertsonen eskari gehienak alokairukoak dira, bai soilik alokairukoak (1.465 eskaera), bai erosketarekin batera egindakoak (1.314 eskaera). Lehenengoak guztizkoaren % 46,5 dira, eta, bigarrenak, % 41,7. 374 eskarik bakarrik aukeratu dituzte erosteta bakarrik (ikus Diagnostikoko 18. grafikoa).

Alokairuko eskaerak 2.779 pertsona hartzen dituzte barne, eta horien diru-sarreraren maila 20.148 eurokoa da. Aldiz, 1.668 erosteta-eskatzaileren batez besteko diru-sarrerak 5.315 euro altuagoak dira (25.463 euro).

Alokairu-eskatzaileren osakerari dagokionez, eskaera gehienak pertsona bakar batek osatuta daude. Horiek, bitxia den arren, bikoteek edo hainbat kideko familiek osatzen dituzten eskaerei dagokiena baino batez besteko diru-sarrera altuagoak dituzte. Hori ez da gertatzen erosteta-eskatzaileren artean (ikus Diagnostikoko 10. taula).

Zifra horiek erkidegoko Eskatzaileren Erregistroko (Etxebide) 2023ko urriko datuekin osatzen baditugu, Irunen erroldatuta dauden eta alokairuko etxebizitza bakarrik eskatzen duten pertsonak 1.775 direla ikus dezakegu, eta horien batez besteko diru-sarrerak askoz ere baxuagoak direla (14.294,56 euro) Erroldatuta dauden eta erosteta bakarrik eskatzen duten pertsonen 299 eskari bakarrik daude. Horien batez besteko diru-sarrerak askoz altuagoak dira, 26.530 eurokoak.

Etxebideko datuetan ikus daitekeenez, badira gazteen eskaerak ere (535 erroldatuta eta 224 erroldatu gabe), eta are gehiago etxebizitza-behar berezia duten kolektiboetako pertsonenak¹ (628 erroldatuta eta 147 erroldatu gabe).

Azkenik, adierazi beharrekoa da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako txostenen arabera, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsona eta familia gehienak dagoeneko emantzipatuta daudela, eta alokairu libreko etxebizitza batean bizi direla. Familia horiek alokairuaren errenta ordaintzeko egin behar duten ahalegina diru-sarreraren % 30 baino askoz ere handiagoa da, batez beste.

Etxebizitza-politikaren erantzuna

Gaur egun Irunek 978 etxebizitza babestu ditu, 2003az geroztik kalifikatuak. Hortaz, babes publiko mugagabeko erregimen juridikoa dute. Etxebizitza eskuragarriaren arloko plangintza horrek aukera eman du dagoeneko deskalifikatuta edo deskalifikatzeke dauden hiriko etxebizitzaren parkea (beste 922 etxebizitza) berdintzeko (ikus Diagnostikoko 20. taula).

¹ Honako hauek hartzen dira etxebizitza-behar berezia duten eskatzailen edo bizikidetzaren unitateak:

- gutxienez honako kolektibo hauetakoren bateko titular bat dutenak: guraso bakarreko familiak; genero-indarkeriaren biktimak; dibortziatuak edo legez bananduak; familia ugariak; hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko maiatzaren 14ko 1/2013 Legearen 1. artikuluan aipatzen diren kolektibo bereziki zaugarriak, bizi ziren etxebizitzatik judizialki irtenarazi dituztenak; eta 60 urtetik gorako pertsonak.
- Bizikidetzaren unitateko kide batek adimen-desgaitasuna eta garapenaren desgaitasuna edo buruko gaixotasun batekin lotutako desgaitasun bat ziurtatzen duenean.

Hala, neurrien plan espezifikoa aurreikusten diren jarduketekin (ikusi memoria honen 4.2. atala), etxebizitza eskuragarriek etxebizitza parke osoaren gainean duten ehunekoa sendotu eta hazi nahi da, hiriko kohesio sozialarekin eta lurralde-kohesioarekin lotutako helburuak betetzen laguntzeko.

Alokairu libreko merkatuan esku hartzeko jarduketei dagokienez, etxebizitza berrien sustapenaren osagarri, Bizigune eta ASAP etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek aukera ematen dute, aldi baterako, hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko etxebizitza eskuragarrien parkera pasatzeko. Gaur egun, Irungo 108 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 5 etxebizitza ASAP programan.

Halaber, Irungo Udalak % 150eko gainkargua aplikatzen die egun titularraren edo beste pertsona batzuen ohiko bizileku ez diren etxebizitzetzi Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ).

Irunen bizikidetzaren unitateen kopuru adierazgarri batek (1.200 baino gehiago) jasotzen du prestazioren bat alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko.

- Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren eta gainera DSBE jasotzen duten pertsonak eta familiak dira Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren onuradunak. Lanbidek emandako azken datuen arabera, 2023ko irailean 182 bizikidetzaren unitatek jasotzen zuten prestazio hori.
- Bestalde, Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboa aitortuta dago dagoeneko Irungo 180 pertsonarentzat, eta pertsona horien etxebizitza eskuratzeko beharri erantzun dio Eusko Jaurlaritzak. 74 kasutan, babes ofizialeko etxebizitza bat esleitu die; gainerakoei Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa aitortu zaie (64 kasu) eta 42 pertsonak lehentasuna dute babeseke etxebizitzaren hurrengo esleipenean.
- Gazteei zuzendutako prestazioen kasuan, Gaztelagun programaren irismena adierazgarria da. Egun, 170 prestazio eman dira herrian eta beste 43 tramitatzen ari dira.

Azkenik, Irungo Udalak baliabide asko bideratzen ditu bizilekuaren bazterkeria-egoera arintzeko, Gizarte Larrialdietarako Laguntzen bidez. Hala, 2023an, etxebizitzara bideratutako larrialdietarako laguntzen kopurua 1.000 laguntzako kotara iritsi da, 2022ren antzeko maila. 2023an tramitatutako Gizarte Larrialdietarako Laguntza guztietatik, % 88 etxebizitza edukitzea eta mantentzea ahalbidetzea izan dira.

Etxebizitzaren larrialdi-egoeretan eta etxebizitza-arazoetan esku hartzeko etxebizitzaren galera-egoerei / etxegabetzei aurre egiteko arreta espezifikoa baliabidetik bideratzen diren baliabideei dagokienez, 2023an zehar arreta-baliabide espezifikoa honetatik 62 familia artatu dira guztira.

Azkenik, Udalak honako zuzkidura-baliabideak ditu: 7 udaleko harrera pisu, guztira 48 plazarekin; horietatik erdiak baino gehiago adingabeak dira.

3

**TENTSIO EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN
 INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA**

Etxebizitzaren Behatokiaren 2023ko abenduko eta 2024ko otsaileko txostenak adierazten duen moduan, Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzea eskatzeko bi irizpideak, alokairu-merkatuarekin lotuta daudenak, betetzen ditu Irunek.

1.- Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Eskaintza txikiaren eta eskariaren gaineko prezioaren ondorioz, alokairuaren prezioa asko igo da azken urteotan. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Inkestaren arabera, 2017tik 2022ra:

Estatistika horren arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 18,5 igo da 2017tik 2022ra, eta 2022ko batez bestekoa 732 eurora iritsi da. Hortaz, hazkunde-tasa % 17tik gorakoa da (KPI + ehuneko 3 puntu, hori da legeak tentsio handiko eremu izendatzeko planteatzen duena).

2.- Etxebizitza ordaintzeko ahalegina

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta eskuragarriaren gaineko ahaleginak ere udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du. Kasu honetan, Irun osoak gainditzen du kota hori ehuneko 2 puntutan, eta ahaleginaren batez besteko maila % 32koa da.

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Irun	01	611,7	733,1	19,85%	37.093	681	30,38%
Irun	02	616,5	730,2	18,44%	36.873	692,9	30,95%
Irun	03	624,1	740,5	18,65%	35.008	706,6	33,06%
Irun	04	601,7	705,5	17,25%	34.649	660,2	31,80%
Irun		618,2	732,5	18,5%	35.702	693,4	32,0%

Hori guztia dela eta, Irun bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa kalifikatzeko legez eskatzen diren baldintzak betetzen dira. Dena den, datozen 3 urteetan etxebizitza eskuragarriaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekak zuzentzeko edo arintzeko ekintzak egin beharko dira, desoreka horiek biztanleei eragiten baitiete.

4

PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENENAREN EGUTEGIA

12/23 Legeak 18. artikuluko 4. paragrafoan ezartzen duen bezala, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak plan espezifiko bat idatzi behar du. Plan horretan, tentsio eremu izendatzean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.

Eusko Jaurlaritzak tentsio eremu izendatzeko prestatu duen protokoloari jarraituz, eta 3 urterako **neurri-plan espezifiko bat** ezartzeak administrazioen arteko koordinazioa eskatzen duenez etxebizitzak planifikatu, programatu eta kudeatzeko, plan-proposamen bat erantsi zaio memoria honi. Memoria honen 4.2. atalean haren laburpena dago.

4.1.-Neurrien plan espezifikoa kudeatzeko tresnak

Neurrien plan espezifikoa arrakasta handiagoz garatzeko, izaera transbertsala duten oinarritzko **3 kudeaketa-tresnaren** inguruan egituratu nahi du plana Irungo Udalak:

1.- IRUNVI zerbitzu integrala. Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa - Sociedad Publica De Vivienda de Irun, S.A.U

Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa da, 2000. urtean eratu. Batez ere, babes ofizialeko etxebizitzak garatzeko sortu zuten, eta, gaur egun, Irungo Udalaren bitarteko propioa da.

Gaikuntza horretan oinarrituta, sustatzaile publiko gisa jokatzeko duen eraikuntza-prozesuko fase guztietan, hirigintza-kudeaketatik hasi eta etxebizitzaren amaierako esleipenera arte; esleipena bere eskatzaileen erregistro propioaren bidez egiten du.

Birgaikuntzari dagokionez, Birgaikuntzako Hirigintza Elkartearen funtzioa ere betetzen du IRUNVIk, baita Birgaikuntza Bulegoaren eta Eusko Jaurlaritzaren Erakunde Laguntzailaren funtzioa ere, Next Funtsetatik datozen aparteko laguntzak kudeatzeko.

Horrek guztiak agerian uzten du IRUNVIk etxebizitzari eta birgaitzeari lotutako zerbitzu integrala emateko gaitasuna duela, bikoiztasunak saihestuz eta sortu zenetik pilatu duen kudeaketa arloko esperientzia aprobetxatuz.

2.- Lankidetzaren esleipen-prozeduren aplikazioan, Irungo bizitegi-merkatuaren tentsioak gehien eragiten dien kolektiboetarako sarbidea bermatzeko.

Irunen esperientzia dute 2012ko urriaren 15eko AGINDUAren azken egokitzapena, erkidego mailako Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Zuzkidura Bizitokiak esleitzeko prozedurak esleitzen dituen, aplikatzen. Hain zuzen ere, agindu hura aplikatu zuten Irungo 6.3.01 Alarde eremuan babes publikoko 52 etxebizitza esleitzeko, alokairu-erregimenean. Araudi horren arabera, alokairuko etxebizitzak esleipenean honako taldeei eman behar zaie lehentasuna: gazteak, etxebizitza-behar berezia duten pertsonak, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa dutenak eta alokairu eskuragarria.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak, Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Publica De Vivienda de Irun, S.A.U.-ren ahalmena, profesionaltasuna eta historia kontuan hartuta, aipatutako elkartearen esleipen-prozedura osoa sustatzeaz eta kudeatzeaz ardura zitekeela erabaki zuen. Hala, IRUNVIren erregistroan izena emandako guztiekin batera, Etxebizitzaren Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Erregistroan alokairu-erregimeneko eskatzaile gisa izena emandako pertsonak ere sartu ziren prozedura hartan, baldintzak betetzen bazituzten eta Irungo eskatzaileak baziren. (EHAA, 2023ko apirilak 17)

Hortaz, tentsio eremuko neurri espezifikoaren plana garatzeko elementu estrategikotzat jotzen da Alardearen eremuko 52 etxebizitzak esleitzea dakarren jardunbide egoki hori IRUNVIk alokairu-erregimenean sustatutako babes publikoko etxebizitzak esleitzeko etorkizuneko prozeduratarako zabaltzea, etxebizitza-arloan eskumena duen Sailaren sustapenerako dirulaguntzak jaso diren kasuak barne.

Halaber, funtsezkotzat jotzen da IRUNVIren erregistroan izena emanda denbora gehien daramaten pertsona erroldatuei lehentasuna ematea, bi arrazoi direla eta:

- Pertsona erroldatuen kolektiboa da, hain zuzen ere, familien batez besteko errenta garbia kalkulatzeko kontuan hartzen dena. Hortaz, horiek dira etxebizitza-eskaintzaren eskuragarritasun-eza ebaluatzeko eskatzen den % 30eko finantza-ahaleginaren irizpidea osatzen dutenak.
- Erroldatuta dauden eta antzintasun handiena duten pertsonak dira azken 5 urteetan udalerriko alokairuaren prezioek izan duten igoerak gehien kaltetu dituenak; etxebizitza-beharra duten pertsonak Donostia hiriburutik inguruko herrietara joan behar izanak eragin du, batez ere, prezioen igoera hori.

Horregatik, eta etxebizitzaren diagnostikoan antzemandako premiekin bat datorrelako, irizpide orokor bat planteatzen da – aipatutako Alardeko sustapenean onartu zen –, alegia, IRUNVIk egitea erakundeak berak (edo Udalak) sustatutako etxebizitzak esleitzeko prozedura, eta lehentasuna ematea alokairuko etxebizitzak esleipenean azken 5 urteetan Irunen erroldatuta egon diren pertsonen, edo azken 20 urteetan gutxienez 10 urtez Irunen erroldatuta egon direnen.

3.- Jarduketak finantzatzeko esparru koordinatua, parte hartzen duten erakundeek etxebizitza eskuragarrien parkea handitzeko aurreikusitako helburuak bete ahal izateko

Neurrien planean jasotako jarduketak ongi planifikatzea lortzeko, Irungo Udalak finantzaketarako esparru koordinatu bat proposatzen du, 2024-2027 aldiari atxikitako sustapenei euskarri egokia emateko. Sustapen-aldi horrek barne hartzen ditu 1.000 babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki.

Hala, hasiera batean 2 finantzaketa-lerro proposatzen dira eremu bakoitzaren garapenean sustapen publikoko helburuak bideragarri egiteko.

- Sustapen publiko autonomikoa: Udalaren edota IRUNVIren jabetzako lurzati eraikigarrien lagapena
- Tokiko sustapen publikoa: IRUNVIri sustatzaile gisa transferitutako udal-baliabideen bidez finantzatuko da, eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko AGINDUan, alokairua eta etxebizitzaren eta bizitoki-eraikinen bestelako erabilerak sustatzeko jarduketei buruzkoan, aurreikusitako mozkin eta laguntzekin osatuko dira aipatutako baliabideak.

4.2.-Neurrien plan espezifikokoaren laburpena

Modu horretan, eta aurrez deskribatu ditugun 3 kudeaketa-tresnetan oinarrituta, **4 ardatzen inguruan egituratutako neurrien plan espezifikoko bat proposatu da.**

1. ARDATZA.- ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ARDATZA.- ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA
3. ARDATZA.- PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEAK
4. ARDATZA.- GOBERNANTZA

1. ARDATZA. Alokairu eskuragarria sustatzea

Etxebizitza eskuragarrien parkea handitu eta hobetu nahi da, helburu hori lortzen lagun dezaketen ekintza guztiak martxan jarrita, bai babes publikoko etxebizitza berriak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzearen bidez, bai alokairu-merkatuko bitartekaritza-programen bidez.

Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren sustapenaren ikuspegitik, Euskadiko garapenik handienetako bat martxan jartzea aurreikusten du Irunek, eskariarekiko dagoen eskaintza-defizita zuzendu ahal izateko.

EREMUA	BPE KOP.	TIPOLOGIA
SAN MIGUEL ANAKA	612	BOE
KORROKOITZ	63	BOE
ALEI	60	BOE
LASTAOLA-POSTAETXEA	99	BOE
MENDIPE	36	BOE
ALBERTO LARZABAL	43	ZB
LARREANDI	22	ZB
EMIGRAZIOKO ERAIKINA	31	ZB
LUCAS DE BERROA	20	BOE
KALE NAGUSIA 7,9	14	BOE
GUZTIRA	1.000	BPE

904 etxebizitza eta 96 zuzkidura-bizitoki aurreikusten dira

Garatu beharreko eremu nagusia San Miguel Anaka da. Bertan, Eusko Jaurlaritzak 2 lursailen jabetza du, eta gehienez 447 etxebizitza eraiki daitezke, birpartzelazio-proiektuaren hasierako onarpenaren arabera.

Era berean, Eusko Jaurlaritzak Alei (hitzarmena sinatuta dago jada), Lastaola-Postaetxea, Mendipe eta Larreandi eremuetako sustapen publikoa egin ahal izatea ere mahai gainean dago; hirurak, lursaila lagata.

Bestetik, Emigrazioko Eraikinaren alokairua (zuzkidura-bizitokiak) eta Lucas de Berroako eta Kale Nagusiko alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea aurreikusten du Udalak, IRUNVIren bidez.

Honako hau da askotariko eremuak egoki garatzeko proposatutako finantza-esparrua:

EREMUA	FINANTZAKETA
SAN MIGUEL ANAKA	440 EUSKO JAURLARITZA - 172 BESTERENTZEA - UDALAREN KAPITALAREN GAINERAKO TRASFERENTZIA + EJ-REN ALOKAIURAKO DIRULAGUNTZEN SUSTAPENA
KORROKOITZ	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA (8 BIRKOKATZE IZAN EZIK)
ALEI	EUSKO JAURLARITZARI LAGATA
LASTAOLA-POSTAETXEA	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA
MENDIPE	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA
ALBERTO LARZABAL	EUSKO JAURLARITZARI LAGATA
LARREANDI	EUSKO JAURLARITZAREN LAGAPENA
EMIGRAZIOKO ERAIKINA	UDALAREN KAPITALAREN TRASFERENTZIA + EUSKO JAURLARITZAREN ALOKAIURUA SUSTATZEKO DIRULAGUNTZAK
LUCAS DE BERROA	UDALAREN KAPITALAREN TRASFERENTZIA + EUSKO JAURLARITZAREN ALOKAIURUA SUSTATZEKO DIRULAGUNTZAK
KALE NAGUSIA 7,9	UDALAREN KAPITALAREN TRASFERENTZIA + EUSKO JAURLARITZAREN ALOKAIURUA SUSTATZEKO DIRULAGUNTZAK

Alokairuen merkatuan Bitartekaritza Programak Sustatzeari dagokionez, alokairu-merkatuan esku hartzera bideratuta dauden neurrien multzoaren xedea da etxebizitza hutsen mugikortasun-programak ezartzea, eta alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzea, baita Irunen dagoen higiezinaren parkearen erabilera efizienteagoa egitea ere.

2024-2027 aldian garatu beharreko ekintzarik adierazgarrienen artean hauek daude:

- Herrian Bizigune eta ASAP programei buruzko informazioa ematen jarraitzea, eta eskuratutako etxebizitzan (berritzeko edo egokitzeko beharra dutenak) baldintzak hobetzen laguntzeko aukera aztertzea, udalerrian bizi diren pertsonen esleitzuz gero.

- Maiatzaren 10eko 1/2024 Foru Arauak, azken maiatzaren 17ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuak, 12/1989 Foru Arauaren 15.1.e) artikulua aldatu du, eta hobari-ehuneko 100eko 99ra arte handitu du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan edo irailaren 17ko 144/2019 Dekretuak araututako "ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren esparruan edo antzeko beste autonomia, foru edo udal plan eta programa batzuen esparruan Eusko Jaurlaritzaren programetan lagatzen diren ondasun higiezinatarako. Horregatik, Irungo Udalak konpromisoa hartzen du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako "Bizigune" Etxebizitza Hutsaren Programaren esparruan Eusko Jaurlaritzaren programetan lagatzen diren ondasun higiezinatarako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuota osoaren hobariaren gehikuntza izapidetzeko, 12/1989 Foru Arauaren 15.1.e) artikuluan aurreikusitako gehienekora arte.
- Irunvik Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen bat sinatu ahal izatea planteatzen da, etxebizitza hutsen jabe diren pertsonak beren etxebizitza Bizigune edo ASAP programan sar dezaten sustatzeko, eta programa horietan sartu ahal izateko beharrezkoak diren obrak egin ditzaten, Eusko Jaurlaritzarena osatuko duen dirulaguntza eskainiz. Akordio horrek baldintzatzaile bat izango du: programan jartzen diren etxebizitzak bizikidetzaren unitateetara bideratuko dira, baldin eta kideetako batek gutxienez urtebete badarama Irunen erroldatuta.
- Hutsik dauden etxebizitzetako OHZren gaineko % 150 erretegia aplikatzen jarraitzea.
- Babes ofizialeko etxebizitzekin lotutako eraikinei, instalazioei edo obrei % 95eko hobaria ematea, betiere Administrazio Publikoek sustatuak badira, eta alokairuko etxebizitzak garatzeko hitzarmen espezifikotara jasotakoa baztertu gabe.
- Lokalak etxebizitza bihurtzearekin lotuta egiten den kontrolarekin jarraitzea, eta jabeen komunitateak erabilera-aldaketa horren berri duela eta baimentzen duela bermatzea.

2. ARDATZA. Etxebizitzen eraikinen parkearen eta hiri birgaitzearen gaineko jarduketak

Esku hartu nahi da lehendik dagoen bizitegi-parkean, haren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko, eraginkortasun energetikoa hobetzeko eta hainbat fenomeno ugaritza saihesteko, hala nola baimendu gabeko erabilera turistikoko etxebizitzak; izan ere, eraikitako parkearen funtzio sozialari kalte egiten dio horrek.

Birgaitzeari dagokionez, premisa da dirulaguntza ekonomikoak eta fiskalak uztartzeak etxebizitzak birgaitzea sustatzen duela eta, hala, Irungo etxebizitza-parkea jasangarriagoa, irisgarriagoa eta bizigarriagoa bihur daitekeela.

Hala, honakoa da Irungo planteamendua:

- IRUNVIren jarduerarekin jarraitzea, Birgaikuntzako Hirigintza Elkarte gisa eta Eusko Jaurlaritzaren erakunde kolaboratzaile gisa, ekitaldi bakoitzean eskuragarri dauden Europako funtsen kargurako ohiko eta ezohiko laguntzen tramitazioan.

Zentzu horretan, Irungo biztanleentzat, jabeen komunitateentzat eta profesionalentzat erreferentziazko informazio- eta aholkularitza-puntua izan nahi du IRUNVIk, eskuragarri dauden laguntzen eskaerak tramitatzea eta horiek lortzea erraztuz.

- Udal-laguntzen lerroa mantentzea, erkidego mailako programen osagarri gisa, birgaitze estrukturalarekin, irisgarritasunarekin eta eraginkortasun energetikoaren hobekuntzarekin lotutako behar zehatzei erantzuteko.
- EIOZ eta OHZ udal-zergetan aurreikusitako hobari fiskalak aplikatzen jarraitzea; zehazki, etxebizitzen eta eraikinen eraginkortasun energetikoa hobetzeko neurriak ezartzea sustatzen duten hobariak.

Bestetik, baimendu gabeko erabilera turistikoko etxebizitzak kontrolik gabe ugaritza prebenitzeko, honako ekintzak aurreikusten dira:

- Udalerriko etxebizitza turistikoen etengabeko jarraipena eta zaintza egitea.
- Jabeen komunitateei komunikatzeko eta informatzeko jarduera motaren bat egiteko aukera planteatzea, pisu horiek ezartzea mugatu edo debekatu ahal izateko.
- Ordenantza bat eta/edo HAPOn arau urbanistiko orokorren aldaketa bat egiteko aukera aztertzea.

3. ARDATZA. Prestazio sistema, alokairurako laguntzak eta kolektibo kalteberak babestea

Merkatu librea sarbiderik ez duen eskariarekin alderatua, etxebizitza eskuragarrien eskaintza oso txikia da. Hori kontuan hartuta, etxebizitza ordaintzeko zailtasun gehien dituzten pertsonentzat eta familientzat modu subsidiarioan eskaintzen diren laguntza eta prestazioen gaineko jarraipena indartzea da helburua, baita bizitegi-bazterkeria jasateko arriskuan dauden kolektiboek zuzendutako baliabideen gaineko jarraipena ere.

Hori aintzat hartuta, interesa duten pertsonen etxebizitzarekin lotutako laguntzen gaineko informazioa izateko baldintzak bermatuko dira. Udaleko zerbitzu teknikoei dagozkien eskaerak zuzenean kudeatuko dira, eta Aldundiari edo Eusko Jaurlaritzari bideratuko zaizkie haien eskumeneko programak.

Eusko Jaurlaritzari interesatuz gero, IRUNVI prest dago erkidego mailako laguntza eta prestazioen gaineko informazioa emateko ekintza zehatzak hitzartzeko.

Etxebizitzarekin lotuta, dirulaguntzen eta prestazioen sistema programa hauek osatzen dute:

- Gazteen Emantzipaziorako Eusko Jaurlaritzaren Laguntzak: Gaztelagun eta Emantzipa.
- Eusko Jaurlaritzak gizarte-bazterkeria arriskuan dauden kolektiboentzako ematen dituen laguntzak, etxebizitza faltagatik: Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE).
- Tentsio eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak: alokairuaren prezioaren hazkundera mugatzeko eta errentariak babesteko neurriak.

4. ARDATZA. Gobernantza sistemak eta erakundeen koordinazioa.

Erakundearteko koordinazio-sistemak indartzea da helburu nagusia, aurreikusitako 3 urteetan zehar Planean adostutako askotariko ekintzak eta konpromisoak modu eraginkorrean gauzatu ahal izateko.

Datozen urteetan sustapen publikoko jarduera bizia egitea espero da. Hori dela eta, koordinazio-tresnek bizkorak eta eraginkorrak izan behar dute erabakiak hartzeko eta jarduketari jarraipena egiteko orduan.

Ondorioz, memoria honen 4.2. atalean aipatutako kudeaketa-tresnak aktibatuta (IRUNVIren zerbitzu integrala etxebizitza- eta birgaitze-gaietan, erreferentziako udal-erakunde gisa; kolaborazioa esleipen-prozedurak aplikatzean; eta jarduketari finantzaketa-esparru koordinatua), honako hauek izango dira gobernantza arloko lan-esparruak:

- planaren exekuzioaren jarraipena egiteko eta koordinatzeko batzordea, udalaren zein Eusko Jaurlaritzaren parte-hartzearekin. Horien zeregin nagusia izango litzateke administrazio eskudunek aurrekontuan sartu beharreko laguntza eta finantza-neurri guztiak definitzea eta haien egutegia egitea, jarduketak gauzatuko direla bermatzeko.
- Jarraipena eta ebaluazioa: Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen tentsio eremuak izendatzeko adierazleen urteko jarraipena egitea. Adierazleen jarraipena eginez, Planaren urteko jarraipena eta ebaluazioa egin daiteke, abian jartzen denetik hamabi hilabete igarotakoan.

5 ONDORIOAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, etxebizitzaren arazoaren lurralde-aniztasuna aitortzen du, eta etxebizitza arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko aukera aurreikusten du, biztanleentzako etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko legez gaitutako administrazioa Eusko Jaurlaritzak da, eta haren baitako etxebizitza arloko sailak berariaz gaitutako prozedurak aukera ematen du udal-erakundeak berak has dezan izendapenaren eskaera. Horretarako, honakoak idatzi eta igorri behar ditu udalak: udalerriko eskaintzaren eta eskariaren egoeraren diagnostikoa; etxebizitza eskuragarrien eskaintzaren defizita zuzentzeko edo egoerari buelta emateko neurrien plan espezifikoak; eta eskaeraren jatorriari buruzko justifikazio-memoria.

Horretan oinarrituta, "Irun. Etxebizitzaren diagnostikoa eta plana. Emaitzen txostena" eta "Irun bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzearekin lotutako neurrien plan espezifikoak" dokumentuekin batera aurkeztutako memoria honek ongi justifikatzen du Irungo udalerrira bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko beharra, 1. irizpidea (alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan) eta 2. irizpidea (errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa) betetzen direla egiaztatzen baitu. Inguruabar horien ondorioz, oso zaila da prezio eskuragarria duten etxebizitzak eskuratzea zein mantentzea, eta modu negatiboan eragiten diete Irungo udalerrira osoan bizi diren biztanleei; bereziki, familia berriak osatu nahi dituzten pertsona eta bizikidetzak-unitateei.

Horrela, eta herri-administrazioek etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko neurri espezifikoak modu planifikatuan hartzen dituzten bitartean, 3 urteko hasierako epean, ezinbestekoa da prezioen goranzko bilakaera geldiaraziko duten tresnak izatea, batez ere alokairu-merkatu librean. Tresna horiek maiatzaren 24ko 12/2023 Legean daude aurreikusita, etxebizitzarako eskubideari buruzkoan.

Horregatik guztiagatik, eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Irungo Udalak planteatutako eskaeraren aldeko ebazpena emateko eskatzen da, Irungo udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu aitortzen duen aginduaren bidez, gutxienez honako erabaki hauek jasotzen dituen:

1. Irun udalerrria, oro har, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea.
2. eremu horretarako esleitzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitza-eskubidearen aldekoak, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatutako eremuetan aplikatzea aurreikusten dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak.
3. izendapenean eta hura garatzeko egutegian ageri diren desorekak zuzentzeko proposatutako "Neurrien plan espezifikoa" onartzea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta.