



LASARTE-ORIAKO
ETXEBIZITZA PLANA
TENTSIO EREMU
IZENDATZEKO

Plana

2024ko iraila

Egilea:

**Eikertalde**

AURKIBIDEA

1.-	NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK	3
2.-	NEURRIEN BERARIAZKO PLANAREN ESKEMA OROKORRA	5
	2.1.- Misioa eta bisioa	5
	2.2.- Helburu espezifikoak	6
	2.3.- Planaren egitura eta edukia	7
3.-	KRONOGRAMA	27

1.- NEURRIEN PLANAREN AURREKARIAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- NEURRIEN BERARIAZKO PLANAREN ESKEMA OROKORRA

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

2.1.- Misioa eta bisioa

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

Lasartearrei etxebizitza eskuragarrietarako sarbidea eskaintzea, Etxebizitza Plan hau ezarriz, gazteen eta etxebizitza ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsona guztien emantzipazio-aukerak areagotzeko.

BISIOAK, bestalde, planean jasotako jarduketak gauzatzen amaitzean Lasarte-Oriak zer egoeratan egotea espero duen definitzen du.

Datozen urteetan, lehen etxebizitza eskuratu nahi duten lasartearrek eta dagoeneko etxebizitza batean bizi direnek diru-sarreraren % 30 baino gehiago ez bideratu behar izatea etxebizitza ordaintzera.

2.2.- Helburu espezifikoak

1. *Babestutako etxebizitzaren sustapena bultzatzea eta etxebizitza eskuragarrien eskaintza areagotzea, Lasarte-Oriako pertsonarik eta familiarik zaurgarriek eta etxebizitza ordaintzeko gehiegizko ahalegina egin behar dutenek etxebizitza eskuratzeko eta ordaintzeko bizi duten egoera hobetu ahal izateko, batez ere, gazteen egoera eta baliabide ekonomiko gutxien dituzten pertsona eta familiaena.*
2. *Lasarte-Oriako etxebizitzaren parkea hobetzea sustatzea, birgaitzea, irisgarritasuna eta efizientzia energetikoa bultzatuz, Lasarte-Oriako etxebizitzaren kalitatea, jasangarritasuna eta egokitzapena hobetzeko, eta hala, etxebizitzak herritarren behar aldakorretara egokitzeko.*
3. *Lasartearrek etxebizitzaren arloko informazioak xeheena eta beren beharretara egokitzen dena eduki ahal izatea, ikuspegi integral batetik; etxebizitza ordaintzen laguntzeko dirulaguntzetarako sarbidea izateko, birgaitzeko dirulaguntzak jasotzeko, zerga-pizgarriak, etab.*
4. *Erakundeen arteko kudeaketa- eta koordinazio-sistemak hobetzea, baita lankidetzaren publiko-pribatua ere, politika sozialaren eta etxebizitzaren diseinu eraginkorragoa lortzeko eta etxebizitza-merkatuaren inpaktu soziala arintzeko neurrien gaineko kudeaketa eta ezarpen hobea egiteko, batez ere pertsonarik eta familiarik zaurgarrienen kasuan.*

2.3.- Planaren egitura eta edukia

Plana, nagusiki, 4 ardatzetan egituratuta dago:

- 1.- ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
- 2.- ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA
- 3.- PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEAK
- 4.- ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA

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

1. ARDATZA

ETXEBIZITZA ESKURAGARRIAREN SUSTAPENA

1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegiatarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oriako etxebizitza-gaitasunaren plangintza oso gertu dago amaierako zehazpenetik, udalerriko HAPOren behin betiko onespenerekin. 2023ko ekainaren 2an onartu zen behin-behinean plan hori.

Etxebizitza eskuragarrien sustapenerako jarduketa nagusiak HAPO berriak eta hura garatzeko antolamendu xeheak gaituko ditu. Hortaz, dagoeneko abian dauden beste jarduketa batzuei egin dakizkiokeen erreferentziak gorabehera, datozen 15 urtetarako Lasarte-Oriako hiri-konfigurazioa HAPOn dago definitua. Hala, planaren indarraldia, 2036ra arte, bat dator Euskadiko Etxebizitzaren Itun Sozialean aurreikusitako helburuak lortzeko aurreikusten den urtearekin.

Hala, HAPO berriak etxebizitza-eskaintza handitzea proposatuko du, bai babes publikokoa (% 46), bai librea (% 54). Hasiera batean, honela egongo da banatuta:

Bizitegi-eskaintza gehigarria (etxebizitza kopurua)

ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Zabaleta berri	30	18	48
Zatarain	96	28	124
Cocheras	358	535	893
Oria-Gain	100	0	100
Pza. Kontzejutxiki	0	48	48
Beko errota	0	50	50
Geltoki 7-9	0	8	8
Mayor 13	0	2	2
Mayor 39	0	2	2
TOTAL N° Viviendas	584	691	1.275
TOTAL (%)	46	54	100

1.275 etxebizitza berrien eskaintza LAGen ezarritako gutxiengoa (810) baino askoz ere handiagoa da eta horietan aurreikusitako gehiengoa baino txikiagoa (15 urterako 2.522 eta 8 urterako 1.506).

Babes publikoko etxebizitza garatzen den jarduketan xehetasuna hurrengo atalean dago.

1.1.1. ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala eta Eusko Jaurlaritza

- **ORIA-GAIN (16 HE):**

Oria-Gain eremua udalaren titulartasuneko lurzoru urbanizagarria da eta Plan Orokor berriak aurreikusten du eraikigarritasun guztia babes publikoko etxebizitzetara bideratzea. Hala, hasiera batean aurreikusitako batez besteko 300 m²(t)ko 38 etxebizitza libreak baztertu egin dira.

Eremu horretan garatuko den proiektua bereziki garrantzitsua da; izan ere, Eusko Jaurlaritzarekin batera sustatuko da eta alokairu sozialeko 100 etxebizitza sustatuko ditu. Horietatik 40 "etxebizitza produktiboak" izango dira (2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arabera) eta gazteei bideratuta egongo dira. Jarduera profesionalerako espazio bat, coworkingerako eremu komun bat eta baratze ekologikoen beste espazio bat izango dituzte.

Eremua garatzeko Plan Partziala onartuko da. Horri dagokionez, Udalaren eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren artean sinatutako lankidetzaren ondorioz, azken horrek Plan Partziala, JUP, Hirigintzako Proiektua, Oinarrizko Proiektua, Azterketa Energetikoa, Eraikuntza Exekutatzeko Proiektua, Zuzendaritza Fakultatiboa eta Hirigintzako eta Eraikuntzako Obren Segurtasunaren eta Osasunaren Koordinazioa esleitu ditu.

- **GARAJEAK (11 HE)**

Hiri Antolamendurako Plan Orokorra 893 etxebizitza eraikitzea aurreikusten du hiri-eremu horretan. Horietatik % 40 babes publikoko etxebizitzak izango dira; 180 etxebizitza inguru babes sozialekoak, alokairuan, eta 180 tasatuak (% 20+% 20).

Eremuaren exekuzioa etxebizitzaren sustapenetik harago doa; izan ere, lehen jarduera ekonomikoetara bideratuta zegoen hiri-espazioa etxebizitzaren eremu gisa integratzea dakar.

Jarduketa Urbanizatzailearen Programa (JUP) idaztea aurreikusten da. Udalak egin eta aurkeztu beharko du gehienez ere urtebeteko epean, Plan Orokorra behin betiko onartzen den unetik zenbatzen hasita.



- **ZABALETA BERRI ETA ZATARAIN**

Hainbat etxebizitza-lursailen lizentziak eskatzea falta da oraindik, bere garaian horretarako onartutako Plan Partzialen arabera.

Oraindik lizentziarik ez duten eta exekutatzeko dauden etxebizitzaren eskaintza 172 etxebizitza berrikoa da (48 Zabaleta Berrin eta 124 Zatarainen). Horietatik % 73 babes publikoko etxebizitzak dira.

Bi eremu horietan, neurri plan honen indarraldian, babes publikoko 126 etxebizitza garatuko dira, lehenago besterendu ziren lurzorua udal ondareko lurzoruetan.

Zatarainen, salmentan dauden babes sozialeko 96 etxebizitzaren sustapen pribaturako 3 partzela esleituko zaizkie 2024an Etxebiden inskribatutako etxebizitza-eskatzaileri.

Zabaleta Berrin, babes sozialeko 30 etxebizitzatarako bizitegi-ahalmena duten 2 partzela. Dagoeneko esleitu dira eta eraikitzen ari dira.

1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala eta Eusko Jaurlaritza

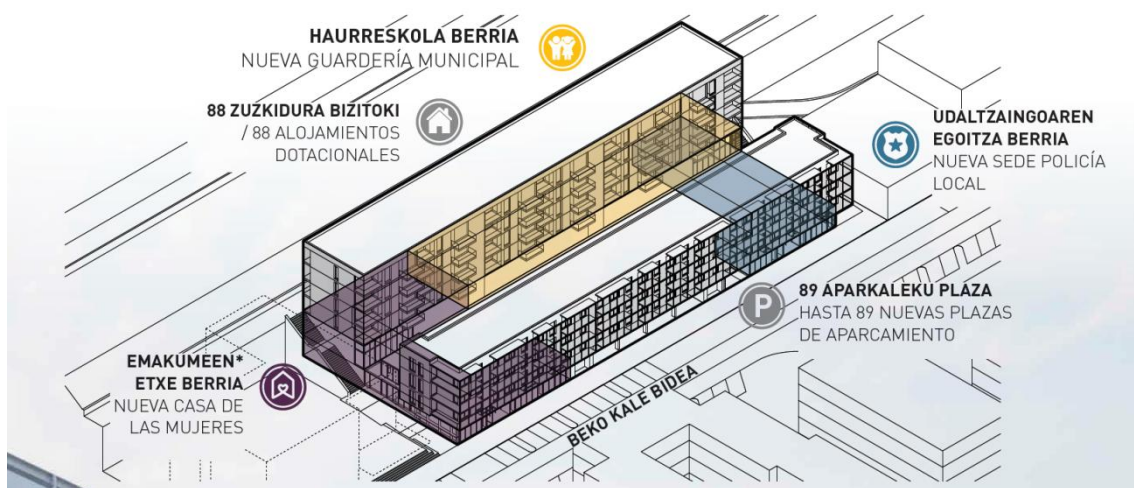
Sustapenik garrantzitsuena egun Maialen Chourraut kiroldedia dagoen lursailean egingo da. Bertan, alokairuko 88 zuzkidura-bizitoki eraikitzea aurreikusten da, gazteentzat eta adinekoentzat.

Jarduketa hori gauzatzeko, doan lagako zaio lursaila Eusko Jaurlaritzari eta 2024ko ekainaren 7ko 68/2024 ebazpenaren bitartez berriki argitaratu den hitzarmenean administrazio bakoitzarentzat aurreikusita dauden betebeharrak zehaztuko dira.

Hala, Eusko Jaurlaritzak konpromisoa hartzen du jarduketa hauek egiteko:

- Garapenerako beharrezkoak diren hirigintzako dokumentu guztiak idaztea. (Plan Berezia edo Azterketa Xehea, Eraisketa Proiektua hala badagokio eta Oinarrizko Proiektua eta eraikuntza berria Exekutatzeko proiektua).
- Hala badagokio, eraisketa-obrak, eraikuntza-obrak eta zuzendaritza fakultatiboak kontratatzea.
- Doako lagatze administratiboa egitea Lasarte-Oriako Udalaren alde, lokalak udal-ekipamenduetarako erabili ahal izateko.

Ondorioz, eraikin berri bat diseinatuko da eta aurreikusitako zuzkidura-soluzioak izateaz gain, hainbat udal-ekipamendu izango ditu, hala nola Emakumeen Etxea, udaltzaingoaren instalazio berriak eta hartzaindegi berri bat sortzeko lokal bat.



1.2. ESTRATEGIA Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Eusko Jaurlaritzaren Bizigune programa aitzindaria da estatuan eta hamarkadak daramatza hutsik dauden alokairuko etxebizitzak merkatutik ateratzen saiatzen, betiere, bertan, Etxebiden babes ofizialeko etxebizitzaren eskaera egin duten pertsonak eta familiak bizi ahal izateko. Programa horren bitartez, Eusko Jaurlaritzak ordaintzen du zuzenean jabeen alokairua.

Kudeaketa autonomikoa duen programa da eta titulartasun pribatua duten etxebizitzak atxikitzen ditu Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden pertsonen edo bizikidetzak-unitateen errentamendu-eskaerei erantzuteko.

Halaber, Eusko Jaurlaritzaren ASAP programak etxebizitza hutsak mobilizatzen ditu jabeen eta errentarien arteko bitartekaritzaren bidez, baina kasu honetan, Eusko Jaurlaritzak ez du zuzenean ordaintzen alokairuaren zenbatekoa.

Honako ekintzek osatuko dute estrategia hori:

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

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

OHZren gainkargua aplikatzeko beharrezko informazioa erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzetara buruzkoa da, jakina den moduan. Egindako diagnostikoan zehazten den moduan, egindako errolda-azterketan hauteman da 673 etxebizitzatan ez dagoela inor erroldatuta, hau da, Lasarte-Oriako etxebizitzaren parkearen % 7,8an.

Nabarmendu beharrezkoa da etxebizitza batean pertsona bakar bat ere erroldatuta ez egoteak ez duela esan nahi halaberrez hutsik dagoenik, baina beste udalerrri batzuetan egindako azterketek erakusten dutenez, horien ehuneko handi bat hutsik daudela ondoriozta daiteke.

Nolanahi ere, ehuneko horrek adierazten du etxebizitza hutsen intzidentzia ez dela altuegia eta Euskadiko dimentsio horretako udalerrien batez bestekoaren azpitik dago, baina kontsumoei edo antzekoei buruzko datuekin egindako azterketa espezifiko baten bidez berretsi beharko litzateke.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Lasarte-Oriako etxebizitzaren parkearen erabilera mailari eta zehazki udalerriko etxebizitza hutsen egoerari buruzko azterketa bat egitea planteatzen da, halako etxebizitza moten eta tipologia ugarien intzidentzia eraginkorra zein etxebizitza hutsen ezaugarriak aztertzeko.

Horretarako, uraren kontsumoak erabiliko dira etxebizitza-parkearen erabilera-adierazle gisa, erkidegoko araudian ezarrita dagoen moduan. Hala, hutsik dauden etxebizitzak hautemango dira (bi urte baino gehiagoz jarraian hutsik daramatenak eta okupatuta ez egoteko ezinbesteko arrazoirik ez dutenak).

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Diagnostikoaren azken atalean zehazten den moduan, Bizigune programa ezarrita dago dagoeneko Lasarte-Orian eta **44 etxebizitzak hartzen dute parte. Horrez gain, 2 etxebizitza ASAP programaren barruan daude.**

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Helburua da herritarrentzako eta etxebizitzaren jabeentzako informazio- eta komunikazio-sistemak indartzea, esaterako, errolatutako pertsonarik ez dagoen etxebizitzaren jabeentzat. Ekintzetako bat da gutunak bidaltzea programa ezagutarazteko, OHZren zerga-pizgarrien berri emateko, eta Bizigune eta ASAP programen abantailak azaltzeko.

1.2.3. ekintza. Bizigune, alokairu sozialeko udal-etxebizitzak atzemateko programa espezifiko

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oria izan zen 'udal-bizigunera' gehitu zen Euskadiko lehen udalerrria, 2018an. Etxebizitza Sailak abian jarritako programa espezifiko da eta helburua da udal-titulartasuneko etxebizitzak atzematea eta alokairuko merkatu librerako sarbidea izan ezin dezaketen pertsonen esku jartzea.

'Udal-bizigunea' programarekin, Etxebizitza Saila eta, zehatzago Alokabide, arduratzen da alokairuaren alderdi guztietan, bai maila teknikoan, bai errentariekin izan beharreko harremanetan. Halaber, bera arduratzen da esleipen-zerrendaz eta -prozesuaz, errentak kalkulatzeko eta kobratzeaz, zerbitzuen kontratazioez, intzidentziei erantzuteaz eta etxebizitzaren mantentze-lanez eta egoeraz.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Egun, Lasarte-Oriako Udalak lagatuko udal-titulartasuneko 44 etxebizitza daude eta Alokabidek kudeatzen ditu. Etxebizitzaren erregistroan alokairuko etxebizitzaren erregistratzaile gisa izena eman duten pertsonen eta hiru urtez gutxienez Lasarte-Orian errolatuta egon direnei alokatzen zaizkie. Ekintza horrekin jarraitzea eta programan kudeatutako etxebizitza-kopurua handitzea planteatzen da.

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

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oriak hainbat zerga-neurri ditu dagoeneko udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzen laguntzeko. Neurri horiek Biziguneraren parte diren etxebizitzentzako % 50eko pizgarria eta errolatutako pertsonarik gabeko etxebizitzentzako gaitzargua uztatzen dituzte.

- Pizgarriak OHZn: % 50eko hobaria dago "Etxebizitza Hutsaren Programarako" edo Etxebizitza Librean Alokairu Merkatuko bitartekaritzarako lagatuko higiezinentzat, baita erkidegoko, aldundiko edo udalerriko beste etxebizitza-plan eta -programa batzuetarako lagatuko higiezinentzat ere.

- Gainkarguak OHZn: Alokairuaren edo erabilera-lagatzearen bidez, subjektu pasiboaren edo hirugarrenen ohiko bizitokia ez diren bizitegi-erabilerako ondasun higiezinaren gainean aplikatzen den zergaren kuota likidoaren % 50eko gainkargua dago. Hala ere, gainkargu hori ez da aplikatu orain arte. Horri dagokionez, Euskadiko araudiak aurreikusten duen etxebizitza hutsaren kanona martxan jarri arte ezartzea planteatzen da, etxebizitza hutsak mobilizatzeko estrategia sendoagoa eta eraginkorragoa baita hori.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

Espezifikoki, OHZren hobaria zergaren kuota likidoaren % 100era igotzeko aukera aztertzea planteatzen ari da, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programetan parte hartzen duten etxebizitzetarako.

Gainkarguaren kasuan, Ondasun Higiezinaren Zergaren gaineko kuota likidoaren % 100era arte handitzea eta datozen hilabeteetan aplikatzea planteatzen da, kanona indarrean sartzen den arte.

1.2.4. ekintza. Eraikinetako behe solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oriako aspalditik dago dagoeneko etxebizitzaren beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza arautzaile bat.

Ordenantza horretan xedatzen den moduan, beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko baimen horren xedea da, besteak beste eta funtsean, kasu honetan, Ordenantza horrek eragindako lokalek osatutako hiriko ondare eraikia modu erreal eta eraginkorrean erabiltzea, garapen jasangarrirako printzipioarekin bat etorritik. Printzipio horrek existitzen denaren erabilera optimizatzea eskatzen du, modu eraginkor eta errealean erabiliz.

Beste baldintza batzuen artean, lokalek aplikagarriak diren xedapenetan ezarritako bizigarritasuneko baldintzak, eraikuntzaren kalitatearenak, instalazioen funtzionalitatea, irisgarritasuna, intsonorizazioa eta isolamendua eta abar bete behar dituzte.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

2. ARDATZA ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

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

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

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Donostia gertu egoteak ekar dezake etorkizunean Lasarte-Orian etxebizitza turistikoen erabilera handitzea. Turismoaren eskariaren presio propioak edo Donostian jarduera ekonomiko mota hori mugatzeak presio handiagoa eragin dezake Lasarte-Oria moduko udalerrietan.

Nolanahi ere, jarduera mota horren presentzia ez da handia oraindik Lasarte-Orian. Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, Eusko Jaurlaritzako jarduera turistikoen erregistroan 23 etxebizitza turistiko daude erregistratuta. Azken 15 hilabeteetan erregistratu dituzte horietako 11.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Nolanahi ere, zuhurtziagatik, interesgarria da negozio horien presentzia monitorizatzen saiatzea, bizitegi-erabilerako etxebizitzak murrizten baitituzte. Alde horretatik, Espainiako Auzitegi Gorenak baimena eman die jabeen komunitateei beren eraikinean pisu turistikoak instalatzea debekatzeko. Estatu osoan aplikagarria da neurria¹.

Hiru ekintza mota egitea planteatu da:

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

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

2.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea

2.2.1 ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

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

Horretarako, hiru dirulaguntzen lerro daude:

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

Eskainitako laguntza motak

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

2.2.2 ekintza Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga- neurriak

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oriako Udalak % 90eko hoberia aplikatzen du EIOZn hauentzat:

- Babestutako birgaitzearen ondorioz egindako eraikuntzak, instalazioak eta obrak, betiere, Eusko Jaurlaritzak dirulaguntza ekonomikoren bat esleitzen badu (mailegua eta/edo dirulaguntza). Hoberiaz gozatu ahal izateko, Udalak aurkeztutako aurrekontuaren eta Eusko Jaurlaritzan aurkeztutako fakturen arteko aldea ezingo da % 20tik gorakoa izan. Gainera, Udalean eta Eusko Jaurlaritzan aitortutako obrek eta gremiok berdinak izan beharko dute.
- Muga arkitektonikoa kentzea, betiere, eraikuntzak, instalazioak edo obrak egiten diren higiezinako bizilagunen batek 70 urte edo gehiago baditu edo elbarritasuna duela adierazten duen ebazpena aurkezten badu, elbarritasun-maila adieraziz.

Halaber, EIOZn % 50eko hoberia aplikatzen du kasu hauen barruan sartzen diren eraikuntzentzat, instalazioentzat eta obrentzat:

- Eraikinetako estalkiak eta fatxadak hobetzeko obrak
- Ingurumena hobetzeko ekintzat, betiere, Eusko Jaurlaritzak edo Foru Aldundiak dirulaguntzaren bat esleitzen badu.
- Babes Ofizialeko etxebizitzaren, lokalen eta garajeen eraikuntzak.

Horrez gain, OHZren kasuan, zergaren kuota osoaren % 20ko hoberia aplikatuko da eguzki-energiaren aprobetxamendu termikorako edo elektrikorako sistemak instalatu dituzten ondasun higiezinatarako. Hoberi hori jasotzeko, beroa sortzeko instalazioen kolektoreek Administrazio eskudunaren dagokion homologazioa izan beharko dute.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Helburua da OHZtan eta EIOZn dagoeneko indarrean dauden hoberiak mantentzea, eta hoberi horiek beste jarduketara mota batzuetara eta birgaitze-obretara zabaltzea.

2.2.3 ekintza Efizientzia energetikoaren eta irisgarritasunaren arloko Lasarte-Oriako Udalaren dirulaguntzak eta kolektibo zaugarriak

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oriako Udalak dirulaguntzen zenbait lerro ditu udalerriko eraikin eta etxebizitzetan efizientzia energetikoa, irisgarritasuna eta eraikinen birgaitzea sustatzeko.

A. Udal-mugarteko eraikinetan eta etxebizitzetan energia-hobekuntzako jarduketak egiteko dirulaguntzak. Dirulaguntza horiek hainbat jarduketa mota barne hartzen dituzte (Lasarte-Oriako Udala):

- **Jabekideen elkarteei emandako laguntzak:**
 - Eguzki-energia termikoaren bidez ur bero sanitarioa (UBS) ekoizteko sistema instalatzea. Dirulaguntzaren zenbateko guztia instalazioaren kostuaren % 10 izango da eta 6.000,00 €-ko muga egongo da Jabeen Komunitate bakoitzeko.
 - Berogailu-sistema eta UBS zentralizatua instalatzea biomasaren galdarekin edo beste energia berriztagarri batzuekin, eta, tartean, kontsumo indibidualizatuen kontrolerako banaketa egitea. Dirulaguntzaren zenbateko guztia instalazioaren kostuaren % 10 izango da eta 6.000,00 €-ko muga egongo da Jabeen Komunitate bakoitzeko.

- **Etxebizitzan jabeentzako dirulaguntzak**
 - Existitzen diren galdara indibidualak errendimendu handiko gas naturaleko beste batzuekin ordezkatzeko. Galdara zaharraren orde berri bat instalatzeko dirulaguntza espezifikokoaren zenbateko osoa 400,00 €-koa izango da.
 - Kristalezko itxiturak ordezkatzeko. Kristalezko itxiturak berritzeko dirulaguntzaren zenbateko osoa itzuli beharrik gabeko dirulaguntza izango da eta kontzeptu horregatik egindako inbertsioan diruz lagundu daitekeen kostuaren % 30ekoa izango da. Leihoaren m² bakoitzeko diruz lagundu daitekeen gehieneko zenbatekoa 400,00 €-koa izango da eta, nolana ere, 1.200,00 €-koa gehienez ere etxebizitza bakoitzeko.

B. Igogailuak instalatzeko edo hobekuntza-lanak egiteko dirulaguntza (Lasarte-Oriako Udala)

Igogailuen instalazioei dagokienez:

- Diruz lagundu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten bizitegi-eraikinetan:
- Higiezinaren garaiera: Dirulaguntzen xede diren bizitegi-higiezinaren garaiera beheko solairua gehi solairu bat baino handiagoa izan beharko da oro har (BS+1).
- Higiezinaren antzintasuna: Oro har, dirulaguntza honen xede diren bizitegi-eraikinen antzintasunak 10 urtetik gorakoa izan beharko du

- Mugikortasun-urritasuna duten pertsonak, ibiltzeko, eskailerak igotzeko edo muga arkitektonikoak ekiditeko murriztasuna duten pertsonak (protesiak edo gurpildun aulkiak erabili zein ez), egoera hori etxebizitza okupatu ondoren etorri zaien pertsonak edo hirurogeita hamar (70 urte) urtetik gorakoak bizi diren bizitegi-higiezinetan ez dira baldintza horiek eskatuko.
- Nolanahi ere, beharrezkoa izango da oinarrietan jasotako gainerako baldintzak betetzea

Bizitegi-eraikinetan irisgarritasuna hobetzeko gainerako jarduketei dagokienez:

- Jarduketa guztiak diruz lagundu ahal izango dira oinarrietan jasotako baldintzetan eta derrigorrezkoa izango da horietan jasotako eskakizunak betetzea
Dirulaguntza hori obraren benetako kostuaren % 20ra bitartekoa izango da, BEZik gabe eta ez da dirulaguntza itzuli beharko. Muga hauek izango ditu dirulaguntzak:
 - A) Igogailuak: Igogailu bakoitzeko gehieneko zenbatekoa 10.818,00 €tik gorakoa izango da.
 - B) Aldapak edo antzekoak: Aldapa edo antzeko elementu bakoitzeko gehieneko zenbatekoa ezingo da 1.803,00 €-tik gorakoa izan.
 - C) Beste jarduketa batzuk: Gainerakoan, zenbatekoa 3.606,00 €-koa izango da gehienez ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

2.2.4 ekintza Opengela Basaundi Baliara Jabeen komunitatzeentzako eta norbanako zaugarrientzako dirulaguntzak, begi-eraikinen birgaitze energetikorako

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala eta Eusko Jaurlaritza

2019an abian jarri zen Lasarte-Oriako Basaundi Bailara auzoa birgaitzeko proiektuarekin 4,38 milioi euro mobilizatu dira sakabanatutako 151 etxebizitza birgaitzeko. Proiektuaren barruan sartzan dira bizitegi-eraikinen hirigintza- eta birgaitze-lanak, irisgarritasuna eta efizientzia energetikoa hobetzeko. Horretarako, auzoko bulego bat jarri da martxan bizilagunei hiriko birgaitze-prozesuen gaineko informazioa eta aholkularitza emateko.

Zehazki, proiektuan hainbat dirulaguntza ekonomiko daude Basaundi Bailara kaleko 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 eta 16 zenbakietan kokatuta dauden bizitegi-eraikinentzat, baita egoera ekonomiko zaugarrian dauden pertsonentzako dirulaguntza indibidualak ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

2025ean zehar behintzat, auzoko bulego horrek jarduerarekin jarraitzea aurreikusten da.

3. ARDATZA

PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA

3.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak

3.1.1. ekintza. Gaztelagunen sustapena

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza eta Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

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

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

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

Hauek dira eskakizun orokorrak

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

Gaztelagunen onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. 2023

	18 eta 23 artean	24 eta 29 artean	30 eta 35 artean	Guztira, orokorra
Emakumea	5	19	9	33
Gizona	2	11	4	17
Guztira	7	30	13	50

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA:

2025ean, 2026an eta 2027an estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bitartez..

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

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala eta Eusko Jaurlaritza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

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

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

Hauek dira dirulaguntzaren baldintzak:

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

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

2025ean, 2026an eta 2027an estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Sailak ematen duen informazioaren bitartez.

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

3.2.1. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Guztira, Lasarte-Oriako bizi diren 47 bizikidetzaren unitatek dute aitortuta Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa. Horien artean, 16 bizikidetzaren unitatek jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa. Prestazio horren barruan, laster Etxebizitzarako Prestazio Osagarria alokairurako laguntza bakarria izango da etxebizitza behar handiena duten kolektiboentzat.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboari buruzko informazioa indartzea herritarren arreta-zerbitzuetan eta Oinarrizko Gizarte Zerbitzuetan lan egiten duten profesionali, balizko onuradunak izango diren pertsonari eta familiei informazioa eta orientazioa eskaintzeko.

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

Erakunde arduradunak: Lanbide/ Eusko Jaurlaritza/Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria lotuta dago Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentarekin eta alokairuan bizi diren eta etxebizitza-bazterkeriatik hurbilen dauden kolektiboak dago zuzenduta.

Lanbide da egun prestazio horren kudeaketaz arduratzen den erakundea. Laster Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak kudeatuko du prestazio hori.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Prestazio horrek Lasarte-Oriako pertsona eta familia zaurgarrien artean duen irismenaren jarraipena egitea, eta Etxebizitzaren Prestazio Ekonomiko berriaren eraldaketaren jarraipena egitea planteatzen da.

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

3.3.1. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Beste dirulaguntza batzuk ez bezala, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak udalek kudeatzen dituzte zuzenean Gizarte Zerbitzuen bidez.

Laguntza horiek ez die soilik alokairu-erregimenean bizi diren eta etxebizitza-bazterkerian dauden pertsonen eta familiei ematen estaldura, baita jabetza-erregimenean bizi direnei eta hipoteka ordaindu ezin dutenei ere. Egun, hau izan da 2024ko GLLen irismena:

- Alokairuko etxebizitzarentzako GLL: 42 bizikidetzaren unitatek jaso dute laguntza.
- Hipoteka ordaintzeko GLL: 14 dirulaguntza eman dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Planteamendua da etxebizitza-bazterkeriaren arriskuan dauden pertsonen artean etxebizitza ordaintzera bideratutako Larrialdietarako Dirulaguntzen kudeaketarekin jarraitzea. Halaber, Eusko Jaurlaritzak kudeatzen dituen prestazioekin zer nolako bateragarritasun-maila duten aztertzea da xedea.

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

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

Lasarte-Oriako Udalak tutoretzapeko bi etxebizitza dituzten logelak behar diren larrialdietarako, etxebizitza-bazterkeriaren egoerarik larrienei erantzuteko, eta Gizarte Zerbitzuek kudeatzen dituzte.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Baliabide mota horien eskaintzarekin jarraitzea planteatzen da. Zehazki, zaintzapeko hirugarren etxebizitza bat zabaltzeko prestutasuna egongo da, eta horretarako aurrekontu-esleipena badago.

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

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

Erakunde arduradunak: Eusko Jaurlaritza/Lasarte-Oriako Udala

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

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

4. ARDATZA

ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA

4.1. ESTRATEGIA Etxebizitzaren arloan informazioa emateko eta koordinatzeko sistemak

4.1.1 ekintza. Planaren jarraipena eta koordinazioa egiteko Pilotatze Taldea eta Batzordea

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala eta Eusko Jaurlaritza

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

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

Helburua da **Planaren jarraipen- eta koordinazio-batzorde** bat sortzea, Lasarte-Oriako Udalak zein Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak parte har dezaten, baita barneko pilotatze-talde batek ere. Udalak zuzendutako barneko pilotatze-taldearen kasuan, alkateak eta hirigintza-sailak parte hartzeaz gain, planeko neurri eta ekintza batzuez arduratzen diren gainerako sailek eta departamentuek ere hartu ahal izango dute parte, esaterako, Gizarte Zerbitzuek.

Hasiera batean, bilerak sei hilean behin egitea planteatzen da, bai Batzordearen kasuan, bai Pilotatze Taldearen kasuan. Eusko Jaurlaritzak ezin badu batzordean parte hartu, jarraipen- eta ebaluazio-txostenak Etxebizitza Sailari igorriko zaizkio aldizka.

4.1.2 ekintza Herritarrentzako informazio-zerbitzuak indartzea

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Informazio-zerbitzuak eta herritarren arretarako zerbitzuak aztertzea eta indartzea planteatzen da, jarduketa-lerro hauekin:

- Birgaitzearen, efizientzia energetikoaren eta irisgarritasunaren arloko hainbat dirulaguntza eta laguntzari buruzko informazioa.
- Birgaitze-obren zerga-kenkariei buruzko informazioa.
- Etxebizitzaren arloko dirulaguntzei eta laguntzei buruzko informazioa, eta, batez ere, emantzipaziorako dirulaguntzei buruzkoa.
- Etxebizitza hutsen eta birgaitze-laguntzen bitartez mobilizatu daitezkeen gaineko jarraipena.

4.2. ESTRATEGIA Ebaluazio- eta jarraipen-sistema.

4.2.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen tentsio handiko eremu izendatzeko adierazleen urteko jarraipena egitea.

4.2.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Ekitaldi bakoitzeko lehen hiruhilekoan, planaren aurrerapen-maila ebaluatzeko txosten sintetiko bat egitea. Hala, hiru txosten egingo dira gutxienez: 2026ko lehen hiruhilekoan 2025i dagokiona, 2027an 2026ri dagokiona eta 2028ko lehen hiruhilekoan amaierako txostena (2027ri dagokiona eta 2025-2027 hirurteko osoari dagokiona).

Hala, Udalak berak egingo du txostena. Bertan, neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Lasarte-Oriako etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaugarrienean dauden pertsonen eta familiengan duten eragina aztertuko ditu.

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

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

Erakunde arduradunak: Lasarte-Oriako Udala

EKINTZAREN DESKRIBAPENA

Administrazio eskudunek aurrekontuan sartu beharreko neurri finantziero eta dirulaguntza multzoa zehaztea eta egutegian ezartzea. Edonola ere, Pilotatze-taldearen testuinguruan neurrien plan espezifikoa garatzeko egokiak izen beharko dute.

3.- KRONOGRAMA

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegiarako sistema handitzea, eta alokairuari lehentasuna ematea²				
1.1.1. ekintza. Etxebizitza babestuak sustatzea	■	■	■	
1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea	■	■	■	
1.2. ESTRATEGIA Bitartekaritza-programak sustatzea alokairuen merkatuan				
1.2.1. ekintza. Etxebizitza hutsei buruzko azterketa bat egitea etxebizitza hutsen erregistroa abian jarri ahal izateko	■	■	■	
1.2.2. ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea	■	■	■	
1.2.3. ekintza. Bizigune, alokairu sozialeko udal-etxebizitzak atzemateko programa espezifiko	■	■	■	
1.2.4. ekintza. Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak	■	■	■	
Acción 1.2.5. Eraikinetako behe solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.	■	■	■	

² Estrategia honetako ekintzak 3 urtetan zehar gauzatu dira, sustapenen jarraipen-prozesuak, mantentze-lanak eta abar ere sartzen direlako; bai lehenago hasitakoak, bai urte horietan zehar sustatzen ari direnak.

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
2. ARDATZA ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK				
2.1. ESTRATEGIA Ostatu turistikoen kontrola: erregulazioa eta instalazioari sustagarria kentzea.				
2.1.1 ekintza Ostatu turistikoen hazkundea kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko ekintzak.	■	■	■	
2.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-parkearen birgaitzea sustatzea				
2.2.1 ekintza Jabeen komunitateei eta norbanakoei zuzendutako Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak	■	■	■	
2.2.2 ekintza Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko zerga-neurriak	■	■	■	
2.2.3 ekintza Efizientzia energetikoaren eta irisgarritasunaren arloko Lasarte-Oriako Udalaren dirulaguntzak eta kolektibo zaurgarriak	■	■	■	
2.2.4 ekintza Opengela Basaundi Baliara Jabeen komunitateentzako eta norbanako zaurgarrientzako dirulaguntzak, begi-eraikinen birgaitze energetikorako	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
3. ARDATZA PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA				
3.1. ESTRATEGIA Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak				
3.1.1. ekintza. Gaztelagunen sustapena	■	■	■	
3.1.2. ekintza. Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta informazioa. Emantzipa Programa	■	■	■	
3.2. ESTRATEGIA Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen dirulaguntzak:				
3.2.1. ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa sustatzea	■	■	■	
3.2.2. ekintza. DSBE-EPOren eta EPEren eraldaketaren jarraipena egitea	■	■	■	
3.3. ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaugarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko dirulaguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	■	■	■	
3.3.2. ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaugarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak	■	■	■	
3.4. ESTRATEGIA Tentsio eremu izendatzetik eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.				
3.4.1. ekintza. Lasarteko Udalaren tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak	■	■	■	

ARDATZA/Estrategia/Jarduketa-lerroa	2025	2026	2027	Tentsio eremuaren adierazpena (Altua - Ertaina)
4. ARDATZA. ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA ETA PLANAREN JARRAIPENA				
4.1. ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak				
4.1.1 ekintza. Planaren jarraipena eta koordinazioa egiteko Pilotatze Taldea eta Batzordea	■	■	■	
4.1.2 ekintza Herritarrentzako informazio-zerbitzuak indartzea	■	■	■	
4.2. ESTRATEGIA Ebaluazio- eta jarraipen-sistema.				
4.2.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea	■	■	■	
4.2.2. ekintza. Plana ebaluatzea urtero	■	■	■	
4.3. ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-sistema garatzeko zerga- eta finantzaketa-politika				
4.3.1. ekintza. 3 urtera begira Planak finantzaketarako duen potentziala aztertzea	■			