



OÑATI BIZITEGI- MERKATUKO TENTSIO EREMUEN IZENDAPENA

EKINTZA PLANA

2026ko urtarrila

AURKIBIDEA

1. AURREKARIAK.....	3
2. EKINTZA PLANA.....	5
2.1 MISIOA ETA BISIOA.....	5
2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK.....	6
2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA - ILDOAK.....	7
1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.....	7
2. ARDATZA - ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK.....	14
3. ARDATZA - ALOKAIKURUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA.....	16
4. ARDATZA - GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.....	21
3. KRONOGRAMA.....	24

1. AURREKARIAK

Espainiako Kongresuan iaz onartutako Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerrri Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean “BMTE”) izendatzeko. Lege horren 18.artikuluaren arabera, Legean zehaztutako baldintza edo kriterioak betetzen dituzten udalerrriek Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatzea formalki eskatu ahaliko dute, eta, izendapena lortuz gero etxebizitza merkatuan eragiteko zenbait neurri hartu ahalizatea ekarriko die Udal horiei. Horiek horrela, aipatu kriterioak Euskal Autonomi Erkidegoko zein udalerrri betetzen dituen ebazteko txostena landu zuen Etxebizitzaren Euskal Behatokiak.

Oñatiko Udalaren kasuan, udalerrri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioetako bat betetzen da.

Aipatu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18.artikuluak aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalei Etxebizitzaren Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari: etxebizitzari buruzko diagnostiko bat (18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko duena) eta tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko implementatutako diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera.

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

Ekintza plan hau garatzeko lehen lanak bi dira: batetik, Oñatiko Udalak azken urteetan etxebizitza arloan proposatu eta egin dituen plan berezi eta interbentzioak aztertu eta ebaluatzea; bestetik, arloan eragiteko oinarri juridikoak aztertzea. Maila horretan kontuan hartzekoa da EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitza arloan ezartzen duen eskumenen esparrua, etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko instituzio autonomiko eta lokalen arteko lankidetzaren eta

■ Ekintza plana

koordinazioaren beharra nabarmentzen duena. Izan ere, Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenarekin gertatzen den bezala, elkar-ukitu egiten baitute administrazio lokalak eta autonomikoak.

Jaurlaritzari aurkeztu eta honekin adostu beharreko ekintza plana da, beraz, eskuarteko. Honek, udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintzan identifikatutako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko helburua du. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak prestatu duen ereduaren arabera, ekintza planak honako atalak izango ditu:

- Misia eta bisioa.
- Helburuak eta lehentasunak.
- Ardatzak, estrategiak eta ekintzak.

Behatokiaren ereduak lau ardatz nagusi eskatzen ditu gutxienez, eta berauen izenak ere proposatzen ditu: Alokairu eskuragarria sustatzea; alokairuko prestazio eta dirulaguntzen sistema; etxebizitzaren eraikinen parkearen eta hiri birgaitzearen gaineko jarduketak; eta gobernantza sistemak eta erakundearen koordinazioa.

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

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2025 legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.
- 149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa.
- 12/2023 legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.

2. EKINTZA PLANA

2.1 MISIOA ETA BISIOA

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

MISIOA: Oñatiko herritarren etxebizitza premiak asebetetzeko udal etxebizitza-politikak garatzeko neurriak proposatu eta adostu eta egikaritzea, biztanleek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izatea bermatzeko.

BISIOA: Oñatiko herritarren beharrak ase eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak egikaritzea da hurrengo planaren bisioaren oinarri nagusia. Biztanleek etxebizitza baldintza duin eta arrazoizkoetan eskuratu ahal izatea da helburua, betiere bizikidetzaren diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Bide batez, herritarren bizi-baldintzak zaindu eta udalerriarren kohesio soziala hobetu nahi da interbentzio ezberdinen bitartez, hala nola, askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatu baten bidez.

2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

1. LEHENTASUNA

Oñatiko herritarrentzat etxebizitza hutsak eskuragarri egotea eta horiek arrazoizko prezio eta baldintza duinetan eskuragarri egotea (alokairuan zein salmentan).

2. LEHENTASUNA

Oñatiko herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Bide horretan, landa eremuan bizitegiak eraikitzeke bestelako bideak jorratzeko aukerak hausnartzea eta alde zaharreko etxeen birgaitzean erraztasunak ezartzea.

3. LEHENTASUNA

Udalak ahalegin berezia egingo du sail, administrazio eta erakunde ezberdinetan sakabanatuta dauden informazio zehatzen bilketa, sistematizazioa eta ustiapena egiteko. Honen bidez etxebizitza politika egokiago eta eraginkorragoak bilatuko dira.

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

1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA:

EREMUA	BSE	ET	Zuzkidurazko etxebizitza	Libreak	Egoera
SAN MARTIN					
-				48	-
KURTZEKUA					
-	12				2026ean proiektua idatzi
KASABLANKAN					
-	12	48			Geldirik

Bizitegi-Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko diagnostikoan adierazten den moduan, egun Etxebiden inskribatuak, 219 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 19,0 eskaera, alegia. Bi datu azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %68,9 Oñatin bertan erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, ehuneko aipagarria. Bigarrena, eskaeren %83,1 alokairu eskaerak dira. Herrian erroldatuta dauden eskatzaileen %86,1 alokairu eskaera egin dute.

Proporzio hauek aski esanguratsuak dira Oñatin dagoen etxebizitza beharraren karakterizazioa egiteko. Eskatzaileen ezaugarriei dagokionez diru sarrera maila baxuko pertsonak dira(%49,8), eskaeren heren bat (%29,7) errenta maila ertain-bajuko (15.000-28.861€) pertsonak egiten dituzte eta ia beste seiren batek (%15,5) errenta maila ertain-altukoak (21.000-56.000€). Errenta altuko (>45.023€) eskaera kopurua %2,3 besterik ez da. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%58,9) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %44,7 dira, gizonenak %32,9 eta biek batera egindakoak %22,4.

■ Ekintza plana

Hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri: etxebizitza-premia berezidun 39 eskaera daude, 36 urtetik beherako pertsonen 54 eskaera. Oñatiko etxebizitza eskaera datuek adierazten dute udalerrian etxebizitza beharra bertako herritarrek dutela eta gehienbat errenta maila baxuko pertsonak.

1.1.1. EKINTZA – Etxebizitza eredu berriak sustatu (12 etxebizitzako eraikina).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Orain arteko etxebizitza ereduak ez dute asetzen herritarren bizitegi-beharrak asetzen. Horri erantzuna emanez azken hamarkadatan etxebizitza eredu berrien gaineko hausnarketa eta egitasmoak areagotu egin dira. Modu zabalean hartuta, ezaugarri komun hauek dituzten saiakerak dira: etxebizitza eskuragarri jartzea bilatzen dute, etxebizitza merkatu espekulaziotik babestea dute helburu, kooperazio logika duten ekimen herrikoi-ekonomikoak dira, erakunde publikoekin kolaborazioa bilatu ohi dute eta bizi modu solidarioagoak sortzeko bitartekotzat dute etxebizitza. Horregatik, horietako askok erabilera lagapen erregimenez antolatzen diren etxebizitza kooperatiboen forma hartu dute. Esan bezala, askotan udal edo bestelako erakundeekin elkar-lan estuan.

Oñatiko Udalak Kurtzekua auzoan bere jabetzako lursaila du eta babes ofizialeko 12 etxebizitzera bideratzeko dago. Urbanizazioa ez dago eginda eta elkarlan hitzarmena sinatu beharko da batzarrarekin. Horretarako 2026ko aurrekontutan bertan proiektu bat idazteko 15.000€-ko partida bat egongo da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Oñatiko udalak Kurtzekua auzoan kokatu eta bere jabetzako lursaillean 12 etxebizitzako eraikina bideratzea proposatzen da. Bidea hasi gabe dagoenez, Etxebizitza Planak etxebizitza eredu berriak jorratzeko bidea aztertzea proposatzen du 2026an eta bertan ezarriko diren etxebizitzaren ezaugarriak definitzea.

Udal gobernuak, dagokion teknikariek batera, hausnarketa bat egin behar du, bi ildotan. Lehena aztertzea aukerarik dagoen etxebizitza gehiago eraikitzea eta berriak bestelako erabilera bat izatea (zuzkidurako etxebizitzak esaterako). Bigarrenik, alternatiba zeinentzat eta zertarako sustatu nahi dugun definitu behar da, baita horri begira lehenesten den forma eta eredua adostu ere.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

1.1.2 EKINTZA – Tasatutako eta babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea (Kasablanka).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Kasablankako zonaldean 60 etxebizitza (12 babes ofizialekoak eta 48 tasatuak, sustapen pribatua) ez da aurreikusten bideratzea epe motzean. Promotorak kiebra jo zuen eta gerora banketxe batek bereganatu zituen lurrak. Egun geldirik dago.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Epe ertain-luzean banketxearekin elkarlan aukerak aztertzeko lanketa burutuko da eta horren arabera promozio honen norabidea erabakiko da. Aukeretako bat izan daiteke lursail hau Udalak bereganatzea, espropiazio bidez edo lurrak erosiz.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitzen erabilera Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Oñatin (%14,3) Debagoienaren (%13,9), Gipuzkoaren (%14,5) edota EA Eren (%14,4) parekoa da. Datu horrek adierazten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsiboa duela, lurraldeak duenaren parekoa. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute.

Udalerrian 696 etxebizitza (%12,7) daude erroldaturik gabe. Etxebizitza parkearen erabilera-mailak entitatearen arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Eremu barreatuko entitateetan erroldaturik gabeko etxebizitzen tasa oso altua da: Urrexola (%64,0), Arantzazu (%57,4), Araotz (%54,2) edota Larraña (%41,5) dira kasurik larrienak. Herriguneko tasa, berriz, %10,0koa da. Hau da, herriguneko etxebizitza parkeak jasaten du batik bat presioa. Herriguneko auzoetan, gainera, inor erroldatutako etxebizitzen tasa are eta txikiagoa da, Alde Zaharra (%18,0) da salbuespena. Alde Zaharrak du erroldaturik gabeko etxebizitzen kopuru handiena (291 etxebizitza)

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

■ Ekintza plana

- Bi urtez hutsik badago: Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza hutsen dekretuak (2021-6-8) honela definitzen du hutsik dagoen etxebizitza: bizitegi-erabilerarako erabil daitekeen egunetik aurrera bi urtean etengabe hutsik dagoena¹
- Horniduren aldagaia, gutxieneko kontsumoa: inor bizi ez dela egiaztatzeko, eta hortaz etxebizitza hutsa dela baieztatzeko ur, argindar edo gasari erreparatu behar zaio. Honela etxebizitza hutsak gutxieneko kontsumoa du, hau da: herriko batez besteko kontsumoaren herena baino gutxiago.

Oñatiko Udalak eskumena eta ardura du udalerrian diren etxebizitza hutsen errolda egiteko. 2025an eginiko azterketak honako datuak lortu ziren: hutsak 344 eta zehaztu gabeak 430. Errolda hau eguneratzeko beharra ikusten bada berriz egin azterketa eta behin etxebizitza hutsak identifikaturik, horiei, beren funtzioa soziala betetzen ez dutelako, neurri espezifikoak ezarri dakizkioke, kanona kasu. Kanona ez da zerga bat, zigorra baino, eta honako ahalbidetzen du: hutsik dagoen etxebizitzari 10€/m²ko isuna jartzea, eta zenbateko hori %10 igotzea hutsa dagoen urte bakoitzeko.

1.2.1 EKINTZA - Bizigune eta ASAP programak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Bizigune, non jabeak etxebizitza lagatzen dion Alokabideri kanon baten truke; zein ASAP, zeinetan Eusko Jaurlaritzak aseguru poliza bidez bermeak ematen dizkion jabeari, programa oso eraginkorrak izan daitezke hutsik dauden etxebizitzak eskuragarri jartzeko.

Gaur egun, udalerrian 54 etxebizitza daude Bizigune-ASAP programaren barruan. Badirudi, orain arte egin den sozializazioan hobetu daitekeela, eta Planak bide hori jorratzeko neurriak proposatuko ditu, hain zuzen.

¹Egon daitezke bi urtez eroldaturik izan ez, baina “huts” moduan kontsideratuko ez direnak. Dekretuak zehazten ditu: bigarren bizitegitarako etxebizitzak; lanagatik, osasunagatik, mendekotasunagatik edo gizarte-larrialdiagatik aldi baterako etxez lekualdatzeko kasuak, eta gutxienez hiru hilez merkatuko prezioetan salmentan edo alokairuan eskainitako etxeak. Era berean, salbuetsita egongo dira administrazioari alokairu babesturako lagatako pisuak; migratzaileak, desgaituak edo genero-indarkeriaren biktimak hartzeko irabazi-asmorik gabeko entitateenak, eta birgaitzen ari direnak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez dituztenak

(<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurlaritza/-/albistea/2021/eusko-jaurlaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilera-2021-6-8/>)

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

- Alokabiderekin harremanetan jarri: erakundearekin asmoak konpartitu, ekintzak koordinatu eta egoki ikusten bada elkar-lana hitzarmen batean jaso.
- Etxebizitza programen koordinazioa eramango duen udal langile bat jarri. Oñatiko Udalaren tamaina ertaina da, eta beraz, baloratu beharko du ea bideragarria den etxebizitzaren inguruan lan egingo duen teknikari bat kontratatu ahal izatea. Izan ere, oraintxe baditu gaia lantzen duten teknikariak hirigintzan eta gizarte zerbitzuetan, eta arreta bulegoa ere, indartu nahi da, herritarrei informazio oso emateko leihatila bakarra sortuz. Ondorioz, planaren epealdian planteatzen diren ekintzen arabera, udalak barne mailan erabaki beharko du ea beharrezkoa eta bideragarria den 6-12 hileko kontratazio bat egitea une honetan. Alegia, pertsona hori lan-poltsatik hala kontratu-programa bidez batu daiteke taldera, edo pertsona horiek egingo lituzkeen funtzioak dagoeneko udalean dauden langileek hartu ahalko lituzkete bere gain.
- Etxebizitza hutsen errolda eguneratu. Horretarako erroldaturik ez duten etxebizitzaren hornidura kontsumoak, ura adibidez, egiaztatu beharko dira eta atalasetik behera daudela baieztatu.
- Informazio ataria: udalaren web atarian martxan jarriko diren neurri eta aukerak azaltzen dituen atala irekiko da.
- Informazio gutuna eta arreta: erroldatu gabeko etxebizitzaren jabeen gutun informatibo bat helaraziko. Bertan jakinaraziko zaie: etxebizitza hutsa izateagatik hainbat zama gehigarri izateko arriskua dutela (2027an OHZ %150 errekarria ezarriko da eta etxebizitza hutsen kanona ezartzeko aukera, oraindik ez dago errolda osatu behar delako) eta badirela hori ekiditeko programa eta hobariak. Era berean, arreta zerbitzua eskainiko zaie, eta kasuan kasu aukerarik onena proposatuko.
- Jarraipena: merkaturatu diren etxebizitzetako hobariak eta ez direnei, urtero gutuna eta dagokien zamaren aplikazioa.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Eusko Jaurlaritzak.

1.2.2 EKINTZA - Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantza mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.

■ Ekintza plana

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun arte, OHZan %100 gehigarri izan dute Oñatin erroldaturik ez duten etxebizitzek. Ekintza honek, hobari eta zamak tartekatuz, hutsik dauden etxebizitza merkaturatzeko pizgarriak bilatuko ditu.

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatik hobaria aplikatzen jarraitzea. Eta aldi beran hobari honen sozializazioarekin hastea erroldaren arabera hutsik dauden 344 etxe(2025ko datuak) hutsen jabeak informatuz.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

- B) **OHZ-ren errenergua:** Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezienez Gainera Zergari buruzkoak bere 14. artikuluko 5. puntuan dioena jarraituz eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Arauak eragin dion doiketa kontuan izanda, zerga kuota likidoaren %150eko errenergua ezarriko da dagokien kasuetan. 2026. urtean onartu eta 2027. urtean aplikatzen hasiko da neurri fiskal berri hau.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2027an, hiri lurzoruan, inor erroldatu gabe dauden etxebizitzetan, hutsik izateagatik errenergua aplikatzen hasiko da, legeak markatzen duen topera igota.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

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

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

■ Ekintza plana

Hemendik aurrera erroldaturik gabeko etxeetan %150 OHZ errekarua aplikatuko da. Lehen pausua izango da 2026ean etxebizitza hutsen zerrenda eguneratzea.

Guzti hau Bizigune eta ASAP programen zein honi lotutako hobarien inguruko informazioarekin uztartuko da, etxejabeek haien etxebizitza hutsak merkaturatzeko dituzten aukera eta erraztasunak ezagutzeko. Bide honetan hurrengo neurria hutsik dauden etxebizitza horiei kanona aplikatzen hastea izango litzateke. Horretarako irizpideak ezarri beharko dira zein etxebizitzei ezarri.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintzaren funtsa etxe hutsei kanona ezartzeko hausnarketa egitea da. Neurriak 10€/m²ko zigorra baimentzen du, eta horren %10eko igoera hutsik den urte bakoitzeko. Edonola ere, udalak modu selektiboan aplikatu dezake neurria, eta hori mobilizatu nahi dituen etxe-motei ezarri lehen kolpean. Esan denez, ekintzak pauso hauen segidarekin garatuko litzateke:

- OHZren igoera aplikatu: datu basean ageri diren etxebizitzetako jabeek jakinarazpena iritsiko zaie. Pentsatzekoa da, hutsik ez dutenek egoera jakinaraziko dutela igoera ez ordaintzeko. Horrekin datu basea doitu da eta hutsik dauden etxebizitzaren zerrenda lortuko da.
- Etxebizitza hutsen Udako datu basea eguneratu.
- Informazio ataria: udalaren web orrian martxan jarriko diren neurri eta aukeren berri emango da. Tartean Bizilagun eta ASAP programen berri emango da. Bestetik, etxe hutsak dituztenei informazio gutuna bidaliko zaie.
- Kanona aplikazioaren inguruan hausnarketa egin eta irizpideak ezarri.
- Urtez urteko jarraipena egin: behin datu basea eta sistema antolatua dagoela, urtero ariketa bera egin (kanona) eta jarraipena egin beharko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

2. ARDATZA - ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINKO JARDUKETAK

2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea

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

Bestalde, prozedura hauekin etxebizitza babestu bai, baina gehienetan “tasatu” figuraren pean ezarriko dira baldintzak. Jakina da, ezarritako koefizientea dena dela ere, etxebizitza tasatuak askotan merkatu libreko bizitokien prezioetara hurbiltzen direla. Horrenbestez, klase ertaineko familientzat aukera izan daitezke tasatuak, baina ez beharra duten beste hainbat sektorerentzat.

Hau esanda, ez dago dudarik: zenbat eta etxebizitza gehiago atera merkatu libretik hobe. Horrenbestez, planak printzipio hori bere egingo du eta aukera bakarra den kasuetan etxebizitza tasatuaren bila joateko gomendioa egingo dio Udalari. Zehazki, kasu hauetan: lokal hutsen kasuan, etxebizitza handien segregazioa eta baserrien banaketan.

2.1.1 EKINTZA. Erabilpen sozialerako etxebizitzak lortu: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea (derecho de tanteo y retracto).

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek planteatzen du etxebizitza-parke publikoa handitzea jada existitzen diren etxeak erosita. Gerora hauek alokairu sozialean eskaintzea izango du helburu. Bi aukera:

- Administrazio Publikoen partetik erosketa gardenena eroslehentasuna deituriko eskubidearen bidez egindakoa litzateke: tanteoaren edota atzera eskuratzeko eskubidearen aplikazioaren ondoriozkoa. Lehentasunez erosteko eskubidea 7/1989 Lurzoruaren eta Etxebizitzaren Legean arautua.
- Librean erostea (Bartzelonako kasua). EAEn tanteo eta erretrakteo eremu jakin batzuetan aplikatzeko aukera dago 2006ko Lurzoruaren Legean. 123. eta 125. artikuluetan arautzen da lurzorua merkatuan esku hartzeko aukera hori.

Horretarako ekintza honen inguruko hausnarketa egitea proposatzen da. Hots, eros daitezkeen etxebizitzak identifikatu-aztertu eta diru partida bat landu honetarako. Beste aukera bat, herritarrek eskaintzen dituzte etxebizitza estrategikoak erostea izango litzateke.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

2.1.2 EKINTZA. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza sortzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak entitatearen arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Eremu barreiatuko entitateetan erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa oso altua da: Urrexola (%64,0), Arantzazu (%57,4), Araotz (%54,2) edota Larraña (%41,5) dira kasurik larrienak. Auzo hauetako etxebizitzak baserriak izanik, unitate bakar gisa zenbatzen badira ere, neurri eta moldaketa egokiekin, etxebizitza ugariaren teilatu izan daitezke.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek planteatzen du baserrien errolda eguneratua egitea, zehazteko zein dauden hutsik eta ze potentzial duten. Ondoren, segregazio-arau espezifikoak idatziko da (3 etxebizitza arte), nekazaritza-jarduera ez oztopatzeko eta eredu jasangarria ezartzeko. Helburua da landa-inguruan etxebizitza eskuragarria sortzea eta baserri hutsak berreskuratzea. Helburua hutsik dauden baserrietan etxebizitza eskuragarria sortzea izanik, honako ekintzen segida gauzatzea aukera bat da. Esan bezala, dagokion garrantzia emanaz beti ere.

- Baserrien errolda eguneratu: baserriak banaka aztertu, zehazteko zeintzuk diren hutsik direnak, ze jabe erregimen duten, babesak, ze ezaugarri arkitektoniko eta ekonomiko dituzten, etab. Azterketa horrek identifikatu beharko du zenbat etxebizitza berri sortu daitezkeen landa inguruan. Kontuan izan beharko da hasieratik egungo edo etorkizuneko nekazaritza jarduerak ezin direla kondentatu.
- Arautegia egin: errolda-azterketaren emaitzen arabera arautegi orokor bat izan daiteke. Irizpidea honakoa izango da: hiru etxebizitza arteko segregazioak baimentzea, baserriaren ekoizpen gaitasuna ez hipotekatzea eta, aukera, hirugarren etxebizitza horren erregimenaren hausnartuko da (tasatua esaterako).
- Arautegiaren aplikazioa sustatu: arau berria jakinarazi eta jabeekin harremanetan jartzeko udal langile bat izendatu. Langileak informazioa eta bide-laguntza oinarrikoa eskainiko du.

■ Ekintza plana

- Birgaitzeak egiteko hobariak eta laguntzak: horien artean obra tasen beherapenak (EIOZ) eta OHZan hobariak ezartzea. Era berean, diru-laguntzak lortzeko aholkularitza emango zaizkie jabeei.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

2.1.3. EKINTZA- Etxebizitza handien segregazioa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitzen azalerari dagokionez, Oñatiko etxebizitza parkeak 94,9 m²-ko azalera du, bere erreferentziazko eremuetan baino 7-8 m² gehiago. Udalerrri barruan arreta jarriz gero, Herrigunean etxebizitzen azalera nagusia 61 eta 90 m² artean dago (%65,9), landagunean, aldiz, 91 m² baino gehiagokoak dira gehienak (%63,7). Herrigunean ere, zonaldearen arabera, aldeak nabariak dira. Alde Zaharrean, esaterako, gainerako auzoetan baino handiagoa da 91 m² baino gehiagoko etxebizitzen proportzioa. Herrigune osoan azalera handiko etxebizitzak %29,0 dira; Alde Zaharrean %41,7 izatera heltzen dira

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitza handien segregazioa (80/2022 Dekretua) oinarrituz ekintzak etxebizitza handien zatiketa sustatzea aurreikusten du, legeak baimentzen duen moduan, etxebizitza txikiago eta eskuragarriak sortzeko. Segregazioak mugatzeko babestuak edo tasatuak izan beharko dira etxebizitza berriak.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

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

2.2.1 EKINTZA - Birgaitze Integratuko Area (BIA) eta Are Degradatuko (AD) bizitegi eremuak identifikatzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Birgaitze Integratuko Area (BIA) balio handiko arkitektura- eta hirigintza-ezaugarriak dituen eta ondare hori degradatzeko baldintzak dituen hiri- edo landa-multzoa da.

■ Ekintza plana

Birgaitze Integratuko Area izendatzeak esan nahi du bertan jasotako ondare arkitektoniko eta urbanistikoa administrazioak ekintza berezi baten bidez babestu, kontserbatu eta hobetuko duela. Era berean, zonako egoiliarrek birgaitze isolatuen kasuan baino laguntza eta dirulaguntza handiagoak eskatzeko aukera izango dute.

1991ean Alde Zaharra BIA gisa izendatua izan zen. Gerora 2012an Eusko Jaurlaritzak Oñatiko Alde Zaharra Kultura Ondasun izendatu zen monumentu-multzoaren kategorian. Horren ondorioz BIA eremua handitu zen.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Birgaitze integrala behar duten auzuneak identifikatzea da honen helburua. Horretarako Udala, Suradesa eta Hirigintza Sailak auzoen diagnosi urbanistiko zehatza egingo dute. Modu horretan eremu bakoitzerako berroneratze-maila, higiezinaren egoera, instalazioen zaharkitzea, irisgarritasuna eta hutsen proportzioa jasoko dira.

Bide horretan Alde Zaharrak duen BIA izendapena berrikusi beharko litzateke, hau berriz deklaratu eta gerora plan berezi bat martxan jarri beharko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Suradesa.

2.2.2 EKINTZA - Dirulaguntza propioen inguruko hausnarketa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Oñatiko etxebizitza-parkea zaharra da: etxebizitzaren batez besteko antzinatasuna 48,1 urtekoa da. Oñatiko etxebizitza parkearen antzinatasunak, auzoz auzo aldatzen da izandako garapen urbanistiko desberdinen ondorioz. Alde Zaharrean daude etxebizitza zahar gehienak (1900 urtea baino lehenago eta 1900-1950 urteen bitartean eraikiak), Errekalden eta Olakuan 1950-1975 urteen bitartean eraikitako etxebizitzak dira gehienagoa. Eraikin askok irisgarritasun-arazo larriak dituzte (igogailu falta, eskailera estuak, sarbide desegokiak). Honek zuzenean eragiten du etxebizitzaren bizigarritasunean, eta, hortaz, alokairu edo salmenta merkatura sartzeko aukeran.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Honen helburua diru-laguntzen sistema propioa lanketa egitea da. Horretarako beharrezkoa da definitzia eraikin tipologiak eta kasuistika ezberdinak (jausteko dauden etxebizitzak, ondarea...). Bide honetan aplikatu daitezkeen zenbait neurri:

- Udalaren EIOZ hobaria (Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko zergarena) maximoetara birpentsatzea, betiere Foru Arauan ezarritako gehienekoen barruan.

■ Ekintza plana

- Irisgarritasun-proiektuak eta oinarrizko bizigarritasuna berreskuratzeko obrak (leihoak, isolamenduak, instalazio elektrikoak) lehentasunezko laguntza gisa tratatzea.
- Diru-laguntzak auzo mailan antolatzea baloratuko da, behar mailaren arabera.
- Birgaitzeko laguntza publikoa jasotzen duten etxebizitzetako babes maila minimo bat ezartzea

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

2.2.3 EKINTZA - Suradesaren promozioa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Suradesa Debagoieneko ondare eraikiaren birgaitzea eta berroneratzea sustatzeko sortutako erakunde publikoa da. Hauek dira bere helburuak:

- Hiri-birgaitzearen sustapena, helburua izanik eskualdean eraikitako ondarearen egoera segurua, irisgarria, eraginkorra eta etxebizitzaren eskaintza kalitatezkoa izatea lortu nahi dugu. Betiere ulerturik, zuzenki edo zeharka, hirira itzuliko den aktibitatea eta aberastasun sortzeko tresna pizgarria garela.
- SURADESAk hutsik dauden etxebizitzak erabilera jartzeko asmorekin BIZIGUNE programarekin elkarlanean dihardu. Programaren horren bitartez etxe jabeek bermatzen zaie errentaren kobrantza, etxebizitzaren erabilera egokia eta etxebizitza adostutako epean eta egoera hobereanean bueltako zaiela.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honen bidez herritarren birgaitze beharrak Suradesara bideratuko dira eta honen komunikazio aktiboa egingo da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Debagoieneko Mankomunitatea.

2.3 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea.

2.3.1 EKINTZA - Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Oñatiko Udalak lokal komertzial hutsak erabilera arautzen duen 2004ko ordenantza du. Lokal horietako batzuk aprobetxamendurik ez duten eraikuntza-aktiboak direla kontsideratuz hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza izatera igarotzeko erraztasunak emateko asmoa dago. Irtenbide horrek merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du, tasatuak gainera, lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe.

■ Ekintza plana

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintzak ordenantzaren eguneratzea eta ebaluazio teknikoa egitea aurreikusten du. Arautegi berriak lokal hutsak bizitoki bilakatzeko aukera duten lokalen zehaztapena egingo du, baita hori gauzatzeko ezartzen diren baldintzak ere. Egungo beharretara egokituta da: gutxieneko azalerak, aireztapena, irisgarritasuna, argitasuna eta espazio publikoarekiko bateragarritasuna... Bizitoki bilakatu nahi duten komertzial ohiei babes maila bat (babes tasatua) ezartzea proposatzen da.

Horrela, ordenantza berrituko da eta horretarako hausnarketa egin beharko da (ordenantzak etxebizitza erraztu behar duen edo komertzioak babestu behar dituen). Bestetik, prozedurak sinplifikatuko dira eta "leiho bakarrek" arreta ezarriko da. Helburua da erabilera ekonomikorik ez duten lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera erreal bihurtzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

3. ARDATZA - ALOKAIURUKO PRESTAZIO ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

3.1 ESTRATEGIA. Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.

3.1.1 EKINTZA - Gazteei zuzendutako etxebizitzaren alokairurako diru-laguntza sustatu

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Etxebizitza eskuratzeko zailtasuna da gazteek gaur egun duten eragozpen nagusienetakoa bizimodu duina egin ahal izateko. Izan ere, batzuetan besteko emantzipazio-adina asko igo da azken urteotan, batetik, soldaten beherakadagatik eta, bestetik, emantzipazioa bermatzeko politika publiko eraginkorrak ez direlako egiten. Horrek gazteen bizi-baldintzak egituraz okertu ditu.

Etxebizitza oinarrizko eskubidea denez, erakunde publikoek, bakoitzak bere arduratik, arautu behar lukete etxebizitzaren gaia. Hori dela eta, Oñatiko Udalak, bere eskumenen esparruan, herriko 18-35 urte bitarteko gazteei zuzendutako emantzipaziorako diru-laguntzen ordenantza du.

Oñatin 1.895 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,4a. Horiek horrela Oñatin 18-34 urte bitarteko 579 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %30,6. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, Oñatiko emantzipatutako gazteen ehunekoak bere herrialdekoaren eta autonomi erkidegokoaren ehunekoaren azpitik dago.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Oñatiko gazteen artean Udalaren programen inguruko informazioa zabaldu eta tramitazioan laguntzea. Hala ere, ekintza honen inguruan barne hausnarketa abiatuko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

3.1.2 EKINTZA - Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapenak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Aipatzeko da Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako Oñatin 24 etxebizitza eskaera

■ Ekintza plana

zeuden 2025ean. Gehienak 24-29 urte arteko gazteek eginak (22 eskaera), eta hauen artean 16 eskaera emakumeek eginak dira.

Orain artean Oñatiko Udaletik ez da inongo lanketa espezifikorik egin programa hauen zabalpen eta sustapenerako. Hori dela eta, helburu gisa jartzen da herriko gazteei informazioa helarazi eta programa hauen erabilera sustatzen hastea.

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

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

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

- Egun arteko lanketaren balantzea egingo da, eta komunikazio zein laguntza zuzenean hobetzeko neurriak definituko dira.
- Gazteekin lan egiten duten eragile estrategikoak: Dauden laguntzen zabalpena handitzeko, Oñatiko eragile estrategikoekin harremanetan jarriko da udala, jakinarazpenak egiteko modu egokienak zehazteko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

3.2 ESTRATEGIA. Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko dirulaguntzak.

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

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 147/2023 Dekretua, urriaren 10ekoa, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa apirilaren 2an sartu zen indarrean. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatuz, dekretu horren xedea etxebizitza bat okupatzeko eskubide

■ Ekintza plana

subjektiboa arautzea da. Etxebizitzarako eskubide subjektibo hori bi modalitateren bidez baliatzea aurreikusten du: batetik, alokairu-araubideko etxebizitza bat edo kanondun zuzkidura-bizitoki bat esleituz; bestetik, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa emanez. Bigarren aukera hori, modu subsidiarioan ematea arautzen du, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitu behar ez denean.

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

Oñatin, 2025eko ekaina erdialdeko datuen arabera Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) 22 pertsoneri ematen zaie, horietatik 13 gizonak dira eta 9 emakumeak. Dena den, laguntza horien ia osotasuna 35 urtetik gorako pertsoneri bideratuta dago (20 pertsona). Etxebizitzaren Euskal Behatokiak igorritako datu gehigarrien arabera, maiatza amaieran, Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboaren (EEES) baitan, egoera ondorengoa da: 54 EEES eskaera daude aktibo, 35 eskaerari EEES onartu zaie, esleitutako 16 Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) eman dira eta behin-behieneko 8 EPE daude. Laguntza horiek ez dira udalerriko etxebizitza eskuragarritasunaren arazoari aurre egiteko nahikoa.

EKINTZAREN DESKRIKAPENA: Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) inguruko informazioa eta aholkularitza ematea behar hori duten herritarrei. Horretarako arreta-puntu bakarra sortzea proposatzen du udal barruan, Etxebizitza Eskubide Subjektiboa informatzeko eta orientatzeko. Udalak gida praktikoa sortuko du eta GGZZ- Etxebizitza Arloaren arteko protokoloa ezarriko da kasuen jarraipena egiteko. Helburua da sistemaren irisgarritasuna hobetzea eta herritar zaugarrientzat bidea argitzea.

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

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

3.3.1 EKINTZA - Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL).

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

Laguntzak EJ eskumenak dira, nahiz eta Udalek izapidetu eta moldatu ditzaketen. Oñatin GLL hiru laguntza mota ematen dira: mantenuari aurre egiten laguntzekoak, energia-mantenu gastuetan laguntzekoak eta, garrantzitsuenak, alokairu gastuei aurre egitera bideratzen direnak. GLL zati handi bat etxebizitzaren alokairurako zuzetzen dira (%29). Urteak daramatzate dirulaguntza horiek kudeatzen, baldintzak Jaurlaritzak finkatzen ditu, eta diru-ekarpenak Eusko Jaurlaritzak eta Oñatiko Udalak egiten dute.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharretara egokitutako aurrekontua osatzen jarraitzea eta informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketan jarraitzea proposatzen da. Etxebiderek koordinazioa sendotzea, EPE eskaeren tramitazioa erraztea, eta GLLren erabileraren jarraipena egitea, eskariaren hazkundera aurreikusi ahal izateko. Hala ere, dirulaguntza hauen inguruko hausnarketa egitea proposatzen da. Hobetzeko arreta puntuak hauek lirateke:

- Etxebiderek koordinazioa: hiritarraren prestazio eskubideen jarraipena modu egokian egiteko. Hitzarmenak eta tokiko leihatilak hori erraztu dezake.
- GLL eskaria handitzea: EPE horiekin bateragarria denez gero, litekeena da eskaria handitzea. Horri jarraipena egin beharko zaio, eta ebatzi, zenbat konpentsatzen duen EJ-aketa zenbatekin estali dezakeen Udalak eskari berria.
- Dagozkien eskubideen jabe egin: maizter asko egoera kaxkarrean daude, ziurrenik, horietako asko egoera salagarrian (kontratu gabe, ez dagozkien polizak ordaintzen, ez dagozkien gastuen karga hartzen, eskubidea duten berrikuntzak eduki gabe, etab). Horien betetzea ez dagokio GGZZ, agerikoa da, baina bai dituzten eskubideez informatu eta kasuan kasu, dagokion udal eremura bideratzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

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

■ Ekintza plana

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Aldi baterako etxebizitza bat du, etxebizitza alternatiba eskaintzen dute, baina soilik larrialdietarako eta epe mugatu batean(4 hilabetez). Horrek esan nahi du, ez dagoela behar ekonomikoak tarteko, etxe-gabetze baten kasuan adibidez, eskaini daitekeen bizitoki alternatiba publikorik.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hiru urteren epealdian Udalak afera honi aurre egiteko bideak hausnartuko ditu, eta ebatzi, nola egingo duen kale-egoeran geratzeko arriskuan diren sendientzako etxebizitza-alternatiba poltsa bat sortzeko; baita hori kudeatzeko forma egokiena zein den. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak ezagutu, aztertu eta landuko dira. Finean helburua da baliabideak sortzea eta egoera larriei erantzun duina ematea. Bide batez, honen harira etxe-kaleratzeen aurkako protokoloa idatziko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola eta kolektibo zaurgarrien babesa.

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

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

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eremu tentsionatu izendapena lortzen denetik gutxienez 3 urtez egongo da indarrean izendapena. Izendapen horrek, hainbat neurri hartu ahal izatea ahalbidetuko du, besteak beste:

- Alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatzea, bai errentari berriei kontratu berriak egitean (alokairu aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzei erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea.

■ Ekintza plana

- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentarientzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukizaille handien etxebizitzaren kasuan.
- Era berean, jabeago handien aurrean neurri bereziak hartzeko aukera aurre-ikusten du legeak. Edukizaille handien definizioa 10tik 5era pasako da.

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

Zailtasun horiei al bait hoberen erantzuteko, Oñatiko honako antolaketa aurre-ikustea proposatzen du.

- **Etxebizitza politikak koordinatzeko udal mahaiak:** non etxebizitza arduraduna eta alkateak gain, beharrezko zinegotzi, eta teknikariak egongo diren. Udalerrian etxebizitzari loturiko herri-ekimenik balego, mahaira gonbidatuko da. Ekintza Plan hau izango da mahaiaren jarduna gidatuko duen oinarritzko dokumentua. Mahaiak ekintzak gauzatu, daudenen jarraipena egin, eta balorazioak egin ostean, politikei neurri zuzentzaileak jartzeko ardura izango du.
- **Etxebizitza neurriak arintzeko teknikaria:** udalak 6-12 hileko kontratazio bat egitea proposatzen du planak. Batez ere, exekuzio lanei begira (errolda osatu, jaulkipenak egin, lehen arretak egin) eta etxebizitza politiken arduradunekin batera lanean ariko den pertsona bat taldera gehitzea, alegia. Pertsona hori lan-poltsatik hala kontratu-programa bidez batu daiteke taldera.
- **Eskualde mailako etxebizitza bulegoa.**

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4. ARDATZA - GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

4.1. ESTRATEGIA. Ebaluazio eta jarraipen sistema.

4.1.1 EKINTZA - Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.

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

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

4.1.2 EKINTZA - Plana urtero ebaluatzea.

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

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

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

4.2 ESTRATEGIA. Koordinazio sistema.

4.2.1. Udal barruko Etxebizitza Mahaia sortu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintza honek Etxebizitza Mahaia sortzea proposatzen du: bilera-maiztasun erregularra, osaketa finkoa eta koordinazio-arduradun bat. Mahaiaren funtzioak izango dira: ekintza-plana inplementatzea, sail arteko koordinazioa, datu estatistikoen eguneratzea eta Eusko Jaurlaritzarekiko lotura instituzionala.

Horretarako, Oñatiko Udalak sail arteko jarraipen taldea osatuko du, teknikariek zein udal ordezkariak parte hartuz. Proposatzen den taldeak honako sailak elkartuko ditu: Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Kontuhartzailletza eta Gazteria.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala.

4.2.2 EKINTZA - Eusko Jaurlaritzarekin Koordinazioa.

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

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

Helburua da izendapenak ematen dituen tresna guztiak modu koordinatuan aprobetxatzea.: BTEM izendapena, eskualde mailako Etxebizitza Bulegoa, Suradesaren rola sendotzea, Open Gela eta etxebizitza hutsen ordenantza eguneratzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4.3 ESTRATEGIA. Eskualdeko etxebizitza bulegoa

4.3.1 EKINTZA - Eskualde eskalan etxebizitza eta alokairu alorretako aholkularitza ibiltaria sortu.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Herritarren artean etxebizitzaren inguruko ezagutza eta informazio falta nabaria da: eremu tentsionatua izendatzearen onurak, etxebizitza eskubidea, maizterren eskubideak, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa, alokairurako dirulaguntzak...

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ekintzak BTEM izendapenak irekitzen dituen aukerak sozializatzea proposatzen du: alokairuaren prezio-mugen aplikazioa (jabe handiak, lehen aldiz merkaturatzen direnak, azken 5 urteetan alokatu ez direnak), etxebizitza sozialaren sustapena, birgaitze eta eraginkortasun energetikoko programak, etxebizitza-eredu berriak sustatzea... Hala ere, alokairu alorreko aholkularitza zerbitzua eskainiko da: maizterren eskubideak, datuak/estadistikak...

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Oñatiko Udala eta Debagoieneko Mankomunitatea.

3. KRONOGRAMA

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
1.1 ESTRATEGIA Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.				
1.1.1 Ekintza. Etxebizitza eredu berriak sustatu (12ko etxebizitza)	X	X	X	HANDIA
1.1.2 Ekintza. Tasatutako eta babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea(Kasablanka)			X	ERTAINA
1.2 ESTRATEGIA Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak.				
1.2.1 Ekintza. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.	X	X	X	HANDIA
1.2.2 Ekintza. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.		X	X	HANDIA
1.2.3 Ekintza. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.	X	X	X	HANDIA

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea				
2.1.1 Ekintza. Erabilpen sozialerako etxebizitzak lortu: lehentasunezosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea (derecho de tanteo y retracto).	X	X	X	HANDIA
2.1.2 Ekintza. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza sortzea		X	X	ERTAINA
2.1.3. Ekintza- Etxebizitza handien segregazioa		X	X	ERTAINA
2.2 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.				
2.2.1 Ekintza. Birgaitze Integratuko Area (BIA) eta narriaturiko bizitegi eremuak identifikatzea		X	X	ERTAINA
2.2.2 Ekintza. Eskualde mailako birgaitze bulegoa. Dirulaguntza propioen inguruko hausnarketa		X	X	ERTAINA
2.2.3 Ekintza. Suradesaren promozioa.				
2.3 ESTRATEGIA. Lokal hutsak etxebizitza bilakatzea ahalbidetzea.				
2.3.1 Ekintza. Birgaitze Integratuko Area (BIA) eta narriaturiko bizitegi eremuak identifikatzea		X	X	ERTAINA
2.3.2 Ekintza. Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.		X	X	ERTAINA

3.ARDATZA. ALOKAIUKO PRESTAZIO ETA DIRULANGUNTZEN SISTEMA	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
3.1 Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.				
3.1.1 Ekintza. Gazteei zuzendutako etxebizitzaren alokairurako diru-laguntza sustatu	X	X	X	ERTAINA
3.1.2 Ekintza. Gaztelagun eta Emantzipa programen sustapenak	X	X	X	ERTAINA
3.2 ESTRATEGIA Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak.				
3.2.1 Ekintza. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena	X	X	X	HANDIA
3.3 ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaugarrian eta baztekeria arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1 Ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak	X	X	X	HANDIA
3.3.2 Ekintza. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaugarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak	X	X	X	HANDIA
3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola eta kolektibo zaugarrien babesa.				
3.4.1 Ekintza. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.		X	X	HANDIA

4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	2026	2027	2028	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
4.1 ESTRATEGIA Ebaluazio eta jarraipen sistema.				
4.1.1 Ekintza. Tentsio eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.		X	X	HANDIA
4.1.2 Ekintza. Plana urtero ebaluatzea.		X	X	HANDIA
4.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak.				
4.2.1 Ekintza. Udal barruko Etxebizitza Mahaia sortu.	X	X	X	HANDIA
4.2.2 Ekintza. Koordinazio Eusko Jaurlaritzarekin.		X	X	HANDIA
4.3 ESTRATEGIA Eskualdeko etxebizitza bulegoa				
4.3.1 Ekintza. Eskualde eskalan etxebizitza eta alokairu alorretako aholkularitza ibiltaria sortu	X	X	X	HANDIA