



Azpeitiko Udala

AZPEITIKO UDALAK ETXEBIZITZA HUTSAK MOBILIZATZEKO PROGRAMA ONARTZEA

Araudi-esparrua:

Konstituzioaren 47. artikulua aginduarekin bat etorriz, eta etxebizitzaren garrantzi soziala azpimarratzen duten nazioarteko xedapenekin bat eginez, 2015eko ekainaren 18ko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak pertsona guztiek bizitzeko duina eta egokia den etxebizitza bat izateko eskubide subjektiboa aitortzen du. Halaber, legeak etxebizitzaren funtzio sozialaren kontzeptua ezartzen du, eta haren erabilera justifikatu gabe etenda egotea printzipio horren urraketa dela jotzen du (4. art.).

Lege honek aurrerapauso nabarmena dakar Euskal Autonomia Erkidegoko (EAE) Administrazio Publikoen jardunean, etxebizitza hutsen edo gutxiegi erabilitako etxebizitzaren arazoari politika integral eta koordinatuen bidez heltzeko.

Lege honen garapen gisa, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa den ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak etxebizitza hutsak arautzen ditu, horien deklarazioa egiteko prozedura administratiboa, erregistro autonomikoan inskripzioa eta dagokion kanona aplikatzeko prozesua zehaztuz. Gainera, etxebizitzaren erabilera sustatzeko neurri espezifikoak ezartzen ditu, hala nola alokairu babestua eta higiezin birgaitzea, okupazioa eta funtzio soziala bermatzeko helburuarekin.

Etxebizitza huts gisa deklaratzeko prozedura administratiboa izapidetzea Udalei dagokie. Prozesu horrek, kontradiktoria izanik, interesdunen entzunaldi-eskubidea bermatu behar du eta ezarritako lege-betebeharrak bete behar ditu.

*Xehetasun handiagorako, 1. Eranskinean araudi honen mugarri nagusien laburpena jasotzen da

Azpeitiko udal etxebizitza politika:

Azpeitiko Udalak 2021eko maiatzaren 5ean Azpeitia 2030 "Denon artean etorkizuna" Plan Estrategikoa onartu zuen. Plan honen helburua udalerriaren etorkizunaren ikuspegi partekatua ezartzea eta epe ertain eta luzearako norabidea zehaztea da. Plan honek 2021 eta 2030 artean udal-erabakiei gidaritza emango dieten jarraibideak finkatzen ditu, helburu adostuen eta aplikatutako politiken arteko koherentzia bermatuz.

Plana parte-hartze prozesu baten bidez garatu zen, herritarren, teknikarien, politikarien eta udalerriko eragile sozialen, kulturalen eta ekonomikoen ekarpenak jasoz. Ikuspegi honek garapen jasangarria, bizi-kalitatea eta kohesio soziala sustatzeko erronka nagusiak identifikatzeko aukera eman zuen, etxebizitza lehentasunezko arloetako bat izanik.

Diagnosticoko zehatz baten bidez, ingurune soziodemografikoa, kolektibo kalteberen beharrak eta populazioaren bilakaera genero ikuspegitik aztertu ziren. Honako erronkak ezarri ziren etxebizitza arloan:

- Etxebizitzaren eskaintza eta eskaria orekatu, gazteei eta kolektibo kalteberei lehentasuna eman.
- Etxebizitza-parke jasangarriagoa eta irisgarriagoa indartu.
- Azpiegitura gutxi erabiltzen diren baliabideak mobilizatu, hala nola hutsik dauden etxebizitzak.
- Gizarte-behar berriei erantzuten dieten etxebizitza-eredu berritzaileak bultzatu.
- Gobernantza indartu, arreta integrala eta irtenbide eraginkorrak emateko sistema baten bidez.

Testuinguru horretan, "Azpeitia Denontzat" Udal Etxebizitza Planak lau ardatz estrategiko jasotzen ditu, identifikatutako erronkak eta herritar guztien etxebizitza-eskubidea bermatzeko beharrezko ekintzak barne hartuta:

1.- Etxebizitzari buruzko arreta pertsonalizatua eta aholkularitza:

Etxebizitza Bulego bat sortzea, informazioa eskaintzeko, aholkularitza emateko eta etxebizitza eskuratzeko prozedurak kudeatzeko zerbitzu integral gisa. 2021ean inauguratu zen bulego hau herritarrentzako erreferentzia puntu bihurtu da eta udal gobernantza arlo hau indartu du.

2.- Etxebizitza hutsak mobilizatzea eta alokairu soziala sustatzea:

Etxebizitza hutsak alokairu-merkatura bideratzeko neurriak, hala nola, IBI-aren Gainkarga eta etxebizitza hutsen Gaietako kanon autonomikoa.

Bizigune, ASAP edo Udalaren etxebizitza poltsa bezalako programak sustatzea, alokairu eskuragarria errazteko eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko.

3.- Babes ofizialeko etxebizitzaren eskaintza handitzea:

Babes publikoko etxebizitzak alokairu eta salmenta erregimenean eraikitzea, eta gizarte-larrialdietarako funts bat sortzea.

Populazio anitz baten beharrei egokitutako etxebizitza-eskaintza aztertzeke ikerketak egitea.

4.- Etxebizitza-parkea birgaitzea eta hobetzea:

Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzea, bizigarritasuna, irisgarritasuna eta 2energia-eraginkortasuna hobetzeko ikuspegiarekin.

Kolektibo kalteberetan zentratutako ekintzak: adinekoak, familia monoparentalak eta



Azpeitiko Udala

mugikortasun urriko pertsonak.

Udal Etxebizitza Planaren aurrerapen esanguratsuak

Udalak hainbat ekintza konkretu jarri ditu martxan plan honetatik abiatuta. Nabarmenen artean:

Babes ofizialeko etxebizitzaren parkea handitzea:

Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorra (HAPO) garatzeko xehetasun-planak onartzea, hala nola, Santutxo, Amue eta Alde Zaharra eremuetan. Horri esker, babes ofizialeko etxebizitza berriak sortuko dira, horien portzentaje bat alokairu sozialerako bideratuta, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin lankidetzan.

2023an eta 2024an Iñaki Azpiazu Kalea, Done Jakue Kalea eta Buztinzuriko Errebala kaleetan babes publikoko etxebizitzak amaitu dira, eta Esklavas izandako komentu zaharrean gazteentzat emantzipazio-prozesuan 48 ostatu dotazional eraiki dira.

Adinekoentzako apartamento tutelatuak:

Gainbegiraturata dagoen bizitegi-aukera behar duten adinekoentzako eraikin bat eraikitzea, beren autonomiari eutsiz.

Martxan dauden proiektuak:

HAPO aldatzea Perdillegin etorkizuneko egoitza bat garatzeko, Matia Fundazioarekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin elkarlanean.

Azpiegitura eta zerbitzu hobetuak:

Udalak lehentasuna eman die auzoetako azpiegitura urbanoak eta zerbitzuak hobetzeko, auzokideen eskakizunekin eta HAPOrekin bat etorritik. Jarduketa hauek, kaleen berritzea eta oinarritzko zerbitzuen hobekuntza barne, udal aurrekontu partehartzaileen bidez finantzatzen dira.

Etxebizitza arloan pizgarri ekonomikoak eta fiskalak:

Udalak hainbat laguntza eskaintzen ditu, hala nola:

- Alokairurako dirulaguntzak: Gazteentzako, mugikortasun urriko pertsonentzako eta kolektibo kalteberentzako.
- Birgaitzea eta energia-eraginkortasuna: Etxebizitza-parkea kontserbatzeko, irisgarritasun unibertsala lortzeko eta 3energia berriztagarrietarako trantsizio

energetikoa susstatzeko laguntzak.

- Hobari fiskalak: % 50eko deskontuak Ondasun Hiriezin Zergan (OHZ), eguzki-aprobetxamenduko sistemak dituzten etxebizitzetarako. % 95eko murrizketa sistema jasagarriak dituzten obren zergan, eta % 90ekoa etxebizitza eta eraikinetako irisgarritasun-obretan, baita fatxadak eta teilatuak konpontzeko obretako salbuespenetan ere..

Bizitokirik gabeko etxebizitzaren aurkako neurri hertsagarriak

OHZren kuota likidoaren gaineko % 50eko errekarua aplikatzen zaie hutsik dauden etxebizitzari, arrazoi justifikaturik gabe, haien okupazioa sustatuz eta gizarte-funtzioa bermatuz.

Tokiko testuingurua

Azpeitiko Udalak etxebizitza arloko udal-politikaren esparruan ezarritako ekintzek etxebizitzarako sarbidea hobetzen eta kohesio soziala sustatzen aurrera egitea ahalbidetu duten arren, beharrezkoa da tokiko testuinguruaren analisia egitea, bereziki udalerrian eskaintza eta eskari habitazionalaren arteko tentsioari dagokionez.

Azpeitiko alokairu-merkatuak tentsio nabarmena du eskariaren eta bizitegi-eskaintzaren artean, eta horren ezaugarria da eskaria etengabe handitzen ari dela, batez ere alokairu-erregimenean, eta eskaintza mugatua ez dela nahikoa biztanleriaren egungo beharrak asetzeko. Egoera horrek bereziki eragiten die emantzipatzea lortzen ez duten gazteei eta kolektibo ahulenei. Gainera, eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekaren ondorioz, prezioek nabarmen egin dute gora, eta orain arteko mailarik altuenetara iritsi dira, merkataritza-mailan lortutako informaziotik ondorioztatzen denez.

Eustat-en datuen arabera, Azpeitiko etxebizitza-parkea 6.826 unitatez osatuta dago 2023an, eta horietatik 5.890 etxebizitza nagusiak dira. Gainerakoak, 926 etxebizitza, hutsik daudenak, bigarren etxebizitzak edo beste erabilera batzuetarako direnak dira.

Datu horiek Azpeitiko Udalak garatutako **Etxebizi** tresnak emandako informazioarekin kontrastatu behar dira. Tresna horrek udalerrian okupatu gabeko zantzuak dituzten etxebizitzak zehaztasunez identifikatzeko aukera ematen du, erregistro publikoetako eta ur-kontsumoko datuetatik abiatuta.

Tresna horren egungo datuen arabera, hutsik egon daitezkeen 536 etxebizitza identifikatu dira. Proporzio horrek gutxiegi erabilitako bizitegi-baliabidea islatzen du, eta, indarrean dagoen araudiaren arabera, baliabide hori aztertu egin behar da, bizitegi-merkatuan sar dadin.

Autonomia-mailan, 2024ko bigarren hiruhilekoko datuek erakusten dute Gipuzkoak



Azpeitiko Udala

Euskadiko alokairuko errenta ertain altuena duela (786,8 €/hileko eta 10,0 €/m²). Azpeitian, aldiz, alokairuko errenta ertainak lurraldeko batez bestekoa baino txikiagoak dira (586,1 €/hileko eta 6,2 €/m²), baina hala ere karga ekonomiko nabarmena dira diru-sarrera txikienak dituzten kolektiboentzat.

Alokairuaren Merkatuaren Estatistikaren (EMAL) arabera, gaur egun 438 alokairu-kontratu daude indarrean udalerrian

Higiezinaren merkatuaren joerak Idealista eta Fotocasa bezalako atarietan islatzen dira, eta Azpeitiko alokairuko etxebizitzaren prezioak erakusten dituzte. Alokairu eskaintzaren iragarki bakarra eskaintzen da, 600 eurokoa). Herriko higiezin agentzietan ez dago etxebizitzarik alokagai.

Bestalde, Azpeitian etxebizitza babestuen eskariak etengabe gora egiten jarraitzen du. Etxebide erregistroko 2024ko hirugarren hiruilekoko datuen arabera, 715 eskaera erregistratu dira udalerrian. Horietatik:

- 553 (77,3%) alokairu-erregimeneko etxebizitzari dagozkio.
- 162 (22,7%) erosketa-erregimeneko etxebizitzari dagozkio.

Alokairuarekiko lehentasun handia zuzenean lotuta dago etxebizitza erosteko zailtasun ekonomikoekin, bizikidetzaren unitateen diru-sarreraren maila mugatua dela eta. 18.767,89 euroko batez besteko diru-sarrera haztatuarekin, eskatzaileen % 25ek baino gehiagok 15.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzte urtean, eta soilik % 20k ditu diru-sarrera egonkor eta nahikoak merkatu librearen kostuei aurre egiteko.

Eskatzaileen profil nagusien artean hauek nabarmentzen dira:

36 urtetik beherako gazteak: Eskarien %26,7 (191 pertsona), babes ofizialeko alokairuaren menpekotasun handia erakusten duena emantzipazio-zailtasunengatik.

Beharrian bereziak dituzten etxeak: 125 eskaera (%17,5), kolektibo kalteberak barne hartzen dituenak, hala nola adinekoak, familia monoparentalak eta mugikortasun urriko pertsonak.

Pertsona bakarreko etxeko unitateak: Eskaren % 59,6 osatzen dute, eta horrek agerian uzten du gazteek emantzipatzeko eskaera handia egiten dutela.

Azpeitiko etxebizitza-merkatuaren gaineko presioa Gipuzkoako beste eremu batzuetakoekin alderatuta txikiagoa bada ere, tokiko dinamika nabarmentzen dira alokairu-erregimenean eskaria gero eta handiagoa delako eta eskatzaileen artean gazte eta etxe kalteberen proportzio handia dagoelako.

Testuinguru honek hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko beharra azpimarratzen du, merkatua orekatzeko eta etxebizitza duin, egoki eta irisgarria bermatzeko neurri giltzarri gisa.

*Babes publikoko etxebizitzaren eskaerari buruzko datuak jasotzen dira 2. Eranskinean (2024ko urria).

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa

Programa hau etxebizitza eskuragarriak eskuratzeko aukera sustatzeko udal-estrategiaren parte da, etxebizitza hutsak, gutxiegi erabilitakoak edo hutsik daudenak mugituz. Helburua da etxebizitza horiek ahal dela babestutako alokairuko merkatuan sartzea, jabeen pizgarriak eskainiz sektore publikoari lagatzea errazteko. Horrela, alokairu sozialeko etxebizitzaren parkea handitzen lagunduko da.

Programa honek Azpeitiko Udal Etxebizitza Planaren 2. ardatzeko helburu estrategikoetako bati erantzuten dio, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzea eta justifikaziorik gabeko desokupazioari aurre egitea helburu duena. Gainera, udalerriko eskaintza eta bizitoki-eskaria orekatzeko premiari erantzuten dio, bereziki lehentasunezko kolektiboek mesede eginez, hala nola gazteei eta etxeko unitate kalteberei.

Azpeitiko Udalak, etxebizitza izateko eskubidearekin konprometituta, ekintza hau antolatu du hutsik dauden etxebizitzaren kopurua murrizteko, alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzeko eta udalerrian gero eta handiagoa den bizitegi-eskaerari erantzuteko.

Programaren ikuspegia eta orientazioa:

Ekintza hau ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak emandako esparru juridikoan oinarritzen da, eta etxebizitzako udal-politikak osatzea du helburu, etxebizitza hutsen okupazioa sustatzeko neurri espezifikoek bidez, alokairu sozialerako erabilera sustatuz. Jarduketan nagusiek honako hauek dakartzate:

Etxebizitza hutsak identifikatzea: Etxebizi bezalako tresna aurreratuak erabiliz, desokupazio zantzuak dituzten etxebizitzak identifikatuko dira.

Lankidetzarako eta aurretiazko eginbideetarako lehen fasea. Prozesu horretan, etxebizitzaren egoeraren azterketa xehatua egin behar da, etxebizitzaren titularrekin lankidetzan, desokupazioaren kausak zehazteko eta etxebizitza benetan okupatzeko irtenbide adostuak bilatzeko, baldin eta etxebizitza okupatu gabe dagoela behar bezala justifikatzen ez bada. Sustapen-mekanismoak eskainiko dira alokairu babestuaren merkatuko bitartekaritza-programa publikoek bidez (BIZIGUNE), jabearen eta maizterren arteko bitartekaritza-programen bidez (ASAP edo Udalaren bitartekaritza-programa), eta egokitze-obrak behar dituzten etxebizitza hutsak birgaitzeko



Azpeitiko Udala

dirulaguntzen programen bidez, kasu bakoitzean aplika daitezkeen onura fiskalei kalterik egin gabe.

Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura: Ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan araututako administrazio-prozedura aplikatuko da etxebizitza bat jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko, interesdunei entzuteko eskubidea bermatuz eta ezarritako arauzko baldintzak betez. Une oro mantendu beharko dira aipatutako desokupazio-egoera gainditzeko eta gainditzeko pizgarri- eta lankidetzak-neurriak

Neurri ekonomikoak aplikatzea:

Hutsik dauden etxebizitzak gaineko kanona: Udalak kanon autonomikoa ezarriko du hutsik dauden etxebizitzak okupazioa sustatzeko, autonomia-erkidegoko araudiak definitutako irizpideekin bat eginez.

2026rako berariazko helburuak

Ekintza honen ezarpenaren helburua honako helburu kuantitatibo hauek lortzea da:

- Gutxienez 100 etxebizitza huts mobilizatzea alokairu sozialeko merkatura.
- Ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak araututako prozeduraren arabera hutsik deklaraturako etxebizitza guztiei kanon autonomikoa aplikatzea.
- Udalerriko bizi-parkean hutsik dauden etxebizitzak kopurua % 10 murriztea.
- Alokairu eskuragarriaren eskaintza % 20 handitzea Bizigune eta ASAP bezalako programetan mobilizatutako etxebizitzak sartuz.
- Gutxienez 30 etxebizitza huts birgaitzeko laguntza ekonomikoa eta teknikoa eskaintzea, bizi-merkatuan sartzeko.

Espero den inpaktua

Etxebizitza hutsen mobilizazioak eragin nabarmena izango du Azpeitiako eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekaren murrizketan. Alokairu babestuko etxebizitzak eskuragarritasuna handitzean, emantzipazio-prozesuan dauden gazteei eta kolektibo ahulenei onura berezia ematea espero da, gizarte-kohesioa sustatuz eta bizitegi-bazterkeria murriztuz.

Gainera, ekintza horri esker, dagoen bizitegi-parkearen erabilera optimizatu ahal izango da, bere funtzio soziala bermatuz eta udalerriko etxebizitza-merkatuaren iraunkortasuna sustatuz.

Beste estrategia batzuekin harremana

Ekintza horrek bat egiten du Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Bideratzeko Planarekin eta Etxebizitzaren aldeko 2022-2036 Itun Sozialarekin. Horren inplementazioak beste udal-

ekimen batzukosatzen ditu, etxebizitza-parkea birgaitzera, etxebizitza babestuen eskaintza handitzera eta gobernantza indartzera bideratuak, Etxebizitza Bulegoaren, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren (Etxebide) eta Alokabide SAREN bidez.

Etxebizitza Hutsak Mobilizatzeko Programa bat dator Gizarte Jasangarrirako Helburuekin, gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-jasangarritasunari modu integralean heltzean. Etxebizitzak berroneratzearen, etxebizitza inklusiboki eskuratzearen eta energia-eraginkortasunaren bidez, programa komunitate iraunkorragoak, bidezkoagoak eta erresilienteagoak sustatzeko tresna da, 2030 Agendaren helburuekin guztiz bat datorrena eta Euskadi-Basque Country 2030 Agendan ezarritako helburuei modu esanguratsuan laguntzen diena.

Toki Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1s) artikulua Alkatetza honi esleiturako eskumenen arabera, **NAGORE ALKORTA ELORZA**, Azpeitiko Udalaren alkatea **ERABAKI DUT**:

Lehenengoa. Etxebizitza Hutsen Udal Programa onartzea

Etxebizitza Hutsen Udal Programa onartu da. Programa horren helburu nagusia da jenderik gabeko etxebizitzak etxebizitza babestuen merkatura mugitzea, batez ere alokairu babestukoa, haien funtzio soziala bermatuz eta udalerriko bizitegi-eskariari erantzunez.

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programaren irismena

Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programak irismen globala du Azpeitiko udalerritik osorako, baina lehentasuna emango zaie, beren antzinateagatik eta ezaugarriengatik, biztanleen bizitegi-premiei erantzun berehalakoagoa eta eraginkoragoa eman diezaieketen etxebizitzak. Alde horretatik, lehentasuna emango zaie igogailua duten etxebizitza berriek, etxebizitza horiek bizi-kalitate hobea ematen baitiete egoiliar berriei eta esku-hartze azkarragoa ahalbidetzen baitute eskaera handiena duten eremuetan.

Bigarrena. Programa ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan ezarritako jarduerajarraibideen arabera garatuko da, eta lehentasuna emango zaio jabeekiko lankidetzari, bai lankidetzafasean eta aurretiazko jarduketetan, bai jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura formalaren fasean, desokupazioaren arrazoiak zehazteko eta bizitegi-erabilerarako konponbideak bilatzeko, etxebizitzak etxebizitza-arloan eskumena duten administrazioek ezarritako alokairu babestuko programetan sartzeko pizgarri positiboen bidez.

Hirugarrena. Programaren inplementazioa

Exekuzio epea: Programa hau 2025eko urtarrilaren 28an sartuko da indarrean eta bi



Azpeitiko Udala

fasetan garatuko da:

Aurretiazko jarduketan lehen fasea eta jabeekiko lankidetza, desokupazioaren arrazoiak identifikatzeko eta etxebizitza hutsak mobilizatzeko irtenbide eraginkorrak bilatzeko, ahal dela alokairu babestuan kudeagarriak direnak. Fase hau hilabeteko epean garatuko da, etxebizitzaren titularrei, okupatu gabeko zantzuekin, jakinarazpen pertsonalizatua egiten zaienetik zenbatzen hasita.

Bigarren fasea: Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura formala, etxebizitza hutsik dagoela adierazten duten zantzuak mantentzen badira eta behar bezala justifikatzen ez badira. Fase hau 6 hilabeteko epean garatuko da, Etxebizitza Bulegoak proposamena egin eta prozedura hasten denetik zenbatzen hasita. Prozedura amaitutakoan, prozeduraren xede diren etxebizitzaren kontrol-, zehapen- eta jarraipen-neurriak ezarriko dira.

Erakundeen arteko lankidetza: Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin, Eusko Jaurlaritzako Alokabide S.A. sozietate publikoarekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin koordinatuta lan egingo du programaren ezarpena optimizatzeko.

Laugarrena. Aurrekontu-zuzkidura

2025eko udal aurrekontuan dagozkion aurrekontu-partidak esleituko dira, programa ezartzeko, honako helburu hauetarako:

- Sentsibilizazio-kanpainak.
- Alokairu babestuko etxebizitza-programa publikoekin bat egiten duten etxebizitza hutsak birgaitzeko diru-laguntzak.

Bosgarrena. Udalaren Etxebizitza Bulegoa izendatu da programa kudeatzeko organo arduradun. Bere eginkizunak honako hauek izango dira: jabeei, titular interesdunei eta onuradunei arreta ematea, programaren jarraipena eta ebaluazioa egitea, eta laguntzak eta pizgarriak izapidetzen laguntzea. Bulegoak modu koordinatuan jardungo du programaren garapenean inplikaturik dauden udal-sailekin, programaren kudeaketa integrala eta eraginkorra bermatzeko. Era berean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko zerbitzuarekin eta Alokabide SA sozietate publikoarekin zuzenean lan egingo du, etxebizitza hutsak sustatzeko programak, birgaitzeko laguntzak eta alokairu babestuko parkean sartutako etxebizitzaren kudeaketa errazteko.

Seigarrena. Ebaluazioa eta jarraipena

Etxebizitza Hutsak Mobilizatzeko Programaren jarraipena hiru hilez behingo ebaluazioen bidez egingo da, programaren garapena aztertzeko eta udalerrian etxebizitza eskuratzeko orduan duen eragina neurtzeko.

Ebaluatu beharreko adierazleen artean daude identifikatutako etxebizitza hutsen kopurua, kontaktatutako jabeen ehunekoa eta partaidetza-maila, sustapen-, birgaitze- edo alokairu babestuko ekintzen bidez programan sartutako etxebizitzak, eta ebatzitako jenderik gabeko etxebizitzak deklaratzeko espedienteak. Gainera, udalerriko etxebizitza hutsen parkea murriztea, alokairu eskuragarriko etxebizitzaren parkea handitzea eta mobilizatutako etxebizitzaren bizigarritasuna hobetzea aztertuko dira. Programaren eragin soziala ere ebaluatuko da, familia onuradunen kopurua. Horrez gain, aurrekontu-kostua eta kudeaketaren eraginkortasuna ere kontuan hartuko da. Azkenik, arreta berezia jarriko zaio herritarrek etxebizitza hutsaren funtzio sozialari buruz duten pertzepzioa aldatzeari, ikuspegi inklusiboa eta ekitatiboa bermatuz.

Datuak generoaren, adinaren eta egoera ekonomikoaren arabera bereiztuko dira.

Etxebizitza Hutsak Mobilizatzeko Programaren esparruan bildutako datu pertsonalak Datuak Babesteko Erregelamendu Orokorrean (2016/679 EB Erregelamendua) eta Datu Pertsonalak Babesteko eta Eskubide Digitalak Bermatzeko abenduaren 5eko 3/2018 Lege Organikoan xedatutakoaren arabera tratatuko dira. Datu horiek programaren helburuetarako baino ez dira erabiliko, eta konfidentzialtasuna eta segurtasuna bermatuko dira. Ez zaizkie hirugarrenei lagako, DBEOren 6.1.b), 6.1.c), 9.2.g) eta 9.2.f) artikuluei jarraiki, legez ezarritako betebeharrak betetzeko edo Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin eta Alokabide SA sozietate publikoarekin ekintzak koordinatzeko beharrezkoa denean izan ezik. Interesdunek datuak eskuratzeko, zuzentzeko, ezabatzeko, mugatzeko, aurka egiteko eta eramangarritasunerako eskubideak baliatu ahal izango dituzte, Etxebizitzako Udal Bulegora joz edo Udalak gaitutako kanalen bidez. Bulego horrek beharrezko neurri guztiak ezarriko ditu baimenik gabeko sarbideen, galeren edo aldaketen aurrean informazioa babesteko.

Azpeitian, 2025eko urtarrilaren 24an.





Azpeitiko Udala

I. ERANSKINA

Jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa den ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ildo nagusiak

Bizitoki hutsen definizioa

Etxebizitzak hutsik daudela deklaratu ahal izango dira, bizigarritasun-baldintza minimoetan erabilera erresidentzialerako erabili ahal izateko egoeran egon eta jarraian bi urte baino gehiagoz okupatu gabe dauden kasuetan, erabilerarik ezaren justifikazioa ematen duen arrazoi bat gertatzen ez denean.

Etxebizitza berriak edo beharrezko birgaitze edo egokitze prozesuetan dauden etxebizitzak, legezko baimenak lortzeko egoera egokian badaude, hutsik daudela deklaratu ahal izango dira; lehen okupazio edo erabilerarako lizentzia duten etxebizitzak bizigarriak izango dira lizentzia ematearen jakinarazpen-datatik aurrera. Lizentzia emateko prozesuan baldin badago, izapidetze-epea zenbatzetik deskontatuko da lizentziaren jakinarazpena jaso arte.

Hutsik dagoela egiaztatzeko baliabideak

Udalek, edo horren faltan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren organo arduradunek, etxebizitzen hutsik egote iraunkorra eta jarraia egiaztatzeko erabili ahal izango dituzten baliabideak dira biztanleen erroldaren datuak eta beste erregistro publiko batzuk, baita ur, gas eta elektrizitatearen kontsumo anormalki baxuak ere (kontuan hartuz hiriko pertsona bakoitzaren ur, elektrizitate edo gasaren urteko batez besteko kontsumoaren heren bat).

Hutsik egotearen justifikazio-arrazoiak

Araudiak hutsik egotea justifikatzen duten egoerak zehazten ditu:

— Bigarren bizilekutzat jotzen diren etxebizitzak, hau da, titular berarenak diren baina ohiko bizilekutzat erabiltzen ez diren eta noizbehinka edo aldi baterako erabiltzen diren etxebizitzak. Justifikazio-arrazoi hau titular beraren gehienez etxebizitza bakar bati aplikatuko zaio.

— Aldi baterako desokupazioak, bizilekuz aldatzeagatik, lan-arrazoiengatik, osasunagatik, mendekotasun-egoeragatik edo gizarte-larrialdiagatik, baita pertsonal izaerako antzeko egoerak ere.

— Merkatu-prezioetan salmenta edo alokairu eskaintzan egon diren etxebizitzak, gutxienez hiru hilabeteko epean.

— Irabazi-asmorik gabeko erakundeen titulartasunekoak diren, edo horien erabilera-eskubidea duten, eta kolektibo jakin baten beharrak asetzeko aldi baterako bizitoki gisa erabiltzeko diren etxebizitzak, hala nola, etorkinentzako, emakume indarkeria matxistaren biktimenezko edo desgaitasunen bat duten pertsonentzako etxebizitzak.

— Etxebizitzak administrazio publikoek edo etxebizitza arloko eskumenak dituzten erakundeek kudeatzeko alokairu-erregimenean utzi dituzten titularrek; eta etxebizitza pribatuen alokairua errazteko programa publikoetan parte hartzen duten etxebizitzak.

— Etxebizitzaren erabilera eragozten duten birgaitze edo egokitze lanak egitea.

— Etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzea, erabilera erresidentzialerako ezgaituta egotea (bizigarritasunik ezaren deklarazioa).

Hutsik dagoen etxebizitza deklaratzeko prozedura

Dekretuak hutsik dagoen etxebizitza deklaratzeko prozedura arautzen du. Horretarako, udalak, etxebizitza dagoen tokian, ikuskapen- eta ikerketa-jarduerak egingo ditu, prozedura ofizioz abiaraziz. Interesdunek alegazioak eta froga-baliabideak aurkezteko eskubidea izango dute, eta ebazpena gehienez sei hilabeteko epean emango da, ikuskapen eta ikerketa-jardueren ondoren.

Etxebizitzaren titulartasuna edo erabilera-eskubidea transmititu aurretik, eskualdatzaileak eskuratzailerari jakinarazi beharko dio prozedura horren egoera.

Urteko kanonaren aplikazioa

Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona zerga aparteko karga bat da, beste zerga batzuekin bateragarria, hala nola zerga izaerakoak, eta Udalaren kargura egongo da. Hark kudeatuko du etxebizitza horien ezarpena, likidazioa eta diru-bilketa, zuzkidurarako eta Lurzoruaren Udal Ondarearen kargura.

Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio-bidean irmoa dela egiaztatu ondoren, jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ezartzea erabakiko du jenderik gabeko etxebizitza kokatuta dagoen udaleko organo eskudunak. Kanon hori ordaintzea pertsona fisiko eta juridikoei dagokie, bai eta jarauntsi bananduei, ondasun-erkidegoei edo erakundeei ere, baldin eta unitate ekonomiko edo ondare bereizi ezargarria osatzen badute eta jenderik gabeko etxebizitzaren jabetza-eskubidearen titularrak badira eta etxebizitza erabiltzeko eskubidea badute.

Ezarpenaren lehen urtean, 10 euroko zenbatekoa likidatuko da etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko, eta % 10 igoko da etxebizitzaren aitorpenak indarrean dirauen urte bakoitzeko, hasierako zenbatekoa (30 euro) baino hiru aldiz handiagoa izan



Azpeitiko Udala

gabe, eta zenbateko horren eskakizunari eutsiko zaio jenderik gabeko etxebizitzaren aitorpena benetan ezeztatu arte.

Jenderik gabeko etxebizitzaren erregistroa

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen bidez sortutako jenderik gabeko etxebizitzaren erregistro autonomikoak aukera ematen du, bitarteko elektronikoen bidez, jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua ezagutzeko eta haien egoeraren kontrola eta jarraipena egiteko.

Bertan inskribatu beharko dira jenderik gabeko etxebizitzak deklaratzeko ebazpenak eta jarduketak islatzen dituzten edo etxebizitzak okupatu gabe daudela eragiten duten ebazpenak.

Gainera, erregistro-orrian idatziko dira jenderik gabeko etxebizitzaren gainean administrazio-bidean irmoak diren ebazpen guztiak, etxebizitza horiek jenderik gabeko egoeran badaude. Jenderik gabeko etxebizitzaren inskripzioak ezeztatu eta ondoriorik gabe utziko dira, bai eta ondorengo idatzoharrak ere, baldin eta administrazio-bidean ebazpen irmoak ematen badira eta, horien ondorioz, hutsik dagoen etxebizitzaren deklarazioa errebokatu edo ondoriorik gabe uzten bada.

Jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzea

Eremu horretan, arauak jenderik gabeko etxebizitzak birgaitzeko laguntzak aurreikusten ditu, bai eta titularrak Bizigune etxebizitza hutsaren programari heltzeko aukera ere, babestutako alokairuaren merkatuan jar daitezen sustatzeko, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan edo hura ordeztzen duen arauan aurreikusitakoari jarraiki, bai ASAP etxebizitza librean alokairuko merkatuko bitartekaritza-programari (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) heltzeko aukera, titulartasun pribatuko etxebizitzak errentamendu-merkatuan sar daitezen errazteko, errentarientzat arrazoizko prezioan, erregelamenduz ezarritako baldintzetan.

Gainera, jenderik gabeko etxebizitzaren edo etxebizitza horiek erabiltzeko eskubidearen titularrek Azpeitiko Udalak alokairuko eta jenderik gabeko etxebizitzak alokairu babestura mugitzeko bultzatzen dituen bitartekaritza-programak baliatu ahal izango dituzte, beren funtzio soziala betetzen dutela bermatzeko.

Nahitaezko alokairua eta desjabetzea

Dekretuak aurreikusten du eremu bat etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatuta dagoela deklaratzeko aukera, bi baldintza betetzen direnean:

1.- ETXEBIDEn etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien eskatzaileen erregistroan gutxienez alokairuko etxebizitzaren 100 eskatzaile daudela egiaztatzea, baldin

eta eskariei ezin izan bazaie erantzun aurreko bi urteetan eremuan bertan eskuragarri dagoen etxebizitza publikoaren parkearekin.

2.- Eremuko batez besteko alokairu-prezioak, hiri-finken errentamendu-kontratuen erregistroan jasotako datuetatik lortutakoak, gutxienez % 10 handiagoak izan beharko dira udalerriko batez besteko errenta edo kokatuta dauden udalerriko eremu funtzionaleko batez besteko errenta baino.

Etxebizitza-eskaera eta -premia egiaztatuta dagoen eremu bat deklaratzeko prozedura (Udalak eskatuta) eta etxebizitza-eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean araututako **bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa** (Eusko Jurlaritzaren Ebazpena) bereiztea.

Nahitaezko alokairua eta desjabetzea

Era berean, nahitaez alokatu ahal izango dira hutsik dauden etxebizitzak, administrazio-bidean irmo bihurtu eta urtebetera, baita jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko ere, nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritakoaren arabera etxebizitza-eskaera eta -premia egiaztatutzat jotako eremuetan.

Era berean, udalek eta, halakorik ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jurlaritzako sailak, dagokion udalari entzun ondoren, babes publikoko kalifikaziorik ez duten eta jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzak jabetza desjabetu ahal izango dute, haien eranskinekin batera, desjabetze hori beharrezkoa denean erabilera egokia bermatzeko, nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritako prozeduraren arabera.

Indarrean sartzeko

149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, 2021eko ekainaren 19an sartu zen indarrean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean.



Azpeitiko Udala

2. ERANSKINA (Etxebizitza demanda Azpeitian -2024ko Urria-/2. ANEXO
(Demanda de vivienda protegida en Azpeitia -octubre 2024)

10/2024 2024/10	EBALUAZKEKO BALIOA VALOR A EVALUAR	ARABIDEA / REGIMEN						GUZTIRA
		EMPADRONADOS / ERREGISTRATUA			NO EMPADRONADOS / EZ ERREGISTRATUA			
		EROSKETA	ALOKAIRUA	GUZTIRA	EROSKETA	ALOKAIRUA	GUZTIRA	
		COMPRA	ALQUILER	TOTAL	COMPRA	ALQUILER	TOTAL	TOTAL
DIRU- SARRERAK INGRESOS	Diru-sarrera haztatuen batatz bestekoa Media ingresos ponderados	30769,36929	15534,60972	19211,96547	30584,7031	14611,94828	17791,35919	18767,89447
	SIN ACREDITAR INGRESOS CORRECTAMENTE	s.e.	s.e.	19	s.e.	s.e.	13	32
	>=0 y <3 000	s.e.	s.e.	51	s.e.	s.e.	34	85
	>= 3 000 y < 9.000	s.e.	s.e.	30	s.e.	s.e.	15	45
	>= 9.000 y < 12.000	s.e.	s.e.	26	s.e.	s.e.	14	40
	>= 12.000 y < 15.000	s.e.	s.e.	65	s.e.	s.e.	27	92
	>= 15.000 y <= 21.000	10	93	103	s.e.	s.e.	43	146
	> 21.000 y <=28.047,25	32	69	101	13	28	41	142
	> 28.047,25 y <= 43.753,71	53	22	75	16	13	29	104
	> 43.753,71 y <= 56.094,5	s.e.	s.e.	16	s.e.	s.e.	9	25
	> 56.094,5	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.
	KUOTA CUPO	1. Etxebizitza egokitua / Vivienda adaptada	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.
2. DSV / DSV		s.e.	s.e.	48	s.e.	s.e.	18	66
3. 36 urtetik beherakoak / Menores 36 años		s.e.	s.e.	133	s.e.	s.e.	58	191
4. Etxebizitza-premia berezia / Especial Necesidad de vivienda		s.e.	s.e.	83	s.e.	s.e.	42	125
5. Orokorra / General		117	105	222	45	61	106	328
KIDEAK B.U., MIEMBROS U.C.	1	100	210	310	40	76	116	426
	2	10	51	61	s.e.	s.e.	40	101
	3 / 4	6	78	84	s.e.	s.e.	45	129
	5 / ±	s.e.	s.e.	33	s.e.	s.e.	26	59
GENEROA GENERO	Biak / Ambos	11	94	105	s.e.	s.e.	85	190
	Gizona / Hombre	47	138	185	26	50	76	261
	Emakumea / Mujer	59	139	198	16	50	66	264
GUZTIRA TOTAL	Kopuru absolutua / Nº Absoluto	117	371	488	45	182	227	715
	% Guztira / % sobre TOTAL	0,163636364	0,518881119	0,682517483	0,062937063	0,254545455	0,317482517	1

