BERGARAKO ETXEBIZITZA PLANA

2025/12/18

HIRITIK AT
Lurraldegintzarako
koordenatu
berriak

Aixin Zolua 5, 20304, IRUN
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

AURKIBIDEA

SARRERA **3**

MISIOA ETA BISIOA **5**

PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK **6**

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA **8**

1.1. BIZITEGI BERRIAK ETA HORIEK SORTZEKO ESTRATEGIAK 10

1.1.1. Bizitegi berrien sustapena eta HAPOaren garapena 10
1.1.2. Zuzkidurazko etxebizitzak 11
1.1.3. Irizpide urbanistikoak eta HAPOaren orientazioa 13
1.1.4. Lurzoru erabilgarrien identifikazioa eta errolda estrategikoa 14

1.2. ESTRATEGIA. BITARTEKARITZA ETA ALOKAIRU-MERKATUAN ETXEBIZITZA HUTSAK MOBILIZATZEKO JARDUKETAK ETA PROGRAMAK. **16**

1.2.1. Etxebizitza hutsen gaineko lanketa 16
1.2.2. Bizigune programaren aktibazioa eta sendotzea 17
1.2.3. Neurri fiskalak: HGZ errekargua eta Bizigunerako hobariak 19
1.2.4. Neurri fiskal osagarriak: birgaitzea eta mobilizazioa errazteko pizgarriak 21

2. ARDATZA – BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA **23**

2.1.1. Etxebizitza parkearen birgaitzea eta bizigarritasuna hobetzea 24

2.2.BARRURANTZ HAZTEKO ESTRATEGIAK **27**

2.2.1. Lonjak bizitoki bilakatzeko aukera 27
2.2.2. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza eskuragarria sortzea 28
2.2.3. Etxebizitza handien segregazioa 30

3. ARDATZA – ALOKAIRU PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA **33**

3.1.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren bermatzea 34
3.1.2. Gizarte Larrialdietarako Laguntzen (GLL) eskaera eta erabilera: EPE sistemara egokitzeko estrategia 35
3.1.3. Larrialdietarako bizitokiak 37

4. ARDATZA – GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA **40**

4.1.1. Udal barruko Etxebizitza Mahaia eta gobernantza egonkortzea 41
Egoera 41
4.1.2. Planaren eta etxebizitza-politiken garapena koordinatzea (erakundeen arteko koordinazioa) 43
4.1.3. Gune tenkatua: izendapenaren aukerak 44

KRONOGRAMA **47**

SARRERA

Espainiako Kongresuak 2023ko maiatzaren 24an onartutako Etxebizitzarako Eskubideari buruzko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerri Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean, BMTE) izendatzeko. Lege horren 18. artikuluaren arabera, legean zehaztutako ezaugarriak betetzen dituzten udalerriek BMTE izendapena eskatzeko aukera dute, horretarako eskaera formala eginez. Izendapena lortuz gero, udalerri horiek etxebizitza-merkatuan esku hartzeko eskumen eta tresna bereziak izango dituzte, alokairuaren prezioa egonkortzera, eskaintza eskuragarria handitzera eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzera bideratuak.

Testuinguru horretan, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aurre-lanketa bat egin du, 12/2023 Legeak ezarritako irizpideak kontuan hartuta, Euskal Autonomia Erkidegoko zein udalerrik bete ditzaketen baldintza horiek identifikatzeko. Lanketa horren ondorioz, hainbat udalerri —tartean Bergara— BMTE izendapena eskatzeko baldintzak betetzeko egoeran egon daitezkeela ondorioztatu da.

Indarrean dagoen araudiaren arabera, udalerri batek BMTE izendapena eskatu ahal izateko, honako hiru irizpide nagusietako bat gutxienez bete behar du:

- Alokairuaren prezioaren igoera: azken bost urteetan alokairuaren prezioa %19,6 baino gehiago hazi bada.
- Etxebizitzaren erosketa-prezioaren igoera: bost urteko epean etxebizitzen salerosketa-prezioak %22,4 baino gehiago igo badira.
- Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa: etxebizitzarekin lotutako gastuek (alokairua edo hipoteka, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiak) etxeko edo bizikidetza-unitateko diru-sarreren %30 baino gehiago hartzen badute.

BMTE izendapena lortzeko prozedura formala abiarazteko, eta 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat prestatu du, baldintzak betetzeko aukera duten udalerriei helarazteko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez. Protokolo horren arabera, udalerriek bi dokumentu nagusi aurkeztu behar dizkiote Jaurlaritzaren Etxebizitza

Sailari:

- Etxebizitzaren diagnostikoa: bertan, legearen 18.2.a artikuluan aurreikusitako prestaketa-prozeduran jasotako informazio guztia modu egituratuan eta arrazoituan aurkeztu behar da.
- Ekintza Plana: BMTE gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko neurri zehatzak jasoko dituen ekintza-plangintza, izendapena indarrean egongo den hiru urteko eperako garapen-egutegiarekin batera.

Testuinguru horretan kokatzen da Bergarako Etxebizitza Ekintza Plana, zeinaren helburu nagusia udalerrian identifikatutako etxebizitza eskuragarriaren gabeziei aurre egitea eta horiek zuzentzeko neurri multzo koherente eta gauzagarria proposatzea den. Planean jasotako neurri batzuk dagoeneko martxan daude Bergaran, eta ekintza planaren baitan indartu edo egokitu egingo dira; beste batzuk, aldiz, BMTE izendapena eskuratu ondoren aktibatzea aurreikusten da.

Bergara: Etxebizitza Plana

Ekintza Plan hau lantzeko, bi aurre-lanketa nagusi egin dira. Alde batetik, Bergarako Udalak azken urteetan etxebizitza arloan garatutako politikak, planak eta esku-hartzeak aztertu eta ebaluatu dira. Hori dena Bergarako Udalak antolatua duen Etxebizitza Mahaitik egin da, eta bertatik landu dira, era berean, hemen jaso diren ekintzak. Bestetik, etxebizitza arloan esku hartzeko oinarri juridiko eta arau-esparrua aztertu da.

Azken horri dagokionez, bereziki azpimarratzekoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak ezartzen duen eskumenen markoa, zeinak etxebizitza-politika publikoak garatzeko instituzio autonomikoen eta tokiko administrazioen arteko lankidetza eta koordinazioa funtsezkotzat jotzen duen. Izan ere, babes publikoko etxebizitzen sustapenean gertatzen den bezala, etxebizitza arloko politika publikoak gauzatzerakoan maiz elkarren gainjartzen dira udal eta autonomia mailako eskumenak.

Plan honen xedea da udalerriko etxebizitza eskuragarriaren eskaintzan identifikatutako gabeziei aurre egitea eta, azken finean, herritar guztiei etxebizitza duin batean bizitzeko eskubidea bermatzeko beste pauso bat ematea.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak proposatutako ereduari jarraituz, Ekintza Planak honako atal hauek jasotzen ditu:

- Misioa eta bisioa: planaren norabide orokorra eta espiritua definitzen dira.
- Helburuak eta lehentasunak: planaren xede nagusiak eta jarduketa-ildoen lehentasunak zehazten dira.
- Ardatzak, estrategiak eta ekintzak: planaren muina osatzen duten lau lan-arloak garatzen dira:
    - alokairu eskuragarria sustatzeko politikak.
    - etxebizitza-parkearen birgaitzea eta hiri-antolamendua.
    - alokairurako prestazio eta diru-laguntzen sistema.
    - gobernantza eta erakundeen arteko koordinazioa.

Ekintza Plana lantzeko, Udaleko arduradun politiko eta teknikoekin egindako lanketaz gain, honako araudi hauek eskaintzen dituzten aukerak eta tresnak aztertu dira, besteak beste:

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.
- 149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.
- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.

MISIOA ETA BISIOA

Plan honen misioa eta bisioa zehazteak Bergarako Etxebizitza Ekintza Planaren helburua, norabidea eta funtzio nagusiak argitzea du xede, plangintzari ikuspegi integrala, koherentea eta finalista emanez. Hori horrela, Bergarako Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen Ekintza Planak honako misioa eta bisioa izango ditu:

MISIOA

Bergarako herritarren etxebizitza-premiei erantzuteko udal etxebizitza-politikak garatzeko, adosteko eta egikaritzeko baldintzak sortzea, etxebizitza eskubidea modu eraginkorrean bermatzeko. Horretarako, udalerriak dituen eskumenak eta esku-hartze tresnak aktibatuko dira, beste administrazioekin elkarlanean, biztanle guztiek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izango dutela bermatzeko, bereziki alokairu eskuragarriaren bidez.

BISIOA

Plan honen bisioaren muina da Bergarako etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak modu planifikatuan eta koordinatuan garatzea, herritarren beharrak erdigunean jarriz. Helburua da biztanleek etxebizitza baldintza duin eta egokietan eskuratu ahal izatea, bizikidetza-unitatearen diru-sarreren %30etik beherako ahalegin ekonomikoa eginez,
eta, aldi berean, udalerriko etxebizitza-merkatuaren tentsioak arintzea.

Era berean, planak Bergarako bizi-baldintzak eta kohesio soziala indartzea du xede, esku-hartze anitzen bidez: etxebizitza-tipologia askotariko eta orekatuak sustatuz, etxebizitza hutsen mobilizazioa bultzatuz, hiri-ehunaren berroneratzea eta irisgarritasuna hobetuz, eta etxebizitza-politiken diseinu eta garapenean gobernantza partekatua eta herritarren partaidetza ahalbidetuz.

PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

Bergarako Etxebizitza Ekintza Planaren helburu nagusia da udalerrian identifikatutako etxebizitza eskuragarriaren gabeziei modu egituratuan eta eraginkorrean erantzutea, herritarren etxebizitza eskubidea bermatzeko eta etxebizitza-merkatuan dauden desorekak arintzeko.

Helburu orokor hori gauzatzeko, planak lehentasun estrategiko batzuk ezartzen ditu, datozen hiru urteetan udal jarduna gidatuko dutenak.

1. LEHENTASUNA. ALOKAIRUZKO PARKE PUBLIKOA HANDITZEA

Bergarako herritarrentzat alokairu eskuragarriko etxebizitza gehiago eskuragarri jartzea da lehen lehentasuna, prezio eta baldintza arrazoizkoetan. Horren bidez, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen egoera arindu nahi da, bai emantzipazio-prozesuan dauden gazteen kasuan, bai dagoeneko emantzipatuta egon arren alokairuaren kostu handiak pairatzen dituzten familien kasuan.

Helburu hori lortzeko, ezinbestekoa da alokairuzko parke publikoa handitzea, bai sustapen publiko berrien bidez, bai Eusko Jaurlaritzarekin eta haren mendeko erakundeekin (VISESA, Alokabide) lankidetzan. Era berean, etorkizuneko bizitegi-garapenen erregimena birdefinitzea eta alokairu babestua lehenestea funtsezko tresnatzat jotzen da.

Lehentasunak ez du esan nahi berehalakoan gauzatuko denik, baizik eta horiek gauzatzeko baldintzak sortzea izango dela lehentasuna.

2. LEHENTASUNA — ETXEBIZITZA HUTSEK FUNTZIO SOZIALA BERRESKURATZEA

Bigarren lehentasuna da Bergaran hutsik dauden etxebizitzak identifikatu eta alokairu-merkatura mobilizatzea, etxebizitzaren funtzio soziala berriz aktibatzeko. Horretarako, 149/2021 Dekretuak ezartzen duen markoa baliatuko da, etxebizitza hutsen errolda eguneratua oinarri hartuta.

Lehentasun honen baitan, pizgarriak eta neurri fiskalak konbinatuko dira: alde batetik, Bizigune bezalako programak indartuz etxebizitzak borondatez merkaturatzea sustatzeko; bestetik, hutsik mantentzen diren etxebizitzei lotutako karga fiskalak berrikusiz. Helburua ez da zigortzea, ezta diru-bilketa egitea ere. baizik eta etxebizitza hutsak erabilera sozialera bideratzeko baldintzak sortzea.

3. LEHENTASUNA — LAGUNTZA ERAGINKORRAGOAK ETA KOORDINATUAGOAK HERRITARREI

Hirugarren lehentasuna da Bergarako herritarrek etxebizitzaren arloan eskura dituzten laguntza eta baliabideak eraginkorrago bihurtzea. Gaur egun, informazioa eta izapideak hainbat sail, administrazio eta erakunderen artean sakabanatuta daude, eta horrek sarritan zaildu egiten du laguntzak eskuratzeko prozesua.

Horrenbestez, Udalak ahalegin berezia egingo du informazioaren bilketa, sistematizazioa eta koordinazioa hobetzeko, etxebizitza-politiketan esku hartzen duten administrazioekin elkarlanean. Helburua da udalerri mailan orientazio argiagoa eskaintzea, herritarrek beren eskubideak ezagutu eta baliatu ahal izan ditzaten, bereziki egoera zaurgarrian dauden pertsonek.

4. LEHENTASUNA — ZERBITZU HOBEAK ETA HURBILAGOA HERRITARREI

Azken lehentasuna da etxebizitza arloko zerbitzu publikoak hobetzea eta herritarrengana hurbiltzea. Horretarako, administrazio desberdinek (udalak, Eusko Jaurlaritzak eta eskualdeko erakundeek) eskaintzen dituzten programen inguruko informazioa bildu, eguneratu eta modu ulergarrian zabaltzea aurreikusten da.

Lehentasun honen bidez, arreta-sistema eraginkorragoa lortu nahi da, leihatila bakarraren logikara hurbilduz, eta etxebizitza-politiken kudeaketan gardentasuna, irisgarritasuna eta konfiantza indartuz. Horrela, Bergarako herritarrek etxebizitza arloko baliabideak ezagutzeko eta erabiltzeko dituzten oztopoak murriztuko dira.

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Testuingurua eta kokapena

Bergarako etxebizitza-merkatuaren tentsio nagusia **alokairuaren segmentuan** dago, bai prezioen bilakaeragatik bai eskaintza urria eta gazteen emantzipazio zailtasunagatik.

Bergaran alokairuaren batez besteko prezioa **2018an 497,3 eurokoa** zen, **2023an aldiz 604 eurokoa; h**au da: **%21,5eko igoera** bost urtean, KPI +3 irizpidetik gora (%19,6), alegia.

Diagnostikoak adierazten du azken urteotan Bergarak **biztanleria galdu duela (−553 pertsona 2000–2025)** eta **bizikidetza-unitateak hazi** egin direla (%10,2 gehiago). Horrek esan nahi du **etxebizitzaren beharra egonkorra dela kopurutan**, baina **unitate bakoitzaren tamaina txikiagotu** egin dela (2,35 pertsona etxebizitza bakoitzeko).

Horren ondorioz, etxebizitza gehiago behar dira, ez hazkunde demografikoagatik, soilik, baizik eta **bizikidetza-formak aldatu eta unitateak txikitzen joango direlako.**

Bestalde, Bergarako biztanleria bataz besteko errentak erlatiboki onak diren arren, **errenta-diferentziak** gero eta handiagoak dira. Etxebizitza merkatua alokairuaren eremuan tenkatua egoteak gainera, zera adierazten du: errenta gutxiagokoak ari direla, alokairuaren alde egiten dutenak, presio hori jasaten, gero eta gehiago.

Herrian **errenta erabilgarria 45.000 euro ingurukoa** da urtean, baina emakumeen errenta gizonenak baino %15 txikiagoa da, eta **bakarrik bizi diren pertsonen errenta soilik errenta orokorraren %43 da**. Honek esan nahi du kolektibo jakin batzuek —gazteak, emakumeak eta etorkinak— **alokairuaren igoeraren aurrean bereziki zaurgarriak** direla.

Etxebizitza ordaintzeko ahalegina (%26–28 errenta erabilgarriaren gainean) ez du oraindik %30eko muga gainditzen, baina gazteen eta familia bakarrekoen artean muga hori gainditua dago, eta joera gorakorra da.

Eskariaren ikuspegitik, **Etxebiden 470 eskaera aktibo** daude, mila biztanleko 32,5eko tasa suposatuz —EAEko batezbestekoaren gainetik—. Eskatzaileen **%73 Bergarakoak** dira, eta **%86,6 alokairuaren bidez** eskuratu nahi dute etxebizitza; salmenta-bidezko eskaera ia anekdotikoa da. Gainera, **%77,5 diru-sarrera baxuko edo ertain-baxuko** pertsonek egindako eskaerak dira, eta **%26,8 36 urtetik beherakoenak**.

Horrek erakusten du Bergaran alokairuaren eskuragarritasunak eragin zuzena duela **gazteen emantzipazioan (%32,1eko tasa soilik)**, eta gazte askok **emantzipazioa beste udalerrietara eramaten dutela**, etxebizitzaren prezio altuagoen eta eskaintza txikiagoaren ondorioz.

Bestalde, Etxebizitza hutsen kopurua ere adierazgarria da. Eustaten arabera, **%12,7 (896 etxebizitza)** da erroldarik gabe dagoen parkea; udalaren erroldan berriz, etxebizitza hutsen gaineko dekretuaren irizpideen baitan egina, **733 dira hutsik dauden etxebizitzak. Azken datu hori izango da, politika publikoak proposatzeko unean, erreferentziazko datua.**

Zati handi bat hiri-bilbean kokatzen da, baina **landa-eremuetan proportzioa askoz handiagoa da (%20tik gora)**. Zehatz mehatz aztertu beharko litzateke, edonola ere ditugun datuek honakoa adierazten dute: etxe huts asko **zaharrak, kaskarrak edo bizigarritasun-baldintza eskasekoak** dira, eta ez da erraza horiek merkaturatzea.

Horrek zaildu egiten du hutsen aktibazioa: **birgaitze-estrategiekin lotu behar da**, eta ez bakarrik politika fiskalekin.

Bestetik, **alokairu sozialaren eskaintza oso txikia** da. Etxebizitza babestuen parkea **%6,4 baino ez da**, eta horietatik gehienak jabetzan daude. Ez dago **zuzkidurazko etxebizitzarik** (gazte, adineko edo bestelako kolektiboentzat), ezta **etxebizitza-eredu berririk** ere (kooperatibo, belaunaldi arteko edo komunitario).

2014an abiarazitako “Bergaratzen” programak, Suradesarekin egina, Bizigune eta ASAP osatzeko sortua, ez zuen oihartzun handirik izan eta ez da jarraitu.

Hori guztia kontuan hartuta, Bergarako etxebizitza-politikaren lehentasuna da **alokairuaren segmentua sendotzea**, bi helburu bateratuz:

1. **Etxebizitza berrien bidez eskaintza publikoa handitzea**
2. **Etxebizitza hutsak eta pribatuko jabetzak mobilizatzea**, alokairu sozial eta eskuragarrian jartzeko.

1.1. BIZITEGI BERRIAK ETA HORIEK SORTZEKO ESTRATEGIAK

1.1.1. Bizitegi berrien sustapena eta HAPOaren garapena

Egoera

Bergarako HAPOak aurreikusten ditu zenbait **bizitegi-garapenen** proiektu, guztira 1123 berri **etxebizitza berri** inguru. Horietatik 739 **etxebizitza babes publikokoak** lirateke, baina gaur-gaurkoz **gehienak jabetzan** eta ez alokairuan aurreikusiak dira. Egungo planeamenduaren arabera, hauek dira etorriko diren garapenak.

Garapena	Libreak	Orokorrak	Tasatuak
A-10	0	0	42
A-16B	55	128	201
A-17	0	20	0
A-18	240	25	55
A-21	30	0	0
A-36	16	0	0
A-40	36	0	84
A-45	0	0	12
A-47	4	0	12
49A	2	0	0
S3	0	0	20
S4B	16	112	16
S-7	5	6	6
GUZTIRA	**404**	**291**	**448**

A-40 sektorea exekuzio-fasean dago, eta lanetatik 36 etxebizitza berri sortuko dira, denak erregimen librean.

Horrek erakusten du **epe motzeko garapen errealak mugatuak** direla, eta udalerrian hurrengo hiru urteetan ez dela etxebizitza berrien olaturik espero. Gainera, etxebizitza parkearen egungo ezaugarriak hauek dira:

- **7.306 etxebizitza** guztira (Eustat, 2023),
- Horietatik **%83,4 nagusiak** dira,
- Inor erroldatuta ez duten etxebizitzak 896 dira (%12,27). Ezagunak diren inguruko udalerriekin alderatuta portzentaje hori altua da.
- Bergarak etxebizitza hutsen azterketa xehea egin du, 2021eko Dekretuaren baitakoa, eta etxe huts kopurua honako hau da: 790 (etxebizitza parkearen **%10,8).**

Beraz, etxebizitza berriak eraikitzea **premia kuantitatibo** baten izateaz gain, **eskaintza motari erantzuteko beharretik dator (alokairu babestua).** Zentzu horretan, alokairu eskuragarriaren gabezia eta etxebizitza babestuaren hutsunea dira funtsezko arazoak.

Etxebizitza publikoen parkea gaur egun **parkearen %6,4 baino ez da**, eta gainera **gehienak jabetzan** daude.

Ekintza

Etxebizitza Ekintza Planak **ez du proposatuko etxebizitza gehiago eraikitzea** epe laburrean. Hala ere, **HAPOren berrikuspen prozesuan** planteatuko da **aurreikusitako etxebizitza berrien erregimena birdefinitzea**, eta honako helburuak ezarriko dira.

1. **Babes publikoko etxebizitzen proportzioa handitzea. Eta horrekin batera, alokairuzko erregimena lehenestea.**
2. **Alokairu babestua** lehenestea jabetzaren gainetik, Bergarako etxebizitza-eskariaren egiturarekin bat etorriz: Etxebideko eskaeren %86,6 alokairurako dira.
3. **HAPOko garapenen etxebizitza-erregimena berrikusteko prozesua** gauzatzea. Ondoren, urbanizazio-proiektu eta Plan Berezietan zehaztuko dira etxebizitza kopuru/erregimenen kokapen zehatzak, baita horien tipologiak ere (nahiz eta HAPOak irizpideak ezarri).

Horrez gain, proposatzen da:

- **Eusko Jaurlaritzarekin eta VISESArekin hitzarmenen aukera lantzea:** etxebizitza babestuen sustapen publikoa eta alokairu sozialerako parkea handitzeko. Bergaran bi lurzoruren gainean etxebizitza garapena egiteko aukera dago, eta beraz Etxebizitza Sailarekin horietan garapen berriak egiteko kolaborazioa bilatuko da. Lurzoru publikoa dagoen lekuetan, **Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko partzuergo edo lankidetza-formulak** (adib. VISESAren bidez) lehenestea.

Arduradunak

Bergarako Udala (Hirigintza Saila)
Eusko Jaurlaritza (Etxebizitza eta Lurralde Plangintza Saila, VISESA),

1.1.2. Zuzkidurazko etxebizitzak

Egoera

Bergarako udalerrian **ez dago gaur egun zuzkidurazko etxebizitzarik**, eta ez da aurreikusten hiru urtera ere halakorik garatzea. 20.000 biztanletik behera denez, ez du zuzkidurazko etxebizitzei begira lurra gordetzeko obligaziorik.

Ez dago kokapen, proiektu edo planifikazio dokumenturik horren inguruan, eta **HAPOak ez du oraingoz halako etxebizitza motarako aurreikuspenik**.

Diagnostikoak erakusten du **alokairu eskuragarriaren eskaintza txikia** dela, eta kolektibo jakin batzuek —gazteek, adinekoek eta zaintza-lanean diharduten pertsonek— **etxebizitza beharrik handiena** dutela. Zuzkidurazko etxebizitzak aukera egokia dira, kolektibo jakin bati eta baldintza/aldi baterako etxebizitza eskaintzeko. Era berean, aintzat hartuko dugu zuzkidurazko etxebizitzak bi egoera urbanistikotan sortzeko abagunea egon daitekeela: eraiki gabeko orubean, edota jada ekipamendua dagoen orubean eraikigarritasuna handituz (erabilerak eta bateragarriak badira, beti ere).

Ekintza

Planak **zuzkidurazko etxebizitza programa** bat abian jartzea proposatzen du, epe ertain-laburrerako ibilbide orri gisa, hiru lerrotan oinarrituta:

1. **Udal eraikinen eta lurzoruaren errolda**:
    - Lurrak: HAPO egiteko prozesuan, ekipamendu lurren errolda egitea ikuspegi hau aintzat izanda.
    - Udal eraikin huts edo azpierabilien **mapa xehea** egitea (azalera, erabilera, egoera, irisgarritasuna, jabetza) eta **etxebizitzara eraldagarriak** identifikatzea, baleude.
2. **Eredu pilotu bat abiaraztea**:
    - Udal lur edo eraikin batean **zuzkidurazko proiektu esperimentala** garatzea, gazte edo adinekoentzat.
    - Eredu mistoa aztertzea (belaunaldi artekoa, ko-housing modukoa, edo zaintza komunitarioarekin lotua).
    - Eusko Jaurlaritzarekin, Gizarte Zerbitzuekin eta VISESArekin elkarlanean garatzea, eraikitzea, laguntza tekniko eta ekonomikoa bermatuz.
3. **Esku-hartze kolektiboen integrazioa**:
    - Gizarte Zerbitzuekin koordinatuta, **adinekoen eta zaintzaile kolektiboen etxebizitza-ereduak** lantzea (adinekoak + gazteak edo zaintzaileak).
    - Udalak gidatutako **bideragarritasun azterketa** egitea, ordainsari sozialak edo laguntza publikoko alokairua kontuan hartuta.
4. 4. Zuzkidurazko etxebizitzetan sartzeko baldintzak finkatu ordenantzan eta dagokion zozketa egin.
5. Jarraipena egin.

Arduraduna

Bergarako Udala, elkarlanean **Eusko Jaurlaritza**rekin eta **Gipuzkoako Foru Aldundiarekin** (Gizarte Politika eta Azpiegitura Zuzendaritza).

1.1.3. Irizpide urbanistikoak eta HAPOaren orientazioa

Egoera

Bergarako Udala **Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (HAPO) berritzen ari da,** eta horretarako hainbat **irizpide orokor** finkatu ditu, sustatu nahi den hiri ereduari erreferentzia egiten diotenak:

- **Hirigintza jasangarria eta ekologikoa**,
- **Etxebizitzaren erronkari aurre egingo diona**,
- **Feminista eta zaintza-ikuspegiduna**,
- **Gazteentzako erakargarria eta haurrentzako egokia**,
- **Euskalduna eta kultur anitza**,
- **Herri trinkoa eta herri aktiboa**,
- **Herri kohesionatua eta integratzailea**,
- **Tokiko baliabideak optimizatzen dituena**,
- Eta **turismoaren eta merkataritzaren arteko oreka bilatzen duena**.

Printzipio hauek guztiek **hiri-ereduaren orientazioa** markatzen dute, baina oraindik ez dago **etxebizitza-politikaren eta hirigintza-irizpideen arteko lotura operatiborik** zehaztuta. Horrek esan nahi du etxebizitzaren prezio eskuragarritasunari, tipologiei, eta erabilgarritasun-efizientziari buruzko irizpideak gehiago landu daitezkeela. Bestalde, Bergarak **lur urbanizagarri mugatua** du eta trinkotze-estrategia lehenetsi du, beraz etorkizunean etxebizitza gehiago sortzeko aukerak **dentsifikazioan, tipologia mistoan eta hiri-espazioaren erabilera eraginkorrean** bilatu beharko dira.

Ekintza

Etxebizitza Ekintza Planak proposatzen du **etxebizitzaren ikuspegia HAPOaren irizpideetan sakon integratzea**, eta horretarako irizpide operatibo hauek zehaztea:

1. **Urbanizazio-kargak berrikusi eta eraikigarritasuna handitu**
    - Espazio publikoaren kalitatea eta erabilgarritasuna lehenetsi, baina **kantitatearen gainetik**; espazio gehiago ez da beti bizi-kalitate hobea.
    - Dentsitate ertain-altuko ereduak lehenetsi: lur gehiago artifizializatu gabe, etxebizitza gehiago sortzeko aukera eman.
    - Etxebizitza “eskuragarria” ez dadin soilik laguntza publikoei lotu, baizik eta **garapenaren diseinu urbanistikoari** ere.
2. **Bizikidetza-unitate txikiagoak eta tipologia anitza**
    - Etxebizitza eskaeren erdia baino gehiago **pertsona bakarreko bizikidetza-unitateak** dira (%31), eta **gazte eta adinekoen beharrak** gero eta handiagoak.
    - Hori dela eta, etxebizitza berrien diseinuan **tamaina txikiagoko tipologiak (50–75 m²)** lehenetsi behar dira, 2-**3 logelako etxebizitza estandarraren gainetik**.
    - Garapen berrietan tipologia mistoa bultzatu: **etxebizitza txikiak eta familiartekoak**, behar ezberdinei egokituta eta alokairu prezioak murriztuz.
3. **Eskariaren egokitzapena eta lehentasunak**

- Bergaran etxebizitza-eskaera gehiena udal barrukoa da (%73), eta **alokairu sozialaren beharra** nagusi da (%86,6).
- Garapen berrietan, etxebizitza tasatu eta publikoetan **erroldatze-baldintza minimo bat** ezartzea proposatzen da (adib. 2 urteko errolda).
- Horrela, etxebizitza berrien onuradunak udalerriaren bizitza sozialean integratutako pertsonak izango dira, eta **migrazio-presioa** orekatuko da.

4. **Etxebizitza eta jasangarritasuna uztartu**
    - Energia-eraginkortasun maila altua, eguzki-panelak eta isolamendu termikoa derrigorrezko estandar bihurtzea garapen berrietan.
    - Etxebizitza berri guztiek **energia-kontsumo ia nulua** izatea helburu (nZEB).
    - Horrek hasierako kostua handitu arren, epe luzera **prezio eskuragarri eta bizi-kalitate handiagoa** bermatuko du.

Arduraduna

Bergarako Udala (Hirigintza eta Lurralde Plangintza Saila),

1.1.4. Lurzoru erabilgarrien identifikazioa eta errolda estrategikoa

Egoera

Bergarako Udala une honetan **HAPO berria idazten ari da.** Hori abagune ederra da udalerriaren epe ertain eta luzeko planifikazioa hausnartzeko. Ariketa horren baitan, lur urbanizagarrien sailkapena egingo da, eta horiekin batera bizitegi berri potentzialen etorkizuneko proiekzioa.

Bergarako Udala horretan ari da, ja, horrenbestez, etxebizitza-garapen potentzialeko lurren sailkapena egiteari begira, Planak irizpide batzuk gomendatu eta aurreikusia dagoen lana burutzea proposatzen du, besterik ez.

Ekintza

Planak gomendatzen du **udalerrian erabilgarri dauden orube urbanizagarrien errolda estrategiko bat** egitea, HAPO berrikuspenean eta etxebizitza politiketan oinarri tekniko gisa erabiltzeko. Errolda horrek epe ertain-luzerako planifikazio tresna bihurtuko litzateke, eta hurrengo edukiak jaso beharko lituzke:

1. **Lurzoruaren azterketa sistematikoa**:
    - Etxebizitza eraikigarriak izan daitezkeen orube guztiak identifikatu (hiri-lurzorua, hiri-bilbearen hutsuneak, azpiegitura gaineko azalera libreak, etab.).
    - Azalera erabilgarria (m2), erabilera nagusia, eraikigarritasuna eta egoera legala zehaztu.
    - Jabego-egoera eta erabilgarritasun-maila identifikatu (publikoa / pribatua / mistoa).
2. **Mapatze eta sailkapen sistema**:

- Lurzoru horien mapa digitala sortu GIS formatuan, **etxebizitza-politikaren oinarrizko azpiegitura** gisa eta Udalaren etxebizitza politikak orientatzeko balioko duena (barne-mailako erabilera).

3. **Eusko Jaurlaritzarekin negoziazioa eta baterako planifikazioa**:
   - Lurzoruen errolda osatuta, **Eusko Jaurlaritzarekin planifikazio integralagoak** egitea posible izango da, bai VISESAren sustapenetarako, bai Etxebizitza Sailaren laguntza-programetarako.
   - Udalak **babes publikoko eta zuzkidurazko etxebizitzetarako lagatzeko lurzoru publikoak** identifikatu ahal izango ditu, eta horien erabilera adostu.

Errolda hau ez da eraikuntza-plan bat izango, baizik eta **udalaren etxebizitza-politikarako oinarrizko azpiegitura estrategikoa**, hurrengo urteetan erabakiak datu objektiboetan oinarritzeko.

Arduraduna

Bergarako Udala (Hirigintza eta Lurralde Plangintza Saila)

1.2. ESTRATEGIA. BITARTEKARITZA ETA ALOKAIRU-MERKATUAN ETXEBIZITZA HUTSAK MOBILIZATZEKO JARDUKETAK ETA PROGRAMAK.

1.2.1. Etxebizitza hutsen gaineko lanketa

Egoera

Bergarako Udalak dagoeneko egin du **etxebizitza hutsen errolda, 2021eko EJ Dekretuak ezarritako baldintzen baitan.** Guztira **790 etxebizitza** identifikatu dira.

Errolda hori **Eusko Jaurlaritzako 149/2021 Dekretuan** (ekainaren 8koa) oinarrituta dago, hau da: etxebizitza bat “hutsa” dela jotzen da **bi urtez jarraian inor erroldatuta ez badago**, edo **ur, gas edo elektrizitatearen kontsumoa** herriko batez bestekoaren **herena baino txikiagoa** bada.

Udalak **HGZren %50eko errekargua** ezartzen die lehen bizilekua ez duten etxebizitzei, baina **oraindik ez da kanon berezirik aplikatzen**. Gainera, **11 salbuespen-kasu** daude (egoera berezietan dauden jabetzak, erabilera partzialak edo birgaitze-prozesuan dauden etxebizitzak).

Bestalde, **Bizigune eta ASAP programen** hitzarmenak indarrean daude, baina parte-hartzea oso baxua da: ez dago mekanismo aktiborik jabeek beren etxebizitzak merkaturatzeko, eta kanonaren aplikazioak aukera hori **aktibatzeko potentziala** izan dezake.

Ekintza

149/2021 Dekretuak jasotzen duen moduan, **etxebizitza hutsen kudeaketa integrala** abiarazteko ezinbestekoa da udal datu-base sendoa edukitzea eta kanonaren aplikazio progresiboa ezartzea. Bergarako Udalak jada errolda egina duenez, hurrengo fasean helburua izango da **datuen eguneraketa eta kanonaren aplikazio-sistema** ezartzea.

Ekintzak honako pausoen segidarekin garatuko dira:

1. **Etxebizitza husten errolda:**
    - Lanketa hau egin du Bergarako Udalak. Datu horiek balizko kanona aplikatzeko baliagarriak dira, baita HGZ balizko igoera progresiboa definitzeko ere.
    - Errolda bi urtean behin eguneratu egingo du Udalak. baliatuko dira
2. **HGZren errekarguaren igoera progresiboa**
    - Zergaren igoera progresiboak eragin positiboa izango du etxe hutsak mobilizatzerako orduan. Maximoa %150ean dela jakinik, Bergarako Udalak igoera modu progresiboan aplikatzeko epe eta modurik egokienak baloratuko ditu.
    - Igoera honekin batera, jabeei jakinarazpen ofiziala egingo zaie, eta **Bizigune programen inguruko informazioa** bidaliko zaie.

- Helburua da jabe askok **beren egoera eguneratzea edo etxebizitza merkaturatzea**, errekargua saihesteko.

3. **Kanonaren aplikazioa**
   - Udalak definituko du zein etxebizitza parketan eta auzotan aplikatuko den kanona lehentasunez (Alde Zaharra, Osintxu, hiri-bilbe trinkoa...).
   - Neurri honek etxebizitza hutsak funtzio sozialera itzultzeko helburua du. Estrategia diru-biltzaile soil gisa ulertu ez dadin, gainkarga hauen bidez eskuratutako dirua zuzenean bideratu beharko da etxebizitza politiken garapenera.
   - Jabeei kanonaren berri ematean, **Bizigune programen inguruko informazioa** emango zaie, baita horietan sartzeko baldintzak eta pizgarriak ere.
   - Bizigune lehenetsiko da, **berme handiagoa eta jarraipen publikoagoa** eskaintzen duelako eta gainera, Udaletxe baten ikuspegitik kudeaketa arintzen duelako EJ esku lagaz.
4. **Urtez urteko jarraipena eta eguneraketa**
   - Etxebizitza hutsen erroldaren datu-basea bi urtean behin eguneratuko da.
   - Kanonaren aplikazioaren eta mobilizazioaren jarraipen-txostena egingo da, eta hurrengo urteko ordenantza fiskala eguneratzeko erabiliko da.
   - Urtero aztertuko da zenbat etxebizitza huts gutxitu diren eta zenbat sartu diren alokairu merkatuan (Bizigune, pribatua, etab.).

Neurri hauek ez dira neurri diru-biltzaile gisa ulertuko, baizik eta **udal politikaren palanka** izango dira: etxebizitza hutsen jabeek aukera izango dute errekargua saihesteko beren etxebizitzak **merkaturatuz edo programetan sartuz**, eta Udalak datu objektiboetan oinarritutako kudeaketa-sistema sendotuko du.

Arduraduna

Bergarako Udala (Ogasuna eta Hirigintza Saila), elkarlanean **Eusko Jaurlaritzarekin** (Etxebizitza Saila) eta **Bizigune / ASAP** programen koordinazioarekin.

1.2.2. Bizigune programaren aktibazioa eta sendotzea

Egoera

Bergarako Udalak etxebizitza hutsak mobilizatzeko zenbait ahalegin egin ditu azken urteetan. Tokiko esku-hartze garrantzitsuenetako bat Suradesa izan da —Debagoieneko ondare eraikiaren birgaitzea eta berroneratzea sustatzeko sortutako erakunde publikoa—, zeinak etxebizitza hutsen mobilizazioan lagundu izan duen, baina **ez du etxebizitza-aktibazio masiborik lortu**.

Bestalde, **Bizigune** programa Bergaran badago aktibo: **62 etxebizitza** daude programaren barruan, baina kopuru hori **udalerriko hutsen %8 ingurua baino ez da**, eta merkatuko eskaintza eskuragarria ez da nabarmen handitu.

Diagnostikoak adierazten du programen **sozializazio eskasak**, informazio-faltak eta jabeen segurtasun faltaren pertzepzioak eragin zuzena dutela parte-hartze baxuan. **ASAP** programan, berriz, **ez dago etxebizitzarik** Bergaran gaur egun. Programaren filosofia ona bada ere (Eusko Jaurlaritzak jabeari bermek eta aseguruek eskaintzen dioten babesa), praktikan jabe askorentzat Bizigune **seguruagoa eta egonkorragoa** da: errentamenduaren kudeaketa publiko osoa, errenta ziurra eta mantentze-ohiko gastuen ardura argia.

Testuingurua ikusita, udalak hainbat erronka ditu:

- etxebizitza hutsak mobilizatzeko **tresna eraginkorrik ez dago** (kanona oraindik aplikatu gabe dago),
- Bizigune **Indartu beharreko** programa da,
- Aholkularitza eta informazio sozializatua **ez da nahikoa**,
- Eta udalak **barneko antolaketaren indartzea** behar du (figura tekniko bat edo eginkizunen birbanaketa).

Testuinguru horretan, eta 149/2021 Dekretuak jartzen dituen printzipioekin bat eginez, premiazkoa da **Bizigune lehenestea**, eta baita **ASAP bigarren aukeratzat integratzea**, baina ez jarduketa-ildo nagusi gisa.

Ekintza

Helburua da Bizigune eta ASAP programak **benetan aktibatzea eta kudeaketa integratua** ezartzea, udalaren, Suradesaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko elkarlanean. Ekintzak antolatzen dira honako ildo hauetan:

1. Alokabiderekin harremana eta hitzarmen eguneratua

- Alokabiderekin lan-bilera egituratuak egitea: beharrak partekatu, datuak kontrastatu eta mobilizazio helburuak adostu.
- Beharrezkoa ikusten bada, **hitzarmen berri bat** sinatzea, Bergararako helburu zehatzekin (mobilizazio-kopurua, lehentasunezko auzoak, koordinazio mekanismoak).

2. Etxebizitza programen koordinaziorako udal figura edo funtzioa

- Udalak aztertu beharko du **etxebizitza-politikarako figura tekniko bat** kontratatzea (6–12 hilabeterako), edo eginkizunak dagoeneko etxebizitzarekin lotuta dauden udal-langileen artean birbanatzea (HAZ zerbitzuarekin elkarlanean).
- Funtzio nagusiak:
    - Bizigune/ASAP koordinazioa,
    - Jabeen arreta eta aholkularitza,
    - Kanonaren aplikazioarekin loturiko jarraipena,
    - Suradesarekin eta Eusko Jaurlaritzarekin lotura operatiboa.

3. Etxebizitza hutsen erroldaren eguneratzea

- 1.2.1 atalean deskribatu bezala, errolda eguneratua izango da programen oinarria.
- Datu-base horretatik aterako dira Bizigunera eta ASAPera bideratzeko **lehentasunezko etxebizitzak**.

4. Informazio ataria eta komunikazio-kanala

- Udalaren webgunean **“Etxebizitza hutsak – aukerak eta programak”** atala sortzea.

- Bertan azalduko da modu argi eta errazean:
    - Biziguneko baldintzak eta eskainitako bermeak,
    - ASAP programaren abantailak,
    - HGZ errekargua eta kanonaren aplikazio berria,
    - Laguntzen eta hobarien katalogoa.

5. Jabeei gutun informatiboa bidaltzea

- Erroldaturik ez dauden etxebizitzen jabe guztiei **gutun pertsonalizatua** bidaliko zaie.
- Gutun horretan jakinaraziko da:
    - HGZren igoera, baldin eta Bergarako Udalak igoera progresiboa aplikatzeko erabakia hartu badu.
    - Kanonaren aplikazio aukera,
    - Bizigune eta ASAP programetara bideratuz gero dituzten **abantailak eta salbuespenak**,
    - Udaleko arreta bulegoan dituzten **informazio eta laguntza baliabideak**.

6. Urteko jarraipena eta kudeaketa aktiboa

- Urtean behin errolda eta programen datuak eguneratu.
- Jabeek alokairu merkatuan edo Bizigunen sartu ez dituzten etxebizitzen kasuan, eguneratutako **zama fiskalak** aplikatu dira (HGZ %150 eta kanona).
- Jarraipen txostena egitea:
    - Zenbat etxebizitza mugitu diren Bizigunera,
    - Zenbat sartu diren alokairu merkatura,
    - Zein auzoetan izan den eragin zuzenena.

Arduraduna

Bergarako Udala, elkarlanean **Eusko Jaurlaritza – Alokabide**rekin, eta tokiko mailan **Suradesa**ren laguntzarekin.

1.2.3. Neurri fiskalak: HGZ errekargua eta Biziguneko hobariak

Egoera

Bergarako Udalak **HGZren %50eko errekargua** ezartzen die gaur egun lehen bizilekua ez duten etxebizitzei.

Hala ere, errekargu hori **ez da oraindik gradu altuagoetan aplikatu**, eta oraindik **%150eko gehienekora** iritsi gabe dago.

Gainera, **11 salbuespen-kasu** daude (birgaitze prozesuan diren etxeak, erabilera partzialak edo egoera berezidunak), eta oraindik ez da ezarri kanona bera (1.2.1 atalean jorratzen dena).

Bestalde, Bergaran **62 etxebizitza** daude Bizigune programaren barruan, baina kopuru hori hutsen erroldarekin alderatuta oso txikia da (%8 inguru).

Udala hasia dago hobari fiskalak erabiltzen etxebizitza hutsak mobilizatzeko zereginean: egun Bizigune programan bere etxebizitza jartzen duen jabeak %50eko hobaria du HGZn.

Testuinguru honetan, neurri fiskalek **bi funtzio** bete behar dituzte aldi berean:

- **Zama fiskala** handitu etxebizitza hutsa mantentzen duten jabeentzat (HGZ errekargu progresiboa), eta
- **Pizgarriak** eskaini etxebizitza horiek Bizigunera edo alokairu sozialera eramaten dituzten jabeei.

Ekintza

Neurri fiskalak **bi norabideetan** garatuko dira:

- Bizigunen parte hartzen duten jabeentzat hobariak: %50ekoa aplikatzen denez, hori mantendu egingo du Udalak.
- Etxebizitza hutsen kasuan HGZ errekargua %50etik %150era igotzea aztertuko du Udalak.

A) Bizigune programarako hobaria
Abiaturiko testuingurua:
Bizigune programak aukera ematen du jabeek etxebizitza Alokabideri lagatzeko errenta ziurraren truke, eta Eusko Jaurlaritzak mantentze, kudeaketa eta bermeak hartzen ditu bere gain.

Ekintzaren deskribapena:

- Esan bezala, martxan den %50eko hobaria mantendu egingo da.
- Hobariaren sozializazioa egingo da **erroldaren arabera hutsik dauden etxebizitzen jabeekin**, aukera erreal gisa aurkezteko.
- Hobari hau koordinatuko da **kanonaren balizko aplikazioarekin**, jarraibide argi batekin: kanona saihesteko bide nagusia izango da etxebizitza Bizigunera eranstea.

Arduraduna:

Bergarako Udala (Ogasuna eta Etxebizitza Arloa).

B) HGZ errekarguaren igoera progresiboa (%50etik %150era)

Abiaturiko testuingurua:
Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Arauaren eguneratzeak ahalbidetzen dute **HGZren %150eko errekargua** ezartzea etxebizitza hutsen kasuan. Bergarako Udalak oraindik **%50eko tarte** bakarra aplikatzen du, eta errekarguaren potentzial fiskala **oso azpi-erabilita** dago.

Ekintzaren deskribapena:

- 2026ean, errolda eguneratuaren arabera hutsa den etxebizitzaren gainean HGZren errekargua nola aplikatuko den baloratuko da, eta horretarako, Foru Arauak baimentzen

duen tarteak nola aplikatu aztertuko du. Jakinik maximoa **%150eko errekargua dela, Bergaran %50 ezarri dagoela, eta neurri baliagarria izan daitekeela etxebizitza hutsa mobilizatzeko.**

- Jabe guztiei jakinarazpena bidaliko zaie, eta jakinarazpenarekin batera **Bizigune eta ASAP** programen inguruko informazioa helaraziko zaie.
- Udalak **salbuespen-irizpideak** eguneratuko ditu, egoera berezietan dauden etxebizitzak kanonetik eta errekargutik kanpo uzteko (birgaitze fasea, alokairu-kontratuaren zain, jabearen mendekotasun-egoera, etab.).

Arduraduna:

Bergarako Udala (Ogasuna).

1.2.4. Neurri fiskal osagarriak: birgaitzea eta mobilizazioa errazteko pizgarriak

Egoera

Bergarako Udalak, gaur egun, zenbait neurri aplikatzen ditu etxebizitza mobilizaziorako pizgarri moduan: EOIZ zergan birgaitze kasuetan, eta baita energia berriztagarriekin eta jasangarritasunarekin lotura duten esku-hartzeak egiterakoan ere.

Eskariaren nolakotasunari begira, tentsioa (prezioaren %21,5eko igoera) eta eskari handia (%86,6 alokairuan) ikusita, mobilizazio-politikak ezinbestekoa du fiskalitatearekin batera **birgaitze-politikak** txertatzea.

Ekintza

Ekintza honek fiskalitate osagarriaren bidez **etxebizitza hutsen birgaitzea eta mobilizazioa erraztea** du helburu. Udalak hurrengo pizgarri-sorta ezarriko du, **HGZ errekarguarekin eta Bizigune hobariekin batera**:

1. Birgaitzerako obra-lizentzien hobaria

- Udala indarrean dituen Ordenantza Fiskalak aztertuko ditu, eta Etxebizitza Plan honen xedeen baitan, egokitzapenak proposatuko ditu, azterketak horrela ebatziko balu.

2. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko "tratamendu berezia"

- 1.2.1 eta 1.2.3 ekintzek jasotzen duten kanona eta errekargua **pixkanaka aplikatuko da**, baina mobilizazio-bidean dauden jabeei (birgaitzea edo Bizigunea tramitatzen) **errekarguaren etenaldia** aplikatuko zaie.
- Horrela, udalak bere etxe hutsa mobilizatu nahi duen jabe kolaboratiboari begira **pizgarri positibo** bat ezarriko du.

3. Udal-txoko edo arreta bulegoaren aholkularitza fiskala

- Etxebizitza hutsen mobilizazio bulegoak (gobernantzaren ardatzean, 4.nean, azalduko dugu) **aholkularitza fiskala** eskainiko du: zein hobari eskuratu daitezkeen, ze prozedura jarraitu behar den, ze tasak aurreztu daitezkeen, birgaitzearen eta mobilizazioaren arteko estrategia optimoa, etab.

4. Fiskalitate-estrategiaren urteroko ebaluazioa

- Fiskalitate osagarriaren eragina **urtero ebaluatuko da**, 3 datutan oinarrituta:
  - Zenbat etxebizitza mobilizatu diren,
  - Zenbat birgaitu diren,
  - Eta zein auzotan izan den eragin handiena.
- Ebaluazio horren arabera, hurrengo urterako ordenantza fiskala egokituko da.

Arduraduna

Bergarako Udala (Ogasuna + Hirigintza + Etxebizitza), elkarlanean **Eusko Jaurlaritza**rekin (laguntzen eta birgaitze-programen koordinazioan).

2. ARDATZA – BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA

Testuingurua eta kokapena

Bergarako etxebizitza-politiketan, bigarren ardatzak **hirigintza eta eraikitako parkearen berroneratzea** ditu ardatz. Helburua ez da soilik etxebizitza gehiago sortzea, baizik eta **dagoen parkea berritu, egokitu eta eskuragarriago bihurtzea**, eta horretarako hiri-antolamendua tresna gisa erabiltzea.

Ardatz hau ezinbestekoa da alokairu eskuragarriaren aurreko ardatzarekin lotuta: Bergaran etxebizitza huts eta zaharren proportzio handia dago (%12–13), eta mobilizaziorako **birgaitze eta berroneratze politikak** dira giltza.

Diagnostikotik, ardatzari heltzeko zenbait ideia-indar finkatu ditugu.

1. Parke zaharra eta bizigarritasun arazoak

Diagnostikoak argi uzten du Bergarako etxebizitza-parkea zahar samarra dela: etxebizitzen batez besteko antzinatasuna **47,6 urtekoa** da, eta horrek eraikinen parte handi bat **birgaitze energetiko, estruktural eta irisgarritasuneko hutsuneetan** kokatzen du.

Aldi berean, bizikidetza-unitateen tamaina gero eta txikiagoa da (2,35 pertsona etxebizitza bakoitzeko), eta etxebizitza zaharreko tipologia eta tamaina handia **ez datoz bat** gaur egungo eskaerarekin:

- gazteak,
- familia txikiak,
- pertsona bakarreko etxeak (%31),
- eta errenta ertain-baxuko biztanleria.

Horrek esan nahi du **parke zaharra berritu gabe** utziz gero, Bergarak etxebizitza eskuragarriaren arazoa **ezin izango du konpondu**, alokairu prezioak jaitsi arren ere.

2. Hutsak eta narriadura, narriadura: berroneratze beharra

Etxebizitza hutsen kopuru handia (790) **ez dator bat** eskariaren egiturarekin: etxebizitza fisikoaz gain, daudenak **mobilizatzeko zailtasuna dago.** Arrazoi ezberdinak daude tarteko:

- eraikin zaharrak
- irisgarritasun arazoak
- ezegonkortasun edo mantentze faltako eraikinak
- birgaitze-kostu handiak
- eta auzo batzuetan narriadura urbanistiko eta soziala (Alde Zaharra, Osintxu…).

Bergara: Etxebizitza Plana

Diagnostikoaren egileek honako ideia hau iradoki dute egindako azterketatik (hori erabat frogatzeko daturik ez baitago): etxebizitza hutsak askotan zaharrak dira, horregatik ez daude merkatuan, eta birgaitzean pentsatzea garrantzitsua da. Izan ere, kasu horietan, zigor fiskalek irismen mugatua izan dezakete.

3. Auzo-arazoak: Alde Zaharra eta Osintxu

Bergaran bi esku-hartze eremu nagusi eta larri daudela:

- **Alde Zaharra**: irisgarritasun arazo larriekin (igogailu falta), eraikin zahar eta babes maila desberdinekoekin, eta jardun pribaturako pisu baxuarekin.
- **Osintxu**: **birgaitze integraturako eremu** gisa izendatua dago dagoeneko; eraikinak zaharrak, etxebizitza huts asko, bizigarritasun arazo nabarmenak eta espazio publiko motz eta zaharkitua.

Bi eremu hauek dira **udalerriko berroneratze beharrik handiena** duten espazioak, eta horietan oinarritu behar da ardatz honen jarduera nagusia.

4. HAPO berria: aukera estrategikoa

Bergarako Udala une honetan **HAPO berria idazten ari da**, eta hori aukera estrategikoa da:

- hiri-bilbearen antolamenduan **birgaitzea lehentasunez txertatzeko.**
- etxebizitza zaharrak egokitzeko irizpide urbanistikoak zehazteko.
- dentsifikazio arrazionala eta tipologia mistoak bultzatzeko.
- eta eraikitako parkearen berroneratzea **planifikatuta integratzeko**.

HAPOren printzipioak (jasangarritasuna, trinkotasuna, feminismoa, euskalduntasuna…) orokorrak dira, baina orain ardatz honen bidez **etxebizitza-politikaren bidez konkretatuko dira**.

5. Laguntza publikoen egitura nahikoa ez, baina aukera zabala

Udalak ez du birgaitzerako diru-laguntza propio espezifikorik, baina badira:

- EIOZen hobariak.
- Birgaitze energetikorako programak.
- EJ laguntzak (irisgarritasuna, eraikinen berrikuntza).
- Suradesa tresna (Debagoieneko birgaitze integrala sustatzera bideratua).

Batzuetan, laguntzarik ezaz harago, bada beste bat: **herritarren eta jabearen ikuspegitik neurrien konplexutasuna**, eta koordinazio falta. Horregatik, **bulego bakarreko arreta-sistemetan pentsatzea interesgarria izango da,** informazio sinplifikatua eta neurri bateratuak ezartzeko.

2.1.1. Etxebizitza parkearen birgaitzea eta bizigarritasuna hobetzea

Egoera

Bergarako etxebizitza-parkea **zaharra** da: etxebizitzen batez besteko antzinatasuna **47,6 urtekoa** da, eta eraikin askok **irisgarritasun-arazo larriak** dituzte (igogailu falta, eskailera estuak, sarbide desegokiak). Honek zuzenean eragiten du **etxebizitzen bizigarritasunean**, eta, hortaz, alokairu edo salmenta merkatura sartzeko aukeran.

Diagnostikoan jasotzen denez:

- Etxebizitza-parke zahar honen zati bat **Alde Zaharrean** eta **Osintxun** kokatzen da, auzo degradatu gisa identifikatu direnak.
- Etxebizitza hutsen zati handi batek **birgaitze beharrak** ditu: irisgarritasunik ez, efizientzia energetiko oso baxua, instalazio zaharkituak eta kontserbazio egoera eskasa.
- Udalak ez du **diru-laguntza propio espezifikorik** birgaitzerako, eta gaur egun dagoen bakarra **EIOZ zergaren hobaria** da (Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gainekoa), Foru Arauan ezarritako mugen barruan.

Gainera, jabetza partikularrak dituen eraikin zaharretan birgaitzea **oso konplexua** da: jabekideen arteko adostasun falta, gastu handiak eta laguntzen konplexutasuna direla-eta.

Horrek guztiak birgaitze-maila oso baxua eragiten du, eta ondorioz, etxebizitza huts asko **ez daude merkaturatzeko egoeran**, nahiz eta kokapena egokia izan. Horregatik, ardatz honen lehen ekintzak Helburu nagusi bikoitza du:

1. eraikitako parkea **berroneratzea**, eta
2. birgaitze-proiektuei **babes eta laguntza handiagoa** ematea, udalerriko etxebizitza eskuragarri bihur daitezen.

Ekintza

Planak Bergarako birgaitze-sistema **hobetzea** proposatzen du, udal laguntzak, fiskalitatea, informazioa eta koordinazioa uztartuz. Horretarako, honako jarduera hauek abiatzea gomendatzen da:

1) Birgaitze integrala behar duten auzuneak identifikatu

- Udala, Suradesa, Hirigintza Sailak auzoen **diagnosi urbanistiko zehatza** egingo dute.
- Lehen identifikatutako lehentasunezko esku-hartze eremuak:
    - **Alde Zaharra** (irisgarritasun arazo sistemikoak),
    - **Osintxu** (birgaitze integraturako ARI izendatua dagoeneko),
    - eta hiri-bilbeko auzo zaharren multzo batzuk.
- Eremu bakoitzerako **berroneratze-maila**, higiezinen egoera, instalazioen zaharkitzea, irisgarritasuna eta hutsen proportzioa jasoko dira.

2) Igogailu-beharren azterketa xehea egitea

- Eraikinen irisgarritasun azterketa egitea:
    - igogailua ezarri daitekeen eraikinak.

    - espazio-arazoak dituztenak.
    - eta ezarpena teknikoa edo ekonomikoki zaila dutenak.
- Lehenespen irizpideak: adinekoen presentzia handiko eraikinak, hutsen kopuru handikoak eta auzo degradatuak.

3) Diru-laguntzen sistema handitzea eta EIOZ hobaria zabaltzea

- Udalaren EIOZ hobaria (Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko zergarena) **maximoetara** birpentsatzea, betiere Foru Arauan ezarritako gehienekoen barruan.
- Irisgarritasun-proiektuak eta oinarrizko bizigarritasuna berreskuratzeko obrak (leihoak, isolamenduak, instalazio elektrikoak) **lehentasunezko laguntza** gisa tratatzea.
- Diru-laguntzak **auzo mailan antolatzea** baloratuko da (Alde Zaharra / Osintxu), behar mailaren arabera.

4) "Open Gela Bergara" eredua aztertzea

- "Open Gela": Osintxurako Open Gela prestatzen ari da dagoeneko, jabekideen komunitateekin lan egiteko. interesa duten jabeei laguntzeko:
    - diru-laguntzen informazioa.
    - bideragarritasun planak.
    - obren aurrekontuen analisia.
    - alokairu eskuragarrirako baldintzak.
    - eta birgaitze–mobilizazio programen informazio osoa.
- Osintxuko esperientzia "pilotaje" moduan landuko da eta balorazio ona eginez gero, Bergarako beste eremu batzuetara zabaltzeko aukera aztertuko da.

5) Diru-laguntzen baldintzak: babes maila

- Birgaitzeko laguntza publikoa jasotzen duten etxebizitzei **babes maila minimo bat** ezartzea:
    - alokairu eskuragarriaren prezio-muga.
    - etxebizitza hutsen mobilizazio-konpromisoa.
    - edo, gutxienez, ez etxebizitza huts gisa mantentzeko konpromisoa.
- Babes mailaren luzera eta baldintzak jasotako laguntzaren arabera zehaztuko dira.

Arduraduna

Bergarako Udala, elkarlanean **Eusko Jaurlaritza**rekin (Etxebizitza eta Birgaitze Sailak), eta **Suradesa**rekin (Debagoieneko birgaitze integralerako entitatea).

2.2.BARRURANTZ HAZTEKO ESTRATEGIAK

Bergaran, lurzoru berriak okupatzeko aukerak mugatuak diren testuinguruan, etxebizitza eskuragarria handitzeko ezinbestekoa da **eraikitako hiriaren barruan dauden baliabideak aktibatzea**. Horrenbestez, bigarren azpi-atal honek **"barrurantz hazteko" estrategiak** jorratzen ditu, hau da, lur gehiago artifizializatu gabe etxebizitza berriak sortzeko aukerak. Ildo horretan kokatzen dira erabilera galdua edo gutxi baliatua duten **lonjak etxebizitza bihurtzeko aukerak**, **baserrien egokitzapen eta zatiketa arautuak**, eta **tamaina handiko etxebizitzen segregazioa**.

Neurri horiek, behar bezala araututa eta pizgarri egokiekin lagunduta, tresna eraginkorrak izan daitezke etxebizitza-parkearen dibertsifikazioa sustatzeko, tipologia berriak sortzeko eta etxebizitza eskuragarriak merkaturatzeko, betiere hiri-ereduaren, paisaiaren eta bizi-kalitatearen irizpideekin bateragarri eginez.

2.2.1. Lonjak bizitoki bilakatzeko aukera

Egoera

Bergaran, hiri trinkotze-estrategiaren barruan ("barrurantz haztea"), lonjak etxebizitza bihurtzeko aukera **funtsezko politika** izan daiteke, lurzoru berririk okupatu gabe etxebizitza berriak sortzeko. Udalerrian dauden lokal komertzial askok gaur egun **ez dute erabilera ekonomikorik**, eta egoera hori indartu egin da azken urteetan: merkataritza txikiaren krisia, online kontsumoaren gorakada eta lehen solairu askotan erabilera hutsuneak daudelako.

Bergarak **2004ko ordenantza espezifiko bat** dauka lonjak etxebizitza bihurtzeko baldintzak arautzen dituena. Ordenantza hori oraindik indarrean dago, baina **udalak baloratu du** ez dela gaur egungo egoerara egokitzen.

Ekintza

Planak proposatzen du Bergaran lonjak etxebizitza bihurtzeko araua **eguneratu eta aktibatzea**, trinkotze-estrategiaren ardatz gisa. Tentuz, beti ere, jakina baita behe-solairuko etxebizitza batek espazio publikoaren erabileran sor ditzakeen batera-ezintasunak.

Ekintzak bi norabideetan antolatzen dira:

1. Indarreko ordenantzaren ebaluazio tekniko integrala

- **2004ko lonja–etxebizitza ordenantzaren** ebaluazio osoa egitea:
  - zein kasutan aplika daitekeen.
  - zein mugak dituen.
  - zein baldintza tekniko ez diren gaur egun bideragarriak.

2. Ordenantza eguneratzea eta berrikuntza

Ebaluazioaren ondoren, udalak ordenantza **berritzeko** prozesua abiatuko du:

- Alde Zaharraren kasuan Plan Berezi batek arautzen ditu lonjak. Hausnarketak Alde Zaharreko lonjei eragin nahiko balie, Plan hori aldatu beharko luke.
- Beste kasuetan, Udalak zehaztu beharko du zeintzuk izango diren lonja etxebizitza bihurtzeko baldintzak (indarrean dagoen legedia zehaztuz) eta baloratuz ze herri-guneetan den bateragarria kaleko erabilerekin.

3. Prozeduren sinplifikazioa eta "bakar leihoa"

- Lokal bat etxebizitza bihurtzeko lizentzia-prozedura **sinplifikatzeko** oinarriak ezarriko dira.
- Udalak arreta-gune integratuaren logika aplikatuko du:
    - informazioa.
    - Baimenak.
    - tasa edo EIOZ hobariak.
    - birgaitze eta mobilizazio programak.
- Zorrotzak izanez baldintzekin, baina betetzen dutenei: tramitazioa erraztuz eta epeak laburtuz.

4. Pizgarri fiskalak eta laguntzak uztartzea

- Lonja bat etxebizitza bihurtzen duten jabeei **EIOZ hobariak** aplikatuko zaizkie (Foru Arauan baimentzen den gehienean).
- Etxebizitza berria alokairu eskuragarrian merkaturatzen bada, indarrean diren hobariak aplikatuko zaizkio (Bizigune %50).
- Proiektu hauek integratuko dira:
    - Bizigune (alokairu sozialerako),
    - 1.2 azpi-ardatzaren mobilizazio politikak,
    - eta Osintxu / Alde Zaharreko birgaitze integralerako laguntzak.

5. Aukera-kartografia eta udal webguneko informazio ataria

- Udalak **lonja hutsen mapa** egingo du: kokapena, azalera, egoera, etab.
- Webgunean atal espezifiko bat sortuko da.
    - prozedurak.
    - baldintza teknikoak.
    - Laguntzak.
    - eta pizgarriak jasota.

Arduraduna

Bergarako Udala (Hirigintza Saila + Ogasuna + Ekonomia Sustapena), elkarlanean **Eusko Jaurlaritza**rekin (Hirigintza eta Etxebizitza araudia eguneratzeko).

2.2.2. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza eskuragarria sortzea

Egoera

Bergarako udalerrian, baserriak erabilera potentzialeko higiezinak dira: askotan **hutsik daude**, erosotasun edo irisgarritasun faltengatik, eta auzo eta landa guneetan kokaturik egon arren, etxebizitza eskuragarria sortzeko **aukera errealak** eskaintzen dituzte.

Gaur egungo HAPOaren 137. artikuluak **bi etxebizitzatara arteko zatiketa** baimentzen du baldintza jakin batzuetan. **HAPO berriaren idazketan** aukera irekita dago **zatiketa gehiago** aztertzeko (dagoen kopurua bikoizteko aukera ematen dute DOTek, eta beraz, asko jota 2 dutenek 4). Testuinguru hau Bergararentzat estrategikoa da hiru arrazoirengatik:

1. **Etxebizitza eskuragarriaren defizita**: udalerrian eskaera handiagoa da herrigunean, baina landa eremuko etxebizitza txikiek edo ongi birgaitutako etxebizitzek aukera eman dezakete gazte edo familia txikientzat.
2. **Baserri hutsak eta zaharkituak**: diagnostiko eta deskargoen arabera, baserri askok **etxebizitza potentziala dute**, baina egungo arautegiek eta kostu altuek mugatu egiten dute horiek aktibatzea.
3. **Landa ingurunea eta jarduera agrarioa**: segregazioa eta erabilera berriak ezin du **nekazaritza-jarduera oztopatu**; eta hori oso ondo definituta dago 137. artikuluan (eta HAPO berriaren ildoetan ere bai).

Beraz, ardatz honen barruan, baserrien potentziala aktibatzea funtsezkoa da **“barrurantz hazteko”** estrategiaren barruan: lur gehiago urbanizatu gabe etxebizitza berriak sortzeko aukera garrantzitsua delako.

Ekintza

Helburua hutsik dauden baserrietan **etxebizitza eskuragarriak** sortzea da, erabilera berri kontrolatu eta jasangarri baten bidez. Horretarako, honako pausoak proposatzen dira:

1) Baserrien errolda eguneratua egitea

- Udalak baserri guztien **errolda eta diagnostiko xehea** egingo du:
    - erabilera-egoera (hutsik, erabiltzen den, erabilera mistoa).
    - jabego mota eta erregimena.
    - babes kulturala edo arkitektonikoa.
    - egoera teknikoa eta birgaitze beharrak.
    - irisgarritasuna eta sarbide-baldintzak.
    - baita **nekazaritza jarduera bizirik dagoen ala ez**.
- Azterketak aukera emango du zehazteko **zenbat etxebizitza berri** (1, 2) sortu litezkeen udalerriko baserrietan, ekoizpen-jarduera oztopatu gabe.

2) Arau espezifiko bat idaztea (HAPO berrikuspenean)

Errolda eskuan, Bergarako Udalak **arau espezifiko eta eguneratua** prestatuko du baserrien zatiketarako. Irizpide nagusiak honako hauek izango dira:

- **Lau etxebizitzara arteko segregazioa** baimentzea kasu jakinetan (daudenak bikoiztu, alegia), baserriaren egitura eta ingurunearen arabera.
- Baserriaren **ekoizpen-gaitasuna ez oztopatzea**: nekazaritza-jarduera existitzen bada, segregazioak ezingo du jarduera hori kaltetu.
- Sortutako etxebizitza berriaren kasuan, aukera baloratuko da **erregimen tasatua** ezartzea, laguntza publikoak jasotzen badira.
- Baserriz baserri **arau espezifikoak** garatzea gomendatzen da: ez da ordenantza orokorra nahikoa izango, eraikin bakoitzaren egoera desberdina delako.
- Arau berria **HAPO berriak** jasoko du, eta bere garapena Plan Berezi baten bidez zehaztu daiteke.

3) Arautegiaren aplikazioa sustatzea

- Udalak langile bat edo barneko figura bat izendatuko du **jabeekin harremanetan jartzeko**, informazioa emateko eta tramiteetan laguntzeko.
- Proaktiboki jarriko da martxan komunikazio-kanala:
    - gutun informatiboak baserrien jabe guztiei.
    - udal webguneko atal berezia (“Baserriak eta Etxebizitza”).
- Helburua da jabeak **zatiketarako eta birgaitzerako aukeren jakitun** egitea, eta hutsik mantentzea baino, birgaitzea edo merkaturatzea sustatzea.

4) Birgaitze eta mobilizaziorako pizgarriak

- Baserriak birgaitzeko **EIOZ tasaren hobaria mantenduko da, Bergarako Udalak indarrean baitu laguntza hori.**
- Hutsik zeuden eta birgaitu ondoren lehen aldiz merkaturatzen diren baserriei **HGZ hobaria** aplikatu ahal izango zaie bi urtez.
- Udalak lagunduko du Eusko Jaurlaritzaren eta Foru Aldundiaren **birgaitze laguntzak** eskuratzen (isolamendua, energia-eraginkortasuna, egiturazko hobekuntzak…).
- Segregatutako etxebizitzetako bat **alokairu eskuragarrian** merkaturatzen bada, jabeak Biziguneren edo udal programen informazioa jasoko du.

Arduraduna

Bergarako Udala (Hirigintza + Landa Garapen Saila + Ogasuna), elkarlanean **Eusko Jaurlaritza**rekin (Etxebizitza eta Landa Garapen Saila), eta **Gipuzkoako Foru Aldundiarekin** (Nekazaritza eta Lurralde Antolamendua).

2.2.3. Etxebizitza handien segregazioa

Egoera

Bergarako Udalak dagoeneko **baimentzen du etxebizitza handiak zatitzea**, Eusko Jaurlaritzaren **80/2022 Dekretuaren** arabera. Dekretu horrek aukera ematen du etxebizitza baten barruan **bi**

bizitoki-unitate independente sortzeko, baldin eta bizigarritasun, irisgarritasun eta gutxieneko azalera-baldintzak betetzen badira.

Bergaran segregazio aukera hau bereziki interesgarria da hiru arrazoirengatik:

- **Parke zaharra** eta etxebizitza handiak ohikoak dira hiri-bilbearen muinean, eta tipologia hori ez dator bat gaur egungo eskaerarekin (etxebizitza-unitate txikiagoak, pertsona bakarreko etxeak, gazteak).

- Etxebizitza baten barruan bi unitate sortzeak aukera ematen du **alokairu eskuragarri gehiago** sortzeko, lur gehiago okupatu gabe.

- Etxe askotan, handitasuna eta egitura zaharra direla-eta, etxebizitza bat egokitu eta bi espazio independente sortzea **ekonomikoki eta sozialki zentzuzkoa** da, birgaitzearekin batera.

Udalak ordenantza bidez baimentzen duen arren, baliteke praktikan oso ezaguna ez izatea. Horregatik, politika hau ez da oraindik erabiltzen **barrurantz hazteko estrategiaren palanka** gisa.

Ekintza

Planak proposatzen du 80/2022 Dekretuan oinarritutako etxebizitza handien segregazioa **aktibatzea, indartzea eta sozializatzea**, Bergaran ereduzko tresna bihurtuz.

1) Araudia aplikatzen jarraitzea eta prozedura erraztea
- Udalak Dekretua aplikatzen jarraituko du, segregatzeko baldintzak argi azalduz.
- Prozedura administratiboa **sinplifikatzeko** aukera baloratuko da, batez ere:
    - lizentzia-bideak.
    - Tasak.
    - obra txiki eta erdikoak.
    - eta plano teknikoen eskakizunak.

2) Segregazioaren sozializazioa eta informazio publikoa
- Udalak informazio-kanpaina abiatuko du (webgunea, gutunak, informazio-liburuxkak), honako hauek jasoaz:
    - segregazioa zer den.
    - baldintza teknikoak.
    - kostuen orientazioa.
    - eta aukera hori erabiliz **alokairu eskuragarria** sortzeko moduak.
- Hirigintza arloko teknikariek jabeekin **aurrez aurreko hitzorduak** eskainiko dituzte.

3) Udalaren pizgarri fiskalak baloratzea
- EIOZ **obra-tasen beherapena** etxebizitza handiak zatitu eta etxebizitza-unitate berri eta eskuragarrien sorrera sustatzen duten jabeei.

- HGZ-n **hobaria** lehen 2 urteetan, baldin eta sortutako etxebizitzetako bat edo bi alokairu arautuan edo eskuragarrian merkaturatzen badira.
- Birgaitze-lanetan jasotako pizgarriak integratzea (2.1.1 puntuan jasotakoak).

4) Segregazioa birgaitzearekin uztartzea

- Segregazio posiblea duten etxebizitzen kasuan, udalak proposatuko du **birgaitzea eta segregazioa** binomio moduan erabiltzea:
    - segregaritu aurretik, bizigarritasun baldintzak hobetu,
    - energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna integratu,
    - eta sortzen diren bi etxebizitzak merkaturatzeko bidea erraztu.
- Honek Osintxu, Alde Zaharra eta hiri-bilbearen parte zaharrak berroneratzeko balio izango du.

5) Jabeentzako aholkularitza teknikoa

- Jabeentzako “zerbitzu-leiho” bakarra eskainiko da:
    - segregazio baldintzak.
    - obra kostuen orientazioa.
    - laguntza publikoak.
    - eta alokairu sozial edo eskuragarrirako aukerak.
- Helburua da jabeak animatzea etxebizitza handiak eta azpi-erabiltuak **etxebizitza eskuragarri** bihurtzera.

Arduraduna

Bergarako Udala (Hirigintza Saila, Ogasuna, Etxebizitza Arloa), elkarlanean **Eusko Jaurlaritza**rekin (Etxebizitza Saila, araudia eta jarraipen teknikoa).

3. ARDATZA – ALOKAIRU PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA

Testuingurua eta kokapena

Etxebizitza-politiken hirugarren ardatzak **laguntza ekonomikoen eta alokairu-prestazioen multzoa** lantzen du, funtsezkoa baita Bergaran etxebizitza eskuragarri bihurtzeko. Ardatz hau ezin da hirigintzatik edo etxebizitza-parkearen politiketatik bereizita ulertu: alokairuaren prezio gorakadak (%21,5 azken 5 urteetan), errenta-mailen arteko desberdintasuna eta gazteen emantzipazio zailtasunak gertutik lotuta daude **laguntza publikoen erabilera eta eraginkortasunarekin**.

Aurreko ataletan egin moduan, diagnostikotik eratorri diren zenbait ideia plazaratuko ditugu jarraian, ardatzerako politikak orientatzeko baliagarriak direlakoan.

1. Etxebizitzaren kostua eta errenta ahalegina: tentsio argia

Diagnostikoak adierazten du Bergarako etxebizitza eskuragarritasunaren arazo nagusietakoa **errenta-ahalegina** dela: batez besteko familien artean %26–28 ingurukoa da, eta gazteen edo pertsona bakarreko familien artean **%40tik gorakoa**. Errenta erabilgarria altua bada ere (45.000 €/urte), desberdintasuna handitzen ari da, eta errenta baxuenak dituzten taldeetan (pertsona bakarrak, emakumeak, etorkinak) etxebizitza ordaintzea **zailtasun larria** bihurtzen da. Alokairuaren igoera (%21,5) eta eskaintza urritasuna gaineratuta, askok etxebizitzara sarbidea lortzen dute **prestazio publikoen bidez**.

2. Eskariaren profila: alokairuaren pisu nagusia

Etxebideko datuen arabera, Bergaran **470 eskaera aktibo** daude eta horien **%86,6 alokairurako** dira. Horrek erakusten du:

- salmentaren bidez eskuratzeko gaitasuna oso txikia dela.
- eta alokairuaren aldeko **beharraren egiturazko pisua** oso handia dela.

Diru-laguntzen eta prestazioen egokitasuna eta koordinazioa bereziki garrantzitsuak dira, beraz.

3. Laguntza ekonomikoen mosaikoa: sistema konplexua eta azken urteetako aldaketak

2023–2024an, EAEko etxebizitza laguntzen eta prestazioen sistema aldaketa sakonak jasaten ari da. Horrek zuzenean eragiten dio Bergarako herritarrei eta udalaren ardurei:

- **EPO (Etxebizitzarako Prestazio Osagarria), EPE (Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa)** bihurtu da. Kudeaketa sistema aldatu da, eta baldintzak ere eguneratu dira.
- **Lanbidek kudeatzen zituen laguntza batzuk** (adib. EPO zaharra) **Etxebidera pasatu dira**, eta horrek aldatu egin du:
    - prestazioen bateragarritasun sistema.
    - GLLen (Gizarte Larrialdietako Laguntzak) erabilera, eta eskaeren kudeaketa.
- **GLLak** orain neurri handiagoan erabil daitezke **alokairuari aurre egiteko**, baina baldintza zorrotzagoekin eta EPE sistemarekin koordinatuta.

- Eusko Jaurlaritzak martxan jarri edo indartu ditu:
  - **Gazteen alokairurako laguntzak.**
  - **Birgaitze-laguntzak** (parke zaharraren egoerak funtsezko egiten dituenak).
  - **ASAP** edo **Bizigune** moduko mekanismoak.

Hori guztia kontuan hartuta, Bergaran erronka begiztatzen da: e**txebizitza-laguntzen sistema gehiago integratu, herritarren nahastea ekiditeko.**

4. Udal zerbitzuen egoera: potentziala bai, koherentzia falta

Bergarako Udalak egindako auto-diagnostikoaren arabera:

- Bada **Gazteen alokairurako laguntza propio bat**, baina ez da arrakastatsua izan (izatez partida asko murriztu da horregatik). Bestalde, ez dago **alokairu eskuragarriari lotutako bulego edo sistema integraturik** (adib. arreta gunea, "sistema bakarra").
- Etxebizitzaren inguruko lana banatuta dago Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak eta Gazteria artean, eta nahiz eta politikak integratzeko etxebizitza-mahaia sortu duten, laguntza eskaerak eta informazioa ez dira **kanal bakar baten bidez** koordinatzen.

Litekeena da, azken horrek arazo hauek sortzea herritarrarengan: informazio falta, prestazio desberdinen arteko bateragarritasun eza ulertzeko zailtasunak, prozedurak konplexuak izatea, etab.

5. Gizarte Zerbitzuekin elkarlanean aritzeko beharra

Alokairu-prestazioen eta laguntzen ardatza ezinbestean lotuta dago, dagoeneko etxebizitza-mahaian hartzen dute parte, eta horrela **Gizarte Zerbitzuen inplikazioa indartu egingo da.**

3.1.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren bermatzea

Egoera

Euskadiko **Etxebizitza Legeak (3/2015, ekainaren 18koa)** herritarrek etxebizitza egoki bat okupatzeko **eskubide subjektiboa** aitortzen du. Eskubide hori bermatzeko, administrazioek bi mekanismo nagusi dituzte:

- **Alokairu arautuko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitzea.**
- Hori posible ez denean, **prestazio ekonomikoak** ematea.

Eskubide subjektiboa ez da laguntza arrunt bat: **eskubidea** da, eta administrazioak bermatu behar du pertsonak ez geratzea etxerik gabe edo etxebizitza eskuratu ezinik.

Bergaran, etxebizitza premia duten herritar askok **Gizarte Zerbitzuetara** jotzen dute, eta bertatik bideratzen dira Etxebizitzako Sailera edo Suradesara. Udalak, egun, GZZ bidez kudeatzen ditu egoera hauek.

Bergara: Etxebizitza Plana

Ekintza sistemaren **irisgarritasun eta gardentasuna hobetzeari begira izango da.**

Ekintza

Planak honako jarduera-ildoak proposatzen ditu, Bergaran eskubide subjektiboa modu eraginkorrean bermatzeko:

1) Informazio eta orientazio argia eskaintzea eskubide subjektiboari buruz

- Eskubide subjektiboak zer bermatzen duen, nola aktibatzen den eta herritarrek zer egin dezaketen azaltzeko **informazio-material erraza eta elebiduna** sortzea. Udal webgunean atal espezifikoa irekitzea ("Etxebizitza Eskubidea: zer da eta nola eskatzen da?")
- SURADESA: modu eraginkorra litzateke, Udalari zein herritarrari begira, erakunde mankomunatuak ematea eskubidea bermatzeko laguntza. Udalak, gaur arte moduan, Bergaran laguntza eskainiko du, eta era berean, SURADESAn aipatu zerbitzua txertatzeko aukera landuko du, Bergarari ez ezik, eskualde osoari begirakoa litzatekeena.

2) Etxebizitzaren arloko arreta-leiho espezifikoa sortzea

- Udal barruan **arreta-puntu bakarra** antolatzea, bertan herritarrek: informazioa jaso, orientazioa hartu, eta eskubidea gauzatzeko bideak argitu.
- Zerbitzu honek ez luke izapide tekniko guztia egingo, baina bai **herritarrei bidea erraztu**.

3) Gizarte Zerbitzuak eta Etxebizitza Arloa koordinatzea

- Eskubide subjektiboaren kasuak identifikatzeko **protokolo bat** ezarriko da, etxebizitza mahaitik jarraipena egiteko: egoera larriak, bideratze-premiak, Etxebidera joan behar duten kasuak, jarraipen sozio-ekonomikoa behar duten egoerak. Kasuistikak askotarikoak direla jakinik, eta aintzat hartuz etxebizitza eskubidearen bermea ez dela GZZen ardura, horrekin lotuak direla hainbat sail eta politika, etxebizitza mahaian landuko da ekintza hau bideratzeko modua eta ardura banaketa zehatza.

4) Egoera larriak modu azkarrean bideratzeko kanal egonkorra sortzea

- Etxebizitzarik gabeko egoerak, bereziki seme-alabak dituzten familiek, tratamendu berezia behar dute. Horretarako, udalaren barruan **bideratze bizkorreko barne-protokolo baten aukera aztertuko da.** Bide horretan 2 aukera baloratuko dira: udalak aldi baterako etxebizitza alternatiba eskaintzea, edo Bizigune programan lehentasunezko esleipena eskatzea.

Arduraduna

Bergarako Udala (Etxebizitza mahaia + Gizarte Zerbitzuak), elkarlanean: **Etxebide** eta **SURADESA** (arreta espezializatua eta etxebizitza-premia konplexuak bideratzeko).

3.1.2. Gizarte Larrialdietarako Laguntzen (GLL) eskaera eta erabilera: EPE sistemara egokitzeko estrategia

Egoera

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) **alokairu-behar larriak babesteko asko erabili dira:** 2024an, **GLL guztien %51,32** alokairua ordaintzera bideratu zen, guztira **149.300 euro**. Datu

horrek adierazten du Bergarako GLL sistemak funtzio esanguratsua betetzen duela etxebizitza eskubidea bermatzeari begira.

2024-2025 aldian, Etxebizitza Prestazio Osagarrietatik (EPO) sistematik Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoetara pasa gara, eta horrek aldaketa nabarmenak ekarri ditu laguntzak-etxebizitza harremanean. Funtsezkoa da horien jabe izan, eta egokitzapenak egitea, erabiltzaileek babesa galdu ez dezaten. Funtsean, hauek dira aldaketa nagusiak prestazio sisteman, eta antzeman daitezkeen zenbait joera.

1. EPE jasotzeko baldintza berriak medio (3 urte Etxebiden inskribatua egotea beharrezkoa da, eta EPOa kobratzen zuen askok ez du betetzen) EPO jasotzen zutenak EPEra pasatzen ari dira progresiboki. Udalean horrek ez du karga handitu. Zenbaitek Etxebiden antzinatasuna ez dutelako gehiago tardatuko dute EPEra pasatzen.

2) Informazio-eskasia eta arazo praktikoak
Bergaran GLLak ezagutzen dira, izatekotan, arazoak EPErako trantsizioarekin izan daitezke.

4) Maizterrak eta kasuistika ugariak
GLL aurreikusi ez arren, behar tipologiak ezberdinak dira. Horrela, maizterrak egoera irregularrean egon daitezke, eta maiz, egoerak salbatzearren, GLL erabilera asko malgutzen da, ez dagozkion gastuak estaltzeraino.

Laguntza-prestazio sisteman egon diren aldaketetara egokitzen hasia da Bergarako Udala, eta ekintzak bide horretan jarraitzea gomendatuko du.

Ekintza

Planak GLL sistema **EPE berriaren testuingurura egokitzea** proposatzen du, erabilera egokia eta jasangarria bermatzeko. Hona hemen hori gauzatzeko zenbait ekintza-ildo:

1) Etxebiderekin koordinazio formalizatua ezarri

- Etxebiderekin **hitzarmen bat** sinatzea gomendatzen da, informazio sinkronizazio egokia izan, eta eta kasuen jarraipena hobetzeko. Horrekin informazio, eta kasuen jarraipena erraztu daiteke, inoren pribatutasunari kalte egin gabe, egoeren jarraipen egokiagoa eginez. Horrek erraztu dezake: GLLren erabilera zuzena (erabiltzailea dagokion laguntzara bideratu), ez bikoiztea laguntzak, eta eskubide subjektiboa behar duenari **modu eraginkorrean** heltzea.

2) GLL eskariaren bilakaera monitorizatzea eta aurrekontua egokitzea

- Udalak **urteko jarraipen mekanismoa** ezarri dezake, eta jarraipen xehea egin: zenbat kasu etorri diren EPE baldintzak ez betetzeagatik, zenbat GLL eskaera berritu diren, nork jaso duen EJ-ren konpentsazioa eta nork ez, etab. Horrekin, neurri zuzentzaileak arin hartzea errazagoa izango da. Gainera, monitorizazio honen arabera, udalak aurrekontua **egokitu ahalko du** (GLL kontzeptuaren barruan, eta bereziki alokairua eta mantenu-

gastuak estaltzeko atalean). Bestalde jarraipen xeheak ahalbidetuko du:Horrek ahalbidetuko du:

- EJ-k zer estaltzen duen jakitea.
- Udalak non jarri behar duen indarra.
- Sistema jasangarri eta aurreikusgarria izatea.
- Monitorizatu behar diren datuak zeintzuk diren jakitea, eta jarraipen sistema egokia izatea.

3) Herritarrak dituzten eskubideen jabe egin: informazioa eta deribazio egokia
Udala gertueneko erakundea den neurrian, gaitasuna du egoera zaurgarrien artean arreta berezia eskaintzeko. Baita informazio egokia helarazteko ere, izan ere, maizter asko ez dira, maiz, dituzten eskubideen jabe, adibidez: kontratu gabe egotea arriskua dela, ez dagokien gastuak ezin zaizkiela ezarri, etxebizitza ez-bizigarria salagarria dela, mantenu gastu batzuk ez direla bereak, etab.
Udalak ez du rol zigortzailea, baina bai **informazio-eginkizuna,** GLLren bidez etorritako maizterrei informazio labur eta zehatza eman. Horrela, eta behar izanez gero, herritarra dagokion sailera deribatzeko aukera dago (Etxebizitzaren arloa, Udaltzaingoa, Etxebide, etab.)

Deribazio egokia **funtsezkoa da GLLren erabilera zuzena** bermatzeko.

4) EPEra egokitzeari buruzko orientazio eta laguntza pertsonalizatua
GLLra etortzen diren pertsonek askotan EPE eskatu beharko lukete. Udalak lagunduko du:

- EPE eskatzeko bideak argitzen.
- Tramite telematikoa egiten laguntzen (edo hitzordua kudeatuz).
- EPE jasotzen ez dutenek GLL bidezko **estaldura osagarria** izatea.
- Eskubide subjektiboa eskatzeko kasuetan, SURADESAra bideratzea.

5) GLLren erabiltzaile-profila hobe ezagutzea
Udalak hurrengo urteetan **profil analisi bat** egingo du: adin-tarteja, jatorria, generoa, familia-tipologiak, auzoak, arazo nagusiak, etab. erabiltzen duten.ze jatorri eta errenta maila duten.
Honek prestazioen nolakotasuna moldatzen lagunduko du, behar zehatzei egokitzea, alegia, eta GLL erabilera egokia bermatzeko baliagarria izango da.

Arduraduna

Bergarako Udala — Gizarte Zerbitzuak eta Etxebizitza Mahaia.
Elkarlanean:

- **Etxebide** (eskubide subjektiboa eta EPE).
- **SURADESA** (arreta eta birgaitze-arazoak dituzten kasuak, adibidez).
- **Ogasuna** (GLLren aurrekontu-planifikazioa).

3.1.3. Larrialdietarako bizitokiak

Egoera

Bergarako Udalak gaur egun bi baliabide nagusi ditu **larrialdiko ostatu eta premia larriko egoerei** erantzuteko:

1) Babes etxea: indarkeria matxistaren biktimentzat

- **5 plaza/ohe** (3 logela).
- Funtzionamendua **araudi propio** baten bidez egituratua dago.
- Erabiltzaileak ekarpen ekonomikoa egin behar du, baina kasu gehienetan **salbuetsita** geratzen da.
- Azken aldian gertatzen ari da: babes etxeko prozesua amaituta egon arren, erabiltzaileek **ez dute inguruan alternatibarik aurkitzen** (alokairua garestia, eskaintza urria, kontraturik ez…), eta horrek **egonaldiak behar baino gehiago luzatzea** eragiten du, baliabidearen zati bat blokeatuz.

2) Larrialdi pisua

- **3 ohe** eta **2 logela**.
- Ez dauka **araudi propiorik**; babes etxearen araudia erreferentzia gisa erabiltzen da.
- Helburua: egoera ekonomiko larrian edo **kale-egoeraren arriskuan** dauden pertsonak artatzea.
- Azken hilabeteetan, babes etxeko kasuak **larrialdi pisura** eraman dira, kale gorrian ez uzteko.

Bestalde, Bergarako Udalean etxe-kaleratze kasuetarako protokoloa finkatu da. Horrela, Gizarte Zerbitzuetan **protokolo formalizatua** du etxe-kaleratzeen aurrean: kasua aztertzen da, zaurgarritasuna baloratzen da, eta behar izanez gero **zaurgarritasun txostena** epaitegira bidaltzen da. Honek krisi egoeretan lehenengo babesa ematen du eta kaleratze-prozesuak **gelditzeko edo luzatzeko** aukera ematen du.

Edonola ere, larrialdi egoerak askotarikoak dira, eta lanketa egin den arren, arazo batzuk identifikatu egin dira. Besteak beste:

- Ez dago baliabide nahikorik egoeraren larritasunari erantzuteko.
- Zenbait kasuetan araudiak zehaztu behar dira, baliabideak zeini eta ze irizpiderekin esleitu argitzeko.
- Harrera etxean dagoen pertsonak zailtasunak ditu, behin bere egonaldi epea amaituta, etxebizitza merkatu tradizionalean bizilekua topatzekoa, eta egonaldia behar baino gehiago luzatzen dira, behar hori duten beste pertsona edo familien eskubidea oztopatuz.
- Horrela, babes etxe/larrialdi pisuaren zati bat **blokeatuta** geratzen da etxebizitza alternatiba ezaren ondorioz.

Ekintza

Planak larrialdiko etxebizitza-sistema **egonkortzeko eta hobetzeko** ildo hauen gainean lanean hastea proposatzen du:

1) Larrialdi pisuaren araudia idatzi eta onartu

- Udalak araudi espezifikoa idatziko du, honako hauek, gutxienez, zehaztuz:
    - Nor sar daitekeen.

- Egonaldien iraupena eta egonkortze-plana.
- Babes etxeko kasuen deribazio arauak.
- Egoera ekonomiko larrian dauden pertsonentzako sarbide-irizpideak.

Horrek **gardentasuna** eta **segurtasun juridikoa** emango du, eta baliabidearen erabilera egokia bermatuko du.

2) 3 urteko epean larrialdiko bizitoki-poltsa bat diseinatu

3 urteko epean aztertuko du: nola antolatu udalak **larrialdiko etxebizitza-poltsa** fisiko eta egonkor bat: zein tipologia erabil daitezkeen (udal etxeak, Bizigune programak eskaintzen duen lehentasunezko esleipena, zuzkidurak, aldi baterako trantsizio etxeak, etab).

Erraza ez bada ere, helburua da: kale-egoeran geratzeko arriskua duten pertsonei **irtenbide duina** bermatzea eta babes etxea/larrialdi pisuak ez blokeatzea.

3) Eskualde mailako irtenbidea bilatzea

Etxebizitza larriko kasuak **eskualde ikuspegian** antolatzea zentzuzkoa da, baliabideak optimizatzeko eta ardurak partekatzeko. Aztertzeke dago zein izan daitekeen hori koordinatzeko marko edo egitura.

4) Bizigune: sendi zaurgarrientzako lehentasunezko kokapena

- Udalak aztertuko du Bizigune programaren barruan **lehentasunezko esleipen-irizpideak** ezartzea. Horien artean baloratuko dira: babes etxean dauden emakumeak, kaleratze-arriskuan dauden familiak, edo egoera ekonomiko bereziki larrian daudenak.
- Horretarako beste udalerrietako jardun arrakastatsuak aztertuko dira, eta etorkizuneko irizpideak GZZrekin batera zehaztuko dira.

5) Etxe-kaleratzeen protokoloa berrikusi eta sendotu

Protokoloa finkatua dago, eta aurrerapen handia da hori. Planak honako hau gomendatuko du, soilik: tarteka, eta kasuak aintzat hartuz, protokoloaren eraginkortasuna baloratu eta moldatzea. Horretarako tentuz landuko da: kasuistiken zehaztapena eta Udalak esku-hartuko duenen definizioa, eta udalak erantzuteko dituen baliabideen neurtzea.

Arduraduna

Bergarako Udala: Gizarte Zerbitzuak + Etxebizitza Mahaia Elkarlanean:

- **Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza Saila** (salbuespen-kasuen esleipenak adibidez).
- **SURADESA** (larrialdietarako etxebizitza poltsa josteko, adibidez).
- **Eskualdeko udalak** (eskualde mailako erantzun integratua lantzeko).

4. ARDATZA – GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

Testuingurua eta kokapena

Etxebizitza-politiken arrakasta ez da soilik tresna teknikoen edo laguntzen kontua: **gobernantza-sistema egoki bat** izatea da funtsezkoa.

Etxebizitza arazoak (alokairu garestitua, etxebizitza hutsen mobilizazioa, birgaitze-beharrak, gazteen emantzipazioa, laguntza sozialen zailtasunak) ezin dira sail bakarretik landu; **sail anitzen arteko koordinazio estua** eskatzen dute: Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Gazteria, Berdintasuna, Ogasuna eta baita kanpoko erakundeak ere (Etxebide, Eusko Jaurlaritza, Suradesa, etab).

Diagnostikoak diosku, Bergarak baduela **ikuspegi integratu hori, baita praktika ere. Edonola ere, eta Ekintza Planaren laguntzaz, bada** gobernantza-egitura batzuk osatu eta indartzeko aukera. Zentzu horretan:

- Udalak badu **Etxebizitza Mahaia**, baina oraindik ez dauka lan-esparru egonkor eta sistematizaturik: osaketa, maiztasuna, gaiak eta datuen erabilera zehaztu behar dira. Ekintza Plana izan daiteke horretarako tresna.
- Udaleko departamentuek (Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Gazteria) **alorrez alorreko** ikuspegia dute, ohikoa denez, eta informazio trukaketa hobetzeko sistemak pentsatzea baliagarria izan daiteke.
- Kanpoko eragileekin (Etxebide, Eusko Jaurlaritza, Suradesa) koordinazioa badago, eta bide horretatik jarraitu behar da, kasuan kasu, behar diren tresnak erabiliz (bilera-agenda, hitzarmenak, egitura komunei funtzio berriak eman, etab.).
- Herritarrari begira, ez dago “leihatila bakarrik” etxebizitzari dagokionean: horrek **prozesuen sakabanaketa** eragin dezake, baita noraeza ere.

Hala ere, Bergaran, indargune argiak daude:

- Bergarak jada badu **Etxebizitza Mahaia**, sailarteko markoa, eta borondate politikoa dago hori indartu eta egituratzeko.
- Eskualdeko ikuspegia dago, eta baita SURADESA moduko egiturak ere. Egitura izatea aukera da eskala horretan jarduteko, nahiz eta ez den erraza hori nola egin daitekeen definitzea (udal eta funtzio asko sartzen baitira).
- Udalak garrantzia politikoa eman dio etxebizitzaren auziari, eta baliabideak jartzen ari da, bestalde, sailetako teknikarien jarrera oso ona da gaiari elkarrekin heltzeko unean.
- Eusko Jaurlaritzari begira, harremanak badaude, eta bi aldeetatik borondatea elkarlanez etxebizitza politiken eragina handitzeko.

Hori aintzat izanik, ardatz honen xedea da: **Bergaran etxebizitzaren inguruko gobernantza-sistema antolatu, egonkortu eta eraginkor bati bide eman**, eta politika guztiak ikuspegi koherente eta partekatu baten baitan landu ahal izateko egitura/funtzionamenduak proposatu. Esan denez, horrek joera hauek indartzea esan nahi du:

- Departamentuen arteko koordinazioa.
- Etxebizitza Mahaia.
- Informazio partekatua.
- Herritarrei leiho bakarreko arreta.
- Eusko Jaurlaritzarekin zein eskualdearekin hitzarmen egonkorrak.

Gobernantza egituratu batek ahalbidetu beharko lukeelako: plan honetako neurriak “ekintza solteak”izateaz harago, **estrategia komun eta egonkor** baten parte izatea.

4.1.1. Udal barruko Etxebizitza Mahaia eta gobernantza egonkortzea

Egoera

Bergarako Udalak dagoeneko **udal barruko etxebizitza lan-talde bat** martxan dauka. Oraindik koordinazio plan zehatzik ez bada ere, koordinatzeko borondate osoa dago, eta bertan elkartzen dira sail/ardura ezberdinak: Hirigintza, Gazteria, Berdintasuna, Ogasuna eta Gizarte Zerbitzuetako arduradunak. Horrez gain, etxebizitza gaia daraman zinegotzi arduraduna ere badago.

Lan-taldeak **balorazio positiboa** egin du orain arteko ibilbideari buruz, eta gaur egun **Bizitegi-Tentsio Eremuaren** lanketan murgildua dago; era berean, Ekintza Planak marraztuko duen ibilbidea mahaiaren jardun-plana izango da, neurri handi batean.
Hala ere, udalaren beraren arabera, oraindik **egonkortzeko beharra** dago:

- Taldea ez da oraindik egituratuta dauden eta maiztasun finkoarekin funtzionatzen duten lan-mahaien parekoa.
- Ez dago formalizatua nola koordinatu behar den arlo bakoitzaren eskumenak etxebizitza-politiken ikuspegi estrategikotik.
- Ez dago aurrekontuak, laguntzak edo finantziazio-iturriak **modu koordinatuan** lantzeko mekanismo finkorik.
- Ez dago BTEM izendapenaren ondorioz sortuko diren **zeregin berrien jarraipen sistematikoa** egiteko tresnarik.

Bestalde, kontuan izan behar da 12/2023 Legeak berak ezartzen duela honakoa: **bizitegi-merkatu tentsionatuaren irizpideak hiru urtean behin berrikusi behar direla**, betiere etxebizitzaren arloko eskumena duten administrazioekin **lankidetzan**.

Horrek esan nahi du Bergarak **barneko gobernantza sendoa** behar duela izendapena mantendu, eguneratu eta politika publikoak monitorizatu ahal izateko.

Ekintza

Planak proposatzen du Bergarako etxebizitza gobernantza-sistema **egonkortu eta sendotzea**, bi helburu nagusirekin: eremu Tenkatuaren izendapenaren garapena eta jarraipena bermatzea eta

etxebizitza-politikak udal barruan ikuspegi **integratu eta koordinatu** baten bidez lantzea. Horretarako, ildo hauen baitan aritzea proposatzen da.

1) Udal barruko Etxebizitza Mahaia egonkortu eta formalizatzea

- Etxebizitza Mahaia **egitura iraunkor** bihurtuko da, gutxienez bi hileroko maiztasunez bilduko dena. Osaketa egonkortuko da: Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Gazteria, Berdintasuna, Ogasuna.
- Koordinazioa: erronketako bat mahaia koordinatu eta haren agenda eta funtzionamenduaren ardura hartuko duen figura definitzea da. Hasiera batean hori zinegotziak egingo du; edo hirigintza teknikari buruak. Hala ere, beharrezkoa izatera, kanpo kontratazio baten laguntza aztertuko da, martxa hartu arte, edo hobe: udal edo eskualde mailan, etxebizitza politikak koordinatu eta dinamizatzeko lanpostua (aldi baterako edo finkoa).
- Mahaiak ardura hauek izango ditu:
    - Ekintza planaren inplementatu.
    - Sail arteko koordinazioa bermatu.
    - Datu estatistikoen eguneratzea.
    - Eusko Jaurlaritzarekin loturako kanal finko izatea.

2) Eremu tenkatuaren irizpideen berrikuspen sistematikoa (legeak eskatzen duen moduan)

12/2023 Legeak ezartzen duenez, estatistikak izendapena definitzen duten irizpideak **hiru urtean behin** berrikusi behar dira. Berrikuspen hau **Etxebizitza Mahaiak** koordinatuko du, eta Eusko Jaurlaritzarekin kontrastatuko da.

3) Barneko koordinazio-protokolo bat ezartzea, kasuan kasu (GGZZ–Hirigintza–Etxebizitza)

- Etxebizitza arloan gertatzen diren kasu eta behar nagusiek (kaleratzeak, EPE/Etxebide eskaerak, babes etxea, Bizigune, hutsak…) barneko protokolo komun bat izango dute.
- Honek erraztuko du:
    - kasu konplexuen deribazio egokia.
    - arreta “leiho bakarreko” logika.
    - datuen partekatze kontrolatua.
    - eta sail guztien arteko hizkuntza komun bat.

4) Eusko Jaurlaritzarekin, edo beste erakundeekin dauden kolaborazioen jarraipena.

- Etxebide-Udal arteko hitzarmenenen jarraipena egingo da: EPE, Bizigune, birgaitze-programak, etab.
- SURADESAri begirako proposamenak landuko dira, baita entitateak eskaini ditzakeen onuren eta hobekuntza proposamenak prestatu ere.

Arduraduna

Bergarako Udala: Hirigintza, Gizarte Zerbitzuak, Gazteria, Berdintasuna, Ogasuna eta Etxebizitza arloa.

Elkarlanean:

- **Eusko Jaurlaritza-Etxebizitza Saila.**

- **Suradesa, kasuan kasu.**

4.1.2. Planaren eta etxebizitza-politiken garapena koordinatzea (erakundeen arteko koordinazioa)

Egoera
Bergarak azken hamarkadan hainbat saiakera egin ditu **udal-Eusko Jaurlaritza-erakunde publikoen arteko koordinazioan**, baina emaitzak gorabeheratsuak izan dira. Diagnostikoaren arabera, gaur egungo egoera honako hau da:

1) "Etxebizitza Bergaratzen" programa (duela 3 legegintzaldi)

Udalak programa hau sortu zuen **etxebizitza duinak prezio sozialean** merkaturatzeko. Helburua argia zen: udal tresnen bidez, jabetza pribatua mobilizatu eta alokairu eskuragarria handitzea. Hala ere:

- Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmena sinatuta egon arren (Bizigune + ASAP), eta Suradesa ere formalki barneratuta egon arren, **lankidetza errealik ez da gauzatu**. Programak ez zuen inplementazio iraunkorrik izan eta ez zen egituratu.

2) VISESArekin egindako saiakerak
Azken urteetan udal gobernuak **VISESArekin** (alokairu sozialeko sustapen publikoaren arduraduna) harreman zuzena eduki du. Helburua: Bergaran **alokairu sozialeko promozio publiko** bat garatzea. Oraindik fruitu zehatzik izan ez bada ere, lanketa horretan da Udala.

3) Bizigune eta ASAP programetarako hitzarmenak
Udalak hitzarmena sinatuta du Eusko Jaurlaritzarekin (Alokabide) **Bizigune eta ASAP** programak Bergaran aktibatzeko. Hala ere, balorazioa honakoa da:

- Biziguneko partaidetza **oso txikia** da (%8 hutsen gainean), ASAP ez da aktibatu, eta Jaurlaritzarekin elkarlana **ez da sistematikoa**.

4) Osintxuko berroneratze bulegoa
Azken urteetan aurrerapauso garrantzitsua eman da:

- Udalak eta Jaurlaritzak batera **Osintxuko Berroneratze Integralerako Bulegoa** jartzen ari dira martxan. Bulegoak **2019ko Area Degradatu izendapena** baliatuko du. Asmoa: datozen urteetan auzoan eragin handiko **eraldaketa sozial, arkitektoniko eta komunitarioa** garatzea.

Etxebizitza-politiketan Bergarak aukerak izanagatik ere (Bizigune, ASAP, alokairu soziala, birgaitze integrala, BTEM izendapena), tresna horiek **ez dira koordinazio estuz garatu.**

Ekintza

Bergara: Etxebizitza Plana

Planak proposatzen du erakundeen arteko koordinazio iraunkorra eta eraginkorra ezartzea, honako ildo estrategiko hauetan:

1) Eusko Jaurlaritzarekin (Etxebizitza Saila + Etxebide + Alokabide) hitzarmen aktibo eta operatibo bat eguneratzea

- Bizigune eta ASAP programen hitzarmena **berreguneratu** eta "hitzarmen bizi" bihurtzea.
- BMTE izendapenaren ondorioz sortzen diren jarduera eta beharrak **partekatutako egutegi** baten bidez kudeatzea.
- Etxebide-Udal arteko kanal espezifikoa sortzea (EPE, esleipenak, datu aktualizazioa).

2) VISESArekin elkarlan egituratua mantentzea

- VISESAk exijitzen dituen baldintzak kontuan hartuta, **HAPO berrian** alokairu sozialerako orube egokiak identifikatzea. Edo zuzkidurazko etxebizitzak egiteko.
- Gerora, udal-VISESA-Jaurlaritzaren arteko proiektuak bateratzea, alokairu sozialeko promozio publikoa, bakarra izanda ere, aurrerapena da. Zuzkidurazko etxebizitzekin berdin-berdin.

3) Suradesarekin lankidetza operatiboa berraktibatzea

2014ko hitzarmenean nolabaiteko deskonexioa gertatu denez:

- Suradesarekin lan-espazio egonkorra sortzea Osintxuko bulegoaren esperientzian oinarrituta, aukera izan daiteke.
- Birgaitze integralerako proiektuak (Alde Zaharra, erdigunea…) **modu koordinatuan** bideratzea.
- Eskualde mailako hausnarketa sustatu eta ondoren SURADESAren funtzioak eguneratu: ze politika, baliabidea, ikuspegi bateratu daitezke eskualde mailan etxebizitzaren auzi-larriari erantzuteko? Ez da galdera erraza, baina joerek diote eskualde mailako interbentzio-egiturak funtsezkoak izango direla.

Arduraduna

Bergarako Udala eta Etxebizitza Mahaia. Hirigintza + Gizarte Zerbitzuak + Gazteria + Berdintasuna + Ogasuna + EtxebizitzaArloa Elkarlanean:

- **Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila / Etxebide / Alokabide**,
- **VISESA**,
- **Suradesa**,

4.1.3. Gune tenkatua: izendapenaren aukerak

Egoera

Etxebizitza-politikak modu eraginkorrean garatzeko, Bergarak ikuspegi **estrategiko eta integrala garatzen ari da,** eskualdeko egiturak eta Jaurlaritzaren tresnak uztartzen dituena.

Gaur egun, Udalak honako elementu hauek ditu mahai gainean:

Bergara: Etxebizitza Plana

1) Eskualde mailako Etxebizitzarako dispositiboak sortzeko bidea
Bergarako Udalak adierazi duenez, **Debagoienan Etxebizitza Bulego Eskualdeko bat** sortzea eztabaidan dago. Tresna horrek ahalbidetuko luke: herritarren arreta **eskualdetik** bideratzea, informazioa, tramitazioa eta orientazioa zentralizatzea, eta Udal bakoitzaren gainkargak arintzea (bereziki EPE / Etxebide / Bizigune arloan).

Suradesak eginkizun garrantzitsua har dezake bide konplexu horretan. Esate baterako, izaera teknikoko eginkizunetan (birgaitze integralerako laguntza teknikoa, fiskalitate eta araudi azterketak, etxebizitza hutsen diagnostikoan eta mobilizazioan, arreta kanal integratua, etxebizitza politikak dinamizatzeko teknikariak, etab.).

2) Etxe hutsen mobilizazioa
Udalak badu **etxebizitza hutsen mobilizazioan esperientzia, baina funtsezkoa da bide hori indartzea, tresnak eguneratuz, berriak txertatuz, eta hori dena komunikazio/administrazio lan txukun batekin ezkonduz.**

3) Zona Tentsionatu izendapenak irekitzen dituen aukerak
12/2023 Legeak eta 2024ko udazkenean Estatuko Gobernuak argitaratutako **indize berriak** (BOE, 2024/10/01) lehen aldiz ahalbidetzen dute a**lokairuaren prezioak mugatzea** hiru kasutan:

1. **Jabe handiak** (5/10 etxebizitza edo gehiago).
2. **Merkatura lehen aldiz sartzen diren etxebizitzak**.
3. **Azken 5 urteetan alokairuan egon ez direnak**.

Indizea aplikatzen da ZT izendatutako udalerrietan, eta horrek Bergararentzat **aukera** irekitzen du, BTEM izendapena lortuz gero. Hau guztia ez da automatikoki gertatzen: beharrezkoa da **udal-plangintza eta gobernantza sendoa, izan ere, araua berria den neurrian, aplikazioaren jarraipena egin beharko da, eta neurri zuzentzaileak txertatzen joan.**

Ekintza
Planak honako jarduketa estrategikoak proposatzen ditu, Bergarak BTM izendapenak irekitzen dituen aukerak aprobetxatu ditzan eta etxebizitza-politika integratu eta koordinatuak ezarri ditzan:

1) Eskualde mailako Etxebizitza Mekanismoen sorrera sustatzea

- Bergarako Udalak hausnarketa bultzatuko du Debagoiena eskualdeko markoetan (garapen agentzia, SURADESA, etab.). Aipatu mekanismoen funtzioak izan daitezke:
    - Herritarren arreta bakarra (EPE, GLL, Etxebide, Bizigune).
    - Birgaitze teknikoa (Suradesa bidez).
    - BTEM izendapenaren ondorioen kudeaketa.

2) Etxe hutsen gaineko politikak eguneratu eta aktibatu

- Udalak 2026ean politikak lerratuko ditu, besteak beste, lortzeko:
    - Bizigune eta ASAP sistemekin bateragarritasun erraza.
    - hobari fiskalen sistema eraginkorra.
    - Kanonaren aplikazioaren gaineko hausnarketa eta inplementazioa.
    - ordenantzak ulertzeko eta aplikatzeko gida erraza.
    - komunikazio-kanpaina zabala.

- Herritarrari arreta-leihatila eraginkorra.

3) Zona Tenkatu izendapenak ahalbidetzen dituen neurriak aplikatzeko plan aurreratua prestatzea

ZT izendapena lortzen bada, Udalak **alokairuaren prezio-mugak ezartzeko plana** prestatuko du hiru kasuentzat:

1. Jabe handiak: 5 etxebizitzan langa jartzeko eskaera egingo du Udalak.
2. Lehen aldiz alokairuan jartzen diren etxebizitzak.
3. 5 urtean alokairuan ez daudenak.

- Horretarako:
  1. Ministerioaren **prezio erreferentzia-indizea** erabiliko da.
  2. Etxebizitza bakoitzaren prezio-tartea objektiboa kalkulatzeko tresna eskainiko zaie herritarrei.
  3. Neurri berriek maizterra babestea dute xede, eskubideak ezarriz. Baina horiek gauzatu egin behar dira, eta alokairuen kasuan pribatuen arteko kontratua denez, maizterrak dituen eskubideak jarri behar ditu mahai gainean. Udalak eskubide horiek gauzatu daitezen egingo du lan, informazio eta pedagogia modu egokiak jarriz martxan (eskumen zuzena ez du-eta).
  4. Azterketa egingo da: zein auzotan izango lukeen eraginik handiena, eta prezio-mugen borondatezko neurriak (jabe txikiak, legearen eraginik ez dutenak) sustatzeko **pizgarriak** aztertuko dira.

4) Eusko Jaurlaritzarekin eta VISESArekin promozio publikoaren aukerak berriro aztertzea

- HAPO berrian orube egokiak identifikatu ondoren, Udalak Eusko Jaurlaritzarekin eta VISESArekin lan egingo du:
  - Alokairu sozialeko sustapen publikoa martxan jartzeko.
  - Zuzkidurazko etxebizitzak sustatzeko.
  - Partzuergo moduko formula berritzaileak erabiltzeko (publiko-komunitarioak / publiko-pribatuak).

5) Planaren inplementazioa eta jarraipena sistematizatzea

- Etxebizitza Mahaiak urteko **lan-plana** izango du:
  - Birgaitze neurrien inplementazioa.
  - Etxebizitza hutsen mobilizazioa.
  - Laguntzen erabilera (Gaztelagun, GLL, EPE…).
  - ZT izendapenaren jarraipena.
- Urtero **txosten publiko** bat egingo da, politika publikoen berri emateko hiritarrei.

Arduraduna

Bergarako Udala Elkarlanean:

- **Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza Saila** (Etxebide, Alokabide, etab).
- **Suradesa**
- **Debagoieneko udalerriak**
- **VISESA**

KRONOGRAMA

1. ARDATZA – ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

EKINTZA	2026	2027	2028	LEHENTASUN MAILA
1.1.1. Bizitegi berrien sustapena eta HAPOaren garapena				Altua
1.1.2. Zuzkidura-etxebizitzak				Altua
1.1.3. Irizpide urbanistikoak eta HAPOaren orientazioa				Baxua
1.1.4. Lurzoru erabilgarrien errolda estrategikoa				Ertaina
1.2.1. Etxebizitza hutsen gaineko lanketa				Altua
1.2.2. Bizigune programaren aktibazioa eta sozializazioa				Altua
1.2.3. Neurri fiskalak: HGZ errekargua eta Bizigune hobariak				Altua
1.2.4. Neurri fiskal osagarriak: birgaitzea eta mobilizazioa errazteko pizgarriak				Ertaina

2. ARDATZA – BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI ANTOLAMENDUA

EKINTZA	2026	2027	2028	LEHENTASUN MAILA
2.1.1. Etxebizitza parkearen birgaitzea eta bizigarritasuna hobetzea				Altua
2.2.1. Lonjak etxebizitza bilakatzeko aukera				Ertaina
2.2.2. Baserriak: zatiketa, egokitzapena eta etxebizitza eskuragarria sortzea				Baxua
2.2.3. Etxebizitza handien segregazioa				Baxua

3. ARDATZA – ALOKAIRU PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA

EKINTZA	2026	2027	2028	LEHENTASUN MAILA
3.1.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren bermatzea				Altua
3.1.2. Gizarte Larrialdietarako Laguntzen (GLL) eskaera eta erabilera: EPE sistemara egokitzeko estrategia				Altua
3.1.3. Larrialdietarako bizitokiak				Altua

4. ARDATZA – GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EKINTZA	2026	2027	2028	LEHENTASUN MAILA
4.1.1. Udal barruko Etxebizitza Mahaia eta gobernantza egonkortzea				Altua
4.2.1. Planaren eta etxebizitza-politiken garapena koordinatzea (erakundeen arteko koordinazioa)				Altua
4.1.3. Gune tenkatua: izendapenaren aukerak				Altua