

AMASA-VILLABONAKO ETXEBIZITZA PLANA



UDAL GOBERNU TALDEA

2025

AMASA-VILLABONA



Villabonako Udala

AURKIBIDEA

0. AURREKARIAK	3
1. SARRERA	4-6
2. HELBURU NAGUSIAK	7-8
3. EKINTZA-PLANA	9-19
3.1 Udala-Alokabide Hitzarmena	9
3.2 Ogasun arloko neurriak	10
3.3 Kanona etxebizitza hutsei	10-12
3.4 Etxebizitzak birgaitzeko Dirulaguntza	12-13
3.5 “Tentsio handiko eremu” izendatzea	13-14
3.6 Lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantza ..	14-15
3.7 Baserriak eta etxe handiak segregatzea	15-16
3.8 Lurzoru urbanizagarriak indarrean sartzea ...	16
3.9 Egoera kaskarrean dauden eraikinak eskuratu, gero babestutako etxebizitza berriak eraikitzeko ..	17
3.10 Babestutako etxebizitza berrien sustapenak .	17-18
3.11 Etxegabetzeen aurkako protokoloa	18

0.- AURREKARIAK

Amasa-Villabonako Udalak 2020. urtean *GISLAN Geographic Applications Kooperatiba Elkarte*a kontratatu zuen une hartan Amasa-Villabonako etxebizitza alorrean zegoen egoeraren diagnostiko bat osatu, eta etorkizuneko etxebizitza beharren aurreikuspen bat esku artean edukitzeko helburuarekin.

Horrela, 2020ko urrian, GISLAN-ek bere azterketa lana burutu eta honako bi dokumentuak aurkeztu eta entregatu zizkion Udalari:

- Amasa-Villabona: metabolismo demografikoaren eta etxebizitza beharren azterketa.
- Amasa-Villabonako etxebizitzaren katalogoa.

Dokumentu hauen analisia eginda, honako ondorioak atera eta publikoki argitaratu zituen orduan Amasa-Villabonako udal gobernu taldeak:

Gislan Kooperatibak garatutako lanari esker, Amasa-Villabonako udalak adierazle sozio-demografikoen eta etxebizitza parkearen datu base zabal bat du esku artean. Txosten horrek, gainera, etorkizunera begira proiektzio edo aurreikuspenak ere jaso ditu, adibidez, etorkizunean gure udalerrian zein etxebizitza behar egongo den. Ondorioz, Udalak oinarri gisa erabiliko duen ezinbesteko tresna izango den egoeraren analisi eta diagnostiko zehatz bat du orain.

Hainbat erronka identifikatu dira

- Gazteak Amasa-Villabonako errotzea. Bizi dugun biztanleriaren zahartze prozesuak, gazteak herrian mantentzearen eta beren emantzipazioa herrian bertan egitearen garrantzia biderkatu du. Bizi dugun egoeran, ezin dugu onartu herriko gazteak beste herri batera joatea, gurean etxebizitza lortzeko dituzten zailtasunengatik.
- Alokairuaren eskaintza zabaltzea, zentzuzko prezioetan. Alokairuen eskaintza apala eta ordaindu beharreko prezio altuegia arazo orokorra da Euskal Herri osoan, baina beste erakunde edo administrazio publikoek ez badute arautzen, udaletik egin beharko dugu ahalegina. Alokairu gehiago eta merkeagoak izatea ezinbestekoa da.
- Etxebizitza hutsen merkaturatzea. Amasa-Villabonako etxebizitzaren %10a hutsik dago eta udaletik etxebizitza horiek erabilgarri egon daitezkeen eta jendez bete daitezkeen eragin behar da. Orain arte hartutako neurriek etxebizitza hutsei zerga errekarua ezartzearena kasu, ez dute Udalak nahi lituzkeen emaitzak eman.
- Bizikidetza unitateen gehikuntzari erantzutea. Amasa-Villabonako bizikidetza unitateen kopuruak gora egingo du datozen urteetan eta bizikidetza unitate horiek gero eta txikiagoak edo pertsona gutxiagok osatutakoak izango dira. Egoera horri erantzuteko, neurri batean etxebizitza eskaintza zabaltzea edota moldatu beharko da.

Dokumentu hauek dakarten informazio guztia eta analisiaren ondoren ateratako ondorioak izan dira Etxebizitza Plan honen abiapuntua.

1.- SARRERA

Jakina eta bistakoa da gaur egun Amasa-Villabonan ere (gure inguruko udalerri askotan bezala) etxebizitzaren gaia arazo edo auzi garrantzitsuenetako bat dela eta arazo hori oso presente dagoela gure gizartean. Zenbait kasutan etxebizitza herritarren kezka-iturri nagusiena izatera heldu da eta horrek erantzun eraginkorrak eskatzen ditu erakunde publikoen aldetik.

EAEn eta Espainiar estatuan onartu diren azken Etxebizitza legeek, Udalei bere udalerriko etxebizitza merkatuan eragiten saiatzeko tresna batzuk eskaintzen badizkiete ere, aipatu behar da Udal batek dituen eskumen apurrekin etxebizitzarena bezalako merkatu ireki eta globalean izan dezakeen eragite-ahalmena oso mugatua dela.

Hala ere, Amasa-Villabonako Udalak bere eskuetan dagoen guztia egiteko prestutasuna du, herritarren kezka eta arazo iturri nagusienetakoa den etxebizitzaren egungo egoera tamalgarria iraultzen saiatzeko. Etxebizitza duin bat izatea benetako giza eskubide gauzagarria izan behar da gure herrian bizi diren pertsona guztientzat.

Amasa-Villabonako Etxebizitza merkatuaren egoeraren gako nagusiak:

Etxebizitza eskari nahiko handia

Une honetan 292 pertsona daude Etxebiden (Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuan) izena emanda Amasa-Villabonan, horietatik 196 bertan erroldatuta daudelarik. Zifra horrek adierazten digu babestutako etxebizitzaren eskaria handia dela gure udalerrian. Bestalde, azken urteetan merkatura irten diren etxebizitza apurrak berehala saldu direla egiaztatu dugu.

Beraz, zalantzarik gabe eskari esanguratsua dugula adierazi dezakegu, eskaintzak asebetetzen ez duena.

Etxebizitza eskaintza eskasa eta oso garestia

Amasa-Villabonan etxebizitza merkatua oso desorekatuta dago. Eskaria nahiko handia izan arren, merkatuan aurki daitezkeen eskaintzak oso gutxi dira eta eskaintza horren zatirik handiena jabetzarena da (etxebizitzaren salerosketa).

Alokairuen eskaintza oso urria da (ia ezereza) eta azken urteetan alokairuen prezioek gorakada izugarria izan dute. Gainera bizi baldintza duinak bermatzen ez dituen alokairuen merkatu paralelo eta “beltz” bat sortu dela antzeman da, batez ere etorkinek dituzten beharrek eraginda, non hanbat kasutan etxe-jabeek legez kontrako negozioa egiten ari diren (etxe bereborean logelak prezio izugarrian alokatuz, etxebizitza jakin batzuetan pertsona pilaketa egoerak agertuz etab.).

Beraz, zalantzarik gabe baieztatu daiteke udalerri honetan etxebizitza arrazoizko prezio batean eskuratzeko zailtasun handiak daudela. Egoera honek, biztanleria

zaugarrienaren (adineko pertsonak, langabetuak, etorkinak, gazteak...) etxebizitza eskubidea bermatzeko ezintasuna agerian uzten du.

Etxebizitza hutsak: 277

Gaur egun, Udalak dituen datuen arabera, guztira 277 etxebizitza daude hutsik Amasa-Villabonan, udalerriko etxebizitza parkearen %10etik gora. Hutsik dauden etxebizitzek, ez dute inolako funtziorik (ez sozial eta ezta ekonomikorik ere) betetzen eta ondorioz, etxebizitza hutsen kopurua murriztea beti izango da Udal gobernu arduratsu baten helburua. Amasa-Villabonaren kasuan, eraikitze baliagarriak diren lurzoruen eskasia dela medio, are garrantzitsuagoa da dagoeneko eraikita baina hutsik aurkitzen diren etxebizitza higiezinak merkatura ateratzea, lehentasunez alokairuen merkatura.

Azken urteetan etxebizitza berrien promozio aipagarriak ez

Azken urteetan, 2009. urtetik aurrera bereziki, Amasa-Villabonan ia ez da etxebizitza erabilerarako eraikin berriak eraiki eta ondorioz etxebizitza eskaintza murriztuz joan da urtetik urtera. Salbuespen batzuk egon dira baina guztietan merkatura irten diren etxebizitza kopurua urria izan da.

Villabonako herrigunearen muga geografiko-topografikoak

Villabona, Oria ibaiaren eskuinaldeko haran-ondoko uholde lautada batean kokatzen da eta hiri-eremua ibaiaren eta ibaiaren zentzu berean 200 bat metro ekialderantz paraleloki doan A-1 autobidearen artean "harrapatuta" aurkitzen da. Horrek nabarmenki mugatzen du Villabonak izan dezakeen hiri-azaleraren balizko hazkundera edo hiri-hedapena. Ezaugarri geografiko berezi honek, etxebizitzari zuzenean eragiten dio, lurzoru erabilgarri faltak etxebizitza erabilerara bideratutako eraikin berriak kokatzeko ageriko ezintasuna baitakar.

Egungo araudi urbanistikoak ezartzen dituen mugak

- Etxe-behetan ezin da etxebizitza erabilera baimendu

Gaur gaurkoz Amasa-Villabonan indarrean dagoen araudi urbanistikoak soilik Villabonako kale Nagusiko zenbaki bikoitietan, Oria ibaiaren aldera ematen duten etxabeetan baimentzen du etxebizitza erabilera. Udalerriko beste etxabe guztiak edo garaje edo merkataritza-lokal erabilera dute ezarria. Azken hamarkadetan batez ere Txikizkako merkataritzak izan duen gainbehera nabarmenak, merkataritza-lokal gehienak hutsik egotea eragin du. Horrela, teoriarik jarduerak ekonomiko bat izan behar luketen espazio hauek (lokal hutsek) ez dute inolako funtziorik betetzen, ez ekonomikorik eta ezta sozialik ere. Etorkizunean, epe motz eta ertainean, ez dugu egoera hau aldatuko denik aurreikusten, are gehiago, herriko lokaletan kokatzen den txikizkako merkataritzaren jarduerak beherako joerari eutsiko diola dirudi. Horrela, dagoeneko eraikita dauden eta etxebizitza erabilerarako baliagarriak izan daitezkeen higiezin horiek, alferrik galtzen uzten ari gara.

- Landa eremuan dauden eraikinetan etxebizitzak eskaintzeko mugak

Amasa, Amasamendia, Legarreta eta Otelarre bezalako landa eremuetan kokatzen diren baserri eta bizitoki ugari hutsik aurkitzen dira edo espazio erabilgarri handiak dituzten eraikin hauetan, soilik adineko pertsona bakan batzuk bizi dira. Une honetan indarrean dagoen HAPOak baldintza oso zurrunk ezartzen ditu eraikin hauetako etxebizitza edo bizitoki erabilerak handitzeko. Alegia, gaur egun ezinezkoa da baserrietan zatiketak edo segregazioak egin, eta bi etxebizitza baino gehiago ateratzea. Honek eraikin hauen funtzioa mugatzea dakar, landa eremuan kokatutako etxebizitza kopuruari tope bat ezartzen baitzaio.

Gazteen emantzipaziorako aukera urriak

Aipatutako elementu horiek guztiek, gizarte eragin nabarmenak sortzen ditu eta horien artean aipagarrienetakoa gazteen emantzipaziorako dauden zailtasun objektiboak dira. Gaur egun Amasa-Villabonan hazi eta hezitako gazteek ia ezinezkoa dute herrian bertan etxebizitza duin bat topatu, eta erosi edo alokatu ahal izatea. Era berezian, alokairuen prezio izugarriek gazteek etxebizitza bat alokatzea ia ezinezkoa egiten dute, gazteen diru sarreren portzentaje oso handi bat (kasu batzuetan soldata osoa) alokairua ordaintzera bideratu beharrean aurkitzen baitira.

Egoera honek gure herriaren etorkizuna oso era arriskutsuan baldintzatzen du, gazteak baitira etorkizunean gure gizartearen motorra izango diren heldu langile eta guraso potentzialak.

2.- HELBURU NAGUSIAK:

Lehenik eta behin, Etxebizitza Plan honek dituen helburu nagusiak definitu, eta ondoren helburu horiek erdiesteko hartuko diren neurri zehatzak zerrendatuko dira.

Etxebizitza plan honen helburu nagusia Amasa-Villabonan etxebizitza benetako eskubide eskuragarria izatea da. Alegia, herri honetan bizi nahi duen orok, aukera erreala izatea etxebizitza duin batean bizitzeko, edozein delarik ere higiezin horren erabilera gozatzeko modua (alokairua, jabetza...).

Helburu nagusi orokor honez gain, planak beste hainbat helburu garrantzitsu ditu:

a) Etxebizitza eskaintza handitzea, batez ere babestutako etxebizitzena

Aipatu den bezala, gaur egun Amasa-Villabonan dugun etxebizitza eskaintza oso urria da, bereziki alokairuaren eskaintza.

Horretarako ezinbesteko helburu hauek identifikatu ditugu:

- Hutsik dauden etxebizitza ahalik eta gehien merkaturatzea (lehentasunez alokairuen merkatura) eta jendez betetzea.
- Etxebizitza erabilera duten edo izan dezaketen higiezinaren kopurua handitzea.
- Herriko hainbat auzotako merkataritza lokaletan etxebizitza erabilera ezartzea, baldintza batzuekin.
- Nekazal eremuetako baserri handiak edota azalera handia duten etxeak zatikatzeko aukera zabaltzea.
- Babestutako etxebizitzaren eraikuntza eta promozio berriak ahalbidetzea, Jaurlaritzako Etxebizitza sailarekin eta Visesa-rekin elkarlanean.
- Egoera kaskarrean eta hutsik dauden eraikin zaharrak eraistea eta orube horietan etxebizitza erabilerako eraikin berriak eraikitzea.
- HAPOan Etxebizitza erabilera edo kalifikazioa duten lurzoru edo eremu berriak gehitzea eta dagoeneko etxebizitza erabilera aitortua duten lurzoruetan, etxebizitza kopuru handiagoa eraikitzea baimentzea.

b) Alokairuen prezioak mugatzea

Azken urteetan Espainiar estatuan eta EAEn onartu diren Etxebizitza legeek, alokairuen merkaturaren eskuhartzeko eta prezioak topatzeko aukera eskaintzen diete Udalei. Horretarako ezinbestekoa izango da gure udalerria "Tenkatutako eremu" edo "Zona tensionada" gisa izendatzea. Izendapen hori eskuratzeko, zenbait adierazle hartzen dira kontutan eta une honetan Amasa-Villabonak ez ditu Eusko Jaurlaritzak ezarritako baldintzak betetzen. Hau ulergaitza egiten da gure udalerriko alokairuen merkatuaren ezaugarriak kontuan hartuta, izan ere, alokairu eskaintza oso txikia dugu eta prezioak izugarri garestiak dira. Alokairuen merkatu "beltza" ez da kontuan hartzen adierazle horietan eta agian horrek azal dezake tenkatutako eremu izendatzeko baldintzen betetze eza.

d) Amasa-Villabonako etxebizitza-parkea, gaur egungo bizikidetza unitateen tamainara egokitzea

Gaur egungo bizikidetza unitateek ez dute zer ikusirik XX. mendearen erdialdeko edo 1970eko hamarkadetakoarekin. Duela hamarkada batzuk familia eredu tradizionala zen nagusi eta batzaz besteko seme alaba kopurua oraingoa baina askoz ere handiagoa zen. Duela 50 urte oso ohikoa zen etxebizitza bakar batean 6-7 pertsona bizitzea eta ondorioz, garai hartan eraikitako etxebizitza askok, metro karratu erabilgarri asko izaten zituzten. Hau oso agerikoa da Villabonako kale Nagusian eta kale Berriko eraikin zaharrenetan.

Gaur egungo bizikidetza unitateak aldiz, nabarmen txikiagoak dira orohar. Gaur egun oso ohikoa da pertsona bakarrak, bik edo hiruk osatutako bizikidetza unitateak izatea eta egoera horrek tamaina txikiagoko etxebizitzak eskatzen ditu.

Eboluzio horrek, biztanleria berbera izanik ere, gure herrian bizikidetza unitate dezente gehiago egotea ekarri du eta hein batean horrek etxebizitza eskariaren igoera azaltzen du.

Beraz, etxebizitza eskaintza berriak planifikatzen direnean, elementu hau derrigorrez kontuan hartu beharra dago eta tamaina txikiko etxebizitzak (logela bakarra edo bi logelako pisuen) eskaintza nabarmen handitu beharko da. Horrekin batera, etxebizitza oso handiak zatitzeko aukera egotea ere aztertu beharko litzateke, beti ere ondo araututa eta baldintza jakin batzuk ezarrita.

3.- EKINTZA PLANA

Etxebizitza hutsak merkaturatzeko eta lehentasunez Eusko Jaurlaritzaren *Bizigune* alokairuen programan txertatzeko neurriak:

1. Udalaren eta Alokabideren arteko Lankidetza Hitzarmena, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko *Bizigune* eta *ASAP* programen bidez.

Lankidetza Hitzarmen honen bidez Amasa-Villabonako Udalak, udalerrirako etxebizitza hutsen programen kudeaketa sustatu eta indartzeko, hainbat konpromiso hartzen ditu. Zehazki honako konpromisoak hartu ditu Udalak:

- Interesa duten pertsonen BIZIGUNE eta ASAP programen eduki eta baldintzen inguruko informazioa eskaintzea.
- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak eta Alokabidek igorritako eskaera inprimakiak jabeei eskaintzea.
- Udalerrian kokatutako etxebizitza hutsen onarpen prozedurak jabeekin hastea bilera informatibo baten bidez.
- Udalerriko etxebizitza eskatzaileei sarbide baldintza eta esleipen sistemen inguruan informazioa eskaini, eta hauek Etxebide Euskal Etxebizitza Zerbitzuan izen ematea sustatzea.
- ASAP programari lotutako etxebizitza eskatzaileei informazioa eskaini eta programa honetako etxebizitzetara sarbidea erraztea.
- Alokabideko arlo sozial eta udalaren zerbitzu sozialen arteko esku-hartze koordinatua erraztea, izaera prebentibo zein berehalako esku-hartze izaera duten harrera sozialeko bitartekoak eskaintzea eskatzen duten esleipendun edo maizterrak dauden egoeretarako.
- Sailarekin eta Alokabiderekin koordinazio iraunkorra mantentzea.

Aipatutako konpromiso hauek bete eta etxebizitza hutsen jabeei begirako informazio kanpaina eraginkor bat martxan jartzeko, Udalak 15.000 euroko partida ekonomikoa ezarri du 2025eko Udal aurrekontuan.

*ERANTSITAKO DOKUMENTUA I:

- *Amasa-Villabonako Udalaren eta Alokabide S.A.-ren arteko Lankidetza Akordioa. 2024ko otsailean sinatua.*

2. Ogasun arloko neurriak.

Udalak, bere eskumenen artean dituen zerga eta tasak erabiliko ditu, Ordenantza Fiskaletan aldaketak planteatzeko, beti ere etxebizitza hutsei karga fiskala handitzeko eta pizgarrien bidez etxebizitzak merkatura atera daitezen sustatzeko.

Hauek dira Udalak hartuko dituen neurriak eta Ordenantza Fiskaletan isladatuko direnak:

Etxebizitza hutsei eragiten dien neurri fiskalak:

- Hutsik dauden etxebizitzetako OHZ erretegia aplikatuko zaie %150era arte.
- Eusko Jaurlaritzaren *Bizigune* programa edo antzekotan dauden etxebizitzetako OHZ zergaren %99ko hobaria aplikatuko zaie, gutxienez 6 urtetan.

Bestelako neurri fiskalak (hobariak OHZ eta EOIZ zergetan):

- Babes publikoko etxebizitza berriak, OHZ zergaren %50eko hobaria lehen 3 urtetan.
- Eguzki energiaren aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instalatuta dituzten ondasun higiezineterako OHZ zergaren %50eko hobaria.
- Eraikuntza, instalazio edo obretan eguzki energiaren aprobetxamendu termiko edo elektrikoa ahalbidetzen duten sistemak ezartzen badira, %95eko hobaria EOIZ zergaren.
- Eraikuntza, instalazio edo obrek pertsona ezinduen irisgarritasun eta habitagarritasun baldintzak errazten dituztenean, %90eko hobaria EOIZ zergaren.
- BPO eraikuntzak eraikitzeko obretan, EOIZ zergaren %50eko hobaria.

3. Kanona etxebizitza hutsei.

EAEko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 57. artikulua eta 149/2021 dekretuak arautzen dute hutsik dauden etxebizitzetako kanona ezartzeko prozedura.

149/2021 Dekretuak jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko eta dagokion erregistro autonomikoan inskribatzeko administrazio-prozedura arautzen du, bai eta jenderik gabeko etxebizitzetako ezarritako kanona eta etxebizitza horien alokairua sustatzeko neurriak ere, etxebizitza horiek bizitegi-erabilera okupatzea sustatzeko.

Jenderik gabeko etxebizitza edo etxebizitza hutsa deklaratzeko

Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitzak jenderik gabekotzat jo ahal izango dira, baldin eta etxebizitza bizitegi-erabilerarako okupatua izan daitekeen egunetik bi urte baino gehiagoz jarraian hutsik badaude, gutxieneko bizigarritasun-baldintzetan, non eta etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik ez dagoen.

Eraikuntza berriko etxebizitzaren kasuan, edo birgaitzeko edo egokitzeko beharrezko prozesuen pean dauden etxebizitzaren kasuan, jenderik gabekotzat jo ahal izango dira, egikaritze-egoerak ahalbidetzen duenean etxebizitza horiek benetan okupatzeko legezko baimenak lortzea; eta lehen okupazioko edo erabilerako nahitaezko lizentzia duten etxebizitzaren kasuan, lizentzia eman dela jakinarazten den egunetik aurrera bizitzeko moduan daudela ulertuko da.

Era berean, Udalak etxebizitzaren desokupazio iraunkorra eta jarraitua egiaztatu ahal izateko hainbat baliabide erabili ahal izango ditu: biztanleen erroldako eta beste erregistro publiko batzuetako datuak eta uraren, gasaren edota elektrizitatearen kontsumo datuak. Azken kontsumo datu hauek anormalki txikiak izan behar dira: pertsona bakoitzeko uraren, elektrizitatearen edo gasaren urteko batez besteko kontsumoaren herena.

Etxebizitzaren desokupazioa justifikatzeko arrazoiak:

— Bigarren bizilekuko etxebizitzak; titulartasun bereko etxebizitzatzat hartzen dira, eta ez dira etxebizitza nagusi gisa erabiltzen, aldizka edo aldi baterako egonaldietan baizik. Etxebizitza hutsik dagoela justifikatzen duen arrazoi hori titulartasun bereko etxebizitza bati baino ez zaio aplikatuko.

— Lan-, osasun-, mendetasun- edo gizarte-larrialdiko arrazoiengatik etxetik aldatzeak eragindako aldi baterako desokupazioak, eta antzeko egoera pertsonalak.

— Gutxienez hiru hilabetez merkatuko prezioetan saltzeko edo alokatzeko eskainitako etxebizitzak.

— Etxebizitza behar duten kolektibo jakin batzuen (batez ere aldi baterakoak) bizitegi-erabilerako premiak asetzerantz bideratutako irabazi-asmorik gabeko erakundeei dagozkien etxebizitzak edo erabilera-eskubidea dutenak, hala nola etorkinak, tratatu txarrak jasaten dituzten emakumeak edo desgaituak.

— Hutsik dauden etxebizitzak, baldin eta horien titularrek alokairu-erregimeneko kudeaketa laga badiete etxebizitza-arloko eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan. Era berean, etxebizitza horiek etxebizitza libreak alokatzeko merkatuko bitartekaritza-programa publikoei atxikitzea ere

desokupazioaren arrazoi justifikatutzat joko da, titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuen merkatuan arrazoizko prezioan sar daitezen errazteko.

— Etxebizitza erabiltzea eragozten duten birgaitze- edo egokitze-obrak egitea.

— Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzak edo bizitegi-erabilera eragozten duen baldintzetan daudenak.

Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa

Dekretuak etxebizitza bat hutsik dagoela deklaratzeko jarraitu beharreko prozedura arautzen du. Honako pausu hauek jasotzen ditu: Udalak aldez aurretik ikuskapen eta ikerketa jardura egin ondoren prozedura ofizioz hastea, interesdunei alegazioak eta frogabideak aurkezteko epea ematea eta prozesuaren ebazpena. Prozedurari hasiera ematen zaionetik, Udalak ebazpena argitaratu arte, gehienez 6 hilabete igaro daitezke.

Urteko kanona

Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona aparteko zerga-karga bat da eta beste zerga batzuekin bateragarria izango da, baita etxebizitza hutsei ezartzen zaien OHZ zergaren errekararekin ere.

Udalak kudeatuko du bere ezarpena, likidazioa eta diru-bilketa. Beraz, Amasa-Villabonako Udalbatzak erabakiko du Kanon honen onarpena eta ezarpena, eta Udaleko Ogasun sailak, Hirigintza sailarekin elkarlanean kudeatuko du.

Kanonaren ezarpenaren lehen urtean, 10 euroko zenbatekoa likidatuko da hutsik dagoen etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko. Ondoren, % 10 handituko da etxebizitza hutsaren aitorpenak indarrean dirauen urte bakoitzeko. Hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa (30 euro metro koadro erabilgarriko) izan daiteke gehienez ere eta zenbateko horri eutsiko zaio jenderik gabeko etxebizitzaren aitorpena ezeztatzen den arte.

4. Etxebizitzak birgaitzeko Udal-Dirulaguntza lerro berria

Amasa-Villabonako Udalak dirulaguntza lerro berri bat zabalduko du, hutsik dauden etxebizitzetan eta era berean Alokabidek *Bizigune* edo *ASAP* programetan txertatzeko bizigarritasun baldintzak betetzeko edota eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria lortzeko egin beharreko obrak diruz laguntzeko. Beraz, dirulaguntza hau lotuta egongo da onuraduna izango den etxebizitza alokairu sozialeko programa batean sartzearekin.

Dirulaguntza eskuratzeko baldintzak:

- Etxebizitza Amasa-Villabonako udalerrian kokatuta egotea.
- Eskaera egiteko unean, jabeek egunean eduki beharko dituzte Villabonako Udalarekin dituzten zerga betebeharrak guztiak.
- *Bizigune* edo *ASAP* programetan sartuta egon beharko dute.
- Etxebizitza gutxienez 3 urtez alokatzeko konpromisoa.

Onuradunak:

Dirulaguntza hau jaso ahal izango dute beren etxebizitza hutsa Bizigune edo ASAP programetan sartzen duten eta programa horietan sartu ahal izateko beharrezkoak diren obrak egiten dituzten jabeak.

Dirulaguntza jaso dezaketen jarduketak:

Diruz lagunduko diren jarduerak dira obrak egitea edota ekipamenduak erostea edota eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria egitea. Eskaera egin ondoren, udal teknikariak emango du horri buruzko txostena, eta Hirigintza saileko ordezkariak ebatziko du dirulaguntza ematea, hori guztia oinarri hauetan aurreikusitako baldintzak bete eta egiaztatu eta gero.

Lanak bukatu edota hornidurak eskuratu edota eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria egin ondoren, eta dirulaguntzaren oinarrietan aurreikusitako izapideak egin eta gero ordainduko da dirulaguntza.

*ERANTSITAKO DOKUMENTUA II:

- *VILLABONAN ALOKAIRU SOZIALA SUSTATZEKO ETXEBIZITZA HUTSETAKO OBRETARAKO DIRULAGUNTZAK. OINARRI ESPEZIFIKOAK.*

5. Villabona “Tentsio handiko etxebizitza eremu” izendatzeko eskaera egitea, alokairuen prezioak mugatu ahal izateko.

Lehenik eta behin, Villabona tentsio handiko etxebizitza eremu izendatzeko prozedura abiatuko du Udalak. Horretarako, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari aurkeztu beharreko dokumentazio eta memoriak osatu beharko ditu Udalak.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak EAEko tentsio eremuei buruzko azterlana argitaratu zuen 2024ko otsailean, eta Villabona ez zen agertu izendapena jasotzeko aukera duten udalerrien artean.

Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean jasota dagoenez, udalerri bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko gutxienez ondorengo bi irizpideetako bat bete behar du:

1. Etxebizitzen alokairu edo erosketa prezioen azken bost urteetako hazkundea, erkidegoko KPI metatua baino hiru puntu altuagoa izatea

2. Hipoteka/alokairu eta oinarritzko hornidura gastuek familien batez besteko errentaren %30 gainditzea.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak gune tentsionatuen txostenean emandako datuen arabera, azken bost urteotako alokairuaren batez bestekoa %15,24 igo da Villabonan: 2017an 549,3 eurokoa zen, eta 2022ko datua 633 eurokoa da. Beraz, Villabonak ez du irizpide hau betetzen, igoera ez baita Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ezarritako %17ra heltzen.

Errentari lotutako irizpideari dagokionez, 2021eko diru-sarreraren batez bestekoa 37.358 eurokoa zen Villabonan, alokairuen prezioaren batz bestekoa 614,7 eurokoa, eta etxebizitza kargak %28,03koa. Datu hauek ere, ez dituzte betetzen Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ezarritako irizpideak (familien etxebizitza-kargak %30a gainditzea).

Ondorioz, egoera honetan gaur gaurkoz eta momentuz, Villabonak ez ditu baldintzak betetzen tentsio handiko etxebizitza eremu izateko.

Hala ere Udalak ez dio muzin egingo Villabona noizbait tentsio handiko etxebizitza eremuan sartzeko helburuari. Udalaren iritziz, ezarritako irizpideek ez dute gure udalerriak etxebizitza alorrean bizi duen errealitate gordina behar bezala islatzen eta Udalaren ustez beharrezkoa da Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak irizpide horien berrikuspen bat egitea.

Izan ere, gure udalerria tentsio handiko gune izendatzeko eskaera egin eta onartzen bada, Udalak tresna garrantzitsuak izango ditu eskura, etxebizitza merkatuan eragiteko. Besteak beste, une horretatik aurrera Udalak alokairuaren prezioak izozteko aukera izango luke.

6. Merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeko Udal-Ordenantza berria

Ordenantza honen helburu nagusia Amasa-Villabonako etxebizitza parkea eta ondorioz etxebizitza eskaintza, handitzea izango da.

Zoritzarrez, gaur egun Villabonako hainbat auzotan kokatzen diren merkataritza lokal ugari (zonalde batzuetan ia denak) jarduerarik gabe aurkitzen dira eta aurreikuspen guztien arabera ia ezinezkoa izango da eremu horietan txikizkako merkataritza jarduera berriak martxan jartzea. Egoera hau ematen da Txermin, Arroa, Altzin, Larrea edota Etxeondo auzoetan.

Villabonako erdigunean (batez ere Kale Berriaren gehiengoan eta Kale Nagusian) kokatzen diren merkataritza lokalak ordea, bere horretan mantenduko dira jarduera ekonomikoak erakarri eta bertan garatzeko helburuari muzin egin gabe.

Beraz, Udal-Ordenantza berri hau Villabonako auzo eta eremu zehatz batzuetan kokatzen diren merkataritza-erabilerako lokalak etxebizitza bihurtzeko baldintzak, eskakizunak eta prozedura arautuko dituen araubidea izango da.

Ordenantza honen aplikazioa dela medio, merkataritza lokal izatetik etxebizitza erabilera izatera igaroko diren higiezinaren erregimen juridikoari dagokionez, garrantzitsua da azpimarratzea etxebizitza horiek babes publikoko etxebizitzak (*Udal Etxebizitza Tasatuak*) izango direla. Ondorioz Villabonako Udalak indarrean duen Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzaren ezarritako erregimenari lotuta egongo dira eta kalifikazio horri ezingo zaio inolaz ere uko egin.

*ERANTSITAKO DOKUMENTUA III:

- Merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza. Testu bategina.

7. Landa eremuetan lurzoru ez urbanizagarrietan dauden eraikinetan bereizketak (segregazioak) egin eta etxebizitza gehiago ateratzeko aukerari ateak zabaltzea.

Neurri honen helburua dagoeneko eraikita dauden etxe eta baserriek etxebizitza funtzioa betetzea eta udalerriko nekazal eremuetako etxebizitza eskaintza handitzea izango da.

Izan ere, nekazal eremuan gero eta ohikoagoa da baserrietan adineko pertsonak geratzea, kasu askotan bakarrik, azalera oso handiko etxebizitzetan. Aldi berean egungo merkatu globalean, nabarmena da garai batean baserrietan garatzen ziren nekazaritza eta abeltzantza jarduera txiki eta familiarrak ez direla bideragarriak eta ondorioz garai batean ikutilu, oilategi edo belar biltegi funtzioa betetzen zuten eraikitako espazio ugari daude inolako erabilerarik gabe.

Egoera honetan, eta gaur egun dugun etxebizitza eskaintza oso txikia kontuan izanik, positiboa litzateke landa eremuetan eraikin berririk altxatu beharrik gabe, etxebizitza eskaintza handitzeko aukera izatea.

Helburu hau lortzeko bi metodologia ezberdin egon daitezke Udalaren eskuetan:

1. HAPOan aldaketa eginda.
2. Udal Ordenantza espezifiko baten bidez. "Lurzoru ez urbanizagarrian dauden baserrietako etxebizitza kopuruaren aldaketak arautzeko Ordenantza" bat onartuz.

Udalak bi aukera hauetatik azkarrena eta eraginkorrena dena erabiliko du.

Bestalde, Villabonako hiri-eremuan aurkitzen diren 150 metro karratu erabilgarri baino gehiago dituzten etxebizitza higiezinak ere zatitu eta beste etxebizitza bat sortzeko aukera ere kontuan hartuko da. Izan ere, azalera handiko etxebizitza

hauek kale Nagusian eta Berrian kokatzen dira gehienbat eta gaur egungo bizikidetza unitateen tamaina kontuan izanik, zentzuzkoa da etxe handi hauek ere banatzeko aukera izatea, beti ere hainbat baldintza betetzen badira.

8. HAPOak ezartzen dituen lurzoru urbanizagarri guztiak indarrean sartzea, uholde arriskuaren ondorioz gaur egun duten blokeoa gaindituz.

Amasa-Villabonako HAPOak etxebizitza erabilerarako hainbat eremu edo lurzoru urbanizagarri eta eremu horietan eraikiko liratekeen etxebizitza kopuruak jasotzen ditu. Honakoak dira:

	BOE	PTE	EL	E. guztira
AIU.2. Txermin 2	49	21	-	70
AIU.5. Sacem	70	70	210	350
AIU.7. Elizalde	25	16	26	67
AIU.9. Otsabi	43	28	71	142
Guztizko partziala	187	135	307	-
E. babestea / E. librea	322		307	
GUZTIRA	629			

Horietatik garrantzitsuena SACEM eremua da zalantzarik gabe, etxebizitza kopuruaren erdia baino gehiago bertan kokatuko lirateke eta.

Afera da, Konfederazio Hidrografikoak HAPOaren eremu ugariri ez diela oniritzirik eman (ez dute aldeko txostenik) uholde arriskuen neurketek ematen dituzten emaitzengatik. Hori dela eta, une honetan ezinezkoa da lurzoru urbanizagarri horietan eremuak urbanizatzea eta etxebizitzak eraikitzea.

Ondorioz, Udalak kanpo kontratazio baten bidez (esleipen prozesua amaitzeaz da) araudi urbanistikoan adituak diren teknikari talde bat kontratatzea erabaki du uholde arriskuagatik HAPOan blokeatuta aurkitzen diren eremuak desblokeatzeko helburuarekin.

Helburu hau erdiestea funtsezkoa izango da Amasa-Villabonako etorkizuneko hiri-garapena gauzatzeko.

*ERANTSITAKO DOKUMENTUA IV:

- Udalak sinatutako kontratua HAPOaren berrikuspena egiteko eta uholde arriskuagatik blokeatuta dauden eremuetako araudia indarrean sartzeko.

9. Udalak egoera kaskarrean aurkitzen diren eraikinak eskuratzeko inbertsioak egitea, orube horietan babestutako etxebizitza berriak eraikitzeko.

Villabonako erdigunean, batez ere Kale Nagusian, egoera kaskarrean dauden eta bizigarritasun baldintza minimoak betetzen ez dituzten eraikin gutxi batzuk existitzen dira. Gaur egun eraikin hauek ez dute beren funtzioa betetzen eta horrez gain inguruari itsura narriatua ematen diote.

Egoera horretan aurkitzen dira Kale Nagusia 3, 5 eta 7 zenbakietako eraikinak eta azken hamarkadetan modu ia naturalean eman den Villabonako hirigune historikoaren eraberritze eta birgaitze prozesuan, zaharkituta geratu diren azken eraikin aipagarriak dira.



Villabonan dagoen lurzoru falta nabarmena dela medio, onartezina da herriaren erdigunean horrelako egoera penagarrian dauden eraikinak egotea eta Udalaren eskuhartzea ezinbestekotzat hartzen da.

Horrela, Udalak eraikin hauek bereganatzeko ahalegina egin dezake, eraitsi eta ondoren orube horietan babestutako etxebizitzak eraikitzeko helburuarekin. Inbertsio publiko garrantzitsu bat litzateke, baina helburuak justifikatuko lukeena.

10. Babestutako etxebizitza berrien sustapenak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza sailarekin eta Visesa alokairuko etxebizitza babestua sustatzeko sozietate publikoarekin elkarlanean.

Udalak bere eskuetan dituen etxebizitza erabilerarako lurzoru urbanizagarri guztiak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza sailari lagatzeko prestutasun osoa

agertzen du, beti ere lurzoru horietan arrazoizko epeetan Udalak eta Etxebizitza sailak aurrez adostutako babestutako etxebizitzarako eraikinak egin daitezzen.

Norabide horretan, Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza sailarekin elkarlanean, gure udalerriak eskaintzen dituen aukera guztiak sailkatu eta aztertuko ditu banan-banan.

Udalak ez du baztertzen HAPOa aldatzea etxebizitza erabilerarako lurzoru urbanizagarri berriak kalifikatzeko, baina aldaketa hori gauzatzeko izapideak iraupen luzea izaten duenez, gaur egun ditugun lurzoruei heldzea lehenesten du.

Garrantzitsua izango da bi erakundeen arteko elkarlana erritmo egokian garatzea, ahal den neurrian egin beharreko kudeaketak azkartuz eta bidean suerta daitezkeen traba burokratikoak gaindituz. Izan ere, gai honek premia du eta erakundeetatik eman beharreko erantzuna ezin da urte luzez atzeratu, horrek zalantzarik gabe goeraren okertzea ekarriko lukeelako.

11. Etxegabetzeen aurkako protokoloaren aplikazioa.

Villabonako Udalak 2016. urtean onartu zuen "Etxegabetzeak saihesteko jarduera-protokoloa" eta bertan ezarritako prozedurak indarrean egoten jarraitzen du une honetan.

Jarduera protokolo hau Villabonako udalerrian gerta daitezkeen etxegabetzeak saihesteko egokia dela baloratzen da eta ondorioz, bere horretan mantenduko da. Udal honentzat guztiz bidegabea, gizalegearen aurkakoa eta onartezina da pertsona bat, pertsona talde bat edo familia bat bere etxetik kaleratzea, inolako etxebizitza alternatibarik eduki gabe eta ondorioz Udalak bere eskuetan dagoen guztia egingo du udalerri honetan egoera hori sekula eman ez dadin. Helburu horretarako tresna edo baliabiderik eraginkorra izateko bokazioarekin sortu zen Etxegabetzeak saihesteko jarduera-protokoloa.

Garrantzitsua izango da jarduera protokolo hau berriro ere kaxoitik atera eta Udaleko sailen artean partekatzea, batez ere Gizarte Zerbitzuak, Hirigintza eta Udaltzaingoa sailen artean. Funtsezkoa izango da sail hauetako udal langileak protokolo hau ondo ezagutzea, uneoro kontuan izatea eta horrela suertatuko balitz, aplikatzeko garaian sail ezberdin hauen arteko koordinazio on batekin egitea.

*ERANTSITAKO DOKUMENTUA V:

- ETXEGABETZEAK SAIHESTEKO JARDUERA-PROTOKOLOA VILLABONAKO UDALA, 2016.

