

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

12/2026 Foru Dekretua, martxoaren 31koa, Foru Gobernu Kontseiluarena. Onestea toki erakundei alokairu sozial eta/edo babesturako eta gazteen emantzipaziorako etxebizitzak erosteko eta birgaitzeko ematen dizkien dirulaguntzen oinarri arautzaile orokorrak

Azken urteotan etxebizitzaren prezioek gora egin dute, batez ere, eskaria gehiago hazi delako ehunekotan, merkatuko eskaintzaren igoeraren aldean. Hori guztia, bai alokairuen merkatuan, bai etxebizitza erosteko merkatuan. Prezio indize handiago horrek zaildu egiten dio biztanleriaren zati bati etxebizitza eskuratzea, besteak beste, gazteei eta errenta eta aurrezteko gaitasun txikia dutenei. Beraz, gizarteari modu asimetrikoan eragiten dion fenomeno da.

Arabako Foru Aldundiak 2025eko abenduan egindako azken azterlan demoskopikoaren arabera, etxebizitza da Arabako herritarren kezka nagusia. Pertzepzio horrek, edozein azterketa soziologikori datxekion osagai subjektiboaz gain, etxebizitza merkatuko prezioen igoeran du oinarria.

Prezioen politika antiziklikoak egitea da etxebizitzaren arloko esku hartze publikoaren justifikazio nagusietako bat. Horretarako, funtsezkoa da etxebizitza publikoen stock esanguratsua sortzea, bai jabetza erregimenean (adibidez, azalera eskubide batena), bai, batez ere, alokairu erregimenean (etxebizitza zein zuzkidura biziokiak). Azken aukera hori eraginkorragoa da prezioei eusteko etxebizitza merkatuaren testuinguru inflazionistetan, txandaketa periodo txikiagoa dutelako.

Horrela, programa honek Arabako udalerrri txiki eta ertainetako etxebizitza eskaintza handitu nahi du, birgaitzearen bidez eta ondoren alokairu sozial edo babestura zuzenduz. Ikuspegi ekonomikotik, etxebizitzarako irispidean eragin positibo handiena duten neurrien artean alokairu publikoa eta/edo babestura dago; izan ere, aipatu den bezala, erabilgarri dauden etxebizitzaren kopurua handituta eta alokairuaren prezioa murriztuta, eskaintza handitu egiten da.

Onesten den araudiak proportzionaltasun printzipioa betetzen du, lortu nahi diren helburuak lortzeko ezinbestekoa den erregulazioa jasotzen baitu. Aldi berean, segurtasun juridikoaren printzipioa ere betetzen da, era horretako dirulaguntzak emateko prozedura arautzen duen arau esparrua ezartzen baita horrela.

Era berean, programa idazteko, kontuan hartu da Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarrirako martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoan eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legearen testu bategina onesten duen martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuan jasotako arau esparrua.

Foru dekretu hau egiteko kontuan hartu dira arauen kalitatearen eta erregulazio onaren printzipioak, Arabako Foru Aldundiaren xedapen orokorrak egiteko prozedura onesten duen otsailaren 28ko 6/2023 Foru Dekretuaren 3.2 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Arabako Foru Aldundiaren Gobernuari, Antolaketa eta Araubide Juridikoari buruzko martxoaren 15eko 10/2023 Foru Arauaren 24.5 artikulua xedatzen duenez, foru diputatuei dagokie Foru Gobernu Kontseiluari proposatzea beren sailari esleitutako gaiei buruzko foru dekretuak onets ditzala.

Horregatik, Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren proposamenez, eta Foru Gobernu Kontseiluak gaur egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Onestea Lurralde Orekaren Zuzendaritzak toki erakundeei alokairu sozial eta/edo babesturako eta gazteen emantzipaziorako etxebizitzak erosteko eta birgaitzeko ematen dizkien dirulaguntzen oinarri arautzaile orokorrak.

Oinarri horiek foru dekretu honen eranskinean jasotzen dira.

Bigarrena. Argitara ematea Foru dekretu hau ALHAOn.

Azken xedapena. Foru dekretu hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko martxoaren 31

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatua

LAURA PÉREZ BORINAGA

Lurralde Orekaren zuzendaria

JAVIER GORBEÑA GARCÍA

ERANSKINA

Lurralde Orekaren Zuzendaritzak toki erakundeei alokairu sozial eta/edo babesturako eta gazteen emantzipaziorako etxebizitzak erosteko eta birgaitzeko ematen dizkien dirulaguntzen oinarri arautzaile orokorrak

1. Xedea

Dirulaguntzaren xedea da toki erakundeei finantzaketa ematea gazteen emantzipaziorako etxebizitzak edo beste higiezin batzuk erosteko eta birgaitzeko, alokairu sozialeko edo babestuko araubideko etxebizitzetarako erabil ditzaten.

2. Dirulaguntza lerroak

Urteko deialdiak zehaztuko ditu dirulaguntza lerroak eta helburua izango da etxebizitzak eta/edo zuzkidura bizitokiak eskuratzea eta birgaitzea.

Helburua, bai erositako higiezin zein birgaitutakoena, alokairu soziala eta/edo babestua eta gazteen emantzipazioa izan beharko da, deialdi bakoitzaren definizioaren arabera.

Alokairua bitartekaritza publikoaren bidez egin beharko da beti.

3. Diruz lagun daitezkeen jarduketak

Diruz lagun daitezkeenak izango dira eta, beraz, ondorengo deialdien kontura finantzatu ahal izango dira, deialdi bakoitzean zehaztuko diren koefizienteekin:

Higiezinak erosteari dagokionez:

a) Etxebizitzak edo beste higiezin batzuk erostea, baldin eta azken erabilera oinarri hauek babesten dutenen artekoa bada.

b) Notario gastuak eta erregistroan inskribatzeko gastuak, banantze eta elkartzeko gastuak barne.

Urteko deialdi bakoitzean zehazten diren gainerako lerroetarako:

- a) Birgaitze proiektuak gauzatu aurreko jarduketekin lotutako ordainsari teknikoak; besteak beste, proiektu eta azterlan geoteknikoak eta arkeologikoak idaztea.
- b) Birgaitzearen gauzatze materiala, urbanizazio jarduketak barne.
- c) Proiektua gauzatzeko zuzendaritza teknikoa, segurtasunaren eta osasunaren koordinazioa eta hondakinen kudeaketa.

Diruz lagundu ahal izango dira honako tipologia hauetan sailkatzen diren birgaitze jarduera guztiak:

1. Etxebizitzetan birgaitze integral kontserbatzailea aurreikusten duten esku hartzeak:

- a) Fatxaden eta estalkien egitura egokitzeko eta/edo birgaitzeko obrak.
- b) Bizigarritasuna egokitzeko eta/edo akaberak egiteko barneko obrak.

2. Etxebizitzak partzialki birgaitzea edo eraberritzea aurreikusten duten esku hartzeak:

- a) Fatxaden eta estalkien egitura egokitzeko eta/edo birgaitzeko obrak.
- b) Bizigarritasuna egokitzeko eta/edo akaberak egiteko barneko obrak.

Nolanahi ere, erakunde onuradunek birgaitu beharreko etxebizitzaren gaineko erabilera edo gozamen eskubideen jabe edo titular izan beharko dute, eta birgaitze jarduketek indarrean dagoen hirigintza legeria bete beharko dute.

Urtez urteko deialdian zehaztuko dira babespeko obrek bete behar dituzten baldintzak.

4. Diruz lagundu daitezkeen inbertsioak eta gastuak eta baldintza gehigarriak

1. Diruz laguntzeko moduko gastuak izango dira, soilik, diruz lagundutako jarduketaren izaera nabarmena dutenak eta behar-beharrezkoak direnak; bai eta BEZa ere, toki erakunde onuradunak berreskuratu ezin badu.

2. Oinarri hauetan arautzen diren dirulaguntzak bateragarriak dira xede bererako beste administrazio edo erakunde publiko zein erakunde pribatu batzuek (estatukoek, Europar Batasunekoek zein nazioartekoek) ematen dituzten dirulaguntzekin, laguntzekin, sarrerekin eta baliabideekin.

3. Dirulaguntzaren zenbatekoa, bakarrik edo beste dirulaguntza zein diru sarrera batzuekin batera, ezin da izan jarduketaren kostua baino handiagoa.

4. Erakunde onuradunek diruz lagundutako jarduketak behar bezala eta erabat gauzatzeko behar diren izapide guztiak egin behar dituzte eta behar diren baimen guztiak lortu behar dituzte, lanak hasten direnetik behin betiko jaso arte.

5. Berdintasunaren arloko araudia betetzea

Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testu bategina onesten duen martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuaren 3. artikulua arabera, hauek dira emakumeen eta gizonen berdintasunaren arloan EAEko botere publikoen jardura gidatu eta bideratu behar duten printzipio orokorrak: tratu berdintasuna; aukera berdintasuna; dibertsitatea eta desberdintasuna errespetatzea; genero ikuspegia txertatzea; ekintza positiboa; sexuaren araberako rolak eta estereotipoak desagerraztea; ordezkaritza orekatua eta koordinazioa eta lankidetzak.

Halaber, lege beraren 50. artikuluan jasotzen denez, hartu beharreko neurriak hartuko dira ingurumen, lurralde antolamendu, hirigintza, etxebizitza, garraio eta landa ingurunearen politikan eta programetan txertatuko dela bermatzeko; gainera, besteak beste, honako gai hauek hartu behar dira kontuan: pertsonen segurtasuna; etxeko lanak egin eta pertsonak zaintzea erraztea, bai eta bizitza pertsonala, familia eta lana uztartzea erraztea ere, eta politika eta programa horiek diseinatu eta gauzatzeko emakumeen parte hartze handiagoa sustatzea.

Bat etorri Emakumeen eta gizonen berdintasun eraginkorrerako 3/2007 Lege Organikoaren 31.1 artikuluan hiri politikei, lurralde antolamenduari eta etxebizitzari dagokionez xedatutakoarekin, Administrazio publikoetako politika eta planek, etxebizitzarako irizpidearen arloan, emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna eragingarria izateko neurriak barneratuko dituzte.

Diruz lagundutako jarduketak gauzatzeko administrazio kontratuak egiten direnean, Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testu bategina onesten duen martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuaren 22. artikulua aplikatuko da. Ondorioz, kontratua betetzeko baldintzen artean enpresa adjudikaziodunak izango duen betebeharrak hau jasoko da: prestazioa ematean, emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko neurriak aplikatzea; hori guztiori, kontratuen legedia betetzeko eta, betiere, organo eskudunak kontratazio mota edo ezaugarri horri halako neurria aplikatu behar zaiola xedatu badu.

6. Euskararen erabilerari buruzko araudia betetzea

Halaber, bat etorri euskararen erabilera normalizatzeko azaroaren 24ko 10/1982 oinarriko Legeak ezarritakoarekin, toki erakundeek bi hizkuntza ofizialen tratamendu eta erabilera egokiak bermatu beharko dituzte, organo eskudunak uste badu kontratuaren xedeak hala eskatzen duela.

7. Baliabide ekonomikoak

Kasuan kasuko deialdiek zehaztuko dute oinarri hauen bidez deitutako dirulaguntzak guztira zenbatekoak izango diren eta Arabako Foru Aldundiak une bakoitzean indarrean dituen aurrekontuetan zer aurrekontu partidari egotziko zaizkion.

8. Erakunde onuradunak

Diruz lagundu ahal izango dira 20.000 biztanletik beherako udalek eta udal horietako kontzejuek egiten dituzten jarduketak.

Ezin izango dira erakunde onuradun izan Dirulaguntzen azaroaren 17ko 38/2003 Lege orokorrak IV. tituluan adierazitako arau hausteren bat dela-eta zehatu direnak, ez eta emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko legearen testu bategina onesten duen martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuak eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarrirako martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoak jasotako kasuetan daudenak ere.

9. Dirulaguntzak emateko prozedura. Dirulaguntzen zenbatekoa

Dirulaguntzak norgehiagoka bidez ebatziko dira.

Lurralde Oreka eta Lurralde Antolamendu Saileko zerbitzu teknikoek baloratuko dituzte birgaitze proiektuak, deialdi bakoitzean jasotako balorazio irizpideen arabera.

Diruz lagundu daitekeen gehieneko ehunekoa birgaitze jarduketaren kostuaren arabera kalkulatu da. Jardueraren kostutzat hartuko da lizitazioaren oinarriko aurrekontua gehi onuradunak berreskuratu ezin duen BEZaren ehunekoa.

Toki erakunde onuradunak ebazpenaren jakinarazpena jasotzen duenetik 10 egun balioduneko epean dirulaguntzari idatziz uko egiten ez badio, dirulaguntzaren baldintzak onartzen dituela ulertuko da.

Hornidura agortu ondoren dirulaguntzarik gabe geratzen diren eskaerak poltsa batean sartuko dira puntuazioaren arabera hurrenkeran. Eskatzaile hauek dirulaguntza jasoko dute hasieran banatutako funtsetako batzuk erabiltzen ez badira, hasieran emandako dirulaguntzei uko egin zaielako. Uko egiteak, gehienez ere, bi hilabeteko epean egin beharko dira, dirulaguntza eman dela jakinarazten denetik aurrera.

10. Laguntza emateko irizpideak

Norgehiagoka bidez eman beharreko lerroetarako, deialdiak dagozkion irizpideak ezarriko ditu, ponderazioekin eta kalkulatzeko moduekin batera, kontuan hartuta zer xedatzen duen 23. artikuluan Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako eta Emakumeen aurkako Indarkeria Matxistarik gabeko Bizitzetarako Legearen testu bategina onesten duen martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuak.

11. Ordainketa eta erakunde onuradunak dirulaguntza jasotzerakoan lortu nahi zuen helburua lortu izana justifikatzeko modua eta epea

Dirulaguntza ordaindu baino lehen, oro har, haren xede den jarduera egin dela justifikatu behar da. Hala ere, justifikatu beharreko aurrerakinak egotea jaso ahal izango da urteko deialdian.

Dirulaguntza ordaintzeko, deialdian adierazten den dokumentazioa aurkeztu behar da. Kasuan kasuko deialdian ezarriko da hura aurkezteko gehieneko epea.

Justifikazioak, gutxienez, dokumentu hauek izango ditu:

a) Jarduketak egin izana justifikatzen duen memoria bat aurkeztuko da. Memoria horretan, eskaeran aurkeztutako aurrekontuaren partidak jasoko dira, laguntzaren xede den inbertsioa egiteko kostu hautagarri eta egindako gisa, eta benetako gauzatzearekin alderatuko da.

b) Kasuan kasu, obra ziurtagirien, fakturen edo eskrituren kopia, eta haien banku ordainagirien kopia.

12. Babesletza

Dirulaguntza jaso duen jarduera dela-eta egiten diren argitalpenetan, liburuxketan edo bestelako publizitate modu guztietan Arabako Foru Aldundiko Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Sailak emandako dirulaguntzaren berariazko aipamena egin behar da. Horrez gainera, generoaren ikuspegitik hizkuntza zuzen erabiltzen dela bermatu beharko da, eta informazioa emakume eta gizonei parekidetasunez iristeko mezu eta kanal egokiak erabili beharko dira. Halaber, diruz lagundutako jardueraren zabalkundea eta publizitatea, euskarria edozein dela ere (liburuxkak, kartelak, argitalpenak...), bi hizkuntza ofizialetan egin beharko da, estereotipo eta rol sexistatik gabe.

13. Dirulaguntza itzultzea

Arabako Lurralde Historikoko Dirulaguntzen 11/2016 Foru Arauan, Dirulaguntzen azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorrean eta Dirulaguntzen azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren Arautegia onesten duen uztailaren 21eko 887/2006 Errege Dekretuan ezarritako kasuetan jasotako dirulaguntza itzuli beharko da.

Onetsi den dirulaguntzaren kontura jasotako kopuruen itzulketa zuzenbide publikoko diru sarreratzat joko da eta haren kobrantza Arabako Lurralde Historikoko Aurrekontuei buruzko urtarrilaren 25eko 3/2023 Foru Arau Orokorra II. tituluko I. kapituluaren ezartzen duenarekin bat etorritik egingo da.

Ez-betetze kasuak:

- a. Justifikatzeko betebeharra betetzen ez bada.
- b. Dirulaguntza eskuratzen bada eskatutako baldintzak bete gabe.
- c. Dirulaguntza helburu baterako eskatu eta horretarako erabiltzen ez bada.
- d. Erakunde onuradunak ez baditu betetzen dirulaguntza jasotzeagatik jarritako baldintzak.
- e. Kontrol edo egiaztatze jarduerak oztopatu edo galarazten badira.
- f. Jarduera egiteko behar den baino diru gehiago jasotzen bada. Kasu horretan, jardueraren kostuaren gainetik eskuratutako soberakina itzuli beharko da, bidezko berandutze interesak gehituta.
- g. Ez bada aitortzen xede bererako beste dirulaguntzaren bat jaso dela.

14. Egiaptapena

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko titularrak deialdi hau gauzatzeko egokitzen jotzen dituen ebazpenak emango ditu, dirulaguntza izapidetzen duen unitate organikoaren ekimenez, eta ekintzak abiarazi ahal izango ditu toki erakunde onuradunek emandako datuak egiazkoak direla eta oinarri hauetan araututakoa betetzen dela egiaztatzeko eta horretara behartzeko.

Horretarako, erakunde onuradunek konpromisoa hartzen dute berek egindako jardueri buruz Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Sailak eskatzen dizkien datu eta dokumentu guztiak emateko. Era berean, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailak, Kontuen Epaitegiak edo eskumena duten beste erakunde batzuek eskatzen dieten informazio guztia ere eman beharko dute.

15. Ez-betetzeen mailaketa

Ez-betetzeak mailakatzeko, proportzionaltasun printzipioa aplikatuko da beti, honako hauek kontuan hartuta:

a) Higiezinaren xedea betetzen ez bada, laguntza osorik itzuli beharko da.

b) Ez dira kontuan hartuko deialdi bakoitzean aurreikusitako gauzatze alditik kanpo egindako gastuak, balizko luzapenak barne. Hala ere, dirulaguntzaren azken zenbatekoa kalkulatzeko, dirulaguntzaren xedea bete ondoren, proportzionaltasun printzipioa aplikatuko da aipatutako aldian benetan egindako gastuaren ehunekoaren gainean.

c) Deialdiak mailaketa arauak ezarriko ditu, ez-betetzea gertatzen den kasuetan, emakida irizpideen barruan ebaluatu zen alderdi bati buruzkoa denean.

Ehuneko horiek gorabehera, egin beharreko doikuntzak egin ahal izango dira diruz lagundu daitekeen aurrekontu gauzatua egikaritzearen arabera.

16. Erantzukizunak

Toki erakunde onuradunek beren gain hartzen dute programa edota jarduera egitearen erantzukizuna, bai eta hura garatzeko indarrean dagoen legediak eskatzen dituen baimenak eskatzea ere.

17. Aldaketak

Dirulaguntza emateko kontuan hartu diren baldintzetan aldaketaren bat gertatzeak eta edozein erakunde publiko edo pribaturen xede bererako dirulaguntzak edo laguntzak eskuratzeko dirulaguntza emateko ebazpena aldatzea ekarriko du, baita dirulaguntzaren zati bat itzuli behar izatea ere. Behin dirulaguntza onetsi eta gero, dirulaguntza emateko oinarri izan ziren benetako egoerek dirulaguntza hori aldatu beharra badakarte, eta onuradunaren proposamen arrazoituz, Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko titularrak dirulaguntza alda dezake, dagokion foru aginduaren bidez.

18. Interpretazioa

Oinarri hauen interpretazioaren inguruan sor daitekeen edozein zalantza Aldundiko Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Sailak ebartziko du.

19. Errekurtsoak

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak arautzen dituen kasuetan eta bertan finkatzen den moduan aurkaratu ahal izango dira oinarri hauek eta beren ondoriozko administrazio egintza guztiak.

20. Aplikatu beharreko arautegia

Oinarri hauetan xedatzen ez dena hauek arautuko dute: Arabako Lurralde Historikoko Dirulaguntzen 11/2016 Foru Araua; Dirulaguntzen azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorra; Dirulaguntzen azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren Araudia onesten duen uztailaren 21eko 887/2006 Errege Dekretua; Arabako Lurralde Historikoko Aurrekontuen urtarrilaren 25eko 3/2023 Foru Arau Orokorra; indarrean dagoen Aurrekontua Gauzatzeko Foru Araua; Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legea eta aplikagarri diren gainerako arauak.