

GETARIAKO UDALA

Ordenantza eta esleipen eredurako proposamena

2026ko azaroa

GETARIA UDALA | Getaria Herria Itsaso

01

Aurkezpena



01 · AURKEZPENA

Aurkezpena

Sarrera

Getariako Udalak etxebizitza babestuak esleitzeko ordenantza baten eta esleipen-eredu baten proposamena aurkezten du. Ordenantzak hiru galdera argitu behar ditu: nork eska dezakeen etxebizitza bat, zer talde edo kupotan sartzen den eskaera bakoitza, eta zer puntuazio jasotzen duen kupo horren barruan.

Helburua etxebizitza eskuratzeko desberdintasunak identifikatzea da. Etxebizitzaren egoeraren diagnostikotik abiatuta, udalaren jardunerako kupo- eta baremazio-sistema arrazoitu bat proposatzen da.

Dokumentuak hiru maila bereizten ditu: diagnostikoaren datuak, indarrean dauden arauen esparrua eta eztabaidarako proposamenak.

Zergatik ordenantza bat

Euskadiko etxebizitza publikoen esleipen-sistemak logika soziala eta logika administratiboa uztartzen ditu, eta nahasketa horrek ez du beti bidezko banaketa egiten. Puntuazioa adierazle partzialen batura da, eta bizikidetza-unitatearen argazki fiskala hartzen du ardatz. Horregatik, ohikoak diren kalteberatasun-egoera batzuk, batez ere zaintzarekin eta etxe barruko mendekotasun ekonomikoarekin lotutakoak, ez dira behar bezala islatzen.

Getariako proposamenak ikuspegia aldatzen du: «nork du puntu gehiago?» galdetu ordez, «zein egiturazko desberdintasun zuzendu nahi ditugu lehenik?». Horretarako, ikuspegi soziala eta genero-ikuspegia txertatzen ditu kupoetan eta baremoan, eta premia bereziaren nozioa zabaltzen du.

Gainera, proposamenak parkea mobilizatzeko bide bat irekitzen du: 70 urtetik gorakoentzako kupo berezia. Hurrengo ataletan azaltzen dira diagnostikoaren datuak, arau-esparrua eta neurri horiek zehatz-mehatz.

01 · AURKEZPENA

Bost ideia nagusi

1

Kupo gutxi

Sistemak lau kupo ditu: mugikortasun urria, 35 urtetik beherakoak seme-alabarik gabe, familia monoparentalak/monomarentalak eta kupo orokorra. Kupo gutxiko egiturak kudeaketa arrazionalizatzen du, eta deialdi bakoitzean doitu daiteke.

2

Baremo aberatsagoa

Puntuazioak bost irizpide batzen ditu: diru-sarrerak, kargupeko kideak, erregistroko antzinatasuna, Getariarekiko lotura eta egoera bereziak. Horrela, egoera bakoitza kupo gehiago sortu gabe islatzen da.

3

Sistema bakarra tipologia guztietarako

Babes sozialeko etxebizitzek (BSE) eta etxebizitza tasatuek kupo eta baremo berberak dituzte. Aldatzen direnak diru-sarreren tarteak dira.

4

Gizarte- eta genero-ikuspegia

Premia bereziaren nozioa zabaltzen da, ohiko ikuspegietan aintzat hartzen ez diren egoerak jasotzeko, hala nola indarkeria ekonomikoa edo banantze ondorengo egoerak.

5

Parkearen mobilizazioa

Irisgarritasun-arazoak dituzten eta etxebizitza bat duten 70 urtetik gorako pertsonentzako kupo berezi bat sortzen da. Betiere, aurretik jabegoan zuten etxebizitza hori parke publikoan geratzeko baldintzapean.

02



Etxebizitzaren egoera
Getarian

Etxebizitzaren egoera Getarian

Adierazlea	Datuak
Biztanleria eta etxeak	2.942 biztanle; 1.190 etxe, batez beste 2,47 pertsona etxe bakoitzeko. 377 etxe zeinetan pertsona bakarra bizi den
Emantzipazioa	563 gazteetatik (18–34 urte), 344 emantzipatu gabe (%61,1)
Adinekoak	65 urtetik gorakoak %19,6; 258 etxe zeinetan adineko pertsonak soilik bizi diren (%21,7)
Errenta pertsonala 2022	Emakumeak 17.658 €; gizonak 26.889 €. Emakumeena %34,3 txikiagoa
Alokairua	%22,4ko igoera 2018–2023 aldian (KPIa: %14). 2023ko batez besteko errenta: 768,8 €/hilean
Irisgarritasuna	685 etxebizitza igogailurik gabe (%44,3)
Parke babestua 2025	56 etxebizitza kalifikatuta eta amaituta; beste 93 deskalifikatuta
Etxebideko eskatzaileak (2026ko urtarrila)	247 eskaera, 135 (%54,7) Getarian erroldatuak. 152 erosketa-eskaera eta 95 alokairu-eskaera; 171 kide bakarrekoak

02 · ETXEBIZITZAREN EGOERA GETARIAN

Etxebizitzaren egoera eta marko normatiboa

Getarian 2.942 pertsona bizi dira 1.190 etxeetan. 18 eta 34 urte arteko gazteen %61,1 ez dago emantzipatuta, eta alokairuak %22,4 egin du gora 2018–2023 aldian, KPIak %14 egin duen bitartean.

2.942
pertsona Getarian

%61,1
18–34 urteko gazteak, emantzipatu gabe

%22,4
alokairuaren igoera, 2018–2023 (KPIa: %14)

Marko normatiboa

Getariako Udalak ordenantza bat onetsi dezake etxebizitza babestuak esleitzeko, baina Euskadiko lege-esparruaren barruan. Esparru hori Etxebizitza Legeak (3/2015) eta garapen-arau ugarik osatzen dute, eta ez da erraza ulertzen. Horregatik, ordenantzaren helburu nagusietako bat herritarrei azaltzea da zer baldintza bete behar diren etxebizitza babestu bat eskuratzeko.

Udalak mota guztietako babes publikoko etxebizitzak sustatu ditzake, eta deialdien oinarriek hartzaileak eta esleipen-prozedura zehaztu behar dituzte (2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarria). Hala ere, tarte txikia du: tipologien oinarrizko baldintzak, prezio maximoak eta derrigorrezko kupoak autonomia-mailan finkatzen dira. Udalak herriarekiko lotura, kupo osagarriak edo baremoaren fintzea gehi ditzake.

03



Tipologiak eta diru-sarrera haztatuak

Tipologiak eta diru-sarrera haztatuak

Etxebizitza-tipologia bakoitzak diru-sarreren tarte propioa eta gehieneko prezio propioa ditu, eta tarte horiek diru-sarrera haztatuen arabera neurtzen dira.
Taulak Euskadin dauden tipologia nagusiak biltzen ditu. Getariako ordenantzak, hala ere, bi tipologia arautuko ditu: erregimen orokorreko Babes Sozialeko Etxebizitzak (BSE) eta etxebizitza tasatuak.

Tipologia	Gutxieneko diru-sarrera haztatua (€)	Gehieneko diru-sarrera haztatua (€)	Gehieneko prezioa, 65 m²-ko etxebizitza (€)	Oharrak
BSE erregimen berezia (sozialak)	9.000	29.784,16	78.149,50	Alokairuan gutxienekoa: 3.000
BSE erregimen orokorra (lehen BOE)	12.000	46.463,29	154.144,36	Alokairuan gutxienekoa: 9.000
Etxebizitza tasatua, erregimen orokorra	15.000	59.568,32	224.502,61	
Udal Etxebizitza tasatuak	Zehazteko	Zehazteko	354.532,03	

Tipologiak

Tipologia	Gutxieneko diru-sarrera haztatua (€)	Gehieneko diru-sarrera haztatua (€)	Gehieneko prezioa, 65 m²-ko etxebizitza (€)	Oharrak
BSE erregimen berezia (sozialak)	9.000	29.784,16	78.149,50	Alokairuan gutxienekoa: 3.000
BSE erregimen orokorra (lehen BOE)	12.000	46.463,29	154.144,36	Alokairuan gutxienekoa: 9.000
Etxebizitza tasatua, erregimen orokorra	15.000	59.568,32	224.502,61	
Udal Etxebizitza tasatuak	Zehazteko	Zehazteko	354.532,03	
Zuzkidura-bizitokiak	3.000	46.463,29	150–350 (1 logela); 180–420 (2 logela)	
Alokairu eskuragarria	21.000	46.463,29	569–650	21.000–30.000 / 30.001

Prezioen eta diru-sarreren mugak 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren araberakoak dira.

Diru-sarrera haztatuak

Diru-sarrera haztatuak bizikidetza-unitate baten diru-sarrera konputagarriak dira, unitatearen osaeraren arabera zuzenduta. Hurrengo formularen bitartez kalkulatzen da:

$$IP = IC \times N \times A$$

IP
diru-sarrera haztatuak.

IC
diru-sarrera konputagarriak.

N
bizikidetza-unitateko kide kopuruaren koefizientea.

A
diru-sarreren gutxienez %20 jartzen duten pertsonen kopuruaren koefizientea.

Haztapenaren helburua egoera ezberdinak modu ezberdinean tratatzea da: soldata bakarra duen pertsona bat, lau edo bost kideko familia bat eta hainbat diru-sarrera dituen bizikidetza-unitate bat ez daude egoera berean.

Praktikan, haztapenak erreferentziazko diru-sarrera murrizten du familia-kargak edo unitatearen egitura ekonomikoak hala justifikatzen duenean. Horregatik, diru-sarrera gordin nahiko altuak dituen unitate bat sarbide-mugen barruan gera daiteke haztatu ondoren.

Diru-sarrera haztatuen kalkulua: bi adibide

Formulan, IC diru-sarrera konputagarriak dira, N kide kopuruaren koefizientea eta A diru-sarreren %20 gutxienez jartzen duten pertsona kopuruaren araberako koefizientea. Koefizienteak hauek dira:

Koefizientea	Balioak
N · kide kopurua	1 kide: 1,00 · 2 kide: 0,95 · 3 kide: 0,90 · 4 kide: 0,85 · 5 kide: 0,75
A · diru-sarrera ekarleak	1 pertsona: 1,00 · 2 pertsona: 0,90 · 3 edo gehiago: 0,85

1. adibidea: bikotea, bi soldatarekin

Diru-sarrera konputagarriak (IC): 55.000 €. Kideak: 2 (N = 0,95). Diru-sarrera ekarleak: 2 (A = 0,90).

IP = 55.000 x 0,95 x 0,90

47.025 €

Kopuru hori BSE erregimen orokorraren goiko mugatik (46.463,29 €) kanpo dago, baina etxebizitza tasatuaren tartearen barruan (15.000 – 59.568,32 €).

2. adibidea: bikotea eta bi seme-alaba

Diru-sarrera berberak. IC: 55.000 €. Kideak: 4 (N = 0,85). Diru-sarrera ekarleak: 2 (A = 0,90).

IP = 55.000 x 0,85 x 0,90

42.075 €

Kopuru hori BSE erregimen orokorraren tartean sartzen da (12.000 – 46.463,29 €).

Bi adibideek erakusten dute diru-sarrera gordin berberak sarbide-tarte ezberdinetara eraman ditzakeela kideen kopuruak.

04

Sarbide-baldintzak

Sarbide-baldintzak

Etxebizitza babestu bat eskatzeko, eskatzaileak lau baldintza-multzo bete behar ditu: baldintza pertsonalak, herriarekiko lotura, etxebizitza-beharra eta diru-sarreren muga.

1. Baldintza pertsonalak

Eskatzaileak adinez nagusia den pertsona fisiko bat izan daiteke, edo bizikidetza-unitate bat. Bizikidetza-unitatea etxe berean bizi diren edo biziko diren pertsonek osatzen dute, baldin eta hauetako harremanen bat badute:

- ezkontza edo antzeko harremana (izatezko bikotea);
- adopzioa;
- odol-ahaidetasuna hirugarren graduraino edo ahaidetasuna bigarren graduraino.

2. Herriarekiko lotura

Herriarekiko lotura eskatzaileak Getariarekin duen erlazioa da, eta bi bidetatik egiaztatu daiteke:

- Bizilekua. Ohiko bizilekua Getarian izatea, azken 15 urteetatik 10 urte oso.
- Lana. Getarian lan egitea, azken 10 urteetan osoan

3. Etxebizitza-beharra

Etxebizitza-beharra egiaztatzeko, arau autonomikoak aplikatzen dira: 39/2008 Dekretua eta 2012ko urriaren 15eko Agindua. Ordenantzak ez du definizio propiorik ezartzen.

4. Diru-sarreren muga

Diru-sarrera haztatuen urteko mugak hauek dira:

- BSE, salmenta: 12.000 eta 46.000 € artean.
- Etxebizitza tasatuak, salmenta15.000 eta 59.000 € artean.

04 · SARBIDE-BALDINTZAK

Esleipen-prozedura

Behin baldintzak betetzen direla, esleipena hurrengo prozeduraren arabera egiten da:

1

Kupoa

Kupoak zehazten du eskaera zein talderi dagokion.

2

Baremoa

Baremoak talde horren barruko ordena ezartzen du.

3

Etxebizitza zehatza

Etxebizitza zehatza azken fasean esleitzen da. Fase horretan, etxebizitzaren tamaina, logela kopurua eta irisgarritasuna hartzen dira kontuan.

05



Kupoak eta baremazioa

Kupoak

Zer da kupo bat

Kupoa etxebizitza-promozio bateko etxebizitzak kolektibo desberdinen artean banatzeko multzokatzea da. Kolektibo bakoitzak etxebizitza-kopuru bat du gordeta, eta eskaerak kolektibo horren barruan lehiatzen dira.

Proposamenak lau kupo ditu, eta kupo berezi bat 70 urtetik gorako etxebizitza-titularrentzat.

%4	%30	%10	%56
Mugikortasun urria	35 urtetik beherakoak	Familia monoparentala edo monomarentala	Orokorra

05 · KUPOAK

Proposatutako kupoak

%4

Mugikortasun urria

Bizikidetza-unitatean gutxienez pertsona batek mugikortasun urria egiaztatzen duenean.

%30

35 urtetik beherakoak, seme-alabarik gabe

Familia-kargarik gabeko gazteak.

%10

Familia monoparentala edo monomarentala

Seme-alabak ardurapean dituen ama edo aita, eskaera aurkezterakoan ezkontza- edo antzeko harremanik gabe. Banantze, dibortzio, alarguntasun edo bizikidetza-amaiera kasuak barne. Banantzean edo dibortzioan, zaintza partekatua bada, bi gurasoak; bestela, zaintza duena.

%56

Orokorra

Beste kupoen egoerarik egiaztatzen ez duten pertsonak edo bizikidetza-unitateak.

Kupo berezia eta kupoen aplikazioa

Kupo berezia: 70 urtetik gorakoak

Gehienez bi pertsonako bizikidetza-unitateak, gutxienez bat 70 urte edo gehiagokoa. Getarian etxebizitza dutenak (jabetza, azalera-eskubidea, biziarteko ustiapen-eskubidea edo antzekoa), igogailurik gabeko edo irisgarria ez den eraikin batean. Ohiko eta egoiliar iraunkorrak izan behar dute gutxienez 5 urtez, eta etxebizitza transmititu behar dute parke publikora bideratzeko.

Erreserba: ehunekorik gabe.

Lau kupo arrunten erreserbek %100 osatzen dute. Kupo bereziak ez du ehunekorik, eta bere etxebizitzak deialdi bakoitzean zehaztuko dira.

Kupo bat baino gehiago betetzen direnean

Eskaera batek kupo bat baino gehiagoren baldintzak betetzen baditu, hurrenkera hau aplikatzen da: 1, 3, 2, 4. Hau da, mugikortasun urria duen 30 urteko gazte batek 1. kupoan lehiatuko du, eta ez 2. kupoan.

Esleitu gabeko etxebizitzak

Kupo bateko etxebizitzak esleitu gabe geratzen badira, kupo orokorrera pasatzen dira. Kupo berezi batean etxebizitzarik lortzen ez duenak kupo orokorrean ere parte har dezake.

Baremazioa

Zer da baremoa

Baremoa puntuazio-sistema bat da. Kupo bereko eskaeren artean lehentasun-ordena ezartzen du, etxebizitza-beharra eta herriarekiko lotura baloratuta.

Baremoak eskaerak 100 puntu artean puntuatzen ditu, bost irizpideren arabera, eta Getariarekiko loturak eta diru-sarrerek pisu handiena dute: 30 puntu bakoitzak.

30	30	100
Getariarekiko lotura	Diru-sarrerak	Puntu guztira

Proposatutako irizpideak eta berdinketa

Irizpidea	Gehieneko puntuak	Nola puntuatzen den
Diru-sarrera haztatuak	30	Tarteak kupoaren arabera aldatzen dira.
23 urtetik beherako adingabeak edo mendekoak	15	Pertsona adingabe edo mendeko bakoitzeko 5 puntu, kide konputagarrien arabera
Udal-erregistroko antzinatasuna	10	Gehienez 10 puntu, 10 urte edo gehiagoko antzinatasunarekin. Hasieran, erregistroko izen-emate guztiak zerotik hasiko dira
Getariarekiko lotura	30	30 puntu: etenik gabeko egoitza azken 20 urteetan. 25 puntu: egoitza 20 eta 15 urte artean. 20 puntu: egoitza 15 eta 10 urte artean. 5 puntu: lan-harremana azken 10 urteetan
Egoera bereziak	15	5 puntu bakoitza, metagarriak: genero-indarkeriaren biktima izatea; mendekotasuna (1etik 3ra graduak); azken 2 urteetan etxegabetzearen ondorioz bizilekua galtzea (etxebizitza bakarra)
Guztira	100	

Berdinketa

Berdinketa gertatzen bada, Udal-erregistroko izen-emate antzinatasunak erabakitzen du. Berdinketak jarraitzen badu, zozketa egiten da.

05

FAQ • Maiz egindako galderak

MAIZ EGINDAKO GALDERAK

Esparrua eta sarbidea

Udalak libreki arautu dezake etxebizitza?

Ez. Lege autonomikoak oinarrizko baldintzak ezartzen ditu (tipologiak, prezio maximoak, derrigorrezko kupoak). Udalak tarte horretan gehitzen ditu bere irizpideak: herriarekiko lotura, kupo osagarriak eta baremoaren fintzea.

Ordenantzak ordezkatzen al du Etxebide?

Ez. Etxebide Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza babestuen esleipen-zerbitzu publikoa da, eta funtzionatzen jarraituko du. Ordenantzak Getarian esleipena nola egingo den zehazten du.

Zer esan nahi du «diru-sarrera haztatuak»?

Etxebizitza babestu batera sartzeko diru-sarreren muga kalkulatzeko formula da. Bizikidetza-unitateko kide kopurua eta horren diru-sarreak kontutan hartzen ditu.

Etxebizitza babestua eros dezaket?

Bai, BSE eta etxebizitza tasatuetan. Etxebizitzak babes-erregimena mantentzen du, eta ezin da libreki saldu.

MAIZ EGINDAKO GALDERAK

Kupoak eta herriarekiko lotura

Zein kupotakoa naiz?

Zure egoera pertsonalaren arabera kupo bat baino gehiagoren baldintzak betetzen badituzu, hurrenkera hau aplikatzen da: 1, 3, 2, 4.

Familia monomarentala naiz. Zer aukera ditut?

Kupo propioa daukazu: etxebizitzen %10.

Nola baloratzen da herriarekiko loturara?

30 puntu arte lortu daitezke Getarian azken 15 urteetatik 10 urtez bizi izan bazara , edo Getarian jarraian lan egin baduzu azken 10 urteetan.

70 urtetik gorakoa naiz eta nire etxebizitza ez da irisgarria. Zer egin dezaket?

Kupo berezia dago 70 urtetik gorako etxebizitza-titularrentzat: etxebizitza irisgarriago bat eskuratzen duzu, eta zurea parke publikoan geratzen da.

GETARIAKO UDALA

Ordenantza eta esleipen eredurako proposamena

2026ko azaroa

GETARIA UDALA | Getaria Herria Itsaso