

# 2025

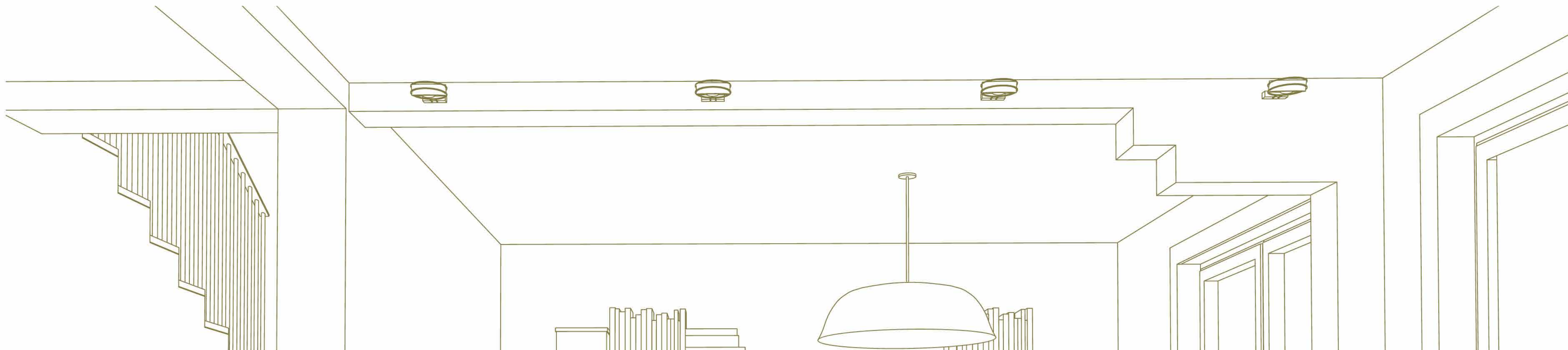
## Kudeaketa memoria

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.  
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.  
(Visesa)



ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA



# Aurkibidea

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. AURKEZPENA .....                                                                  | 04 |
| 2. EZAGUT GAITZAZU .....                                                             | 07 |
| 2.1. NOR GARA .....                                                                  | 08 |
| 2.1.1. VISESARI BURUZ .....                                                          | 08 |
| 2.1.2. KAPITAL SOZIALA .....                                                         | 09 |
| 2.1.3. ADMINISTRAZIO KONTSEILUA .....                                                | 09 |
| 2.1.4. EGINKIZUNAK .....                                                             | 09 |
| 2.1.5. GURE HISTORIAREN APUR BAT .....                                               | 10 |
| 2.1.6. VISESAKO TALDEA .....                                                         | 12 |
| 2.2. ZURETZAKO LANEAN ARI GARA .....                                                 | 13 |
| 2.2.1. GURE INTERESEKO TALDEAK .....                                                 | 13 |
| 2.2.2. ZUGANDIK GERTU .....                                                          | 14 |
| 2.3. EGITEN DUGUNA – TESTUINGURUA ETA EUSKO JAURLARITZAREN ESTRATEGIA .....          | 15 |
| 2.3.1. ESPARRU ESTRATEGIKOA.....                                                     | 15 |
| 2.3.1.1. XEDEA – EGINKIZUNA - IKUSPEGIA.....                                         | 15 |
| 2.3.1.2. ETXEBIZITZAREN LEGEA.....                                                   | 15 |
| 2.3.1.3. ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA – EUSKADIKO HIRIGINTZA FOROA .....       | 15 |
| 2.3.1.4. ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA 2025-2027 .....                                   | 16 |
| 2.3.1.5. VISESARI AGINDUTAKOA.....                                                   | 17 |
| 2.3.1.6. GARAPEN JASANGARRIRAKO HELBURUAK - GJH .....                                | 17 |
| 2.3.1.7. PLAN ESTRATEGIKOA .....                                                     | 17 |
| 2.3.2. ARAUDIAREN ETA DISEINUAREN ESPARRUA – BIZIGARRITASUNARI BURUZKO DEKRETUA..... | 20 |
| 2.3.3. ARKITEKTURA-EREDUAK – ALOKAIJUAREN DEKRETUA.....                              | 20 |

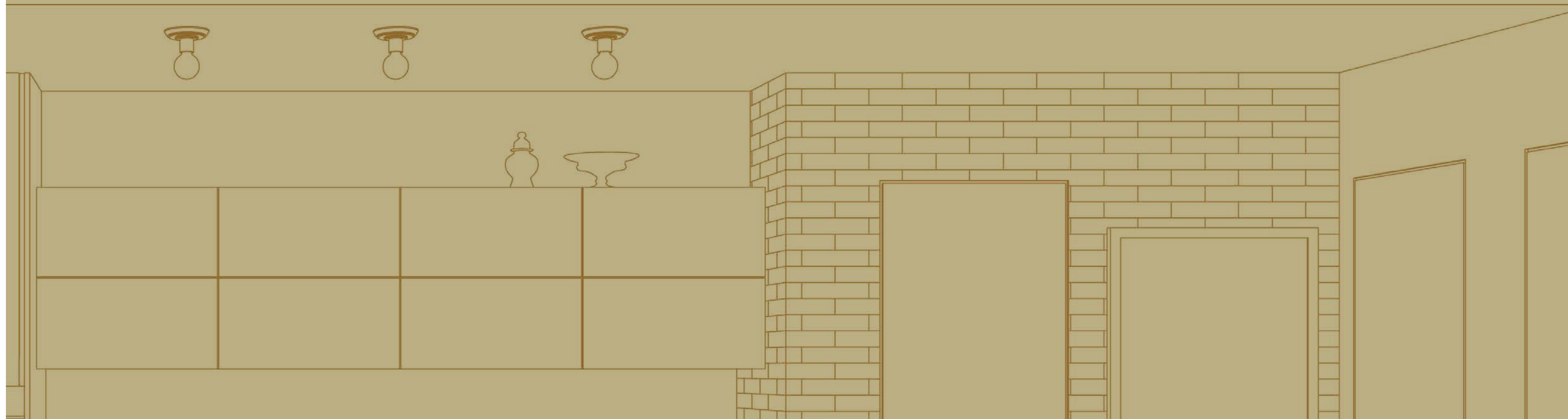
|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. GURE EGINKIZUNA .....                                                                | 21 |
| 3.1. NOLA EGITEN DUGU .....                                                             | 22 |
| 3.1.1. PARTEKATZEN DITUGUN BALIOAK .....                                                | 22 |
| 3.1.2. PROZESUEN MAPA ETA KUDEAKETA-SISTEMA INTEGRATUA .....                            | 22 |
| 3.1.3. EZAGUTZA PARTEKATZEN DUGU .....                                                  | 23 |
| 3.1.4. SARIAK ETA AINTZATESPENAK .....                                                  | 24 |
| 3.2. IGG KUDEAKETA: INGURUMENAREKIKO, GIZARTEAREKIKO ETA GOBERNANTZA KONPROMISOA .....  | 24 |
| I: INGURUMENA - INGURUMENA ZAINTZEN DUGU .....                                          | 24 |
| I.1. INGURUMEN BATZORDEA .....                                                          | 24 |
| I.2. EMAS INGURUMEN-ADIERAZPENA.....                                                    | 25 |
| I.3. JASANGARRITASUN ENERGETIKOAREN DEKRETUA .....                                      | 25 |
| I.4. INBERTSIOAK ETA INGURUMEN-GASTUAK .....                                            | 25 |
| I.5. JASANGARRITASUNAREN MEMORIA – GRI MEMORIA .....                                    | 25 |
| G: GIZARTE-ARLOA - PERTSONAK ZAINTZEN DITUGU.....                                       | 26 |
| • KONPROMISOA GIZARTEAREKIN.....                                                        | 26 |
| G.1. HIZKUNTZA-POLITIKA – EUSKARA.....                                                  | 26 |
| G.2. INBERTSIOA TOKIKO KOMUNITATEAN.....                                                | 27 |
| G.3. GAZTEAK LAN-MUNDUAN SARTZEKO LAGUNTZA .....                                        | 27 |
| G.4. ELKARTASUNEZKO PROIEKTUAK .....                                                    | 27 |
| • ERABILTZAILEEKIN ETA HERRITARREKIN KONPROMISOA .....                                  | 27 |
| G.5. GURE ETXEBIZITZETAKO POLITIKA ETA BEZEROETARA ETA ERABILTZAILEETARA EGOKITZEA..... | 27 |
| G.6. GOGOBEZETZE-AZTERKETAK .....                                                       | 28 |
| G.7. HERRITARREKIN HARREMANA .....                                                      | 28 |

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| G.8. SALDU OSTEKOA: ZUGANDIK GERTU JARRAITZEN DUGU .....                                                            | 29        |
| • VISESAKO PERTSONEKIN KONPROMISOA – GURE TALDEA ZAINTZEN DUGU .....                                                | 29        |
| G.9. BERDINTASUNA, KONTZILIAZIOA ETA GIZARTE-ONURAK .....                                                           | 29        |
| G.10. LANEKO SEGURTASUNA ETA OSASUNA ZAINTZA .....                                                                  | 30        |
| G.11. LAN-HARREMANAK .....                                                                                          | 30        |
| G.12. BARNE-KOMUNIKAZIOA .....                                                                                      | 30        |
| G.13. EZAGUTZAREN KUDEAKETA .....                                                                                   | 31        |
| G.14. PERTSONEN ADIERAZLEAK .....                                                                                   | 32        |
| • G: GOBERNANTZA: KONPROMISOA GIZARTEAREKIN –<br>KONPROMISOA GARDENTASUNAREKIN ETA ARDURATSUAK GURE JARDUNEAN ..... | 32        |
| G.1. GARDENTASUNAREN ATARIA .....                                                                                   | 32        |
| G.2. GOBERNU ARDURATSUA: ARRISKUEN KUDEAKETA ETA BARNE-KONTROLA .....                                               | 33        |
| G.3. DATUEN BABESERAKO EUROPAKO ERREGELAMENDUA .....                                                                | 33        |
| G.4. KAPITAL-ZURIKETA ETA TERRORISMOAREN FINANTZAKETA PREBENITZEA .....                                             | 33        |
| G.5. DELITUEN PREBENTZIOA .....                                                                                     | 34        |
| G.6. KUDEAKETA-SISTEMA INTEGRATUA: EMAS EUROPAKO ARAUDIA ETA<br>UNE-EN ISO 9001 ARAUA .....                         | 34        |
| <b>4. GURE JARDUERA .....</b>                                                                                       | <b>35</b> |
| 4.1. BALIO-KATEA .....                                                                                              | 36        |
| 4.2. LURZORUA ETA HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN EGUNGO ERRONKA .....                                                      | 36        |
| 4.3. ETXEBIZITZA BABESTUA .....                                                                                     | 36        |
| 4.4. LOKALAK, GARAJEAK ETA TRASTELEKUAK .....                                                                       | 42        |
| 4.5. PROIEKTU ESTRATEGIKOAK .....                                                                                   | 43        |
| • ZORROTZAURRE .....                                                                                                | 43        |
| • BOLUETA .....                                                                                                     | 44        |

|                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • SESTAO VEGA GALINDO .....                                                                                                                                          | 45        |
| • TOLOSA AMAROTZ .....                                                                                                                                               | 46        |
| <b>4.6. BIRGAITZE ENERGETIKOA – NEXT FUNTSAK .....</b>                                                                                                               | <b>47</b> |
| <b>4.7. BERRIKUNTZA .....</b>                                                                                                                                        | <b>48</b> |
| 4.7.1. INDUSTRIALIZAZIOA .....                                                                                                                                       | 49        |
| 4.7.1.1. ELKARRIZKETA LEHIAKORRA: 33 BOEA SOPELAN .....                                                                                                              | 49        |
| 4.7.1.2. BESTE ADIBIDE BEREZI BATZUK .....                                                                                                                           | 50        |
| 4.7.2. LANKIDETZA-EREDUAK .....                                                                                                                                      | 50        |
| 4.7.2.1. LANKIDETZA-KONTRATU BEREIZIA, ZERBITZUETAKOA ETA ZERBITZU NAHIZ<br>OBRAKOA, KONTRATISTAREN PARTE-HARTZE GOIZTIARRAREKIN:<br>29 BOEA SUSTATZEA LAUDION ..... | 50        |
| 4.7.2.2. KONTRATU MISTOA, PROIEKTUAREN ETA OBRAREN BATERAKO LIZITAZIOA:<br>35 PTEA ETA 65 BOEA LORATEGI HIRIAN (DONOSTIA) .....                                      | 51        |
| 4.7.3. INGURUMEN-JASANGARRITASUNA .....                                                                                                                              | 51        |
| 4.7.3.1. DISEINU PASIBOA – ERAIKINEN ENERGIA-ESKARIAREN MURRIZKETA .....                                                                                             | 51        |
| 4.7.3.2. ALOKAIRUKO PARKE PUBLIKOAREN ELEKTRIFIKAZIOA: HORNIDURA<br>% 100 ELEKTRIKOA ETA BERRIZTAGARRIA .....                                                        | 52        |
| 4.7.3.3. INGURUMEN-JASANGARRITASUNA: DESKARBONIZAZIOA, ENERGIA,<br>ENERGIA-EFIZIENTZIA, BIZI ZIKLOAREN AZTERKETA (BZA), ZIRKULARITATEA .....                         | 53        |
| 4.7.4. DIGITALIZAZIOA .....                                                                                                                                          | 54        |
| 4.7.4.1. BIM METODOLOGIA .....                                                                                                                                       | 54        |
| 4.7.4.2. BIKI DIGITALAK ETA BMSA .....                                                                                                                               | 55        |
| 4.7.5. BESTELAKO BERRIKUNTZA-PROIEKTUAK .....                                                                                                                        | 56        |
| <b>4.8. ZEHARKAKO JARDUERA .....</b>                                                                                                                                 | <b>57</b> |
| <b>4.9. VISESA ZIFRETAN .....</b>                                                                                                                                    | <b>63</b> |
| <b>4.10. 2025 ARGAZKIETAN .....</b>                                                                                                                                  | <b>64</b> |

# 01

## Aurkezpena



Etxebizitza lortzeko zailtasun gero eta handiagoak markatutako testuinguru batean, arlo horretako politika publikoak Euskadiko ongizatearen, gizarte kohesioaren eta lehiakortasunaren oinarri nagusietako bat bihurtu dira. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean erronka hau geure gain hartu dugu konbikzio argi batekin: etxebizitza duin eta eskuragarri bat bermatzeko beharrezkoa da esku-hartze publiko irmoa, denboran zehar mantendua eta sektoreko erakundeek eta eragileek babestua.

2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialarekin bat eginez, 2025ean zehar 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana onartu dugu. Plan horrek ibilbide-orri bat ezartzen du arlo publikoak etxebizitza lortzeko, parke publikoa indartzeko, etxebizitza babestuaren ekoizpena handitzeko eta alokairu eskuragarria Euskadiko egoitza-politikaren ardatz nagusi gisa finkatzeko duen eginkizuna indartzeko. Helburu horrekin, aurreikusten dugu alokairu eskuragarriko 7.000 etxebizitza berri sustatuko ditugula legegintzaldi honetan. Eskaintzaren gainean jardungo dugu, eta orekatuagoa, inklusiboagoa eta herritarren benetako beharrei erantzutera bideratuagoa den bizitegi-eredu baterantz aurrera egingo dugu.

Estrategia-esparru honek borondate politiko argi bati erantzuten dio: etxebizitzari heltzea, konponbidea bilatzeko asmoz. Etxebizitzaren arazoak konponbidea duelako, baina baliabideak, berrikuntzak eta erabakiak behar ditu. Esku-hartze publikorako gaitasuna handitzea, lurra mugiaraztea, prozesuak arintzea, etxebizitza babestuaren eskaintza handitzea eta bizitegi-merkatuaren gainean anbizioz jokatzeko eskatzen du, erantzun eraginkorrak emateko gero eta premia handiagoa duen eskaera sozialari.

Testuinguru horretan, Visesak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren tresna nagusietako bat izaten jarraitzen du estrategia hori egitate bihurtzeko. Anbizio handiko etxebizitza-politika erabilgarri eta eraldatzaile baten zerbitzura dagoen sozietate publikoan den aldetik, Visesak, bere jardura hasi zuenetik, 17.712 etxebizitza entregatu Euskadin 2025aren amaierara arte. Hori horrela, herritarrek etxebizitza eskuragarria eta kalitatezkoa lortzen dutela bermatzera bideratutako zerbitzu publikoko ibilbidea finkatu du.

2025ean, Visesak alokairuko etxebizitza babestua sustatzen erritmo altua izan du; izan ere, 732 etxebizitzaren hasiera sustatu du hainbat udalerritan, hala nola Vitoria-Gasteizen, Agurainen, Muskizen eta Irunen, eta alokairuko 574 etxebizitza babestu entregatu ditu Amurrión, Getxon, Barakaldon, Zumaragan, Orion eta Urretxun, Zorrotzaurreko salmentako azken sustapena amaitzeaz gain. Horrekin, Visesak amaiera eman dio alokairuko etxebizitzaren sustapen eskusibora birbideratzeari, Eusko Jaurlaritzak parke publikoa indartzeko eta alokairu eskuragarria etxebizitzaren arloko ekintza publikoaren erdigunean jartzeko duen lehentasun estrategikoarekin bat.



Ekitaldian zehar, Visesak aurrera egiten jarraitu du proiektu estrategikoetako batzuetan, eta honako hau lortu duten eragiketak aktibatzen lagundu du: etxebizitza abestuen eskaintza handitzea, eta hiria berroneratzeko, ingurumena leheneratzeko eta Euskadiren garapen orekaturako funtsezkoak diren espazioak eraldatzeko prozesuak sustatzea. Hala, Zorrotzaurren (Bilbao) alokairuko babes ofizialeko 66 etxebizitzaren lizitazioa eta esleipena sustatu da, beste 113 etxebizitzaren proiektuan eta lizentzietan aurrera egin da, eta esparruko partzela estrategikoen ondare-posizioa indartu da. Boluetan (Bilbao) azken bi sustapenak egiten jarraitu da, eta alokairuko 144 eta 175 etxebizitza babestu eraiki dira. Horri esker, finkatu egin da narriatutako industria-lurzoru zaharrak etxebizitza babestuak nagusi dituen bizitegi-ingurune bihurtzeko eragiketa garrantzitsuenetako bat. Vega Galindon (Sestao) 1. Egikaritze Unitateari dagokion azken sustapena eraikitzen amaitu da. Alokairuko 180 etxebizitza babestu ditu, eta etxebizitza, hiri-berroneratzea eta gizarte- eta ingurumen-berreskurapena barne hartzen dituen esku-hartzea da. Amaratzen (Tolosa) aurretik paper-fabrika zegoen espazioa eraldatzeko proiektu integrala egiten jarraitzen da. Proiektu horrek 300 etxebizitza babestu inguru, eremu libre handiak eta ingurunearen ingurumen-berroneratzea lotuko ditu.

Birgaitzearen esparruan, Visesak funtsezko eginkizuna betetzen jarraitu du birgaitze-bulego gisa eta Next Generation EU funtsen bidez finantzatutako laguntzen kudeaketako erakunde kolaboratzaile gisa. 3., 4., eta 5. programen esparruan, urte honetan zehar 257 espediente ebatzi dira, 522 etxebizitzari da-



gozkionak, eta 353 espediente ordaindu eta itxi dira, 2.400 etxebizitzari eragiten diotenak. Horretarako, 20,7 milioi euro ordaindu dira. Halaber, 6. programa sustatzen jarraitu da, eta guztira alokairu sozialeko 1.525 etxebizitza babestu lortu dira, diruz lagunduak eta energetikoki efizienteak, 20 sustapenetan. Horrek guztiak indartu egiten du etxebizitzaren politika publikoaren ikuspegi integrala. Ikuspegi horrek, sustapen berrian jarduteaz gain, dagoen parkea, efizientzia energetikoa eta herritarren bizi-kalitatea hobetzen laguntzen du.

Gainera, eraikuntzaren sektorearen industrializazioa da sektorea eraldatzeko eta etxebizitzaren politika publikoaren erantzun-gaitasuna handitzeko ardatz estrategikoetako bat. 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialak, 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak zein Industrializazioaren Euskal Estrategiak palanka gisa kokatzen dute esparru hori teknologia aurreratuak gehitzeko, epeak murrizteko, efizientzia lortzeko, jasangarritasuna hobetzeko eta kalitate eta ziurtasun handiagoko sustapenak eskaintzeko. Esparru horretan, Visesak printzipio horiek gehitu ditu bere jarduera sustatzailan, etxebizitza publikoaren eredu eraginkorragoa, berritzaileagoa eta herrialdearen beharrei arinago erantzuteko prestatuagoa sustatzen duten proiektuen bidez. Besteak beste, honako hauek nabarmen-

tzen dira: Sopela-Asun alokairuko 33 etxebizitza babestu sustatzeko lehiatzeko elkarriketa, Ortuellan alokairuko 94 etxebizitza babesturen sustapeneko hormigoi aurrefabrikatuko egitura eta komun industrializatuak, eta Eibarren alokairuko babes ofizialeko 36 etxebizitzaren sustapenaren fatxada industrializatua.

Digitalizazioa ere etxebizitza publikoa modernizatzeko eta efizienteago egiteko ahaleginaren parte ere bada. 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ildoan, Visesak apurkako prozesua sustatu du BIMa sustapen-jardueretan integratzeko, eta bere eraikinak tresna aurreratuez hornitu ditu haiek monitorizatzeko eta kudeatzeko, BMS sistemak txertatuz. Era berean, eraikuntzako lankidetzak ere duak txertatzen hasi da. Horien bidez, eragileen integrazio goiztiarra ahalbidetzen da, arriskuen kudeaketa hobetzen da, epeak eta kostuak optimizatzen dira, eta sustapenak egikaritzean kalitatea eta ziurtasuna handitzen dira. Sistema horren menpe daude dagoeneko alokairuko 29 etxebizitza babestu Laudion, bai eta Lorategi Hirian (Donostia) prezio tasatuko alokairuko 35 etxebizitza eta babes ofizialeko alokairuko 65 etxebizitza egiteko sustapenak ere.

Halaber, Visesak modu aktiboan parte hartzen du berrikuntzarekin lotutako Europako proiektuetan, eta etxebizitza publikoaren euskal sistemaren gaitasunak indartzen laguntzen duten ezagutza, aliantzak eta esperientziak txertatzen ditu. Martxan dagoen Ensnare proiektuari aurrean Textirec, Robotics, Ahora que vas... tu primer edificio en madera eta Acu-light Construction gehitu zaizkio.

Lan handiko 2025. urtearen ostean, Visesak hurrengo urteei aurre egingo die Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politika publikoa zabaltzeko funtsezko pieza izaten jarraitzeko konpromisoarekin. Herritarrek benetako erantzunak, eskaintza eskuragarriagoak eta jarduketak publikoko gaitasun handiagoa eskatzen duten une honetan, Visesak herrialdearen lehentasunetako bat emaitza bihurtzen laguntzen jarraituko du: etxebizitza duin, eskuragarri eta jasangarria lortzeko aukera bermatzea euskal gizarte guztientzat. Memoria honek ekitaldian zehar garatutako jarduerak jasotzen ditu, bai eta etorkizuneko erronka nagusiak ere, zerbitzu publikorako, eraldaketarako eta herritarrentzako erantzun baliagarri-rako bokazio horretatik abiatuta.

## Denis Itxaso

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua  
Eusko Jaurlaritza

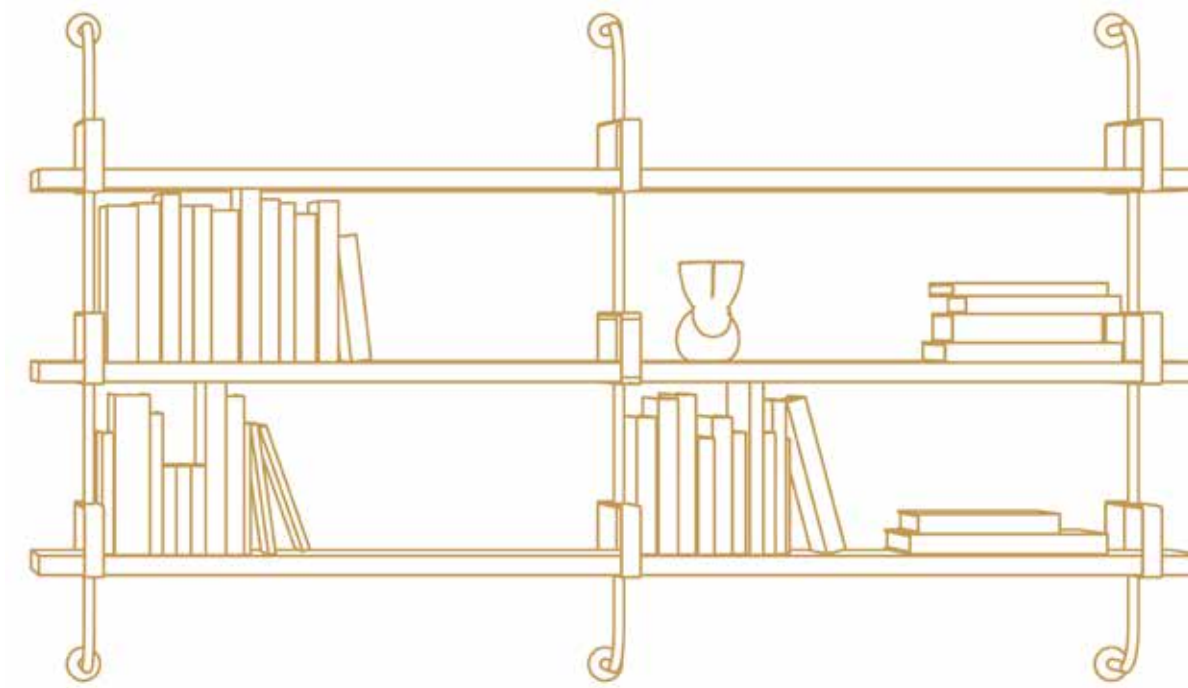
02

**Ezagut  
gaitzazu**



## 2.1 Nor gara

[

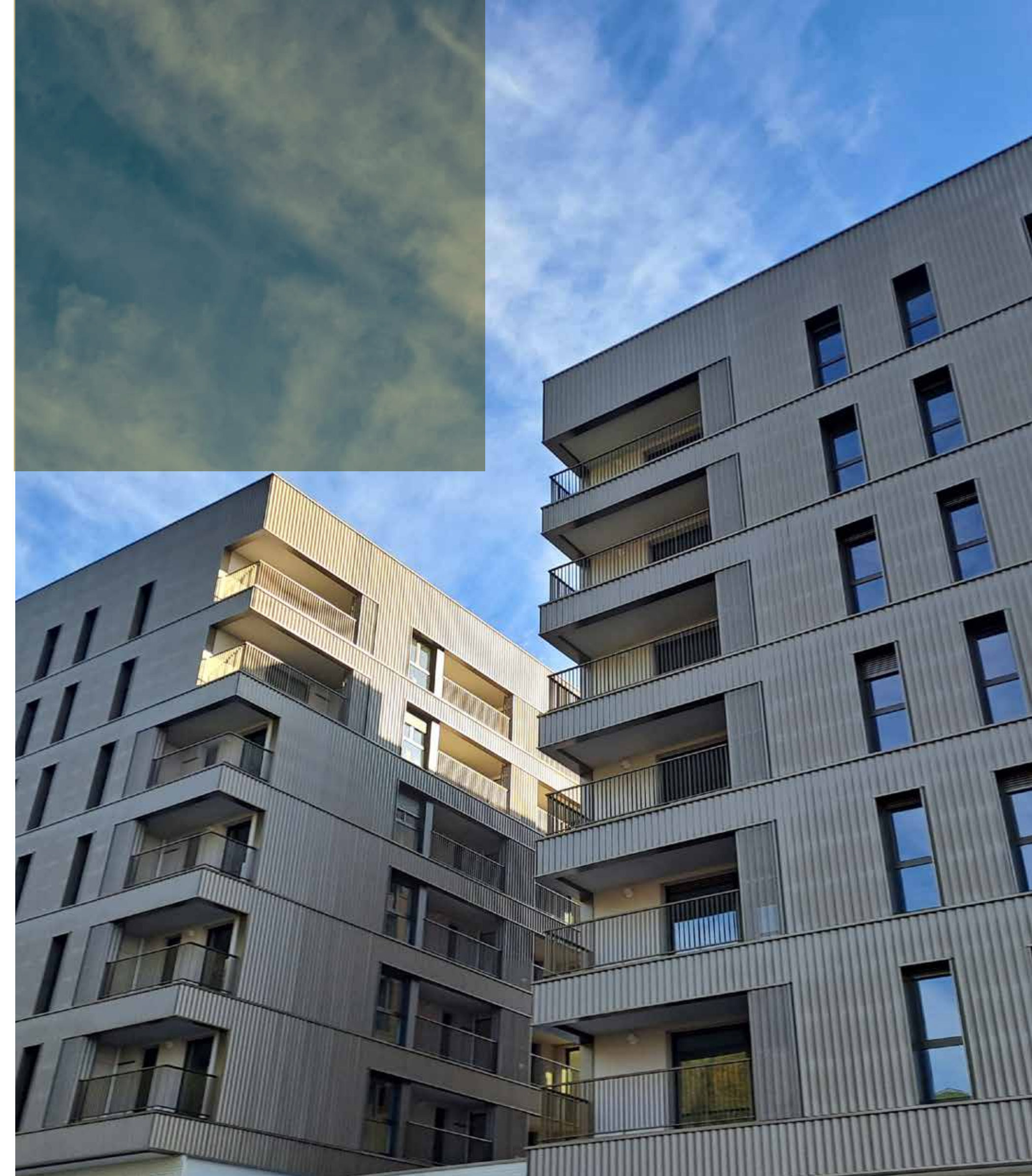


### 2.1.1 Visasari buruz

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra S.A. (Visesa) Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari atxikitako sozietate publikoa da, babestutako alokairu erregimean babes publikoko etxebizitzak sustatzea du xede eta hiriak birgaitzeko eta berritzeko jarduketak egitea ere bai.

Etxebizitzaren Gida Plana 2025-2027 eta Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala 2022-2036 agirietan agindutakoari erantzuten dio gure jarduketak, eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin eta beste eragile publiko eta pribatu batzuekin koordinatuta aritzen gara lanean, Euskal Autonomia Erkidegoko herritarrek etxebizitza eskuragarria, duina eta egokia izateko duten eskubidea bermatzeko politika publikoak garatzen lagundu nahi baitugu.

1990ean sortu eta 1992an gure jarduera hasi genuenetik, guztira 17.712 etxebizitza eman ditugu, eta EAEn etxebizitzarako eskubidea bermatzeko eragile nagusienetako bat gara.



## 2.1.2 Kapital soziala

Visesa sozietate publikoa da; EAEko administrazio orokorrak du titulartasunaren % 100 2023az geroztik.

Visesa 1990ean sortu zen eta 1999an, administrazio kontseiluak eskatuta, kapitala hazi eta akziodun egin ziren euskal aurrezki-kutxak –Bilbao Bizkaia Kutxa (BBK), Gipuzkoako Kutxa (Kutxa) eta Caja de Ahorros de Vitoria y Álava (Caja Vital Kutxa)– eta Euskadiko Kutxa. Erabaki horrek 1996-1999 aldiko Etxebizitzaren Gida Planaren ildo estrategikoei erantzuten zien, bi sozietate sortzea aurreikusten baitzuen jarduera-eremuak dinamizatzeko: lurzoria sustatu eta urbanizatzekoa bata eta etxebizitzak alokairuan sustatu eta kudeatzekoa bestea.

Formula hori lankidetzaren publiko-pribatuen oinarritu zen, eta 2000. urtean kapital pribatua sartu zen, Visesak sozietate publiko izateari utzi gabe. Kapital sozialaren hazkundea 7.617.828,42 euro artekoa izan zen.

2022ko uztailean Kutxabankekin (une hartan % 18,59ko partaidetzarekin) eta 2023ko martxoan Laboral Kutxarekin (% 2,78ko partaidetzarekin) bereizi eta akzioak EAEko administrazioari eskualdatzeko eskubidea erabiltzeko asmoa adierazi zuten.

Merkataritza Erregistroak izendatutako aditu independente batek akzio horiek baloratu ondoren, Gobernu Kontseiluak erosteko baimena eman zuen ekainaren 6ko 81/2023 Dekretuaren bidez, zeinaren bitartez Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari baimena eman baitzitzaion Kutxabank eta Laboral Kutxaren partaidetzak erosteko; horrela Visesaren kapital sozialaren % 100 izango du.

Akzioen salerosketa eskritura publikoaren bidez formalizatu zen 2023ko ekainaren 16an.

## 2.1.3 Administrazio kontseilua

Gaur egun Visesako administrazio-kontseiluan honako hauek daude:

**Presidente** Denis Itxaso González, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua.

**Presidenteordea** Miguel De los Toyos Nazabal, Etxebizitzako sailburuordea.

**Kideak** Jose Enrique Corchón Álvarez, Finantza Politikako eta Aurrekontuetako sailburuordea.  
Francisco José Arratibel Suquia, koordinazioko aholkularia.  
Pablo García Astrain, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitekturarako zuzendaria.  
Patricia Ainhoa Val Hevia, Alokabideko zuzendari nagusia.  
Mario José Yoldi Domínguez, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendaria.

**Idazkari ez kontseilaria** Alberto Arzamendi Ceciaga, Visesako zuzendari juridikoa.

## 2.1.4 Eginkizunak

Visesako jardueraren ardatza da lurzoria kudeatzea eta alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea, bai eta etxebizitza horiek birgaitzea eta berritzea ere, EAEko herritarrei bermatzeko etxebizitza eskuragarri, duin eta egokirako; xede hori lortzeko inklusio, bizigarritasun eta jasangarritasun irizpideekin aritzen gara beti.

## 2.1.5 Gure historiaren apur bat

Jarraian, Visesaren historiako zedarri nagusiak daude.

- 1990** Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra S.A. (Visesa) sozietate publikoa sortzea.
- 1992** Gure jarduera hasia.
- 1994** Lehenengo sustapena entregatzea: Babes publiko ofizialeko 373 etxebizitza saldu ziren Intxaurrondon (Donostia).
- 1996** Ziurtagiri energetikoa sartzea gure sustapen guztietan.
- 2000** BBK, Kutxa, Vital eta Euskadiko Kutxa sartzea Visesak akziodunetan.
- 2000** Orubide eta Alokabide sozietateak sortzea (% 50eko partaidetza Visesak eta % 50ekoa BBK, Kutxa, Vital eta Euskadiko Kutxak).
- 2000** ISO 9001 ziurtagiria lortzea kalitatezko kudeaketa sistemagatik.
- 2005** Visesari Zilarrezko Q ematea kudeaketako bikaintasunagatik.
- 2005** ISO 14001 ziurtagiria lortzea, ingurumen-kudeaketako sistemarako.
- 2007** Babes publikoko 10.000 etxebizitza hasia eta 5.000 etxebizitzaren eskriturak egitea Euskadin.
- 2008** Zilarrezko Bikain ziurtagiria euskararen presentzia, erabilera eta kudeaketagatik.
- 2010** Babes publikoko 10.000 etxebizitzaren eskriturak egitea.

- 2012** Zerbitzu energetikoak eskaintzen hasia.
- 2013** Merkaturatzeko formula berriak, babestutako etxebizitza baterako irispidea errazteko: alokairua, erosteko aukerarekin eta erosketara, ordainketa geroratuarekin.
- 2014** EuskoRegite plataforma abian jartzea, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzarekin lankidetzan.
- 2015** Visesaren gardentasunaren ataria argitaratzea.
- 2016** SmartEnCity Europako Proiektua argitaratzea: Koroatze auzoaren (Gasteiz) birgaitze energetikoa.
- 2017** Babes publikoko 14.500 etxebizitza baino gehiagoren eskriturak egitea Euskadin.
- 2018** Visesaren ziurtagiria Ingurumenaren Europako Erregistroan (EMAS) (ISO 14001 baino eskakizun handiagokoa).
- 2019** Euskal Herriko Erosketa eta Kontratazio Publiko Berdearen Programari atxikitako erakundearen diploma.
- 2020** Visesaren lehenengo zubia amaitzea San Ignazio – Zorrotzaurren (Bilbao).
- 2020** Gure saltzeko etxebizitzaren azken sustapenen kalifikazioa.
- 2020** Gobernu Korporatiboaren Sistema eta Delituak Prebenitzeko Protokoloa onartzea.
- 2022** Elkarriketa lehiakorra argitaratu genuen prozesu eta eraikuntza-sistema industrializatuen ikerketarako eta alokairuko babes ofizialeko 33 etxebizitzaren (33 BOEa) proiektua idazteko, zuzendaritza fakultatiborako eta obrak egikaritzeko Sopela-ASUn.



- 2022

2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialarekin bat egin genuen, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak sustatuko ekimena (aurretik Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila); Euskadik etxebizitzaren arloan dituen erronka nagusiei aurre egitea du xede.
- 2022

Eraikin eta/edo etxebizitza pribatuak birgaitzeko laguntzen kudeaketa hasi genuen, Europako Batasunak finantzatua Next Generation Funtsen bidez eta Espainiako Gobernuaren (garai hartuko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioa) eta Eusko Jaurlaritzaren bidez bideratua.  
  
Eusko Jaurlaritzak eta Visesak sinatutako hitzarmena 2022ko azaroaren 23an.
- 2023

16.654 etxebizitza amaitu genituen eta Euskadiko etxebizitzaren arloko sustatzaile nagusienetakoa bihurtu zen Visesa.
- 2024

MITECOren Karbono Aztarnaren Erregistroan inskribatzea Visesa (2018-2023).
- 2024

Lehenengo autoebaluazio osoa egin zen Euskaliten web-tresnaren bidez, enpresen eta erakunde kudeaketa garapen jasangarriko helburuak (GKH) zenbateraino sartuta zeuden ebaluatzeko.
- 2024

17.162 etxebizitza bukatuta.
- 2025

Visesak BIDEAN saria jaso du, 2030 Euskadi Agenda 2025 Sarien 1. edizioan, eta berretsi egin du GJHak etxebizitzaren sektorean integratzeko erreferente gisa dugun zeregina.
- 2025

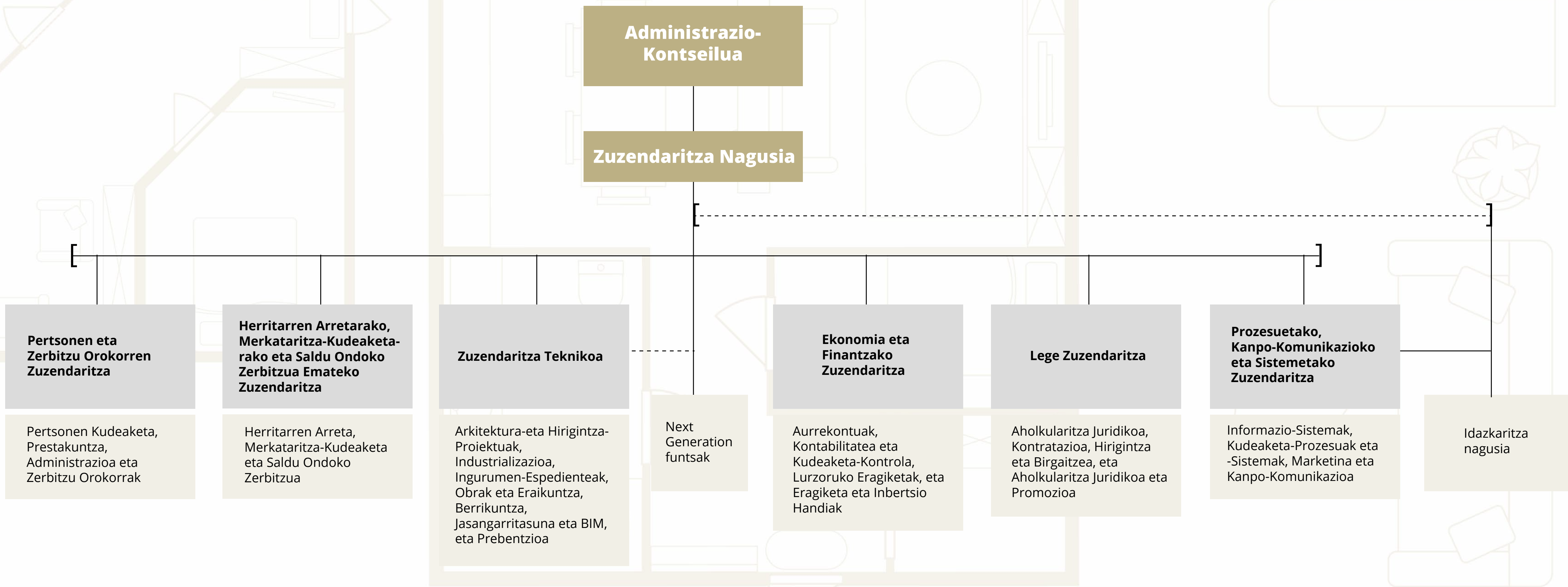
35 urte ospatzea, etxebizitza publikoen sustapenaren bidez etxebizitzarako irispidea ahalbidetzen.
- 2025

Urtea amaitzerako 17.712 etxebizitza genituen entregatuta.



## 2.1.6 Visesako taldea

Visesan 6 zuzendaritza funtzional ditugu zuzendaritza nagusiaren mende.



## 2.2 Zuretzako lanean ari gara

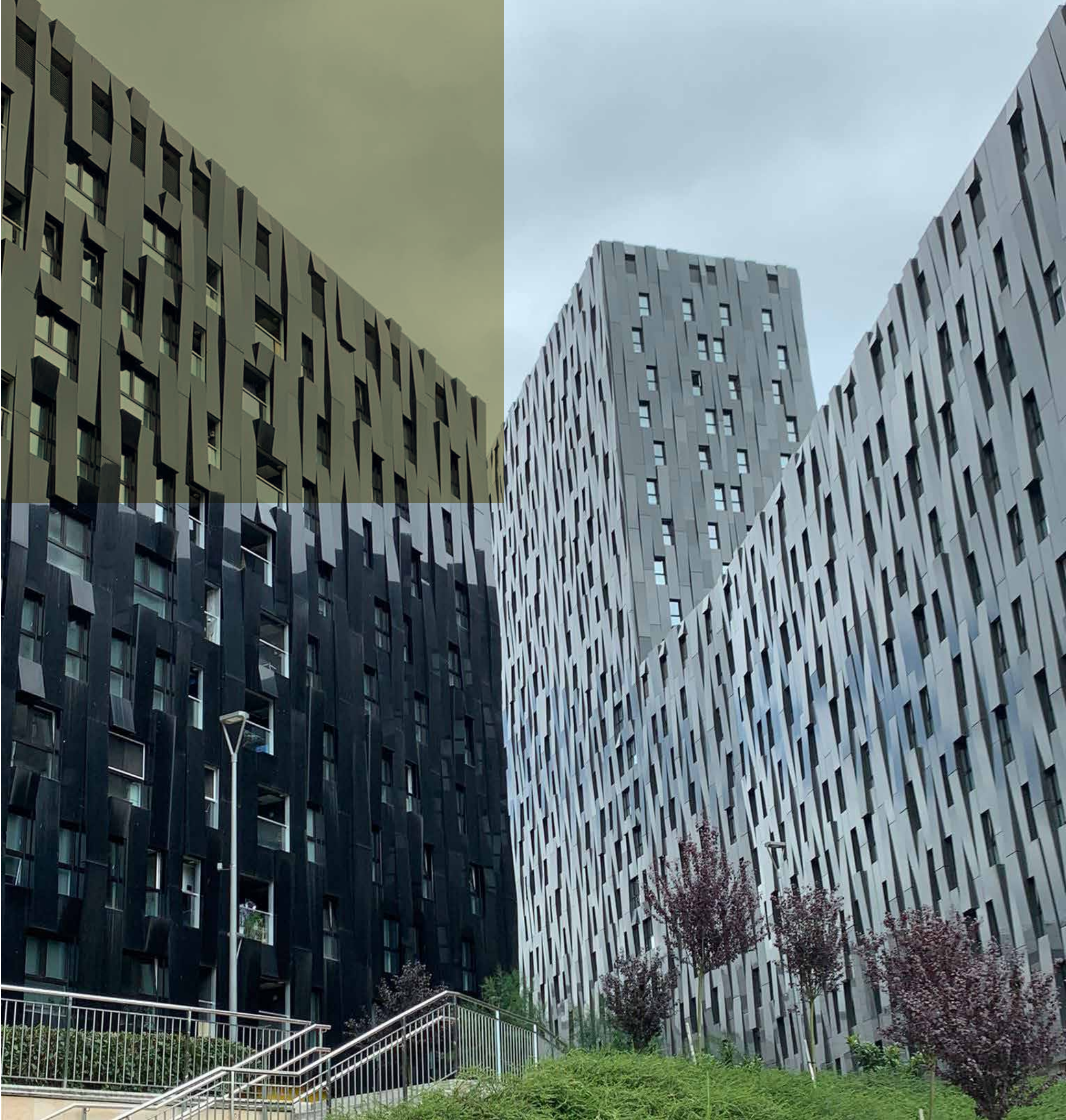
### 2.2.1 Gure intereseko taldeak

Gure intereseko taldeak ezinbestekoak dira erakundearen lana garatzeko, haien beharrek, espektatibek eta pertzepzioek eragin zuzena baitute erabakiak hartzerakoan, balioa sortzerakoan eta epe luzerako konfiantzazko harremanak eraikitzerakoan. Hori dela eta, ezinbestekoa da behar eta espektatiba horiek identifikatu eta ulertzea, bai eta entzuteko, jarraipena egiteko eta artatzeko bide eraginkorrak finkatzea ere, elkarrizketa jarraitua izan dezagun eta arduraz eta koherentziaz erantzun dezagun.

Visesaren Plan Estrategikoan honako interes-talde hauek definitu ditugu:

Eusko Jaurlaritzak – Akziodunak  
Eusko Jaurlaritza – Etxebizitza eta Hiri Agenda  
Saila + Etxebizitzaren arloko lurralde-  
ordezkaritzak  
Alokabide  
Eusko Jaurlaritza – Ogasun Saila  
Eusko Jaurlaritza – gainerakoak  
Eusko Jaurlaritza – Enplegu Saila  
Sektoreko erakundeak  
Eraikuntzako elkargoak/Talde profesionalak/  
Elkarteak  
Etxebizitzen Gizarte Funtseko bezeroa  
Birgaitzen laguntzeko bezeroa  
Salerosketa partikularreko bezeroa  
Berritzeko bezeroa

Erosketen zentraleko bezeroa  
Komunikabideak  
Lurzorua hornitzen duten enpresak  
EUDEL / Udalak  
Erakunde publikoak  
Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioa  
Europako Batzordea  
Erakunde aliatuak  
Obrak, zerbitzuak eta hornigaiak  
hornitzen dituzten enpresak  
Finantza-erakundeak  
Elkarteak  
Beste eragile sustatzaile batzuk  
Visesako pertsonak



## 2.2.2 Zugandik gertu

Gure zerbitzuak Euskadin eskaintzen ditugu; bulego nagusi bat eta lurralde-arloko hiru bulego ditugu, herritarrei aurrez aurreko arreta emateko.



### Bulego nagusia

Gamarrako atea 1A, 2 (El Boulevard eraikina – Zaramaga kaletik sartuta), 01013 Vitoria-Gasteiz.

### Herritarrek artatzeko bulegoa, Araba

Gamarrako atea 1A, behea (El Boulevard eraikina – Zaramaga kaletik sartuta), 01013 Vitoria-Gasteiz.

### Herritarrek artatzeko bulegoa, Bizkaia

Trenbideko etorbidea 38, behea, 48012. Bilbao.

### Herritarrek artatzeko bulegoa, Gipuzkoa

Errotaburu pasealekua 1, 7, 20018. Donostia.

Aurrez aurreko arretarik ez izatea nahiago izanez gero, komunikatzeko zenbait bide ditugu, eta honako bide hauek daude jendearen esku:

#### Bulego nagusia

T. 945 214 050  
visesa@visesa.eus

#### HAB Araba

T. 945 214 038  
gasteiz@visesa.eus

#### HAB Bizkaia

T. 946 612 620  
bilbao@visesa.eus

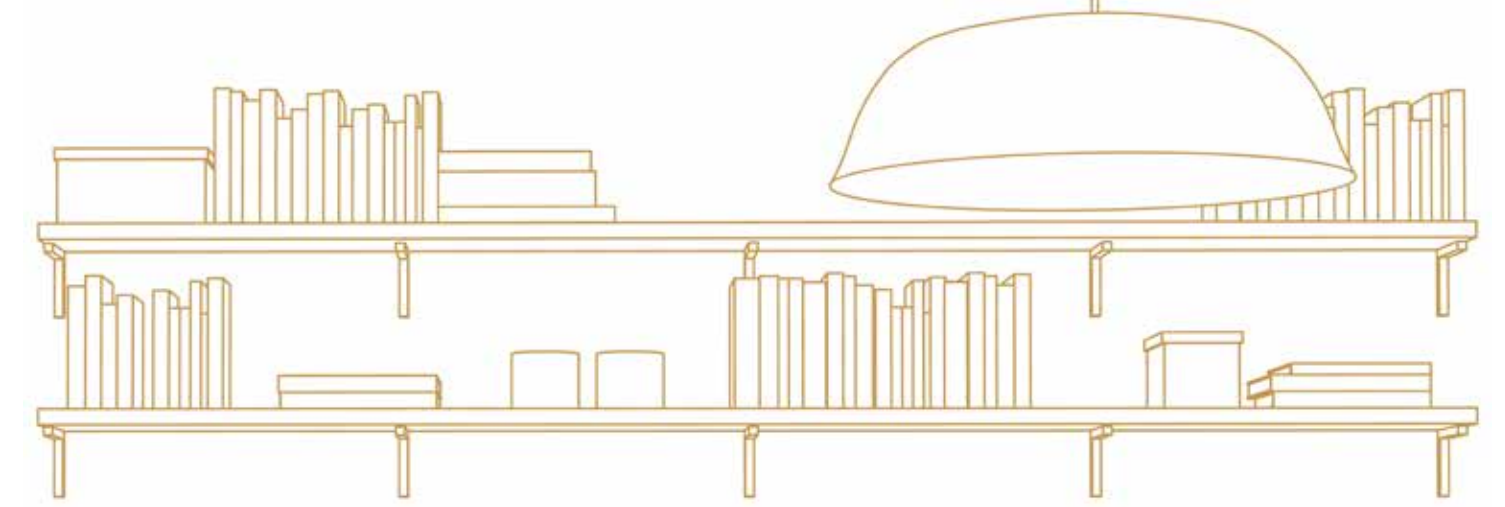
#### HABC Gipuzkoa

T. 943 326 340  
donostia@visesa.eus

**Ordutegia:** Urria-maiatza: astelehenetik ostegunera 8:30etatik 15:00etara / Ostirala: 08:30-14:00  
Ekaina-iraila: astelehenetik ostiralera 8:30etatik 14:00etara

**Salmenta ondorengo arreta zerbitzua:** T. 900 21 21 23 / sap@visesa.eus

**Ordutegia.** Urria-maiatza: astelehenetik ostiralera 08:30etatik 20:00etara  
Ekaina-iraila: astelehenetik ostiralera 08:30etatik 14:00etara



## 2.3 Egiten duguna . Testuingurua eta Eusko Jaurlaritzaren estrategia

[ ]

### 2.3.1 Esparru estrategikoa

#### 2.3.1.1 Xedea – Eginkizuna - Ikuspegia

##### Gure azken helburua – Xedea

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren politika publikoak garatzen laguntzea, EAEko herritarrei bermatzeko etxebizitza eskuragarri, duin eta egokirako eskubidea.

##### Gure izateko arrazoia – Eginkizuna

Lurzorua eskuratzea, babes publikoko etxebizitzaren sustapena babestutako alokairuan eta birgaitzeko eta berritzeko kudeaketak 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean azaldutako beharrak asetzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin eta beste eragile publiko edo pribatu batzuekin koordinazioan, inklusio, bizigarritasun eta jasangarritasun irizpideen arabera arituta.

##### Gure helmuga – Ikuspegia

EAEn funtsezko eragilea izatea etxebizitzaren politika publikoa garatzeko, alokairuko babes sozialeko etxebizitzak sustatuta eta hiri birgaitzearen eta berrikuntzaren bidez, Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala 2022-2036 eta Etxebizitzaren Gida Plana 2025-2027 betetzen laguntzeko, inklusio, bizigarritasun eta jasangarritasun irizpideen arabera arituta.

#### 2.3.1.2 Etxebizitzaren legea

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak (EAEkoak) finkatzen du Euskadiko etxebizitzaren politika publikoen esparru orokorra eta etxebizitza duina izateko eskubide konstituzionala garatzen du, funtsezko eskubidea dela aitortzen du eta etxebizitza bat lortzeko zailtasunik handienak dituzten pertsonen laguntzea du helburutzat.

Zentzu horretan, sustapenera bideratutako baliabideen % 100 (hiri-birgaitzera bideratuak izan ezik) alokairua sustatzera bideratu behar direla finkatu du. Jarraibide horrek argi markatzen du gure jardueraren ikuspuntua: alokairuko etxebizitza babestuak sustatzea izango da eraikin berrien arloko xede bakarra.

#### 2.3.1.3 Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala – Euskadiko hirigintza foroa

Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala sinatu zuen Visesak 2022an, Eusko Jaurlaritzaren egungo Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak sustatutako ekimena. Itun horrekin bat eginda erakunde-multzo handiarekin elkartu gara –gaur egun 90 erakundek sinatu dute–, etxebizitzaren arloko politikak sustatzeko hitzemandako daude, giza garapen jasangarriaren muinean etxebizitza duin eta eskuragarria izateko eskubidea bermatzea baitago, eta Euskadik bere egiten du konpromiso hori.

Itunaren xedea da eskubide hori egiaz aitortzea eta horretarako etxebizitzaren arloko estrategia itundua, koherentea eta epe luzerako ikuspegia duena erabiltzea, gizarte-ereduaren funtseko zutabeetako bat izan dadin. Horretarako, ezinbestekoa da etxebizitzaren arloko erakunde guztiek lankidetzan estu, koordinatu eta iraunkorra izatea, etorkizuna gogoan izanda.

4 helburu kuantitatibo ezarri dira 2036ra arte:

**1. helburua** / Alokairu eskuragarriaren eskaintza publikoa Euskadiko etxebizitza nagusien % 5koa izan dadila 2036 amaieran.

**2. helburua** / Babes publikoko etxebizitzaren parkea Euskadiko etxebizitza nagusien % 12 izan dadila 2036an, 2021eko % 7,7ren ordean.

**3. helburua** / Gaur egun urtean birgaitzen diren eraikinen % 1,5etik urteko % 3ko tasara igarotzea, Europako gida eta politikek 2030 eta 2025erako finkatutako helburuak betetzeko.

**4. helburua** / Etxebizitza librearen eskaintza izatea kolektibo kaudimendunentzat, obra berriak eta lehendik dauden eraikinak birgaitu ondoren sortutako etxebizitza berriak sustatzearen bidez.

Helburu horiek lehentasunezko 6 jarduera-ildotan zehazten dira:

**1. ildo** / Inbertsio handiagoa etxebizitzan, fiskalitate pizgarrian babestuta.

**2. ildo** / Etxebizitza-politikaren dimentsio sozialean sakontzen jarraitzea.

**3. ildo** / Udal agenda estrategikoan etxebizitza sartuko dela bermatzea.

**4. ildo** / Eraikuntzaren sektore aktiboa, lehiakorra eta berritzailea eratzea.

**5. ildo** / Datuen inteligentzia eta ebaluazio aurreratua.

Gure jarduerak ekarpen aktiboa egiten du Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialeko helburuak lortzeko, batez ere funtsezko bi xede. Batetik, alokairuko etxebizitza babestuak sustatzearen bidea (1. helburua) herritarrek etxebizitza duin eta eskuragarria irispidean izatea errazten dugu; bestetik, egoitza-parkea hobetzen laguntzen dugu 3. (eraikinaren hobekuntza energetikorako jarduketak, eraikinaren bilgarrietan arreta berezia jarrita) eta 4. (familia anitzeko eraikinetan dauden etxebizitza partikularren eraginkortasun energetikoa hobetzeko jarduketak) programak kudeatzearen bidez (3. helburua).

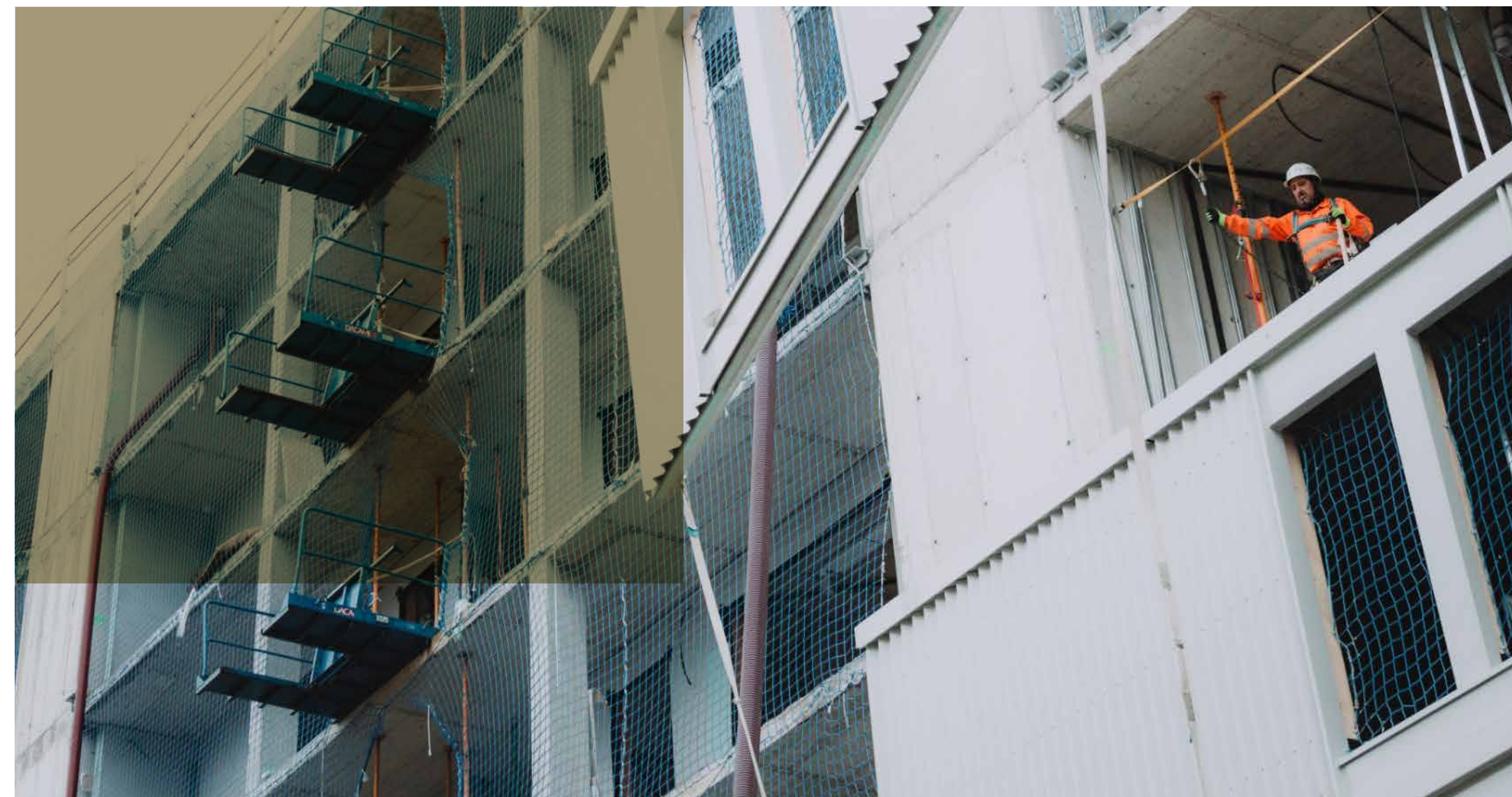
2025ean Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea jarri da abian, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren ekimena, Visesak parte hartzen duen Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala garatzeko. Kontsultarako organo hau abenduaren 17ko 475/2024 Dekretuaren bidez finkatu da eta erakunde arteko eta eragile anitzeko partaidetarako gune finkoa da, Euskadin bizitegi-arloko erronkei erantzuteko politika berritzaileak aztertze, adosteko eta proposatzeko. Foro horren baitan hainbat lantalde daude, eta Visesak lantaldeetan parte hartzen du: errehabilitazioa, birsorkuntza eta mantentzea, eta sektorearen industrializazioa.

#### 2.3.1.4 Etxebizitzaren Gida Plana 2025-2027

2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak politikak konbinatzea planteatzen du, batetik, eskaintza gehitu eta prezioak egonkortzeko eta, bestetik, eskea babesteko, pertsonak – bereziki, gazteak– erdian jarritz. Horrekin galdutako orekak leheneratuko dira, eta arrazoizko baldintzetan etxebizitza eskuratze-ko aukera berreskuratuko du gizarteak.

2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana 2025eko maiatzean onetsi zen, eta 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Itun Sozialarekin lerrokatuta dago. Bere estrategiak eta ekimenak lau jarduketa-arlo nagusitan antolatzen ditu: tentsio-eremuak; lurzorua izapidetza laburtzea, arintzea eta bideragarri egitea hirigintza-berrikuntzen bidez; lankidetzaren publiko-pribatua alokairuko BOEak finantzatzeko; eta eraikuntzako industrializazio-prozesua bizkortzea.

Horretarako, 5 ardatz estrategiko zehazten ditu herritarren etxebizitza-premiari erantzuteko:



- 1. **ardatza** / Etxebizitza eskuragarria sustatzea.
- 2. **ardatza** / Eraikinen eta etxebizitzaren parkea birgaitzea.
- 3. **ardatza** / Prestazioen eta laguntzen sistema, etxebizitza eskuratzeko eta gazteen emantzipazio-prozesuetarako.
- 4. **ardatza** / Eraikuntzaren sektoreko modernizazio jasangarria eta eraldatzailea.
- 5. **ardatza** / Gobernantza- eta koordinazio-sistemak.

2.3.1.5 Visesari agindutakoa

Aurrekoaren harira, Etxebizitzaren Gida Planak Visesari emandako agindua honako ardatz hauetan definitu da:

1. **ardatza/ Etxebizitza eskuragarria sustatzea**

Visesak lankidetzan dihardu helburu hori lortzeko, eta, horretarako, etxebizitza eskuragarrien parke publikoa hazten du alokairuko etxebizitza babestu berriak sustatuz eta lurzorua mugiaraziz babes publikoko etxebizitzak egiteko.

2. **ardatza/ Eraikinen eta etxebizitzaren parkea birgaitzea**

Helburu honetan aurrera egiteko, Visesak zeregin aktiboa du NextGenerationEU funtsak etxebizitzaren arloan bultzatu eta garatzeko orduan, Berreskuratze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren esparruan.

Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren laguntzaz, birgaitze-bulegoaren zereginetan aritzen gara 3, 4 eta 5 programetarako, bizitegi-birgaikuntzarako eta gizarte-laguntzako etxebizitzarako.

Gainera, Visesa erakunde laguntzailea da, eta, ildo horretatik, organo instruktorearen zereginak ditu espedienteak kudeatzeko eta herritarrentzat leihatila bakar izateko.

4. **ardatza/ Eraikuntzaren sektoreko modernizazio jasangarria eta eraldatzailea**

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren gidalerroei jarraikiz, Visesak pixkana prozesu industrializatuak sartu nahi ditu etxebizitza babestua sustatzeko orduan. Hala, lizitazio-agirietan industrializazioaren ehuneko progresiboa eskatuko du bere sustapenetarako.

2.3.1.6 Garapen Jasangarrirako Helburuak - GJH

Visesak 2030 Agendako GJHak txertatu ditu bere kudeaketan eta etxebizitza-politiketan. Bere plan estrategikoaren erdian jarri ditu, garapen jasangarrian laguntzeko funtsezko zenbait arlotan. Txertaketa hori ofizialki aintzatetsi zen 2025ean Euskadi Agenda 2030 sarietan emandako Bidean sariarekin, etxebizitza babestuaren sektorean erakundeak GJHen alde hartutako konpromisoarengatik.

Plan Estrategikoa analisi bat egin dugu identifikatzeko zer GJHetan dugun inpakturik handiena, gure jardue-ra eta ekarpen-ahalmena kontuan hartuta.

Ondoren, analisiaren emaitza ageria da inpaktu maila desberdinetarako:



2.3.1.7 Plan Estrategikoa

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren politikak garatzeko tresna gisa, Visesan gure estrategia formulatu genuen 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialetik eta 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planetik abiatuta, agindua zehazten baitute eta, gerora, urteko kudeaketa-planetan definitzen baitira, helburu eta ekintza operatiboagoak barne dituztela.

Oraingo plan estrategikoa 5 ardatz estrategikori, 8 strategiari eta 23 ildo estrategikori jarraikiz garatzen ari da. Hona hemen horien guztien deskribapena:

| 5 Ardatz                                                    | 8 Estrategia                                                                                                                                                     | 23 Ildo estrategiko                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ARDATZA. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA              | 1.1. Lurzorua mugiaraztea eta lortzea babes publikoko bizitegi-sistema garatzen laguntzeko 2025-2027 aldirako EG Pak jasotzen duenaren arabera.                  | 1.1.1. Lurzorua edo lurgaina lortzeko lanak garatzea alokairu babestuko etxebizitzaren sustapen-premiei erantzuteko.                                                                                                                                       |
|                                                             | 1.2. Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea babes publikoko bizitegi-sistema garatzen laguntzeko 2025-2027 aldirako EG Pak jasotzen duenaren arabera. | 1.2.1. Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea, kolektiboaren eta lurraldearen arabera eskaeraren ezaugarriei egokituta.<br><br>1.2.2. Alokairuko babes publikoko etxebizitzak Alokabideren eta haren maizterren/eskatzaileen premiei egokitzea. |
| 2. ARDATZA. ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZA-REN PARKEA BIRGAITZEA | 2.1. Sailarekin lankidetzan jardutea herritarrei arreta emateko eta birgaitze-espeditenteak kudeatzeko.                                                          | 2.1.1. Sailari laguntzea etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko laguntzak kudeatzen; hala, birgaitze-bulego eta erakunde laguntzaile gisa aritzea (Next Generation Funtsen laguntzak + L1 eta L2 sailaren laguntzak).                                      |

|                                                                                |                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. ARDATZA: BERRIKUNTZA-JARDUKETAK                                             | 3.1. Hiri-berrikuntzako proiektu estrategikoak garatzea.                                                     | 3.1.1. Hiri-berrikuntzako proiektu estrategikoak garatzea beste erakunde-eragile batzuekin koordinatuta. |
|                                                                                |                                                                                                              | 3.1.2. Epe luzerako hirigintza-garapenetan parte hartzea.                                                |
| 4. ARDATZA. ERAIKUNTZA-REN SEKTOREKO MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILA | 4.1. Kalitatea, berrikuntza eta jasangarritasuna sustatzea eraikingintzan.                                   | 4.1.1. Eraldaketa digitala, prozesuen automatizazioa eta etxebizitza adimenduna.                         |
|                                                                                |                                                                                                              | 4.1.2. Adimen lehiakorra – Finantzatutako proiektuak.                                                    |
|                                                                                |                                                                                                              | 4.1.3. Jasangarritasuna eraikuntzan.                                                                     |
|                                                                                |                                                                                                              | 4.1.4. Eraikuntzaren kalitatea.                                                                          |
|                                                                                | 4.2. Eraikuntzaren sektorea indartzea Industrializazioaren eta enpleguaren kalitatearen estrategia erabiliz. | 4.2.1. Pixkana prozesu industrializatuak sartzea etxebizitza babestua sustatzeko orduan.                 |
|                                                                                |                                                                                                              | 4.2.2. Enpleguaren kalitatea hobetzen laguntzea eraikuntzaren sektorean.                                 |



## 2.3.2 Araudiaren eta diseinuaren esparrua. Bizigarritasunari buruzko Dekretua

Ekainaren 28ko 80/2002 Dekretuak Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza parkeak (dauden etxebizitzak, birgaitzea eta obra berria) bete behar dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen ditu, eta diseinu-irizpide gisa sartu ditu irisgarritasun unibertsalaren, genero-ikuspegiaren, moldakortasunaren eta gutxieneko eguzki-argiaren printzipioak.

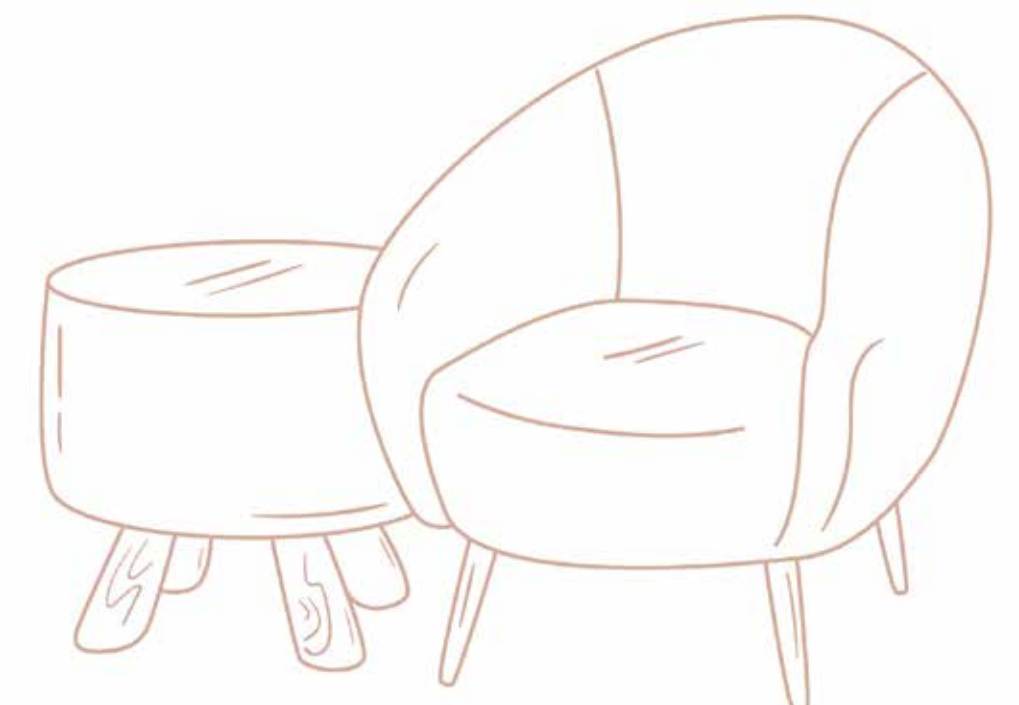
Ondoren, dekretuaren gai nagusiak zehazten dira:

- Eraikinetarako sarbideak eta zirkulazio erkideak diseinatzeko orduan, segurtasunaren pertzepzioa bermatuko da: ikuspena, espazioen argitasuna eta gardentasuna bermatuta.
- Gutxieneko eguzki-argia bermatzea etxebizitzetan plangintza-tresnetatik. Etxebizitza guztiek kanpoaldera emango dute, eta gelen sakontasuna nahiz nora irekitzen diren (patiora edo kanpoaldera) kontuan hartuta argi gehiago izango dute.
- Etxebizitza guztiek bermatuko dute irisgarritasun maila jakin bat desgaitasuna edo zaintza-premia eratortzen direnean errazago erabiltzeko (1,20 m-ko zirkuluak).
- Etxebizitza bakoitzak kanpoko eremu bizigarri bat izango du, esekigailurako guneaz gain. Diseinuan beharrezkotzat joko dira jantzien garbiketa eta ziklorako espazioak.
- Gelak funtzio askoko eremuak izango dira, hierarkia funtzionalik gabe, eta gutxienez 10 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin, gauzak gordetzeko azaleraz gain. Gordetze-premiei (orokorrak edo banakakoak) erreparatuko zaie, eta arduraz hartuko da gaia behar bezala kokatzeko.
- Sukalde-jangelaren konfigurazioa onetsi eta gomendatzen da. Sukaldea independentea bada, ondoko egongela-jangelarekin lotuta egongo da, eta lehentasuna emango zaie funtzionaltasunari eta elikagaien ardatzari.
- Etxebizitza produktiboa. Babes publikoko etxebizitzetan, lan-eremua aurreikusi beharko da etxebizitzari erantsita.

## 2.3.3 Arkitektura-ereduak. Alokairuaren Dekretua

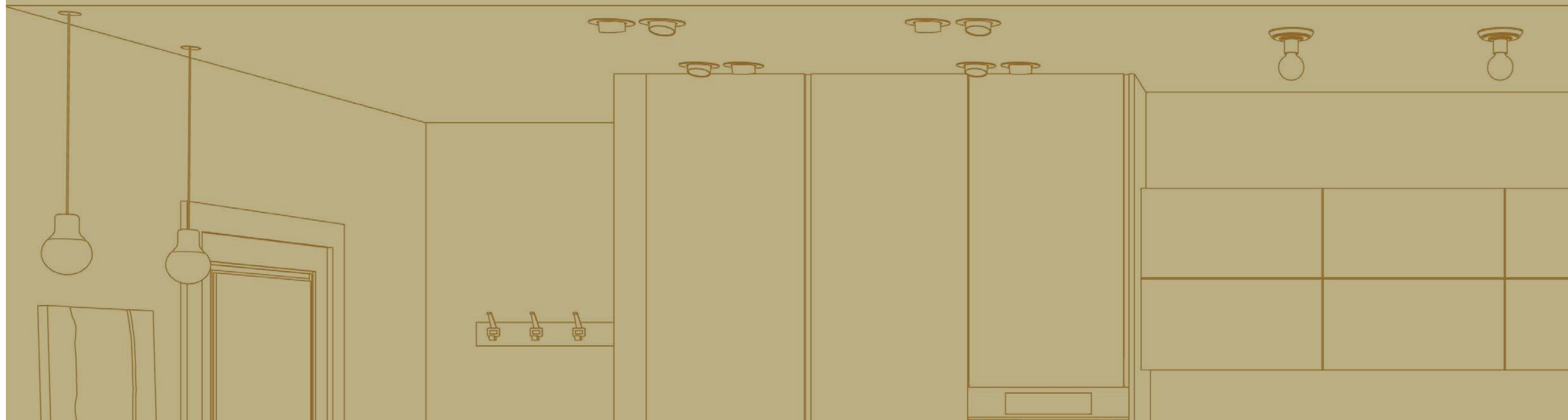
Etxebizitza Sailburuordetzari atxikitako erakunde guztiek tresna komuna partekatzen dugu etxebizitzaren politika publikoa garatzeko: Alokairuaren Dekalogoia. Oinarrizko hamar printzipio ditu errentamenduko etxebizitza publikoaren diseinu egokia gida dezaten:

- Kostu ekonomikoei eustea
- Trinkotasun tipologikoa
- Mantentze-lan errazak eta merkeak
- Energia-efizientzia eta -kudeaketa
- Berrikuntza teknologikoa gainkosturik gabe
- Malgutasuna eta moldakortasuna
- Genero-ikuspegia
- Irisgarritasun unibertsala
- Erabiltzaileen partaidetza, inplikazioa eta erantzunkidetasuna
- Industrializazioa eta ekonomia zirkularra



03

Gure eginkizuna



# 3.1 Nola egiten dugu

[\_\_\_\_\_]

## 3.1.1 Partekatzen ditugun balioak

Visesan jakitun gara gizartearentzat gure jarduerak duen garrantziaz, eta honako balio hauek oinarritzat hartuta dihardugu lanean:

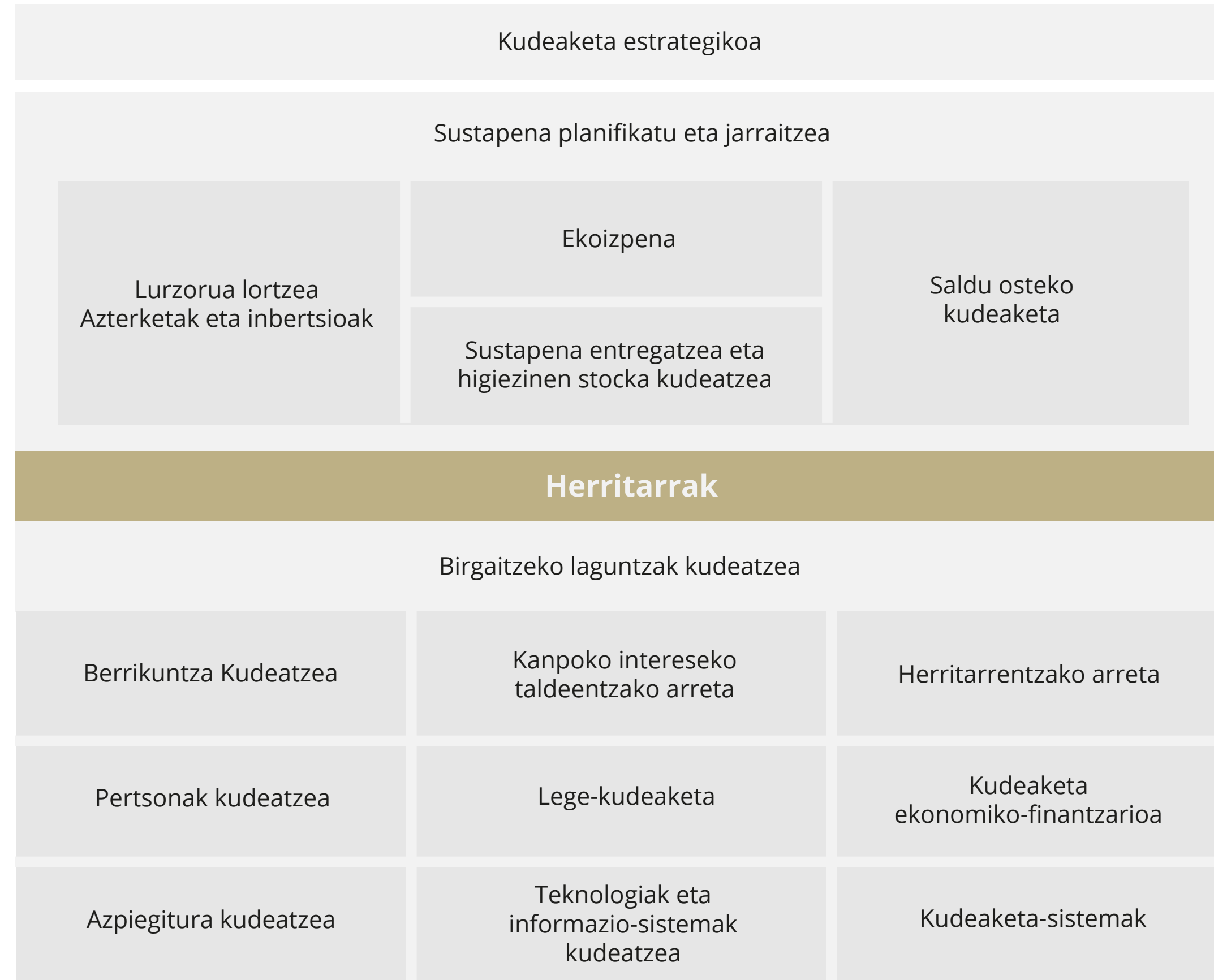
|                                      |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aldatzeko mentalitatea</b>        | Proaktibitatea<br>Sormena<br>Malgutasuna<br>Berrikuntza                                                                                                           |
| <b>Zerbitzu publikoaren bokazioa</b> | Konpromisoa herritarren beharrekin<br>Gardentasuna kudeatu eta erabakiak hartzeko orduan                                                                          |
| <b>Kidetasunaren sentipena</b>       | Profesionaltasuna lanean<br>Lorpenera bideratuta<br>Bikaintasuna<br>Elkarlaneko lana                                                                              |
| <b>Jasangarritasuna</b>              | Soziala: inklusioa, dibertsitatea, berdintasuna eta justizia<br>Ekonomikoa<br>Ingurumenaren arlokoa<br>Harreman jasangarriak: errespetua eta kalitatezko entzutea |

## 3.1.2 Prozesuen Mapa eta Kudeaketa-Sistema integratua

Prozesuen Mapa Visesen Kudeaketa Sistema Integratuaren ardatza da. Izan ere, funtsezko tresna da plangintzarako eta kudeaketarako. Gure jarduera islatzen du, ikusgai egiten da balio-katea eta agerian

uzten du nola erlazionatzen diren prozesuak elkarren artean; hori guztia betiere herritarrak gure zereginaren erdian jarrita.

Hona hemen Visesak duen Prozesuen Mapa:



### 3.1.3 Ezagutza partekatzen dugu

Etxebizitza babestua sustatzearen arloan erreferentziazko erakunde gisa, jardunaldiak eta ponentziak antolatzen ditugu, eta haietan eraginkortasunez parte hartzen dugu ezagutza partekatzeko, sektorea garatzen laguntzeko eta jarduerak eta proiektuak ikusgai egiteko.

Ondoren, 2025ekoak zehaztuko ditugu:

**2025eko urtarrila:** Gizarte-laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuria aurkeztu genuen.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburu Denis Itxasok, Fernando Catalán de Ocón CIAREko presidentearekin eta Carlos Quindós Visesak zuzendari nagusiarekin batera, Gizarte-laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuriaren lehenengo edizioa aurkeztu zuen Zorrotzaurreko Terminalean.

**2025eko martxoa:** Gizarte-laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuriari buruzko ponentzia Madrilgo Unibertsitate Politeknikoaren Industrializazioa, Prototipoak eta Proiektu Arkitektonikoak master ofizialean.

**2025eko martxoa:** “Construaliza Impulso hacia la industrialización de la construcción” jardunaldian parte hartu genuen. AEICren eta Gaztela eta Leongo Juntaren ekimen bat da eraikuntzaren sektoreko industrializazioa bultzatzeko eskualdean.

**2025eko apirila:** etxebizitza sozial industrializatuaren liburu zuriari buruzko hitzaldia, GHS: Producció D ‘habitatge Social, Industrialització i contractació jardunaldian.

**2025eko ekaina:** etxebizitza industrializatuari buruzko IND+I CLUB ekitaldian parte hartu genuen.

**2025eko ekaina:** Sopelako alokairuko 33 babes ofizialeko etxebizitzaren elkarriketa lehiakorra aurkeztea Valentziako Generalitatek, Etxebizitza eta Lurzorurako Valentziako Erakundearen (EVha) bidez eta Etxebizitza eta Lurzoru Kudeatzaile Publikoen Espainiako Erakundearen (AVS) eta Eraikuntzaren Valentziako Institutuaren (IVE) laguntzaz, antolatutako “La construcción ágil de viviendas asequibles de forma industrializada” jardunaldian.

**2025eko uztaila:** eraikuntza industrializatuari buruzko mahai-ingurua partekatu genuen Ses-tao Berriren XX. Urteurreneko jardunaldian.

**2025eko iraila:** Nafarroako Gobernuak eta Arquitectura eta Sociedad fundazioak antolatutako 2025eko Nafarroako Topaketetan parte hartu zuen Visesak. Elkarriketarako gunereki eta diziplina anitzekoa izan zen estrategia berritzaileak eta bideragarriak identifikatzeko. Helburua zen bizitegi-erronkari erantzutea.

**2025eko urria:** Administrazio Publikoen BIM TECH mahaian parte hartu genuen Berrilan Basque Tech Summit-en.

**2025eko urria:** Lean Construction Colaborar o Competir biltzarrean ponentzia. Fundació ITeC - Institut de Tecnologia de la Construcció y Bimetric Lab entitateak antolatua, AEICE Habitat Efizienterako Klusterraren eta Espainiako Arkitektura Teknikoaren Kontseilu Nagusiaren laguntzaz.

**2025eko urria:** AECIk Madrilen antolatutako Eraikuntza Industrializatuaren III. Foroan parte hartu genuen.

**2025eko azaroa:** eraikuntzaren industrializazioari buruzko mikrokredentzialean parte hartzea. Nafarroako eraikuntzako klusterrak antolatu zuen, Nafarroako Unibertsitate Publikoarekin (UPNA) batera.

**2025eko azaroa:** Etxebizitza sozial industrializatuaren liburu zuria aurkeztu genuen, AVSk Malagan antolatutako Etxebizitza Babestu, Sozial eta Eskuragarriari buruzko Nazioarteko III. Topaketan elkarlanean jarduteko estrategia.

**2025eko azaroa:** “Sektore publikoa eraikuntza industrializatuaren palanka eta bultzada instituzional gisa” mahai-inguruan parte hartu genuen Gijonen, “Save The Date: Tecnologia eta Iraunkortasuna, eraikuntza-eredu berriaren motorra” jardunaldian.

### 3.1.4 Sariak eta aintzatespenak

Visesak Bidean aintzatespena jaso du 2025. urtean Euskadi Agenda 2030 sarien lehenengo edizioan. Saria Eusko Jaurlaritzak eman dio Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren sozietate publikoaren konpromisoa nabarmentzeko, batetik, 2030 Agendako Garapen Jasangarrirako Helburuen (GJH) alde eta, bestetik, etxebizitza-eredu inklusiboagoaren, efizienteagoaren eta ingurumena gehiago errespetatzen duenaren alde egindako ekarpenagatik.



## 3.2 IGG kudeaketa: ingurumenarekiko, gizartearekiko eta gobernantza konpromisoa

[\_\_\_\_\_]

### I: INGURUMENA - INGURUMENA ZAINTZEN DUGU

#### I.1. Ingurumen batzordea

2025ean jasagarritasunarekin dugun konpromisoa areagotu dugu Visesan eta zenbait lerro estrategikotan aurrera egin dugu: 2023-2025 aldirako Ingurumen Estrategiaren jarraipena osatu da eta % 81 bete da; 2024ko ingurumen-programa itxi da eta % 77 bete da, eta 2025eko programa egin da.

Barne-kudeaketari dagokionez, kontsumoak eta emisioak murrizteko ahalegina egiten jarraitzen dugu, papera murrizteko politikekin jarraitzen dugula eta ibilgailuen kontsumoa kontrolatzen dugula nabarmentzen da.

Gure sustapenei dagokienez, etxeko ur beroaren sistema elektrifikatzen jarraitu dugu, eta lehentasunezko ardatza izan da.

Kanpoko alderdiari dagokionez, parte-hartze aktiboa izan dugu funtsezko ekimenetan, adibidez, Euskalitekin kanpo-kontrastea egin dugu GJHein eta erosketa eta kontratazio berdeko taldeekin lerrokatzeari buruz, Ekonomia Zirkularraren eta Bioekonomiaren 2024ko Plan Estrategikoan eta Lurzoruen Batzorde teknikoan, lhobe buru dela.

Gainera, karbono-aztarnari buruzko 2024ko datuak aurkeztu dira, eta kontsumoak eta emisioak murrizteko politikak indartu dira.

Urtean zehar zenbait barne-kanpaina egin dira ingurumen-sentsibilizaziorako eta ingurumen-adierazleen panel bat jarri da erakunde osoaren esku intranet bidez, gardentasunaren eta hobekuntza etengabearen kultura sustatze aldera.

**I.2. EMAS Ingurumen-Adierazpena**

Ingurumen Adierazpenaren xedea da jendeari eta interesdunei informazio argi eta egia ematea Visaren ingurumen-eraginari buruz eta gai honetan dugun konpromisoari eta etengabeko hobekuntzari buruz.

Informazio hori aurkeztu da gardentasunez, koherentziaz eta interesdunen espektatiba eta beharretara egokituta. Bitarteko digitalik edo bestelakorik ez dutenek ere eskura izateko, adierazpena idatzizko formatuan ere badugu, eskatuz gero.

Aurreko urteetan bezala, 2024 ekitaldiari dagokion EMAS ingurumen-adierazpena baliozkotu dugu (Bureau Veritas balidazio-enpresaren zuzendaritza teknikoak nahiz lhobe ingurumen-kudeaketarako sozietate publikoak aztertu eta balidatu dute).

**I.3. Jasangarritasun Energetikoaren Dekretua**

EAEko Jasangarritasun Energetikoari buruzko irailaren 22ko 254/2020 Dekretuaren esparruan, 2021az geroztik Visak gehiago aurrezteko eta efizientzia energetikoa izateko neurriak hartu ditugu gure erakundearen.

Lan honen esparruan, 2025ean:

- Bulego nagusia argiztatzeko kontrol-plataforman txertatu dugu behin betiko giroztze-sistema, eta, ondorioz, biak KNX sistema batean bateratuta gelditu dira. Horri esker, urrunetik sarbidea izan daiteke eta denbora errealean monitorizatu daiteke bulego nagusiko eta Arabako gela guztietako egoera.

- Gure bulego nagusiko leihoen itxiturak berritu ditugu, gure instalazioetan energia-efizientzia, estankotasun eta erosotasun handiagoa izateko.
- Ikuskaritza energetikoak egin ditugu gure bulego guztietan; txosten positiboak egin dira eta hobetzeko aukeren berri eman da (datozen urteetan ezarriko dira).
- Ibilgailu elektriko gehiago ditugu. Zortzi ibilgailu hibrido entxufagarri eta bost ibilgailu % 100 elektriko ditugu, eta kargagailu gehiago instalatu behar izan ditugu Visara eta Alokabideren ibilgailuak kargatzeko. Gaur egun, guztira 19 kargagailu ditugu.

**I.4. Inbertsioak eta ingurumen-gastuak**

Visaren jasangarritasunaren aldeko apustu argia egiten dugu, inbertsioak egiten ditugu eta ingurumen-gastuak ere bai, gure proiektuen balioa areagotzeko. Diseinu-irizpide aurreratuak txertatzen ditugu horretarako, indarrean den araudiak eskatutakoak gainditzen dituztenak.

Jarduketa horien xede nagusia da eraikitzen ditugun etxebizitzaren energia-efizientzia hobetzea, eraikineraren bizi-ziklo osoan ingurumen- inpaktua murriztea eta erabiltzaileen beharrei erantzun hobea eskaintzea.

2025ean gure etxebizitzaren fluxu bikoitzeko aireztatzeko sistema jartzen jarraitu dugu, efizientzia altukoa. Neurri horrez gain beste batzuk ere baditugu: etxebizitzaren % 100aren elektrifikazioa, A klaseko sukaldeak eta etxetresna elektrikoak dituzten etxebizitzak, sakagailu bikoitzeko komunak, emaria murrizteko ura aurrezteko, Bizigarritasun Dekretuan eskatutakoa baino kristaldun azalera handiagoa eta monitorizazio-sistema bat etxebizitzetan (BMS).

Era berean, eskaera energetikoa murrizteko neurriak ezarri dira; horretarako, aurrealde eta estalkietako isolamendua areagotu da, beira bikoitzak jarri dira leihoetan behe-emisibitateko xafila eta ganberarekin, zubi termikoak kontrolatu eta ezabatu dira, eguzki-babes pasiboko sistemak jarri eta gela guztiek dimentsio lasaiak dituzte, eta horren bidez Bizigarritasun Dekretuak eskatutako gutxieneko neurriak hazi dira 5 cm-ko tartean (etxebizitzako hainbanatuta), besteak beste.

**I.5. Jasangarritasunaren Memoria – Gri Memoria**

Dokumentu hau da gizarte-erantzukizunaren arloko gure komunikazioaren oinarria eta Visak gar-

dentasunarekin duen konpromisoaren isla. Gure Jasangarritasun-Memoria egiteko, Global Reporting Initiative (GRI) erakundeak proposatutako eredua erabili dugu, alor honetan nazioartean aintzatespen handia duen estandarra baita.

Txosten publiko eta borondatezkoa da, eta Visasaren kokapena eta jarduerak ikuspegi hirukoitzetik jasotzen ditu: gizarte-, ingurumen- eta ekonomia-ikuspegitik. Memoria horretan zehaztuta daude gure proiektuak, sortutako mozkinak eta gure bezeroei, langileei, itun estrategikoei eta gizarteari, oro har, zuzendutako ekintza sozialak.

Bi urtean behin argitaratzen da memoria eta finantza-informazioa eta kudeaketa-memoria osatzen ditu.

2025ean argitaratu dugu gure Jasangarritasunaren Memoria, eta gure webgunean dago eskuragai.

Bestalde, ingurumenaren eta jasangarritasunaren araudiaren eboluzioarekin bat etorrita, ohiko memorietatik IGG txostenetara pixkanaka trantsizioa egitea aztertzen ari gara. Horren xeda da egituratzeko, neurtzeko eta egiaztatzeko errazagoa den moduan txertatzea enpresaren kudeaketan ingurumen- eta gizarte-arloko alderdiak eta gobernu onarekin lotutakoak, arauzko esparru eta txosten-sistema zorrotzagoekin lerrokatuta, IGG ikuspegia hartzearen bidez alderatzeko errazagoa izan dadin, gardena goa izan dadin eta kontuak ematea errazagoa izan dadin, adierazle homogeenak sartuko baitira eta txertatuko den ikuspegi estrategikoari esker jarduera ez-finantzarioa eta epe luzerako balioaren sorrera lotuko baitira.

**G: GIZARTE-ARLOA - PERTSONAK ZAINTZEN DITUGU**

**KONPROMISOA GIZARTEAREKIN**

**G.1. Hizkuntza-politika – euskara**

Azaroaren 24ko 10/1982 Legeak aitortzen du herritarrek sektore publikoarekin aukeratzen duten hizkuntza ofizialean komunikatzeko eskubidea dutela. Visasan erabateko konpromisoa dugu gizartearekin dugun komunikazioaren kalitatea hobetzeko eta hizkuntza-eskubideen babesean aurrera egiteko, zerbitzu publiko irisgarriagoa eta efikazagoa eskaintzeko egiten dugun ahaleginaren zati da.



Hor garatzen dugu gure Euskara Plana, eta erabateko konpromisoa dugu plan horrekin, bi funtsezko oinarri kontuan izanda: euskara zerbitzuko hizkuntza eta laneko hizkuntza izatea.

Visasaren 2023-2027 aldiko VIII. Euskara Planean murgilduta jarraitzen dugu eta egindako ekintza batzuen berri emango dizuegu jarraian:

- Euskadi mailan antolatutako ekimenetan parte hartu (Euskaraldia...).
- Langileen trebakuntza-beharrak identifikatu eta hizkuntza-gaitasunerako plana osatu.
- Euskal Sektore Publikoan euskararen erabilera normalizatzeko otsailaren 22ko 19/2024 Dekretuak Visasan duen inplikazioa aztertu.
- Lanpostuen komunikatzeko gaitasunak aztertu eta lanpostuen hizkuntza-mailetara lehenengo gerturatzea egin.

2025ean 21 lagunek ikasi dute euskaraz; bik, posturako nahi zen gaitasuna lortzeko, batek gaitasun handiagoa lortzeko eta beste 18k euskara teknikorako ikastaroak egin dituzte, laneko erabilera ardatz dutenak. Enpresaren % 62k du lanpostuan nahi den gaitasuna.

G.2. Inbertsioa tokiko komunitatean

Visesak sustatutako proiektuek eragin esanguratsua dute Euskadiko jarduera ekonomikoan, ekonomia dinamizatzen laguntzen dute eta baliabideak mobilizatzen ere bai sektore publikoan nahiz pribatuan.

Jarraian daude zenbait kontzeptutan egindako ordainketak/gastuak:

|                                                                                  | 2025            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Obren ziurtagiriak                                                               | 47.739.323,73 € |
| Lurzorua                                                                         | 4.175.361,09 €  |
| Interesak eta gastu finantzarioak                                                | 103.114,87 €    |
| Sukaldeak                                                                        | 1.984.397,78 €  |
| Ordainsari teknikoak                                                             | 2.727.102,27 €  |
| Laguntza teknikoa (saioak eta laginak, kontrol teknikoa eta salmenta ondorengoa) | 1.303.871,07 €  |
| Aseguruak                                                                        | 44.954,70 €     |
| Gremioen konponketak                                                             | 550.130,06 €    |
| Udal-zergak                                                                      | 594.020,85 €    |
| Alokairuak                                                                       | 150.316,38 €    |
| Sustapenen zaintzak                                                              | 560.835,67 €    |
| Aholkularitzak eta auditoriak                                                    | 740.374,73 €    |
| Notarioak eta erregistroak                                                       | 150.835,17 €    |
| GUZTIRA                                                                          | 60.824.638,37   |

G.3. Gazteak Lan-Munduan Sartzeko Laguntza

Visesan uste dugu garrantzitsua dela gazteei lan-munduan sartzeko aukera ematea. Ekitaldian hautagaien bilaketa aktiboa egin da arlo teknikoan beka bat formalizatzeko, Euskal Herriko Unibertsitatearekin (EHU) eta Arabako Arkitektura Teknikoko Elkargo Ofizialarekin lankidetzan. Dena dela, prozesu horrek ez zuen ekarri erakundean lanean hasitakoak bertan jarraitzea.

G.4 Elkartasunezko proiektuak

Visesan uste dugu elkartasuna oinarritzko balioa dela, eta gure elkartasuna adierazten dugu erai-kuntzaren arloari lotutako proiektuetan, bereziki garapen bidean diren herrialdeetan. Era berean, ahal den guztian emakumeen parte-hartze aktiboa sustatzen dugu, emakumeen presentzia eta ekarpenak indartzen ditugu ekimen hauetan.

2025ean Visesak pertsonen laguntzeko aukeratu zuten proiektuak Manos Unidasena izan zen, Madagaskarren Andinako landa-eskolan elikadura osasungarria izateko eskubidea sustatzen zue-na, eta 5.026 euro bildu ziren eskolako sukalde eta jangela eraikitzeko.

Era berean, gizarte-konpromisoarekin jarraitu da eta “Indoor bizikletan 24 ordu” elkartasunezko erronkan hartu genuen parte, Arabako Minbiziaren Aurkako Elkartearen alde, eta urtean zehar odola emateko kanpainetan parte hartzen jarraitu dugu.

ERABILTZAILEEKIN ETA HERRITARREKIN KONPROMISOA

G.5. Gure etxebizitzetako politika eta bezeroetara eta erabiltzaileetara egokitzea

Esan den bezala, Visesak Alokairuko Dekalogoan jasotako printzipioen arabera eraikitzen ditu etxebizitzak. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak sustatzen du, funtsezko hamar jarraibide dira eta errenta-mendu-araubideko etxebizitza publikoen diseinua bideratzen dute.

Gure sustapenetan printzipio horiek aplikatzeko, Etxebizitza Batzordea dugu Visesan (garai bateko Produk-tuaren Batzordea), Alokabidek parte hartzen du eta 2025ean jarduerari eutsi dio. Helburu nagusia sustape-n diseinuko eta eraikuntzako irizpideak definitzea da, Alokabideko Produktuaren Politikarekin koheren-

tzian, Visesak sustatutako etxebizitzaren azken hartzailea sozietate publiko hori baita, babestutako alokairua kudeatzeko.

Batzorde hori Alokairu Batzordearekin koordinatuta aritzen da, Etxebizitza Sailburuordetza du buru eta Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritzako ordezkariak, Etxebizitzako lurralde-ordezkaritzetakoak, Alokabidekoak eta Visesak daude.

Osoko kudeaketa bermatzeko, higiezinaren bizi-zikloko fase guztiak hartzen dituen ikuspegia dugu: hasi diseinutik eta eraikitzen eta mantentze-lanetara eta bizitza baliagarriaren amaierara arte. Hori guztia gartzen da indarrean den araudi teknikoa kontuan izanda –Eraikintzaren Kode Teknikoa (EKT) eta Bizigarritasunaren Dekretua–, ingurumen-jasangarritasunaren esparruan, eta energia-efizientzia, materialen erabilera arduratsua, hondakinen kudeaketa, uraren kontsumoa, kontrol akustikoa eta antzeko alderdi garrantzitsuak izaten dira kontuan.

Osoko ikuspegiaren bidez, Visesan herritarren etxebizitza-arloko beharrei eta espektatibei erantzun nahi diegu eta lehentasuna ematen diogu gure sustapenak egungo gizarte-errealitatera egokitzeari. Hori dela eta, gure proiektu guztietan, berdintasun-irizpideak, irisgarritasun unibertsala, ingurumen-jasangarritasuna eta irizpide ekonomiko eta sozialak izaten ditugu kontuan, eta Alokabidek ezarritako irizpideetara doitzen gara, Alokabide baita etxebizitzaren erabiltzaileak ongien ezagutzen dituenak.

### G.6. Gogobetetze-azterketak

Gogobetetze-azterketak eginda, erosleen iritziei buruzko informazioa dugu eta hobetu beharreko alderdiak identifika ditzakegu, halakorik dagoenean. Ekitaldi honetan ez da azterketarik egin, etxebizitzak entregatzeko eta planifikatzeko egutegian ez baitzen aldi honetan horrelakorik egiterik aurreikusten.



### G.7. Herritarrekin harremana

Herritarrek artatzeko bulegoetako jarduera etengabeko zerbitzua da, dela etxebizitzak eta elementu libreak merkaturatzean, dela Next Generation Funtsak kudeatzean.

Gure babestutako etxebizitzak, lokalak, garajeak eta trastelekuak merkaturatzeko arloan, herritarrek artatzeko bulegoetatik adjudikatzeko 242 jakinarazpen egin ditugu eta 100 uko-egite kudeatu ere bai, eta, horretarako, 636 hitzordu eman ditugu.

Next Funtsen esparruan eta hasiera batean ia espediente guztiak ebatzita, aurtengo jardueraren muina ziurtagiri-fasea eta espediente ugari ixtea izan da, izan ere, jarduerak amaitzeko epea 2026ko ekainaren 30a zen. Espero bezala, une honetarako espedienteen kudeaketa murriztu egin da eta 70 hitzordu presentzial eta 1.358 telefono-dei izan dira.

Gainera, online arreta mantendu dugu gure webgunean dagoen kontsulten eta iradokizunen inprimakiaren bidez eta lurralde-bulegoetako korporazio-kontuetan dauden bidez. 2025ean guztira 2.673 kontsulta eta iradokizun artatu dira: 518 Araban, 887 Bizkaian, 1.268 Gipuzkoan eta 36 autonomia-erki-degoaren esparruan.

## G.8. Saldu ostekoa: zugandik gertu jarraitzen dugu

Etxebizitzak entregatutakoan, funtsezkoa da zerbitzu-maila altuarekin jarraitzea Saldu Osteko Zerbitzu Arretaren bidez. Etxebizitzak entregatu ondoren jabeek izan ditzaketen gorabehera teknikoak artatzen ditugu (eraikuntzarekin, akaberekin edo funtzionamenduarekin zerikusia dutenak), eta gorabehera azkar konpondu eta berriro ez errepikatzeko behar diren jarduerak egiten ditugu.

Gorabehera teknikoak jasotzeko bi bide ditugu:

- Call Center: guztira 1.399 dei jaso ditugu eta zerbitzu-maila % 96koa izan da 2025ean.
- Posta elektronikoa (sap@visesa.eus): azken urtean 1.890 mezu elektroniko kudeatu ditugu.

2025ean Saldu Osteko Zerbitzu Arretaren bidez jasotako gorabeheren % 71 onartu ditu Visesak. Gainera, aldi horretan onartutako gorabeheren % 58 amaitu dira.

### VISESAKO PERTSONEKIN KONPROMISOA – GURE TALDEA ZAINTZEN DUGU

Visesan berretsi egiten dugu erakundeko pertsonekin dugun konpromisoa, eta funtsezko lehentasuna da pertsona horien ongizatea. Horretarako, harreman positiboak sustatzen ditugu eta giro egokia ere bai, gure talde osoaren kontziliazioa eta ongizatea ahalbidetzeko. Gure langileak zaintzen ditugu: ikuspegi pertsonaletik zein profesionaletik, eta bereziki nabarmentzen ditugu segurtasuna eta prebentzioa.

Era berean, etengabeko prestakuntza sustatzen dugu Visesan lan egiten dutenen gaitasunak eta eza-gutzak sustatzeko, eta sektorearen etorkizuneko erronkei aurre egiteko prestatzen ditugu. Garapen profesionalean ikuspegi hori izatea ezinbestekoa da gure agindua betetzeko: herritarrek etxebizitza babestuetara irispidea izateko etxebizitzak sustatzea.

## G.9. Berdintasuna, kontziliazioa eta gizarte-onurak

Visesan lan-harremanetako berdintasuna da pertsonen kudeaketako funtsezko zutabea.

2022-2025 aldirako Berdintasun Planaren xedea da tratu eta aukeren arloko berdintasun erreala bermatzea emakume eta gizonen artean lan-esparruan; horretarako, diskriminazio-mota orotatik libre dagoen lan-esparrua sustatzen dugu eta, bereziki, sexuan oinarritutako diskriminaziotik libre dagoena.

Berdintasunaren arloko gure helburuak bost ardatzen inguruan egituratzen dira:

- 1. ardatza** / Berdintasunaren aldeko konpromisoa.
- 2. ardatza** / Berdintasun-irizpideak dituzten pertsonen kudeaketa.
- 3. ardatza** / Erantzunkidetasunez kontziliatzea.
- 4. ardatza** / Genero-ikuspegia duen laneko osasuna.
- 5. ardatza** / Genero-ikuspegiarekin komunikatzea.

Ardatz horiek ekintza jakinetan islatzen dira eta erakundeko hainbat arlotan garatzen dira: berdintasunarekin dugun konpromisoa hedatu eta indartu; hautaketa- eta kontratazio-prozesu bidezko eta inklusiboak; sailkapen profesional ekitatiboa; etengabeko prestakuntza; merituan oinarritutako sustapen profesionaletik; bizitza pertsonalari, familiakoari eta lanekoari lotutako eskubideen erabilera arduratsua; ordainsarien politika garden eta ekitatiboa; eta prebentzio-neurriak sexu-jazarpenaren eta/edo sexuagatiko jazarpenaren aurrean.

2025ean onartu eta gure intraneten eskura jarri dugu salaketan kanala, modu anonimoan jakinarazteko jazarpen-egoerak edo salatu daitekeen beste edozein egoera.

Gainera, tailer bat antolatu dugu Euskal Herriko Unibertsitatearekin (EHU) lankidetzan, gure sustapenak aztertzeke eta etxebizitzetan eta horien inguruan hobekuntzak proposatzeko, ikuspegi unibertsal eta inklusibotik.

Visesak modu aktiboan sustatzen du laneko bizitzaren, familiakoren eta bizitza pertsonalaren kontziliazioa, eta neurriak ezartzen ditu lanerako denborak eta espazioak malguagoak izateko.

Zentzu horretan, ezarritako antolakuntza-neurriei esker sailen % 100ek bat egin dezake onartutako

kontziliazio-neurriekin; datu batzuk ematearren, 2025ean pertsonen % 52,17k aukeratu du mota bateko edo besteko telelana (emakumeen % 53,45ek eta gizonen % 47,22k).

Era berean, bere taldearen esku jartzen ditu zenbait gizarte-onura, ongizate eta garapen profesionale-rako, besteak beste: ordutegi malgua, lana eta familia kontziliatzeko neurriak, enpresaren konturako prestakuntza lan-ordutegian, familiakoak zaintzeko erraztasunak, bizi- eta istripu-asegurua, euskararen normalizazio- eta erabilera-plana (langile guztiek eskura duten % 100 finantzatutako trebakuntzarekin) eta urrunetik lan egiteko aukera (telelana).

G.10 Laneko segurtasuna eta osasuna zaintzea

Laneko segurtasunaren arloan 2025ean besteren konturako prebentzio-zerbitzua lizitatu dugu datozen urteetarako eta eskaintzen balorazioan sartu ditugu, besteak beste, prestakuntza- eta sentsibiliza-zio-atalak, dibulgazio-materialaren bidez erakundeko pertsona guztiei eman beharko zaizkienak.

Era berean:

- Alokabiderekin koordinatuta aritu gara lanean, partekatutako instalazioetan larrialdi-planak homogeneizatzeko. Era berean, larrialdi-ekipo guztiak berrikusi ditugu.
- Bulego nagusietan, Boulevard eraikinaren zati gisa, instalazioaren osoko berrikuntza-plana egin dugu suteen aurka, integrazioa eta koordinazioa hobetzeko.
- Suteetarako zentral berri bat ezarri dugu Bizkaiko bulegoan, segurtasuna eta alerta goiztiarre-rako gaitasuna indartzeko.
- Arabako herritarrak artatzeko bulegoan Next Funtsen proiekturako laneko eremu berri bat sor-tu behar zenez, zegozkion neurketak eta egiaztapenak Kanpo Prebentzioko Zerbitzuaren bidez egin ditugu.
- Ekipamendu informatikoa berritu behar zenez, pantaila-formatu handiagoak jarri ditugu (Ul-trawide 34" pantaila kurbatua) bereizmen hobea baitute eta zenbait dokumenturekin aldi be-rean lan egitea errazten baitute.
- Simulakroak egin ditugu Viserako gune guztietan, Alokabiderekin koordinazioan.

Osasunaren zaintzaren arloan, arriskua duten kolektiboen gaitasunen prebentzioan aurrera egiteko, eta pertsonen osasuna eta ongizateari laguntzeko, aurten laguntza psikologia eskaintzen hasi gara be-har dutenentzako. Buru-osasuna hobetzeko programari lotuta dago eta kanpoko prebentzio-zerbitzuko psikologia-talde batek eskaintzen du.

Era berean, osasun prebentiboaren arloan ginekologia, urologia eta oftalmologiako proba medikoak egiteko aukera izaten jarraitu zuen plantilla osoak.

G.11. Lan-Harremanak

Eusko Jaurlaritzako Enpleguaren Plan Estrategikoan finkatutako jarraibideen ildotik, azken urteetan xede bikoitzarekin aritu gara lanean, lan-egonkortasuna bermatzeko eta plantilla behar bezala egoki-tzeko egungo eta aurreikusitako mailetara.

2025 hasieran Visesak onartuta zuen plantillan 79 postu finko eta iraupen luzeko sei aldi bateko zeuden (Next Generation Funtsetarako, Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren esparruan garatzen baitira). Urtearen amaieran indarrean jarraitzen du txandakako kontratuaren bidez erretiro partziala hartu dutenak ordezteko sortu diren bi postu gehigarrietatik batek.

Era berean, Eusko Jaurlaritzaren Funtzio Publikoak hiru plaza berri sortzea onartu du hiru erretiro par-tzialekin lotutako txandakako kontratu mugagabeak betetzeko, eta 2024an onartutako Next Genera-tion Funtsen 6. programarako epe luzerako aldi baterako lau plazei gehitu zaizkie.

Batez besteko plantilla 89,37 pertsonakoa da; 2024koan baino pertsona bat gehiago dago, 88,29 baitzi-ren orduan; hazkunde hori txandakako kontratuarekin sartu direnei lotuta dago, bigarren seihilekotik aurrera gertatu baita.

G.12. Barne-komunikazioa

Visesako barne-komunikazioa funtsezko tresna da erakundeko pertsona guztien konpromisoa, partai-detza eta inplikazioa indartzeko. Proiektu komun baten eta integrazioaren kulturaren kide izatearen sentimenduan oinarritzen den komunikazio horrek gure balioak igorri eta sustatzeko balio digu, baita Visesan egunero egiten den lana aitortzeko ere.

Horretarako, barne-komunikaziorako zenbait bide ditugu, hala nola intraneta, berezi-bilerak arduradunen eta laguntzaileen artean, sailetako bilerak, zuzendaritza nagusiarekin topaketak eta lan-jardunaldiak.

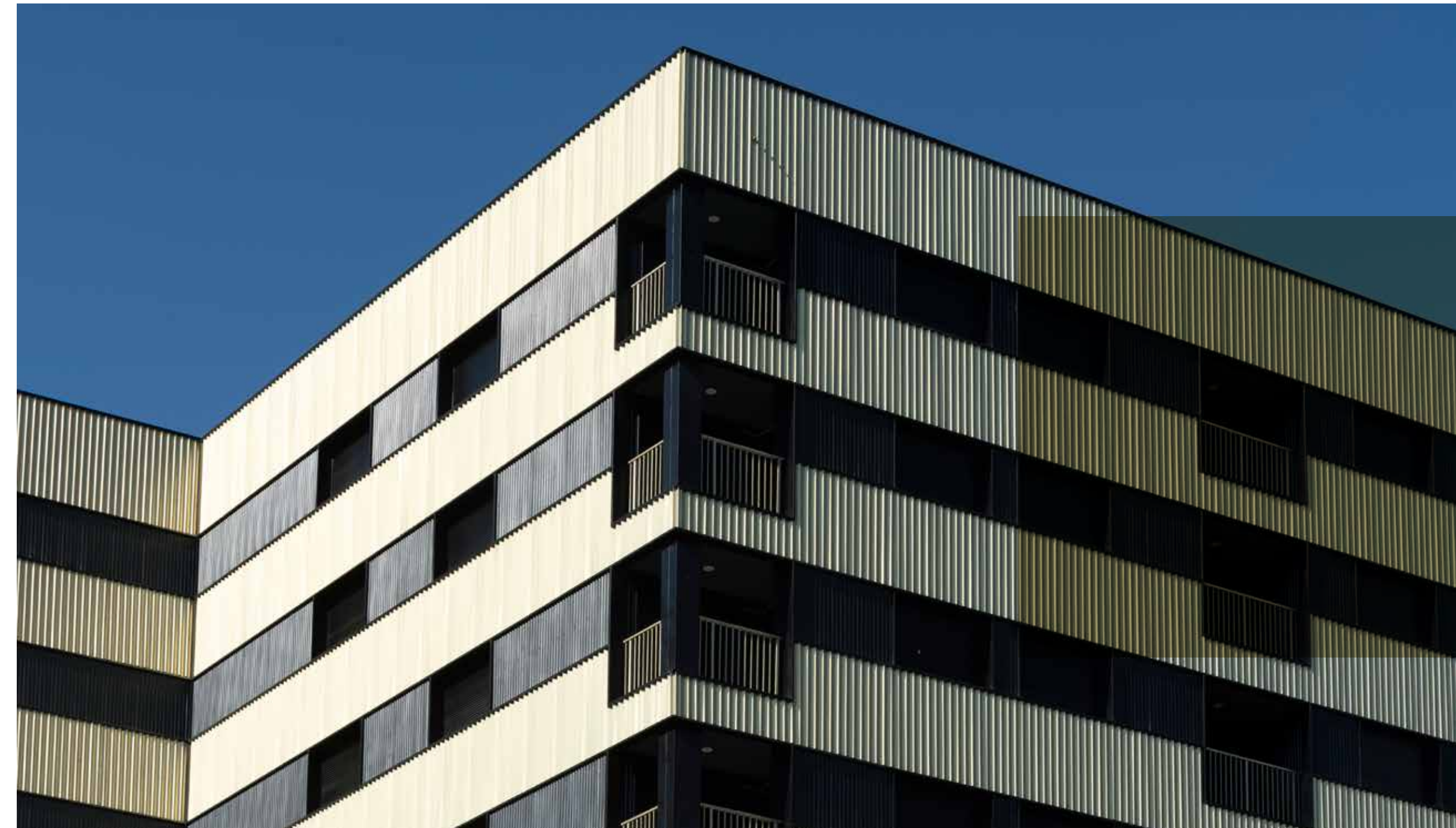
Gainera, EAEko sektore publikoaren esparruan arau-urratzeak jakinarazteko eta informatzaileen babesarako barne-sistema betez, Visesak berariazko salaketa-kanal bat du sexu-jazarpen edo sexuagatiko jazarpen kasuetarako, eta beste bat laneko jazarpenerako.

### G.13. Ezagutzaren kudeaketa

Visesak bi norabidetan bideratzen du trebakuntza: oinarrizko, zeharkako eta berariazko gaitasunen garapenean eta zenbait gairi buruzko sentsibilizazioan (ingurumena, berdintasuna, datuen babesa, kapital-zuriketa prebenitzea eta laneko arriskuen prebentzioa, esaterako).

2025ean trebakuntza-plana % 39,74 bete da eta batez besteko balorazioa 10etik 7,19 izan da.

Batez besteko plantillaren % 100ek egin du gutxienez trebakuntza bat; trebakuntzaren % 72 online egin da eta % 23 barne-trebakuntza izan da.



G.14. Pertsonen adierazleak

| Erantzukizunaren arabeko banaketa | Emakumeak | Gizonak | Guztira |
|-----------------------------------|-----------|---------|---------|
| Zuzendariak                       | 3         | 5       | 8       |
| Goi-mailako titulua dutenak       | 23        | 27      | 50      |
| Erdi-mailako teknikariak          | 9         | 2       | 11      |
| Administrariak                    | 23        | 2       | 25      |
| Guztira                           | 58        | 36      | 94      |

| Antzinatasunaren arabeko banaketa | Emakumeak | Gizonak | Guztira |
|-----------------------------------|-----------|---------|---------|
| 0 – 2 urte                        | 7         | 4       | 11      |
| 2 – 5 urte                        | 4         | 4       | 8       |
| 5 – 10 urte                       | 5         | 6       | 11      |
| 10 – 20 urte                      | 18        | 9       | 27      |
| 20 urte baino gehiago             | 24        | 13      | 37      |
| Guztira                           | 58        | 36      | 94      |

| Adinaren arabeko banaketa | Emakumeak | Gizonak | Guztira |
|---------------------------|-----------|---------|---------|
| 35 urte baino gutxiago    | 4         | 4       | 8       |
| 35 – 50 urte              | 22        | 9       | 31      |
| 50 urte baino gehiago     | 32        | 23      | 55      |
| Guztira                   | 58        | 36      | 94      |

| Kontratu-motaren arabeko banaketa | Emakumeak | Gizonak | Guztira |
|-----------------------------------|-----------|---------|---------|
| Mugagabea                         | 48        | 30      | 78      |
| Aldi baterakoa                    | 10        | 6       | 16      |
| Guztira                           | 58        | 36      | 94      |

G: GOBERNANTZA: KONPROMISOA GIZARTEAREKIN –  
KONPROMISOA GARDENTASUNAREKIN ETA ARDURATSUAK GURE JARDUNEAN

Visesan kudeaketa efizientearen alde egiten dugu ekonomia, ingurumen eta gizartearen arloan Ekonomia Lankidetzeta eta Garapenerako Antolakundeak (ELGA) sustatutako gardentasunaren eta gobernu onaren printzipioekin bat.

G.1.Gardentasunaren ataria

Visesaren gardentasun-ataria asmo bikoitzarekin sortu da: balio publikoa sortzea eta gardentasunaren kultura finkatzea baliabide publikoak erabiltzean.

Publizitate aktiboaren bidez –gardentasun-atarian gure jarduerari eta gobernu onaren ereduari buruzko informazioa aldiro eta eguneratuta argitaratuz– eta herritarrek eskura dagoen informazio publikoa eskura izateko eskubidearen bidez, gizarteak Visesan duen konfiantza areagotzen da eta partaidetza erantzunkidearen kultura sustatzen da.

Etengabe ari gara lanean, edukiak eguneratuta eta eskuragai izateko bi hizkuntza ofizialetan. 2025ean gardentasun-ataria eguneratuta mantentzen jarraitzen dugu.

Gardentasun-ataria gure webgunean kontsulta daiteke: [www.visesa.euskadi.eus](http://www.visesa.euskadi.eus)

## G.2. Gobernu Arduratsua: Arriskuen Kudeaketa eta Barne-Kontrola

### Gobernu arduratsua

2009az geroztik Eusko Jaurlaritzaren Kontrol Ekonomikoko Bulegoak (KEB) sustatutako “EAEko sektore publikoko erakunde, sozietate eta fundazioen gobernu arduratsuaren gida” da Visesarren gidaria, baita erakunde horien “Barneko kontrolaren funtzioa ezarri eta garatzeko eskuliburua” ere.

Konpromiso hori dela eta, Barneko Arriskuen Kudeaketa eta Kontrola egiteko sistema bat ezarri dugu, gure kudeaketaren gardentasuna eta eraginkortasuna bermatzeko.

Aldi honetan Visesak jarraipen zorrotza egin du eta Kontrol Ekonomikoko Bulegoari hiru hilean behin txostena igortzeko betebeharra bete du; aurkeztutako txostenak % 100ean bete ditu.

### Arriskuen kudeaketa eta barne-kontrola

Arriskuen kudeaketa eta barne-kontrolaren barruko sistematikaren arabera, Visesan arriskuen eta aukeren mapa bat dugu eta arlo hauetan du lehentasuna: prozesuak, estrategia, compliancea, informazioaren segurtasuna, datuen babesak eta ingurumena.

Arriskuen mapa zuzenean lotuta dago antolakuntzako prozesuei. Arrisku bakoitzak berariazko fitxa bat du eta hor definitzen dira arriskua txikitzeko behar diren urte anitzeko ekintza-planak. Plan horietako jarduketak urteko kudeaketa-planen bidez garatzen dira.

2025ean arrisku estrategikoen 2021-2024 aldiko maparen jarraipena eta ebaluazioa egin eta itxi dugu, arriskuen kudeaketako barne-prozeduraren arabera. Prozesu horretan txertatu dira kontroleko helburuak zenbat bete diren ebaluatzea eta egiaztatzea, garatutako jardueren eta horiek kudeatzeko ezarritako tresnen analisia, eta lortutako azken betetze-mailaren portzentajea zehaztea. Lan sistematiko horri esker, hurrengo ziklo estrategikoan aktibo eutsi beharreko arriskuak identifikatu ahal izan dira eta ezinbesteko inputa eman da 2025-2028 aldirako arriskuen mapa berri bat definitu eta planifikatzeko; horren bidez, erakundearen gobernantza eta kudeaketa aurreratua indartu dira.

Kuantitatiboki neurriak ezarri dira 2021-2024 mapako arrisku guztiak % 86an kontrolatzeko, % 75a baino askoz gehiago, nahiz eta hori izan arriskuak kontrolpean daudela esateko atalasea.

## G.3. Datuen Babeserako Europako Erregelamendua

Datu pertsonalak babesteko dugun konpromisoaren barruan, Visesan neurriak, jarduteko arauak, inprimakiak, klausulak eta prozedurak ditugu Datuen Babeserako Erregelamendu Orokorrak ezarritako betebeharrak guztiak betetzen direla bermatzeko, horrela ziurtatu egiten baita herritarren funtsezko eskubideak babestuta daudela eta etengabe egokitzen dela barneko eta lege-arloko aldaketetara.

Konpromiso hori mantentzeko, datuen babesak kudeatzeaz arduratzen den taldearen etengabeko prestatuntzarekin jarraitu dugu. Gainera, etengabeko jarraipena egin da informazioaren erabilera arduratsuaz eta Visesan ezarritako neurriez, eguneratu egin dira herritarren arretarako eta kamerak dituzten obretako informazio-klausulak, eta arauzko edo enpresa-arloko aldaketen ondoriozko berrikuspenak egin dira.

2025az geroztik zenbait jarduera garatu ditugu segurtasuna hobetzeko, araudia hobeto betetzeko eta barne-efizientzia hobetzeko. Egindako jarduera nagusiak hauek izan dira: Prebentzio Zerbitzuaren auditoria; datuen babesaren kudeaketa, kanpoko partaidetza zuten ekitaldietan; intraneteko datuen babeserako gunearen osoko berrikuspena; korporazioaren webgunearen eguneraketa; datuen babesak kudeatzeko taldearen etengabeko trebakuntza; eta obran kamerak jartzeko izapideen berrikuspena eta izapideen sinplifikatzea.

Era berean, urte honetan 26 kontsulta ebatzi ditugu; kontsulta horiek Visesak arlo desberdinetako pertsonak egin dituzte datuen babeserako gure ordezkariaren postontzi ofizialaren bidez intraneten, eta denei erantzun zaie, bai dokumentuen bidez bai informazioa emanda.

## G.4. Kapital-Zuriketa Eta Terrorismoaren Finantzaketa Prebenitzea

Kapitala Zuritzea eta Terrorismoaren Finantzaketa Prebenitzeko apirilaren 28ko 10/2010 Legea beteaz, Visesan gure jarduerara egokitutako neurriak eta prozedurak ezarri ditugu, eta hauek nabarmentzen dira: Barne Kontrol eta Komunikaziorako Organoa (BKKO), 2006an sortua; BKKOren antolaketa- eta funtzionamendu-araudia; Kontrol eta Komunikazioetarako Barne Prozeduren Gida eta Bezeroen Onarpen Politika.

Urtean behin, gure Barne Kontrolerako Organoak (BKO) kapitala zuritzeko eta terrorismoa finantzatzeko

arriskuaren autoebaluazio-txostena berrikusten du, erakundearen jardunaren edo bezeroen profilaren ondoriozko balizko aldaketak identifikatzeko. Berrikusketa hori oinarri hartuta, dagokion aldiko jarduerara egokitzen da egiazko arrisku-maila eta Visesak prebentziozko neurri egokiak hartzen ditu.

Kapitala zuritzeko eta terrorismoa finantzatzeko arriskuaren 2025eko autoebaluazio-txostenak dio Visesa xede horietarako erabiltzeko arriskua txikia dela.

Balizko jarduera susmagarriak egiaztatzeari dagokionez, 2025ean egiaztapen horiek egiteko beharrezkoak diren urratsak egin ditugu eta dagokion analisiaren ondoren, ekitaldi horretan kasu susmagarririk ez dela egon ondorioztatu da.

### G.5. Delituen prebentzioa

2016an Administrazio Kontseiluak esanda egin genuen Delituak Prebenitzeko Eredua, diagnostiko eta ekintza-plan batekin batera. Ondoren, 2020an, Administrazio Kontseiluak Korporazio Gobernuaren Sistema onartu zuen gardentasuna eta gobernu-organoen egitekoen kontrola indartzeko; Delituak Prebenitzeko Sistema ere ezarri zen, garatutako jarduera deskribatzeko eta legearen aurkako jarduerak prebenitu edo arintzeko ezarritako kontrolak identifikatzeko.

Delituak Prebenitzeko Protokoloa erabat ezarrita eta indarrean dago.

Era berean, ekainaren 13ko 89/2023 Dekretuaren bidez sortu da EAEko sektore publikoaren esparruan arau-urratzei buruzko informaziorako eta informatzaileak babesteko barne-sistema. Arau horrek otsailaren 20ko 2/2023 Legea garatzen du, arau-hausteei eta ustelkeriaren aurkako borrokari buruzko informazioa ematen duten pertsonen babesa arautzen duena, eta euskal sektore publiko osoan aplikatzekoa da.

2025ean ez da salaketarik jaso.

### G.6. Kudeaketa-Sistema Integratua: EMAS Europako Araudia eta UNE-EN ISO 9001 araua

Visesan gure jarduera kalitatearen eta ingurumenaren arloan hobetzeko konpromisoa dugu eta Kalitatea Kudeatzeko Sistema bat dugu ezarrita eta ziurtatuta. Era berean, 2005az geroztik Kalitatearen eta Ingurumenaren Kudeaketa Sistema Integratua dugu EMAS Erregistroaren Europako Zuzentarauaren arabera eta indarrean diren araudietako (UNE-EN ISO 9001:2015, UNE-EN ISO 14001:2015, 1221/2009 Erregelamendua, 2017/1505 Erregelamendua eta 2018/2026 Erregelamendua) eskakizunen arabera.

UNE-EN ISO 9001 ziurtagiriak onurak ditu enpresentzat; besteak beste, honako hauek nabarmentzen dira: interes-taldeen gogobetetzea hobetzea, prozesuen integrazioa, erakundeko pertsonen inbolukrazioa, etengabeko hobekuntzako prozesuak ezartzea eta sinesgarritasuna eta irudia hobetzea.

Bestalde, EMAS erregistroak optimizatu egiten du hondakinen kudeaketa eta horri lotutako kostuak murrizten ditu, indarrean izan eta aplikatzekoa den ingurumen-araudia betetzen dela ziurtatzen du eta enpresa sozialki arduratsuak sustatzen ditu.

Visesa izena emanda dago MITECOren karbono-aztarnaren erregistroan; Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioak ematen duen zigilua da, eta erregistratutako enpresetan karbono-aztarna murrizteko konpromisoa ziurtatzen du. Gure kasuan “Kalkulatzen dut” eta “Murrizten dut” zigiluak lortu ditugu (2018-2023 urteak).

2024az geroztik zuzendaritzaren berrikuspenean sartzen dugu klima-aldaketaren efektuek gure jardueran duten intzidentziaren balorazioa.

04

## Gure jarduera



## 4.1 Balio-katea

[ ]

Visesa, Alokabide, Etxebizitzako lurralde-ordezkaritzak, Eraikuntzaren Kalitatearen Laborategia eta Etxebide gaude Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eta zuzendaritzeari euskarria ematen dien balio-katean, etxebizitza-arloko politika publikoak garatzeko.

Erakunde horien artean sortutako sinergieiei esker, talde gisa koordinatuta erosi, kudeatu eta urbanizatzakegu lurrak, eta alokairu-erregimeneko babes publikoko etxebizitzak sustatu eta Euskadiko babes-tutako etxebizitza parkearen bolumen esanguratsua kudeatu ere bai.

## 4.2 Lurzorua eta hirigintza-kudeaketaren egungo erronka

[ ]

Lurzorua funtsezko lehengaia da gure jarduera garatzeko, hau da, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren bidez lurzoruak jasotzeaz gain, Visesak zuzeneko hitzarmenak sinatzen ditu udalekin eta beste erakunde batzuekin, zeinetan lurzoruaren prospekzioak eta kudeaketak oinarritzeko eginkizuna duten.

2025ean lurzoruaren prospekzio hauek egin dira:

- Guztira 7 lurzoru aztertu dira 750 etxebizitza egiteko.
- Bilerak egin ditugu 16 udalekin, 3 sozietate publikorekin, 2 jabe pribaturekin eta banketxe batekin, garapen berrietan lankidetzan aritzeko eta sustapenak egiteko.

Lan horren ondorioz, 3 hitzarmen sinatu ditugu: Donostiako Udalarekin 98 GBE sustatzeko (63 BOEa + 35 BETa) Loiolako Lorategi Hirian, Zumarragako Udalarekin 44 BOEa sustatzeko Forjasen (jarduketa honetarako kontratu pribatu bat ere sinatu dugu sustatzaile pribatu batekin) eta Ordizia Lantzen udal-sozietatearekin 130 BOEa sustatzeko (50 BOEa+ 40 BOEa+ 40 BOEa) San Joanen (gehi kontratu pribatua sustatzaile pribatu batekin).

Horri guztiari esker, guztira 272 etxebizitza babestu berri egingo dira.

2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak eta 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialak helburu nagusitzat dute alokairu merkea bultzatzea alokairuko etxebizitza babestuen parkea haztearen bidez. Lortzeko, funtsezkoa da erakundeen arteko lankidetzaren udalekin eta beste administrazio publiko batzuekin, bai eta eragile pribatuen partaidetza ere, etxebizitza babesturako lurzoru eskuragarri gehiago izateko. Esparru horretan, Visesak eskuragarri du bere webgunean lurzorua eskuratzeko agiria lurzorua dutenentzat.

## 4.3 Etxebizitza babestua

[ ]

Alokairuko etxebizitza babestua sustatzea da Visesaren jarduera nagusia.

Euskadin, 2025ean, babes publikoko 1.048 etxebizitza hasi dira guztira (behin-behineko administrazio-kalifikaziopean), eta horietatik % 70 Visesak sustatu ditu. Era berean, babes publikoko 1.184 etxebizitza amaitu dira EAEn (behin betiko administrazio-kalifikazioaren zain), eta horietatik % 46 Visesak sustatu ditu.



Etxebizitza babestuaren sustapena

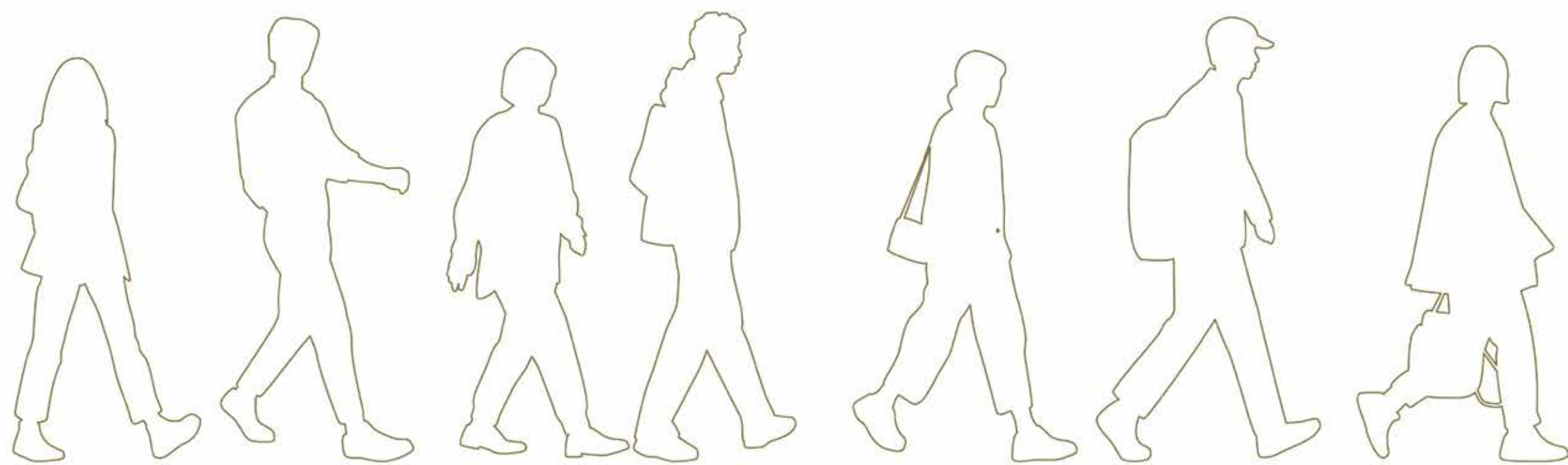
Jarraian, Visesak 2025ean sustatutako etxebizitza babestuak zehazten dira.

| Visesak hasitako sustapenak (behin-behineko kalifikazioarekin) | Etxebizitza kop.        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| (A-45) Salburua (Vitoria-Gasteiz)                              | 162 BOEa                |
| (A-48) Agurain                                                 | 58 BOEa                 |
| (B-134) Muskiz                                                 | 75 BOEa                 |
| (G-82) San Miguel (Irun)                                       | 206 BOEa                |
| (G-83) San Miguel (Irun)                                       | 231 BOEa                |
| Alokairuko etxebizitzak guztira                                | 732 etxebizitza babestu |

| Proiektuaren hasierako lizitazioa duten etxebizitzak | Etxebizitza kop.                      |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| (A-49) Salburua (Vitoria-Gasteiz)                    | 70 BOEa                               |
| (A-50) Salburua (Vitoria-Gasteiz)                    | 64 ES                                 |
| (A-51) Salburua (Vitoria-Gasteiz)                    | 92 BOEa                               |
| (A-52) Salburua (Vitoria-Gasteiz)                    | 66 ES                                 |
| (G-80) Ordizia                                       | 60 BOEa + 50 BOEa + 40 BOEa + 40 BOEa |
| (G-81) Lorategi Hiria (Donostia)                     | 35 BETa + 63 BOEa                     |
| (G-84) Forjas (Zumarraga)                            | 44 BOEa                               |
| (G-86) Ama Kandida (Andoain)                         | 80 BOEa                               |
| (G-87) Mendipe (Irun)                                | 36 BOEa                               |
| Alokairuko etxebizitzak guztira                      | 740 etxebizitza babestu               |

| Obra-lizitazioa duten etxebizitzak | Etxebizitza kop.        |
|------------------------------------|-------------------------|
| (A-37) Salburua (Vitoria-Gasteiz)  | 225 BOEa                |
| (A-46) Laudio                      | 64 BOEa                 |
| (A-47) Laudio                      | 29 BOEa                 |
| (B-99) Bolueta (Bilbao)            | 175 BOEa                |
| (B-106) Zorrotzaurre (Bilbao)      | 66 BOEa                 |
| (G-56) Amarotz (Tolosa)            | 111 BOEa                |
| (G-57) Amarotz (Tolosa)            | 81 BOEa                 |
| (G-81) Lorategi Hiria (Donostia)   | 35 BETa + 63 BOEa       |
| Alokairuko etxebizitzak guztira    | 849 etxebizitza babestu |

| Administrazio Kontseiluan adjudikatutako obretako etxebizitzak | Etxebizitza kop.        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| (A-37) Salburua (Vitoria-Gasteiz)                              | 225 BOEa                |
| (A-47) Laudio                                                  | 29 BOEa                 |
| (B-99) Bolueta (Bilbao)                                        | 175 BOEa                |
| (B-106) Zorrotzaurre (Bilbao)                                  | 66 BOEa                 |
| (B-130) Otxarkoaga (Bilbao)                                    | 60 BOEa                 |
| (G-56) Amarotz (Tolosa)                                        | 111 BOEa                |
| (G-57) Amarotz (Tolosa)                                        | 81 BOEa                 |
| (G-81) Lorategi Hirian (Donostia)                              | 35 BETa + 63 BOEa       |
| Alokairuko etxebizitzak guztira                                | 845 etxebizitza babestu |





| Visesak amaitutako etxebizitzak<br>(behin betiko kalifikazioa) | Etxebizitza kop.               |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| (A-38) Amurrio                                                 | 60 BOEa                        |
| (A-41) Amurrio                                                 | 42 ES                          |
| (B-55) Vega Galindo (Sestao)                                   | 180 BOEa                       |
| (B-80) Venancios (Getxo)                                       | 54 BOEa                        |
| (B-82) Barakaldo                                               | 108 BOEa                       |
| (B-126) Iturribarri (Getxo)                                    | 58 BOEa                        |
| (B-131) Loiola (Sopela)                                        | 24 BOEa                        |
| (G-79) Urretxu                                                 | 24 BOEa                        |
| <b>Alokairuko etxebizitzak guztira</b>                         | <b>550 etxebizitza babestu</b> |

| Eskrituratze-lana – entrega hasita duten etxebizitzak | Etxebizitza kop.               |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| (A-41) Amurrio                                        | 42 ES                          |
| (B-79) Sarrikobaso (Getxo)                            | 68 BOEa                        |
| (B-82) Barakaldo                                      | 108 BOEa                       |
| (B-126) Iturribarri (Getxo)                           | 58 BOEa                        |
| (G-77) Zumarraga                                      | 72 BOEa + 36 ES                |
| (G-78) Orio                                           | 46 BOEa                        |
| (G-79) Urretxu                                        | 24 BOEa                        |
| <b>Alokairuko etxebizitzak guztira</b>                | <b>454 etxebizitza babestu</b> |
| (B-94) Zorrotzaurre (Bilbao)                          | 120 BOE                        |
| <b>Salgai dauden etxebizitzak guztira</b>             | <b>120 etxebizitza babestu</b> |
| <b>Etxebizitza babestuak guztira</b>                  | <b>574 etxebizitza babestu</b> |



Salmentako etxebizitza babestuak merkaturatzea

2025eko etxebizitzari buruzko legearen ondorioz, Visesako jarduera birbideratu behar izan zen beren-beregi alokairuko etxebizitza babestua sustatzeko. Testuinguru horretan, 2025eko ekitaldian, salmentako etxebizitzaren azken sustapena entregatu dugu, eta lehendik hasita genituen sustapenetako etxebizitza eskuragarriak merkaturatzen jarraitu dugu.

Jarraian, herritarrei arreta emateko bulegoetan etxebizitza babestuak merkaturatzeari lotutako jardue-  
ra jasota dago:

| Etxebizitza babestuak merkaturatzea | 2025. urtea              |     |                  |                          |            |                  |
|-------------------------------------|--------------------------|-----|------------------|--------------------------|------------|------------------|
|                                     | Sinatutako kontratuak    |     |                  | Eskriturak               |            |                  |
|                                     | Salmenta - partikularrak |     | Alokairua - Alok | Salmenta - partikularrak |            | Alokairua - Alok |
|                                     | SE                       | EAE | Alokairu soziala | SE                       | EAE erab.. | Alokairu soziala |
| Araba                               | 10                       | 1   | -                | 2                        | 9          | 42               |
| Bizkaia                             | 20                       | 8   | 434              | 122                      | 12         | 234              |
| Gipuzkoa                            | 1                        | -   | 111              | -                        | 1          | 178              |
| Guztira                             | 31                       | 9   | 545              | 124                      | 22         | 454              |
|                                     | 40                       |     | 545              | 146                      |            | 146              |
|                                     | 585                      |     |                  | 600                      |            |                  |

\*SE: salerosketa. EAE: Erosteko aukeradun errentamendua.

Sinatutako kontratuak

Partikularrekin

2025. urtean, guztira etxebizitza babestuko 31 salmenta-kontratu formalizatu ditugu partikularrekin: 10 Araban, 20 Bizkaian eta 1 Gipuzkoan. Halaber, erosteko aukeradun alokairuko 9 kontratu sinatu ditugu (1 Araban eta 8 Bizkaian).

Erakundeekin (Alokabide – Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saila – Udalak)

Alokabide, alokairuko euskal erakundeekin, honako salmenta-kontratu hauek sinatu dira: 54 BOEa + 27 BOEa alokairuko babes ofizialeko 144 etxebizitzaren sustapenean (B-47); Boluetako 175 BOEa (B-99); Abanto-Zierbenako 40 BOEa (B-136); Muskizen 75 BOEa salmenta-promesa (B-134) eta Tolosako 111 BOEa (G-56).

Bestalde, Boluetako 144 BOEa sustapenaren barruan 63 BOEa-ren salmenta-kontratu formalizatu da Bilboko Udal Etxebizitzak TEArekin.

Eskriturak

Partikularrekin

Aurten, Visesak salmentako azken sustapena entregatu du: Zorrotzaurre 120 BOE.

Guztira, Bilboko sustapen honetan eta aurreko urteetan amaitutako beste batzuetan 124 eskritura formalizatu ditugu: 2 Araban eta 122 Bizkaian (118 Zorrotzaurrekoak dira).

Bestalde, 22 eskritura sinatu dira erosteko aukeradun errentamenduen salmenta-kontratuetatik eratorrita, erosteko aukera erabili baitute: 9 Araban, 12 Bizkaian eta 1 Gipuzkoan.

Erakundeekin (Alokabide – Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saila – Udalak)

Alokabiderekin guztira 454 etxebizitza eskrituratu ditugu, alokairu sozialeko etxebizitza babestuen 7 sustapen: Amurrio 42 ES (A-41), Orio 46 BOEa (G-78), Zumarraga 36 ES + 72 BOEa (G-77), Getxo Sarriko-baso 68 BOEa (B-79), Urretxu 24 BOEa (G-79), Barakaldo 108 BOEa (B-82) eta Getxo Iturribarri 58 BOEa (B-126).





Zuzeneko adjudikazioa

2024az gero, ez da zuzeneko adjudikazioko salmenta-sustapen berririk izan. 2025eko abenduaren 31n, Visesak zuzeneko adjudikazio bidez emateko etxebizitzak zituen udalerrri hauetan: Iruña Oka, Vitoria-Gasteiz (Salburua eta Zabalgana), Sestao, Santurtzi eta Arrasate.

Jabeen erkidegoak

Eskrituratze-prozesua hasten denetik gutxi gorabehera hiru astetan Visesak abian jartzen du salmentako sustapenen erkidegoa eratzeko prozesua jabeei eragiten dizkieten gai guztien kudeaketa eta administrazioa antolatze aldera. 2025ean, Zorrotzaurreko 120 BOEko (B-94) jabeen erkidegoa eratu da, hain zuzen, salmentako azken sustapenarena.



4.4 Lokalak, garajeak eta trastelekuak

[\_\_\_\_\_]

Visesak sustapenaren ondoriozko elementu libreak merkaturatzen ditu (lokalak, garajeak eta trastelekuak). Hona hemen xehetasunak:

| Hutsik dauden elementuak merkaturatzea: lokalak, garajeak eta trastelekuak |          | 2025. urtea |     |            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-----|------------|-----------|
|                                                                            |          | Kontratuak  |     | Eskriturak |           |
|                                                                            |          | SE          | EAE | SE         | EAE erab. |
| Lokalak                                                                    | Araba    | 2           | 2   | 1          | 1         |
|                                                                            | Bizkaia  | 14          | 1   | 6          | 9         |
|                                                                            | Gipuzkoa | -           | -   | -          | 2         |
|                                                                            | Guztira  | 16          | 3   | 7          | 12        |
| Garajeak + trastelekuak                                                    | Araba    | 35          | 3   | 14         | 5         |
|                                                                            | Bizkaia  | 28          | 24  | 28         | 4         |
|                                                                            | Gipuzkoa | 32          | 44  | 18         | 11        |
|                                                                            | Guztira  | 95          | 71  | 60         | 20        |
| Guztira                                                                    |          | 18          | 74  | 67         | 32        |
|                                                                            |          | 185         |     | 99         |           |

## Lokalak

### Sinatutako kontratuak

16 lokalen salmenta-kontratuak formalizatu ditugu: 2 Araban eta 14 Bizkaian. Halaber, garajeei dago-kienez, 3 alokairu-kontratu sinatu ditugu erosteko aukerarekin (2 Araban eta 1 Bizkaian).

### Eskriturak

2025ean, 19 lokalen eskriturak egin ditugu: 7 zuzeneko salmenta-kontratuetatik eratorrita (1 Araban eta 6 Bizkaian); eta 12 erosteko aukeradun errentamenduak erosteko aukera erabiltzetik eratorrita (1 Araban, 9 Bizkaian eta 2 Gipuzkoan).

## Garajeak eta trastelekuak

### Sinatutako kontratuak

Garajeei dagokienez, 95 salmenta-kontratu sinatu ditugu eta 71 alokairuko kontratu erosteko aukerarekin.

### Eskriturak

80 elementu libreren eskriturak egin ditugu (73 garaje eta 7 trasteleku): 60 zuzeneko salmentetatik eratorrita (14 Araban, 28 Bizkaian eta 18 Gipuzkoan) eta 20 erosteko aukeradun errentamenduak erosteko aukera erabiltzetik eratorrita (5 Araban, 4 Bizkaian eta 11 Gipuzkoan).

Era berean, 7 trastelekuren eskriturak egin dira (4 Bizkaian eta 3 Gipuzkoan), guztiak erosteko aukeradun errentamenduetatik eratorrita.

## Higiezin jabetzako agenteen lankidetzak

Eraikitako sustapenetako lokalak, garajeak eta trastelekuak Visesak zuzenean merkaturatzen ditu, eta higiezin jabetzako agenteen laguntza izaten du. Gaur egun, Visesarekin lanean 10 higiezin jabetzako agentek dihardute: Bidebi y Kasetas (Basauri), Inmobiliaria del Valle del Deba/Aukera Inmobiliaria (Eibar), For You Inmo (Arrasate eta Eskoriatza), Inmobiliaria y servicios de Duranguesado (Durango), Bermeo Inmobiliaria Bai (Bermeo), Iruñalan (Laudio), Macías (Gernika-Lumo), Etorki Etxeak (Derio), eta Inmobiliaria Montse (Mutriku).

## 4.5 Proiektu estrategikoak

[\_\_\_\_\_]

### Zorrotzaurre

Estrategikoki San Ignazio eta Deustu parean kokatua, Zorrotzaurreko irla jasangarritasunaren eta hiri-biziberritzearen ikurra da Bilbon. Penintsula hau irla bihurtu zen 2018an Deustuko ubidea ireki zenean, eta hiri-biziberritzearen eredu da ingurumen- eta gizarte-konpromiso irmoarekin.

Zorrotzaurrek 838.781,25 m<sup>2</sup> ditu, eta bizitegiaren, merkataritzaren eta aisiaren erabilerak integratzeko planifikatu da. Gainera, garapen trinkoa sustatzen du mugikortasun jasangarria bultzatzeko. Hiri-diseinu inklusiboak eremuaren bi heren gordetzen ditu guneko publikoetarako, berdegune zabalekin eta ekipamendu komunitarioekin hezkuntza- eta kultura-azpiegituretarako.

Zorrotzaurre, bizitzeko tokia izateaz gain, hazteko, lan egiteko eta disfrutatzeko eremua ere bada. Argi eta garbi dago bideratuta mugikortasun iraunkorrera eta tokiko ondarea kontserbatzera, beraz, auzo honek lehentasuna ematen die oinezkoiei eta txirrindulariei, Bilbo hiriarekin oso-osorik integratuz.

5.670 etxebizitza inguru hartuko ditu, horietatik erdiak babes publikokoak, eta gutxi gorabehera 1.192 Visesak eta Eusko Jaurlaritzak sustatuko dituzte. Horrez gain, 57 zuzkidura-bizitoki aurrez ikusten dira.

Zorrotzaurre katalizatzaile ekonomiko garrantzitsua izango da, enpresen eta aisiaren esparruko jardue- ra berriak sustatuz. Izan ere, bertan izango dute egoitza IDOMek eta IMQren klinikak. Gainera, irla berrikuntza teknologikoaren arloan erreferentzia bihurtuko da, Espainiako lehen hiri-parke teknologikoa



ezarriko baita, teknologia eta hiri-garapena txertatuz lehenengoz. Industria-guneak berrerabiliko dira kultura- eta arte-jardueretarako, eta, modu horretan, sormen-zentro izango da. Enpleguari dagokionez, Visasaren azterlan baten arabera (2013), 3.377 lanpostu zuzen sortuko dira eraikuntzaren eta eraikuntzaren sektorean, eta 5.741 lanpostu zuzen eta zeharkako, gutxi gorabehera. Azkenik, proiektuan inbertitutakoaren arabera, administrazio publikoek itzulera fiskal garrantzitsua izango dute: % 53, hau da, 678 milioi euro inguru, CEOren arabera (2013).

Halaber, Zorrotzaurrek kutsu sozial indartsua du, berritze-prozesuan tokiko komunitateak partaidetza aktiboa baitu. Proiektu honek auzoaren irudia hobetu eta balioa handitzeaz gain, etxebizitza berrituen balioa gehituko du, eta, gainera, eskuragarritasuna bermatuko du, bizitegi-parkearen % 50 babes publiko etxebizitzetarako izango baita.

Era berean, ingurune lagunkoiagoa eta jasangarriagoa sustatzeko, oinezkoentzako eremuak eta aisia-guneak sortzen ari dira itsasadarraren ondoan, garraio publikoaren erabilera sustatzeaz gain, irlan tranbia sartzea barne.

Proiektuak ingurumen-inpaktu garrantzitsua du. Lurzoru kutsatuak garbituz berreskuratuko dira, eta aurretik kaltetutako eremuak birgaituko dira. Halaber, Zorrotzaurren eta inguruetan uholdeak prebenitzeko neurriak aurrez ikusi dira, eremuan arriskua murriztuz. Gainera, itsasadarra leheneratuko da ibaiertzeko pasealeku bat sortuz itsasadarraren ertza suspertzeko. Azkenik, CO<sub>2</sub>-ren emisioak asko murriztuko dira (% 90 inguru), etxebizitza guztiek NZEB estandarrak (ia zero energiako eraikinak) betetzen dituztelako.

Batetik, gure sustapen-jardueran, 2025ean, salmentako 120 BOEren eskriturak egiten hasi gara (B-94) Deusto Bekoako DB-2 (UE1) partzelan. Gainera, Zorrotzaurreko RD-6 partzelan 66 BOEa (B-106) eraikitze obrak lizitazioan jarri eta Eraikuntza Birgaikuntza Artapena SL (EBA) enpresari adjudikatu dizkiogu. Aldi berean, egikaritze-proiektua idazteko eta lizentziak lortzeko lanean jarraitu dugu RZ-16 partzelan 113 BOEa sustatze aldera (AI2).

Bestalde, Zorrotzaurreko eremuari dagokionez, RZ-2 UE1) partzelaren % 20,549ko eskritura publikoa sinatu dugu, bai eta RZ-15 (UE1) partzelaren % 0,516koa ere, bi partzeletan jabetza osatzen joateko.

## San Ignazio zubia

San Ignazio zubia funtsezko azpiegitura da Zorrotzaurreko hiri-eraldaketaren prozesuan. San Ignazio auzoa eta etorkizuneko Zorrotzaurreko irla konektatzen ditu, Deustuko ubidea zeharkatuz eta Balear Irlak kalea luzatuz. Bi eremuen arteko konexio fisikoa erraztetik haratago, zubi hau mugikortasun jasangarriaren eta hiri-integrazioaren aldeko konpromisoa da eremua berroneratzeko prozesuaren barruan.

Zubia Visesak gauzatutako lehenengoa da. 75 metroko luzera eta 28 metroko zabalera du. Hormigoizko eta altzairuzko egitura mistoa du, eta bi arku beheratu simetriko hiru metroraino igotzen dira erdiko tartean. Bilboko tradizio siderurgikoaren adierazgarri izan nahi dute. Zubiaren ohola diseinatuta dago bi erreizateko ibilgailuen trafikorako, beste bi erreizateko autobusetarako bakarrik, bidegorri bat eta bi espaloizabal oinezkoentzat.

Zubia dagoeneko zerbitzuan da itsasadarraren bi aldeak lotzeko, eta oinezkoei zein ibilgailuei irlara sartzea errazteko.

## Bolueta

Bolueta Bilboko 421 Banaketa Eremuan kokatzen da, eta funtsezko proiektua da hiri- eta ingurumen-zaharberritzerako. Eremua garatzeari esker, erabilerarik gabeko industrialde zaharra bizitegi-eremu distiratsu bihurtuko da hirian, eta ikuspegi sozial argia izango du: eraikitzen ari



diren 1.100 etxebizitzetatik 680 administrazio publikoek kudeatuko dituzte babes publikoko erregimenetan. Modu horretan, behar duten pertsonen etxebizitza eskuratzen lagunduko zaie.

Proiektuak aintzatespen ugari jaso ditu, besteak beste, Best Practice kalifikazioa jaso du “Nazio Batuen Jardunbide Egokien X. Nazioarteko Lehiaketan”, hiri-kudeaketa apartagatik eta iragan industrialeko auzo bat berroneratzeagatik, pertsonen eta hiriaren onerako.

Eremu honetan, Boluetan bi sustapen eraiki ditugu PassivHaus estandarpean: lehenengoa dela bide, salmentako 108 BOE egin dira eta alokairuko 63 ES; bigarrenean, berriz, salmentako 190 BOE. Gaur egun, beste bi sustapen eraikitzen ari gara, bata 144 VPOa ditu eta besteak beste 175 VPOa.

Boluetako proiektuak onurak dakartza ingurumen-, ekonomia- eta gizarte-alderdietan.



Ingurumenaren arloan, azpimarragarria da aurretik oso aldatuta zegoen lurzorua berreskuratu izana bizitegi-erabilera emateko, eta, gainera, aisiarako guneak sortu dira ibaiertzeko pasealekuarekin batera. Erantsi behar zaizkio energia-efizientziako zenbait neurri, lehentasuna emanez garraio kolektiboari, oinezkoei eta bizikletari. Eraikinek instalazio kolektiboak dituzte, bai eta mikro-kogenerazioko sistema bat ere % 75 estaltzeko, beraz, energiaren kontsumoa asko jaitsiko da. 1 eta 2 dorreak diseinatzean (108 babes ofizialeko etxebizitza eta 63 gizarte-laguntzako etxebizitza lehenengo dorrean eta 190 babes ofizialeko etxebizitza bigarrenean), Passivhaus estandarraren bost printzipioak aplikatu zen: isolamendua hobetzea, zubi termikoa murriztea, airearekiko estankotasuna, berariazko arotzeriak eta aireztapena beroa berreskuratuz.

Ikuspegi ekonomikotik, etxebizitzek berokuntzan gastu minimoa edo nulua dute urte osoan, eta, hortaz, energiaren kontsumoa % 75 murrizten da eta A kalifikazio energetikoa lortzen dute. Gainera, eraikinen diseinu trinkoak elementu komunen mantentze-gastuak optimizatzen ditu.

Gizarte-alderdiari dagokionez, ia 12.000 pertsonak parte hartu zuten hiri-diseinua hautatzeko. Herritarren esku jarri da legez eskatzen dena hirukoizten duen etxebizitza babestuaren programa. Era berean, 23 hitzarmen sinatu dira ordezkoko bizitokia eman behar zaien egoiliarrekin, eta jardura ekonomikoen kasuan, 17 kudeatu dira tokiz aldatzeko. Azkenik, proiektuak aurrez ikusten du industria-arkeologiako elementuak eta Fundiciones Santa Ana enpresaren tximinia berreskuratzea.

2025ean, D-2 faseko urbanizazio-obrak jarri ditugu lizitazioan, eta obra-kontratua adjudikatu dugu, beraz, hirigintza-eremuko urbanizazioaren azken faseari ekin zaio.

Alokairuko 175 babes ofizialeko etxebizitza (B-99) eraikitzen hasi dira aurtengo azaroan. Bestalde, 144 BOEa (B-47) obraren egikaritze-fasean daude.

### Sestao Vega Galindo

Vega Galindo bizitegirako hiri-lurzorua eremua Sestaoko hirigunearen ondoan dago. Bizitegi-eremu degradatuaren berregituraketa eta biziberritzea bultzatzeko diseinatu da, bai eta babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua ahalbidetzeko ere. Proiektuaren helburua da etxebizitzak arrazoizko prezioan eskaintzea eta birgaitze-prozesuan dauden eremuetako bizilagunak birkokatzea.



Guztira 1.351 etxebizitza eraiki nahi dira bi egikaritze-unitetan (UE1 eta UE2); horietatik 625 Visesak sustatuko ditu.

UE1 egikaritze-unitatean, Visesak 163 etxebizitza babestu sustatu ditu (52 BOE + 53 BOEa + 58 ES), eta 2025ean 180 BOEa egiteko obra amaitu du. Oraindik lanean ari da Vega-galindo UE2 egikaritze-eremua definitzeko eta kudeatzeko.

Sestao Vega Galindoko jarduketak onura garrantzitsuak ditu zenbait esparrutan.

Gizarte-ikuspegitik, modu adierazgarrian hobetuko du auzoaren irudia, infraetxeen ordez etxebizitza duinak egingo direlako, eta aisiako eremu bat berreskuratuko delako Bilboko itsasadarraren ondoan, San Frantzisko Zelaigunea deritzana, alegia. Gainera, garraio-azpiegitura berrantolatu da, sarbideak konponduz eta Sestaorekin nahiz inguruko herriekin konexioa hobetuz.

Ingurumenaren ikuspegitik, lehendik zeuden industria-lurzoruei kutsadura kendu zaie, eta 1 egikaritze-unitatea urbanizatu da (5.700 m²). Era berean, itsasadarraren ingurunea hobetu da Galindon, ibaiertza berreskuratu baita herritarrek gozatzeko.

Kulturaren esparruan, inausketa arkeologikoa Bizkaiko esku-hartzerik garrantzitsuenak da orain arte, aztertutako azalerari dagokionez.



### Tolosa Amarotz

Amarotzeko eremuarekin amaituko da hiri- eta gizarte-eraldaketako prozesu luze eta konplexua Tolosan, erakunde publiko desberdinen lan koordinatuari eta konpromiso jarraituari esker arrazoizko prezioan etxebizitza duina eskuratzeko.

Amaroz paper-fabrika izan zen inguruko lehenengo industria garrantzitsuenetakoa. 1868. urtean sortu zen, eta funtsezkoa izan zen ingurunearen garapen ekonomiko eta sozialerako. Dena den, azkeneko hamarkadetan industria-jardueraren eta inguruko etxebizitzaren arteko bizikidetzak inpaktu adierazgarriak sortu zituen paisaia eta ingurumenaren kalitatean.

Egoera horri erantzuteko, 2008an hitzarmen bat sinatu zen Tolosako Udalaren, Eusko Jaurlaritzaren, Amaroz paper-fabrikaren eta Orubideren artean —azkenekoa gerora Visesan txertatu zen— fabrikako instalazioak Legorretara eramateko, eta, modu horretan, eremuaren hirigintza-antolamendu berrirako oinarriak ezarri ziren. Jarduketa hau dela eta, 300 etxebizitza babestu inguru eraikiko dira, zeharkako berdegune bat sortuko da Amarotz kalean zehar, eta ibaiertzeko pasealeku bat egingo da, batetik, ibaiarekin konexioa indartzeko eta, bestetik, hirigunearen eta naturagunearen arteko lotura berrezartzeko.

2008az gero, Amarotz eremuko jarduketak honako hauek izan dira: lurzoruei kutsadura kentzea, uholde-arriskuetatik erabilera berriak babestea, Araxes ibaiertzak ingurumenaren ikuspegitik leheneratzea —Natura 2000 Sarearen barruan Kontserbazio Bereziko Eremu izendatu dira— eta auzorako ekipamendu kolektiboak zuzkitzea, hala nola Amarotzeko pilotalekua. Jarduketa horiek guztiak lehendik zeuden instalazioetako jarraipen-arkeologikoko lanekin koordinatu dira, eremuan industria-jardura historikoaren oroimena babestu behar baita.

2025ean, honako obra hauek jarri ditugu lizitazioan eta adjudikatu ere bai: 111 BOEa eta 81 BOEa 2.1 eta 2.2 partzeletan, hurrenez hurren. Era berean, aztertzen ari gara 1 partzela etxebizitza babestuetara bideratzeko aukera (hasieran etxebizitza libreetarako izan arren).

## 4.6 Birgaitze energetikoa. Next Funtsak

[ ————— ]

Visesak eta Eusko Jaurlaritzak 2022an sinatutako hitzarmenean oinarrituta, urte horretako ekainaz geroztik birgaitze-bulegoaren eta etxebizitza pribatuen eraikinak birgaitzeko laguntzak kudeatzeko erakunde laguntzailearen funtzioak betetzen ditugu. Laguntza horiek Europar Batasunak finantzatzeko dituen Next Generation funtsen bidez, eta Espainiako Gobernuaren eta Eusko Jaurlaritzaren bidez bideratzen dira.

Hauek dira Visesan kudeatzen ditugun programak:

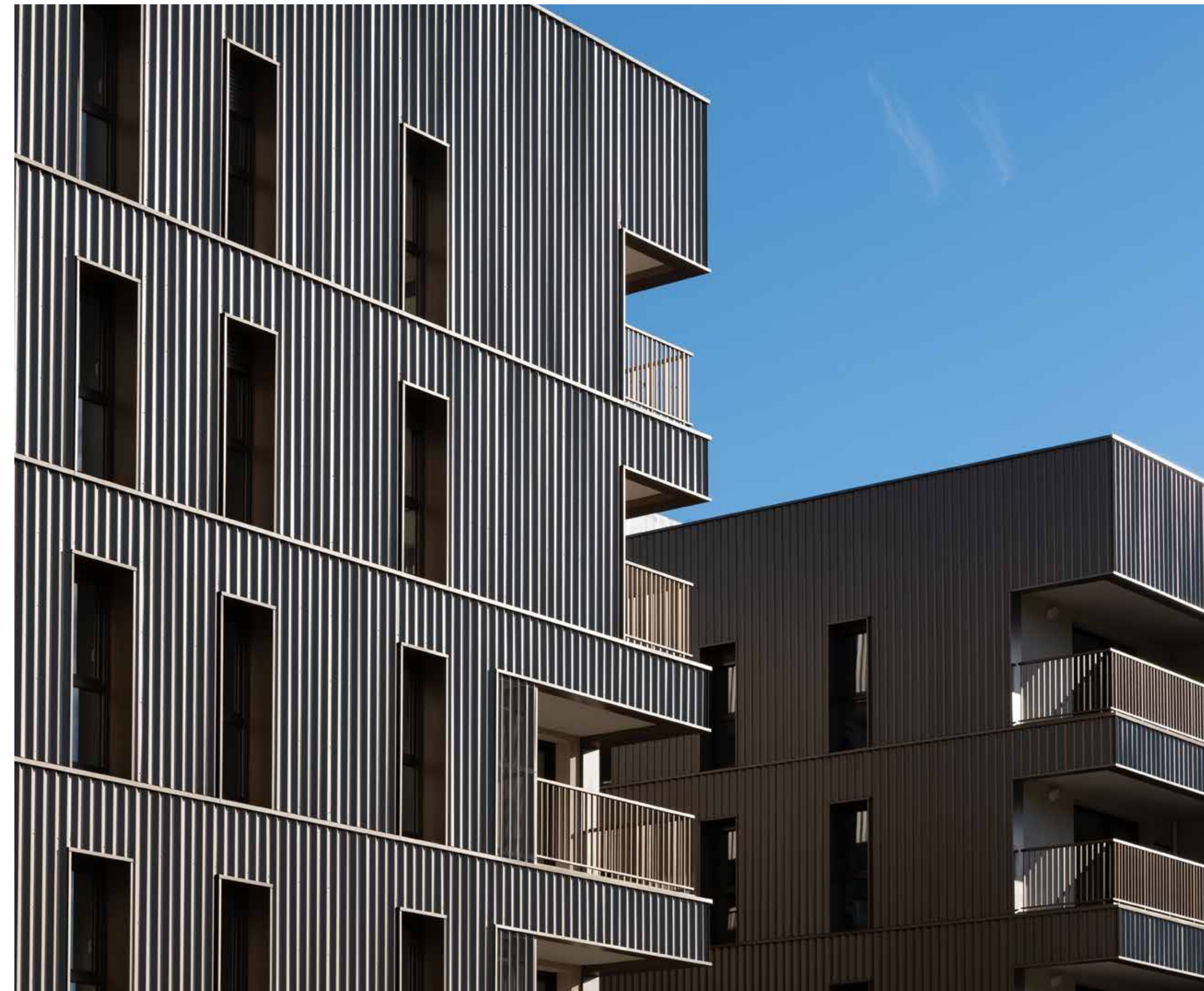
- **3. Next Programa** / Familia anitzeko eraikinetan eta familia bakarreko/bi familiako etxebizitzetan energia hobetzeko jarduketak eraikin mailan (arreta berezia jarritzera eraikuntzaren inguratzailan).
- **4. Next Programa** / Familia anitzeko eraikinetan eta familia bakarreko/bi familiako etxebizitzetan kokatutako etxebizitza partikularren energia-efizientzia hobetzeko jarduketak.
- **5. Next Programa** / Birgaitzeko eta birgaitze-proiektuak idazteko eraikinaren liburua egiteko laguntza-programa.
- **6. Next Programa** / Energetikoki efizienteak diren eraikinetan alokairu sozialeko etxebizitzak eraikitzeko laguntza-programa.

### 3., 4. eta 5. programak

2025ean, Next Funtsen bidezko laguntzak kudeatzearen esparruan, 257 espediente ebatzi ditugu, 522 etxebizitzari dagozkienak. 353 espediente ordaindu eta itxi dira, 2.400 etxebizitzari dagozkienak, eta 20.960.231 euro ordaindu dira.

2022ko uztailan Next Funtsen laguntzak kudeatzen hasi zirenetik, 1.576 espediente ebatzi ditugu alde, 5.101 etxebizitza tarteko, eta 1.401 espediente ordaindu eta itxi ditugu 3.486 etxebizitzaren harira. Horren guztiaren ondorioz, 32.892.656 euro ordaindu dira.

Laguntzak eskatzeko epea itxita dago.





## 6. programa

Esparru horretan kokatuta, 2022ko azaroaren 23an, energiaren aldetik efizienteak diren eraikinetan alokairu sozialeko etxebizitzak eraikitzen laguntzeko 6. programako dirulaguntzen 7. akordioa sinatu zuten orduko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak (MITMA) eta Eusko Jaurlaritzak.

### 1. akordioa: 1.140 etxebizitza – 14 sustapen

Vitoria-Gasteiz - Salburua 152 BOEa (A-31), Vitoria-Gasteiz - Salburua 166 BOEa (A-43), Amurrio 60 ES (A-38), Amurrio 42 ES (A-41), Sestao 180 BOEa (B-55), Getxo-Sarrikobaso 68 BOEa (B-79), Getxo-Venancios 54 BOEa (B-80), Barakaldo 108 BOEa (B-82), Santurtzi 42 ES (B-124), Sopela 24 BOEa (B-131), Hondarribia 66 BOEa (G-75), Zumarraga 36 ES + 72 BOEa (G-77), Orio 46 BOEa (G-078) eta Urretxu 24 BOEa (G-79).

2024ko ekainaren 10ean, 6. programako dirulaguntzen bigarren akordioa sinatu zuten Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioak (MIVAU) eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak. Horren bidez, Visenaren beste 6 sustapen (385 etxebizitza) Next funtsen bidez ere diruz lagunduko dira.

### 2. akordioa: 385 etxebizitza – 6 sustapen

Getxo-Iturribarri 58 BOEa (B-126), Bilbao-Bolueta 144 BOEa (B-47), Bilbao-Gorte kalea 23 ES (B-129), Sopela-Asu 33 BOEa (B-133), Eibar-Egazelai 36 BOEa (G-72) eta Zarautz-Salberdin 91 BOEa (G-074).

Bi akordio horiei esker, 20 sustapenetako 1.525 etxebizitza babestu egingo dira, eta Next Funtsen bidez gehienez ere 65.943.569 euroko dirulaguntza izango da.

## 4.7 Berrikuntza

[ ]

Visen erreferentzia izan nahi dugu alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatu eta birgaitzeko orduan. Ildo horretatik, teknika berriak erabiltzen aitzindariak eta sustatzaileak gara EAEko etxebizitza babestuak kudeatu eta eraikitzeke orduan: kudeaketa korporatiboa, IKT tresnak, esparru soziala, adimen lehiakorra eta berrikuntza etxebizitza eta eraikuntza-prozesuetan, hala nola industrializazioa, energia-efizientzia, zirkularitatea eta jasangarritasuna eraikinen eta hiri-garapenen arloetan, besteak beste.

Berrikuntza da gure hobekuntza-palanka, bai eta bizkortzailea ere egiten ari garen bide horretan. Gainera, efektu traktorea du Euskadiko eraikingintzaren sektoreari dagokion kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko, gure izaerak eta funtzio publikoak eskatzen dutenaren bidetik.

Ikuspuntu horretatik abiatuta, bokazio publiko eta sozialeko berrikuntza sustatzen dugu, etxebizitzaren ekoizpen- eta kudeaketa-eredu tradizionalak eraldatzeko. Ikuspegi horren euskarria administrazioen



eta sektoreko eragileen arteko lankidetzeta da. Baterako soluzioak sortu nahi dira bizitegi-errealitate berriei erantzuteko eta lurralde-kohesioan eta ongizate kolektiboan laguntzeko.

### 4.7.1 Industrializazioa

Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala 2022-2036 dokumentua, Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitza Foroa eta 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana bat datoz azaltzean industrializazioa funtsezkoa dela eraikuntzaren industria eraldatzera bideratutako prozesu berritzailean. Ikuspegi hori abiapuntutzat hartuta, teknologia aurreratuetara eta eraikuntza-metodo industrializatueta jo behar da eraikinak azkarrago, jasangarriago eta ekonomikoki eraginkorrago egiteko. Estrategiaren helburua da etxebizitzaren produkzioa azkartzea, tokiko ekonomia bultzatzea, enplegua modu berdinzaleagoak sustatzea eta etxebizitza publikoko sustapenen ingurumen-inpaktua murriztea.

Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzak Industrializazioaren Euskal Estrategia jarri du abian. Ibilbide bat da sektorea modernizatzeko eta etxebizitzaren kalitatea hobetzeko. Ekimenaren xedea da egikaritze-epeak laburtzea, kostuak optimizatzea eta eraikuntza-prozesuaren jasangarritasuna indartzea. Visesak eraginkortasunez dihardu lankidetzan hori garatu eta aplikatzeko. Hala, etxebizitza publikoaren eredu berritzaileagoa eta eraginkorragoa finkatzen laguntzen du, pertsonen eta lurraldearen alde.

#### 4.7.1.1 Elkarrizketa lehiakorra: 33 BOEa Sopelan

2022an, Visesak Elkarrizketa Lehiakorra abian jarri zuen eraikuntza-prozesu eta -sistema industrializatuak ikertzeko, bai eta proiektua idaztea, zuzendaritza fakultatiboa eta obrak egikaritzea kontratatzeko ere. Alokairurako babes ofizialeko 33 etxebizitza (BOEa) sustatu nahi ziren Sopela-Asun.

Prozesu honi esker, eraikuntza industrializatuko zenbait sistema eta metodo aztertu eta alderatu dira, eta merkatura jo da soluzio berritzaile eskuragarriak ezagutzeko. Gainera, teknologia (2D eta 3D) eta material desberdinek (altzairua, egurra, hormigoia) parte hartzea sustatu da.

Visesa aitzindari izan zen, eta eskakizun gisa sartu zuen proposamenek Bizi Zikloaren Analisia (BZA) izatea aukera bakoitzaren ingurumen-inpaktuak ebaluatzeko. Azkenik, altzairuzko hiru dimentsioko moduluen teknologia hautatu da. Teknologia horrek industrializazio maila altua du, eta ingurumen inpaktuak nabarmen murrizten dira eraikuntza tradizionalarekin alderatuz gero. Horrez gain, eraikuntza industrializatua erabili nahi da eraikuntza-denborak laburtzeko ohiko metodoen aldean.

Prozesu horren emaitzetatik abiatuta eta Eraikal programaren esparruan, Visesak Gizarte Laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuria egin du. Elkarrizketa Lehiakorrean izandako ondorio eta ikaskuntza nagusiak ditu lan kolektiboari esker. Argitalpena aurtengo urtarilean aurkeztu zuen Denis Itxaso Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak.

Dokumentuak erreferentziazko esparru izan nahi du etxebizitza babestua eraikitzen zerikusia duten eragileentzat, honako hauek guztiak baititu: datuak eta haien analisia, merkaturako azterlana soluzio berritzaileei buruz eta proposamen praktikoen multzoa aurrerapen teknologikoak eta metodologikoak erabiltzeko. Helburua da oraingo erronkei erantzuten laguntzea etxebizitzaren arloan, eraikuntza-eredu merkeagoak, jasangarriagoak eta herritarren beharretara egokitzen direnak bultzatuz.

33 BOEa horiek 2024ko irailean hasi ziren eraikitzen, eta 2025ean asko aurreratu da. 3D-ko 99 modulu muntatu dira eraikina osatzeko, beraz, amaitzeaz daude. Sustapen hau erreferentzia gisa finkatu da orain arteko industrializazio mailarik handiena lortu baitu, % 87, alegia.

#### 4.7.1.2 Beste adibide berezi batzuk

##### Hormigoizko egitura prefabrikatua eta bainugela industrializatuak: 94 BOEa sustatzea Ortuellan

Ortuellan 94 VPOa sustatu dira. Hasiera batean, agiriarekin bat garatu zen, industrializazioari buruzko berariazko irizpiderik ez izan arren, baina proiektua garatu den bitartean, sistema industrializatuak aztertu eta inplementatu dira hala hormigoizko egituren nola bainugeletan.

Nahiz eta abiapunturako gutxieneko industrializaziorik zehaztu ez den, proiektua garatzean inplementatu diren neurriei esker, % 33ko industrializazio maila esangarrira iritsiko da, eta obrak adjudikatzean errespetatuko dira sistema horiek.

2025eko martxoan, hasi ginen obrak egikaritzen 94 etxebizitza babestu horiek eraikitzeko.

##### Fatxada industrializatua: 36 VPOa sustatzea Eibarren

Eibar Egazelaiko 36 BOEak beste adibide bat dira eraikingintzaren industrializazioan aurrerapau-soak ematearen aldeko gure apustuan.

Sustapen honetan fatxada industrializatuaren soluzio berritzaile bat sartu dugu. Itxitura tradizionalaren orde, sistema integral autosostengatzailea erabiltzen da, altzairu arineko egitura-panelen bidez isolamendua eta babesa bermatuta. Arina da eta lehorrean muntatzen da, beraz, egikaritze-epeak laburragoak dira, eta solairu bana itxi daiteke aste bakoitzean, epeak, segurtasuna eta lehiakortasuna optimizatuz, eraikuntza zirkularreko eta kalitate tekniko ziurtatu handiko eredupean (DAU).

## 4.7.2 Lankidetza-ereduak

##### 4.7.2.1 Lankidetza-kontratu bereizia, zerbitzuetakoa eta zerbitzu nahiz obrakoa, kontratistaren parte-hartze goiztiarrarekin: 29 BOEa sustatzea Laudion

Goiko Plaza eremko AR.3 partzelan alokairurako babes ofizialeko 29 etxebizitza sustatu ziren Laudion udalerrian, eta lankidetzan oinarritutako kontratazio-eredua bultzatu dugu. Hala, saiatu gara eraikuntza-enpresa eta industria-enpresa goiz parte hartzen hastea proiektua definitzeko orduan.

Lizitazioa bereizita ebatzi da, batetik, talde idazlea eta obra-zuzendaria eta, bestetik, eraikuntza-enpresa, honako eskema honi jarraikiz:

- 1 /** Zerbitzu-kontratua talde idazlea kontratatzeko. Honen helburua da proiektua garatzea oinarritzko aurreproiektuaren fasera arte, gerora, eraikuntza- eta industria-enpresa kontratatzeko. Halaber, kontratu honen barruan, egikaritze-proiektua idatziko da eta obraren zuzendaritza fakultatiboa sartu ere bai. Oinarritzko proiektua oinarri izango da bigarren kontrataziorako.
- 2 /** Eraikuntza-enpresarekin eta egitura-sistema egingo duen industria-enpresarekin kontratu mistoa aholkatzeko eta obra egikaritzeko. Lana hasten da talde idazlearekin oinarritzko proiektua ixten denean.

Lankidetzan jarduteko estrategiari esker, oinarritzko proiektua egin daiteke eraikuntza-sistema horiek erabil daitezkeen ebaluatzeko, eta dokumentu horretatik abiatuta, obra egikaritzea lizitazioan jarriko da, talde fakultatiboak, enpresa kontratistak eta gainerako eraginpeko eragileek egikaritze-proiektua batera garatzeko marjina utziz.

Modalitate hau baliatuta, eta berariazko eraikuntza-sistemak dituzten oinarrizko proiektua idatzita egonda, Laudion 29 BOEa sustatzeko obren aholkularitza- eta egikaritze-kontratu mistoa jarri dugu lizitazioan.

#### 4.7.2.2 Kontratu mistoa, proiektuaren eta obraren baterako lizitazioa: 35 PTEa eta 65 BOEa Lorategi Hirian (Donostia)

Alokairurako 98 etxebizitza babestuen sustapen hau egikaritzeko epeak optimizatzeko asmoz, proiektua idazteko eta obra egikaritzeko baterako lizitazio baten alde egin dugu, eta kontratu misto bat egin dugu, hasierako faseetatik inplikaturako aldean arteko lankidetzaz errazten duena, erabakiak eta epeak optimizatzeko.

Lizitazioa batera ebatzi da, eskema honen arabera:

Lizitazioaren oinarri gisa, eta helburuak zehazteko, Visesan sustapenaren aurreproiektu bat eta oinarri tekniko batzuk idatzi ditugu, eta hori kontuan hartuta garatzen eta oinarritzen dituzte enpresa lizitatzailerak beren eskaintza tekniko eta ekonomikoak.

Oinarrizko eta egikaritzeko proiektua idazteko fasean, talde projektugileak eta kontratak, Visesako teknikariek batera, elkarlanean lan egin dugu, eta ez da eragozpena izan kontratua hainbat eragileren zereginak eta eskumenak kontuan hartuta egikaritzeko.

Idazketaren arkitektura-talde adjudikazioduna da diseinu-prozesuaren burua, eta eraikinarren kalitate arkitektonikoa eta ingurunean behar bezala integratzea bermatzen du, eragilearen arteko kontratu-harremana gorabehera. Ildo horretan, proposamen adjudikazioduna idazle-taldeak eta eraikuntza-enpresak osatutako talde batean oinarritzen bada ere, idazle-taldearen ordainsariak Visesak finkatzen ditu, beraz, ezin da beherapenik egin, eta Visesak zuzenean ordaintzen ditu.

Halaber, lizitazio honetan, etxebizitza babestua ekoizteko prozesu osoaren epeak murrizteko xedez, talde adjudikaziodunak bere gain hartu du obrak egiteko beharrezkoak diren baimenen kudeaketa, eta zeregin horiek Visesaren ikuskaritzapean eta kontrolpean eskuordetu ditu..

Eredu horrek, epeak zentzuz doitzeko aukera emateaz gainera, dokumentuak egitea errazten du, inplikaturako alde guztiek egiaztatuta eta baliozkotuta, baliozkotutako osagai eta soluzioen kontratazio aurreratua egiten du, eta horrek guztiak prozesuak eta baliabideak optimizatzen laguntzen du.

2025eko ekainean, Lorategi Hiriko 63 BOEa-ren eta 35 PTEa-ren eraikin egitea lizitatu eta adjudikatu dugu modalitate horretan.



### 4.7.3 Ingurumen-Jasangarritasuna

#### 4.7.3.1 Diseinu pasiboa – eraikinen energia-eskariaren murrizketa

Visesan, gure sustapenak garatzeko irizpideak bideratzeko erronka hartu dugu geure gain, egikaritze-epeak doitu eta funtsezko lau ardatz lehenetsiz: ingurumen-jasangarritasuna, industrializazioa, digitalizazioa eta gizarteratzea.

Helburu hori lortzeko, sustapen-eredu berri bat garatu dugu, ingurumenaren (BZA), ekonomiaren (eraikinen bizi-zikloaren ikuspegia kontuan hartuta) eta gizartearen (segurtasuna, osasuna eta inklusioa) arloko jasangarritasuna integratuko dituzten bizitegi-soluzioak sustatzera bideratuta, kalitatezko arkitekturari uko egin gabe. Horregatik, lau ardatz estrategikoak zeharka txertatzen dira, proiektua sortzen denetik etxebizitzaren bizi-zikloaren etapa guztietaraino.

Ingurumen-jasangarritasunaren ikuspegitik, gure etxebizitzak energia-efizientzia handiagatik eta energia fosilen erabilera ezabatzeagatik nabarmentzen dira. Hori lortzeko, eraikuntza-kalitate handiaren alde egiten dugu, eraikinen energia-eskaria zein erabilera- eta mantentze-kostuak murriztuz.

Gainera, Visesaren eraikinek zirkularitate-irizpideak dituzte, materialen bizi-zikloaren azterketari eta baliabideen erabilera efizienteari erreparatuta, ulertzen baitugu eraikin baten eraikuntzak, erabile-rak eta osagaiek ingurumen-inpaktuak sortzen dituztela, eta inpaktu horiek egikaritzeko eta era-biltzeko prozesu hutsetik harago doazela. Horregatik, gure sustapenak diseinatzeko irizpideetan ageri da eraikuntza-sistemak eta material birziklatuak eta bizi-zikloaren amaieran birziklatu dai-tezkeenak aukeratzea.

Visesaren ildo estrategikoen arabera, gure etxebizitza babestuen diseinuaren ezaugarria da klimaren kontrol pasiboa erraztuko duten neurriak dituela. Proiektuaren hasierako faseetatik, etxebizitzaren pro-grama partzelaren orientaziora egokitzen da, xehetasunez aztertzen dira baoak non ireki eta haien ez-augarriak, eta orientazioaren arabera doitzen dira. Horrek eguzki-erradiazioa optimizatzea ahalbide-tzen du, gainberotzetik babestea, itxiturengatik energia-galerak murriztea eta gorabehera akustikoa kontuan hartzea, terraza-espazioak, pantailak eta antzeko soluzioak txertatuz, barneko erosotasuna hobetzeko.

Irizpide pasibo horiek kontuan hartzen dira jada proposamen arkitektonikoen balorazio-fasean, proiektuak lizitatu bitartean, soluzio mota horiek lehenesten dira eta sustapenak etorkizunean izan ditzake-ten energia-kostuak minimizatzea bideratutako diseinua bultzatzen da.

Diseinu pasiboko irizpide gisa, garajeetan aireztapen naturalak lortu nahi dira, baldin eta partzelaren baldintzek ahalbidetzen badute, eta, horrela, aireztapen mekanikoa alde batera utzi eta kostu elektri-koak eta mantentze-lanen kostuak murrizten dira.

Era berean, etxebizitzak orientazio bikoitzekin diseinatzen dira, gelen aireztapena gurutzatua izan da-din, barneko airearen kalitatea eta energia-efizientzia hobetzeko.

Arreta berezia jartzen zaio eraikinen inguratzaileari, isolamendua indartu eta hutsuneen bidezko ira-gazketak eta zubi termikoen agerpena zehatz kontrolatzeko. Sistema pasibo horiei eta aireztapen me-kaniko kontrolatua sartzeari esker, energia-eskaria nabarmen murriztea lortzen da.

#### 4.7.3.2 Alokairuko parke publikoaren elek-trifikazioa: hornidura % 100 elektrikoa eta berriztagarria

Eusko Jaurlaritzaren 2025-2027 Etxebizitzaren Gida Planak arreta jartzen du ener-gia-efizientzia hobetzean, elektrifikazioa bultzatuz. Ildo horretatik, Etxebizitzaren al-deko Itun Sozialarekin (2022-2036) bat egin dugu, eta konpromisoa hartu dugu ekono-mia deskarbonizatu bateranzko trantsizioa bateragarri egiteko gizarte- eta enpresa-sektore zaurgarrienak babestearekin, “inor atzean geratuko” ez den bidezko trantsizioa bermatzeko.

Bizitegi-sektorearen egitekoa funtsezkoa da kontsumo energetiko globalean, eta, hor-taz, ezinbestekoa da trantsizio energetikora egokitzea. Prozesu horren xedea da ener-gia-kontsumoa murriztea eta iturri jasanga-rriago eta berriztagarriagoak erabil daitezen sustatzea.

Testuinguru horretan, Visesa bezalako etxebizitza-sustatzaile publiko baten trantsizioa, hau da, “dena elektrikoa” den eta energia berriztagarrietan oinarrituta dagoen eraikuntza-tipologia baterako trantsi-zioa, aldaketa-palanka garrantzitsu bat da, eta benetako inpaktua sortzeko gai dena Euskadiko alokai-ruko etxebizitza publiko sozialen parkearen karbono aztarnaren murrizketan.



Erabateko elektrifikazioan eta energia berriztagarrien erabileran oinarritutako ikuspegia izateak ahalbidetuko du eraikin berriek energia-kontsumo efizienteagoa eta gutxiago kutsatzen duena lortzea. Eredu hori jasangarritasunaren helburu orokorrekin bat etortzeaz gain, ingurumenenaren –energia-efizientzia handiagoa eta emisio gutxiago–, ekonomiaren –gastu energetiko txikiagoa– eta gizartearen arloko onurak dakartza, maizterren bizi-kalitatea hobetzen delako.

Eraikuntza-paradigma berri horren oinarri da azken erabiltzearen esperientzia hobetzeko moduari buruzko gogoeta sakona egitea; izan ere, energia-efizientzia maila altuko eraikinei esker, faktura energetikoak behera egingo du, eraikinak neurri pasibo aurreratuekin diseinatuta daudelako eta instalazioetan funtzionalitatea, sendotasuna eta mantentze-lan txikia nabarmenduko direlako.

Visesako gure sustapenak neurri pasibo finkatuak txertatzeagatik bereizten dira –hala nola isolamendu termiko egokia, beroa berreskuratzen duten fluxu bikoitzeko aireztapen-sistemak eta estankotasun handia–; neurri horiek eraikinen energia-eskaria nabarmen murrizten dute. Gainera, gure sustapen guztiek hornidura termikorako instalazio elektrikoak dituzte (etxeko ur beroa eta berokuntza), baita in situ sorkuntza berriztagarriko sistemak ere, hala nola eguzki-panel fotovoltaikoak, energia-eredu jasangarri eta efiziente batekin duten konpromisoa sendotzen dutenak.

**4.7.3.3 Ingurumen-jasangarritasuna: deskarbonizazioa, energia, energia-efizientzia, Bizi Zikloaren Azterketa (BZA), zirkularitatea**

Visesaren lanaren xedea da etxebizitza publikoak sustatzeko sektorearen jasangarritasunaren erreferente bihurtzea. Helburu hori lortzeko, zenbait jasangarritasun-irizpide ebaluatzen dira, bai sustapenen diseinuaren fasean, bai egikaritu bitartean; horrela, Europar Batasunak, Level(s) esparru komunen bitartez, ezarritako helburuekin bat etortzen dela bermatzen da.

Visesaren ekoizpena ingurumen-jasangarritasunaren adierazle hauetan oinarritzen da:

- Berotegi-efektuko gasen emisioak bizi-zikloan zehar, energia primario ez-berriztagarriaren kontsumoa eta eraikinen energia-eskaria.

2025ean, Visesaren sustapenen % 100ek A energia-kalifikazioa eskuratu dute; entitateak ingurumen-bikaintasunarekin duen konpromisoaren erakusgarria da hori.

- BZA – Bizi Zikloaren Azterketa.

Bizi Zikloaren Azterketa (BZA) funtsezko tresna bat da, gure sustapenen karbono-aztarna neurtzeko eta beste ingurumen-inpaktu batzuk ebaluatzeko aukera ematen duena, hala nola uraren kontsumoa eta kudeaketa, hondakinen sorkuntza eta tratamendua, edo lurzoruari eta ur-masei egindako eragina.

Analisi hori Level(s) esparruaren metodologiaren arabera garatzen da, eta proiektuaren fasean nahiz amaitutako obraren fasean aplikatu behar da; gainera, eraikina erabiltzeko eta bizi-amaierako etapara ere zabaltzen da.

Abian dauden proiektu guztietan, ingurumen-inpaktua ebaluatzen dugu, eta diseinu-alternatibak aztertzen ditugu, baliabideak optimizatzeko eta eraikinaren bizi-ziklo osoan karbono-aztarna minimizatzeko.

- Zirkularitatea – materialen bizi-zikloa eta baliabideen erabilera adimenduna.

Garatzen ari diren gure sustapen guztiek egiaztatzen dute, gutxienez, urriaren 5eko 853/2021 Errege Dekretua betetzen dela, Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planeko bizitegi-birgaitzearen programak arautzen dituenak.

Gainera, Visesaren sustapenek, modu gehigarrian, honako alderdi hauekin lotutako irizpideak sartze dituzte: material birziklatuen erabilera, hondakinen kudeaketa arduratsua, eta eraikinen desmuntatzeko, egokitzeko eta irauteko diseinua, adibidez eraikinen moldagarritasuna eta moldakortasuna premia desberdinetara egokitzeko, edo zirkularitate-osagaiak dituzten materialak baloratzeko.

Alokabideren Alokabizi esparru estrategikoa alokairu sozialeko etxebizitza babestuen eredu berri baterantz bideratzen da, jasangarriagoa, inklusiboagoa eta digitala, eta ingurumenaren aldetik jasangarria eta gizartearen arloan bidezkoa den hiriko etorkizun baten alde Visesak duen ikuspegia indartzen eta apustua sendotzen du.

## 4.7.4 Digitalizazioa

Eusko Jaurlaritzaren 2025-2027 Etxebizitzaren Gida Planak digitalizazioa sartzen du etxebizitzaren sektorea modernizatzeko estrategiaren barruko funtsezko ardatz gisa. Laugarren ardatz estrategikoaren esparruan, eraikuntza-sektorea modernizatzea duena xede, planak industrializazioaren, digitalizazioaren eta eraikuntza modularren alde egiten du, sektorearen erantzuteko gaitasuna handitzeko eta efizientzia hobetzeko funtsezko tresna gisa. Hori horrela, digitalizazioa elementu estrategikotzat jotzen da, Euskadiko etxebizitzaren sektore publikoak eraginkortasuna hobetzeko, epeak murrizteko eta irisgarritasunaren, jasangarritasunaren eta kalitatearen arloko egungo erronketara arinago egokitzeke.

Jarraian, digitalizazioaren esparruan Visesan ezarritako sistemak zehaztuko ditugu.

### 4.7.4.1 BIM metodologia

Erakunde publikoa garen heinean, administrazioaren lidergoa geure gain hartzen dugu, eta BIM (Building Information Modeling) metodologia ezartzeko bultzatzaileak izan nahi dugu.

Urteak daramatzagu pixkanaka BIM metodologia bultzatzen gure sustapen-jardueran, eraikuntza-proiektuak optimizatzeko eta sektoreko eragile desberdinen artean jasangarritasuna, efizientzia eta lankidetzak hobetzeko.

Ikuspegi horri esker, aurrera egiten dugu eraikuntza-prozesuaren digitalizazio integralean, eta plangintza zehatzagoa, kontrol zorrotzagoa eta baliabideen kudeaketa efizienteagoa bermatzen ditugu. Aldi berean, berrikuntza- eta kalitate-estandar bat ezartzen dugu proiektu publikoak egikaritzean.

**2016. urtea** / BIM metodologiaren lehenengo probak, sustapen-prozesuaren faseetan pilotuak eginez (bideragarritasuna, lurzorua, proiektua, obra), irismena eta potentziala ebaluatze aldera.

**2017. urtea** / Alokabiderekin eta Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritzarekin dugun koordinazioaren hasiera, premien diagnostikoa eta Ezarpen Planaren zirriborroa egiteko.

**2018. urtea** / BIM EUSKADI batzordean parte-hartze aktiboa, Koordinazioko Lantaldean (GT0) sartu ginen, bai eta lantalde espezifikotik ere.

**2019. urtea** / Nahitaezko BIM eskakizunak dituen lehenengo sustapenaren lizitazioa (Barakaldo 108 BOEa), metodologia ezartzeko proiektu pilotutzat finkatuz.

**2020. urtea** / Lankidetzak Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabiderekin, inplikaturako alde guztiei erreparatzen dieten BIM eskakizunak zehazteko. BIM liburua, etxebizitza publikoa Euskadin egiten hastea; etxebizitza publikoko proiektuetan BIMen ezarpena estandarizatzeko eta optimizatzeko gida da.



**2021. urtea** / EIR (Employer's Information Requirements) eta BEP (BIM Execution Plan) egitasmoen lehenengo bertsioaren definizioa, etxebizitza publikoko lizitazio guztiek BIM nahitaezko eskakizun gisa sartzeko oinarria ezarri. Barneko eta kanpoko prestakuntza-ibilbidea bat ezarri zen, metodologia errazago bideratu ahal izateko.

**2022. urtea** / Datuen Ingurune Komunaren (CDE) pilotu baten ezarpena fitxategi, trazabilitate eta 3D bisualizazioaren lankidetzakudeaketarako; obran bertan prozesuak digitalizatzea, tableten bidez.

**2023. urtea** / Etxebizitza publikoko gure sustapenak digitalizatzen hastea BIM bidez, baldintza-agiriak, dokumentuak eta tresna digitalak egokituz, Alokabiderekin eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin koordinatuta. Lizitazio guztiek BIM eskakizunak eta aurre-BEP bat (BIM Execution Plan – BIM Egikaritze Plana) jasotzen dituzte, bai eta etengabeko prestakuntza ere barne- eta kanpo-taldeetarako. Datuen Ingurune Komunaren (CDE) etorkizuneko lizitaziorako eskakizunak ere zehaztu genituen.

**2024. urtea** / Kudeaketa publikoko BIM espezializazioa ikastaroaren prestakuntza-ibilbide desberdinetan parte hartu genuen. Ikastaro hori Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak sustatu zuen, 2030ZTBP funtsekin batera finantzatu zen, eta Alokabidek koordinatu zuen. Programa berritzaile horrek eremu publikoko kudeaketa-prozesuak modernizatzea eta optimizatzea sustatzen du, BIM metodologiaren potentzia eta administrazioaren helburu estrategikoak uztartuz.

BIM metodologia pixkanaka sartzen ari da gure gainerako sustapenetan.

**2025. urtea** / Datuen Ingurune Komun (CDE) baten ezarpena gure sustapen guztietara zabaltu genuen, eta BIM ezartzeko barne-prozesuetan bultzatutako aldaketen berrikuspen eta finkapenean aurrera egin genuen. Epe ertainera begirako helburua da Visaren BIM eskuliburu bat idaztea eta eragile guztien artean partekatzea.

BIM metodologiaren erabilerak onurak ekartzen dizkie bai etxebizitzaren azken erabiltzaileei, bai Alokabideri, eraikinen kudeatzaile publikoa den aldetik: proiektuen plangintza eta diseinu hobea, etxe-

bizitza efizienteagoak, funtzionalagoak eta egoiliarren premietara egokituak ahalbidetzen dituen; erabakiak hartzeko erraztasuna eta prozesu osoan ziurgabetasunaren murrizketa, eraiki aurretik eraikina- ren ikuspegi argia eta errealista izateagatik; sistema eta teknologien integrazioa, egoiliarren bizi-kalitatea hobetzen duena eta eragiketa-kostuak murrizten laguntzen dituen; eta eraikuntzaren eta mantentze- lan efizienteagoaren jarraipen zehatza, epe luzera begira eraikinaren iraunkortasuna eta bizigarritasuna hobetzen duena, Alokabideri aurrezkiak sortzeaz gain.

#### 4.7.4.2 Biki digitalak eta BMSa

Visan, BMS sistemak (Building Management System/Eraikinen kudeaketa integralerako sistema) integratu ditugu, eta monitorizatzeko eta kudeatzeko tresna aurreratuak jarri ditugu eraikinetan.

Eraikinaren bizi-zikloan, eragiketa- eta mantentze-faseak bereziki garrantzitsuak dira, denbora-irismen handiagoa dutelako eta ekonomia- eta ingurumen-inpaktu gehienak biltzen dituztelako. Horregatik, Alokabidek, fase horietan eraikina kudeatzeaz arduratzen den heinean, Alokabizi hedatu du, eta alokai- ru sozialeko etxebizitza babestuen eredu jasangarriago, inklusiboago eta digitalago bateranzko esparru estrategikoa da hori.

Estrategia horretan, funtsezkoak dira elkarri lotutako bi kontzeptu: Biki Digitalak (BIKIA) eta BMSak. Biki digitalek eraikinaren irudikapen digital osoa eskaintzen dute, eraikinaren BMS eredu batean gauzatuta; BMSek, berriz, eraikina osatzen duten sistemak eta instalazioak denbora errealean kudeatzeko eta kontrolatzeko aukera ematen dute. Biak integratzeak ikuspegi holistikoagoa eta efizienteagoa ematen du higiezinak eraikitze eta kudeatzeko.

Oro har, (BMS) sistema bat txertatzen dugu sustapen guztietan, hainbat instalazioren kontrol aurreratu bermatzeko eta eraikinak modu jasangarriago eta efikazago batean kudeatzea errazteko.

## 4.7.5 Bestelako berrikuntza-proiektuak

Visesan aktiboki parte hartzen dugu berrikuntzaren esparruko Europako proiektu hauetan:

### Ensnare (2023-2025)

Proiektuaren helburua da NZEBak (Energia Kontsumo la Nuluko Eraikinak) berritzeko soluzio berritzaileak eta oso efizienteak har daitezen sustatzea, egungo berritze-tasa bizkortuko duten metodologia, tresna eta teknologia integralak garatzearen bidez. Zehazki, proiektuaren asmoa da birgaitze-sistema industrializatuak garatzea, energia berriztagarriak txertatzea eta prozesu osoa digitalizatzea.

Visesak parte hartzen du Teknaliak lideratutako Ensnare Europako Proiektuan, Advisory Board edo Batzorde Aholkulariko kide gisa. Gure zeregina da proiektuan sartzea erabil daitezkeen emaitzak zehazteko fasean, gure kanpoko ikuspegia emateko eta proiektuaren helburuak lortzeko gomen-dioak emateko.

Proiektuaren azken aldi honetako funtsezko erronketako bat honako hau izan da: bideragarritasun ekonomikoa hobetzea eta emaitza nagusien negozio-eredua garatzea, birgaitze-sistema tradizionalen aurrean, eraikinaren bizi-ziklo osoaren ikuspegitik begiratuta.

Hori horrela, 2025ean, proiektua itxi dugu, otsailean Sofian (Bulgaria) azken batzar orokorra eta Madril-en Demo Day bat egin ondoren. Jardunaldi horretan, NZEB mailetara iristeko eraikinen birgaitzea sustatzen duten bi garapen berritzaile partekatu ziren: industrializatutako funtzio anitzeko inguratzaile modular bat, eguzki-energia hartzeko zenbait teknologia dituen, eta birgaitze-prozesu osoa eta sortu-tako energiaren kudeaketa automatizatzeako plataforma digital bat.

### Textirec (2025 – 2026)

Isolamendu akustiko eta termikoko produktu eta sistema berriak, diseinu ekologikoa dutenak eraikuntza jasangarri eta energetikoki efiziente baterako, tamaina handiko birziklatuen zuntz-baliabideetatik abiatuta.

Hazitek proiektu honen burua Langa Poes SL da, eta helburu du ekodiseinuko irizpideak kontuan hartuta ikertzea panel isolatzaile akustiko-termiko berrien eta isolamendu termiko handiko panel berrien gama bat, koltxoietatik datozen zuntz-hondakinen zatiak integratzean oinarrituta, eta panel horiek, aldi berean, eraikuntza-sistema jasangarri berriak garatzeko aukera ematea.

Visesak eragile interesdun gisa parte hartu dugu, babes-gutun baten bitartez.

### Robotics (2025 – 2026)

Eraldaketa digitala eta robotikoa 4.0 eraikuntzan: industria jasangarri eta efizienteago baterantz.

BUILD:INN buru duen proiektu honen helburua da teknologia berri emergenteak garatzea eta txertatzea, eta lankidetzak teknologikorako sustatzeko lankidetzak-espazioak sortzea Zientzia, Teknologia eta Berrikuntzaren Euskal Sareko (ZTBES) eragileen eta eraikuntzaren sektoreko enpresen artean.

Gainera, industrializazio irizpideak kontuan hartuta aplikatutako robotika eta digitalizazio aurreratuko sistemak identifikatzea du xede, eta eraikuntza tradizionaletik 4.0 eraikuntzarako trantsizioa bultzatzea. Asmo horietan sartzen da teknologia digitalaren erabilera areagotzen duten, lehengaiak aurrez-ten dituzten eta inklusibitatea eta talentuaren erakarpenera sustatzen duten prozesuak garatzea.

Visesak eragile interesdun gisa parte hartu du, babes-gutun baten bitartez.

### Orain zure lehenengo zurezko eraikina egitera zoazela... (2025 – 2026)

Proiektu hau Build By Nature Fund deialdiaren barruan dago, eta Suma Arquitectura du buru. Proiektuaren helburua da sei liburuko bilduma bat garatzea zurezko eraikuntzako eragile nagusiei (Big Six) zuzenduta: enpresa sustatzaileak, inbertitzaileak, gobernuak, aseguru-etxeak, diseinu-enpresak eta jabeak.

Sail horren helburua da industrian funtsezko den eragile bakoitzari —aipatutako Big Six horiek— baliabide irisgarri eta espezializatu bat ematea, aurreiritziak desagertzeko, arazoei aurrea hartzeko eta zura beren eremuetan efikaziaz txertatzeko aukerak eta estrategiak eskaintzeko.



Visesak gure esperientzia eskainiz parte hartzen du, eragileei zurezko eraikuntzari buruzko orientabideak emango dizkieten gida batzuk egiteko; zenbait lantalderekin bidez, non Espainiako enpresa nagusietako sektore bakoitzeko adituek erronkak eta konponbideak eztabaidatuko dituzten, erabakiak hartzean eragin zuzena izango dutela bermatuz.

#### Acu-Light Construction (2025 - 2026)

Acu-Light Construction proiektuaren helburua da prozedura berritzaile bat garatzea Euskadiko etxebizitza babestuetan (BOE) industrializatuko eraikuntza arineko sistemen portaera akustikoa ebaluatzeko.

Proiektua Eraikal 2024 programaren V. ildoaren barruan dago, eta sistema industrializatu arinekin eraikitako eraikinetan, hala nola altzairuzko eta zurezko egituretan, konfort akustikoa bermatzeko premiari erantzuten dio, frekuentzia baxuetan eta inpaktu-zaratetan dituzten erronken aurrean. Horretarako, honako hauek planteatzen dira: nazioarteko araudiak aztertzea, laborategian eta obran neurketak egitea, erabiltzaileen pertzepzioa aztertzea inkesten bidez, eta hobekuntza-ekintzak eta egiaztapen-protokoloak definitzea, Eraikingintzaren Kode Teknikoaren egungo betekizunetatik harago doazenak. Helburua da sektoreari tresnak eta irizpideak ematea, eraikin industrializatuen kalitate akustikoa eta erabiltzaileen ongizatea bermatzeko.

## 4.8 Zeharkako jarduera

[ ]

Alokairuko babes publikoko etxebizitzak herritarren eskura jartzeko helburua lortzea Visasaren arlo guztien baterako lana da, esperientzia eta baliabideak koordinatuz, bizitegi-soluzio efiziente, irisgarri eta jasangarriak eskaintzeko.

Jarraian, hori ahalbidetzen duten jardueren datu batzuk xehatuko ditugu:

#### Lurzorua

Etxebizitza babestua sustatzeko jardueratik eratorrita, 2025ean lurzoruak bereizi eta laga ditugu Sopelako Udalaren alde. Halaber, azalera-eskubidearen eraketa sinatu dugu 94 BOEa-rako Peñotan (Ortuella).

Bestalde, kontratuak sinatu ditugu partikularrekin lursailak eskuratzeko Ordizian eta Zumarragan.

#### Bideragarritasun-azterketak

Sustapenen bideragarritasun tekniko eta ekonomikoa bermatze aldera, lurzorua erakartzeko unean, balizko sustapen-aukeren azterketa xehatua egiten dugu, sektoreen eraginak kontrastatuz, eta indarrean dagoen araudia nahiz Visasaren irizpideak aplikatuz, betiere garatu beharreko eremu bakoitzaren berariazko eskaera eta ezaugarriak kontuan hartuta.

2025ean, bideragarritasun tekniko eta urbanistikoari buruzko 19 azterketa tekniko oso egin ditugu, bideragarritasun ekonomikoa aztertzeko oinarritzat balio izan dutenak. Horretarako, alternatiben azterketa osoak egin dira, eta dagoeneko egiaztatuta dauden egikaritzeko moduko sustapenen bideragarritasun-fitxak egin dira.

Halaber, ekitaldian zehar zenbait jarduera estrategiko garatu ditugu, erakundearen plangintza eta erabakiak hartzeko modua indartzera bideratuta; horien artean nabarmentzekoak dira, besteak beste, 2025-2030 aldirako emaitzen proiektzioa eguneratzea; Zorrotzaurren lurzoruak erosteko analisia eta trukatzeko-proposamena egitea, Eusko Jaurlaritzari amaitutako sustapenak gauzatan emanez; Arabako Garapen Agentziari aholkularitza ematea etxebizitza babestuen sustapenen bideragarritasunari buruz, dela saltzeko dela alokatzeko; eta aholkularitza-enpresa espezializatu bat kontratatzen laguntzea, alokairuko etxebizitza sustatzeko, edukitzeko eta kudeatzeko ibilgailu bat aztertzeko.



### Ondare-eragiketak

2025ean, ondare-eragiketa hauek egin ditugu:

- Zorrotzaurreko UE1 unitatearen Ituntze Batzarri RZ-2 partzelaren eraikuntza-eskubideak eskuratzea. Eskritura publiko bidez formalizatu zen partzela horren % 20,549ren salerosketa (etxebizitza libreko erabilera); Visesa jada % 56,2963ren titularra zen, eta helburua titulartasuna osatzen joatea zen.
- Zorrotzaurreko UE1 unitateko RZ-15 partzelan partikularrei eraikuntza-eskubideak eskuratzea, indibiso-egoerak azkentzeko. Hori lortzeko, eskritura publiko bidez RZ 15 partzelaren (etxebizitza libreko erabilera) % 0,51625en salerosketa formalizatu zen (Visesa jada % 62,337ren titularra zen), eta, horrela, partzela horren titulartasuna bateratzen jarraitu zen.
- Donostiako Udalak Lorategi Hiriko lursailak doan lagatzea onartzea, alokairu iraunkorreko etxebizitza babestuen sustapen bat gauzatzeko.

### Obra berriaren adierazpenak

Urte honetan, eraikuntzako obra berriaren adierazpenak egin ditugu, honako hauek, hain zuzen: 24 BOEa Sopelan (B-131), 180 BOEa Sestaon (B-55), 144 BOEa Bilbao-Boluetan (B-47), 108 BOEa Barakaldon (B-82) eta 33 BOEa Sopelan (B-133).

Halaber, 2025ean, amaitutako obra berriaren adierazpenak inskribatu ditugu, sustapen hauenak: 42 ES Amurion (A-41), 24 BOEa Sopelan (B-131), 58 BOEa Getxo-Iturribarrin (B-126); 68 BOEa Getxo-Sarrikobakon (B-79), 108 BOEa Barakaldon (B-82), 120 BOEa Bilbao-Zorrotzaurren (B-94), 24 BOEa Urretxun (G-79), 36 ES+72 BOEa Zumarragan (G-77) eta 46 BOEa Orion (G-78).

Kontratazioa

Sektore Publikoko Kontratuen Legearen esparruan, Visesak bere erosketa- eta kontratazio-politikaren kudeaketa arduratsua egiten du. Visesaren obra, hornidura eta zerbitzuen kontratazioa 112.444.864 eu-rokoa izan da aurtan.

| 2025 urtea | Kontra-tu-mota | Adjudikazio-prozedura | Kontratu-kop. | Adjudikatutako zenbatekoa | Adjudikatutako zenbatekoaren %-a |
|------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------|
|            | Obra           | Guztira               | 53            | 103.533.138€              | %92,07                           |
|            |                | Irekia                | 7             | 103.206.858€              | %91,78                           |
|            |                | Zuzeneko              | 46            | 326.280€                  | %0,29                            |
|            | Zerbitzua      | Guztira               | 305           | 8.611.351€                | %7,66                            |
|            |                | Irekia                | 53            | 7.319.081€                | %6,51                            |
|            |                | Premiazkoa            | 1             | 454.367€                  | %0,40                            |
|            |                | Zuzeneko              | 245           | 635.352€                  | %0,57                            |
|            |                | Sinplifikatua         | 2             | 84.165€                   | %0,07                            |
|            |                | Super sinplifikatua   | 4             | 118.386€                  | %0,11                            |
|            | Hornidura      | Guztira               | 25            | 300.375€                  | %0,27                            |
|            |                | Irekia                | 1             | 143.808€                  | %0,13                            |
|            |                | Zuzeneko              | 22            | 107.567€                  | %0,10                            |
|            |                | Super sinplifikatua   | 2             | 49.000€                   | %0,04                            |
|            |                | Guztira               | 383           | 112.444.864€              | %100                             |

Obrako kanpoko langileen prebentzio-kudeaketaren emaitzak

2025ean, finkatu egin da obretako istripu-tasaren beheranzko joera, 12 istripu erregistratu baitira (denak kalifikazio arinekoak); hau da, % 20 murriztu dira 2024aren aldean. Ekitaldian ez da istripu larririk edo hilgarririk izan.

Visesaren intzidentzia-tasa 26,77 istripukoa da 1.000 langileko, EAEko indizearen (66,26) azpitik nabar-men, eta indize autonomikoaren % 40,40 soilik da.

Emaitza horiek denboran irauten duen hobekuntza islatzen dute, eta obran ezarritako prebentziozko jarraipen- eta kontrol-neurrien efikazia sendotzen dute.

Zerbitzu orokorrak

Arlo honetan kudeatzen diren zerbitzuen artean, honako hauek aipatu behar dira: gonbidatu gisa parte hartu izana Eusko Jaurlaritzako Jasangarritasun Batzordearen Talde Teknikoan eta Boulevard Negozio Zentroko lantaldean, eraikinaren segurtasun-instalazioak berrikusteko eta eguneratzeko; enpresen arteko (Visesa-Alokabide-Ura) Mugikortasun Batzordearen jarraipena; Visesaren ibilgailu eta kargagailu elektrikoen flota mantentzea; eta BMS baldintza-agiriak egiteko aholkularitza-zerbitzua (Arabako eta Bizkaiko bulegoetarako); besteak beste. 2025ean honako hauek nabarmendu nahi ditugu: koordina-zioa finken administratzaileekin eta jabeekin; instalazioen arauzko urteko ikuskapenak egiteko koordi-nazioa; kontrol-organo autonomo batek egindako ikuskapen gehigarria, eta gure bulegoetako auditoria energetikoak; eta lizenpe ziurtagiri profesionalen kudeaketa, berrikuntza eta alta (2025ean, alten eta berritzeen artean, 54 ekintza izapidetu dira).

Herri Kontuen Euskal Epaitegia eta Estatuko Kontuen Auzitegia

Gure gardentasun-printzipioa betez, 2025eko urtarrilean EAEko Erakunde-mailako Administrazio eta Erakunde Instrumentalen urteko kontuak fiskalizatzeko lanei ekin zitzaien, 2024 ekitaldikoei. Era be-rean, 2023 ekitaldiko auditoretza-txostenerako lanak amaitu ziren.

2025 ekitaldian, Estatuko Kontuen Auzitegiak eskatutako dokumentazioa aurkezten jarraitu dugu, eta

2022 eta 2023 ekitaldietarako autonomia-erkidegoetako babes publikoko etxebizitzaren sustapenaren eta kudeaketaren fiskalizazioari dagozkion lanekin lotuta.

**Legebiltzarreko galderak**

Gardentasun-konpromisoaren ildotik, eta Visesarekin zerikusia duten alderdiei buruzko argibideak emateko edo informazioa zabaltzeko egindako eskaerei erantzunez, legebiltzarreko 13 galderei erantzun diegu 2025ean.

**Informazio-sistemak**

Visesaren informazio-sistemen kudeaketak nabarmen egin du aurrera 2025ean, azpiegitura efiziente, segurua eta datura bideratuago dagoena sendotuz. Adimen artifizialaren erabilera estrategikoa bultzatu da, AAK lagundutako diseinu arkitektonikoko tresna baten pilotuaren bitartez, eta Microsoft 365en aplikazioetan integratutako AAKo laguntzaile bat osorik ezarri da, eguneroko produktibitatea hobetzeko (Microsoft Copilot 365). Gainera, prestakuntza eta araudi espezifikoa landu dira.

Aldi berean, datu korporatiboen arkitektura indartu da, informazio-iturri berriak integratuz (kostuak, sustapenen bideragarritasuna edo obren plangintza) eta salmenta osteko backoffice aplikazio bat garatu da, baita hainbat arlotarako txosten analitiko berriak ere. Gainera, prozesu korporatiboak automatizatu dira eta EJE sozietate publikoarekiko koordinazioa handitu da, Batera-Visesa bateratze teknologikoan aurrera egin eta zerbitzu komunen erabileran lerrokatzea indartu.

**Kudeaketa-prozesuak**

Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren (2022-2036) eta Etxebizitzaren Gida Planaren (2025-2027) ildotik, aurtun 2025-2028 aldirako Plan Estrategiko eta Kudeaketa Plan berriak egiten hasi gara.

2025ean jarraitu egin dugu barne-kudeaketako prozedurak egiteko eta berrikusteko 2023an hasitako lana-ekin. Lanon helburua da esparru operatibo koherente bat ezartzea, erakundearen oinarri estrategikoak islatuko dituen eta praktika korporatiboak modu homogeneoan bideratuko dituen.

Era berean, aldian-aldian Etxebizitza Sailburuordetza-ri eta Visesak Administrazio Kontseiluari horren berri ematen diegu. Testuinguru horretan, ekitaldi honetan 21 inkesta, txosten eta informazio-eskaerari erantzun diegu, zenbait erakundek eginak, besteak beste, Eustatek eta Estatistikako Institutu Nazionalak (EIN).

**Kanpo-komunikazioa**

Kanpo-komunikazioko jarduera Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin koordinatuta garatzen da.

Urtean zehar, bisita instituzional ugari egin ditugu Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarekin, tokiko agintariekin eta komunikabideekin batera Visesak hainbat sustapenetara, besteak beste hauetara: Bolieta (Bilbao), Getxo, Sopela, Eibar, Hondarribia, Orio, Urretxu eta Zarautz.

Nabarmentzekoa da Espainiako Gobernuako presidente Pedro Sánchezen bisita; hain zuzen ere, Etxebizitza eta Hiri Agendako ministro Isabel Rodríguezekin eta autonomia-erkidegoetako eta tokiko agintariekin batera, alokairuko babes ofizialeko 152 etxebizitzak bisitatu zituzten Salburuan (Vitoria-Gasteiz).



Gainera, ministroak Boluetako hirigintza-garapena bisitatu zuen; han, alokairurako 144 etxebizitza babesturen sustapena ezagutu ahal izateaz gainera, eremu horren eraldaketa integrala ere ezagutu zuen.

Bestalde, Imanol Pradales lehendakariak GetxoVenancioseko eta GetxoSarrikobasoko sustapenak bisitatu zituen, Denis Itxaso sailburuarekin eta Amaia Agirre udalerriko alkatearekin batera.

Herritarrekin nahiz sektoreko profesionalekin harremanetan jartzeko gure komunikazio-kanalei dagokienez, 48.588 erabiltzailek bisitatu dute gure webgunea (guztira, 74.907 saio).

Halaber, 2025ean, gure jardueraren berri ematen hasi gara LinkedIn plataformaren bidez; gune horrek herritarrekin eta sektoreko profesionalekin harreman zuzena izateko aukera ematen du. 37 post argitaratu ditugu, eta 41.847 inpresio, 2.073 bistaratze eta 7.188 klik izan ditugu. Emaitez edukien irismen-maila eta ikusgarritasun organiko ona islatzen dute, baita interakzio positiboa ere, inpresio, klik eta gomendioen kopuru esanguratsua lortu baita, eta LinkedIn Visesaren jardueraren ikusgarritasuna indartzeko kanal eraginkor gisa sendotzen da.



Arestian adierazi den moduan, urtarrilean Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburu Denis Itxasok, CIAREko presidente Fernando Catalán de Ocónekin batera, Eusko Jaurlaritzaren Eraikal programak bultzatutako Gizarte-laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuriaren lehen edizioa aurkeztu zuten. Ekitaldian erakundeetako eta sektoreko ordezkariak parte hartu zuten, eta industrializazioaren eginkizun estrategikoari balioa emateko balio izan zuen, etxebizitzaren eraikuntza modu jasangarri, efiziente eta seguruagoan bizkortzeko bide gisa, bai eta sektorearen egiturazko erronka nagusiei heltzeko eta administrazio publikoak eraikuntza-eredu berri bateranzko eraldaketa-bultzatzaile gisa duen zeregina azpimarratzeko ere.

### Erakunde arteko lankidetzak

Erakunde arteko lankidetzak kontuan hartzeko esparru bat da Visesarentzat. Gure jarduerarekin aurrera egitea eta gure zerbitzuak hobetzea ahalbidetzen duten lankidetzak-akordioak eta -hitzarmenak sinatzen ari gara.

2025ean, hiru lankidetzak-hitzarmen gauzatu ditugu alokairuko etxebizitza babestuen sustatzeko Donostiako (Lorategi Hiria), Zumarragako eta Ordiziako Udalekin.

Gainera, Boluetan akordio bat sinatu dugu Ituntze Batzarrarekin, D2 faseko urbanizazio publikoko obrak batera lizitatzeko, baita Tolosako Udalarekin ere, 20.1 Amarotz paper-fabrika azpieroaren egikaritzeari laguntzeko hirigintza-egikaritzeari laguntzeko.

Azkenik, Eusko Jaurlaritzako Zerbitzu Juridiko Nagusiarekin laguntza juridikoko hitzarmenaren luzapena ere sinatu dugu.

**Aurrekontuak**

2025ean, 2026. urterako aurkeztutako aurrekontuak onartu dira.

Halaber, 2033ra arteko aurrekontu-premiak aurkeztu dira, bai Alokabidek egiteko erosketarako, bai Vi-sesaren kontratu-programetarako, etxebizitzaren urteko helburua betetzen dela bermatzeko.

**Finantzaketa**

Ekitaldian egonkortasunera bideratutako finantza-kudeaketari eutsi zaio. Zumarraga EizagaBerri (36 ES) eta Amurrio SAPUR 1 4/2 partzela (42 ES) sustapenak entregatu eta eskrituratu direnez, ho-riekin lotutako deskontu-lerroak amortizatu dira, 1.950.000 eurokoak eta 2.620.000 eurokoak, hu-rrenez hurren.

Halber, baldintza finantzarioei eutsi zaie, Euriborra -% 0,25 kopuruan kontuan hartutako batez besteko saldoen ordainketari dagokionez.

Ez da beharrezkoa izan kreditu-lerroak edukitzea, 100.000 euroko hondar-zenbateko bat izan ezik, ezta hipoteka-maileguak formalizatzea ere ekitaldia ixtean.



## 4.9 Visesa zifretan

[ ————— ]

Urtero Visesako kontuen auditoretza egiten dugu, eta aurten PKF ATTEST enpresak egin du. Aldeko ebazpena lortu dugu (salbuespenik gabe), eta zergak ordaindu ostean 4.389.916 euroko aldeko emaitza egiaztatu du.

Sustapenen salmentak 61.792.136 eurokoak izan dira, 576 etxebizitza babestuentzat, batik bat 2025ean amaitutako sustapenetakoentzat: 42 gizarte-laguntzako etxebizitza alokairuan Amurrion, 46 BOEa Orio Munton, 68 BOEa Getxon, 14 BOEa Urretxun, 72 BOE eta 36 gizarte-laguntzako etxebizitza alokairurako Zumarragan, 108 BOEa Getxo Iturribarrin, eta 1180 BOE salmentan Zorrotzaurren. Eskrituratutako gainerako 4 etxebizitzak aurreko urteetan amaitutako salmentako sustapenen stockekoak dira: 3 BOE Santurtzin eta 1 BOE Sestao Vega Galindon.

Azpirarratzekoa da Next Funtsen 6. Programako (1. lotea) laguntzek ustiapenaren emaitzari eta ekitaldiko emaitzari egindako ekarpena, 9,1 milioi eurokoa, 2025 ekitaldian programa horri atxikitako 396 etxebizitza entregatu baitira.

Elementu libreen salmentari dagokionez, 34 elementuren (24 garaje, 7 trasteleku eta 3 lokal) eskriturak egin ditugu eta guztira 4.470.091 euro lortu ditugu.

Erosteke aukeradun errentamenduari dagokionez, partikularrek 25 etxebizitza, 50 garaje eta 16 lokal erosteke aukera baliatu da, eta 3.622.805 euroko desinbertsio garbia egon da balantzean. Horrez gain, 838.032 mila euro fakturatu dira erosteke aukeradun alokairu-errenten kontzeptuan.

Gastu-partidak gauzatzeari dagokionez, lurzoruaren erosketak eta lurren urbanizaziogastuak 4.175.361 milioi eurotan itxi dira. Obra-ziurtagiriak eta sustapenetako gainerako gastuak, guztira, 56.699.432 euro izan dira.

Bankuaren finantza-zorra 100.000 euroan mantendu da kreditu-lerro zirkulatzailean.

Ekitaldia ixtean, bankukoak ez diren finantza-zorren zenbatekoa 4.893.000 eurokoa da, eta diruz lagundutako interesak dituzten eta eraikitzen ari diren gizarte-laguntzako etxebizitzaren 2 sustapeneko deskontu-lerroei dagozkie.

Maniobra-funtsa % 162,40koa izan zen 2025ean.

Azkenik, Next Funtsak (3.P, 4.P eta 5.P) eskatzeko espedienteak kudeatzeari dagokionez, Visesaren kudeaketagatiko diru-sarrerak erregistratu dira 2025 ekitaldian (760.000 euro):

- 2022az geroztik, 1915 eskaera jaso ditugu 6.269 etxebizitzetarako, eta espediente horientzako zenbatetsitako laguntza 47.697.435 eurokoa da.
- 2025 ekitaldian zehar, 522 etxebizitzari dagozkien 257 espedienteren aldeko ebazpena eman da, eta 4.942.893 euroko dirulaguntza konprometitua.
- Horretarako, 95.760 ordu behar izan dira: langile propioen 39.477 ordu eta azpikontrataturako enpresaren 56.283 ordu. Gastua, guztira, 3.313.215 eurokoa izan da.

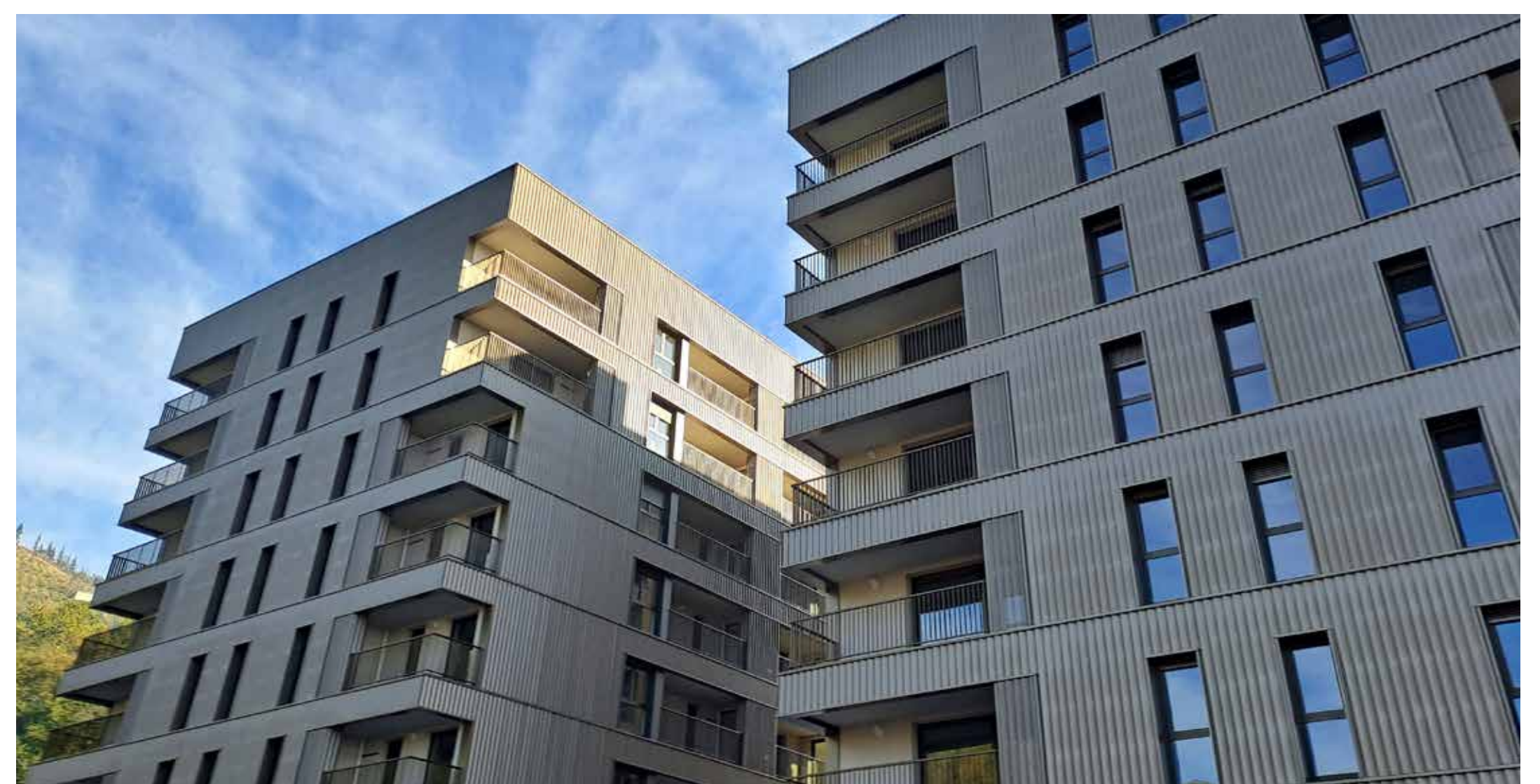


4.10 2025 argazkietan

[ ]















**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA

