



Rehabilitando nuestras viviendas sin dejar a nadie atrás
Salvaguardas para unos planes de rehabilitación justos

Rehabilitando nuestras viviendas sin dejar a nadie atrás: Salvaguardas sociales para unos planes de rehabilitación justos

Desde la Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás, consideramos que, para ser verdaderamente justos, los programas de rehabilitación deberían contar con las siguientes salvaguardas sociales:

- Límites al precio del alquiler durante un período determinado tras la rehabilitación con ayudas públicas
- Control de las operaciones desarrolladas en entornos con amplia presencia de población en situación de vulnerabilidad
- Aportación desde la administración de las derramas de hogares en situación de vulnerabilidad
- Establecimiento de estructuras de gobernanza y mediación para fomentar la sostenibilidad comunitaria

El [aumento general de los indicadores de pobreza energética que se ha dado en 2020](#), antes aún de la masiva escalada de precios energéticos que sufrimos a lo largo de 2021, pone sobre la mesa la **necesidad de implementar medidas estructurales que aporten mejoras duraderas para la población en situación de vulnerabilidad**.

En octubre de 2020, la Unión Europea puso en marcha la [Ola de Rehabilitaciones](#), para poner al día todo el parque edificado obsoleto existente en Europa. Algunas de las claves de esta ola son: la priorización de la eficiencia energética, la descarbonización de nuestros sistemas de calefacción y refrigeración, y que esta ola sea accesible y asequible, es decir, que llegue a la totalidad de la población.

En relación a este último punto, [el borrador de la Directiva europea relativa a la eficiencia energética en edificios \(EPBD\)](#) publicada el 15 de diciembre de 2021 recoge en el punto 13 de su artículo 15 que:

Al dotar a las personas propietarias de edificios residenciales o viviendas de ayudas económicas para la rehabilitación de edificios de viviendas o viviendas en alquiler, los Estados miembro asegurarán que dichas ayudas benefician tanto a los propietarios como a las personas en régimen de alquiler, en particular a través de aportar ayudas al alquiler o imponer límites al aumento del precio del alquiler.

El mismo borrador introduce de forma oficial las normas mínimas de eficiencia energética, según las cuales todo el parque de edificios, en función a su uso y tipología, deberá cumplir con una calificación energética una vez llegado un determinado año. Sobre decir que herramientas como estas, junto con las ayudas económicas que llegan a través de los fondos Next Generation pueden fácilmente dejar atrás a la población en situación de vulnerabilidad si no se les considera en el diseño de las políticas.

El estado español y sus comunidades autónomas tienen por delante la ardua tarea de rehabilitar gran parte de sus viviendas. La [actualización de 2020 de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética del sector de la edificación en España](#) revela que la mitad de las viviendas principales en uso actualmente se construyeron antes de que se comenzaran a aplicar las Normas Básicas de la Edificación, primera norma moderna que exigió la colocación de aislamiento térmico en la edificación. A su vez, el informe de las certificaciones energéticas para 2020 revela que el 81% de los edificios existentes tiene una calificación energética E o inferior.

El marco normativo publicado el 5 de octubre, que [regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia](#) y aporta [medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria](#) **ha dado pasos para conseguir que todas podamos rehabilitar nuestras casas, pero no es suficiente.**

No es extraño que iniciativas de rehabilitación edificatoria y de regeneración urbana den lugar a procesos de gentrificación, en los que la población existente en un ámbito se ve desplazada por aumentos del coste de vida en general y de los alquileres en particular en dicho ámbito. [Se han dado casos como el del barrio de Gdansk, en Polonia, que han sido ampliamente estudiados](#), mostrando una clara vinculación entre procesos de regeneración urbana y mejora de la eficiencia energética desarrollados sin las necesarias salvaguardas sociales y el desplazamiento directo e indirecto de parte de los habitantes del barrio.

Otro ejemplo de este tipo de procesos tuvo lugar en Berlín, donde una entidad privada compró y rehabilitó completamente un edificio de viviendas en el distrito de Pankow, mejorando la envolvente térmica y las instalaciones de calefacción y ventilación. [Tras ese proceso de rehabilitación, todas las familias del edificio fueron expulsadas excepto una, que vio un aumento en el precio de su alquiler del 270%](#). Para evitar sucesos como estos, desde la Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás creemos que hay medidas necesarias que aún estamos a tiempo de introducir:

Límites al precio del alquiler durante un período determinado tras la rehabilitación con ayudas públicas

Con el marco normativo actual, incluso considerando el actual Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, una persona en situación de vulnerabilidad podría ver el precio de su alquiler elevado enormemente si su arrendador decide rehabilitar la vivienda en la que vive, **aunque esa rehabilitación haya sido pagada con hasta un 80% de dinero público**. Una de las medidas que propone el propio borrador de la EPBD antes mencionado es la limitación del precio del alquiler tras la rehabilitación de una vivienda con dinero público. **Siguiendo la línea marcada por la Ley de Arrendamientos Urbanos, consideramos que la duración de esta limitación del precio debería ser de cinco años cuando la persona propietaria sea física y de siete años cuando se trate de una persona jurídica.**

El [programa de ayudas a la rehabilitación del distrito de South Lakeland](#), de Inglaterra ofrece ayudas para la rehabilitación de viviendas, ofreciendo una cobertura del 65% del coste de los trabajos realizados, llegando a un máximo de 20.000£ por hogar. **Las viviendas rehabilitadas dentro de este programa deberán dedicarse al alquiler durante al menos los cinco años siguientes a la finalización de la obra, con un límite de precio de alquiler de un 80% del valor de mercado o en las [ayudas del distrito al alquiler](#), el que sea menor.**

Control de las operaciones desarrolladas en entornos con amplia presencia de población en situación de vulnerabilidad

Como hemos visto, las operaciones de rehabilitación energética y de regeneración urbana pueden producir serias distorsiones sobre los tejidos residenciales con población en situación de vulnerabilidad. Por ello, las distintas administraciones deben garantizar que estas operaciones no perjudiquen seriamente a los residentes.

En 2016 se aprobó en Berlín la [Ley de Protección del Entorno Social](#), poniendo en marcha las “[zonas de conservación social](#)”, que buscan proteger la composición de las personas residentes de un ámbito, evitando los desplazamientos producidos por el cambio de uso en las viviendas o medidas de modernización con costes muy elevados. Las propuestas de rehabilitación, construcción, demolición o modificación del tejido residencial que tengan lugar en estas zonas son revisadas por las oficinas de distrito para comprobar si son compatibles con los objetivos de las ordenanzas de conservación. A su vez, la Ley funciona conjuntamente con otras medidas, tales como nuevas regulaciones del control de los alquileres, el derecho de las autoridades a bloquear las ventas y el derecho municipal compra la adquisición preferente, si las autoridades municipales pueden recaudar fondos para comprar ellas mismas los edificios.

Creemos que a través de normativas ya aprobadas, como el [Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025](#) se podrían implementar medidas como las presentadas anteriormente para incrementar el parque público en zonas urbanas en particular. A su vez, hay normativas como el [Decreto-ley 17/2019 de Cataluña](#) que han permitido a la Generalitat tener derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas adquiridas en un proceso

de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre. A su vez, el Ayuntamiento de Barcelona, a través de la aplicación del Decreto 305/2006, del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, delimitó la totalidad de la ciudad con un área de tanteo y retracto.

Aportación desde la administración de las derramas de hogares en situación de vulnerabilidad

El proceso para llevar a cabo la rehabilitación de un bloque de viviendas es costoso, tanto en tiempo como en recursos y energía. El que una de las personas propietarias dentro de una comunidad de vecinos no pueda o no quiera pagar las derramas necesarias para acometer las obras puede ralentizar enormemente un proceso ya de por sí agotador.

Para evitar esto, desde [el Ayuntamiento de Edimburgo](#) se da la posibilidad de cubrir las cuotas de personas propietarias en situación de vulnerabilidad, evitando obstaculizaciones en el proceso de rehabilitación. Estas aportaciones son posteriormente recuperadas en el momento de la venta o la transmisión de la vivienda. Iniciativas de este tipo se han desarrollado también en programas de rehabilitación en municipios como Zaragoza o Tudela, y en el documento de [innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana](#) elaborado como anexo de la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España se proponía la creación de un Fondo Estatal de Garantía para la Rehabilitación para atajar estas situaciones.

Establecimiento de estructuras de gobernanza y mediación para fomentar la sostenibilidad comunitaria

Estos procesos de rehabilitación pueden introducir mejoras que van mucho más allá de la eficiencia energética o la accesibilidad de las viviendas, suponiendo procesos integrales de regeneración urbana, si se dan las condiciones y se forman las redes necesarias.

El [proyecto de rehabilitación del Broomhill Estate, en Escocia](#) estableció una oficina del desarrollo comunitario para fomentar la sostenibilidad comunitaria del ámbito. Esta oficina establecía lazos entre las mejoras en los bloques residenciales y las posibles mejoras de las diferentes comunidades que vivían en el entorno. Desde esta oficina se desarrollaron actividades como un grupo de fomento del uso y reparación de bicicletas, el fomento a la formación y empleo de la población de la zona en las obras de rehabilitación, o diversas actividades festivas para la obtención de fondos.

Estas estructuras de gobernanza deben contemplar la necesaria labor que es la mediación dentro de los procesos de gestión de la rehabilitación, contemplándose dentro de los equipos de trabajo profesionales de perfil técnico y de perfil social, que conozcan la realidad de la población en situación de vulnerabilidad.

Como ejemplo, los [modelos de oficinas de la rehabilitación planteados en 2006 en Zaragoza](#) para el desarrollo de procesos de rehabilitación en diversos conjuntos urbanos contaban con un equipo mixto, con componente técnica, de acompañamiento social y de gestión administrativa.

Estas recomendaciones provienen de la [Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#), que une a organizaciones de la sociedad civil para incidir en la necesidad de acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.

