

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA ENERGÍA - AGENEX (SPAIN)

Dado que las barreras financieras impiden que los propietarios actúen, una cooperación entre la Agencia Regional de Energía y la Junta de Extremadura ayudó a configurar un nuevo incentivo: un fondo de garantía que permite a los bancos otorgar préstamos más atractivos a los propietarios que deseen realizar mejoras energéticas en sus viviendas.

RESUMEN DEL PROYECTO

Nombre de la Oficina de Ventanilla Única	Oficina de Servicios Integrales para la Rehabilitación (OSIR)
Ubicación de la Oficina de Ventanilla Única (nº de habitantes)	Región de Extremadura (1,07 millones de habitantes). Online con oficinas previstas en Badajoz, Cáceres y Mérida. (https://osir.es/)
Modelo de negocio	Modelo integrador (All-inclusive model)
Estatus legal de la entidad	Agencia Extremeña de la Energía (AGENEX)
Socio del proyecto	Junta de Extremadura
Edificios residenciales objetivo del proyecto	Unifamiliares y condominios (bloques de viviendas)
Coste de las obras de renovación energética	Unifamiliares: 25.000 € Condominios: 100.000 € (renovación integral del edificio)
Lanzamiento del proyecto	Primavera 2020 (retrasado hasta agosto 2020)
Nº de reformas realizadas (marzo 2020)	0



RESUMEN DE LOS OBJETIVOS DE LAS POLÍTICAS A NIVEL REGIONAL

La Junta de Extremadura no se ha fijado objetivos específicos en el ámbito de la renovación energética. Sin embargo, los objetivos generales de su política son:

- Reducir el consumo de energía y las emisiones de CO₂ en el sector residencial.
- Movilizar los sectores de la construcción y las Empresas de Servicios Energéticos (ESE) en Extremadura.



¿QUÉ SERVICIOS OFRECE LA OFICINA DE VENTANILLA ÚNICA A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS?

Activación de la demanda	✓
Reformas energéticas y planes financieros	✓
Coordinación de las reformas	✓
Financiación asequible y a largo plazo	✓
Garantía de resultados y seguimiento posterior a las obras	✓

Activación de la demanda

En colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas, la ventanilla única OSIR (Oficina de Servicios Integrales para la Rehabilitación) implementa una estrategia de comunicación y marketing, incluyendo campañas de buzoneo a edificios previamente identificados. Los administradores de fincas desempeñan un papel clave en el proceso de participación, ya que realizan sus propios estudios de viabilidad para los edificios que administran y organizan reuniones informativas con los propietarios.

Reformas energéticas y planes financieros

En el marco de un primer contrato firmado entre OSIR y el administrador de la propiedad del edificio (o los propietarios si se comunican directamente con OSIR), esta oficina lleva a cabo un estudio de viabilidad técnico y económico para la rehabilitación energética integral del edificio. Los propietarios de viviendas pueden seleccionar una o varias medidas de rehabilitación energética de un catálogo desarrollado por la Oficina. El catálogo consta de dos partes:

- Mejora de la envolvente del edificio: aislamiento de cubierta y / o fachada, ventanas, sistemas para evitar el sobrecalentamiento del edificio, etc.
- Mejora de las instalaciones del edificio: sustitución de sistemas de climatización, sistemas de calefacción, sistemas de agua caliente sanitaria, mejora del sistema de iluminación, ascensores, integración de sistemas de energías renovables (principalmente FV).

El estudio de viabilidad incluye, al menos, un escenario con el "mejor potencial de ahorro energético" que define una hoja de ruta hacia una rehabilitación energética integral. OSIR siempre recomienda este escenario, aunque la decisión final la toman los propietarios considerando su situación financiera.

Coordinación del proceso de rehabilitación

Si el propietario opta por el escenario de "mejor potencial de ahorro energético" u otro derivado, se firma un nuevo contrato entre OSIR y el administrador de fincas o directamente el propietario o comunidad de propietarios, según el caso. En esta etapa, OSIR asesorará sobre la contratación privada para seleccionar a la empresa de ingeniería / arquitectura que preparará una memoria/proyecto de reforma energética más detallado y que llevará a cabo las obras de rehabilitación. El contrato incluye todos los servicios legalmente vinculantes prestados por la empresa: actuaciones de rehabilitación, ahorro energético logrado, servicios de operación y mantenimiento. La duración del contrato suele ser superior a 1 año, el tiempo necesario para ejecutar las obras y controlar los resultados (incluido el ahorro energético).

Financiación asequible y a largo plazo

Una de las características clave de OSIR es el fondo de garantía regional que permitirá a los bancos ofrecer préstamos más ventajosos a los propietarios para realizar obras de rehabilitación energética. Por ejemplo: tipos de interés por debajo de los niveles actuales que ofrecen los bancos comerciales y un plazo de vencimiento de 12 a 15 años.

El fondo fue creado por la Junta de Extremadura con el apoyo de AGENEX y otras organizaciones regionales y nacionales. Este fondo se nutre a su vez fondos regionales y europeos (Fondo Europeo de Desarrollo Regional). Se está trabajando para que los préstamos bancarios, derivados del fondo de garantía, sean compatibles con otras subvenciones (ayudas a fondo perdido) nacionales o regionales existentes.

Garantía de resultados y seguimiento posterior a las obras

La Oficina de Servicios Integrales para la Rehabilitación (OSIR) no es responsable de comprobar/validar las obras de rehabilitación realizadas. En España, esta función está asignada al denominado "Órgano de dirección de obra" que es contratado por la empresa de arquitectura / ingeniería, que también se encarga de la contratación de empresas constructoras y proveedores. Sin embargo, OSIR en colaboración con esta empresa establecerá un acuerdo sobre los ahorros de energía esperados, mediante un "protocolo de verificación y medición del desempeño". Se plantea incluso que en este acuerdo se pueden establecer penalizaciones a la empresa, si no se logran los ahorros energéticos esperados.

Los propietarios de viviendas también pueden contratar directamente la empresa de arquitectura / ingeniería. En este caso, OSIR desempeña el papel de un organismo asesor externo.

CÓMO SE HIZO: DESARROLLANDO PASO A PASO LA ONE STOP-SHOP (VENTANILLA ÚNICA) DE AGENEX

Análisis del nicho de mercado

El Análisis de nicho de mercado en la región de Extremadura reveló que uno de los mayores retos es cambiar el comportamiento de los usuarios en relación al consumo energético. Del mismo modo reveló que los propietarios no conocen los beneficios de la rehabilitación energética. Además, se enfrentan a importantes barreras financieras: altos costes de inversión con un largo período de amortización, sin posibilidad de obtener un préstamo específico para la rehabilitación energética y subvenciones poco atractivas. AGENEX estableció, por tanto, dos prioridades para su Oficina de ventanilla única:

- Aumentar la concienciación de los propietarios de viviendas sobre los beneficios de la rehabilitación energética de las mismas;
- Establecer un instrumento financiero para facilitar las inversiones.



Modelo de negocio

La Oficina de Servicios Integrales para la Rehabilitación (OSIR) se planeó como un punto de contacto único donde los propietarios podían obtener orientación sobre rehabilitación energética integral. Al principio, estaba destinado a los propietarios de viviendas unifamiliares. Sin embargo, el análisis de nicho de mercado reveló que **las mayores necesidades y el mayor potencial de rehabilitación se encuentran en los condominios (bloques de viviendas)**. Por lo tanto, OSIR ha decidido expandir su enfoque a este tipo de edificios.

En la primera fase, los costes de desarrollo de OSIR corrieron a cargo de AGENEX, que también se benefició de financiación europea. AGENEX proporciona una oficina y recursos humanos para la OSIR. El personal está compuesto principalmente por arquitectos e ingenieros con experiencia en eficiencia energética en edificios, así como por expertos en marketing y tecnologías de la información, personal de ventas y asesores financieros en subvenciones y préstamos.

En la segunda fase, se espera que el Gobierno Regional apoye las actividades de la ventanilla única.

AGENEX no tiene como objetivo obtener **beneficios** de las actividades de OSIR.



www.financingbuildingrenovation.eu



Funded by the Horizon 2020
Framework Programme
of the European Union