

Renovări energetice

Bariere și cele mai bune practici în clădiri rezidențiale

- Prof.Dr.Eva Heiskanen, National Consumer Research Centre, Finland
- Dr.Bogdan Atanasiu, Buildings Performance Institute Europe, Bruxelles

Directivile pentru Eficiența Energetică (27/2012/EU), pentru Performanța Energetică a Clădirilor (EBPD, 31/2010/EU) și pentru Energia Regenerabilă (28/2009/EC) solicită statelor membre să dezvolte politici ambițioase în domeniul clădirilor. Cerințele referitoare la construcția de clădiri cu consum de energie aproape zero (nZEB), la elaborarea de foi de parcurs pentru renovarea clădirilor existente și respectiv pentru utilizarea surselor regenerabile de energie pentru încălzirea și răcirea locuințelor (RES H/C) au potențial estimat ridicat de a genera pe termen lung importante economii de energie și reducerea semnificativă a emisiilor de gaze cu efect de seră din clădirile europene. Impactul macro-economic al punerii în practică a acestor directive este de asemenea pozitiv iar la nivelul României se pot genera zeci de mii de noi locuri de muncă. Nu în ultimul rând, se pot realiza importante reduceri de costuri la energie pentru consumatorii finali și se poate asigura o stabilitate mai mare a prețurilor la energie prin reducerea semnificativă a dependenței de combustibili fosili.

Pentru valorificarea acestui potențial este însă nevoie de elaborarea unui pachet legislativ integrat și coerent, bazat pe o strategie pe termen lung

Dr. Bogdan Atanasiu, senior expert
Institutul European pentru Performanța
Clădirilor, Bruxelles



care să considere transformarea graduală a situației actuale prin renovarea clădirilor existente și prin construirea de clădiri durabile cu consum redus de energie și impact minim asupra mediului. Asigurarea unei sinergii ridicate între politicile naționale și europene va asigura un grad mai ridicat de absorbție de fonduri de coeziune și vor crește competitivitatea sectorului construcțiilor din România.

Proiectul Entranze (www.entranze.eu), sprijinit de către programul european Intelligent Energy Europe are ca obiectiv susținerea elaborării unor astfel de politici integrate în cele nouă țări acoperite de proiect printre care se află și România. În cadrul proiectului s-au identificat deja: situația actuală în sectorul clădirilor, politicile în vigoare și se elaborează în prezent analize detaliate pentru propunerea unor strategii orientative pentru renovarea durabilă a clădirilor existente.

Entranze intenționează să dezbate rezultatele proiectului cu experți, actori de piață și factori de decizie la nivel național în vederea elaborării unei foi de parcurs și politici suport cât mai realiste.

Unul dintre aspectele importante ale procesului de redactare de politici adresat și de către acest proiect, este înțelegerea diferitelor perspective ale actorilor de piață, respectiv cele ale proprietarilor de clădiri cât și cele ale investitorilor instituționali. În acest scop trebuie identificate principalele criterii de decizie ale acestora și barierele existente în procesul investițional. Pe de o parte, acest lucru este critic pentru că majoritatea investițiilor energetice în clădiri vor fi făcute cu banii proprietarilor de clădiri. Pe de altă parte, administrațiile publice locale și naționale pot sprijini și stimula astfel de decizii prin elaborarea unor scheme suport corespunzătoare care să ofere avantaje financiare suficient de atractive precum și prin măsuri care să



Prof.Dr.Eva Heiskanen, National
Consumer Research Centre, Finland

contribuie la eliminarea barierelor existente pe piață. În cadrul proiectului Entranze am investigat procesul de luare a deciziilor luând în considerare diferitele tipuri de clădiri rezidențiale și forme de proprietate. Această evaluare s-a bazat pe o analiză extensivă a situației existente precum și pe interviuri cu experți din fiecare țară participantă. În acest articol prezentăm numai o parte a rezultatelor raportului disponibil la adresa: www.entranze.eu/publications.

În acest moment există decenii de evidențe care demonstrează faptul că investițiile sunt rareori făcute pe criteriul eficienței costurilor. Majoritatea explicațiilor referitoare la barierele existente pentru investițiile în eficiența energetică a clădirilor se referă la procesul de decizie. De fapt, proprietarii de clădiri nu pot analiza toate alternativele pentru a lua o decizie rațională. În mod obișnuit, aceștia decid pe baza unor criterii simple și informații ușor accesibile, analizând investiția pe termen scurt în contextul unui viitor

incert.

Procesul de decizie pentru renovarea energetică a clădirii este dificil chiar și în cazul în care există un singur proprietar, dar devine cu mult mai complex în cazul proprietăților comune. Problema deciziei colective este specifică blocurilor de locuințe care este frecvent întâlnită atât în România cât și în alte țări europene.

Renovarea termică profundă a clădirilor mari precum sunt blocurile de locuințe este extrem de promițătoare din perspectiva tehnică datorită faptului că se pot obține economii importante de energie dintr-un singur proces de renovare. Mare parte dintre blocurile de locuințe sunt într-o situație precară și sunt deținute în coproprietate de către locatari. Din acest motiv, am considerat util să prezentăm în acest articol numai acest caz.

Proprietatea colectivă și relevanța sa în procesul decizional

Într-un bloc de locuințe dreptul de proprietate este colectiv, împărțit între locatarii apartamentelor din clădire. Acest tip de co-propietate este des întâlnit în țările din sudul Europei, în țările nordice, în special în Finlanda și reprezintă o normă în multe dintre

► **Renovarea termică profundă a clădirilor mari precum sunt blocurile de locuințe este extrem de promițătoare din perspectiva tehnică datorită faptului că se pot obține economii importante de energie dintr-un singur proces de renovare.**

țările ex-comuniste din Europa Centrală și de Est. În ultimii ani numărul clădirilor ocupate de proprietarii de apartamente este în creștere în multe țări UE datorită privatizării stocului de locuințe sociale.

Proprietarii de apartamente sunt

ENTRANZE

www.entranze.eu

primii decidenți în cazul renovărilor energetice. Decizia acestora este influențată de către alte părți implicate în proces, precum administratorii clădirii, experți independenți, municipalități, consultanți energetici, companii de construcții sau instalatori. Proprietarii de apartamente sunt de obicei reprezentați de către comitetul de locatari și eventual președintele asociației care, de regulă împreună cu administratorul delegat, elaborează propunerea de renovare termică a blocului. Cu toate acestea, decizia finală privind investiția și răspunderea financiară pentru investiție ține de proprietari. Prin urmare, proprietarii de apartamente decid în ultima instanță asupra unei investiții complexe din punct de vedere tehnic și cu o durată de viață mare. Din acest motiv, decizia colectivă este un obstacol major în calea renovării termice a unei proprietăți comune. Alte obstacole în procesul de decizie sunt necesitatea unei investiții inițiale mari și perioada mare de timp de recuperare a investiției. La nivel european, această categorie de proprietate este cea care presupune cele mai multe obstacole în calea investiției, necesitând o detaliere mai mare a costurilor necesare și a riscurilor potențiale.

Problemele organizaționale în co-proprietăți implică aspecte legale, tehnice, sociale și psihologice. Aceste aspecte sunt în particular importante în țările în care co-proprietatea cuprinde reprezentanți ai mai multor pături sociale, așa cum este și cazul României. De aceea regăsim în mod curent în blocurile de locuințe proprietari de apartamente de vârste, educație și potențial investițional dintre cele mai diverse, care de multe ori au interese divergente relativ la viitorul clădirii în care locuiesc.

Deși problemele sociale și psihologice sunt probleme reale ce trebuie tratate cu atenția cuvenită, obstacolele legislative și financiare prezintă o importanță mai mare și din acest punct de vedere există diferențe notabile între situațiile existente în țările europene. De exemplu majoritatea necesară pentru luarea deciziei în co-proprietăți variază de la 50% către două treimi sau chiar mai mare. În multe țări precum Cehia, Franța și Spania băncile cer de obicei proprietarilor să pună ipotecă pe apartamente în cazul acordării de împrumuturi pentru renovarea clădirii la nivel comercial.

Unele țări au încercat să rezolve o parte dintre obstacolele organizaționale în calea renovării locuințelor. De exemplu, majoritatea necesară luării unei decizii investiționale a fost scăzută în mai multe țări. În unele țări există obligativitatea creării de fonduri și planuri de renovare. De exemplu, în Finlanda comitetul asociației de proprietari este

obligat să elaboreze un plan de renovare pe termen mediu. În Finlanda și Austria asociația de proprietari poate face un împrumut direct în cazul în care majoritatea proprietarilor au fost de acord. Este foarte important ca asociația de locatari să fie recunoscută din punct de vedere legal ca o entitate care poate face angajamente financiare, fără a fi nevoie ca rezidenții individuali să deschidă un credit ipotecar pe propriile apartamente.

Există de asemenea eforturi de a rezolva obstacolele sociale și psihologice. În Austria, există un proiect numit "Bauen & Sanieren" (Clădiri și Renovare) în cadrul programului klima:aktiv ce oferă sprijin pentru renovarea de blocuri de locuințe. Acest proiect se bazează pe ideea că prin îmbunătățirea planificării și prin creșterea gradului de informare crește numărul de renovări profunde și inovative. Proiectul presupune într-o primă etapă includerea tuturor proprietarilor în procesul planificării renovării. În etapa următoare, sunt puse la dispoziția proprietarilor surse de informații independente relativ la posibilitățile de renovare termică a clădirii și la beneficiile ce rezultă din aceasta. Procesul decizional este organizat în mod transparent și gradual, și moderat de către un expert, astfel încât să crească probabilitatea acceptării planului de renovare. În cele din urmă, decizia este luată ținând cont de toate întrebările de natura financiară sau ce țin de interesele proprietarilor.

În România, renovarea clădirilor de locuințe a crescut gradual după 1989 ajungând să "explodeze" în ultimii ani, programul național de reabilitare termică fiind unul dintre principalii stimuli. Unele municipalități au fost în particular active, oferind cofinanțare și suport tehnico-logistic asociațiilor de proprietari. Potrivit experților români intervievați în cadrul proiectului Entranze, exemplele pozitive la nivel local sunt extrem de importante pentru stimularea renovării blocurilor de locuințe. Experții au remarcat în mod particular programul de reabilitare termică derulat în acest moment în București, unde primăriile de sector au o contribuție semnificativă. De exemplu Sectorul 1 a elaborat un plan amplu de renovare termică a clădirilor ce implică renovarea totală a blocurilor de locuințe până la finalul anului 2014 cu finanțare din fonduri publice.

Nivelul actual foarte ridicat al suportului din fonduri

publice a fost de natură să fluidizeze procesul decizional evitând multe dintre obstacolele investiționale existente. Însă aceste obstacole nu sunt eliminate pe termen lung și suportul din fonduri publice nu poate acoperi integral renovarea tuturor clădirilor rezidențiale din România. Tranziția către renovarea termică a clădirilor pe baze comerciale necesită etape intermediare și scheme financiare ce nu vor putea presupune subvenții la nivelul celor de azi. De aceea, problema deciziei proprietarilor rămâne încă de soluționat și vor trebui luate măsuri ulterioare pentru fluidizarea procesului de decizie și pentru creșterea nivelului de informare al publicului în legătură cu gradele posibile de renovare termică, soluțiile tehnice, calitatea și durabilitatea execuției precum și beneficiile asociate.

Concluzii: nevoia de reformă politică și de sprijin adaptat

În prezent majoritatea politicilor naționale urmăresc încurajarea și susținerea renovării clădirilor rezidențiale prin elaborarea de scheme financiare suport, prin creșterea nivelului de informare al proprietarilor, precum și, la o scară însă foarte mică, prin programe de calificare și pregătire profesională specifică pentru lucrătorii din construcții. Principalele obstacole în renovarea energetică a blocurilor de locuințe sunt legate de procesul decizional. Problemele financiare sunt de foarte multe ori legate de cele organizatorice (de ex. condițiile de împrumut bancar sau puterea diferită de cumpărare a rezidenților) și abia în al doilea rând de nivelul subvențiilor.

Studiile noastre de caz demonstrează că există modalități de a progresa în această direcție. În general procesul de decizie poate fi accelerat atunci când există un moderator independent reprezentat de o agenție publică, de o companie de servicii energetice sau de un consultant independent. Este foarte important ca proprietarii de locuințe să beneficieze de consultanță tehnico-organizațională dintr-o sursă neutră și credibilă, care să faciliteze renovarea energetică a clădirii în condiții optime cost-calitate. În acest moment în țările UE există astfel de acțiuni suport implementate în mod special la nivel local.

Alte soluții alternative la nivel național sau local



Eficiența energetică

pentru stimularea renovării blocurilor de locuințe pot fi:

➤ Cursuri de instruire a administratorilor sau președinților asociațiilor de locatari. Aceste cursuri pot fi obligatorii și pot fi subvenționate din fonduri publice.

➤ Antreprenorii din sectorul construcțiilor pot include în oferta de servicii pachete de sprijinire a asociațiilor de proprietari în luarea deciziei de renovare a clădirii. În acest caz, o potențială problemă ar putea fi faptul că firmele de construcții nu sunt percepute ca un element imparțial în acest proces. Dar dacă aceste pachete ar fi organizate de asociațiile patronale din construcții atunci această problemă ar putea fi eliminată.

➤ Administrațiile publice naționale și locale pot să-și asume un rol mai activ în susținerea renovării locuințelor, așa cum se întâmplă acum în România.

În acest caz programele de susținere trebuie gândite pe termen lung pentru a oferi un cadru investițional stabil și pentru a nu introduce distorsiuni pe piață. Acest lucru poate părea dificil având în vedere măsurile de austeritate din unele țări europene ce sunt generate de criza economică și care presupun inclusiv reduceri de personal în sectorul public. Cu toate acestea, există soluții de sprijin tehnico-financiar ce sunt neutre față de bugetul public, cum ar fi finanțarea renovării de clădiri prin intermediul unor companii publice de servicii energetice (ESCO).

Peste toate, dezvoltarea pe scară largă a programelor de renovare presupune un grad mai mare de implicare

a sectorului financiar. Implicarea băncilor în procesul de renovare pentru atragerea capitalului privat extrem de necesar pentru renovarea întregului fond de clădiri, pentru reducerea efortului bugetar, pentru dezvoltarea de activități comerciale și pentru maximizarea beneficiilor macro-economice. Studiile noastre de caz au scos în evidență diverse probleme privind obținerea finanțării pentru un proiect colectiv de renovare energetică. Acestea sunt probleme de natură birocratică, lipsă de garanții colective (în România și alte câteva țări), precum și perioadele scurte de creditare care nu acoperă durata de viață a investiției. O soluție ar putea fi facilitarea acceptării economiilor de energie generate de renovarea energetică a clădirii drept garanție bancară, de exemplu prin susținerea companiilor de servicii energetice (ESCO).

Autoritățile publice pot susține extinderea renovărilor energetice a clădirilor și prin elaborare de legi și reglementări specifice. De exemplu, asociațiile de locatari pot fi obligate prin lege să colecteze un nivel minim al fondurilor de rezervă dedicat renovării energetice a clădirii. În general, o foaie de parcurs consistentă și creionată pe termen lung pentru trecerea la clădiri cu consum de energie aproape zero ar putea sprijini atât asociațiile de locatari cât și furnizorii de servicii în dezvoltarea capacităților și resurselor necesare pentru a face renovări energetice profunde.

Dezvoltarea de reforme politice care să presupună

elaborarea de pachete legislative susținute de scheme suport pentru renovarea fondului existent de clădiri trebuie să fie o prioritate la nivel național. În acest fel se vor transpune cerințele UE și va fi posibil un grad mai mare de accesare a instrumentelor europene dedicate, inclusiv a fondurilor structurale și de coeziune.

Fondurile publice pot acoperi doar o mică parte din investițiile necesare renovării fondului de clădiri existent. De aceea este necesar elaborarea unui cadru investițional echilibrat și atractiv care să poată stimula suficient piața, să evite „inundarea” pieței cu stimulente mult prea mari și să asigure transformarea durabilă a activităților de renovare.

Evaluări și studii recente ale Institutului European pentru Performanța Energetică a Clădirilor (Buildings Performance Institute Europe-BPIE), sunt disponibile gratuit la www.bpie.eu.



Sustinem accesarea de FONDURI EUROPENE din domeniul CONSTRUCTIIL!

Ai aplicat pentru fonduri europene sau pregatesti dosarul?

Comunica investitia prin pachetul special de comunicate de presa la standarde europene!

Avem serviciile de care ai nevoie!

- Publicare comunicat in format adaptat cerintelor europene
- Inserare sigle ale partenerilor si ale organismelor europene implicate
- Distributie comunicat catre jurnalisti, companii si abonati

Advanced -20%

- 2 comunicate europene
- 10.000 afisari pe site

Professional -50%

- 5 comunicate europene
- 40.000 afisari pe site



Suna la 021.209.56.75 pentru detalii referitoare la pachetul "Comunicate europene"!

COMUNICATE DE PRESA
Email: info@comunicatedepresa.ro
Web: www.comunicatedepresa.ro