


**Ανακαίνιση Κοινωνικής Κατοικίας και Ενεργή Προετοιμασία για την Οδηγία
για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων
(RESHAPE)**



**Πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης και ανάπτυξη
των στρατηγικών ανακαίνισης στην κοινωνική
κατοικία – Επισκόπηση Ευρωπαϊκών χωρών**

RESHAPE website: www.reshape-social-housing.eu

**Το έργο RESHAPE συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση
στο πλαίσιο του προγράμματος «Ευφυής Ενέργεια για την Ευρώπη»**

Intelligent Energy  **Europe**

The sole responsibility for the content of this webpage lies with the authors.
It does not represent the opinion of the Community.
The European Commission is not responsible for any use
that may be made of the information contained therein.

Στόχοι και επισκόπηση

Μεταξύ των στόχων του προγράμματος RESHAPE είναι, ο έλεγχος της απόδοσης της ενεργειακής πιστοποίησης της Ευρωπαϊκής Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων (EPBD) στις λειτουργικές διαδικασίες του τομέα της κοινωνικής κατοικίας και της πιθανής συμβολής της στην κατάργηση των εμποδίων για την ανακαίνιση της.

Ως μέλη του έργου, τρεις συνεργάτες σε έξι χώρες (Βέλγιο, Βουλγαρία, Δημοκρατία της Τσεχίας, Εσθονία, Ολλανδία και Ισπανία) εξέτασαν την πιθανή ενσωμάτωση των διαδικασιών ενεργειακής πιστοποίησης ως εργαλείο για την ανάπτυξη στρατηγικών ανακαίνισης σε κατασκευαστικό επίπεδο, αλλά και σε προϋπολογιστικό προ-οικοδομικό στάδιο. Επιπλέον, ανέλυσαν τα εμπόδια για την ανακαίνιση και πώς η πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης θα μπορούσε να συμβάλει στην κατάργηση των εμποδίων για την ανακαίνιση στην κοινωνική κατοικία. Με βάση την εμπειρία από το έργο, οι συνεργάτες συνέταξαν ένα σύνολο προτάσεων προς τους φορείς χάραξης πολιτικής. Η παρούσα αναφορά αποτελεί μια σύνοψη των αποτελεσμάτων που του δόθηκε από τον κάθε συνεργάτη.

Υπόβαθρο χώρας

Προκειμένου να γίνει κατανοητή η διαφορετική εμπειρία μεταξύ των χωρών όσον αφορά την εφαρμογή της οδηγίας και την ανακαίνιση στην κοινωνική κατοικία, καθίσταται σημαντικό να γίνει γνωστό το διαφορετικό πλαίσιο σε κάθε χώρα. Υπάρχουν μεγάλες διαφορές στις δομές ιδιοκτησίας, το νομικό πλαίσιο και τις διαδικασίες που οδηγούν στην ανακαίνιση κατοικίας όσον αφορά τις: ευθύνες, τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, τη χρηματοδότηση και τον προγραμματισμό.

Μια στοιχειώδης διαφορά αποτελεί ο διαχωρισμός μεταξύ κατοικίας της οποίας η χρήση γίνεται για ιδιοκατοίκηση και της ενοικίασης. Τεράστια αποθέματα σπιτιών τα οποία, ανήκουν και διοικούνται - ενοικιάζονται από εταιρίες κολοσσούς κοινωνικής στέγασης και επιχειρήσεις εντοπίζονται κυρίως στην Ολλανδία και το Βέλγιο, καθώς επίσης και σε μικρότερη κλίμακα στην Τσεχία. Πληθώρα ιδιοκατοικημένων κτιρίων βρίσκουμε κυρίως στις ανατολικές ευρωπαϊκές χώρες (Βουλγαρία, Εσθονία, Δημοκρατία της Τσεχίας) όπως και στην Ισπανία.

Το φαινόμενο της ιδιοκατοίκησης παρουσιάζεται χάρη στην μετέπειτα ιδιωτικοποίηση πρώην κρατικών κοινωνικών κατοικιών. Το επίπεδο που έχει φθάσει η νομοθεσία που καλύπτει τη συνδιοκτησία διαφέρει μεταξύ των ανατολικών ευρωπαϊκών χωρών. Στην Εσθονία η νομοθεσία ιδιοκτησίας είναι προηγμένη, στη Βουλγαρία δεν είναι ακόμα σε ισχύ. Στην Ισπανία το ιδιοκατοικημένο κοινωνικό απόθεμα κατοικίας είναι κυρίως χτισμένο από (τις μεγάλες) δημόσιες κοινωνικές επιχειρήσεις κατοικίας και χρηματοδοτούμενο από το δημόσιο.

Εκτός από τις παραπάνω διαφορές, επίσης, η εφαρμογή της οδηγίας σε όλη την Ευρώπη δεν είναι ομοιογενής. Σε κάθε χώρα η οδηγία είναι μεταφρασμένη με διαφορετικό τρόπο. Οι μεθοδολογίες υπολογισμού, τα εργαλεία, οι ετικέτες, ο ρυθμός της εφαρμογής κ.λπ. διαφέρουν από χώρα σε χώρα.

Εύστοχες στρατηγικές ανακαίνισης

Στο πλαίσιο υπερνίκησης των εμποδίων που παρακωλύουν τις διαδικασίες ανακαίνισης, έχουν συνταχθεί συγκεκριμένες στρατηγικές, τα λεγόμενα «Καλά προγράμματα πρακτικής».

Σε νομικό και οργανωτικό επίπεδο τα προγράμματα πρακτικής δείχνουν ότι:

- ♦ Οι συνεταιρισμοί κατοικίας και οι ενώσεις ιδιοκτητών μπορούν να λειτουργήσουν καλά (Εσθονία, Δημοκρατία της Τσεχίας). Παρά τη συναίνεση πλειοψηφίας που πρέπει να

επιτευχθεί, οι διαδικασίες ανακαίνισης μπορούν να προγραμματιστούν, να χρηματοδοτηθούν και να υλοποιηθούν.

- ♦ Η εφαρμογή της εξωτερικής μόνωσης επιτρέπει στους ανθρώπους να μένουν στα σπίτια τους κατά τη διάρκεια της ανακαίνισης (Ισπανία).

Επιπλέον οι ακόλουθες καλές στρατηγικές πρακτικής έχουν υποβληθεί:

1. Προτάσεις για βελτιώσεις στην οργάνωση των διαδικασιών ανακαίνισης.
2. Μηχανισμοί υποστήριξης για την ιδιοκατοικημένη κοινωνική κατοικία που βοηθούν με σύνθετα τεχνικά, νομικά και διοικητικά ζητήματα - διαδικασίες.
3. Μάρκετινγκ και επικοινωνία ως μηχανισμό για να υπερσκελίσει τα εμπόδια πληροφόρησης για την ανακαίνιση.
4. Οικονομικοτεχνικός κατάλογος του προϋπολογισμού, σαν αφετηρία για να δοθεί προτεραιότητα στις ανάγκες ανακαίνισης στο κτιριακό απόθεμα.

Σε οικονομικό επίπεδο οι ακόλουθες δημιουργικές οικονομικές λύσεις, που συγχρηματοδοτούν την κοινωνική στέγαση, εφαρμόζονται στα προγράμματα:

- ♦ Η πώληση της «ταράσας» για το κτίσιμο δύο νέων διαμερισμάτων υπό την προϋπόθεση ότι οι καινούργιοι ιδιοκτήτες θα πληρώσουν για τη γενική ανακαίνιση των προσόψεων των κτιρίων (Δημοκρατία της Τσεχίας).
- ♦ Μέσω της υπηρεσίας ESCO και του συνδυασμού εμπορικών λειτουργιών και κοινωνικού μισθώματος, θα μπορούσαν να προωθηθούν τα υψηλής ποιότητας διαμερίσματα για ενοικίαση(Ολλανδία).

Επιπλέον οι ακόλουθες καλές στρατηγικές πρακτικής έχουν υποβληθεί:

- ♦ Μετάβαση ιδιοκτησίας από ιδιοκατοίκηση σε ενώσεις κατοικιών ως λύση για τους ιδιοκτήτες με χαμηλά οικονομικά αποθέματα και χαμηλή φερεγγυότητα για διαχείριση ιδιοκατοικημένης κατοικίας (Δημοκρατία της Τσεχίας).
- ♦ Προσεγγίσεις στις οποίες τα ενεργειακά μέτρα είναι μέρος ενός ευρύτερου πακέτου ανακαίνισης που έχει μια υψηλή προστιθέμενη αξία για τον μισθωτή /τον ιδιοκτήτη και επιτρέπει τη συγχρηματοδότηση ενεργειακών τεχνικών (Βουλγαρία, Ολλανδία).

Σε τεχνικό επίπεδο η πρακτική εμπειρία προβαίνει στις ακόλουθες προτάσεις:

- ♦ Μεμονωμένοι έλεγχοι, δοσολογία και πληρωμή των υπηρεσιών θέρμανσης (Εσθονία, Τσεχία)
- ♦ Η μόνωση πρέπει να συνδυαστεί με την ανακαίνιση του συστήματος θέρμανσης (Εσθονία).
- ♦ Η αντικατάσταση παραθύρων πρέπει να συμβαδίζει με την ανακαίνιση του εξαερισμού (Εσθονία)

Η οδηγία και σενάρια ανακαίνισης κοινωνικής κατοικίας

Όλοι οι εταίροι του έργου έχουν επιλέξει χαρακτηριστικά κτήρια/ κατοικίες που αντιπροσωπεύουν την πλειονότητα των κτιρίων στις αντίστοιχες χώρες. Οι κατοικίες αναφοράς έχουν επιλεγεί βάσει της περιόδου κατασκευής τους (ηλικία), τα άτομα που στεγάζουν (πχ. Πολλές οικογένειες, πολυμελείς, μονογονεϊκές) κτλ. Βασισμένοι σε ελέγχους για τα εν λόγω κτίρια αναφοράς αποκτήθηκε μια σφαιρική εικόνα σχετικά με την ενεργειακή ποιότητα μεγαλύτερων κτιριακών αποθεμάτων.

Όλα τα σενάρια ανακαίνισης κατοικιών έχουν καθοριστεί και έχουν αναλυθεί χρησιμοποιώντας τα διαθέσιμα εργαλεία ενεργειακής απόδοσης. Αυτό παρέχει διορατικότητα στις ευκαιρίες ανακαίνισης και τις δαπάνες για τα συγκεκριμένα κτήρια ή τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια οικοδόμησης. Επιτρέπει στους σχετικούς κοινωνικούς φορείς

κατοικίας να αξιολογήσουν την πιθανή χρήση των εργαλείων ενεργειακής απόδοσης στη χρηματοοικονομική διαχείριση. Η ανάλυση σεναρίου παρουσιάζει πιθανή αποταμίευση ενέργειας από 1 ως 55%. Αποπληρωμή επίσης από 1 ως 67 έτη.

Η οδηγία στις διαδικασίες ανακαίνισης της κοινωνικής κατοικίας

Με την εισαγωγή της οδηγίας, η κατανάλωση ενέργειας μιας κατοικίας θα αποτελέσει σημαντική παράμετρο στη διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας. Εάν η πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης, πρόκειται να διαδραματίσει κάποιο ρόλο στις διαδικασίες προγραμματισμού ανακαίνισης και να συμβάλει στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και των ενεργειακών λογαριασμών στην κοινωνική κατοικία, μεταξύ των άλλων, τα ακόλουθα ζητήματα πρέπει να αντιμετωπιστούν:

- ♦ Διαθεσιμότητα των κατάλληλων εργαλείων λογισμικού ενεργειακής απόδοσης που υποστηρίζουν την ανάλυση των σεναρίων βελτίωσης κατοικίας.
- ♦ Ενσωμάτωση της πιστοποίησης ενεργειακής απόδοσης στις διαδικασίες προγραμματισμού ανακαίνισης.

Όσον αφορά τη διαθεσιμότητα κατάλληλων εργαλείων και το ρυθμό εφαρμογής της οδηγίας, η διαφορά μεταξύ των χωρών, παρουσιάζονται αρκετά καθαρά. Μόνο στην Τσεχία και την Ολλανδία είναι διαθέσιμα επίσημα εργαλεία για την ανάλυση του σεναρίου πιστοποίησης και ανακαίνισης της ενεργειακής απόδοσης των υπαρχόντων κατοικιών. Στην Ολλανδία επίσης τα εργαλεία πιστοποίησης και ανάλυσης ενεργειακής απόδοσης είναι διαθέσιμα για την ανάλυση σεναρίου και σε προϋπολογιστικό, προ-οικοδομικό επίπεδο. Στις άλλες χώρες, η ανάγκη για ενεργειακό έλεγχο και ανάλυση σεναρίου ικανοποιείται με εργαλεία κατάλληλα για άλλου είδους κατηγορίες οικοδόμησης (νέες κατασκευές στην Ισπανία και κτίρια γενικότερα στη Βουλγαρία) ή με εργαλεία ενεργειακού ελέγχου, μη συμβατά με τη νομοθεσία για την πιστοποίηση της οδηγίας. Αυτή η καθυστέρηση στην εφαρμογή της οδηγίας (πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης) περιπλέκει την ικανότητα αξιολόγησης των δυνατοτήτων του στη διαχείριση και ανακαίνιση της κοινωνικής κατοικίας.

Εντούτοις μπορούμε να συμπεράνουμε ότι στις χώρες όπως η Ολλανδία και το Βέλγιο υπάρχει μια μεγάλη δυνατότητα (και επίσης τα κατάλληλα εργαλεία) για την ενσωμάτωση της πιστοποίησης ενεργειακής απόδοσης στη οικονομικό προϋπολογισμό και τη διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας (ανάλυση, προϋπολογισμός και να παραμείνουν στο προγραμματιζόμενο σενάριο ανακαίνισης). Στις άλλες χώρες, με το κυρίως ιδιοκατοικημένο κτιριακό απόθεμα, η πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης και ο έλεγχος θα έχει εφαρμογή στην ανάλυση σεναρίου ενός συγκεκριμένου επιπέδου οικοδόμησης. Επιπλέον θα βοηθήσει στην ενημέρωση σχετικά με ενεργειακά ζητήματα τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων και θα συμβάλει στη διαδικασία λήψης αποφάσεων όσον αναφορά στην ανακαίνιση, σε συνεταιρισμούς κατοικίας ή οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Προτάσεις πολιτικής

Με βάση τις εμπειρίες του έργου, οι εταίροι συγκέντρωσαν ένα σύνολο προτάσεων προς τους φορείς χάραξης πολιτικής, διαχωρίζοντας τις προτάσεις που αφορούν στην εξάλειψη των εμποδίων για την ανακαίνιση κοινωνικών κατοικιών και τις προτάσεις που σχετίζονται με την εφαρμογή της οδηγίας στην κοινωνική στέγαση. Οι συστάσεις αυτές έχουν συγκεντρωθεί σε 6 έγγραφα πολιτικής. Η ανάλυση των προσπαθειών (συναντήσεις, μελετών, συνεδρίων κ.α) για επιρροή των φορέων χάραξης πολιτικής, έδειξε ότι καθ' όλη τη διάρκεια του έργου είχαν επιτύχει να επιφέρουν ουσιαστικό αποτέλεσμα στους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής.