


**Reabilitarea Locuintelor Sociale si Pregatirea Activa pentru PEC
(RESHAPE)**



**Certificarea performantelor energetice si dezvoltarea
de strategii privind renovarea locuintelor sociale - -
privire globala asupra mai multor tari**

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

Proiectul Reabilitarea Locuintelor Sociale si Pregatirea Activa pentru PEC (RESHAPE) este cofinantat de Uniunea Europeana in cadrul programului Intelligent Energy Europe.

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.

Obiective si generalitati

Printre obiectivele proiectului RESHAPE se numara: testarea certificatului de eficienta energetica EPBD (Energy Performance of Buildings Directive – Directiva privind Eficienta Energetica a Cladirilor) in procesul operational al locuintelor sociale si posibila lui contributie la indepartarea barierelor pentru renovarea locuintelor sociale.

Ca parte a sarcinilor din work package-ul 3, partenerii din 6 tari (Belgia, Bulgaria, Republica Ceha, Estonia, Olanda si Spania) au testat potentialul utilizarii certificatului de eficienta energetica ca instrument pentru dezvoltarea strategiilor de dezvoltare la nivel de cladire, precum si la nivel portofoliu de cladiri. In plus, au analizat barierele din calea renovarii si cum ar putea certificatul de eficienta energetica sa contribuie la indepartarea barierelor din calea renovarii locuintelor sociale. Pe baza experientei acumulate dealungul proiectului, partenerii au realizat un set de recomandari pentru cei care stabilesc politicile in acest domeniu. Acest raport este o compilatie a rezultatelor primite de la parteneri.

Conditii specifice fiecarei tari

Pentru a intelege experienta diferitelor tari cu privire la implementarea EPBD si renovarea locuintelor sociale este important sa cunoastem cadrul specific fiecarei tari. Sunt mari diferente intre tari, in ceea ce priveste structura proprietatii, cadrul legal si procesele care duc la renovarea locuintelor, cu privire la: responsabilitati, luarea deciziei, finantarea si planificarea.

O diferenta elementara este diferenta dintre locuintele sociale inchiriate si cele detinute in proprietate. Un numar mare de locuinte sociale pentru inchiriere, detinute si manageriate de (mari) asociatii de locuinte sociale sau companii, gasim cu precadere in Olanda si Belgia, precum si intr-o masura mai mica in Republica Ceha. Locuinte sociale in proprietate gasim cu precadere in tarile est-europene (Bulgaria, Estonia, Republica Ceha) precum si in Spania. Locuintele sociale din Estul Europei ocupate de proprietari provin din privatizarea locuintelor detinute de stat. Legislatia prin care detinerea locuintelor este reglementata difera foarte mult in tarile din estul Europei. In Estonia, legislatia este foarte avansata, in Bulgaria legislatia privind condominiul nu este inca in vigoare. In Spania locuintele sociale ocupate de proprietari sunt in general construite de (mari) companii publice de locuinte sociale si cu fonduri publice.

In plus fata de aceste diferente implementarea EPBD pe tot cuprinsul Europei nu este omogena. In fiecare tara directiva este tradusa altfel. Metodologia de calcul, uneltele, etichetele, ritmul implementari, etc, difera de la o tara la alta.

Strategii de buna practica privind renovarea

In cadrul barierelor privind renovarea au fost introduce si strategii de buna practica pentru renovare.

La nivel legal si organizational proiectele de buna practica au aratat ca:

- Asociatiile de proprietari pot functiona bine (Estonia, Republica Ceha). In ciuda consensului majoritatii care trebuie intrunit, procesul de renovare poate fi planificat, finantat si realizat.
- Aplicarea izolatiei exterioare permite oamenilor sa stea in casa lor in timpul renovarii (Spania).

In plus s-au avansat si urmatoarele strategii de buna practica :

- Sugestii pentru imbunatatirea organizarii procesului de renovare.
- Mecanisme suport pentru locuintele sociale in proprietate care sa ajute in problemele tehnice complexe, legale si administrative precum si proceduri.
- Marketing si comunicatie ca mecanism pentru depasirea barierelor pentru renovare.

- Inventar tehnic al portofoliilor ca punct de plecare pentru prioritizarea nevoilor de renovare a cladirilor.

La nivel financiar urmatoarele constructii financiare, care au creat fonduri de cofinantare pentru locuintele sociale, se aplica in proiect:

- Vanzarea acoperisului pentru construirea a 2 noi apartamente cu conditia ca noii proprietari sa plateasca pentru renovarea fatadei (Republica Ceha).
- Datorita serviciilor tip ESCO si imbinarii de functii comerciale si sociale, s-au putut construi apartamente locuinte sociale de calitate superioara pentru inchiriere (Olanda).

In plus, s-au avansat si urmatoarele strategii de buna practica :

- Tranzitia proprietatii de la proprietar la asociatie de locuinte ca o solutie pentru proprietarii cu venituri reduse si solvabilitate prea redusa a proprietarilor (Republica Ceha).
- O abordare integrala in care masurile privind energia sunt parte dintr-un pachet mai larg de renovare; aceasta abordare are o valoare adaugata mai mare pentru chiras/propietar si permite cofinantarea masurilor privind energia (Bulgaria, Olanda).

La nivel tehnic, experientele practice au furnizat urmatoarele recomandari:

- Control, contorizare si plata individuala a serviciilor de incalzire (Estonia, Republica Ceha.).
- Izolarea ar trebui combinata cu masuri de reabilitare a sistemului de incalzire (Estonia).
- Inlocuirea ferestrelor ar trebui facuta odata cu reabilitarea ventilatiei (Estonia).

EPBD si scenariile pentru renovarea locuintelor sociale

Toti partenerii au selectat un numar de locuinte/cladiri tipice reprezentative pentru cladirile din tara respectiva. Locuintele luate ca referinta au fost selectate dupa perioada constructiei (varsta), tip (unifamiliale sau multifamiliale), etc. Pe baza auditurilor pentru aceste cladiri de referinta s-au obtinut castiguri in ceea ce priveste calitatea energetica a capitalului de cladiri existent. Pentru fiecare cladire de referinta s-au intocmit si analizat scenariii de renovare folosindu-se (EPBD) instrumentele disponibile privind eficienta energetica. Acestea ofera o privire aprofundata asupra potentialului privind renovarea si a costurilor pentru cladirile specifice sau pentru un portofoliu mai larg de cladiri. Aceasta permite actorilor de pe piata locuintelor sociale sa evalueze potentialul folosirii instrumentelor privind eficienta energetica in managementul portofoliului. Analiza scenariilor arata ca exista un mare potential de economisire a energiei intre 1 si 55%. Perioada de recuperare este de asemenea semnificativa si variaza intre 1 - 67 de ani.

EPBD in procesul de renovare a locuintelor sociale

Cu introducerea EPBD, consumul energetic al unei locuinte va deveni o calitate importanta a locuintei si va avea un impact asupra managementului locuintelor sociale. Daca certificatul privind eficienta energetica EPBD va juca un rol in procesul de planificare al renovarii si va contribui la scaderea consumului si a facturilor cu energia pentru locuintele sociale, printre altele trebuie ca:

- Softul privind eficienta energetica sa fie disponibil ca suport pentru analiza scenariilor de imbunatatire.
- Certificatele de eficienta energetica sa fie integrate in planificarea proceselor de reabilitare.

In ceea ce priveste disponibilitatea instrumentelor necesare, diferentele privind viteza de implementare a EPBD in diferite tari este bine evidentiata. Numai in Republica Ceha si in

Olanda sunt disponibile instrumente oficiale pentru certificarea performantelor energetice si analiza scenariilor de renovare a locuintelor existente. In Olanda sunt disponibile deasemenea certificate privind eficienta energetica si instrumente de analiza pentru analizarea scenariilor la nivel de portofoliu de cladiri. In alte tari, auditurile energetice si analiza scenariilor a trebuit sa fie facuta cu instrumentul oficial EPBD gandit pentru alte categorii de cladiri (constructii no in Spania si cladiri obisnuite in Bulgaria) sau cu instrumente de audit energetic necompatibile cu legislatia pentru certificarea EPBD. Aceasta intarziere in implementarea EPBD complica evaluarea exacta a potentialului certificatului de eficienta energetica EPBD pentru managementul portofoliului si procesului de renovare a locuintelor sociale.

Cu toate acestea, se poate concluziona ca in tari ca Olanda si Belgia exista un mare potential (si deasemenea si instrumentele corespunzatoare) pentru integrarea certificatului de eficienta energetica in managementul portofoliului de locuinte sociale (analiza scenariilor privind renovarea, planificarea bugetului si mentenantei). In alte tari unde locuintele sunt in majoritate ocupate de proprietari, certificatul de eficienta energetica si auditul vor avea mai ales o functie de analiza a scenariilor la nivel de cladire. Mai mult va juca un rol in diseminarea cunostiintelor privind energia catre proprietarii de apartamente si in procesul de luare a deciziilor privind renovarea de catre proprietarii de apartamente reuniti in asociatii de proprietari.

Recommendari

Pe baza experientelor, de-a lungul proiectului, toti partenerii au intocmit un set de recomandari pentru factorii de decizie, recomandari legate de depasirea barierelor pentru reabilitarea locuintelor sociale, precum si recomandari legate de implementarea EPBD in locuintele sociale. Aceste recomandari au fost redactate in 6 lucrari. O analiza a eforturilor facute de sensibilizare a factorilor responsabili prin intalniri, workshop-uri si conferinte a aratat ca in timpul derularii proiectului, partenerii au realizat o sensibilizare importanta a factorilor de decizie.