

## **Stimata Doamna/ Stimate Domnule,**

Misiunea Consiliului Roman pentru Cladiri Verzi - in calitate de organizatie non-guvernamentala, apolitica ce reprezinta sectorul constructiilor si domeniile conexe – este de a contribui si participa activ la crearea conditiilor legislative care incurajeaza dezvoltarea constructiilor eficiente energetic si cu impact redus asupra mediului.

Comisia Europeana solicita tuturor Statelor Membre sa pregateasca si sa trimita Planurile Nationale de Actiune privind Eficienta Energetica pana la 31 Iunie 2011 (conform Directivei 2006/32/CE privind eficienta energetica la utilizatorii finali) si o lista de masuri, inclusiv de natura financiara, prin care se asigura implementarea obiectivelor noii Directive privind Performanta Energetica a Cladirilor (Directiva 2010/31/CE). In acest context am luat initiativa si am consultat membri RoGBC si colaboratorii nostri, in legatura cu mecanismele financiare care sprijina eficienta energetica in cladiri in Romania.

RoGBC a organizat pe 12 Mai 2011 un workshop de o jumatate de zi pentru a discuta despre mecanismele financiare existente in Romania pentru incurajarea sustenabilitatii in constructii (cu focus pe eficienta energetica in cladiri) si ce masuri noi ar putea fi luate in considerare pe viitor. La eveniment au participat reprezentanti din partea dezvoltatorilor si investitorilor imobiliari, sectorului bancar, mediului universitar, autoritatilor publice si furnizorilor de solutii si materiale de constructii sustenabile. Au fost organizate doua grupuri de lucru : A).Mecanisme existente si B) Mecanisme noi ce pot fi luate in considerare

Rezultatele discutiei si informatii aditionale sunt incluse in raportul de fata dupa cum urmeaza:

- Mecanisme Financiare pentru incurajarea eficientei energetice in cladiri in Romania – include concluziile obtinute in urma workshopului din Mai
- Anexa 1 – include informatii aditionale despre Ipotecile Verzi – mecanism propus si dezvoltat de RoGBC care poate fi implementat de sectorul bancar din Romania
- Anexa 2 – include o trecere in revista a mecanismelor financiare implementate in diferite tari din UE. Materialul a fost creat de catre Reteaua Consiliilor de Cladiri Verzi din Europa pe baza informatiilor obtinute de la diferitele Consilii pentru Cladiri Verzi, inclusiv Romania. Informatia este disponibila in limba engleza.

Speram sa gasiti informatia folositoare pentru initiativele dumneavoastra actuale si ne exprimam interesul si disponibilitatea de discuta materialul cu dumneavoastra si/sau de a asista la dezvoltarea si implementarea sugestiiilor prezentate.

In numele companiilor membre RoGBC si a participantilor la discutia mentionata mai sus, va trimitem raportul urmator.

Va multumesc pentru atentie,

Steven Borncamp, Presedinte

Consiliul Roman pentru Cladiri Verzi

Pentru detalii suplimentare, persoana de contact:

Anca Bieru  
Director of Membership & Public Affairs  
[Anca.bieru@rogbc.org](mailto:Anca.bieru@rogbc.org)  
Tel: 021 222 00 11

*Romania Green Building Council (RoGBC) este o asociație non-profit, apolitică, formată din companii ce promovează construcțiile durabile atât prin furnizarea de training, cât și prin implementarea de proiecte pilot care demonstrează fezabilitatea clădirilor „verzi” în România. În plus, RoGBC lucrează cu autoritățile publice pentru a încuraja măsurile legislative favorabile construcțiilor durabile.*

## Mecanisme financiare de incurajare a eficientei energetice in cladiri

### Introducere - Oportunitati de interventie in sectorul cladirilor

In Europa sectorul cladirilor este responsabil de 40% din consumul final de energie si 36% din emisiile de CO<sub>2</sub><sup>1</sup>. Adoptarea de politici si masuri care sa asigure imbunatatirea performantei energetice a cladirilor noi si existente reprezinta principala modalitate de atingere a tintelor stabilite in Pachetul de Energie si Clima – reducerea consumului final de energie si a emisiilor de carbon cu 20% pana in 2020.

Cu toate acestea beneficiile directe si imediate ale incurajarii eficientei energetice in cladiri sunt mult mai atractive – crearea de noi locuri de munca si crearea de stimulente economice. In acelasi timp costurile asociate implementării măsurilor legate de încurajarea eficienței energetice sunt minime deoarece acestea nu sunt cheltuieli ineficiente ci mai degrabă investiții returnate în viitor prin economii de energie din surse convenționale.

In Romania impactul social este decisiv cand vine vorba de prioritizarea masurilor de incurajare a eficientei energetice in cladiri. In sectorul rezidential, potentialul de reducere al consumului de energie pana in 2020 poate varia in functie de tipul de politici aplicate la nivel national si eficienta acestora intre 5.8% si 33.5%<sup>2</sup>. In contextul in care subventiile la pretul energiei termice urmeaza sa fie eliminate din iarna 2011, 1,6 Milioane de locuinte vor plati facturi la intretinere majorate cu pana la 60% , iar pentru 34,4% din familii aceasta va insemna mai mult de 20% din venitul lunar<sup>3</sup>.

In acest context este esentiala eficientizarea programelor de finantare existente si identificarea de solutii pentru maximizarea nivelului de investitii care pot fi atrase din sectorul privat.

**Context legal:** In articolul 10 din cadrul Directivei 2010/31/EU privind performanta energetica a cladirilor se solicita ca fiecare Stat Membru sa trimita catre Comisia Europeana o lista cu masuri si instrumente propuse, inclusiv de natura financiara, pentru a sprijini indeplinirea obiectivelor Directivei la nivel national. Listele cu masuri trebuie trimise la fiecare trei ani, primul termen fiind 30 Iunie 2011. Este de asteptat ca lista de masuri sa fie integrata in Planul National de Eficienta Energetica – aflat in lucru in momentul de fata .

---

<sup>1</sup> [http://ec.europa.eu/energy/efficiency/buildings/buildings\\_en.htm](http://ec.europa.eu/energy/efficiency/buildings/buildings_en.htm)

<sup>2</sup> [http://www.eepotential.eu/results\\_cty\\_pot.php](http://www.eepotential.eu/results_cty_pot.php)

<sup>3</sup> Conform datelor dintr-un studiu realizat in 2008 de Institutul National de Statistica

## Sugestii rezultate in urma discutiilor organizate de RoGBC in Mai 2011:

### A. Mecanisme financiare existente

Au fost luate in discutie programele existente care vizeaza cladirile si au un impact major asupra sectorului privat sau populatiei (Programul de reabilitare termica, Programul de credite pentru reabilitare garantate de stat) . Principalele sugestii/puncte de vedere exprimate in cadrul discutiilor:

- **Programul de reabilitare termica<sup>4</sup>** este unul dintre cele mai cunoscute si a contribuit semnificativ la cresterea nivelului de informare si stimularea cererii pentru reabilitari din partea cetatenilor. Cu toate acestea participantii la workshop au sesizat urmatoarele:
  - o **Procesul de finantare** la nivel de autoritati publice locale este **lung si greoi** (2-3 ani perioada cuprinsa intre momentul de selectare a proiectului pentru finantare si implementare), finantarea de 50% din partea guvernului ajunge cu intarzieri mari la bugetele locale ceea ce cauzeaza intarzieri majore la implementarea proiectelor , normele de cost stabilite sunt ne-realiste si afecteaza calitatea lucrarilor efectuate
  - o **Nivelul de subventionare** a lucrarilor de reabilitare de 80 pana la 100% din partea bugetului statului **nu este sustenabil pe termen lung** deoarece fondurile publice sunt limitate iar fondul de locuinte care necesita reabilitare este foarte mare. De asemenea , datorita neimplicarii financiare, beneficiarul final (asociatiile de proprietari) nu poate influenta in nici un fel si nu este co-interesat sa participe la partea de verificare a calitatii lucrarilor de reabilitare. Prin urmare trebuiesc gasite solutii de maximizare a nivelului de investitii in reabilitarea cladirilor prin combinarea fondurilor publice cu cele private.
- **Programul de credite pentru reabilitare garantate de stat<sup>5</sup>** – a fost apreciat drept o initiativa buna de incercare a cresterii ratei de reabilitare la cladiri, mai ales in contextul in care au fost incluse ca eligibile si locuintele individuale iar creditul poate acoperi si costul reabilitarii instalatiilor HVAC. Bancile au sesizat un interes scazut din partea asociatiilor de proprietari in accesarea instrumentului de finantare iar cauzele identificate sunt:
  - o Lipsa de promovare a mecanismului catre asociatiile de proprietari de catre autoritatile publice<sup>6</sup>;

---

<sup>4</sup> OG 18/2009 cu modificarile ulterioare

<sup>5</sup> OG 69/2010

<sup>6</sup> Bancile deocamdata vad acest produs de creditare ca pe oricare altul si sustin ca promovarea produsului din partea lor este nerentabila pentru ei (datorita lipsei de interes a asociatiilor de proprietari); se formeaza un cerc vicios care poate fi spart doar prin educare si promovarea beneficiilor (economice si de mediu) a investitiilor in eficienta energetica in cladiri.

- Rularea in paralel a celor doua programe este necompetitiva – asociatiile de proprietari fiind mai degraba interesate in accesarea grantului cu finantare de pana la 100% decat a creditului

#### **Solutii generale propuse de participanti:**

- **Reorganizarea sistemului de subventionare** a masurilor de eficienta energetica in cladiri in vederea cresterii fondurilor disponibile pentru reabilitarea cladirilor si atragerea investitiilor din sectorul privat dupa cum urmeaza:
  1. **Diferentierea nivelului de subventii in functie de veniturile lunare** reale pe familii :
    - a. Subventionarea costurilor pentru reabilitare din bugetul statului (80-100%) doar pentru familiile sarace
    - b. Acordarea unei subventii reduse combinate cu finantare prin credit bancar garantat de catre stat – pentru familiile cu venituri medii
    - c. Finantare prin credit bancar – pentru familiile cu venituri mari
  2. O alta solutie pentru maximizarea atragerii investitiilor din sectorul privat ar fi ca la nivel de autoritati publice locale sa se organizeze anual **“licitatii pentru stabilirea cotei maxime de co-finantare”** intre asociatiile de proprietari pentru stabilirea nivelului optim de finantare a lucrarilor de reabilitare in functie de cererea din piata – pe criteriul **“cine co-finanteaza mai mult”**<sup>7</sup>.
- **Cresterea gradului de informare si educare** a tuturor tipurilor de organizatii implicate in proces (autoritati publice locale, asociatii de proprietari, banci, companii de constructii) prin campanii de promovare si training asupra beneficiilor economice, sociale si de mediu ale cladirilor eficiente energetic; este esentiala promovarea de studii de caz, **proiecte de succes implementate** in Romania – **monitorizarea si publicarea informatiilor** legate de nivelul de eficienta energetica atins in urma reabilitarii si impactul asupra facturilor la intretinere

---

<sup>7</sup> Ar fi foarte dificil sa se estimeze de catre autoritatile publice care ar fi nivelul optim de subventie pentru a co-interesa asociatiile de proprietari sa participe la programul de investitii in reabilitare; in contextul in care Programul de reabilitare termica deja a produs rezultate vizibile care sa atraga increderea si interesul asociatiilor de proprietari si deja a fost anuntata eliminarea subventiilor la incalzire pentru iarna 2011-2012 se poate estima ca va exista o crestere semnificativa a cererii pentru lucrari de reabilitare termica in anii urmatori. In acest context incurajarea competitiei intre asociatiile de proprietari in functie de rata de co-finantare cu care pot participa la proiect poate avea rezultate concrete pentru cresterea ratei de reabilitare a locuintelor. Autoritatile publice trebuie sa garanteze insa standarde inalte de calitate la implementarea lucrarilor si sa revizuiasca normele de cost existente.

## B. Mecanisme noi ce pot fi luate in considerare

### a. Ipoteci Verzi

Principalul mecanism propus si discutat a fost modelul Ipotecilor Verzi<sup>8</sup>, propus de RoGBC .

A fost discutata necesitatea implementarii unui proiect pilot pentru testarea mecanismului. Bancile s-au aratat deschise la implementarea adoptarea modelului si transformarea intr-un produs oferit pe piata din Romania, insa ar fi nevoie de date financiare si tehnice din proiecte implementate in Romania pentru verificarea modelului din punct de vedere financiar.

Produsul ar fi oferit de catre sectorul bancar si ar aduce beneficii atat dezvoltatorilor (incurajand dezvoltarea de proiecte rezidentiale noi cu un inalt grad de eficienta energetica si impact redus asupra mediului), cat si beneficiarilor finali (cumparatorii) contribuind in acelasi timp si la cresterea rolului si importantei procesului de auditare energetica.

### b. **Alocarea unui procent de cel putin 40%** din fondurile obtinute pentru Schema de Investitii Verzi<sup>9</sup> **din vanzarea certificatelor de emisii de dioxid de carbon** (AAU – Unitati ale Cantitatii Atribuite) **proiectelor de reabilitare termica a cladirilor.**

Conform declaratiilor Ministerului Mediului si Padurilor se estimeaza obtinerea unui fond de 1,5 -2,0 MLD EUR in urma vanzarii certificatelor, iar sectorul cladirilor deja este trecut ca si eligibil pentru realizarea investitiilor din aceste fonduri. Este important ca la alocarea fondurilor pe diferite sectoare eligibile sa fie luate in considerare in primul rand rentabilitatea investitiei si impactul pe care il are asupra reducerii sau evitarii emisiilor de carbon. Costul mediu de evitare al emisiilor de carbon prin eficienta energetica in cladiri ar fi de -35\$ pe tona comparativ cu cel al masurilor din domeniul transporturilor (-10\$/tona) sau cel din sectorul energetic (20\$/tona)<sup>10</sup>. Costul apare "negativ" pentru evitarea emisiilor de carbon in sectorul cladirilor prin masuri de eficienta energetica datorita contabilizarii castigurilor ulterioare datorate economiei de energie (in concluzie costurile asociate reducerii emisiilor de carbon in cladiri sunt defapt investitii inteligente recuperate rapid in timp).

---

<sup>8</sup> Descrierea detaliata a mecanismului in Anexa 2

<sup>9</sup> Schema de Investitii Verzi stabilita prin HG 432/2010

<sup>10</sup> Raport UNEP 2010 "Catre o Economie Verde: Calea spre o dezvoltare durabila si eradicarea saraciei"  
[http://www.unep.org/greeneconomy/Portals/88/documents/ger/GER\\_9\\_Buildings.pdf](http://www.unep.org/greeneconomy/Portals/88/documents/ger/GER_9_Buildings.pdf)

**C. Masuri propuse pentru a fi introduse in Codul Fiscal - reducerea TVA pentru lucrarile de reabilitare la 5%; diferentierea taxelor locale pentru cladiri in functie de nivelul de performanta energetica rezultat din Certificatul de Performanta Energetica**

Conform Codului Fiscal autoritatile publice locale pot modifica taxele locale in baza unor hotarari adoptate de Consiliul Local. Cand se ia in considerare implementare unor asemenea masuri , pentru asigurarea eficientei maxime , este indicat sa se tina cont de<sup>11</sup>:

- Grupul tinta caruia i se adreseaza masura si ce impact va avea aceasta asupra utilizatorului final
- Care este nivelul de performanta al proiectului pentru care se acorda facilitatea, cum sa fie masurat si cand

Pentru **reabilitarea cladirilor existente** masurile care ar avea cel mai mare impact (ar determina o schimbare de viziune a beneficiarului in sprijinul eficientei energetice in cladiri) ar fi eliminarea taxelor de autorizare pentru constructie si reducerea TVA-ului la 5% <sup>12</sup> .

Eliminarea/Reducerea taxelor ar trebui diferentiata in functie de nivelul de performanta energetica al cladirii (ex: eliminarea taxelor de autorizare pentru cladirile care intra in urma reabilitarii in clasa de performanta energetica A, reducerea la 50% a taxelor de autorizare pentru cladirile care intra in clasa de performanta energetica B etc)

Pentru **proiectele noi** - cladiri rezidentiale si sau comerciale/cladiri de birouri – tipurile de masuri care ar motiva cel mai mult dezvoltatorii sa implementeze proiecte cu un nivel ridicat de eficienta energetica ar fi reducerea taxei pentru obtinerea autorizatiei de constructie si reducerea impozitului pe cladire. Aici, din nou, diferentierea se poate face in functie de clasa energetica in care se incadreaza cladirea conform Certificatului de Performanta Energetica obtinut la receptia cladirii ( exemplu reducerea impozitului pe cladire de 50% pentru clasa de performanta energetica A pentru primii 5 ani si reducerea taxei de autorizatie a constructiei cu cel putin 25%).

Este important ca aceste mecanisme sa fie directionate catre stimularea dezvoltarii de cladiri care obtin clasa A de performanta energetica. Nivelul de performanta ar trebui verificat atat in faza initiala, de planificare a constructiei noi/reabilitarii, cat si la faza finala, de receptie a

---

<sup>11</sup> Informatiile legate de eficienta tipurilor de masuri locale (reduceri ,eliminari de taxe locale) au fost obtinute intr-un workshop organizat de RoGBC la sfarsitul anului 2009, cand au fost invitati dezvoltatori, arhitecti, reprezentanti ai institutiilor publice locale. Mai multe detalii pot fi gasite in raportul “ [Masuri pentru atragerea investitiilor in cladiri verzi la nivel local](#) ” , pagina 38-41

<sup>12</sup> Oricum aceasta nu este un tip de masura care sa poata fi decisa la nivel local, ci ar trebui propusa si discutata la nivel de Guvern

lucrarilor pentru a se asigura ca nivelul declarat initial a fost si atins. In momentul in care se face verificarea nivelului de performanta din consultarea Certificatului de Performanta Energetica al cladirii se asigura si implementarea legislatiei privind performanta energetica a cladirilor (Legea 372/2005) de catre autoritatile publice locale si dezvoltatori.