

Осигуряване на отопление с възобновяеми източници на достъпни цени

Преодоляване на бариерите при
пазара на наеми

Февруари 2024 г.



Публикувано през февруари 2024 г. от Climate Action Network (CAN) Europe

Всяко пълно или частично възпроизвеждане трябва да съдържа заглавието и да посочва гореспоменатия издател като собственик на авторските права.

CAN Europe 2024, Making Renewable Heating Accessible and Affordable - Overcoming Market Barriers in the Rental Sector, Брюксел.

Изготвяне на концепция и доклад: Моника Видал и Франсиско Зулоага от името на CAN Europe.

Рецензенти: Ева Бърдинели, Корнелия Маарфийлд (CAN Europe)
Под редакцията на Джеймс О'Конър

Благодарности

- Джули Абрахамс (Green Transition Denmark)
- Анна Байоми (FEANTSA)
- Артуро Коего, Лаура Фриц и Леони Пайл (Housing First Hub)
- Sarah Courechoux ("Фондация Абат Пиер")
- Себастиан Делпон (EnergieSprong)
- Islène Façanha (ZERO)
- Сесилия Форонда и Хавиер Тобиас (ECODES)
- Andrea Jarabo, Nicolás Vatter (Provivienda)
- Ева Йоскин (CANOPEA)
- Angelos Koutsis (Bond Beter Leefmilieu)
- Феликс Кридеман (RESCoop.eu)
- Джулиет Филипс и Роксана Дела Фиамор (E3G)
- Марен Щрибел (DUH)
- Йозефиен Ванбеселер (Европейска термopомпена асоциация)

За контакти: Моника Видал, координатор на кампанията за отопление, CAN Europe
monica.vidal@caneeurope.org

Съдържание

Благодарности.....	2
съдържание.....	2
Резюме.....	4
Въведение.....	6
Препоръки.....	9
1. Надграждане върху наличното: увеличаване на съществуващите усилия за насърчаване на отоплението с възобновяеми източници.....	9
Подобряване на рамковите условия.....	9
Прекратяване на подкрепата за отопление с изкопаеми горива.....	9
Постепенно преустановяване на отоплението с изкопаеми горива.....	9
Правилно данъчно облагане на вредните за околната среда горива, използвани за отопление (нефт, газ, въглища, биомаса).....	9
Осигуряване на финансова подкрепа.....	10
Безвъзмездни средства.....	10
Заеми.....	10
Финансиране по сметка и извън сметка.....	11
Намаляване на данъците.....	11
Топлината като услуга (HaaS).....	11
Планиране на прехода.....	11
2. Социални жилища и жилища на достъпни цени: преодоляване на пречките с приоритет за най-уязвимите.....	13
Агенции за социално отдаване под наем.....	13
Пазарни обединения.....	14
3. Запълване на пропуските: разработване на индивидуални инструменти за наемния сектор.....	16
Регламенти.....	16
Минимални стандарти за енергийна ефективност (MEPS) и социални гаранции на практика.....	16
Финансови предпазни мерки.....	17
Тавани за увеличение на наемите.....	17
Публична подкрепа... с уговорки.....	18
4. Информацията е сила: предоставяне на подходяща, навременна информация и възможности за участие.....	19
Сертификати за енергийни характеристики.....	19
Обслужване на едно гише.....	19
Информационни кампании и процеси на участие.....	20
Проекти, ръководени от гражданите.....	20
Заклучения.....	22
Източници.....	24

Резюме

Тридесет процента от европейците живеят в жилище, което не притежават¹, като този процент може да бъде значително по-висок в големите европейски градове (напр. 63% в Брюксел², 76% в Берлин³). Тези наематели имат малък, ако изобщо имат, контрол върху отоплителните системи в къщата или апартамента, който обитават. Тези решения се взимат от собствениците. Собствениците обаче, не се възползват от предимствата на отоплителните системи с възобновяеми енергийни източници (ВЕИ), което често води до неоптимални решения, както от икономическа, така и от екологична гледна точка. Тази ситуация на разделение по отношение на стимулите е известна като дилемата “наемодател-наемател”.

Повечето политически мерки, които стимулират отоплението с възобновяеми енергийни източници, обикновено са насочени към собствениците като цяло. Малко са мерките, които насърчават наемодателите да обновят своите сгради: безвъзмездни средства, отстъпки, заеми, данъчни облекчения и др.

През последните години в много страни бяха въведени мерки, които да направят отоплението с възобновяеми енергийни източници достъпно и за най-уязвимите семейства с помощта на специално разработени политики: безвъзмездни средства, които покриват пълните разходи по инсталацията и не изискват авансово плащане; заеми, които са с държавна подкрепа и/или с нулева или ниска лихва, и др. При положение, че енергийната бедност засяга всеки десети европейец⁴, а високата инфлация излага все повече представители на средната класа на риск от изпадане в енергийна бедност, тези усилия са добре дошли. И все пак, в повечето случаи тези мерки помагат само на енергийно бедните собственици на жилища да направят необходимите инвестиции и не успяват да достигнат до енергийно бедните наематели.

Този обзор разглежда какво е необходимо, за да се направи отоплението с ВЕИ достъпно и на приемливи цени за наемателите, живеещи в Европа, като обръща специално внимание на енергийно бедните. В основата му стои идеята, че в прехода към декарбонизация на отоплението никой не бива да бъде изоставен, независимо от доходите му и статута му на наемател.

За да формулира своите препоръки, докладът се основава на документални проучвания, интервюта с експерти в областта на жилищното строителство и енергетиката, както и граждански организации. От това произтичат четири основни препоръки:

1. Надграждане върху това, което вече съществува. Да се увеличат усилията за насърчаване на отоплението с ВЕИ в целия сграден фонд, дори и да не са насочени конкретно към сектора на наемите. Това е така, защото такива мерки: 1) създават пазар за отопление с ВЕИ, като по този начин намаляват разходите, чрез икономии от мащаба и променят социалните възприятия; и 2) подобряват икономическата ефективност на инвестиционните решения на всички собственици, включително наемодателите.

2. Преодоляване на пречки, свързани с предлагането като приоритет за най-уязвимите. С големия си сграден фонд и социалния си смисъл на съществуване, доставчиците на социални жилища и агенциите за социално отдаване под наем са в идеална позиция да осигурят достъпни и качествени жилища с решения за отопление с ВЕИ за най-уязвимите. Секторът също така предоставя много възможности за разработване на новаторски решения, за

¹ Eurostat. House or flat – owning or renting

² L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique. La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique. 2023.

³ Statista. Share of rental and owner-occupied apartments in selected cities in Germany in 2019.

⁴ European Commission. Commission Recommendation (EU) 2023/2407 of 20 October 2023 on energy poverty. 20 October 2023.

обединяване на търсенето, което чрез обобщаване на търсенето, може да създаде по-мощни пазари за дълбоко сградно обновяване, както и за преодоляване на пречките пред отоплението с ВЕИ. И всичко това, като се даде приоритет на онези, които не могат да си го позволят.

3. Запълване на пропуски. Въз основа на горепосочените инструменти и опит, законотворците могат да коригират наличните инструменти в политиките по отопление с ВЕИ и да ги направят подходящи за жилищата под наем, с разработване на нови мерки, като същевременно се гарантира, че са налице необходимите социални гаранции за защита на наемателите.

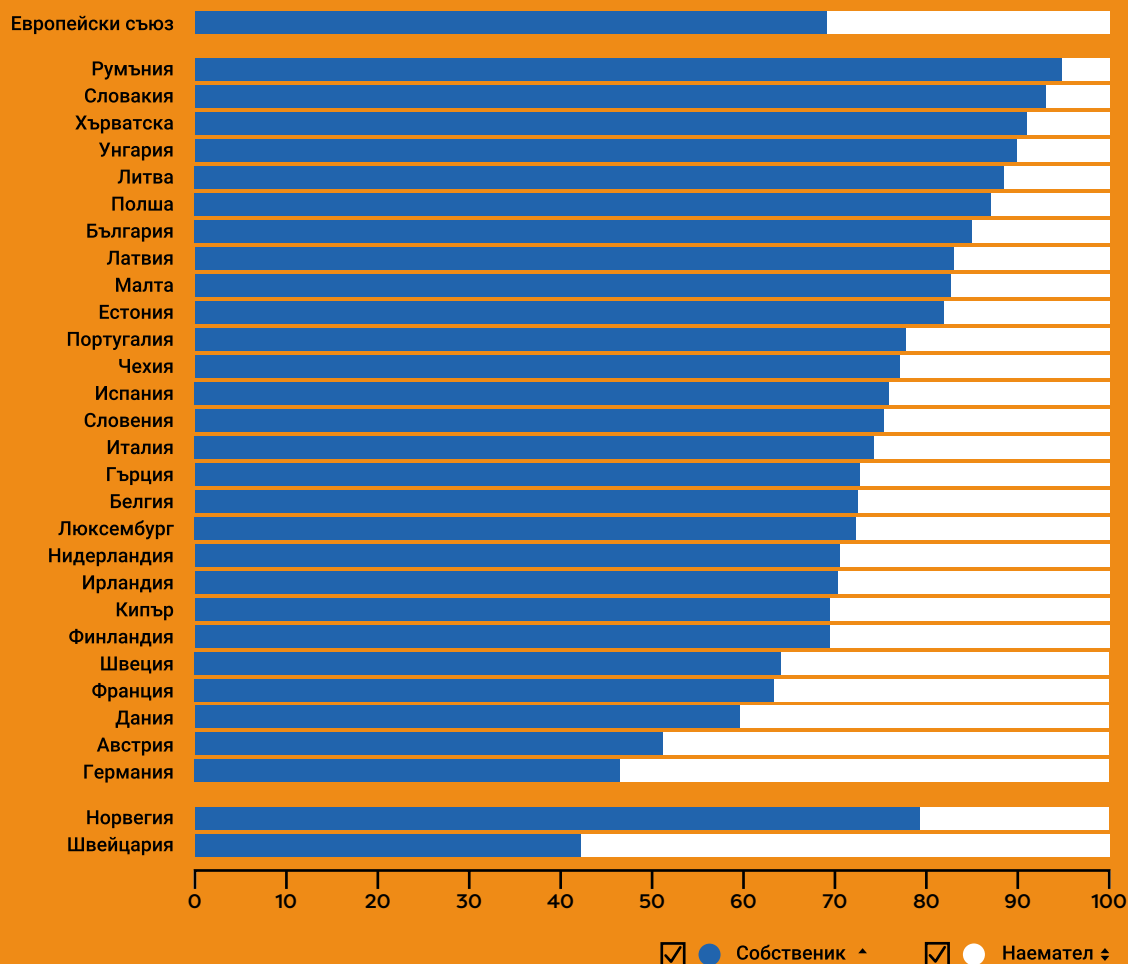
4. Информацията е сила. Улесняване на достъпа и активно предоставяне на независима информация за всички съществуващи инструменти с цел преминаването към отопление чрез ВЕИ. Гарантиране, че наемодателите и наемателите разбират добавената стойност на отоплението с възобновяеми източници в техните имоти. И разбира се, осигуряване на подкрепа за намаляване на административната тежест при въвеждане на отопление с ВЕИ.



Въведение

Секторът на наемите играе ключова роля на пазара на жилища, особено при предоставянето на възможности за настаняване на уязвими лица и семейства. Съществуват обаче няколко чисто пазарни бариери, които възпрепятстват въвеждането на технологии за ВЕИ отопление в този сектор. Тези бариери могат да включват високи първоначални разходи, ограничен достъп до възможности за финансиране, както и липса на информираност и разбиране сред наемодателите и наемателите.

Тридесет процента от европейците живеят в жилище, което не притежават, като този процент може да бъде значително по-висок в страни като Германия и Дания или в големите европейски градове (в Германия например делът на наемателите в големите градове варира между 55% и 76%). Тези наематели имат малък, ако изобщо имат някакъв, контрол, върху инвестиционните решения, които се отнасят до обитаваната от тях къща или апартамент. Тези решения се вземат от собствениците. Въпреки това собствениците не извличат ползи от инвестициите, което често води до неоптимални решения. Тази ситуация на разделение по отношение на стимулите е известна като дилемата “наемодател-наемател”.^{5,6,7,8}



Фигура 1. Дял на хората, живеещи в домакинства, които притежават жилище, спрямо тези, които го наемат, 2022 г. Източник: Евростат

⁵ Richard Waldron. Experiencing housing precarity in the private rental sector during the covid-19 pandemic: the case of Ireland. 1 February 2022.

⁶ Eurostat. House or flat – owning or renting.

⁷ Statista. Share of rental and owner-occupied apartments in selected cities in Germany in 2019.

⁸ ‘Split incentives’ means the lack of fair and reasonable distribution of financial obligations and rewards relating to energy efficiency investments among the actors concerned, for example the owners and tenants or the different owners of building units, or owners and tenants or different owners of multi-apartment or multi-purpose buildings. European Union. Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (recast). (Text with EEA relevance). 13 September 2023.

Енергийното обновяване на жилищата, включително инсталирането на отоплителни системи, използващи възобновяеми източници (като термopомпи, базирани на възобновяема енергия, слънчеви топлинни системи и мрежи за централно отопление, използващи възобновяеми източници), попада точно в тази дилема: наемодателите инвестират, наемателите ползват (намаляват сметките, повишава се комфорта) и затова най-често наемодателите предпочитат да не инвестират, освен ако тази инвестиция не им позволи да повишат наема. Повечето мерки и политики, които стимулират ВЕИ отоплението, обикновено са насочени към собствениците и не правят почти нищо, за да насърчат наемодателите конкретно да обновят сградите си: безвъзмездни средства, отстъпки, заеми, данъчни облекчения и дори отоплението като услуга и други новаторски бизнес модели.

През последните години в много страни бяха въведени мерки, които да направят ВЕИ отоплението достъпно за най-уязвимите семейства, като се прилагат съобразени с това политики: безвъзмездни средства, които покриват пълната стойност на системата и не изискват авансово плащане; заеми, които се подкрепят от държавата и/или са с нулева или ниска лихва, и др. При положение, че всеки десети европейец не е в състояние да поддържа дома си достатъчно топъл⁹, тези усилия са добре дошли.

Високата инфлация и нарастващите разходи за жилища излагат все повече представители на средната класа на риск от енергийна бедност: през последното десетилетие (от 2010 г. до четвъртото тримесечие на 2022 г.) средните наеми в ЕС са се увеличили с 19%, а цените на жилищата с 47%, като ръстът на цените на жилищата постоянно изпреварва ръста на доходите¹⁰. В Дъблин средния стандартизиран месечен наем сега е 2102 евро, което е два пъти повече, отколкото преди десет години, според официалните данни¹¹.

И все пак в повечето случаи тези мерки помагат само на енергийно бедните собственици на жилища да направят необходимите инвестиции и не достигат до енергийно бедните наематели. Например, данните от програмата на ECODES "Няма дом без енергия"¹² в Испания показват, че 75% от енергийно бедните са наематели. Също така, в Испания статистическите данни показват, че при наемателите вероятността да не могат да поддържат жилището си топло и да са в енергийна бедност е два до три пъти по-голяма¹³. Във Фландрия 33% от наемателите и 41,5% от социалните наематели живеят в енергийна бедност в сравнение с едва 14,8% от собствениците¹⁴.

С други думи, съществува общ консенсус, че за да бъде справедлив, енергийният преход трябва да бъде приоритетен за уязвимите домакинства. Въпреки това има малко инструменти, които са насочени към наемателите, и по-специално към уязвимите наематели.

В този обзор се разглежда какво е необходимо, за да се направи ВЕИ отоплението достъпно и на приемлива цена за наемателите, живеещи в Европа, като се обърне специално внимание на енергийно бедните. В основата му стои идеята, че декарбонизацията на отоплението не бива да изоставя никого, независимо от доходите му и статута му на наемател.

⁹ European Commission. Commission Recommendation (EU) 2023/2407 of 20 October 2023 on energy poverty. 20 October 2023.

¹⁰ Housing Europe. State of Housing 2023. 2023.

¹¹ The New York Times. 'The Social Contract Has Been Completely Ruptured': Ireland's Housing Crisis. 15 January 2024.

¹² Ecodes. No Home without Energy.

¹³ Spanish Ministry of Environment. Actualización de Indicadores de la Estrategia Nacional Contra la Pobreza Energética. December 2022.

¹⁴ King Baudouin Foundation. Baromètre de la Précarité Énergétique. 23 April 2023.

Анализът показва, че секторът на наемите предоставя възможности за създаване на по-мощни пазари за задълбочено енергийно реновиране, включващо решения за ВЕИ отопление. Индустриализирането на цялостното енергийно обновяване ще спомогне за преодоляване на някои от пречките свързани с предлагането, посочени в брифинга на CAN Europe “Насърчаване на революцията в областта на отоплението с възобновяеми източници в сградите! Преодоляване на препятствията и излизане извън рамките на отоплението с изкопаеми горива”¹⁵, като например липсата на квалифицирани работници и проблеми по веригата на доставки, като същевременно се дава приоритет на най-уязвимите.

¹⁵ CAN-Europe. Embracing a renewable heating revolution in our buildings! Overcoming barriers and going beyond fossil-fuel heating. February 2023.

Препоръки

1. Надграждане върху наличното: увеличаване на съществуващите усилия за насърчаване на отоплението с възобновяеми източници

Налични са множество политики, икономически и финансови инструменти в областта на отоплението с ВЕИ, които непряко облагодетелстват частния наеман сектор, дори и да не са специално разработени за неговите специфики. Като първа точка в стратегията за ВЕИ отопление в сектора на наемите, законотворците следва да продължат да насърчават такива мерки, тъй като те: 1) подобряват рамковите условия за ВЕИ отопление; 2) предоставят финансова подкрепа на тези, които се нуждаят от нея, независимо дали са наемодатели или не; 3) подпомагат планирането на прехода към отопление базирано на ВЕИ.

Подобряване на рамковите условия

Някои политически и икономически инструменти не са от пряка полза за сектора на наемите, но създават подходящи рамкови условия за процъфтяващи пазари на отопление с ВЕИ. Процъфтяващите пазари водят до намаляване на разходите чрез икономии от мащаба, промяна на социалните норми и т.н., което косвено облагодетелства наемодателите и наемателите.

Прекратяване на подкрепата за отопление с изкопаеми горива

Като първа стъпка правителствата трябва да спрат да субсидират отоплението с изкопаеми горива. В преработената Директива за енергийните характеристики



на сградите (EPBD) се предвижда поетапно премахване на субсидиите за самостоятелни котли до 2025 г.¹⁶, но текстът все пак ще предостави голяма гъвкавост на технологиите, които все още ще разчитат частично или в значителна степен на изкопаеми горива. За да се насърчи революцията в областта на отоплението от възобновяеми източници, държавите-членки на ЕС трябва да се откажат от фалшиви решения като хибридните технологии, тъй като те потенциално ще принудят милиони домакинства да продължат да използват опасни и скъпи изкопаеми горива за много по-дълго време и в крайна сметка да застрашат постигането на климатичните цели на ЕС.

Постепенно преустановяване на отоплението с изкопаеми горива

Преработената EPBD също така предвижда пълно преустановяване на използването на котли на изкопаеми горива до 2040 г. Освен това Европейската комисия посочи 2029 г. като крайна дата за продажбата на нови самостоятелни котли. От държавите членки зависи да определят ясни и по-амбициозни цели за декарбонизация на отоплението, за да се ускори въвеждането на решения за отопление с възобновяеми източници.

Правилно данъчно облагане на вредните за околната среда горива, използвани за отопление (нефт, газ, въглища, биомаса)

Електрическата енергия се облага с непропорционално високи данъци в

¹⁶ CAN Europe. CAN Europe's reaction Final Energy Performance of Buildings (EPBD) Trilogue. 8 December 2023.

сравнение с изкопаемите горива в повечето европейски страни, въпреки че тя е с по-ниска интензивност на емисии на парникови газове. Привеждането на данъците и налозите върху енергийните продукти и електроенергията в съответствие с европейските климатични политики (като заплащане за въздействието върху околната среда) ще насърчи инвестициите в ключови технологии за декарбонизация, като например термопомпите и слънчевата топлинна енергия¹⁷.

Осигуряване на финансова подкрепа

По-голямата част от финансовата помощ за отопление с ВЕИ е насочена към всички собственици на жилища, независимо дали са собственици или наемодатели. Въпреки че финансовата подкрепа не обхваща всички аспекти на разделянето на стимулите между наемодателите и наемателите, тя намалява част от “икономическата съпротива” на наемодателите по отношение на инсталиране на отоплителни системи с възобновяеми източници. Тази подкрепа следва да продължи и да се подобри, особено за да се гарантира, че от нея се възползват преди всичко уязвимите собственици и наематели в сградите с най-лоши показатели. Видът на предоставяната подкрепа следва да бъде внимателно разработен, за да се осигури допълняемост на публичните средства, както е анализирано по-долу; структурата на механизмите за финансиране може да прави разлика между различните видове домакинства в зависимост от техните финансови възможности, за да се увеличи допълняемостта на публичните ресурси.

Безвъзмездни средства

Безвъзмездните средства предоставят на собствениците на сгради капитал за закупуване и/или инсталиране на

отоплителни системи, използващи възобновяеми източници. Отстъпките изискват собственикът да направи авансово плащане и след това да поиска възстановяване на сумата. Безвъзмездните средства и отстъпките са важни елементи от развитието на зрели пазари за отопление с ВЕИ¹⁸. Въпреки това следва да се прилагат някои критерии. На първо място, тези инструменти трябва да се използват само при обстоятелства, при които частното финансиране не е достъпно за собствениците на жилища, например поради липса на необходимия собствен капитал или поради навършване на определена възраст. Собствениците на жилища, които са в състояние сами да финансират преминаването към отоплителна система, използваща възобновяеми енергийни източници (или чрез инструменти, основани на заеми), не следва да получават безвъзмездни средства, тъй като публичното финансиране е недостатъчно, те по-скоро следва да бъдат стимулирани с подходящи регулаторни инструменти да направят необходимите инвестиции. Второ, публичното финансиране, основано на безвъзмездни средства, следва да дава приоритет за въвеждането на термопомпи, които са внимателно проектирани и съставени, съгласувани с плановете за дълбоко сградно обновяване и с оглед на социалната справедливост - за да се гарантира, че домакинствата с ниски доходи са с приоритет.

Заеми

Заемите осигуряват първоначален капитал за собствениците, но те трябва да бъдат изплатени. Те са подходящият инструмент за собственици, които не разполагат с паричен поток за закупуване и инсталиране на отоплителна система с възобновяеми източници, но имат финансовата възможност да изплащат тези заеми. Заемите с нулева или ниска

¹⁷ Jan Rosenow, Samuel Thomas, Duncan Gibb, Ruben Baetens, Andries De Brouwer, Jan Cornillie. *Levelling the playing field: Aligning heating energy taxes and levies in Europe with climate goals*. 12 July 2022.

¹⁸ Lowes, R., Gibb, D., Rosenow, J., Thomas, S., Malinowski, M., Ross, A. & Graham, P. *A policy toolkit for global mass heat pump deployment*. November 2022.

лихва се използват и за насърчаване на собствениците на сгради в по-добро положение, да сменят отоплителната система, като същевременно подобрят възвръщаемостта на инвестициите в термопомпи.

Финансиране по сметка и извън сметка

С тези финансови механизми се избягва и необходимостта от предварителни плащания. Изплащането по сметка се извършва чрез сметката за енергия. Плащането извън сметка се изплаща чрез данъка върху недвижимия имот. Финансирането по сметка и извън сметка се прехвърля на следващия собственик, като по този начин допълнително се намаляват рисковете за собствениците.

Намаляване на данъците

Подобно на субсидираните заеми, данъчните облекчения осигуряват стимули, като намаляват разходите на собствениците на сгради и подобряват възвръщаемостта на инвестициите в термопомпи. Те могат да бъдат под различни форми: Намаляване на ДДС при закупуване или инсталиране на отоплителни системи с възобновяеми източници¹⁹ или намаляване/освобождение от данък върху недвижим имот за ремонтни дейности^{20,21} и др. Данъчното облагане и ценообразуването трябва да бъдат разработени по социално прогресивен начин.

Топлината като услуга (Haas)

“Топлината като услуга” е общ термин за бизнес модели, които предлагат услуга (лизинг на отоплителна система от възобновяеми източници, брой “топли часове”, минимална температура в дома) вместо продукт (kWh електроенергия или гориво). В замяна на месечна такса, първоначалната инвестиция и рисковете

(от променливи разходи за енергия и за поддръжка) се прехвърлят към дружеството, което предоставя услугата²², обикновено комунална фирма.

Планиране на прехода

Планове за отопление и охлаждане

Преработената Директива за енергийната ефективност (EED) изисква от държавите членки да изготвят планове за отопление и охлаждане като част от своите интегрирани национални планове в областта на енергетиката и климата (ИНПЕК). Освен това се изисква от общините с население над 45 000 души да разработят местни планове за отопление и охлаждане. Тези изисквания следва да подпомогнат внедряването на централизирано отопление и охлаждане, което е ефективен начин за доставяне на топлинна енергия от възобновяеми източници в гъсто населени райони, както и на индивидуални отоплителни системи с възобновяеми източници.

Национални планове за реновиране на сгради

Директивата относно енергийните характеристики на сградите (EPBD) изисква от държавите да изготвят национални планове за сградно обновяване - те представляват стратегически планове, създаващи обзор на националния сграден фонд, определящи политики и действия за стимулиране на задълбочено обновяване, определящи показатели за напредък и индикативни етапи за 2030 г. и 2040 г., за да се постигне климатична неутралност до 2050 г. **Ако са добре разработени, националните планове за сградно обновяване могат да бъдат ключов инструмент за насърчаване на дълбокото обновяване, което включва отопление с ВЕИ и защита на най-уязвимите²³.**

¹⁹ Government of the United Kingdom. Energy saving materials and heating equipment (VAT Notice 708/6).

²⁰ French Ministry of Economy. Ai-je droit pour ma taxe foncière à l'exonération en faveur des économies d'énergie ?

²¹ Flemish Energy Agency. Reduction of property tax for major energy renovation.

²² Pieterse, R., LCP Delta. Defining heat as a service. 10 July 2019.

²³ CAN Europe. Social Safeguards are the Cornerstone of a Bold and Fair Buildings Directive. November 2023.

Препоръки:

- Държавите членки ще трябва да очертаят плановете си за прилагане на минималните стандарти за енергийни характеристики (MEPS)²⁴, особено що се отнася до жилищния сектор. Трябва да се обърне особено внимание на сградите с най-лоши показатели и да се разработи благоприятна рамка (включваща финансиране, техническа помощ и социални гаранции), която дава приоритет на най-уязвимите домакинства и на тези, които вече изпитват енергийна бедност.

- Националните планове за обновяване на сградите трябва да включват планирани политики и мерки, за да се гарантира, че декарбонизацията на отоплението и охлаждането в сградите (и пълното премахване на котлите на фосилни горива) ще се осъществи до 2040 г. Такива политики и мерки трябва да разглеждат всички видове сгради, включително и тези под наем, като същевременно се фокусират върху най-уязвимите домакинства.

²⁴ Minimum Energy Performance Standards requirements are enshrined in Article 9 of EPBD recast 2023. These are legal instruments that require Member States to renovate parts of their building stock, mostly identified as energy inefficient by a certain date (non-residential) or contributing to a progressive reduction of the average energy consumption to ultimately reach climate neutrality by 2050 (residential)

2. Социални жилища и жилища на достъпни цени: преодоляване на пречките с приоритет за най-уязвимите

Социалните жилища обикновено са жилища под наем, притежавани и управлявани от държавата или от организации с нестопанска цел, с цел осигуряване на достъпни жилища. Доставчиците на социални жилища също така обикновено притежават много на брой жилища. Те могат да бъдат по-склонни да подобрят условията за наемателите, тъй като не се ръководят основно от печалбата, за разлика от огромното мнозинство от частни лица или корпоративни инвеститори, които отдават имотите си под наем в частния сектор.

Анализът на Housing Europe, Европейската федерация на обществените, кооперативните и социалните жилища, показва, че делът на социалните жилища варира от липса на социален жилищен сектор за отдаване под наем в Гърция до 29% от общия жилищен фонд в Нидерландия²⁵.

В сектора на социалните жилища се наблюдава мащабно движение за обновяване. Жилищните асоциации с ограничена печалба в Австрия например вече са обновили 96% от жилищата, построени преди 1980 г. В Чехия, жилищните кооперации са обновили 80% от панелните блокове. Доставчиците на социални жилища и жилища на достъпни цени участват в примерни проекти и инициативи, които проправят

пътя към достъпни и висококачествени жилища^{26,27,28,29}.

Доставчиците на социални жилища обикновено работят с обитателите, като им предлагат съвети и напътствия относно използването на енергия и осигуряват помощ за достъп до налични субсидии и услуги за финансово приобщаване. По време на енергийната криза доставчиците на социални жилища в Дания, Финландия и Швеция не индексираха наемите по обичайния начин; жилищните кооперации в Италия създадоха фондове за солидарност, за да подкрепят онези, които не можеха да се справят с нарастващите сметки за енергия³⁰.

Големият сграден фонд на доставчиците на социални жилища и тяхната социална мисия поставят сектора на социалните жилища в идеална позиция за ръководене на прехода към достъпни, висококачествени жилища под наем, които се ползват от възобновяеми отоплителни системи в цяла Европа.

Агенции за социално отдаване под наем

Схемите на социалните агенции за отдаване под наем са форма на публично или нестопанско социално посредничество между наемодателите и наемателите с ниски доходи. Те предоставят гаранции на частни наемодатели в замяна на отдаване, на по-ниска цена, на имотите им под наем на уязвими домакинства. Това спомага за разширяване на предлагането на жилища на достъпни цени.

Имотите, управлявани от агенции за социално отдаване под наем, помагат за идентифицирането на уязвими наематели.

²⁵ [Housing Europe. State of Housing 2023. 2023.](#)

²⁶ [Housing Solutions Platform. 50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. Toits d'Abord: A Lasting Commitment for Integration Through Housing. 2019.](#)

²⁷ [Housing Solutions Platform. 50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. Helping the Most Vulnerable Owner-Occupants of Unhealthy Dwellings Renovate their Home. 2019.](#)

²⁸ [Housing Solutions Platform. 2019. 50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. Bilbao-Bolueta: High-Standard, Low-Energy Housing. 2019.](#)

²⁹ [Housing Solutions Platform. 2019. 50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. ASTER: Access to Sustainability Through Energy-Effective Retrofit. 2019.](#)

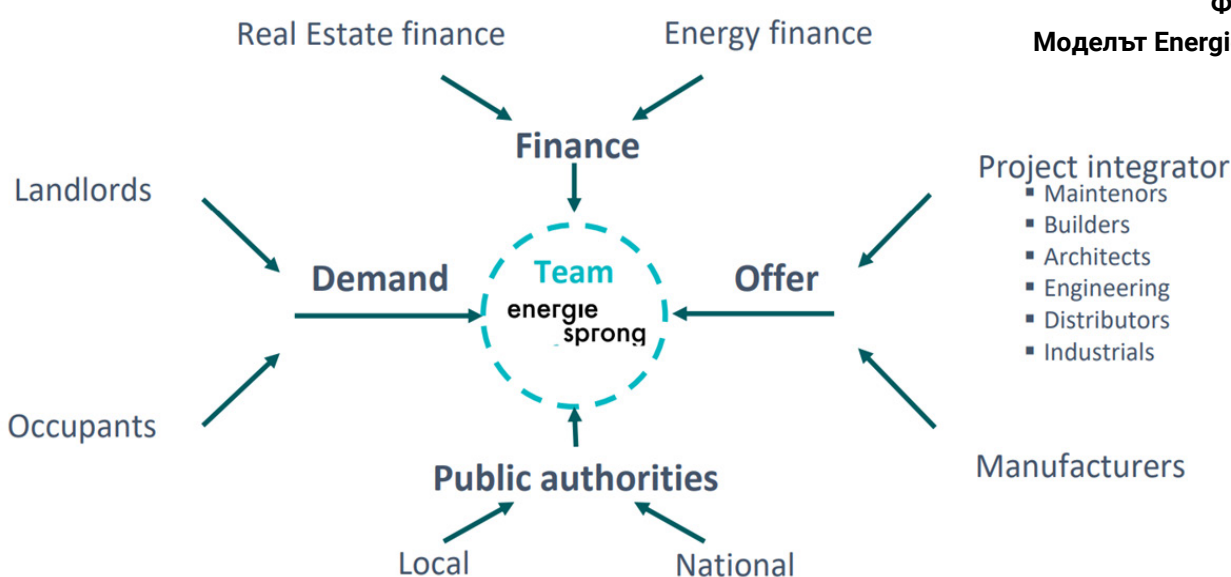
³⁰ [Housing Europe. State of Housing 2023. 2023.](#)

Във Фландрия наемодателите са изключени от субсидиите и субсидираните заеми, с изключение на онези, които отдават под наем къща или апартамент, чрез социална агенция за отдаване под наем за минимален период от девет години, които имат право на най-високите субсидии - наравно с тези, които се дават на уязвимите собственици на жилища - независимо от техния доход³¹. По този начин се насърчават, както достъпните жилища, така и реновирането, което включва и мерки за отопление.

Пазарни обединения

Съществуват някои успешни примери в публичната, кооперативната и социалната сфера в жилищния сектор за засилване на търсенето на сградно обновяване от страна на гражданите, с приоритет на най-уязвимите.

Опитът на EnergieSprong³² свидетелства за значението на социалните жилища за развитието на мащабен пазар за дълбоко сградно обновяване. Родената в Нидерландия концепция EnergieSprong има за цел да осигури нетно нулево енергийно



Фигура 3:
Моделът EnergieSprong

обновяване, което обикновено включва соларни инсталации за битова гореща вода, както и термopомпи, в допълнение към топлоизолацията. Участието на финансовите институции прави модернизацията финансово осъществима, и се изплаща благодарение на икономии на енергия и на предвидения бюджет за планирана поддръжка и ремонтна дейност в продължение на 30 години. "Екипите за развитие на пазара" на EnergieSprong се намират по средата между различните участници в модернизацията (наемодатели, наематели, инсталатори, доставчици на услуги, финансови институции и обществени органи), за да гарантират най-добри резултати.

Подходът EnergieSprong е особено интересен по две причини: 1) дава приоритет на социалния жилищен сектор, като ефективно работи с най-уязвимите; 2) има за цел да ускори дълбокото сградно обновяване. Подходът се основава на идеята, че успехът на вълната на обновяване не може да се постигне само, чрез решаване на проблемите на търсенето, а трябва да се съсредоточи и върху преодоляване на пречките от страна на предлагането, като например липсата на квалифицирани работници и наличие на проблеми във веригата на доставки³³.

³¹ Flemish Energy Agency. Who can apply for My Renovation Premium?

³² EnergieSprong

³³ CAN-Europe. Embracing a renewable heating revolution in our buildings! Overcoming barriers and going beyond fossil-fuel heating. February 2023.

Чрез предоставяне на големи сегменти от жилища за дълбоко сградно обновяване и насърчаване на финансови и промишлени иновации (например, чрез готови сглобяеми изолационни модули), EnergieSprong цели да постигне “повече обем, повече обем и повече обем”³⁴, което може да помогне за изграждането на индустрия за задълбочено обновяване, като същевременно се даде приоритет на най-уязвимите.

Във Франция например EnergieSprong работи с доставчика на социални жилища Est Métropole Habitat в град Во-ан-Велин за обновяването на 988 жилища, разположени

в 9 сгради, построени през 70-те години на миналия век. Обновяването, при което 42% от фасадата е сглобяема, направи възможно обновяването на почти 1000 жилища само за 19 месеца^{35,36}.

Засилването на търсенето не се ограничава само до сектора на социалните жилища. Съществуват възможности за създаване на икономии от мащаба, чрез създаване на финансови механизми, които обединяват търсенето в различни региони, например частни жилища под наем за студенти в университетските градове или в държавните училища.

³⁴ Personal communication with EnergieSprong’s Head of Innovation

³⁵ EnergieSprong France. *Rénovation de 988 logements collectifs - Vaulx-en-Velin.*

³⁶ E3G. *Incentivising energy efficiency improvements for UK private renters: Autumn Budget briefing.* 19 July 2023

3. Запълване на пропуските: разработване на индивидуални инструменти за наемния сектор

В допълнение към мерките, които спомагат за пренасочване на пазарите към отопление с възобновяеми източници, някои инструменти могат да помогнат конкретно за сектора на наемите. Ще бъде необходимо внимателно да се комбинират задължения/ограничения и финансови стимули, за да се постигне двойната цел за насърчаване на дълбокото сградно обновяване, включително интегрирането на отопление посредством ВЕИ, като същевременно се защитят най-уязвимите домакинства. За да се гарантира, че наемодателите могат да изпълняват такива задължения, може да е необходима финансова подкрепа. За справка по темата: раздел 1 на настоящия доклад: "Надграждане върху наличното". В допълнение, защитата на наемателите трябва да бъде гарантирана, за да се осигурят достъпни жилища за всички наематели и да се избегнат премествания и джентрификация.

Регламенти

Минимални стандарти за енергийна ефективност (MEPS) и социални гаранции на практика.

Съгласно преработената EPBD (2023), MEPS са изисквания, които задължават съществуващите сгради на дадена територия да отговарят на определен стандарт за експлоатационни характеристики, или да допринасят за колективно увеличаване на средните нива на енергийна ефективност до определен етап. Сградното обновяване може да бъде предизвикано от естествени задвижващи

механизми (като нов договор за наем или продажба на имота) или да бъде част от по-широка програма за обновяване. Изискването може да се отнася за всички сгради или за определени сегменти на сградата³⁷. Ако са добре проектирани, MEPS имат огромен потенциал да подкрепят отоплението с възобновяеми източници в сектора на наемите и да помогнат на най-уязвимите.

Независимо от това какъв ще бъде крайният дизайн на националните MEPS и националните стратегии за обновяване за постигане на целите на сградното обновяване, ясните изисквания за наблюдение на техните социални въздействия, включването на социални гаранции³⁸ и мерки за предотвратяване/смекчаване на евентуални отрицателни въздействия ще бъдат от решаващо значение, след началото на фазата на изпълнение.

В ЕС съществуват няколко примера за MEPS, а няколко държави вече са преодолели разликата между нормативната уредба и социалното измерение, като са въвели социални гаранции, като например:

Във Франция беше въведена забрана за отдаване под наем на сградите с най-лоши показатели (WPB). Предвидена е за старт през 2025 г. за сградите от енергиен клас G и постепенно разширяваща се до тези от клас E до 2034 г.³⁹ Ако мярката се прилага правилно, тя ще стимулира наемодателите да търсят отопление от възобновяеми източници, за да подобрят енергийния клас на имота си. Тъй като повечето енергийно бедни живеят в сгради с най-лоши показатели, това би трябвало да помогне за подобряване на условията им на живот и за намаляване на сметките за енергия. Въпреки това, ако наемодателят

³⁷ BPIE. *Minimum Standards Maximum Impact: How to Design Fair and Effective Minimum Energy Performance Standards for Buildings in Europe. 2023.*

³⁸ CAN Europe. *Social Safeguards are the Cornerstone of a Bold and Fair Buildings Directive. November 2023.*

³⁹ French Ministry of Environment. *Loi Climat et Résilience.*

не извърши необходимите дейности, то наемателят може да предприеме правни действия, за да го принуди. Задължението за извършване на работата, разпоредена от съдията, може да бъде придружено от глоба и/или обезщетение за вреди. Отново, силата на информацията⁴⁰ и гаранциите, че наемателят има достатъчно правна подкрепа и подпомагане, са от значение за постигане на желанния ефект от мярката.

Във Фландрия съществува задължение за ремонт при прехвърляне на собствеността. Новите собственици разполагат с пет години, за да приведат сградата си в съответствие с минималния стандарт за енергийни характеристики (MEPS) от 400 kWh/m²/година. От 2028 г. нивото на MEPS се повишава до 300 kWh/m²/година, а нови прагове се предвиждат през 2035, 2040, 2045 и 2050 г., когато всички сгради трябва да достигнат клас А⁴¹. Националната банка на Белгия заяви, че има нарастваща ценова разлика между жилищата с най-лоши показатели и енергийно ефективните жилища⁴². Според икономисти от националната банка и от частната банка КВС купувачите на неефективни жилища ще отчитат разходите за изолация, когато правят оферта, което ще доведе до намаляване на цената на жилищата с най-лоши показатели⁴³. С други думи, MEPS позволява на новите собственици да придобият жилище и да си позволят разходите за ремонтни дейности. Някои заинтересовани страни сега се застъпват за включването на задължение за чисто отопление, което вероятно би намалило цената на сградите, които са зависими от изкопаеми горива за отопление.

Финансови предпазни мерки

Необходими са финансови гаранции, за да се предпазят уязвимите наематели от по-

високите разходи за жилище, които могат да последват обновяването на жилището от наемодателите. Нужно е да се осигури възможност на всеки желаещ да наеме жилище, да го стори.

Тавани за увеличение на наемите

В Германия например, съществуващото законодателство позволява на наемодателите да прехвърлят разходите за обновяване до 8% годишно след ремонтни дейности, независимо дали става въпрос за енергийно обновяване или не⁴⁴. Това увеличава финансовия стрес в и без това натоварения бюджет на по-малко заможните наематели. Настоящата управляваща коалиция обяви в коалиционното си споразумение от 2021 г., че ще промени закона, за да предвиди модел на "неутралност на разходите", според който увеличението на наема след ремонт да бъде поне равно на спестените разходи за енергия за наемателите, но това все още не се е случило⁴⁵. Според групите на наемателите такъв модел на неутралност на разходите след обновяването трябва да бъде "минимално изискване в цялото енергийно законодателство"⁴⁶.

Съществуват и други начини за въвеждане на таван за увеличение на наемите. Във френския пример с MEPS от по-горе, на собственици на имоти на сгради с клас G и F, от 2023 г. им е забранено да увеличават наема между два последователни наемателя, без да предприемат енергийно обновяване⁴⁷.

Във Фландрия пък, регионалното правителство въведе подобна мярка за "спиране на индексацията на наемите" за сградите с най-лоши показатели в отговор на енергийната криза. Мярката не само

⁴⁰ See the section Information is power.

⁴¹ Flanders Energy Agency. *Renovation Obligation for Residential Buildings*.

⁴² National Bank of Belgium. *The impact of changes in housing characteristics and preferences on Belgian house prices*. April 2022.

⁴³ Knack Magazine. *House prices are gradually falling: is something quietly changing in our real estate market?* 1 April 2023.

⁴⁴ (German) Civil Code (BGB). § 559 Rent increase after modernization measures.

⁴⁵ DUH. *Paths to socially acceptable building renovation*.

⁴⁶ International Union of Tenants. *IUT Priorities for the European Parliament (2024-2029)*. 2023.

⁴⁷ French Ministry of Environment. *Loi Climat et Résilience*.

защитава наемателите от повишаването на разходите за живот, но също така доведе до увеличаване на броя на ремонтите, според Фламандската платформа за наеми⁴⁸. За съжаление фламандското правителство реши да прекрати мярката⁴⁹.

Публична подкрепа... с уговорки

Правителствата могат също така да изискват наемите да не се увеличават, дори в случай на обновяване. Във Франция схемата "Denormandie"⁵⁰ предвижда данъчни облекчения за собственици, които купуват и ремонтират празно жилище, което след това отдават под наем за дълъг период от време (шест, девет или дванадесет години) на определена

максимална пределна цена на квадратен метър. Обновяването трябва да достигне поне 20% подобрене на ефективността (30% за къщи), чрез прилагане на набор от мерки: изолация на стени, кухни и прозорци; подмяна на котел и система за топла вода. За да се насърчи допълнително отоплението с възобновяеми енергийни източници, схемата може да повиши прага от 20% в подобрения на ефективността, което косвено ще насърчи инсталирането на отоплителни системи с възобновяеми енергийни източници. Може, също така, да се изисква подмяна на котлите и системите за отопление с вода, с алтернативни източници на възобновяемо отопление.

⁴⁸ [Flemish Rent Platform. Plea for structural blocking of rental price indexation for energy-consuming rental properties. 29 August 2023.](#)

⁴⁹ [Angelos Koutsis. Rent indexation stop: A renovation catalyst? 24 November 2023.](#)

⁵⁰ [French Ministry of Economy. Rénovation d'un logement ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt « Denormandie »](#)

4. Информацията е сила: предоставяне на подходяща, навременна информация и възможности за участие

Нищо от горното няма да се случи без информация, образование и участие на всички заинтересовани страни.

Сертификати за енергийни характеристики

Сертификатите за енергийни характеристики (EPC) са в основата на няколко нормативни акта. Те се използват за определяне на праговете за ефективност на MEPS (напр. минимален клас „E“, за да може да се отдава жилище под наем) и се използват за определяне на прагове за финансова помощ (например, ремонтите трябва да достигнат минимален енергиен клас, например клас „A“, за да получат финансова помощ). Тъй като в методологията на EPC се вземат предвид отоплителните системи, те спомагат за насърчаване на отоплението с възобновяеми източници. Освен това, те осигуряват ценен общ език за обсъждане на енергията от страна на наемодателите и наемателите. Държавите членки и Европейската комисия трябва да подкрепят навлизането на EPC, тъй като те не са широко разпространени в ЕС, особено в контекста на сградите с най-лоши показатели, за които наличието на EPC би било особено полезно.

Обслужване на едно гише

Преработената Директива на ЕС за енергийната ефективност⁵¹ задължава държавите членки да създадат специализирани центрове за обслужване на едно гише или подобни механизми за предоставяне на технически,

административни и финансови съвети за енергийна ефективност, като например енергийни одити на домакинствата, енергийно обновяване на сгради, информация за подмяната на стари и неефективни отоплителни системи със съвременни и по-ефективни. Съгласно директивата тези съоръжения трябва да “предоставят цялостна подкрепа на всички домакинства, като се обръща специално внимание на домакинствата, засегнати от енергийна бедност, и на сградите с най-лоши характеристики [...] да предоставят подкрепа, обхващаща различните етапи на проекта за модернизация, включително за улесняване на прилагането на MEPS, когато такъв стандарт е предвиден в законодателен акт на Европейския съюз”.

Приносът на единните информационни центрове може да бъде много важен за наемодателите и наемателите, тъй като те биха могли да получат надеждна и достъпна информация за подобренията на енергийната ефективност, включително за налична подкрепа, съществуващи разпоредби и т.н. Наемодателите биха могли да бъдат информирани за увеличаването на стойността на обновените имоти⁵², които разчитат на отоплителни системи с възобновяеми източници⁵³. От съществено значение е и достъпът до информация за право на жилище и правата на наемателите срещу нарастващите цени на наемите. От ключово значение е държавите членки да създадат мрежи от национални, регионални и местни центрове за обслужване на едно гише⁵⁴, които да предоставят безплатна и независима информация, отчитаща различните нужди на собственика обитател, наемодателя или наемателя. Европейската комисия трябва да подкрепя, наблюдава, оценява и налага тяхното създаване.

⁵¹ European Union. Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (recast) (Text with EEA relevance). 13 September 2023.

⁵² A study on the impact of energy performance certificates (2014), based on an analysis of residential markets in Europe, found that higher energy savings resulted in substantially higher sale or rental prices on average.

⁵³ Xingchi Shen, Pengfei Liu, Yueming (Lucy) Qiu, Anand Patwardhan & Parth Vaishnav . Nature energy. Estimation of change in house sales prices in the United States after heat pump adoption. 19 October 2020.

⁵⁴ CAN-Europe. Embracing a renewable heating revolution in our buildings! Overcoming barriers and going beyond fossil-fuel heating. February 2023.

Информационни кампании и процеси на участие

Разгръщането на отоплението с възобновяеми източници работи най-добре, когато правителствата дават приоритет на информираността и образованието на потребителите, за да подобрят и усъвършенстват тяхното разбиране и нагласите им за преминаване на техните домове към технологии за отопление с възобновяеми източници⁵⁵.

Съществуващото законодателство на ЕС вече включва ясна информация и изисквания за участие. EED изисква от държавите-членки да “предприемат подходящи мерки за подкрепа на многостранния диалог между съответните партньори”, включително организации на собственици и наематели така, че те да могат да предложат “мерки, стимули и насоки, свързани с разпределението на поощренията между собствениците и наемателите”⁵⁶.

Директивата също така изисква от държавите членки да “създадат мрежа от експерти от различни сектори”, която да “предлага съвети, наред с останалото, методи и мерки за осигуряване на финансова достъпност на разходите за живот, насърчаване на неутралността на разходите за жилище, или начини да се гарантира, че публичното финансиране, инвестирано в мерки за подобряване на енергийната ефективност, е от полза както за собствениците, така и за наемателите на сгради и сградни единици, по-специално по отношение на хората, засегнати от енергийна бедност, уязвимите клиенти, хората в домакинства с ниски доходи и, когато е приложимо, хората, живеещи в социални жилища.” Отново, държавите членки трябва да се отнасят сериозно към изпълнението на тези изисквания, а Европейската комисия трябва да следи, оценява и налага това изпълнение.

Интелигентните измервателни уреди и други инструменти за комуникация също могат да помогнат на наемателите да разберат и да предприемат действия по отношение на потреблението на енергия преди сметката да пристигне, когато вече е твърде късно. В Испания ECOCODES е инициатор на проект за насърчаване на ефективното потребление на енергия и контрол на разходите на семействата, особено на най-уязвимите, чрез система за предплащане на електроенергия с помощта на интелигентни измервателни уреди, при която на участниците се изпращат ежеседмични текстови съобщения, за да ги информират за потреблението им⁵⁷.

Проекти, ръководени от гражданите

Общностни проекти за отопление и охлаждане (ОПОО) са системи за топлинна енергия, които са собственост на участващите в тях граждани, както и всички други участващи членове, като общини или МСП. Тези проекти за отопление и охлаждане често са едни от най-евтините и трайни решения за отопление и охлаждане, тъй като се фокусират върху социалните и екологичните ползи, като например осигуряване на нужните нива на топлинен комфорт, а не единствено върху печалбата. Това позволява на енергийните общности да бъдат приобщаващи към домакинствата с ниски доходи, които често не разполагат с ресурси, за да преминат към отопление и охлаждане от възобновяеми източници. Общностите имат демократична собственост, осигуряват стойност за членовете си и общността и са с нестопанска цел. Тези проекти, които са собственост на гражданите, обаче често се сблъскват с пречки. Това важи особено за нововъзникващите енергийни сдружения, които често не разполагат с административен и финансов капацитет за осъществяване на проекти за отопление и охлаждане с ВЕИ, а те често са сложни и капиталоемки.

⁵⁵ [Loves, R., Gibb, D., Rosenow, J., Thomas, S., Malinowski, M., Ross, A. & Graham, P. A policy toolkit for global mass heat pump deployment. November 2022.](#)

⁵⁶ [European Union. Directive \(EU\) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation \(EU\) 2023/955 \(recast\) \(Text with EEA relevance\). 13 September 2023.](#)

⁵⁷ [Ecodes. Familias de Calatayud experimentan por primera vez en España el prepago de electricidad.](#)

През 2009 г. в Нидерландия ThermoBello⁵⁸ разработи проект за нискотемпературно централно отопление. Те използват топлинната енергия от басейн за питейна вода, като я охлаждат с термopомпа, за да осигурят отопление на над 200 жилища, две училища и две административни сгради.

Също така в Холандия, жилищният район на Дуинвайк в Холандия използва слънчеви топлинни колектори⁵⁹ и съхранение, за да подпомогне постепенното премахване на изкопаемия газ в своята общност. В проекта участват граждани, общини и една фондация.

В Белгия EcoPower⁶⁰ оползотворява топлината от намираща се наблизо компания за производство на рентгенови филми и до 2026 г. ще снабдява с нея 340 жилища, четири МСП и компанията за рентгенови филми. По подобен начин Beauvent⁶¹ изгражда топлофикационна мрежа, използваща геотермална енергия в комбинация с термopомпа. Този проект ще осигури отопление и охлаждане, собственост на гражданите, на център по психиатрия и психотерапия, в комбинация с отопление и охлаждане на исторически сгради.

⁵⁸ [Thermo Bello](#)

⁵⁹ Solar thermal energy installation is the most economic H&C solution, and the one perceived as having the lowest risk: [European Commission. Overview of Heating and Cooling: Perceptions, markets and regulatory frameworks for decarbonisation. August 2022.](#)

⁶⁰ [Ecopower](#)

⁶¹ [Beauvent](#)

Заклучения

Целта на този обзор е да покаже, че въпреки дилемата “наемодател-наемател” е възможно отоплението с възобновяеми енергийни източници да бъде достъпно и на приемлива цена в сектора на наемите. Въпреки че ще са необходими специфични инструменти, пригодени за сектора, значителна част от решението включва увеличаване на съществуващите усилия, придружени от социални гаранции. Това включва прилагане на политики, финансови стимули и инструменти за планиране, които насърчават отоплението с възобновяеми източници за всички собственици на имоти.

Насърчаването на декарбонизирани социални жилища също е от решаващо значение, както и обединяването на пазара за сградно обновяване на социални жилища и други сегменти, за да се осигури достъпен и декарбонизиран жилищен фонд.

Също толкова важно е предоставянето на информация за улесняване на общественото участие в енергийния преход. Акцентът е върху това как декарбонизацията на сградите и отоплението може да насърчи социалната справедливост, като създава енергийно по-ефективни домове, спестява енергия и пари, и същевременно защитава правото на комфортна и здравословна жизнена среда за всички.

В съответствие с описаното в настоящия обзор, институциите на ЕС, както и националните, регионалните и местните правителства, следва да се придържат към изброените основни препоръки, за да направят отоплението с възобновяеми източници достъпно и на приемлива цена за всички, включително за сектора на наемите, като същевременно преодолеят пазарните бариери:

Разпознаване на дилемата “наемодател-наемател”:

Да се признае ситуацията на разделение на стимулите, известна като дилема “наемодател-наемател”, при която наемателите имат малък контрол върху отоплителните инсталации в жилищата си, а наемодателите често не разполагат със стимули и подкрепа за инвестиране в отоплителни системи с възобновяеми източници.

Приоритизиране на доставчиците на социални жилища:

Признаване на доставчиците на социални жилища и агенциите за отдаване под наем, като ключови участници за преминаване към отопление с възобновяеми източници. Насърчаване на организациите играещи решаваща роля в осигуряването на достъпни и качествени жилища с решения за отопление с възобновяеми източници, особено за най-уязвимите групи от населението.

Увеличаване на усилията за целия сграден фонд:

Продължаване на усилията в подкрепа на отоплението с възобновяеми енергийни източници за целия сграден фонд (напр. минимални стандарти за енергийни характеристики, постепенно премахване на котлите на изкопаеми горива), дори и да не са насочени конкретно към сектора на наемите. Този подход създава по-широк пазар за отопление с възобновяеми източници, намалява разходите, чрез икономии от мащаба и подобрява инвестиционните решения за всички собственици на сгради, включително и наемодателите.

Разширяване на пазарите, чрез иновации:

Обобщаването на търсене на енергийна модернизация (включително решения за отопление с възобновяеми източници) в сектора на социалните жилища ще допринесе за увеличаване на броя на хората, които се възползват от тях. Този

подход е насочен към преодоляване на пречките, свързани с предлагането, като например липсата на квалифицирани работници и проблеми по веригата на доставки, като същевременно се дава приоритет на уязвимите групи от населението.

Приспособяване на съществуващите политически инструменти за наемния сектор:

Усъвършенстване на съществуващите инструменти на политиката за отопление с възобновяеми енергийни източници, за да станат по-подходящи за сектор наеми. Разработване на нови мерки, съобразени с конкретните предизвикателства, пред които са изправени наемодателите и наемателите, като същевременно се гарантира наличието на социални гаранции за защита на наемателите.

Овластяване и активизиране на местните общности:

Улесняване на достъпа до информация за съществуващите инструменти (напр. сертификати за енергийни характеристики) и предоставяне на независими насоки (обслужване на едно гише) както на наемодателите, така и на наемателите. Повишаване на осведомеността за ползите от отоплението с възобновяеми източници, намаляване на административната тежест и осигуряване на информирано вземане на решения. Проектите за общностно отопление и охлаждане са част от решението, като демонстрират демократична собственост и подход с нестопанска цел за предлагане на икономически ефективни топлинни решения на общностите.

ИЗТОЧНИЦИ

1. Eurostat. **House or flat – owning or renting**. Last visited 20 December 2023.
ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html
2. L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique. **La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique**. 2023.
<https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2023/03/RS8-Propriete-logements-1.pdf>
3. Statista. **Share of rental and owner-occupied apartments in selected cities in Germany in 2019**. Last visited 18 January 2024.
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1245932/umfrage/anteil-der-miet-und-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten/>
4. European Commission. **Commission Recommendation (EU) 2023/2407 of 20 October 2023 on energy poverty**. 20 October 2023.
https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202302407
5. Richard Waldron. **Experiencing housing precarity in the private rental sector during the covid-19 pandemic: the case of Ireland**. 1 February 2022.
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2022.2032613>
6. Eurostat. **House or flat – owning or renting**. Last visited 20 December 2023.
ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html
7. Statista. **Share of rental and owner-occupied apartments in selected cities in Germany in 2019**. Last visited 18 January 2024.
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1245932/umfrage/anteil-der-miet-und-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten/>
8. European Union. **Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (recast) (Text with EEA relevance)**. 13 September 2023.
https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AJOL_2023_231_R_0001&qid=1695186598766
9. European Commission. **Commission Recommendation (EU) 2023/2407 of 20 October 2023 on energy poverty**. 20 October 2023.
https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202302407
10. Housing Europe. **State of Housing 2023**. 2023.
https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf
11. The New York Times. 'The Social Contract Has Been Completely Ruptured': Ireland's Housing Crisis. 15 January 2024.
https://www.nytimes.com/2024/01/15/world/europe/ireland-housing-crisis.html?te=1&nl=morning-briefing%3A-europe-edition&emc=edit_mbe_20240116
12. Ecodes. **No Home without Energy**. Last visited 29 January 2024.
<https://ecodes.org/hacemos/energia-y-personas/cultura-energetica-y-pobreza-energetica/ni-un-hogar-sin-energia>

13. Spanish Ministry of Environment. **ACTUALIZACIÓN DE INDICADORES DE LA ESTRATEGIA NACIONAL CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA.** December 2022.
https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/actualizaciondelosindicadoresde laestrategianacionalcontralapobrezaenergetica-2022_tcm30-549718.pdf
14. King Baudouin Foundation. **Baromètre de la Précarité Énergétique.** 23 April 2023.
<https://kbs-frb.be/fr/barometre-de-la-precarite-energetique>
15. CAN-Europe. **Embracing a renewable heating revolution in our buildings! Overcoming barriers and going beyond fossil-fuel heating.** February 2023.
https://caneurope.org/content/uploads/2023/02/202302_Final-version_CAN-Europe-briefing-on-barriers-for-renewable-heating-solutions_layout-2.pdf
16. CAN Europe. **CAN Europe's reaction Final Energy Performance of Buildings (EPBD) Trilogue.** 8 December 2023.
<https://caneurope.org/final-epbd-trilogue/>
17. Jan Rosenow, Samuel Thomas, Duncan Gibb, Ruben Baetens, Andries De Brouwer, Jan Cornillie. **Levelling the playing field: Aligning heating energy taxes and levies in Europe with climate goals.** 12 July 2022.
<https://www.raponline.org/knowledge-center/aligning-heating-energy-taxes-levies-europe-climate-goals/>
18. Lowes, R., Gibb, D., Rosenow, J., Thomas, S., Malinowski, M., Ross, A. & Graham, P. **A policy toolkit for global mass heat pump deployment.** November 2022.
https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/rap_heat_pump_toolkit_0.pdf
https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/rap_heat_pump_toolkit_0.pdf
19. Government of the United Kingdom. **Energy saving materials and heating equipment (VAT Notice 708/6).** Last visited 20 December 2023.
<https://www.gov.uk/guidance/vat-on-energy-saving-materials-and-heatingequipment-notice-7086>
20. French Ministry of Economy. **AI-JE DROIT POUR MA TAXE FONCIÈRE À L'EXONÉRATION EN FAVEUR DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ?** Last visited 20 December 2023.
<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/ai-je-droit-pour-ma-taxe-fonciere-lexoneration-en-faveur-des-economies>
21. Flemish Energy Agency. **Reduction of property tax for major energy renovation.** Last visited 20 December 2023.
<https://www.vlaanderen.be/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-ingrijpende-energetische-renovatie>
22. Pieterse, R., LCP Delta. **Defining heat as a service.** 10 July 2019.
<https://www.delta-ee.com/blog/defining-heat-as-a-service/>
23. CAN Europe. **Social Safeguards are the Cornerstone of a Bold and Fair Buildings Directive.** November 2023.
https://caneurope.org/content/uploads/2023/11/06.11.23-CAN-Europe_-EPBD-Social-Safeguards-2.pdf
25. Housing Europe. **State of Housing 2023.** 2023.
https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf

26. Housing Solutions Platform. **50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. Toits d'Abord: A Lasting Commitment for Integration Through Housing.** 2019.
<https://99536665-f232-4d42-aa6c-b165414b34b8.filesusr.com/ugd/bcd9b3a65c4a5b4a6443619a0edda6edfd198e.pdf#page=38>
27. Housing Solutions Platform. **50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. Helping the Most Vulnerable Owner-Occupants of Unhealthy Dwellings Renovate their Home.** 2019.
<https://99536665-f232-4d42-aa6c-b165414b34b8.filesusr.com/ugd/bcd9b3a65c4a5b4a6443619a0edda6edfd198e.pdf#page=106>
28. Housing Solutions Platform, 2019. **50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. Bilbao-Bolueta: High-Standard, Low-Energy Housing.** 2019.
<https://99536665-f232-4d42-aa6c-b165414b34b8.filesusr.com/ugd/bcd9b3a65c4a5b4a6443619a0edda6edfd198e.pdf#page=56>
29. Housing Solutions Platform, 2019. **50 Out-of-the-Box Solutions to Homelessness & Housing Exclusion. ASTER: Access to Sustainability Through Energy-Effective Retrofit.** 2019.
<https://99536665-f232-4d42-aa6c-b165414b34b8.filesusr.com/ugd/bcd9b3a65c4a5b4a6443619a0edda6edfd198e.pdf#page=104>
30. Housing Europe. **State of Housing 2023.** 2023.
https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf
31. Flemish Energy Agency. **Who can apply for My Renovation Premium?** Last visited 18 December 2023.
<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatatie/mijn-verbouwpremie/wie-kan-mijn-verbouwpremie-aanvragen>
32. **EnergieSprong.** Last visited 20 December 2023.
<https://energiesprong.org/about/>
33. CAN-Europe. **Embracing a renewable heating revolution in our buildings! Overcoming barriers and going beyond fossil-fuel heating.** February 2023.
https://caneurope.org/content/uploads/2023/02/202302_Final-version_CAN-Europe-briefing-on-barriers-for-renewable-heating-solutions_layout-2.pdf
35. EnergieSprong France. **Rénovation de 988 logements collectifs - Vaulx-en-Velin.** Last visited 22 January 2024.
<https://www.energiesprong.fr/projet/les-noirettes-renovation-988-logements-collectifs-vaulx-en-velin/>
36. E3G. **Incentivising energy efficiency improvements for UK private renters: Autumn Budget briefing.** 19 July 2023.
<https://www.e3g.org/publications/incentivising-energy-efficiency-improvements-for-private-renters-autumn-budget-briefing/>
37. BPIE. **MINIMUM STANDARDS MAXIMUM IMPACT HOW TO DESIGN FAIR AND EFFECTIVE MINIMUM ENERGY PERFORMANCE STANDARDS FOR BUILDINGS IN EUROPE.** 2023.
https://managenergy.ec.europa.eu/system/files/2023-06/Minimum-standards-maximum-impact_Final.pdf
38. CAN Europe. **Social Safeguards are the Cornerstone of a Bold and Fair Buildings Directive.** November 2023.
https://caneurope.org/content/uploads/2023/11/06.11.23-CAN-Europe_-_EPBD-Social-Safeguards-2.pdf

39. French Ministry of Environment. **Loi Climat et Résilience**. Last visited 20 December 2023
<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience>
41. Flanders Energy Agency. **Renovation Obligation for Residential Buildings**. Last visited 18 January 2024
<https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>
42. National Bank of Belgium. **The impact of changes in housing characteristics and preferences on Belgian house prices**. April 2022.
<https://www.nbb.be/nl/artikels/de-impact-van-veranderingen-woningkenmerken-en-voorkeuren-op-de-belgische-woningprijzen>
43. Knack Magazine. **House prices are gradually falling: is something quietly changing in our real estate market?** 1 April 2023.
<https://www.knack.be/nieuws/belgie/woningprijzen-dalen-mondjesmaat/>
44. (German) Civil Code (BGB). **§ 559 Rent increase after modernization measures**. Last visited 20 December 2023.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_559.html
45. DUH. **Paths to socially acceptable building renovation**. Last visited 19/12/2023
<https://www.duh.de/themen/energie-klima/klimaschutz-in-gebaeuden/energieeffizienz/mietklima/>
46. International Union of Tenants. **IUT Priorities for the European Parliament (2024-2029)**. 2023.
https://mieterbund.de/app/uploads/2023/11/IUT_Priorities_for_the_European_Parliament_2024-2029_Final_Version_IUT_Board_.pdf
47. French Ministry of Environment. **Loi Climat et Résilience**. Last visited 20 December 2023
<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience>
48. Flemish Rent Platform. **Plea for structural blocking of rental price indexation for energy-consuming rental properties**. 29 August 2023.
<https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/pleidooi-voor-structurele-blokkering-huurprijsindexering-voor-energieverslindende-huurwoningen/https://huurdersplatform.be/vhp/>
49. Angelos Koutsis. **Rent indexation stop: A renovation catalyst?** 24 November 2023.
<https://buildbetterlives.eu/2023/11/24/rent-indexation-stop-a-renovation-catalyst/>
50. French Ministry of Economy. **Rénovation d'un logement ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt « Denormandie »**. Last visited 20 December 2023
<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie#>
51. European Union. **Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (recast) (Text with EEA relevance)**. 13 September 2023.
https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AJOL_2023_231_R_0001&qid=1695186598766
52. European Commission, DG Energy. **Certificates and inspections**. Last visited 19 December 2023
[https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/certificates-and-inspections_en#:~:text=A%20study%20on%20the%20impact%20of%20energy%20performance%20certificates%20\(2014\)%2C%20based%20on%20an%20analysis%20of%20residential%20markets%20in%20Europe%2C%20found%20that%20higher%20energy%20savings%20resulted%20in%20substantially%20higher%20sale%20or%20rental%20prices%20on%20average.](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/certificates-and-inspections_en#:~:text=A%20study%20on%20the%20impact%20of%20energy%20performance%20certificates%20(2014)%2C%20based%20on%20an%20analysis%20of%20residential%20markets%20in%20Europe%2C%20found%20that%20higher%20energy%20savings%20resulted%20in%20substantially%20higher%20sale%20or%20rental%20prices%20on%20average.)

53. Xingchi Shen, Pengfei Liu, Yueming (Lucy) Qiu, Anand Patwardhan & Parth Vaishnav . Nature energy. **Estimation of change in house sales prices in the United States after heat pump adoption.** 19 October 2020.

https://www.nature.com/articles/s41560-020-00706-4?utm_medium=affiliate&utm_source=commission_junction&utm_campaign=CONR_PFO18_ECOM_GL_PHSS_ALWYS_DEEPLINK&utm_content=textlink&utm_term=PID100434080&CJEVENT=2e7602208a1f11ee836c89630a18ba72

54. CAN-Europe. **Embracing a renewable heating revolution in our buildings! Overcoming barriers and going beyond fossil-fuel heating.** February 2023.

https://caneurope.org/content/uploads/2023/02/202302_Final-version_CAN-Europe-briefing-on-barriers-for-renewable-heating-solutions_layout-2.pdf

55. Lowes, R., Gibb, D., Rosenow, J., Thomas, S., Malinowski, M., Ross, A. & Graham, P. **A policy toolkit for global mass heat pump deployment.** November 2022.

https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/rap_heat_pump_toolkit_0.pdfhttps://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/rap_heat_pump_toolkit_0.pdf

56. European Union. **Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (recast) (Text with EEA relevance).** 13 September 2023.

https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AJOL_2023_231_R_0001&qid=1695186598766

57. Ecodes. **Familias de Calatayud experimentan por primera vez en España el prepago de electricidad.** Last visited 22 January 2024.

<https://ecodes.org/hacemos/energia-y-personas/cultura-energetica-y-pobreza-energetica/reluce/familias-de-calatayud-experimentan-por-primera-vez-en-espana-el-prepago-de-electricidad>

58. **Thermo Bello.** Last visited 21 January 2024.

<https://www.thermobello.nl/>

59. European Commission. **Overview of Heating and Cooling: Perceptions, markets and regulatory frameworks for decarbonisation.** August 2022.

https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/418ef270-b7ee-11ed-8912-01aa75ed71a1/language-en?WT_mc_id=Searchresult&WT_ria_c=37085&WT_ria_f=3608&WT_ria_ev=search&WT_URL=https%3A//energy.ec.europa.eu/

60. **Ecopower.** Last visited 21 January 2024

<https://www.ecopower.be/>

61. **Beauvent.** Last visited 21 January 2024

<https://www.beuvent.be/warmte>