

Poznaj postulaty Forum Ekspertów Zrównoważonego Budownictwa

Warszawa, 18 września 2024 r. – Ważnym punktem Property Forum 2024 było trzecie już spotkanie Forum Ekspertów Zrównoważonego Budownictwa, w szeregach którego zasiada ponad 30 osób - szefowie firm deweloperskich, wykonawczych, producenci materiałów budowlanych i technologii czy architekci. Gościnnie udział w posiedzeniu FEZB wzięli Krzysztof Bolesła z Ministerstwa Klimatu i Środowiska, Ignacy Niemczycki z resortu Rozwoju i Technologii oraz Dorota Zawadzka-Stępnia, prezes NFOŚiGW. Członkowie Forum stworzyli listę kluczowych rekomendacji, które przyspieszą zieloną rewolucję w przemyśle budowlanym w Polsce. Przedstawiciele rządu oraz NFOŚiGW zadeklarowali chęć współpracy i kontynuowania dialogu.

Postulaty Forum Ekspertów Zrównoważonego Budownictwa:

PRIORYTETY

1. Powołanie międzyresortowego Komitetu ds. Zrównoważonego Budownictwa przy Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, bądź wyznaczenie jednego resortu w pełni odpowiedzialnego za ten temat.
2. Wprowadzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji, które nakażą bankom uzależnienie finansowania inwestycji od jej wpływu na środowisko i społeczeństwo oraz odporności na zmiany klimatu.
3. Wprowadzenie obowiązku liczenia i podawania śladu węglowego dla nowych budynków i budowli.
4. Określenie polityki rządu dotyczącej wytwarzania energii elektrycznej oraz energii cieplnej ze źródeł odnawialnych i systematyczne odchodzenie od stosowania węgla jako podstawowego źródła energii.
5. Obowiązkowe zielone przetargi publiczne: opcja redukcji CO2 jako punktowane kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty.
6. Stosowanie zasady pierwszeństwa efektywności energetycznej oraz modelu: dotacje za efekt i urynkowanie kwot dotacji, rozszerzając dostęp dla gospodarstw o wyższych dochodach.

7. Ograniczenie zjawiska rozlewania się miast poprzez m.in. obowiązek konstruowania planów miejscowych dla obrzeży miast, zapewniających arterie komunikacyjne z obowiązkową komunikacją zbiorową.

8. Wdrożenie systemu klas energetycznych budynków i oznaczeń ich efektywności energetycznej.

9. Stworzenie one stop shopów, w których każdy uzyska kompleksowe wsparcie: od podjęcia decyzji o renowacji budynku, przez wybór zakresu działań, doradztwo w zakresie możliwych sposobów finansowania inwestycji, wypełnienie wniosku o finansowanie, dobór wykonawców, kontrolę nad przebiegiem prac i na koniec rozliczenie dotacji.

10. Usprawnienie selektywnej rozbiórki budynków. Materiały rozbiórkowe z budynków powinny podlegać waloryzacji. Nie wszystkie muszą być klasyfikowane jako odpad. Wtedy podlegają ustawie o odpadach i nie ma możliwości zrealizowania założeń gospodarki cyrkularnej.

POSTULATY FORUM EKSPERTÓW ZRÓWNOWAŻONEGO BUDOWNICTWA - WERSJA SZCZEGÓŁOWA

- Powołanie międzyresortowego Komitetu ds. Zrównoważonego Budownictwa przy Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, bądź wyznaczenie jednego „adresu” w pełni odpowiedzialnego za ten temat. W tej chwili zagadnienia dotyczące budownictwa i mieszkalnictwa są rozproszone, zajmuje się nimi kilka ministerstw i innych podmiotów publicznych.

- Wprowadzenie instrumentów finansowych promujących rozwiązania niskoemisyjne. Może to być np. wprowadzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji, które nakażą bankom uzależnienie finansowania inwestycji od jej wpływu na środowisko i społeczeństwo oraz odporności na zmiany klimatu.

Opcjonalnym rozwiązaniem, który sprawi, że nikt nie będzie chciał kupować lub wynajmować złego budynku jest wymaganie od banków i regionalnych izb obrachunkowych uwzględnienia oceny trwałości inwestycji w bilansach. Wszystkie są audytowane, więc zawsze będą musiały się w nich pojawić takie kwestie, jak m.in.: wpływ budynku na środowisko i społeczeństwo, odporność na zmiany klimatyczne czy wzrost cen energii oraz potencjał na zeroemisyjność.

- Określenie polityki rządu dotyczącej wytwarzania energii elektrycznej oraz energii cieplnej ze źródeł odnawialnych i systematyczne odchodzenie od stosowania węgla jako podstawowego źródła energii.
- Wprowadzenie obowiązku liczenia i podawania śladu węglowego dla nowych budynków:

Proponowane mechanizmy:

- Wskazanie skali obiektu, od którego jest to oczekiwane. W pierwszej kolejności - w inwestycjach finansowanych ze środków publicznych: budynki, budowle np. o wartości robót budowlanych od 8 mln zł.
- Wprowadzenie do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nowego działu zrównoważonego budownictwa. Pozwoli to określić m.in.: metodykę liczenia śladu węglowego budynków, obowiązek przedstawiania deklaracji środowiskowych i recykling odpadów budowlanych.
- Wprowadzenie zmian w rozporządzeniu MRiT w sprawie formy i zakresu projektu budowlanego.
- Nowelizacja rozporządzenia w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego i wprowadzenie sposobu kalkulacji kosztów prac projektowych związanych z kalkulacją śladu węglowego.
- Zmiany w ustawie o wyrobach budowlanych nakazujące deklarowanie śladu węglowego lub LCA zgodnie z normą EN 15804-2022-03.
- Po uzyskaniu danych do liczenia śladu węglowego, czyli wyliczeniu EPD dla materiałów budowlanych, co jest kosztowne i wymaga czasu, potrzebna jest metodologia, według której będzie wiadomo, jak liczyć ślad węglowy, żeby był porównywalny. W następnej kolejności można określić procentowo progi zmian w zakresie śladu węglowego, jako zmiany istotne w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego. Intencją jest stworzenie instrumentu blokującego zmiany materiałów przez wykonawców na etapie budowy.
- Uwzględnianie śladu węglowego w projektach udostępnianych przez GUNB (openBIM).

- Wprowadzenie obowiązku uwzględniania śladu węglowego na świadectwach charakterystyki energetycznej dla nowych budynków.
- Wdrożenie systemu klas energetycznych budynków i oznaczeń ich efektywności energetycznej.
- Wdrożenie cyklicznego systemu kontroli zgodności wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP ze świadectwa charakterystyki energetycznej budynku z rzeczywistym jej zużyciem. Chodzi o weryfikację tego, jak naprawdę „pracuje budynek”, zwłaszcza że dokument zawiera też dane o udziale OZE w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową budynku.
- Wprowadzenie zachęt dla urzędzeń i materiałów posiadających deklaracje środowiskowe (EPD) w zamówieniach publicznych.
- Wprowadzenie zachęt do certyfikowania obiektów publicznych (budynków, budowli, czy zagospodarowania terenu) lub też obowiązku uzyskania jednego z polskich certyfikatów ekologicznych - Planet Friendly lub Zielony Dom przez każdą prywatną inwestycję o wartości ponad 10 mln zł netto.
- Wymaganie tworzenia dokumentacji z wykorzystaniem BIM-u jako standardu. Należy jednocześnie wskazać skalę, od której byłoby to obowiązkowe, np. od wartości robót budowlanych (8 mln zł).
- Wdrożenie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Europy 2010/31/UE w punkcie 21: „Sektor publiczny w każdym państwie członkowskim powinien odgrywać wiodącą rolę w zakresie efektywności energetycznej budynków, w związku z czym w planach krajowych należy wyznaczyć ambitniejsze cele dla budynków zajmowanych przez władze publiczne”. Dziś najgorsze są budynki zajmowane przez agendy rządowe i samorządowe.
- Stop dla termomodernizacji budynków nieposiadających systemu wentylacji mechanicznej bez równoczesnego jej zastosowania.
- Uwzględnienie w Prawie zamówień publicznych, w przetargach dotyczących wznoszenia budynków, kosztów ich eksploatacji przez 25-30 lat.

- Uruchomienie systemu monitorowania renowacji budynków, dzięki integracji i uzupełnieniu o parametry dotyczące efektywności energetycznej istniejących baz danych.
- Konsolidacja dotychczasowych programów i stworzenie jednego parasolowego narzędzia wsparcia, za którego wdrożenie odpowiedzialna będzie jedna instytucja, np. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Poza tym: stosowanie zasady pierwszeństwa efektywności energetycznej budynków oraz modelu: dotacje za efekt, czyli im wyższy poziom efektywności energetycznej, tym wyższy poziom wsparcia oraz urynkowanie kwot dotacji i rozszerzenie dostępu dla gospodarstw o wyższych dochodach.
- Usprawnienie selektywnej rozbiórki budynków. Materiały rozbiórkowe z budynków powinny podlegać waloryzacji, np. wzorem zachodniej procedury: pre demolition audit i post demolition audit. Nie wszystkie muszą być klasyfikowane jako odpad. Wtedy podlegają ustawie o odpadach i nie ma możliwości zrealizowania założeń gospodarki cyrkularnej.
- Uznanie gazu za paliwo przejściowe do czasu wygaszenia ostatniej elektrowni węglowej.
- Wprowadzanie ułatwień/rozwiązań dla zmiany sposobu użytkowania budynków z funkcji biurowej na mieszkaniową.
- Stworzenie katalogu dobrych wzorców zrównoważonego budowania oraz przygotowanie i wdrożenie międzyresortowego programu edukacji o jakości architektury, ładu przestrzennego i zrównoważonego budownictwa. Działanie na rzecz wprowadzenia zajęć, a docelowo przedmiotu „Architektura, ład przestrzenny i zdrowe budownictwo” w szkolnictwie powszechnym.

PODSUMOWANIE:

- Zintegrowanie celów klimatycznych w dokumentach strategicznych i planistycznych dla miast i gmin. Potrzebne są standardy warunków zabudowy oraz zamówień publicznych uwzględniające ochronę klimatu. Należy zrealizować wytyczne Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ, szczególnie jedenastego, mówiącego o zrównoważonych miastach i siódmego, który dotyczy dostępu do czystej energii.

• Nie zapominajmy o „Rekomendacjach dla miast”, które są efektem pracy Rady Biznesowej przy World Urban Forum 11, powołanej przez UN Global Compact Network Poland oraz Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w lutym 2022 r. Dokument zawiera rekomendacje w zakresie transformacji urbanistycznej uwzględniającej dobrobyt mieszkańców i troskę o środowisko, która nie może przebiegać bez wsparcia sektora prywatnego. Propozycje dotyczą w szczególności: produkcji i zużycia energii, budowy, zarządzania, zrównoważonego transportu, zanieczyszczenia hałasem i zanieczyszczenia powietrza, infrastruktury przemysłowej, efektywności energetycznej, infrastruktury przesyłowej oraz edukacji opartej na dobrych praktykach.

POZOSTAŁE POSTULATY

*** DOKUMENTY STRATEGICZNE**

- Należy przygotować spójną, międzysektorową strategię, w ramach której wszystkie najistotniejsze sektory będą równolegle przechodzić proces rozbudowy, modernizacji i dekarbonizacji, czyli trzeba:
 - Zweryfikować Długoterminową Strategię Renowacji Budynków pod kątem dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, jak i niewystarczających ambicji w kontekście głębokich i kompleksowych modernizacji.
 - Uwzględnić planowaną poprawę efektywności energetycznej i jej efekty dla innych działów gospodarki (uwolnienie nadmiaru zużywanej energii) dla scenariuszy transformacji energetycznej w dokumentach strategicznych, np. Krajowym planie na rzecz energii i klimatu oraz Polityce Energetycznej Polski.
 - Zakończyć proces przygotowywania Strategii dla ciepłownictwa.
 - Przygotować Strategię dla sektora elektroenergetycznego oraz zweryfikować i uaktualnić Politykę energetyczną Polski.
 - Maksymalnie skrócić wydawanie pozwoleń na budowę instalacji fotowoltaicznych na gruncie dla celów przemysłowych na własne potrzeby.
 - Zaadresować potrzebę pilnej modernizacji infrastruktury oświetlenia świetlówkowego w budynkach (brak możliwości serwisowania instalacji od

września 2023 r., które stanowią ponad 70 proc. infrastruktury oświetleniowej w kraju).

- Przygotować wdrożenie do ustawodawstwa polskiego zobowiązań wynikających z Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD) w zakresie instalacji systemów automatyki budynkowej i sterowania dla budynków niemieszkalnych oraz wymagań dotyczących jakości środowiska wewnętrznego (IEQ).

* FINANSE

- Projektowanie programów wsparcia termomodernizacji z uwzględnieniem przyszłych dochodów z ETS2/Społeczny Fundusz Klimatyczny.
- Uwzględnienie w większym niż dotychczas zakresie roli instytucji finansowych w finansowaniu modernizacji energetycznej budynków i montażu finansowego dla tego rodzaju inwestycji.
- Stworzenie systemu poręczeń i gwarancji dla banków finansujących poprawę efektywności energetycznej budynków, co ułatwi dostęp do finansowania kredytowego i obniży koszty kredytowania tego rodzaju inwestycji.
- Usunięcie barier regulacyjnych związanych ze stosowaniem formuły ESCO przy finansowaniu modernizacji energetycznych budynków.

* MIASTA/ARCHITEKTURA

• Ograniczenie liczby samochodów w centrach miast przez obniżenie wskaźnika miejsc parkingowych przypadających na mieszkanie. Nie tylko ustawa lex deweloper, ale też plany miejscowe niektórych samorządów, np. Wrocławia i Katowic przewidują aż 1,5 - 2 miejsca postojowe na mieszkanie. Takie regulacje wymuszają budowanie molochów parkingowych, które nie służą zielonej transformacji.

Jednak w przypadku inwestycji premium warto pozostawić możliwość budowy większej ilości miejsc niż zadany wskaźnik. W tym miejscu dobrym rozwiązaniem wydaje się zmniejszenie współczynników bazowych, ale bez ograniczeń maksymalnej ilości miejsc.

• Obowiązek konstruowania planów miejscowych w aspekcie miast 15-minutowych (preferencje dla komunikacji zbiorowej, minimalizacja komunikacji samochodowej indywidualnej).

- Obowiązek konstruowania planów miejscowych przy założeniu pewnej minimalnej zielonej przestrzeni publicznej w ramach pasów drogowych (skwery, zieleńce, szpalery drzew), które ograniczą nagrzewanie się arterii komunikacyjnych.
- Usunięcie obowiązku zapewnienia miejsca do parkowania (Warszawa) w przypadku dogęszczenia miast, np. dzięki dobudowie kondygnacji lub zmianie sposobu użytkowania części budynku (np. strychu) w lokalizacjach, w których obowiązuje płatna strefa parkowania.
- Wprowadzanie obowiązku recyklingu wody szarej, retencjonowania wód opadowych, m.in. przez zielone dachy, ogrody deszczowe, czy zlewnie budynkowe. Projektowanie budynków ze 100-procentowym odprowadzaniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej jest niewłaściwe.
- Ograniczenie zjawiska rozlewania się miast poprzez niekontrolowany ich rozrost. W efekcie powstają podmiejskie sypialnie bez stref do życia. Należy wprowadzić obowiązek konstruowania planów miejscowych dla obrzeży miast, zapewniających arterie komunikacyjne z obowiązkową komunikacją zbiorową (ograniczenie transportu indywidualnego do centrów miast).
- Projektowanie i wdrażanie rozwiązań architektonicznych oraz urbanistycznych uwzględniających parametry mające wpływ na zdrowie i komfort użytkowników, aby uniknąć syndromu chorego budynku.
- Ustawowe przyznanie gminom prawa pierwokupu za symboliczną kwotę terenów przemysłowych należących do Skarbu Państwa, które często leżą w urbanistycznie strategicznych dla miasta lokalizacjach w celu przeznaczenia ich na inwestycje publiczne, w tym mieszkania gminne.
Z drugiej strony - wymienione tereny powinny być dostępne również dla inwestorów, którzy sprawniej mogą na nich realizować inwestycje mieszkaniowe. Są w stanie szybciej odpowiedzieć na potrzeby rynku i zmienić obecnie zaniedbane tereny w realnie funkcjonujące części miast.
- Ograniczenie wycinki drzew na terenach leśnych w granicach administracyjnych miast.
- Podnoszenie kompetencji pracowników administracji publicznej w zakresie zielonej transformacji, celów zrównoważonego rozwoju i sposobów ich realizacji w sektorze budownictwa. Chodzi m.in. o: zielono-niebieską infrastrukturę,

budownictwo pasywne, konstrukcje hybrydowe z wykorzystaniem materiałów drewnopochodnych, np. CLT.

* DORADZTWO

- Stworzenie sprawnie działającego systemu doradztwa, najlepiej w postaci one stop shopów, w których każdy uzyska kompleksowe wsparcie: od podjęcia decyzji o renowacji budynku, przez wybór zakresu działań, doradztwo w zakresie możliwych sposobów finansowania inwestycji, wypełnienie wniosku o finansowanie, dobór wykonawców, kontrolę nad przebiegiem prac i na koniec rozliczenie dotacji.

* PROPONOWANE MODELE WDROŻENIOWE

- Preferencje (planistyczne, administracyjne, podatkowe) dla renowacji istniejących budynków w tkance miejskiej oraz uzupełnianie kwartałów i pierzei ulic nową zabudową.

- Modernizacja wielu budynków może być połączona z oddaniem do użytkowania nowych powierzchni poprzez adaptację nieużytkowanych dotychczas poddaszy lub dobudowanie kolejnych kondygnacji. Pomysł ten warto potraktować również jako model biznesowy, w którym sprzedaż dodatkowo uzyskanych powierzchni pokryje koszty kompleksowej modernizacji istniejącego budynku.

- Wdrożenie ogólnokrajowych standardów renowacji budynków pozostających pod ochroną konserwatora zabytków w kontekście ich modernizacji energetycznej, godząc wartości historyczne oraz użytkowe obiektu.

- Powoływanie we współpracy z gminami kooperatyw mieszkaniowych, które wyznaczałyby standardy ekologicznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce i/lub stworzenie programu budowy efektywnych energetycznie i dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, dzięki uchwaleniu i wdrożeniu ustawy o REIT-ach, jako czynnika pozytywnie wpływającego na rozwój mieszkalnictwa i dającego możliwość realnego oszczędzania na przyszłe emerytury.

- Stworzenie specjalnego programu wspierającego finansowo samorządy w zakresie zrównoważonego budownictwa. Dzięki temu stałyby się liderem innowacji.

- Popularyzacja budownictwa drewnianego. Większość polskiego drewna jest wywożona do krajów skandynawskich, które z niego budują domy i dzięki temu

zmniejszają swój ślad węglowy. Tymczasem w Polsce tylko 2 proc. budynków jest drewnianych.

- Wprowadzenie regulacji i zachęt dotyczących gromadzenia i magazynowania energii elektrycznej wyprodukowanej przez budynek.

Członkowie Forum Ekspertów Zrównoważonego Budownictwa:

Zuzanna Bińczyk, architektka, prezeska BCM Architekci;

Dariusz Blocher, prezes Unibep;

Marek Chrobak, prezes głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich;

Mirosław Czarnik, prezes GPP;

Joanna Czysz-Piechowiak, prezeska Grupy Saint-Gobain w Polsce;

Justyna Glusman, zastępca burmistrza dzielnicy Ochota m.st. Warszawy;

Artur Górski, dyrektor ds. technologii budynkowych Siemens Polska;

Marek Janiak, architekt miasta Łodzi w latach 2011-2024;

Agnieszka Kalinowska-Sołtys, architektka, partnerka, członkini zarządu APA Wojciechowski;

Marcin Klammer, dyrektor Polskiej Rady Centrów Handlowych;

Piotr Kledzik, prezes PORR;

Dariusz Kolasa, dyrektor budownictwa ogólnego STRABAG;

Janusz Komurkiewicz, członek zarządu ds. marketingu FAKRO;

Tomasz Konior, architekt, właściciel Konior Studio;

Karol Krasowski, członek zarządu Kaufland Polska;

Mariusz Krzak, członek zarządu, wiceprezes wykonawczy ds. operacyjnych spółki biurowej Skanska w Europie Środkowo-Wschodniej;

Jakub Krzysztofik, architekt, prezes Stowarzyszenia Architektów Polskich oddziału w Łodzi;

Tomasz Książek, General Manager Poland & Baltics Signify;

Piotr Lorens, architekt miasta Gdańsk;

Andrzej Losor, członek zarządu, dyrektor rozwoju sprzedaży i marketingu Heidelberg Materials Polska;

Przemo Łukasik, właściciel medusa group;

Robert Jacek Moritz, prezes ALTA, twórca miasteczka Siewierz Jeziorna;

Waldemar Olbryk, prezes Archicomu;

Grzegorz Pękalski, prezes Karuzela Holding;

Stanisław Podkański, architekt miasta Katowice w latach 2014-2024;

Przemysław Pokorski, dyrektor rynku Grupy Velux Polska;

Artur Popko, prezes i dyrektor generalny BUDIMEX;

Elżbieta Dagny Ryńska, architekt, nauczyciel akademicki w Zakładzie Projektowania Prośrodowiskowego Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, członek Komisji Klimatycznej UN GCNP;

Janusz Sepioł, architekt miasta Rzeszowa;

Marta Sękulska-Wrońska, architektka, partnerka CEO WXCA;

Jacek Wesółowski, dyrektor Trei Real Estate Poland;

Kamil Wyszkowski, przedstawiciel krajowy, dyrektor wykonawczy UN Global Compact Network Poland.