



Внедряване на добри бизнес практики за устойчиво строителство по примера на Белгия

Нели ДИМИТРОВА¹

¹ ORCID id: 0009-0009-6762-1470, Икономически университет – Варна, България,
email: neli.dimitrova@ue-varna.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/bdqerr20>

Резюме:

JEL:

L74; P18; Q56

Устойчивото строителство е ключов фактор в прехода към екологична икономика, като съчетава иновации, ефективно управление на ресурсите и използването на екологични материали. Настоящото изследване разглежда опита на Белгия в областта на устойчивото строителство, като акцентира върху регулациите, базирани на кръговата икономика и енергийната ефективност. Анализирани са механизми като използването на ЕРС сертификати, които оценяват и класифицират сградите според енергийните им характеристики и представянето им в отделни категории показатели.

Методологията включва сравнителен анализ на нормативната рамка във Фландрия, Валония и Брюксел, както и преглед на конкретни мерки в провинция Лимбург, където до 2040 г. всички обществени сгради трябва да постигнат енергиен етикет C. Допълнително са разгледани задължителните ЕРС сертификати за административни сгради, които влизат в сила поэтапно от 2025 г.

Резултатите показват, че прилагането на подобни мерки в България би могло да ускори развитието на устойчивото строителство, да подобри енергийната ефективност, да намали въглеродния отпечатък и да допринесе за повишаване на конкурентоспособността на строителния сектор. Опитът на Белгия може да бъде използван като модел за разработване на ефективни регулации и стимули за инвестиции в устойчива инфраструктура.

Ключови думи:

Устойчиво строителство, сертифициране, енергийна ефективност, добри практики, ЕРС сертификат

Цитиране:

Димитрова, Н. (2025). Внедряване на добри бизнес практики за устойчиво строителство по примера на Белгия. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (1), 33-49. <https://doi.org/10.56065/bdqerr20>

Въведение

Устойчивото строителство се утвърждава като един от най-важните подходи в съвременната архитектура и строителна индустрия, който цели да отговори на глобалните предизвикателства, свързани с климатичните промени, изчерпването на невъзобновяемите природни ресурси и усилията на правителствата, насочени към повишаване качеството на живот на хората. Този подход обединява използването на иновативни технологии, интелигентно управление на ресурсите и употребата на екологосъобразни материали, за да бъдат създадени сгради, които не само минимизират отрицателното въздействие върху околната среда, но и осигуряват енергийна ефективност, по-добър климат вътре в сградите и устойчивост. Темата е особено актуална в контекста на засилващите се международни ангажменти за справяне с климатичните промени и нуждата от трансформация на строителния сектор в по-екологосъобразна и ефективна система.

В Европа устойчивото строителство заема ключова позиция при разработването на политиките за преход към зелена икономика и постигането на неутралност по отношение на въглеродните емисии, заложи в Зеления пакт на ЕС. Страни като Германия, Нидерландия, Белгия и Дания разработват иновативни модели, базирани на принципите на кръговата икономика, използването на възобновяеми енергийни източници и интелигентното управление на сградния фонд. Тези примери демонстрират как устойчивото строителство се превръща в стратегически инструмент за постигане на дългосрочна икономическа, социална и екологична устойчивост на европейско ниво. Чрез правилното им проектиране, моделите показват как устойчивостта може да се приложи във всеки един етап от строителния процес – от дизайна и избора на строителни материали до експлоатацията на вече готовия строителен обект и неговата реновация.

Внедряване на добри бизнес практики за устойчиво строителство по примера на Белгия

Използване на сертификати за оценка на енергийните характеристики на сградите (ЕПС сертификати)

Като страна-членка на Европейския съюз България разполага с изключителната възможност да се възползва от богатия и дългогодишен опит на най-развитите европейски държави, за да постигне значителен напредък в областта на устойчивото строителство чрез адаптиране на вече утвърдените добри бизнес практики към местните икономически, социални и климатични особености на страната ни.

Въвеждането на зелени стандарти, модернизирането на строителните технологии и процеси и стимулирането на инвестициите в екологични проекти за изграждането на нови или обновяването и реновацията на вече съществуващи сгради не само ще допринесат за по-устойчиво развитие, но и ще подобрят качеството на живот на гражданите в страната. Това би довело до повишена конкурентоспособност на българската строителната индустрия, като се даде възможност на местните предприятия да стъпят на европейския и международния пазар по примера на строително-инвестиционната компания BLD и успешно да се конкурират с други водещи международни фирми в областта на устойчивото строителство.

С приближаването все повече до крайния срок за постигането на Целите на ООН за устойчиво развитие до 2030 г., Arcadis извършва поредица от проучвания (през 2015, 2016, 2018 и 2022 г.), като последното е проведено през 2024 година (Arcadis, 2024), целта на които е да се измерят усилията за постигане на устойчивост на 100 града по цял свят и да класират представянето им в четирите стълба на устойчивостта: планета (измерва факторите на околната среда), хора (оценява качеството на живот на хората), печалба (фокусира се върху факторите на бизнес средата) и прогрес (взема под внимание представянето на другите три стълба на устойчивостта през последните 10 години, за да измери устойчивия напредък). Специфичното в случая е, че в последното проучване на Arcadis е включен и факторът „прогрес“, като целта е да се оцени степента на устойчив растеж. В доклада са представени професионални съвети за проектирането и изграждането на екологични градове, като се посочват потенциалните области за растеж и въвеждането на подобрения. Обръща се особено внимание на съвместните усилия между публичното и частното сътрудничество с цел постигане на посочените от ООН приоритети в сферата на устойчивото развитие. Действията на градовете трябва да бъдат насочени в няколко главни направления – повишаване на устойчивостта като цяло, преход към ексклузивното използване на възобновяеми енергийни източници, осигуряването на достъп до жизненоважни услуги, подслон и устойчив транспорт, както и насърчаване изграждането на зелени площи за обществено ползване, поддържане на биоразнообразието и ефективното използване на ресурсите.

На фиг. 1 е представена класацията на всички градове, като е взето под внимание общото им представяне по посочените четири основни критерия.

Фигура 1. Индекс на устойчивите градове – Топ 100

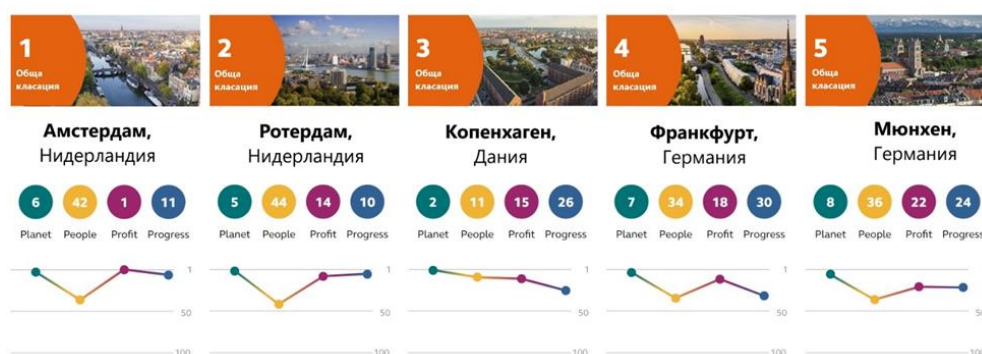


51	Athens	69	3	77	12	76	Miami	66	90	36	79
52	Calgary	63	54	12	81	77	Bangkok	83	66	76	22
53	Los Angeles	18	79	17	74	78	New Orleans	79	88	34	90
54	Barcelona	31	23	75	57	79	Hanoi	93	60	81	21
55	Milan	45	39	55	65	80	Istanbul	75	56	82	58
56	Boston	26	69	25	86	81	Santiago	86	67	79	31
57	Rome	24	33	74	67	82	Mexico City	73	97	78	23
58	Chicago	48	73	6	71	83	Mumbai	80	59	85	62
59	Ottawa	55	45	49	63	84	Sao Paulo	78	80	86	32
60	Seattle	33	78	10	92	85	Delhi	94	61	88	48
61	Tianjin	88	47	70	8	86	Buenos Aires	68	72	87	70
62	Taipei	74	43	43	95	87	Bengaluru	85	64	94	51
63	Dallas	70	87	3	85	88	Hyderabad	95	65	89	49
64	Philadelphia	51	84	20	76	89	Rio de Janeiro	64	92	90	60
65	Washington	46	83	27	75	90	Lima	90	89	83	54
66	Phoenix	50	81	26	87	91	Kolkata	91	62	95	68
67	Houston	82	71	7	91	92	Bogota	52	95	96	93
68	Atlanta	53	85	30	84	93	Manila	77	94	84	97
69	Kuala Lumpur	89	58	72	19	94	Cairo	84	63	92	100
70	Denver	49	82	44	69	95	Lagos	87	96	97	88
71	Detroit	56	75	48	78	96	Kinshasa	99	100	99	2
72	Pittsburgh	60	70	45	82	97	Cape Town	76	98	98	94
73	Baltimore	59	86	41	73	98	Nairobi	96	91	91	99
74	Tampa	54	77	51	89	99	Johannesburg	98	99	93	80
75	Jakarta	97	68	80	1	100	Karachi	100	93	100	98

Източник: Arcadis (2024) Arcadis Sustainable Cities Index 2024. 2,000 Days to Achieve a Sustainable Future, p. 8

Според индекса на устойчивите градове за 2024 г. нидерландската столица Амстердам заема челната позиция. Тя се класира на първо място според критерия „печалба“, на шесто в „планета“, на 42 място в „хора“, а общите усилия на града за постигането на устойчивост в дългосрочен план са оценени и класирани на 11 позиция в категорията „прогрес“. Първите десет места в общата класация са заети главно от градове, намиращи се в Западна Европа, като най-голям брой са тези, част от Германия. На фиг. 2 графично са изобразени топ 5 на най-енергийно-ефективните градове и стойностите им спрямо отделните показатели.

Фигура 2. Петте най-устойчиви града според общата оценка от всички показатели



Източник: Адаптирана по Arcadis (2024) Arcadis Sustainable Cities Index 2024. 2,000 Days to Achieve a Sustainable Future

От проучването става ясно, че Европа полага интензивни усилия, за да постигне устойчиво развитие с мисъл за бъдещите поколения. За целите на нашето изследване ще представим добра практика от Белгия, като е важно да уточним, че в нея е обърнато особено внимание на един от аспектите на устойчивостта, а именно оценката и сертифицирането на енергийните

характеристики на сградния фонд. Според редица световни проучвания (Dodge Construction Network, 2021: 5-6) най-важният за респондентите подход за подобряване на устойчивостта е създаването на сгради с нулев или положителен енергиен баланс, а една от най-важните ползи са ниските експлоатационни разходи.

Белгийската столица заема 17 място в общата класация, като демонстрира високи резултати в области като екологична инфраструктура и социално равенство. Държавата успешно прилага разпоредбите на Директивите за енергийните характеристики на сградите чрез различни законодателни актове поради административно деление на общности и региони в страната. Прилагането им се осъществява изцяло на ниво регион, като най-значимите актове са Фламандският енергиен указ от 8 май 2009 г., Брюкселското постановление от 2 май 2013 г., Валонското постановление от 28 ноември 2013 г. и решението на правителството на Валония от 15 май 2014 г.

Белгия е разделена на три административни региона – Фландрия, Валония и столичен регион Брюксел. На територията и на трите от тях съществува изискването за проучване на енергийните характеристики на вече съществуващите сгради при извършването на основни ремонти в тях или при ново строителство. По този начин се дава възможност на компетентните органи да наложат стандарти за ефективност. Продажбата или отдаването на имот под наем (къща, апартамент, студио или друг вид имот) задължава наличието на ЕРС сертификат, като основната му функция е предимно информативна и се издава за период от 10 години от признат енергиен експерт. Съществуват различни измерватели за определяне на ефективността, като пълният пакет от всички разработени до момента такива се прилага само за нови строителни обекти. Определянето на минималните прагове за ефективност също се осъществява на регионално ниво, като периодично се увеличават с цел постигането на общите дългосрочни цели на ЕС за енергийна ефективност. Цената за издаване на ЕРС сертификат обаче се определя на индивидуално ниво, като тя зависи от локацията, площта и сложността на сградата/имота.

ЕРС сертификатът играе важна роля при вземането на решение за наемане или закупуване на даден имот, тъй като дава информация за степента на изолация, на база на което можем да преценим размера на бъдещите ни сметки за електричество и за това в каква степен имотът отговаря на критериите за енергийна ефективност. Изискванията към сертификата се различават във всеки регион в зависимост от вида на сградата, нейната площ и според това дали е новопостроена, реновирана, пусната за продажба или за отдаване под наем.

Скалата за оценка на сградите (вж. фиг. 3) варира от -100 до 500+, изразена в киловат часа на квадратен метър на година (kWh/m² годишно). Оценката, която получава дадена сграда, индикира каква е годишната консумация на енергия, необходима за отопление, охлаждане, вентилация и осигуряването на топла вода в обекта. Колкото по-ниска е стойността, толкова по-добри енергийни характеристики притежава оценяваният обект. Стойности под 0 означават, че сградата е плюсовоенергийна, т.е. произвежда повече енергия чрез източници на възобновяема енергия отколкото консумира.

Фигура 3. Скала на енергийните етикети и оценките на сградите (ЕПС сертификати) в трите региона в Белгия

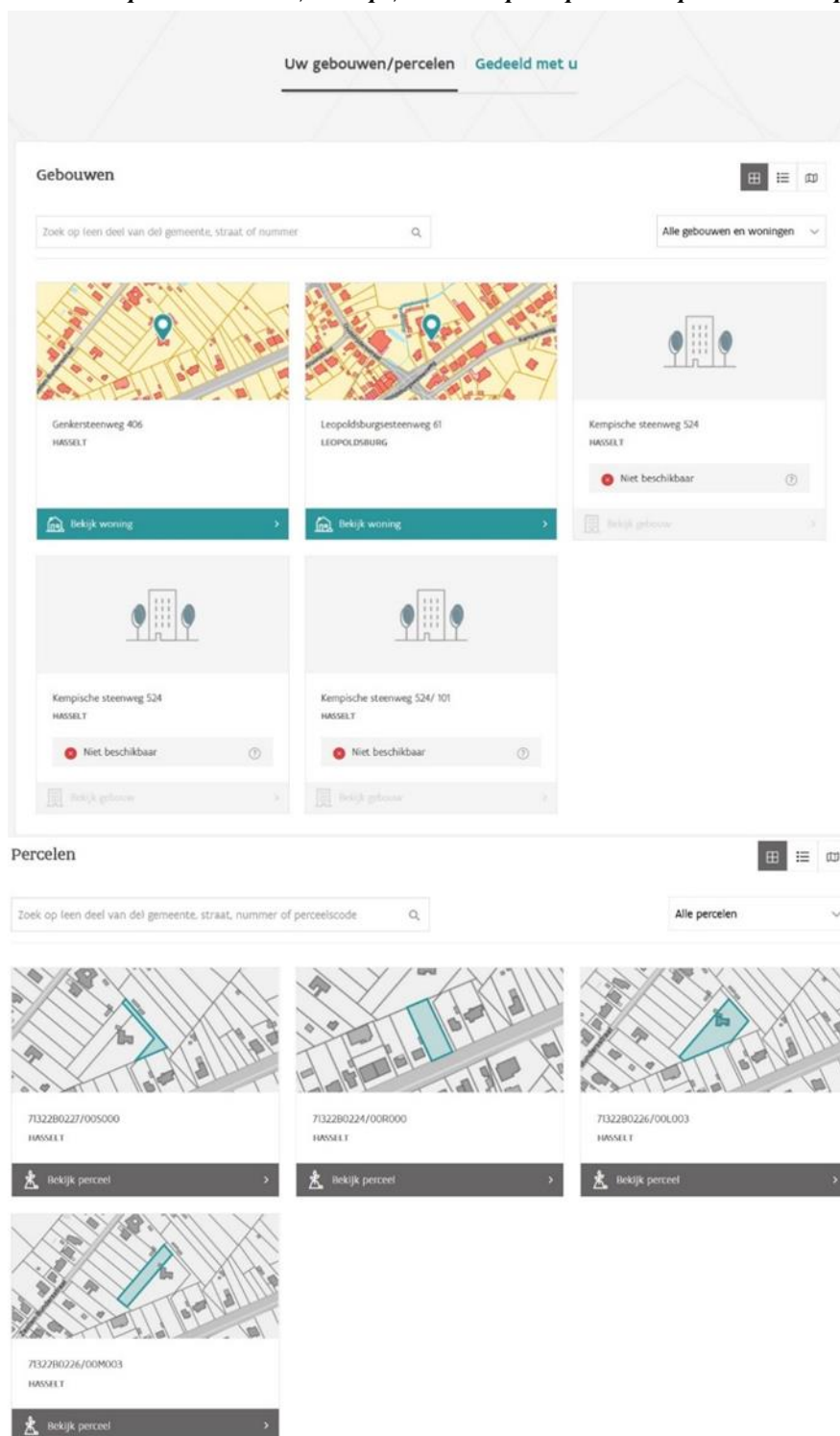


Източник: Адаптирана по <https://www.realo.fr/nl/insights/analyse-belgische-woningen-zijn-oud-en-energie-inefficient>.

Важно е да отбележим, че енергийните етикети се различават в трите региона както по видове, така и спрямо стойностите, които обхващат. Във Фландрия сградите могат да получат енергиен етикет от най-високата оценка A+ (отличен) до най-ниската F (много лош), докато във Валония оценката варира от A+ до G, а в столичен регион Брюксел от A до G. Сертификатът съдържа също така насоки как може да се повиши енергийната ефективност на сградата/жилището, за което се издава, които обаче не са обвързващи по никакъв начин и имат само консултативен/препоръчителен характер. През 2019 година във Фландрия е разработен уебсайт, който съдържа паспорти на всички жилища на територията на региона. Всеки собственик и заинтересовано лице може да влезе в сайта чрез приложението *itsme*, което се активира чрез лична или банкова карта. След получаването на достъп се появява подробна информация за всички притежавани или наети от Вас имоти или парцели, както и техните ЕПС сертификати. Целта на създаване на уеб-платформата е да играе ролята на отправна точка за жителите в процеса на реновация на домовете им. Сайтът предоставя информация относно количеството на енергията, използвана в конкретния имот, извършените до момента реновации, състояние на почвата, водите и канализационната система, податливостта на наводнения, степента на устойчивост, качество на жилището и всички издадени до момента разрешителни. Паспортът на съответния имот завършва с препоръки и съвети за това как да се подобри качеството му, като се превърне в по-устойчив и енергийно-ефективен дом. На фиг. 4 е изобразена началната страница при вход в сайта <https://gebouwenpas.vlaanderen.be/>, на която се съдържа база данни от всички сгради/жилища и парцели, собственост на лицето, влязло в уеб страницата чрез системата *itsme*, както и имотите, информация за които е била споделена с него от техните притежатели. Лицето е собственик на 5 имота и 4 парцела на територията на град Хаселт в провинция Лимбург. При избор на някое от посочените недвижими имуществва се вижда статуса на жилището, точното му местонахождение, наличната изолация и остъкляване на сградата,

консумацията на енергия, състояние на водопроводната и канализационната система, ЕРС сертификата за енергийните характеристики, както и препоръки/конкретни стъпки за подобряването им.

Фигура 4. Начална страница при вход в сайта на Фламандската агенция, съхраняваща информация за всички паспорти на жилища и парцели на територията на регион Фландрия



Източник: <https://gebouwenpas.vlaanderen.be/web/guest>.

В регион Фландрия всички новопостроени, пристроени или реновирани жилищни и нежилищни сгради, за които искането за разрешение за строеж е подадено след 1 януари 2018 година, максимално допустимият енергиен етикет е Е (400-500 kWh/m² годишно), като той намалява с всяка следваща/изминала година. Собствениците на всички обекти, които имат оценка, по-висока от нея, биват глобявани, и обратното, тези с по-висока енергийна ефективност могат да бъдат субсидирани от доставчика им на енергия. От 2023 г. насам всички собственици на жилища с енергиен етикет Е или F имат задължение да реновират жилището си в рамките на следващите 5 години и то да придобие етикет D или по-висок. Ако не изпълнят това задължение, подлежат на глоба в размер от 500 до 5000 евро, като точния размер зависи от площта на къщата или апартамента, както и от степента, в която жилището се отклонява от енергийните стандарти. На фиг. 5 са представени сроковете, в рамките на които трябва да се осъществи реновация на жилищата до придобиването на даден енергиен етикет, като крайната цел е до 2040 година всички да бъдат високо енергийно ефективни и да притежават оценка А, т.е. с нива на годишна енергийна консумация до 100 kWh/m² годишно.

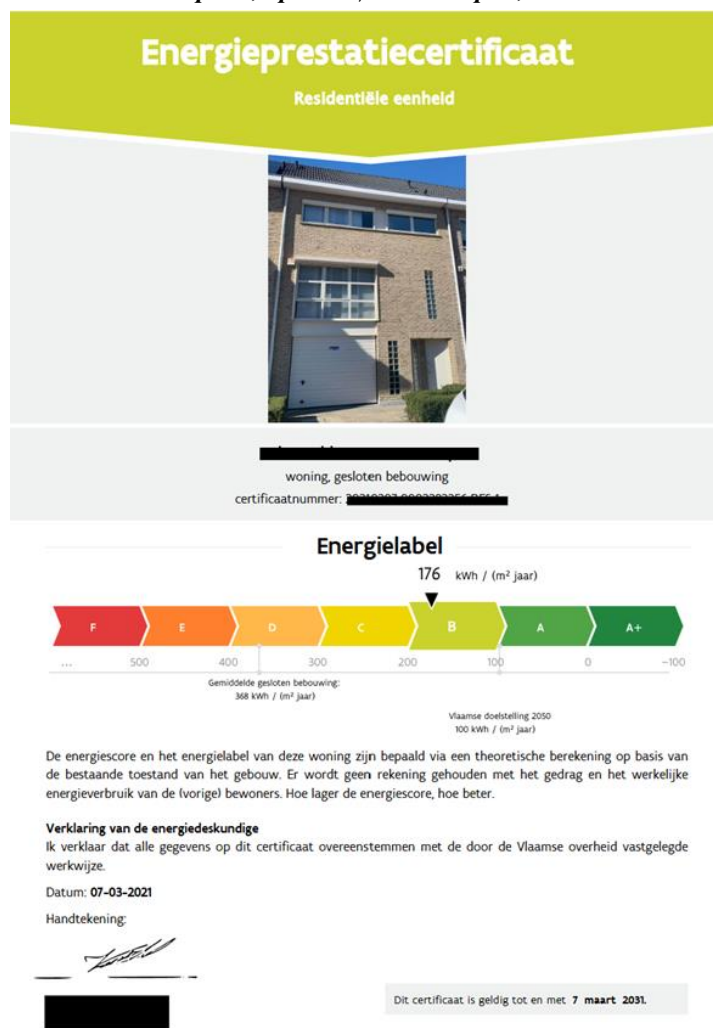
Фигура 5. Срокове за извършване на реновация на жилищата във Фландрия



Източник: Адаптирана от <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2024/02/16/wie-renovatieplicht-niet-kan-nakomen-hoeft-niet-noodzakelijk-ee/>.

На територията на Фландрия се издават три различни вида EPC сертификата – за жилищни, за нежилищни (административни) сгради (EPC NR) и за сгради с обществено значение (EPC Publiek) като училища, здравни и социални заведения. На фиг. 6 е изобразен примерен EPC сертификат на жилищна сграда, получила енергиен етикет B.

Фигура 6. Начална страница на ЕРС сертификат на жилищна сграда в
Антверпен, провинция Фландрия, Белгия

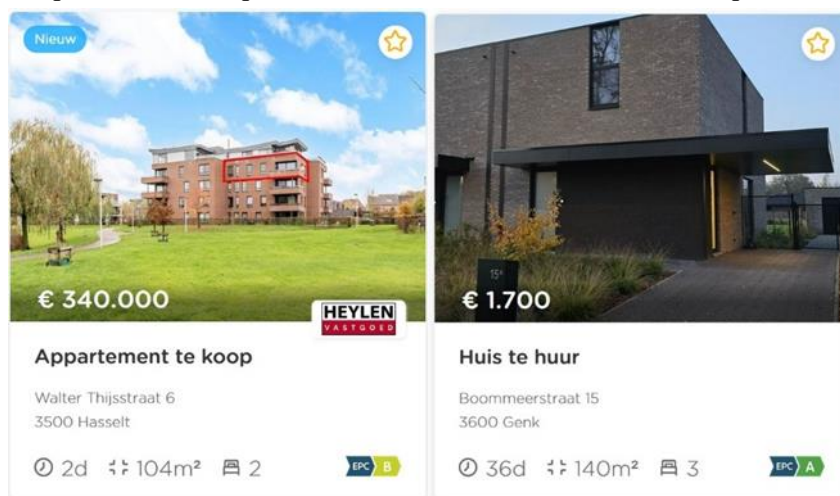


Източник: <https://www.epcattest.be/voorbeeld-epc-certificaat/>.

След направена оценка на енергийните характеристики на сградата е констатирано консумирането на енергия в размер на 176 kWh/m² годишно. На началната страница е изобразена снимка на текущото състояние на екстериора на сградата, посочена е датата на издаване на сертификата (07.03.2021) и крайният срок на неговата валидност.

Издаването на ЕРС сертификат е задължително условие при продажба, отдаване под наем или даряване на жилище, като получената оценка трябва да бъде посочена при публикуването на обявата му/при рекламирането му (вж. фиг. 7) с цел потенциалните купувачи/наематели да бъдат информирани за енергийната ефективност на жилището. Той се прилага при сключване/финализиране на сделката. Валидността му е 10 години, като сертификатът трябва да се поднови преждевременно при наличието на едно от посочените две условия – при смяна предназначението на имота (например от жилище на магазин, ресторант или офис, и обратното) или при създаването на нов вид ЕРС сертификат от страна на компетентните органи.

Фигура 7. Обяви за продажба на апартамент/отдаване на къща под наем в провинция Лимбург, Белгия



Източник: <https://www.zimmo.be>.

Когато апартаментът/студиото е част от многофамилна жилищна сграда, за която е издаден EPC (EPC Residentieel),¹ който оценя общите части в сграда, този сертификат се използва като основа за издаването на сертификата за енергийните характеристики на индивидуалното жилище, като двата се допълват взаимно.

Органът, който контролира наличието на валидни сертификати, е Фламандската агенция за енергия и климат.² Тя сертифицира двата основни вида експерти – тип А и тип D, като първият е специализиран в издаването на сертификати за жилищни сгради, общите площи в тях, както и за малките нежилищни сгради, докато вторият тип има правомощието да издава сертификати само за нежилищни (административни) сгради. Списъците с признатите енергийни експерти се обновяват ежемесечно, което гарантира актуалност на информацията в тях.

Вторият вид сертификат се отнася за нежилищните (административни) сгради. С въведените последни промени, от 1 януари 2025 г. EPC Publiek се заменя изцяло от EPC NR, чиято валидност е 5 години. От 1 януари 2023 г. EPC NR е неразделна част от необходимите документи за продажба и отдаване под наем (при сключване на нов договор) на нежилищни сгради/имоти, а от 1 май същата година при всички форми на нотариално прехвърляне на пълната/цялата собственост (например, продажба, дарение, внасяне в дружество като ДМА). Тези условия важат само в случаите, когато цялата сграда/обект се продава или отдава под наем. Задължението за наличие на EPC NR отпада в случаите, когато части от имота се отдават под наем/прехвърлят. В рамките на 5 години след прехвърлянето на собствеността или други видове трансфери, свързани с имота, задължението за реновация на обекта трябва да бъде изпълнено и доказано чрез представянето на EPC NR сертификат.

Алтернативен на EPC NR е сертификатът EPC kNR, който се издава само за малки нежилищни сгради. През 2023 г. са въведени промени, с които се дава възможност за издаването на сертификат за малък нежилищен имот (EPC kNR) вместо нежилищен имот (EPC NR), ако обектът отговаря на следните три условия. Първо, основното предназначение на имота е за нежилищни

цели. Второ, размерът на използваемата разгъната площ не надвишава 500 м². И последно, не е част от голяма нежилищна сграда. Общият размер на позиционираните в непосредствена близост нежилищни обекти не може да бъде по-голям от 1000 м², като максимално допустимият размер на отделен нежилищен обект не трябва да надвишава 500 м². От 2030 г. всички малки нежилищни обекти трябва да имат EPC kNR сертификат независимо дали са обявени за продажба или отдаване под наем. Освен това, към тях съществува и изискването да притежават определен енергиен етикет както следва (вж. табл. 1).

Таблица 1. Изисквания за притежание на определен енергиен етикет на нежилищните имоти в провинция Лимбург, регион Фландрия, Белгия

Тип малък нежилищен имот	Година		
	2030	2035	2040
Част от многоетажна сграда или затворен тип сграда	D	C	C
Част от открит или полуоткрит тип сграда	E	D	C

Източник: Адаптирана по <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/epc-van-een-kleine-niet-residentiele-gebouweenheid-epc-knr>.

Крайната цел е до 2040 г. всички сгради с обществено предназначение в регион Фландрия да притежават енергиен етикет C, гарантиращ консумацията на енергия на нива между 200 и 300 kWh/м² годишно.

Съществена промяна, влязла в сила от 1 януари 2025 година е задължението към собствениците на нежилищни (административни) сгради с площ над 1000м² да се сдобият с EPC сертификат, а от началото на 2026 година изискванията стават по-стриктни и това ще обхване и сградите с площ между 500м² и 1000м². От 2030 година всички нежилищни (административни) сгради трябва да притежават минимум енергиен етикет E, чрез който ще трябва да докажат, че поне 5% от енергията, използвана в сградата, е зелена.

Правителството и обществените организации имат ключова роля в процеса към постигането на въглеродна неутралност чрез степента на енергийна ефективност на публичните сгради, в които осъществяват дейността си. Поради тази причина те трябва да бъдат пример и да предхождат всички останали икономически агенти в действията си (вж. табл. 2).

Изискванията за енергийните характеристики към публичните сгради се повишават всяка година, като крайната цел е до 2030 година всеки голям нежилищен имот да има валиден EPC NR, който гарантира поне енергиен етикет E.

На територията на столичен регион Брюксел съществуват други изисквания, като за продажба или отдаване на жилище под наем с площ над 18 м² или офис с площ над 500 м² съществува изискването да се предостави сертификат за енергийните характеристики на сградата (certificate PEB) – наименование, използвано вместо вече познатото ни EPC сертификат. От началото на 2025 г. това задължение обхваща всички домове в столичен регион Брюксел, независимо от тяхната площ. Сертифицираните сгради могат да получат оценка от A (най-висока) до G (най-ниска), като тя се изчислява на базата на теоретични нива на енергия вместо на реалните с цел съпоставимост между отделните имоти, тъй като консумацията на енергия варира в зависимост от

броя на обитателите на жилището, начина им на живот и потребности (вж. Приложение 8). Сертификатът е валиден за период от 10 години, освен ако преждевременно не са правени реновации, изменящи енергийната ефективност на жилището. Той се издава от сертифицирано лице, а целта му е да предоставя на заинтересованите страни (собственик, потенциални купувачи и наематели) информация относно нивото на изолация на фасадните части/фасадите, покрива, подовите настилки, ефективността на остъкляването в сградата, както и на съставните елементи на отоплителната и системата за топла битова вода. Цените за издаването на сертификати за енергийните характеристики на сграда/имот не са фиксирани, което дава свобода на сертифициаторите сами да установяват нивата им, като определящи фактори са сложността и площта на имота.

Таблица 2. Стъпки към постигането на по-високи нива на енергийна ефективност на обществените сгради в провинция Лимбург, Белгия

Година	Мерки за постигане на енергийна ефективност в обществените сгради
2023	При продажба, лизинг или отдаване под наем всички нежилищни (административни) сгради трябва да притежават EPC сертификат. От 1 май това задължение обхваща и случаите при нотариално прехвърляне на цялата собственост.
2024	Всички големи обществени и държавни сгради с площ над 250 м ² трябва да притежават EPC сертификат за нежилищни сгради. EPC Publiek не се признава повече и е заместен с изискването за наличие на EPC NR. За малки нежилищни обществени сгради удостоверяването за енергийната им ефективност може да се осъществява чрез EPC Publiek най-късно до 1 януари 2025 г. при условие, че измерванията са започнали преди 1 януари 2023 г. и че документите за издаване на EPC са подадени не по-късно от 1 февруари 2024 г. След изтичането на този срок се признават единствено сертификатите EPC kNR ³ или EPC NR.
2025	Всеки голям нежилищен имот с използвана разгъната площ, по-голяма или равна на 1000м ² , трябва да има EPC NR, независимо дали е обявен за продажба или отдаване под наем.
2026	Всеки голям нежилищен имот с използвана разгъната площ, по-малка от 1000м ² , трябва да има EPC NR, независимо дали е обявен за продажба или отдаване под наем.
2028	Всички големи строителни обекти, част от обществени или правителствени сгради, трябва да имат валиден EPC NR сертификат, показващ, че е постигнат поне енергиен етикет E.
2030	Всеки голям нежилищен имот трябва да има валиден EPC NR, показващ, че е постигнат поне енергиен етикет E.

Източник: Адаптирана по <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-voor-een-niet-residentiele-eenheid-epc-nr>.

Всяка публична институция/организация, която използва над 250 м² от общата площ на сградата, в която се намира, трябва да има валиден сертификат за обществена сграда (PEB Public). Оценката се базира на фактическата консумация на газ и енергия. За да бъде квалифицирана дадена сграда като обществена, тя трябва да бъде регистрирана като юридическо лице, да извършва дейността си под формата на публична организация и да използва над 250 м² разгъната площ, независимо дали предоставя физически достъп на жителите на столичен регион Брюксел до нея или не.

Съществуват три вида PEB сертификати: за ново строителство на къщи, училища, офиси и др., за които първото разрешително за строеж е подадено след 1 юли 2008 г.; за по-стари (евентуално реновирани) жилища с разрешително за строеж, подадено преди 1 юли 2008 г.; и третични звена като по-стари офиси с площ над 500 м² с разрешително за строеж, подадено преди 1 юли 2008 г. Подобно на условията при сключване на сделка за отдаване на имот под наем или неговата продажба във Фландрия, така и в Брюксел е

налице задължението за наличие на сертификат за енергийните характеристики и неговото публикуване при рекламиране на съответния имот и безвъзмездното/безплатното предоставяне на информацията от него на потенциалните купувачи/наематели. В сертификата се съдържат препоръки за подобряване на енергийната ефективност в дома, като се посочва кои са приоритетните области за реновиране и тяхното влияние върху нивата на консумация на енергия и оценката, която жилището ще получи след направените подобрения върху тях.

РЕВ сертификатите се състоят от 3 основни елемента: енергиен клас на имота, препоръки за извършване на реновации и доклад, състоящ се от данните, на базата на които е извършена оценката на имота, което дава възможност на собственика да извърши проверка дали са взети под внимание всички предоставени от него документи.

При заявка за издаването на РЕВ сертификат трябва да се представи на оценителя пакет от писмени доказателства (фактури, техническа документация и др.) и снимкови материали с цел потвърждаване за извършените подобрения по имота. Ако например чрез наличните документи не може да се докаже, че стените са изолирани, в сертификата се отбелязва, че те не са. Затова е от ключово значение да се предоставят колкото се може повече снимки и документи, удостоверяващи направените реновации в жилището, защото в противен случай два различни сертификата за една и съща сграда/имот/жилище могат да имат коренно различна оценка на енергийните ѝ характеристики. В такъв случай и двата сертификата ще бъдат истински/реални, тъй като оценката се извършва на базата, от една страна, на представена документация и, от друга страна, осигуряването на достъп от страна на собственика до всички части на имота с цел фактическа проверка на извършените подобрения в него.

Във Валония, третия регион на Белгия, също съществува задължението за издаване на сертификат за енергийните характеристики на сградите, чието наименование съвпада с това, което се използва в регион Брюксел (certificate РЕВ) поради общия официален език, използван и в двата региона – френски. Изискванията са сходни с тези от другите два региона. Сертификатът класифицира сградите по скала от „А“ (много икономична) до „G“ (с висока консумация на енергия), където А е най-високата възможна оценка. Издаването на РЕВ сертификат във валонския регион е възможно да бъде осъществено/извършено единствено от квалифицирани лица за период от 10 години, като подновяването му е необходимо само в случаите на извършени подобрения в/по имота. Предварителното оповестяване на енергийния клас при публикуване на рекламната/обявата за продажба или легалното отдаване на имот под наем⁴, както и прилагането на сертификата при финалното сключване на сделката са също задължителни условия по време на тези два етапа. В случаите, когато потенциален купувач или наемател има интерес към даден имот, той може да посети Регистъра на РЕВ сертификатите за региона и след попълване на идентификационния номер на документа да види наличната информация за енергийните характеристики на дома и потенциалните области за извършване на подобрения. Всяко използване на данните за други цели е строго забранено. При липса на валиден сертификат по време на продажбата или отдаването под наем на имот на собственика може да му бъде наложена административна глоба в размер на 1 000 евро.

Към момента изискване за наличие на сертификат за енергийните характеристики има спрямо само новите⁵ или значително реновирани еднофамилни къщи и апартаменти.⁶ За всички останали новопостроени и съществуващи жилищни, административни и обслужващи сгради, офиси и училища това правило все още не се прилага, като съответните инструменти за тяхното сертифициране са все още в процес на разработка.

От 1 януари 2021 г. е въведен Q-ZEN стандарт, който касае всички нови сгради с изискването те да бъдат „почти“ или с близо до нулево енергийно потребление. За нулево енергийна сграда се счита тази, която отговаря на следните критерии: външната част е добре изолирана и херметична,⁷ инсталираните системи са ефективни и не на последно място – малкото количество енергия, необходимо за отопление и топла вода, се произвежда главно от възобновяеми енергийни източници, т.е. всички новопостроени сгради трябва да притежават енергиен етикет А.⁸ Резултатите в следствие на усилията от страна на всички ангажирани в процеса по увеличаване размера на енергийно-ефективния сграден фонд в област Валония са налице, като те са осъзнали необходимостта от предприемане на навременни действия и от 2018 насам вече повече от 1/6 от завършените проекти отговарят на изискванията на Q-ZEN стандарта.

Заклучение (изводи и препоръки)

Прилагането на добрите европейски практики в устойчивото строителство в България по примера на Белгия може да се разглежда не само като възможност, а по-скоро като необходимост за постигане на дългосрочна икономическа, социална и екологична устойчивост. Развитието на страната ни е възможно да бъде постигнато чрез съчетаването на иновативни технологии, ефективно управление на ограничените ресурси и подкрепа от страна на обществото, като то се запознае по-задълбочено със същността на устойчивото строителство и активно търси начини да подпомогне усилията от страна на държавата и бизнеса към успешното му осъществяване и по-широко прилагане. Жителите и тяхната степен на информираност относно ползите от прилагането на устойчиви практики във всеки един аспект от техния живот са ключов елемент от процеса по безпроблемното и по-бързо внедряване на най-добрите практики за устойчиво строителство в България. Налагането на по-строги изисквания към съществуващия сграден фонд в България, а именно – извършване на реновации с цел подобряване на енергийната ефективност във всички видове сгради – жилищни, нежилищни, административни, публични и други ще подпомогне процеса по намаляване на вредните емисии газове, излъчвани при строителството и последващата им експлоатация. Особено успешна практика, която вече се прилага и в България, е внедряването на изискване за притежаване на валидни сертификати, оценяващи енергийната ефективност на различните видове имоти. Успоредно с това правителството може да приложи политики за изпълнение на Европейските разпоредби и директиви, свързани с енергийните характеристики на сградите, като изисква от всички страни (физически и юридически лица, притежаващи недвижимо имущество на територията на Република България, строителни компании, извършващи строителство и реновация на сгради, и други) да правят подобрения по/в притежаваните от тях имоти в определени срокове, да информират потенциалните

купувачи/наематели за енергийния клас на имотите и друга информация, пряко свързана с нивата на консумация на енергия в жилището, климата и изолацията. Всички тези действия ще подпомогнат страната ни за постигането на въглеродна неутралност до 2050 г.

Бележки

1. EPC Residentieel сертификатът за жилищна сграда се издава за период от 10 години. При продажба на цялата сграда, дори и да не е изтекла валидността му, ако е издаден преди 2019 година, то той трябва да бъде подновен. Съществуват още 4 случая, в които сертификатът трябва да бъде издаден наново независимо, че не е изтекъл 10-годишният период: при смяна на предназначението на сградата (от жилищна в търговска (магазин, ресторант, офис, или обратното); при промяна на броя на жилищата в сградата (например, при разделяне на апартамент на 2 индивидуални); ако EPC вече не отговаря на действителното състояние на сградата (например, при разширение на жилищната сграда); при създаване на нов вид EPC сертификат.
2. Фламандската агенция за енергия и климат извършва контрол над собствениците дали притежават валиден сертификат за енергийните характеристики на тяхното жилище и дали е съставен съгласно изискванията/правилно. При липсата му, собственикът се известява чрез писмо с искане за писмени обяснения. След оценка на предоставените аргументи от негова страна, може да му бъде наложена глоба в размер между 500 и 5000 евро. Заплащането на глобата не освобождава собственика от задължението за придобиването на EPC сертификат. Ако имотът все още продължава да е пуснат за продажба или отдаване под наем без наличието на сертификат, собственикът е застрашен от повторна проверка и налагане на глоба отново.
3. EPC kNR се издава за малки нежилищни обекти като офиси, магазини, фризьорски салони, детски ясли/градини и др.
4. В обявата на имота трябва да бъдат включени общо 4 елемента информация от РЕВ сертификата: номер на сертификата (РЕВ No.), общ размер на първична енергийна консумация (E_{totale}), измерена в kWh на година, нива на първична специфична енергийна консумация (E_{spec}), измерена в kWh/m² на година, и енергиен етикет/клас. Към отделните форми на реклама (обява в интернет, телевизия или радио, обява във вестник или списание само в текстов формат или заедно със снимков материал, плакат и др.) има различни изисквания спрямо информацията, задължителните реквизити и тяхната форма, които трябва да присъстват при публикуването им.
5. За нови се считат сградите/имотите, за които заявлението за разрешително за строеж е подадено след 1 май 2010 година.
6. За вече съществуващи (не новопостроени) сгради се считат тези, за които първото заявление за разрешение за строеж е подадено преди 1 май 2010 година.
7. Изискването е за всяка стена изолацията да бъде U_{max} , общата степен на изолация да бъде $K \leq 35$ и индексът на прегряване да бъде по-нисък от 6500 Kh.
8. Енергийните характеристики на имота трябва да отговарят на следните стойности: $E_w \leq 45$ и $E_{spec} \leq 85$ kWh/m² годишно.

Източници

Arcadis (2024). Arcadis Sustainable Cities Index 2024. 2,000 Days to Achieve a Sustainable Future.

Dodge Construction Network (2021). World Green Building Trends 2021, SmartMarket Report, Dodge Construction Network Research & Analytics, p. 5-6.

<https://ecobuild.brussels/en/brussels-innovative-circular-solutions-for-a-rapidly-changing-construction-sector/>

<https://www.burohappold.com/news/how-denmark-leads-the-way-in-decarbonising-the-construction-industry/>

<https://forbesbulgaria.com/2023/06/14/bld-sustainable-construction-with-the-future-in-mind/>

<https://www.arcadis.com/en/insights/perspectives/global/sustainable-cities-index-2024>

https://www.vlaamsenutsregulator.be/sites/default/files/uploads/translated_energy_decreed_and_energy_order.pdf

<https://www.ing.be/en/individuals/my-life/housing/9-questions-answers-epc>

<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2024/02/16/wie-renovatieplicht-niet-kan-nakomen-hoeft-niet-noodzakelijk-ee/>

<https://www.hln.be/woon/door-de-strengere-epc-wet-welke-boete-riskeer-je-als-je-niet-tijdig-renoveert-regels-zullen-almaar-verstrengen~a3140b3f/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/energieprestatiecertificaat-van-een-niet-residentiele-gebouweenheid-epc-nr>

<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/certificat-peb-batiment-public-bruxelles-environnement>

<https://energie.wallonie.be/fr/vendre-acheter-louer-publicite.html?IDC=8784>



Adoption of Good Business Practices for Sustainable Construction: A Case Study of Belgium

Neli DIMITROVA¹

¹ ORCID id: 0009-0009-6762-1470, University of Economics – Varna, Bulgaria, email: neli.dimitrova@ue-varna.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/bdqerr20>

Abstract:

JEL: L74;
P18; Q56

Sustainable construction is a key factor in the transition process to a green economy, integrating innovation, efficient resource management, and the use of environmentally friendly materials. This study examines Belgium's experience in sustainable construction, focusing on regulations based on circular economy principles and energy efficiency. Mechanisms such as the use of EPC (Energy Performance Certificate) ratings, which assess and classify buildings according to their energy characteristics and performance across different indicator categories, are analyzed.

The methodology includes a comparative analysis of the regulatory framework in Flanders, Wallonia, and Brussels, as well as a review of specific measures in the province of Limburg, where all public buildings are required to achieve an energy label C by 2040. Additionally, the study examines the mandatory EPC certification for administrative buildings, which will be gradually implemented starting in 2025.

The results indicate that implementing similar measures in Bulgaria could accelerate the development of sustainable construction, enhance energy efficiency, reduce the carbon footprint, and improve the competitiveness of the construction sector. The experience of Belgium in this field can serve as a model for developing effective regulations and incentives for investments in sustainable infrastructure.

Keywords:

Sustainable construction, certification, energy efficiency, best practices, EPC certificate

Now to cite:

Dimitrova, N. (2025). Vnedryavane na dobri biznes praktiki za ustoychivo stroitelstvo po primera na Belgia [Adoption of Good Business Practices for Sustainable Construction: A Case Study of Belgium]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (1), 33-49. <https://doi.org/10.56065/bdqerr20>