



Emre Ilıcalı

# Yüzde 1 KDV olsun yeşil binalar artar

ALTENSİS firması kurucularından Yeşil Bina uzmanı Emre Ilıcalı; yeşil binalara ABD ve Avrupa'da verilen çeşitli teşviklerin önümüzdeki yıllarda ülkemizde de ihtiyaç olarak artacağını belirtti

**ALTENSİS** firması kurucularından Yeşil Bina uzmanı Emre Ilıcalı "Türkiye'de Avrupa Birliği uyum çalışmaları çerçevesinde çeşitli enerji verimliliği ve çevre koruma mevzuatları çıkartılmaktadır. Bu kapsamda, özellikle yenilenebilir enerji kullanımıyla ilgili teşvikler yeni çıkmıştır. İlerleyen zamanlarda bu kapsamın genişletilerek enerji verimliliği ve oradan da çevre dostu binalara teşvikler ve kolaylıklar sağlanmasına doğru gitmesini beklemekteyiz." dedi. Ilıcalı, "Ayrıca çeşitli ulusal ve uluslararası fonlar da Türkiye'deki yeşil binalara yatırım yapmaya başlamıştır. Bu süreç, bu binaların yaygınlaşması ve önemlerinin iyice anlaşılmasına paralel olarak hızlanacaktır." diyerek dünyadaki en yaygın yeşil bina teşvik türlerini aktardı.

## **Alınan sertifika seviyesine göre belirlenen vergi, genel gider indirimleri**

Bu kapsamdaki destekler şehir veya ilçe yetkili kurumları tarafından belirlenen bina sahiplerinin/ kullanıcılarının ödemesi gereken vergilerin ve/veya binanın enerji ve su tüketim bedellerinin yeşil bina sertifikası seviyesine göre azaltılması şeklinde oluyor. Ülkemizde 2013 itibarıyla yeniden düzenlenen

Emre Ilıcalı, "Ülkemizde de iki senedir yürürlükte olan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin bir sonucu olarak iyi seviyede enerji performansına sahip binalara gelecekte birtakım teşvikler ve kolaylıklar sağlanabilir. Burada not edilmesi gereken önemli konu; yukarıda bahsedilenler ve bunlar haricinde kalan diğer tüm teşviklerde, ilgili projede taahhüt edilen yeşil bina kriterlerinin yerine getirilmesi esasıdır. Bunda olacak herhangi bir yetersizlik ve sapma durumunda kolaylıkla göze alınamayacak yaptırımları olan cezalar öngörülmelidir. Bu sayede sistemin güvenilirliği korunarak, bu teşvikleri gerçekten bu işi isteyen ve yapacak projelerin hedeflemesi sağlanabilir.

Ayrıca, bu desteklerin yaygın olduğu ülkelerde yapılan araştırma sonuçlarına göre bu kadar çeşitli teşvik programı olmasına rağmen hepsinin verimli olarak kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu duruma sebep olarak yetkili otoritelerin aksiyon sürelerinin uzun olması, önerilen teşviklerin her zaman tercih edilirmemesi ve hala birçok yatırımcı, geliştirici ve/veya teknik uzman tarafından yeterince bilinmediği de anlaşılmıştır. Bu anlamda, teşviklerin çeşitliliği kadar

konutta KDV oranlarında “yeşil binalara” özel olarak verilebilecek KDV teşviki ile yeşil bina geliştirme sayısında yüksek oranda artış yakalanabilir.

#### Yüksek Emsal İzinleri (Green Density Bonus)

Bu desteğin öngörüldüğü şehirlerde yeşil olması tasarlanan binalar belirlenen hedefleri yakalamayı taahhüt ederse, normalde izin verilen emsallerin üzerinde yapılaşma hakkı veriliyor.

Bürokratik işlemlerde (ruhsat, onay, izin) öncelik/ harçlarda indirim

Bu kapsama giren destekler daha çok yapı ruhsatı alınması, oturma izni çıkarılması v.b. bürokratik işlemlerde yeşil binaların öncelikli olarak değerlendirilmesi ya da bu işlemler için alınan ücretlerin yeşil binalar için azaltılması şeklindedir.

Hibe ve düşük faizli krediler, parasal destekler

Yeşil sertifikalı binalara ve yeşil binalarda kullanılan çevreci sistemlere hem kamu hem de özel finans kuruluşları tarafından verilen düşük faizli veya hibe kredileri gibi finansman destekleri bu kapsamda sayılabilir.

etkili bir tanıtım ve bilinçlendirme kampanyası gerektiğinin de önemli olduğunu belirtebiliriz.” dedi.

İlçacı; yeni geliştirilecek çevre dostu bina teşvik programlarında dikkat edilmesi gereken 5 önemli unsurun altını çizdi.

1) Ülkemizdeki yeşil bina endüstrisinin büyüklüğü ve kullanıcıların bu konuya ilgilerini sayısal olarak ortaya koyacak araştırmalar yapılmalıdır.

2) Pilot bölgelerden başlanılarak yeşil ve sürdürülebilir binaların özellikleri, faydaları tüm topluma anlatılarak farkındalık yaratılmalıdır. Bu sayede artacak toplum bilinci, arzı etkileyen nedenlerden biri olacaktır.

3) Bina yatırımcıları ve gayrimenkul geliştiricilerine gerekli bilgi ve istatistikler iletilmeli, çevre dostu binaların fayda ve maliyet analizleri dikkatlice yapılmalıdır. Yatırımcılardan da mutlaka görüş alınmalıdır.

4) Bina endüstrisinin ilgisini çekecek teşvikler için tek bir dil oluşturulmalıdır. Bu teşvikler arasında; ruhsat öncelikleri, daha düşük başvuru maliyetleri, pazarlama destekleri, hibe krediler, vergi indirimleri ve/veya daha yüksek imar izinleri gibi konular yer alabilir.

5) Yürürlüğe giren veya girecek tüm teşvikler, hemen kapsamlı bir şekilde tanıtılmalı, konuyla ilgili tüm paydaşlara ulaşıldığından emin olunmalıdır.

