

Konut

“Yeşil binada lideriz”

Altensis, sertifikalandırılmış yeşil binalarda yüzde 70’lik payıyla lider durumda.

Yeşil bina konusuna odaklanan şirket, gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerin sürdürülebilirlik prensiplerine göre yürütülebilmesi için çalışıyor. Şirketin ortağı

Serkan Emin, dünyada enerjinin yüzde 40’ının binalarda tüketildiğine dikkat çekiyor. Sera gazı emisyonlarının yüzde 21’inden de binaların sorumlu olduğunu söylüyor. Emin, “Doğayla uyumlu yeşil binaların yerküremizin sürdürülebilirliği için en önemli unsurlardan biri olduğuna inanıyoruz” diye konuşuyor.

...

Özlem Bay Yılmaz

obay@ekonomist.com.tr

KURULUŞ fikri, Boğaziçi Üniversitesi’nden üç arkadaş Berkay Somalı, Emre Ilıcalı ve Serkan Emin tarafından yıllar öncesinde ortaya çıkan Altensis, ancak 2008 yılında faaliyetlerine başladı. Verdiği hizmetleri ‘sürdürülebilirlik yönetimi’ başlığı altında toplayan şirket, çalıştığı projelere sürdürülebilirlik kriterlerini entegre edebilmek adına bünyesindeki uzmanlarla kapsamlı çözümler sunuyor. Bu konuyla ilgili hizmet veren Türkiye’de kurulmuş ilk firma olan Altensis, yurtiçi ve yurtdışı tecrübesi ile verdiği hizmetlerin kapsamıyla sektörde farklılaşıyor.

“Sürdürülebilirlik her şirket için gelecekte daha yaşanabilir bir dünyada yer almak adına yönetim anlayışının merkezinde olmalı” diyen Serkan Emin, şirketlerin faaliyetlerinden iç işleyişlerine kadar her seçim ve tutumlarında çevreye daha az zarar veren, doğal kaynakları koruyan bir duruş sergilemesi gerektiğine dikkat çekiyor. Emin, “Biz, Altensis olarak bunu zaten ana faaliyet konumuz olarak belirledik” diyor.

Altensis Şirket Ortağı Serkan Emin, sürdürülebilirlik çalışmalarını ve hedeflerini dergimize şöyle anlattı:

Sürdürülebilirlik stratejinizin özünde ne var?

Şirketlerin toplumdaki rolü sadece ekonomik değildir. Şirketlerin, sosyal ve çevresel anlamda da sorumluluğu vardır. Ancak bu şekilde şirketlerin sürdürülebilir bir şekilde uzun vadede operasyonlarına kârlı bir şekilde devam edebileceği öngörülüyor. Sürdürülebilirlik stratejilerinin şirketin misyon ve vizyonu ile aynı çizgide olduğu, bu stratejilerden sorumlu bir kişinin olduğu, bu stratejilerin doğru performans göstergelerine bağlandığı ve iletişimin tüm organizasyona doğru bir şekilde yapıldığı bir yapı önemli. Buna rağmen şirket içi politikaların birçoğunun, sadece yasalarla kontrol edilen konular üzerine oluşturulması ve çevresel konularının göz ardı edilmesi, şirketlerin sürdürülebilirlik konusuna tüm perspektiflerden hakim olamamasından kaynaklanıyor. Altensis olarak, şirketle-

rin sürdürülebilirlik konusundaki bu perspektif, bilgi ve uzmanlık eksikliklerini doldurup tüm faaliyetlerine sürdürülebilirlik prensiplerini adapte etmelerini sağlıyoruz. Şirketlerin sadece ciro, kâr, zarar gibi ekonomik hedeflerle değil çevresel ve sosyal hedeflerle yönetilmesi için yönetim anlayışlarını gözden geçirmesi ve buna sürdürülebilirlik stratejisi adı altında bir hüviyet kazandırmaları için çalışmalar yürütüyoruz.

Ayrıca, gayrimenkul sektörüne odaklanmış olarak yeşil bina çalışmalarıyla bu sektördeki faaliyetlerin sürdürülebilirlik prensiplerine göre yürütülebilmesi için çalışmalar yapıyoruz. Dünyada enerjinin yüzde 40’ı binalarda tüketildiğine göre ve tüm dünyada sera gazı emisyonlarının yüzde 21’inden yine binalar sorumlu olduğuna göre, doğayla uyumlu yeşil binaların yerküremizin sürdürülebilirliği için en önemli unsurlardan biri olduğuna inanıyoruz.

Sürdürülebilirlik çalışmamız neleri kapsıyor? Kaç alanda ilerliyoruz?



Sürdürülebilirlik konusu, ortaya çıkan küresel, makroekonomik, çevresel ve toplumsal trendlerle bunlarla bağlantılı hukuki düzenlemelerdeki değişimlere karşı şirketlerin adapte olabileceği kapasitesi olarak özetlenebilir.

Sağlıklı bir sürdürülebilirlik uygulaması için kavramın üç ayağı olan ekonomik, sosyal ve çevresel parametreler, şirketlerin tüm temel, stratejik, operasyonel süreç ve karar alma mekanizmalarına dahil edilmeli.

Sürdürülebilirlik çalışmalarımızın önemli bir ayağı, gayrimenkul sektöründeki yeşil bina konusuna odaklanmış vaziyette. Doğayla uyumlu yeşil binaları, yapının arazi seçiminden başlayarak yaşam döngüsü çerçevesinde değerlendirildiği, sosyal ve çevresel sorumluluk anlayışıyla tasarlandığı, iklim verilerine ve o yere özgü koşullara uygun, ihtiyacı kadar tüketen, yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelmiş, çevre dostu malzemelerin kullanıldığı, duyarlı yapılar olarak tarif edilebiliriz. Yeşil bina, enerji ve suyun tasarrufunu ve doğaya saygılı bir inşaat türünü benimsiyor. Binaya yeşil bina unvanını, enerji ve su kullanımı, yer seçimi, tasarım, inovasyon, binada kullanılan ekolojik yapı malzemeleri, yapım tekniği, atık malzemelerin yeniden kullanımı konularındaki seçici yaklaşımlar veriyor.

Bugüne kadar ne gibi projeler yürüttünüz?

Altensis, sertifikalandırılmış yeşil binalar alanında halen yüzde 70'lik payla pazarın lideri konumunda. Ağaoğlu Grubu, Anadolu Gayrimenkul, İŞ GYO, Soyak Yapı, Tekfen Holding, Tepe Holding, Tahincioğlu Gayrimenkul, Emaar, Özdilek, Zorlu Gayrimenkul, Saf GYO, Nurol GYO gibi gayrimenkul şirketlerine hizmet veriyoruz. Ayrıca yurtiçi ve yurtdışı firmaların kendi fabrika, hastane, üniversite merkez ofis gibi projelerinde de yine yeşil binalar üzerine çalışıyoruz. Bunlara örnek olarak THYTEknik, BASF, Unilever, Philips, Schneider Electric, Kuveyt Türk, Grundfos, Ytong, Avea, Google, Migros, Acıbadem Grubu, Özyeğin Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi'ni örnek verebiliriz. Yapımı devam etmekte olan İstanbul Finans Merkezi projesinde bulunan Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası gibi finans kurum-

larının projelerinde de yeşil bina danışmanlık ve mühendislik hizmetleri veriyoruz. Ayrıca Türkiye'yi uçak teknik bakımından bölgesel merkez yapması planlanan THYTEknik – Habom'un çevre dostu bina olması sürecini de yine biz yönettik.

Son olarak hangi proje üzerinde çalışıyorsunuz?

İsterseniz örnek olarak sıcak bir gelişme olması nedeniyle Habom'da neler yapıldığını özetleyelim. Yaklaşık 400 bin metrekarelik kapalı alana sahip olan ve çevreye duyarlı konseptte inşa edilen Habom'da trijenerasyon, Türkiye'nin en büyük toprak kaynaklı ısı pompası sistemi, yağmur suyu ve gri su

geri kazanımı gibi ileri çevre dostu bina sistemleri kullanıldı. Habom, enerji konusunda benzeri ölçekteki binalarla kıyaslandığında yüzde 35 daha verimli olacak şekilde tasarlandı. Binada uygulanan trijenerasyon ve toprak kaynaklı ısı pompası gibi alternatif sistemler enerji verimliliği açısından örnek bir tesis olmasını sağlayacak. Ayrıca seçilen iklimlendirme ve aydınlatma sistemleri en verimli tiplerden tercih edildi. Kullanılan inşaat malzemelerinin yüzde 20'si geri dönüştürülmüş içeriğe sahip, yüzde 40'ı ise yerel kaynaklardan temin edilmiş durumda. Proje dahilinde yağmur suyu ve gri su geri kazanım sistemi var. Toplamdaki su tasarrufu yüzde





Nasıl hizmetler veriyor?

- Çevre dostu yeşil bina değerlendirme sistemleri danışmanlığı ve denetlemesi (LEED ve BREEAM)
- İleri mühendislik hizmetleri (Enerji ve güneşiği modellemesi, akışkanlar dinamiği simülasyonu, commissioning, alternatif enerjiler proje yönetimi)
- Enerji verimliliği etüt ve fizibilite çalışmaları,
- Bina akustiği mühendislik ve danışmanlık hizmetleri
- Kurumsal sürdürülebilirlik danışmanlığı
- Kardeş firma Bes Enerji çatısı altında yetkilendirilmiş enerji verimliliği danışmanı firması (EVD) olarak enerji yöneticiliği, enerji kimlik belgesi verilmesi ve verimlilik artırıcı projelerin tasarımı.

60'ı geçiyor. Gelişmiş havalandırma sistemleri içeriye standartların yüzde 30 üzerinde temiz hava sağlıyor. İnsanların çalıştığı ve yaşadığı mahallerde düşük VOC (uçucu organik bileşik) içeriğine sahip malzemeler tercih edilerek insan sağlığı ve konforu ön planda tutulmuş durumda.

Hedefleriniz neler?

2013 yılını büyüme hedeflerimizle paralel bir şekilde tamamladık. Bu durum, inşaat sektöründeki markalı projelerin ve bunların içerisindeki sürdürülebilirlik veya yeşil temalı projelerin sayısının artmasıyla orantılı olarak geliştiği şeklinde açıklanabilir. İlave-ten, inşaat sektöründeki derneklerde, meslek odalarında, üniversitelerde, kamu kurumlarında ve ayrıca yeşil bina sektörünü temsil eden derneklerde yapmış olduğumuz farkındalık yaratma ve bilinçlendirme çalışmalarının sonuçlarını aldık diyebiliriz. Diğer yandan, ekip olarak hem kişi sayısı hem de farklı disiplinler anlamında genişlediğimiz bir yıl oldu. Şu an yeşil bina danışmanlığı anlamında Türkiye'deki en geniş ve tecrübeli kadroya sahibiz.

Türkiye'de 2014 Ağustos ayı itibarıyla sertifikalı yeşil binaların yaklaşık yüzde 70'inin tüm sürecinin danışmanlığını yapmış olmamız hem ekip tecrübesi hem de



kurumsal knowhow anlamında bizi çok farklı bir noktaya getirdi. Devam eden çok sayıdaki projemiz ile 2014 sonuna ve 2015 yılına güvenle bakabiliyoruz.

Orta ve uzun vadede Türkiye'nin kentsel dönüşüm projesini devam ettirmesi ve bunu da sürdürülebilir büyüme stratejisi kapsamında yeşil binalar ve yeşil kentler yolu ile yapmasına ilişkin ne gibi bir beklenti içindesiniz?

Pozitif beklentilere sahibiz. Bunun için kamunun ve sektörel derneklerin eşgüdümünde oluşturulacak sürdürülebilir büyüme stratejisi altında çıkarılacak kanun ve yönetme-

liklerin önemli bir mihenk taşı olacağına inanıyoruz. Sadece gönüllülük esasıyla yeşil binalar hareketi bir ölçeğe kadar büyüyüp gelişebilir ama tabana yayılması zaman alır. Bu yüzden, hem firma olarak hem yeşil bina sektörünü temsil eden dernekler olarak hem de topyekün gayrimenkul sektörü olarak kamu üzerinde bu anlamdaki taleplerimizi yoğunlaştırmak zorunda olduğumuzu düşünüyoruz.

Firma olarak hedeflerimiz arasında bu konu önemli bir yer tutuyor. Diğer yandan dünyadaki gelişmeleri ve literatürü anı anına takip edip, ülkemizdeki gayrimenkul sektörüyle paylaşmak ve bilinçlendirmek misyonumuzun her zaman önemli bir parçası. Zira küresel şirketler ve yatırımcıların talepleri bu şekilde oluşacak. Son olarak bünyemizdeki uzman kadromuzun konularında Türkiye'nin sayılı uzmanları arasında sayılacak şekilde gelişimine katkıda bulunmak ve uluslararası ölçekte teknik müşavirlik yapabilecek kapasiteye sahip bir Türk firması olmak hedefiyle ilerliyoruz.