



Emre Ilıcalı
Altensis Yönetici Ortağı

Yeşil Bina Sertifika Sistemleri ve Maliyet

Tüm dünyada tanınan ve marka değeri oldukça yüksek olan Yeşil Bina değerlendirme sistemleri olan LEED ve BREEAM, çeşitli kriterlere göre bir bina projesini tasarımından uygulama ve kabule kadar olan süreçlerini denetler. Bunun sonucunda söz konusu bina, sağladığı kriter miktarınca puanlar alır ve çeşitli seviyelerde sertifika almaya hak kazanır.

Yeşil Bina sertifika hedefine veya belirli bir sertifika seviyesine ulaşmak için tek bir yol yoktur; birçok yoldan aynı sertifika seviyelerine ulaşılabilir. Bu yollar tamamen projenin kendi özelliklerine göre belirlenir. Bu yollar belirlenirken en önemli kriterlerden birisi, o projenin mali sınırlarını belirleyen bütçeler içerisinde kalabilmektir. Çevre dostu bina sertifikası iki konuda maliyet getirebilir. Birincisi, sertifikanın kendisine ait kayıt, harç, başvuru bedelleri ve bu süreçlerin doğru ve etkili şekilde yönetilmesine ilişkin danışmanlık maliyetleridir. İkincisi ise Yeşil Bina sisteminin asgari gerekliliklerini sağlamak adına gerek görüldüğü takdirde

yapılabilecek uygulamaların getirebileceği ek maliyetlerdir.

Birinci sıradaki danışmanlık ve başvuru maliyetleri genellikle projeler için çok ciddi bir yük getirmemektedir. Özellikle projenin sertifikaya hak kazanmasıyla elde edeceği prestij ve bu yönde yaptığı verimlilik artırıcı uygulamalar sonucunda sağlayacağı maliyet avantajlarıyla karşılaştırıldığında çok düşük kalmaktadır.

İkinci sıradaki uygulama maliyetlerinin yönetimi ise Yeşil Bina danışmanlığının ana hizmet konularından biridir. Yeşil Binaya giden süreçte, projenin ekonomik olarak da fizibilitesini koruması gerekir ve bu nokta çok iyi yönetilmelidir. Altensis olarak, inşaat süreçlerindeki tecrübemizi Yeşil Bina uzmanlığımızla birleştirerek, çalıştığımız projelerde fayda-maliyet prensibiyle optimum çözümler sunmaktayız. Bu noktada, genelleme yapılmasının ve rakamsal bir oran söylemenin yanlış olduğunu ifade etmek isteriz.

Diğer yandan, bu konu etrafındaki bilgi kirliliğinden kafası karışmış olan bir kitle oluştuğunu gördüğümüz için

şimdiye kadar Yeşil Bina sertifikasyonu yönünde çalışmış ve bu hedefine ulaşmış ya da halen çalışmakta olan hiçbir kurum ya da kuruluşun bu konuya özel olarak çok büyük bütçeler ayırmadığını bir "ipucu" olarak paylaşmak isteriz. Günümüzde rakamlara ulaşmak artık çok kolay. Herkes malzeme ve ekipmanların fiyat listelerine anında ulaşabiliyor, fizibilitesini hemen yapıyor. Bu sebeple gerekli hesapları yapmadan, daha projenin başında, her önerilen uygulamaya ek maliyet getirebileceği sebebiyle itiraz etmek çok inandırıcı olmamaktadır.

Ayrıca, binaların yaşam boyu maliyetine Yeşil Bina sistemleri kapsamında yapılan uygulamaların getirdiği pozitif etki düşünüldüğünde, bu sertifikaların geri ödeme süreleri oldukça azalmaktadır. Yapılan istatistiklere göre, sertifikalı binaların standart binalara oranla enerji verimliliğinde yüzde 20 ila 30, su verimliliğinde yüzde 20-40 ve katı atık azaltımında yüzde 40-50 arası verimlilik sağladığı öngörülmektedir.

Bizim yurtiçi ve yurtdışında tamamlama-

duğumuz altmış aşkın LEED ve BREEAM projesi ve devam eden yüzden fazla projemizde edindiğimiz tecrübeye göre, genel olarak birçok etken olsa da aslında Yeşil Bina ortaya çıkarmanın getireceği ek maliyeti kayda değer olarak etkileyebilecek 5 ana parametre bulunmaktadır:

1. Yeşil Bina Kararının Zamanlaması:

Burada ortaya çıkan kesin sonuç, “ERKEN KARAR VERİLMESİ”dir. Yani Yeşil Bina sertifikasyonu alınıp alınmayacağı ve seviyesi, projenin mümkün olduğunca başında belirlenmelidir. Özellikle ülkemizde yaygın olan “Proje bir başlasın da gerisine sonra bakarız” yaklaşımı yurtdışında denetlenen Yeşil Bina değerlendirme sistemleri söz konusu olduğunda pek sağlıklı değildir. Maliyet ve süreci etkileyebilir.

2. Sertifika Seviyesi: Projenin hedeflediği sertifika seviyesi ve bunu sağlamak için yapılması gerekenler, maliyetlere etki edebilecek faktörlerdir. Her proje hedeflediği seviyeyi iyi etüt etmeli, yapılması gerekenlere proje sürecinin başında karar verilmelidir.

3. Bina Lokasyonu: Yeşil Binaların en önemli kriterlerinden birisi, lokasyon ve bunun getirdiği avantajlardır. Genelde proje lokasyonu seçimi çok önceden belli olduğu için aslında Yeşil Bina sertifikasyon sürecindeki birçok puanın akıbeti belirlenmiş olur. Özellikle şehir merkezlerine, toplu taşımaya yakın, altyapısı hazır araziler bu konuda daha avantajlıdır.

4. Tecrübeli Tasarım ve Uygulama Ekipleri: Projede seçilecek tasarım ekipleri, uygulamaları kontrol edecek müşavir firma ve de uygulayıcı yüklenici/alt yüklenicilerin bu konudaki tecrübeleri olası ek maliyetleri en aza indirecek önemli faktörlerdendir.

5. Yeşil Bina Uzmanı: Özellikle Yeşil Bina sertifikasyonunda, bu konuda uzman kişilerin proje ekibinde yer alması, sahip oldukları tecrübeyle olası sorunları ve buna bağlı olarak



maliyetleri etkilemesi adına önemlidir. Oysa, günümüzde birkaç sına girip bir yetki belgesi almış herkes bu konuda danışmanlık yapabilmektedir. Projenin bulunduğu ülkenin dinamiklerine hakim olmayan, saha tecrübesi olmayan, daha önce benzer bir proje tamamlamamış bir “Yeşil Bina Uzmanı”, proje ekiplerine yanlış veya eksik yönlendirme yaparak ek maliyet yaratabilir.

2008 yılında Türkiye’de bu konuda profesyonel çalışmaları ilk kez başlatan firma olarak, ilginin o zamanlarda birkaç uluslararası kurum ve gayrimenkul geliştirici firmadan ibaret olduğunu söyleyebiliriz. Fakat zamanla bu sertifikaların getirileri daha iyi etüt edilmeye başlandıkça bu sistemlere olan ilgi geometrik olarak arttı.

Özellikle, dünyada sürdürülebilirlik konusuna yükselen ilgiyle birlikte ülkemizde de yerli ve yabancı yatırımcıların ilgisi katlanarak artıyor. Yabancı yatırımcıların, ülkemizdeki LEED gibi uluslararası bilinirliğe ve tanınırlığa sahip sertifikalı projeleri tercih etmesi de bu tip sertifikaların önemini artırmaktadır.

Ayrıca, kentsel dönüşüm ve müteka-biliyet yasalarının da bu konuyu pozitif yönde tetikleyeceğini düşünüyoruz. Kentsel dönüşüm süreciyle birlikte makro ölçekte bir değişime girecek olan büyük kentlerde, Yeşil Bina ve yerleşim alanı değerlendirme sistemlerinin gerekliliklerinin uygulanmasıyla oluşturulacak sürdürülebilir yaşam alanları, sürdürülebilirlik de toplam faydayı görmek adına önemli birer adım olacaktır. Bu şekilde bu bölgelerde yaşayanlar için kalite, çevre ve ekonomik getiriler sağlanırken, bu alanları geliştiren yatırımcılar için iyi bir ticari araç da ortaya çıkacaktır. Özellikle günümüzde bir taraftan konut ihtiyacına cevap verirken, bir yandan çarpık ve yoğun kentleşmenin getirdiği altyapı eksiklikleri en aza indirilecektir. Bu süreçte çevre dostu projeler desteklenmeli, bunların geliştirilmesi ve teşvik edilmesi adına yeni finansman araçları ve/veya bürokratik kolaylıklar sağlanmalıdır. Zira sürdürülebilir kentleşmeye yapılacak bir yatırım, aslında o ülkenin kendi doğal kaynaklarına, doğasına ve de en önemlisi insanına yapılacak bir yatırım olacaktır. 🏡