

Altensis Kurucu Ortaklarından Serkan EMİN

## ÇEVRE DOSTU BİNALAR ALTENSİS'TEN SORULUR!

### Altensis'in hizmetleri hakkında bilgi alabilir miyiz?

Altensis'in kuruluş fikrini Boğaziçi Üniversitesi'nden üç arkadaş Berkay Somalı, Emre Ilıcalı ve ben yıllar öncesinde oluşturmuştuk ve 2008 yılında hayata geçirme fırsatı bulduk.

Altensis'in hizmetlerini sürdürülebilirlik yönetimi başlığı altında toplayabiliriz. Altensis, çalıştığı projelere sürdürülebilirlik kriterlerini en mükemmel şekilde entegre edebilmek adına bünyesindeki uzmanlarla tam kapsamlı çözümler sunmaktadır. Bu konuyla ilgili hizmet veren Türkiye'de kurulmuş ilk firma olan Altensis, yurt içi yurt dışı tecrübesi ve verdiği hizmetlerin kapsamıyla sektörde farklılaşmıştır. Altensis'in verdiği hizmetler genel olarak; Çevre dostu bina değerlendirme sistemleri danışmanlığı ve denetlemesi (LEED ve BREEAM) İleri mühendislik hizmetleri (Enerji ve Günlüğü, Modelleme, Akışkanlar Dinamiği Simülasyonu, Commissioning, Alternatif Enerjiler Proje Yönetimi) Enerji verimliliği etüt ve fizibilite çalışmaları, Bina Akustiği Mühendislik ve Danışmanlık Hizmetleri Kurumsal Sürdürülebilirlik Danışmanlığı (Karbon Emisyon Takibi ve azaltılmasına yönelik stratejilerinin geliştirilmesi, Atık Yönetimi) olarak sınıflandırılabilir. Ayrıca, yine kardeş firması olan BES ENERJİ çatısı altında yetkilendirilmiş enerji verimliliği danışmanı firması (EVD) olarak ener-



ji yöneticiliği, enerji kimlik belgesi verilmesi ve verimlilik artırıcı projelerin tasarımı gibi hizmetler vermektedir. Şirketimiz şu an itibarıyla 20 kişilik konusunun uzmanı farklı disiplinlerden gelen bir ekip ile çalışmalarına devam etmektedir.

### Çevre dostu binaların hangi unsurları taşınması gerekiyor?

Doğayla uyumlu yeşil binalar, yapının arazi seçiminden başlayarak yaşam döngüsü çerçevesinde değerlendirildiği, sosyal&çevresel sorumluluk anlayışıyla tasarlandığı, iklim verilerine ve o yere özgü koşullara uygun, ihtiyacı kadar tüketen, yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelmiş, doğal ve atık

üretmeyen çevre dostu malzemelerin kullanıldığı ekosistemlere duyarlı yapılar olarak tarif edilebilir. Yeşil bina, enerji ve suyun tasarrufunu ve doğaya saygılı bir inşaat türünü benimser. Binaya 'yeşil bina ünvanını enerji ve su kullanımı, yer seçimi, tasarım, inovasyon, binada kullanılan ekolojik yapı malzemeleri, yapım tekniği, atık malzemelerin yeniden kullanımı konularındaki seçici yaklaşımlar verir.

### Türkiye'de sektör gelişim sürecinde mi? Dünyanın neresindeyiz?

Ülkemizdeki çevre bilinci henüz olgunluk seviyesine ulaşmış durumda değil maalesef. Gelişmiş ülkeler ile kıyasladığımızda daha gidecek çok yolumuz var. Mevcut durumda genele bakarsak, bilgi ve deneyim seviyemiz

henüz yüzeysel. Fakat, gayrimenkul sektöründe özellikle yeşil binalar konusundaki yönelim umut verici kabul edilebilir. Bu konuya batı ile kıyaslandığında biraz geç girmiş olsak da, ekonomimizde ve gayrimenkul sektöründe yakalamış olduğumuz göreceli yüksek büyüme oranları ile arkadan hızla geliyoruz diyebiliriz. Bu hızla ilerleme sırasında bazı konuları hızla, bazı konuları biraz yavaş kavriyoruz. Örneğin; enerji verimliliği konusunda hem kanun hem yönetmeliklerimiz 2007 yılından beri mevcut, iyi kötü bir farkındalık var ve imkânlar fırsat verirse yatırım yapma eğilimi kısmen de olsa var. Fakat, çevre

dostu ekolojik yapı malzemeleri konusunda henüz bir standart veya yönetmeliğimiz maalesef yok. Konu hakkındaki bilgi ve bilinç seviyesi de hem malzeme üreticisi hem alıcısı ve kullanıcısı hem de kamu tarafında maalesef düşük. Ama, bu yolda ilerlediğimiz ölçüde bunların hepsinin zamanla iyi yönde gelişeceğini ümit ediyorum.

Gelişmiş ülkelerdeki uygulamalara bakarsak, daha çok kamu iradesinin kararlılığının ve sağladığı teşviklerin konunun geniş ölçekte yayılımı açısından önem arz ettiği görülebilir. Henüz yeşil bina uygulamaları gönüllü uygulamalar olmakla birlikte enerji verimliliği uygulamaları daha somut olarak kanun ve yönetmeliklerle desteklenmektedir. Çevre bilincinin gelişmesi için yurt dışında uygulanan bazı teşvik örnekleri; yeşil binaların üç yıla kadar emlak vergisinden muaf tutulması, yeşil bina projelerinde emsalin yükseltilmesi, bütçelerinin hibe veya avantajlı kredi ile desteklenmesi, örneğin Amerika'da bazı eyaletlerde LEED Silver için %40, LEED Gold için %60 ve LEED Platin için %100 emlak vergisinden muaf tutulması, belediye tarafından danışman firmanın ücretinin üstlenilmesi, kamu tarafından ücreti üstlenilen eğitim verilmesi şekillerinde görülmektedir. Ülkemizde de kamu benzer adımlar atarsa önce farkındalığın daha üst düzeye çıkacağını ve sonrasında da bilinç seviyesinin yükseleceğini öngörmekteyiz.

### 2013 yılı nasıl bir yıldır? 2014 planlarımız hakkında bilgi alabilir miyiz?

2013 yılını büyüme hedeflerimiz ile paralel bir şekilde tamamladık. Bu durum, inşaat sektöründeki markalı projelerin ve bunların içerisindeki sürdürülebilirlik veya yeşil temalı projelerin sayısının artması ile orantılı olarak geliştiği şeklinde açıklanabilir. İlaveten, 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 Nisan ayı itibarıyla sertifikalı yeşil binaların yaklaşık %70'inin danışmanlığını yapmış olmamız hem ekip tecrübesi hem de kurumsal knowhow anlamında bizi çok farklı bir noktaya getirdi. Devam eden çok sayıda projemiz

ile 2014 yılına da güvenle bakabiliyoruz. 2014 yılının ilk çeyreğinde 2013 yılındaki ivmemiz ile hareket etmesek de bunun bir miktar ülkemizin içinde bulunduğu seçim atmosferinin bazı yatırım kararlarını bir miktar geciktirdiğini ve ikinci çeyrekte itibaren tekrar eski hızımıza döneceğimizi öngörüyoruz. Gayrimenkul sektöründeki projelerin süresi en az birkaç yıl olduğu için şimdiden 2015 yılı için planlama çalışmalarını yürütmeye gayret ediyoruz.

Çağımızda ülkeler ekonomik olarak birbirlerine çok bağlı ve bunu son finans krizinde hep beraber gördük. Bu yüzden küresel açıdan ele alırsak, Amerikan merkez bankasının parasal genişlemeyi yavaşlatmaya başlaması ve ileriki bir tarihte tamamen durduracak olması finansman maliyetini ileriki dönemlerde bir nebze artırma

potansiyeli taşıyor. Gayrimenkul sektörü yatırımcılarının karar süreçleri içerisinde önemli bir yer tutan finansman olanakları bu açıdan eskisi kadar cazip fırsatlar sunmayabilir. Fakat, 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 yapması durumunda pozitif beklentilere sahip olabiliriz. Bunun için kamunun ve sektörel derneklerin eşgüdümünde oluşturulacak sürdürülebilir büyüme stratejisi altında çıkarılacak kanun ve yönetmeliklerin önemli bir mihenk taşı olacağına inanıyoruz.