



EMRE ILICALI

Altensis Yönetici Ortağı, LEED Ap, BREEAM Assessor

Çevre dostu binalar ve teşvikler

Anketler, çevre dostu binalarla ilgili teşviklerin hala birçok yatırımcı, geliştirici ve/veya teknik uzman tarafından yeterince bilinmediğini gösteriyor. Teşviklerin bolluğu kadar etkili bir tanıtım ve bilinçlendirme kampanyası da gerekli.

Son yıllarda etkileri giderek artan küresel ısınma, temiz su kaynaklarının azalması, fosil yakıt kaynaklarının tükenmesi gibi çevresel ve ekonomik sorunlar çevre dostu/sürdürülebilir bina konseptini ortaya çıkarmıştır. Zira dünyadaki enerji tüketiminin yaklaşık %40'ı, su tüketiminin ise yaklaşık %30'unun binalardan kaynaklandığı ortaya konulmuştur. Ayrıca insan hayatının yaklaşık %90'ı binalarda geçmektedir. Bu sebepler, daha az kaynak tüketen, verimli, yaşanabilir çevre dostu binalara olan gereksinimi ortaya koymuştur. Gayrimenkul sektörünün sürdürülebilirlik kavramıyla bulunduğu yer olan çevre dostu binalar, enerji, su ve kaynakları verimli tüketirken, bina sakinlerinin sağlığını ve konforunu da arttıran yapılardır. Bu binaların tasarımında iç mekan hava kalitesi, doğal aydınlatma, sıcaklık ve nem kontrolü, atık yönetimi gibi insan sağlığını direk etkileyen unsurlar ön planda tutularak inşaatında kullanılan yöntemler ile kullanıcıya daha temiz bir ortam bırakılması hedeflenir. Bazı yurtdışı kaynaklı araştırmalara göre, çevre dostu bina kullanıcılarının diğer binalardakilere göre daha az hastalandıkları ve çalışma performanslarının daha yüksek olduğu görülüyor.

Çevre dostu binaya giden süreçte en önemli adım, bina tasarımınıdır. Yola çevre dos-

tu bina yapmak amacıyla çıkıp, tasarım süreçlerinde çevre ve enerji odaklı hareket edilmesi, inşaat aşamasında doğabilecek ek maliyetleri de en aza indirecektir. Çevre dostu binalara giden yolun aşamalarının iyi planlanarak, bir proje disipliniyle yönetilmesi gerekir. Bu noktada çevre dostu bina yapımını çevreye olan bütün etkilerini göz önüne alıp bütünsel bir yaklaşımla inceleyen, bir yol haritası çizen ve uluslararası standartları buna entegre eden, dünyaca kabul edilmiş ve uygulanmakta olan değerlendirme ve sertifikasyon sistemlerinden faydalanılması önem kazanıyor. Bu sistemlerin en yaygın olarak bilinenleri ABD çıkışlı LEED ile İngiltere çıkışlı BREEAM sistemleridir. Her iki sistemin de ortak amacı insanların kendilerine yeni yaşam ve çalışma alanları geliştirirken, bir sonraki nesillerin hayatlarını negatif etkileyecek ürünlerden ve uygulamalardan kaçınmalarını sağlamaktır.

Çevre dostu olmak yatırımcıyı bir adım öne geçiriyor

Çevre dostu binalar günümüzdeki çevresel sıkıntılara bir nebze çözüm getirirken, yapılan araştırmalara göre ticari anlamda da yatırımcılar için cazip sonuçlar sunmakta. ABD'deki Northwest Multiple Listing Servisi'nin verilerine göre Seattle'da, çevre dostu ev-

lerin %24 daha hızlı satıldığı ve diğer evlere oranla %5,9 daha fazla prim yaptığı gözlenmiş. McGraw-Hill Construction'ın yaptığı benzer bir araştırmaya göre de çevre dostu binalar diğer binalara göre %7,5 daha fazla prim yapıyor. CoStar Group'un 2008'de yayınladığı bir başka araştırma, LEED sertifikalı binaların diğer binalara göre %4 daha dolu olduğunu ve satış fiyatlarının m²'de 1.710 Dolar daha fazla olduğunu ortaya koyuyor. Bütün bu araştırmalar şunu gösteriyor ki çevre dostu olmak her anlamda bir adım önde olmanızı sağlıyor.

Çevre dostu bina teşvikleri

Çevre dostu binalarla ilgili tüm dünyada çeşitli teşvikler tanımlanmış ve uygulanmaktadır. Çevre dostu bina tanımı her ülkede değişiyor. ABD ve İngiltere'de bu tanıma genellikle LEED veya BREEAM sertifikası almış binalar girerken AB ülkelerinde yüksek enerji kimlik sınıfına sahip binalar da bu kapsamda değerlendirilebiliyor. Ülkemizde de yeni çıkan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin bir sonucu olarak iyi seviyede enerji performansına sahip binalara bir takım teşvikler ve kolaylıklar sağlanması söz konusu olabilir.

Çevre dostu binalar konusunda teşviklerin en yaygın ve çeşitli olduğu ülke olan ABD'de bu konuda araştırmalar yapılmıştır. Ulu-

sal ticari bina araştırmaları örgütü olan The National Association of Industrial and Office Properties'in (NAIOP) yaptığı bir çalışmaya göre, ABD'de bu konuda her eyalette farklı olmak üzere yüzlerce teşvik programı bulunmakta ve halen uygulanmakta. Yine Amerikan Mimarlar Enstitüsü'nün (AIA) kamu ve özel kurumlarla hazırladığı rapora göre devlet ve yerel seviyede birçok kurum yeşil binalarla ilgili teşvik mekanizmaları uygulamakta. Bu uygulamaların arasından kendi bölge ve sosyoekonomik koşullarına en uygun olanları seçmek büyük önem taşımakta. Bu tür teşvik mekanizmalarının en çeşitli olduğu ülke ABD'de yaygın olan teşvikler dört ana başlık altında toplanabilir:

1. Vergi teşvikleri

Yeşil bina projelerinde, ilk yatırım maliyetleri bazı durumlarda belli oranda artabilir. Daha verimli ve sağlıklı bir bina ortaya çıkarma adına yapılan bu yatırımların karşılığını hemen görmek isteyen kısa vadeli yatırımcıların ihtiyacını cevaplamak adına vergi teşvikleri önemli bir araç. Özellikle ABD'de bu kapsamdaki destekler çeşitli eyalet ve şehir yetkili kurumları tarafından belirlenen LEED sertifikası seviyesine göre bina sahiplerinin/kullanıcılarının ödemesi

gereken kurumlar vergisi, gelir vergisi, emlak vergisi, alım-satım vergileri gibi vergi tipleri üzerinden olmakta. Destekler vergi matrahının azaltılması (tax abatement), ödenen verginin sonradan iadesi (rebate) şeklinde olmakta.

Maryland Eyaleti'nde, yeşil bina sahiplerine binalarının genel maliyeti üzerinden %8 gelir vergisi indirimi uygulanmakta. Bu teşvikten yararlanmak isteyenlerin takip etmekle yükümlü oldukları yeşil bina uyumluluk kriteri, ilgili yerel kamu kurumu tarafından USGBC LEED kriterlerine uygun olarak belirlenmiştir. New York Eyaleti'nde de belli yeşil bina kriterlerini sağlayan bina sahipleri ve kiracılarına kurumlar vergisi, gelir vergisi, sigorta giderleri gibi farklı vergilerde kullanabilecekleri indirim oranları sağlanmakta. Burada en önemli kriterlerden biri yeni binalarda izin verilen enerji tüketiminin %65'i, renovasyon yapılan binalarda ise %75'inin aşılmasıdır. Oregon Eyaleti'nde, LEED Gümüş seviyesinde sertifika alan ticari binalarda bundan kaynaklanan maliyetleri karşılamak adına kapalı alana bağlı olarak vergi geri ödemesi (tax credit-refund) şeklinde destek sağlanmakta. Ohio Eyaleti'ne bağlı Cincinnati şehrinde, LEED sertifikalı yeni binalara 15 sene renovasyonlara ise 10 sene boyunca

azami 500.000 Dolar'a kadar emlak vergisi muafiyeti getirilmektedir. LEED Platin seviyesinde sertifika alanlarda ise vergi muafiyetinde üst sınır yok.

2. 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 binalar öncelikli olarak değerlendirilmesi ya da bu işlemler için alınan ücretlerin yeşil binalar için azaltılması şeklindedir.

Şikago kentinde LEED sertifikasına aday projeler bunu belgelendirdiği takdirde, projeden projeye değişmekle beraber 15 gün gibi kısa sürelerde yapı ruhsatı alabiliyorlar. Hedeflenen sertifika seviyesine göre yapı ruhsatı almak için ödenecek harçlarda da indirimler olmakta. Yine Kaliforniya eyaletinde çeşitli şehirlerde yürürlükte olan uygulamalara göre yeşil binalara %10'a yakın oranlarda harç indirimleri yapılmaktadır.

3.Yüksek emsal izinleri

Bu desteğin öngörüldüğü şehirlerde yeşil olması tasarlanan binalar, belirlenen hedefleri yakalamayı taahhüt ederse, normalde izin verilen emsallerin üzerinde yapılaşma hakkı verilmektedir ("Green Density Bonus").

Seattle kentine uygulanan teşvik programına göre, en az LEED Gümüş seviyesinde bir sertifika hedefleyen yeşil binalara kapsamlarına göre normalden yüksek emsal izni verilmektedir. Virginia eyaletinde de LEED sertifikasını hedefleyen projelere "Green Building Density Bonus" uygulaması vardır. Bu kapsamda %15 ila %35 arasında emsal artışı, 3 kata kadar yükseklik izinleri verilebilmektedir. Her proje ayrı bir vaka olarak incelenmektedir.

4. Hibe ve düşük faizli krediler, parasal destekler

Son kullanıcıdan ziyade proje finansmanı şeklinde olan bu destekler, yeşil bina sistemlerinin getirebileceği ilk yatırım maliyeti artışlarını en aza indirecek şekilde düzenlenmiştir. Los Angeles kentinde yeşil bina uygulamaları ve LEED standartlarına uyum için oluşacak maliyetlerin karşılanması için 250.000 Dolar'a kadar destekler uygulanmakta. Portland kentinde uygulanan teşvik programına göre yeşil binalara özelliklerine göre 225.000 Dolar'a kadar varan meblağlarda hibeler ve yine Oregon eyaletinde çeşitli kentlerde yeşil binalara düşük faizli krediler verilmektedir. Kaliforniya'nın Pasadena kentinde ise LEED sertifikası alacak binalara en alt seviye

sertifikaya 15.000 Dolar'dan başlamak üzere artan seviyelerde hibe kredileri verilmekte. Şikago kenti genelinde yeşil çatılar v.b. uygulamalara çeşitli hibe kredileri ve finans olanakları sağlanmakta. New York Eyaleti'nde enerji verimli ve yeşil binalara 1999'dan beri 100 milyon Dolar'ın üzerinde teşvik ve hibe kredileri verilmiştir.

Burada not edilmesi gereken önemli konu şu ki yukarıda bahsedilenler ve bunlar haricinde kalan diğer tüm teşviklerde, taahhüt edilen yeşil bina kriterlerinin yerine getirilmesi esastır. Herhangi bir yetersizlik ve sapma durumunda ciddi cezalar öngörülmekte. Bu sayede sistemin güvenilirliği korunmakta, bu teşvikleri işi isteyen ve yapacak projelerin hedeflemesi sağlanmakta.

Yapılan araştırmalar, çeşitli teşvik programlarının tümünün verimli olarak kullanılmadığını tespit ediyor. Bunun sebepleri olarak, otoritelerin aksiyon sürelerinin uzun olması ve/veya önerilen teşviklerin her zaman tercih edilir olmaması gösteriliyor. Yapılan anketler bu teşviklerin hala birçok yatırımcı, geliştirici ve/veya teknik uzman tarafından yeterince bilinmediğini gösteriyor. Bu kapsamda, teşviklerin bolluğu kadar etkili bir tanıtım ve bilinçlendirme kampanyası gerekliliğinin önemi vurgulanabilir.

Buna göre yeni geliştirilecek çevre dostu bina teşvik programlarında dikkat edilmesi gereken unsurlar şu şekilde:

1. Yatırımcıların görüş ve fikirleri mutlaka alınmalıdır.
2. Pilot bölgelerden başlanarak yeşil ve sürdürülebilir binaların özellikleri, faydaları topluma anlatılarak farkındalık seviyesi arttırılmalıdır. Toplumun bu yöndeki istekleri, yöneticilere yön verecektir.
3. Bina yatırımcıları ve gayrimenkul geliştiricilerine gerekli bilgi ve istatistikler iletilmeli, çevre dostu binaların fayda ve maliyet analizleri dikkatlice yapılmalıdır. Yeşil bina üretiminin artıları ve eksileri açık bir biçimde herkesin görüşüne sunulmalıdır.
4. Yeşil bina endüstrisinin büyüklüğü ve kullanıcıların bu konuya ilgileri sayısal olarak ortaya koyacak araştırmalar yapılmalıdır.
5. Bina endüstrisinin ilgisini çekecek teşvikler için tek bir dil geliştirilmelidir. Bu teşvikler arasında ruhsat öncelikleri, düşük başvuru maliyetleri, pazarlama yardımları, hibe krediler, vergi indirimleri ve/veya daha yüksek imar izinleri gibi konular yer alabilir.
6. Yürürlüğe giren/girecek tüm teşvikler hemen kapsamlı bir şekilde tanıtılmalı, konuyla ilgili tüm paydaşlara ulaşıldığından emin olunmalıdır.

Yurdumuzda da bu konuyla ilgili AB'ye uyum çalışmaları çerçevesinde çeşitli enerji verimliliği ve çevre koruma mevzuatları çıkarılmakta. Özellikle yenilenebilir enerji kullanımıyla ilgili teşvikler yeni çıkmıştır. İlerleyen zamanlarda kapsamın genişletilerek enerji verimliliği ve çevre dostu binalara teşvikler ve kolaylıklar sağlanmasına doğru gitmesi beklenmekte. Ayrıca çeşitli ulusal ve uluslararası fonlar da Türkiye'deki yeşil binalara yatırım yapmaya başlamış durumda. Bu süreç yeşil binaların yaygınlaşması ve önemlerinin iyice anlaşılmasıyla doğru orantılı olarak hızlanacaktır.

Ülkemizde özellikle süreçlerin hızlanması, izinlerin artması ve/veya emsal değerlerinin yükselmesi gibi, direkt finansal olmasa da dolaylı etkileyen teşviklerin daha hızlı bir şekilde sonuca ulaşabileceği ve yatırımcılara cazip geleceği düşünülebilir. Peki çevre dostu olmak isteyen yatırımcılar ilk adımı nasıl atmalıdır?

Öncelikle tasarımın ilk aşamalarından yola çevre dostu bina düşüncesiyle çıkılarak entegre bir tasarım ekibi bir araya getirilmelidir. Tasarım aşamasında binanın her özelliği ve sistemi incelenerek en verimli ve maliyet etkin stratejiler tespit edilerek binada uygulanmalıdır. Bu şekilde tasarımın ilk aşamasından inşaatın son aşamasına kadar sürdürülebilirlik

düşüncesiyle ortaya konulan projeler, sanılanın aksine çok az, hatta hiçbir ekstra maliyet getirmeden çevre dostu bir şekilde tamamlanabilmekte. Çevre dostu binalar tasarlayan, inşa eden ve bunları sertifikalandıran yatırımcı, mimar ve mühendislerin genel görüşüne göre; bu projelerde ortaya çıkabilecek ek maliyet ve zorlukları en aza indirmek adına birinci şartın projenin en başında "çevre dostu olma" kararının alınmış olmasıdır. Uluslararası sertifika sistemleri olan LEED ve BREEAM'de de bu konu özellikle vurgulanır ve çalışmalar buna yönelik yapılır.

Uluslararası marka değeri olan birçok firma, yeşil binalar ve sürdürülebilirlik konularını kendi kurumsal kültürlerine eklemiştir. Bu kapsamda firmalar yeni kiralayacakları veya satın alacakları binalarda çevre dostu bina sertifikası olmasını şart koşturmaktadır.