

## BASIN BÜLTENİ



TRABZON MİLLETVEKİLİ  
M. AKİF HAMZAÇEBİ'NİN



### ARSA OFİSİ KANUNU VE TOPLU KONUT KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI İLE ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN KALDIRILMASI HAKKINDA KANUN TASARISININ TÜMÜ ÜZERİNDE

### TBMM GENEL KURULUNDA CHP GRUBU ADINA YAPTIĞI KONUŞMANIN ÖZETİ

- ✓ **Arsa Ofisi ve Toplu Konut İdaresi deyince, ister istemez Türkiye'de konut sorununu, Türkiye'de gecekondular sorununu tartışmak gerekmektedir.**

Gecekondular, köyden kente göçün, toplumsal ve ekonomik gelişme düzeyinin; yani, yeterince gelişmemiş olmanın bir sonucudur. Gecekonduda yaşayan insanlarımız, ortalama geliri son derece düşük, belki, zaman zaman işsiz ve önemli bir bölümü de sosyal güvenlikten yoksun vatandaşlarımızdır.

- ✓ **Gecekondular sorununa salt dargelirli vatandaşların sorunu olarak bakmak eksik olur**

Gecekondular sorunu genel olarak bu şekilde ortaya konulmakla birlikte, bu sorunu, sadece buralarda oturan vatandaşlarımızın gelir sorunu olarak görmek sorunu tümüyle kavramamak olur.

- ✓ **Gecekondular sorunu, aynı zamanda, kamunun elinde bulunan mevcut arazilerin iyi planlanamamasının bir sonucudur.**

Kamunun elinde önemli bir arazi stoku vardır; ancak, bu arazi stoku, uygun bir politikayla, kentleşmenin yarattığı arazi ihtiyacını karşılayacak şekilde arsaya dönüştürülemez.

- ✓ **Gecekondular sorunu, ekonomide mevcut fonların, kısmen de olsa, bilinçli politikalarla konut sektörüne aktarılamamasından kaynaklanmıştır.**
- ✓ **Gecekondular, bir yönüyle, konut ihtiyacıyla, başımı sokacak bir evim olsun diyerek bir gecekondular sahibi olan vatandaşların ihtiyaçları olarak değerlendirilebilir. Diğer yönüyle de, bir arazi spekülasyonu, bir gecekondular spekülasyonu olarak, âdeta bir yatırım aracı olarak da değerlendirilebilir.**

Gerçek ihtiyaç sahibi olanlar, gecekonduların gerçek maliki olanlar tüm gecekondular sahiplerinin yüzde 60'ı düzeyindedir. Spekülasyon amacıyla gecekondular sahibi olanların sayısı ise, tüm gecekondular sahiplerinin yüzde 40'ı düzeyindedir. Ancak, bu yüzde 40'lık oran, giderek artmaktadır.

Gecekonduların mülkiyetinin önemli bir kısmının oturanlara ait olmamasının temelindeki neden, bu gecekonduların üzerinde bulunduğu arazilerin oldukça değerli olmasıdır ve bu değer, bu gecekonduları rehabilite ederek kente kazandırmak, modern kentler yaratmak için önemli bir kaynak oluşturabilecek düzeydedir.

✓ **Kente göç gelecek yıllarda da devam edecektir**

Sanayileşme oldukça, nüfus artışı oldukça, Türkiye’de kente göç devam edecektir; çünkü, Türkiye’de nüfusun yüzde 35’i köylerde yaşamaktadır. Bu nüfus, gerçekten, bütün sanayileşme ve nüfus artışı hızlarına paralel olarak, ister istemez kente gitmek, kente göç etmek durumundadır. Bu demektir ki, bizim, daha, uzun yıllar boyunca, kentlerdeki konut ihtiyacımız artarak devam edecektir. Ancak, bu artan talep karşısında, planlı konut üretiminin, mevzuata uygun konut üretiminin yeterince yapılamıyor olması nedeniyle, konut açığı dediğimiz açık meydana gelmektedir. Planlı, mevzuata uygun konutlarda oturmayan vatandaşlarımız başını bir yere sokmakta, bunun adı da “gecekondu” olmaktadır.

✓ **Problemin çözümüne yönelik doğru politikalar uygulamazsak, kente göç dalgası daha uzun yıllar devam edeceğine göre, çarpık kentleşme dediğimiz sağlıklı yapılaşmadan uzun yıllar kendimizi kurtaramayacağız demektir.**

✓ **Türkiye’de, barınma ihtiyacı yanında, yatırım ihtiyacı da konut edinmenin temel bir nedeni olarak ortaya çıkmaktadır**

Konut, Türkiye’de, aynı zamanda, bir yatırım aracıdır da. İnsanlar, barınma ihtiyaçlarını karşılamanın ötesinde, konuta bir yatırım gözüyle de bakmaktadır. Konuta, yarınını güvence altına almak amacıyla yatırım yapan vatandaşlarımız, önemli ölçüde, sosyal güvenlik sisteminin yetersizliğini telafi etmeye çalışmaktadır.

✓ **Peki, ne yapılmalı?**

Ne yapılmalı sorusunun cevabını iyi vermeliyiz. Her şeyden önce, bir ulusal konut politikası oluşturulmalıdır. Sadece bu hükümet dönemine mahsus değil, önceki hükümet dönemlerinden beri Türkiye’de bir ulusal konut politikasının olduğunu söylemek mümkün değildir. Bir dağınıklık vardır; örneğin, Arsa Ofisi var, Toplu Konut İdaresi var, belediyeler var; geçmişte, sosyal güvenlik kurumlarının konutlara vermiş oldukları birtakım krediler var. Bunun yanında, kooperatif oluşumları var ve özel sektör var. Ama, bütün bunlara rağmen, Türkiye’de, toplumun ihtiyacı olan, mevzuata uygun sağlıklı konut üretilebilmiş değil. Ne yapılmalı ulusal konut politikası derken, tabii ki, bunun altını doldurmak gerekir.

✓ **Konut alım satımı, üretimi, ıslahı, planlanması kolaylaştırılmalıdır ve bunlar özellikle düşük ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacını karşılayacak şekilde planlanmalıdır.**

✓ **Ulusal konut politikası, şu iki temel sorunu da dikkate alıp çözmek zorundadır:**

Birincisi; kamunun elinde çok önemli bir arazi stoku var. Öncelikle, buradaki mülkiyet sorununu çözülmelidir. Plan otoriteleri, yani, belediye plan yapacağı zaman “burası hazine arazisi, burası benim değil” yaklaşımıyla yaklaştığı için, buralara plan çok geç girmekte; plan girene kadar da bu araziler gecekonduyla işgal edilmektedir.

İkincisi; finansman problemi. Tabii ki, araziye arsaya dönüştürmek planlamayla olur. Ama, planlı olarak bu araziye arsaya dönüştürmek yetmez. Bu, şüphesiz, çok önemli bir adım; ama, bunun yanında, konut edinecek vatandaşımızın finansman ihtiyacını, kaynak ihtiyacını çözmek gerekir.

Şu anda kaynak ihtiyacını vatandaşımız nasıl çözüyor; çözemiyor aslında. Biraz parası olan biraz borçlanıyor, biraz da, belki, bankadan kredi alıyor, ev almaya girişiyor veya başka varlıkları varsa, onları satarak, paraya çevirerek bir kaynak yaratıp ev almaya

alışıyor. Bu Şekilde konut finansmanını gerçekleştirmek mümkün değil. Bir kere, bu alandaki kaynakları devlet artırmalıdır; devlet, konut sektörüne gidecek kaynakları artıracak önlemleri almak zorundadır. Artık, bireysel tasarruflarla kişiisel mülkiyetteki varlıkların nakde vrilmesiyle veya bankalardan alınmaya çalışılan kısa vadeli kredilerle konut sektörünü finanse etmenin, vatandaşımızın ev almak için ihtiyaç duyduğu nakdi temin etmenin imknı yoktur.

✓ **Peki, bu noktada ne yapılmalı?**

Bugünlerde gazeteler yazıyor; “herkes kira der gibi ev sahibi olacak”. Vatandaş büyük bir umuda kapılmış durumda. Kira der gibi ev sahibi olmak, Amerika Birleşik Devletleri başta olmak üzere birçok gelişmiş Batı ülkesinde vardır. Ama, vardır derken bu Őöyle işlemektedir. Vtandaşımız zannediyor ki, yarın bu sistemi Sermaye Piyasası Kurulu uygulamaya koyduğu zaman, hemen 300-500 milyon liralık kiralrı evin parasına sayarak ev sahibi olacağım. Hkmet böyle bir mesaj vermiyor. Şüphesiz, böyle bir Őeyin olması son derece iyi olur. Aksi takdirde, dargelirli vatandaşımızın ev sahibi olma umudu suya düşecektir. Ancak, yapılması gereken burada şudur: Bizim banka sistemimiz kısa vadeli mevduat toplamaktadır. Kısa vadeli kaynaklarla çalışan banka sisteminin konut edinmesi için vatandaşa uzun vadeli kredi açma şansı yoktur.

O zaman yapılması gereken, devletin, bu piyasaya, konut kredi piyasasını düzenleyecek Şekilde girmesidir. Amerika Birleşik Devletlerinde, Batı lkelerinde bunun örnekleri var; devlet, bir ipotek kurumu kuruyor, bu piyasaları geliştirecek bir başka kurum kuruyor. Bu ipotek kurumu, ipotek karşılığı alınan kredilerin piyasada alınıp satılmasını sağlıyor. Yani, Őöyle işliyor: Vatandaş ev alacak; krediyle ev alıyor, evini ipotek ediyor. Alacaklı taraf, banka veya o krediyi aan kurum, o ipotek belgesini, oluşan bir piyasada hisse senedi gibi, tahvil gibi satıyor. Böylece, o konut, kendi kendini finanse etmiş oluyor. Aslında bir hisse senedine göre, bir tahvile göre en sağlam menkul kıymettir; çünkü, arkasında bir gayrimenkul var, bir ev var.

✓ **Arsa Ofisini kapatıp, Toplu Konut İdaresine bu görevi vermek, gerçekten, bu alandaki dağınıklığı gidermek açısından iyi niyetli bir adım.**

Ama uzun vadeli bir politikanın bir adımı değil. Bu noktada Tasarı eksik. Olması gereken, Toplu Konut İdaresinin, bu piyasada böyle bir görevi üstlenmesidir ya da Toplu Konut İdaresi böyle bir görevi stlenmeyecekse, konut kredi piyasasını geliştirecek bir kurumu devletin oluşturmasıdır. Aksi takdirde, vatandaşın kira der gibi ev sahibi olma umudu suya düşmüş olur.

✓ **Tasarı, sadece bir yapılanmayı getiriyor**

Yapılanma, Arsa Ofisinin görevlerinin Toplu Konut İdaresine devri suretiyle oluyor. Devletin bu piyasada üstlenmesi gereken çok önemli görevler var. Toplu Konut İdaresi, rneğin kooperatiflere kredi açmak yerine bunları bir ipotek belgesine bağlayarak ikincil piyasalarda alınıp satılabilmesini ve yeni kaynakların yaratılabilmesini sağlamalı. Ancak Tasarı bu konularda bir zm getirmemektedir.

**Kamuoyunun bilgisine sunulur.**