

T. B. M. M.

TUTANAK DERGİSİ

113 üncü Birleşim

30 . 7 . 2003 Çarşamba

6. - Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ve Plan ve Bütçe Komisyonları Raporları (1/628) (S. Sayısı: 244) (1)

BAŞKAN - Komisyon ve Hükümet yerinde.

Komisyon raporu, 244 sıra sayısıyla bastırılıp, dağıtılmıştır.

Tasarının tümü üzerinde söz isteyen, Cumhuriyet Halk Partisi Grubu adına, Trabzon Milletvekili Sayın Akif Hamzaçebi; buyurun. Konuşma süreniz 20 dakikadır.

CHP GRUBU ADINA MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Trabzon) - Sayın Başkan, değerli milletvekilleri; Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı üzerinde, Cumhuriyet Halk Partisi Grubunun görüşlerini açıklamak üzere söz almış bulunuyorum.

Değerli arkadaşlar, bu tasarının yapmış olduğu en önemli değişikliklerden bir tanesi 2001 yılında kurulmuş olan Konut Müsteşarlığının kaldırılıyor olmasıdır. 2001 yılında kurulan Konut Müsteşarlığı, o zaman mevcut Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile Toplu Konut İdaresini bir çatı altında toplayıp, konut sektöründe birtakım uygulamaları, projeleri geliştirmek, yapmak amacıyla kurulmuştur. Konut Yüksek Kurulu kurulmuştur, Konut Koordinasyon Kurulu kurulmuştur; ancak, bütün bunlara rağmen, o yapıda Konut Müsteşarlığının verimli olması, bir katkı sağlaması, konut sektöründe birtakım atılımlarda bulunması imkânı olmamıştır. Çünkü, kuruluş yanlıştır; o kuruluş, o görevlerle, o yapıyla daha doğrusu, o organizasyonla bu amaçları gerçekleştiremezdi. Bu anlamda Konut Müsteşarlığının kaldırılması gerçekten doğru bir karardır, sadece bir bürokratik kademe daha yaratmıştır. Bu bürokratik kademeyi kamu yönetiminin taşımasına gerçekten gerek yoktur. Aslında, arzulanan nedir; konut sektöründe böyle bir bürokratik kademeyi kaldırırken, hakikaten, Türkiye'de, konut sektörünün ihtiyaçları, sorunları nelerdir, bunları tespit edip, bunları çözecek bir yapıyı bizim sistemimize kazandırmaktır. Tasarıyı bu yönden değerlendirdiğimizde, bu yaklaşımın olmadığını görüyoruz.

Tasarının maddelerine bakarsak, Toplu Konut İdaresinin, ferdî konut kredisi verebileceğini görüyoruz, birtakım dönüşüm projelerini yapmakla görevli olduğunu görüyoruz, şirketlere

iştirak edebileceğini görüyoruz. Bütün bunlar iyiniyetle bu tasarıya yazılmış; ancak, tekrar ifade ediyorum:

Bu yapıyla, Konut Müsteşarlığının kaldırılmasıyla, Toplu Konut İdaresinin yetkilerinin artırılmasıyla, güçlendirilmesiyle, konut sektöründe, Türkiye'nin, arzuladığı yerlere ulaşması mümkün değildir.

Türkiye'de bir konut ihtiyacı var. Konut ihtiyacı nereden doğmaktadır? Kente göç var. Sanayileşme var. Kırsal nüfus son derece büyük bir orana sahip, nüfusun yüzde 35'i köylerde oturuyor ve millî gelirin yine yüzde 13'ü köylerden üretilmektedir. Bu yapıyla, daha uzun yıllar, Türkiye, köyden kente göç olgusunu yaşayacaktır. Sanayileşme, bu göçü hızlandıracaktır ve kentlerde konut ihtiyacı doğacaktır. Konut ihtiyacı eğer yeterli üretimle karşılanamıyorsa, gecekondular doğacaktır. Bugün, gecekonduların temelinde böyle bir yapı vardır. Peki, gecekondular nereden doğmaktadır? Konut ihtiyacı var, gecekonduların yapıldığı bir arazi de var. Yani, arazi var; ama, imar planı yapılamadığı için, bu araziler planlı arsaya dönüşmemiş. Demek ki, bizim imar sistemimizde, mülkiyet sahibi olan Hazine ile imar yetkisine sahip olan belediyeyi buluşturacak bir düzenleme yapamamışız; bunun eksikliğini gecekondulaşmayla çekiyoruz veya çözmeye çalışıyoruz. Gecekondular, tabii ki, bir çözüm değil.

O halde, bu tasarıda olması gereken düzenlemelerden bir tanesi, Türkiye'deki arsa üretim politikalarının değiştirilmesine yönelik maddelerdir. Bunlar yok, bunları göremiyoruz; Türkiye'deki kamu elindeki mevcut arazi stokunun arsaya dönüşmesi için yeterli düzenlemeleri, gerekli düzenlemeleri tasarıda göremiyoruz. Oraya hiçbir müdahalede bulunmuyor, orada hiçbir düzenleme yapmıyor, var olan yapıyı, sistemi esas alarak, onun üzerinde birtakım düzenlemeler yapıyoruz.

Yine, biz, gecekondulardaki çözümü de, sürekli gecekondularla yaşamaya çalıştık. Gecekonduların bir çözüm olarak gördük ve geçenlerde, yine, Türkiye Büyük Millet Meclisinin kabul ettiği bir kanunla da, üstü kapalı bir şekilde yeni bir gecekondular affını Türk sistemine dahil ettik. Gecekondular affı, daima, mevcut gecekondular stokunun mülkiyet sorunlarını çözmeyi amaçlar; ama, hiçbir zaman, bu gecekonduların doğduğu, kaynaklandığı nedenleri ortadan kaldırmayı amaçlamaz.

Yine, konut sektöründeki sorunumuz nedir; finansman. Yani, arsaları üretseniz dahi, finansmanı yok ise, bu arsalar üzerine, ihtiyaç duyulan, imarlı, nitelikli, kaliteli konutları üretme şansımız yoktur. Toplu Konut İdaresinin, finansman konusunda, gerçekten, güçlü bir şekilde bu piyasada yerini alması gerekir. Tasarıya bakıyoruz. Tasarıda yazılı olan, Toplu Konut İdaresi krediler verir, kredilendirme yapar, faiz sübvansiyonları yapar, bütün bunlar bir çözüm değildir; bütün bunlar, zaten var olan sistemde, var olan yetkilerin, krediler konusunda var olan yetkilerin biraz daha çeşitlendirilmesi, biraz daha detaylandırılması sonucunu taşır. Sorunu çözecek nitelikte değildir bu düzenlemeler.

Konut sektöründe dünyayı yeniden keşfetmeye gerek yok; neler yapılabilir, bunun örnekleri dünya uygulamalarında, gelişmiş ülke uygulamalarında vardır. Bunları yapmak için mutlaka gelişmiş ülke olma şartı yoktur, mutlaka o ülkelerin refah düzeyine ulaşma şartı da yoktur. Biz de, kendi gücümüz ölçüsünde, kendi sistemimizin, tasarruflarımızın izin verdiği ölçüde bu sistemi kurabiliriz, başlatabiliriz.

Gönül isterdi ki, Toplu Konut İdaresi, bu piyasada konut kredi piyasasını düzenleyen, bu piyasaya derinlik kazandıran bir yapıya kavuşsun. Birebir, kişilere ferdî kredi vermek suretiyle, elindeki çok sınırlı fonları da, çok uzun vadeli olarak bu inşaatlara bağlayıp, geri dönme süresini bekleyinceye kadar yeniden fon oluşturması da mümkün değil. Doğal olarak, Toplu Konut İdaresi, çok kısıtlı kaynakları çok sınırlı sayıda konuta bağlayarak, gerçekte, bu kaynakları da heba edecektir. Niyeti heba etmek değil, o yapılara, o inşaatlara kredi açmaktır; ancak, kendisi, birebir, bu piyasada bir derinlik sağlayamayacağı için, bu krediler o binalara bağlanacaktır, donacaktır. Yirmi sene sonra geriye dönecek olan kredinin veya yirmi yıl vadeyle geriye dönecek olan kredinin Toplu Konut İdaresine hiçbir hayrı olmayacaktır. O kredi vadelerinde kendisine dönen taksitlerle anlamlı bir fon oluşturma şansı yoktur.

Ne yapılmalı?.. Diğer ülkelerde çok çeşitli yöntemler var. Birincisi, şunu tespit etmek gerekir: Bizim banka sistemimiz, şu anda, bu krediyi konut sektörüne verebilir mi; veremez. Mevcut enflasyon ortamında, mevcut içborçlanma faiz oranının yüksekliği karşısında, hiçbir banka, toplamış olduğu çok kısa vadeli mevduatlarla çok uzun vadeli konut kredileri veremez, bu mümkün değil. Ortalama mevduat vadesinin üç ay olduğu bir dönemde, konut sektörüne beş yıl, on yıl, yirmi yıl vadeli kredi vermesi beklenemez; Toplu Konut İdaresinin konut sektörüne bu kadar uzun vadelerle kredi vermesi beklenemez, bankanın da vermesi beklenemez. Reel faizler yüzde 30. Reel faizler yüzde 30 ise, banka, fonlarını devlete borç olarak verecektir, kimseye, hiçbir konuda kredi veremez. Yapılması gereken nedir; devlet, Toplu Konut İdaresi, elindeki fonlarla -ki, Bayındırlık Bakanlığı bütçesi konuşması sırasında, Sayın Bayındırlık Bakanı, bu yıl için 600 trilyon liralık bir fon olduğunu söylemişti- 600 trilyonla bu işe başlayabilir; 600 trilyonla, ipotekli konut kredileri sistemini Türkiye'ye kazandırabiliriz. Devlet, oluşturacağı kredi kurumları vasıtasıyla -bu kurumları Toplu Konut İdaresi örgütleyecektir; kendisi olabilir, bir ipotekli konut merkezi kurabilir, bir şirket olabilir bu; bu şirket vasıtasıyla veya bizzat idare vasıtasıyla- bu kredi piyasasını örgütleyebilir. İpotekli kredi açılır, bu ipotekli kredilerin ipotek belgeleri ikincil piyasalarda alınıp satılabilir; Sermaye Piyasası Kurumuyla işbirliği yapılır, bu piyasada, böylesi bir derinlikle, bu sektörün finansman ihtiyacında bir adım atılabilir. Toplu Konut İdaresi, arkada, bu kredilere güvence veren bir kurum olarak duracaktır; bu ipoteklerin arkasındaki güvence kurumu Toplu Konut İdaresi olacaktır.

Böylesi bir yaklaşım yok. Bunun yerine "Toplu Konut İdaresi kredi verecektir, kurulacak olan şirketlere iştirak edecektir" yaklaşımını çok eksik buluyorum. Kurulacak olan şirketler nelerdir; gayrimenkul yatırım ortaklıklarıysa, tamam. Toplu Konut İdaresi, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tabî ki girmeli ve gayrimenkul piyasasını düzenleyecek olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarını da gerçekten desteklemeli. Ancak, 1985 yılında verilmiş olan vergi teşviklerine rağmen, gayrimenkul yatırım ortaklıkları bugüne kadar işleyememiştir. Neden işleyememiştir? Biraz önce, nedenlerini kısmen saydım; sadece vergi teşviki yetmiyor, bu piyasada başka birtakım düzenlemelerin de yapılması gerekir. Toplu Konut İdaresine bu konuda büyük görev düşmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları dışında, Toplu Konut İdaresinin iştirak edeceği hiçbir şirket bulunmamaktadır. Yani, bu yazım şeklini çok doğru bulmuyorum. Konut sektöründeki şirketlere iştirak etmek, sadece, gayrimenkul yatırım ortaklıklarıyla sınırlı olmalı. Onun ötesinde, bir konut inşaat şirketine iştirak etmesini son derece yanlış buluyorum.

Toplu konut İdaresi, konut da inşa etmemelidir, sadece bir kredi kurumu olmalıdır. Bunun mahzurlarını gördük, geçmişte mahzurlarını gördük. Devlet herhangi bir şekilde konut piyasasında inşa eden kurum olarak yer alırsa, bunun çok büyük mahzurları var.

Şimdi, bu sene, şunu görüyoruz: Bu kabul edilen yasalarda, biraz önce, bu gece Meclisin kabul etmiş olduğu Kamu İhale Kanunu değişikliklerinde, Toplu Konut İdaresine yine ayrıcalıklar sağlandı. Örneğin, Kamu İhale Kanununda, her kurum için, eğer ödeneği yoksa ihaleye başlayamaz kuralı varken, bu kural Toplu Konut İdaresi için kaldırıldı. Yine, her kurum için, yılın ilk dokuz ayında ihale yapma zorunluluğu getirilmişken, Toplu Konut İdaresi için bu kaldırıldı. Bunu son derece yanlış buluyorum.

Sayın Başkan, değerli milletvekilleri; kredi piyasalarında devletin ve Toplu Konut İdaresinin düzenleyici rolünü üslenmeden, farklı birtakım yetkilerle, münferit birtakım düzenlemelerle, bu piyasalarda Toplu Konut İdaresinin iddialı olması mümkün değildir.

Türkiye'de, yine, konut konusunda yaşadığımız bir sorun, ikinci konut fazlalığıdır. İkinci konut, Türkiye'de sosyal güvenlik sisteminin yetersizliğinden doğmuş olan bir uygulamadır. Kişilerin geleceğe yönelik kaygıları, geleceklerini güvence altına almaları yönündeki düşünceleri, ikinci konutu yaratmıştır. Sosyal güvenlik sistemine duyulan güvensizlik, sosyal güvenlik sisteminin gelecekteki riskleri karşılama konusunda yetersiz kalacağı yönündeki düşünce, vatandaşların ikinci konuta ilgisini artırmıştır ve bugün, Türkiye'de, atıl konumda, yılın çok küçük bir bölümünde kullanılan, belki bir ay dahi kullanılmayan konutları yaratmıştır. Tatil yörelerinde, turizm yörelerinde bu konutları görüyoruz. Hatta, birkısım büyük kentlerimizde, Ankara'da dahi -ikinci konut değil belki Ankara'da; ama- konutların fazlalığını görüyoruz.

Kooperatifçilik bir model değildir. Kooperatifçilikle bu konutlar doğmuştur. Toplu Konut İdaresi, kooperatifçiliğin de yerini alacak şekilde bir kredi kurumu, kredi piyasasını örgütleyen bir kurum şeklinde yeniden örgütlenmek zorundadır.

Tasarı, Konut Müsteşarlığını kaldırmakla yerinde bir düzenleme yapıyor; ancak, belirttiğim konularda herhangi bir yaklaşım göstermeyerek, düzenleme yapmayarak eksik bir yaklaşım göstermektedir.

Bunları ifade etmek istedim.

Teşekkür ediyorum, saygılar sunuyorum. (CHP sıralarından alkışlar)

BAŞKAN- Teşekkür ediyorum Sayın Hamzaçebi.