

**T. B. M. M.****TUTANAK DERGİSİ****29 uncu Birleşim****8 Aralık 2004 Çarşamba**

9. - *Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile Plan ve Bütçe Komisyonları Raporları (1/917) (S. Sayısı: 700)*

BAŞKAN - Cumhuriyet Halk Partisi Grubu adına, Trabzon Milletvekili Sayın Mehmet Akif Hamzaçebi; buyurun. (CHP sıralarından alkışlar)

Süreniz 20 dakikadır.

CHP GRUBU ADINA MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Trabzon) - Sayın Başkan, değerli milletvekilleri; Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun Tasarısıyla ilgili olarak, Cumhuriyet Halk Partisi Grubu adına söz aldım; sözlerime başlarken, hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Görüşmelerine başladığımız bu tasarı, 1969 yılında kurulmuş olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünü kaldırmakta ve bu genel müdürlüğün görevlerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülmesini öngörmektedir.

Arsa Ofisi, 1969 yılında kurulmuştur. 1960'lı yıllar, hepinizin bildiği gibi, Türkiye'de kentleşmenin, kente göçün en yoğun olarak yaşandığı yıllardır ve bu yılların sonunda, 1969 yılında, kentleşmenin yarattığı konut ihtiyacının ve onun temeli olan arsa ihtiyacının karşılanması amacıyla, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adında bir teşkilat kurulmuştur.

Arsa Ofisinin görevi, kuruluş yasasına bakıldığında gerçekten çok önemlidir: Arsa stoku oluşturmak, kentleşmenin, nüfusun yarattığı arsa ihtiyacını karşılamak ve arsalarındaki aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla, arsa tanzim, alış ve satışı yapmak. Bu, gerçekten Türkiye açısından son derece ileri bir adımdır.

Uygulamaya baktığımızda, 1969 yılından bu yana Arsa Ofisi bu görevlerini yapmaya çalışmışsa da, Türkiye'deki kentleşme hızının, nüfus artış hızının, kente göç hızının yarattığı talep karşısında oldukça yetersiz kalmıştır, o talebe yetişememiştir. Şüphesiz, bu talebi, tek başına Arsa Ofisi karşılayacak değildi, belediyeler de görev alacaktı; ancak, bu görev, şu veya bu nedenle yeterince yerine getirilememiştir. Şimdi, bu görevlerin daha etkin bir şekilde yerine getirilmesi düşüncesiyle hükümet, bu görevleri Toplu Konut İdaresine devretmektedir.

Tabii ki, Arsa Ofisi ve Toplu Konut İdaresi deyince, ister istemez Türkiye'de konut sorununu, Türkiye'de gecekondular sorununu tartışmak gerekiyor.

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

Gecekondu sorunu, aynı zamanda, mevcut arazilerin, 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 arsa ihtiyacını karşılayacak şekilde arsaya dönüştürülemediği.

Yine, gecekondu sorunu, aynı zamanda, ekonomide mevcut fonların, kısmen de olsa, bilinçli politikalarla konut sektörüne aktarılamamasından kaynaklanmıştır. Gecekondu sahipleri, bir yönüyle, gerçek ihtiyaçlarını bu yoldan karşılayan vatandaşların, bir konut ihtiyacıyla, başını sokacak bir evim olsun diyerek bir gecekondu sahibi olan vatandaşların ihtiyaçları olarak değerlendirebiliriz; diğer yönüyle de, bir arsa spekülasyonu, bir gecekondu spekülasyonu olarak, âdeta bir yatırım aracı olarak da değerlendirebiliriz. Bu ikinci söylediğim husus, Türkiye'de, azımsanmayacak ölçüdedir. Bir oran vermek gerekirse, gerçek ihtiyaç sahibi olanlar, gecekondu sahipleri gerçek maliki olanlar yüzde 60'ı düzeyindedir tüm gecekondu sahiplerinin; spekülasyon amacıyla gecekondu sahibi olanların sayısı ise, tüm gecekondu sahiplerinin yüzde 40'ı düzeyindedir. Ancak, bu yüzde 40'lık oran, giderek artmaktadır.

Gecekondu sahiplerinin önemli bir kısmının oturanlara ait olmamasının temelindeki neden, bu gecekondu sahiplerinin bulunduğu arazilerin oldukça değerli olmasıdır ve bu değer, gerçekte, bu gecekondu sahiplerini rehabilite ederek kente kazandırmak, modern kentler yaratmak için önemli bir kaynak oluşturabilecek düzeydedir.

Bugüne kadar, gecekondu sorununu çözmek için çeşitli yasalar çıkarılmıştır. 1960'lı yılları hatırlarsak, 1966 yılında, 775 sayılı Gecekondu Yasası çıkarılmıştır. Dönem için oldukça önemli, ileri bir anlayışı yansıtan bu kanun, maalesef, mevcut gecekondu sahiplerinin mülkiyet sorunlarını çözmek için ötesinde, gecekondu sahiplerine tapu vermenin ötesinde bir amacı gerçekleştirilememiştir, kanununun bütün iyi niyetine rağmen.

Yine, 1983 yılında, 2805 sayılı Yasayla getirilen bir imar affı görüyoruz; yine, 1984 yılında, 2981 sayılı Yasayla getirilen bir imar affı görüyoruz. Meşhur, tapu tahsis belgelerinin dayandığı yasalardır bunlar ve 1981 öncesinde yapılmış olan gecekondu sahiplerinin mülkiyet sorununu çözümlenerek, buralarda oturan vatandaşlarımıza, bu gecekondu sahiplerine tapu verilmesini öngören düzenlemelerdir ve hâlâ, o yasanın yarattığı sorunlar, özellikle İstanbul'da devam etmektedir. İstanbul'da, henüz, bu yasadaki tapularını alamamış binlerce vatandaşımız vardır.

Sanayileşme oldukça, nüfus artışı oldukça, Türkiye'de kente göç devam edecektir; çünkü, Türkiye'de nüfusun yüzde 35'i köylerde yaşamaktadır. Bu nüfus, gerçekten, sanayileşme ve nüfus artışı hızlarına paralel olarak, ister istemez kente gitmek, kente göç etmek durumundadır. Bu demektir ki, bizim, daha, uzun yıllar boyunca, konut ihtiyacımız, kentlerdeki konut ihtiyacımız artarak devam edecektir. Bu artan talep karşısında, planlı konut üretiminin, mevzuata uygun konut üretiminin yeterince yapılamıyor olması nedeniyle, konut açığı dediğimiz açık meydana gelmektedir. Konut açığı derken, planlı konut eksikliği, mevzuata uygun konut eksikliğinden bahsediyorum. Yoksa, sokaklarda yatan vatandaşlarımızdan değil. Tabii ki, o da bir sosyal sorundur; ama, sonuçta, planlı, mevzuata uygun konutlarda oturmayan vatandaşlarımız başını bir yere sokmakta, bunun adı da "gecekondu" olmaktadır.

Bu probleme eğer doğru teşhisler koymaz, doğru politikalar uygulamazsak, kente göç dalgası daha uzun yıllar devam edeceğine göre, çarpık kentleşme dediğimiz sağlıklı yapılaşmadan uzun yıllar kendimizi kurtaramayacağız demektir.

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. Tabii ki, buradan hareketle, sosyal güvenlik sistemini iyileştirelim ve konutu bir yatırım amacı olmaktan çıkaralım şeklinde çok uzun yıllar alacak bir projeyi önermek istemiyorum. Şüphesiz, bu da politikalar içinde düzenlenmek zorundadır; ancak, Türkiye'de, barınma ihtiyacı yanında, yatırım ihtiyacı da konut edinmenin temel bir nedeni olarak ortaya çıkmaktadır.

Peki, ne yapılmalı? Değerli milletvekilleri, gerçekte ne yapılmalı sorusunun cevabını iyi vermeliyiz. Her şeyden önce, bir konut politikası oluşturmak zorundayız; bir ulusal konut politikası oluşturulmalıdır. Şu an, bu politikanın olduğunu söylemek mümkün değil; yani, sadece bu hükümet dönemine mahsus değil; ama, geçmiş yıllardan beri, 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 olduğu birtakım krediler var. Bunun yanında, kooperatif oluşumları var ve özel sektör var, yap-sat dediğimiz türden özel sektör var; ama, bütün bunlara rağmen, Türkiye'de, toplumun ihtiyacı olan, mevzuata uygun, sağlıklı konutu Türkiye üretebilmiş değil. Ne yapılmalı ulusal konut politikası derken, tabii ki, bunun altını doldurmak gerekir.

Birincisi, konut alım satımı, üretimi, ıslahı, planlanması, bir kere, kolaylaştırılmalıdır ve bunlar özellikle düşük ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacını karşılayacak şekilde planlanmalıdır.

İkincisi, ulusal konut politikası, biraz önce belirttiğim bu amacın yanında şu iki temel sorunu da dikkate alıp çözmek zorundadır:

Birincisi, kamunun elinde çok önemli bir arazi stoku var dedim. Hazineye vardır; yani, onu temsilen Millî Emlak Genel Müdürlüğünde vardır, belediyelerde vardır, özel idarelerde vardır, Vakıflar Genel Müdürlüğünde vardır; buralarda, önemli ölçüde bir kamu arazisi vardır. Bunlar, belki, bugün, kentleşmiş bölgelerimizde, yapılaşmış bölgelerimizde yoktur; ama, kentin mücavir alanını veya orta ve uzun vadede kentin gelişme alanlarını dikkate alırsak buralarda önemli ölçüde kamu arazisi olduğunu söyleyebilirim. Öncelikle, buradaki mülkiyet sorununu çözmek zorundayız. Plan otoriteleri, yani, belediye plan yapacağı zaman "burası hazine arazisi, burası benim değil" yaklaşımıyla yaklaştığı için, buraya plan çok geç girmekte; plan girene kadar da bu araziler gecekondularla işgal edilmektedir.

İkincisi, finansman problemidir. Tabii ki, araziye arsaya dönüştürmek planlamayla olur; bunu, önemli ölçüde belediyeler yapacaktır; belki, Toplu Konut İdaresi de kendi plan yetkileri dahilinde buralarda görev alacaktır, Bayındırlık Bakanlığının yine görevleri vardır; ama, planlı olarak araziye arsaya dönüştürmek yetmiyor. 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 giriyor veya başka varlıkları varsa, onları satarak, paraya çevirerek bir kaynak yaratıp ev almaya çalışıyor. Bu şekilde bir yöntemle konut finansmanını gerçekleştirmek mümkün değil. Bir kere, bu alandaki kaynakları devlet artırmalıdır; devlet, konut sektörüne gidecek kaynakları artıracak önlemleri almak zorundadır. Artık, bireysel tasarruflarla, kişisel mülkiyetteki varlıkların nakde çevrilmesiyle veya bankalardan alınmaya çalışılan kısa vadeli kredilerle konut sektörünü finanse etmenin, vatandaşımızın kredi ihtiyacını karşılamının, para ihtiyacını karşılamının, ev almak için ihtiyaç duyduğu nakdi temin etmenin imkânı yoktur.

Peki, bu noktada ne yapılmalı? Bugünlerde gazeteler yazıyor "herkes kira öder gibi ev sahibi olacak" ve vatandaş büyük bir umuda kapılmış durumda. Gerçekten, bunun üzerinde iyi durmak gerekir. Kira ödeyerek ev sahibi olmak, Amerika Birleşik Devletleri başta olmak üzere birçok gelişmiş Batı ülkesinde vardır; ama, vardır derken bu şöyle işlemektedir. Vatandaşımız zannediyor ki, yarın bu sistemi Sermaye Piyasası Kurulu uygulamaya koyduğu zaman, ben, 300 000 000-500 000 000 lirayı kira gibi ödeyerek, o ödediğimi evin parasına sayarak hemen ev sahibi olacağım. Bir kere, böyle bir şey yok. Böyle bir şeyin olmasına, yani, onun olabileceğine yönelik bir işareti, bir mesajı ben şu ana kadar basında yetkililerden görmüş, alabilmiş değilim. Şüphesiz, böyle bir şeyin olması son derece iyi olur. Aksi takdirde, dargelirli vatandaşımızın ev sahibi olma umudu suya düşecektir.

Yapılması gereken burada şudur: Bizim banka sistemimiz kısa vadeli mevduat toplamaktadır; mevduatın vadesi üç ay civarındadır, belki üç ayı biraz daha geçmektedir. Şimdi, şunu düşünebiliyor musunuz; banka sistemi üç ay vadeli topladığı mevduatı, on yıl vadeyle, onbeş yıl vadeyle, yirmi yıl vadeyle vatandaşa konut kredisi olarak verecek... Değerli arkadaşlar, bu mümkün değil. Kısa vadeli kaynaklarla çalışan banka sisteminin konut edinmesi için vatandaşa uzun vadeli kredi açma şansı yoktur. O zaman yapılması gereken, devletin, burada, bu piyasaya girmesidir. Devlet, bu piyasaya, konut kredi piyasasını düzenleyecek şekilde girmek zorundadır. Amerika Birleşik Devletlerinde, Batı ülkelerinde bunun örnekleri var; devlet, bir ipotek kurumu kuruyor, bu piyasaları geliştirecek bir başka kurum kuruyor. Amerika'da bir Federal Konut İdaresi vardır; bu piyasada bu kredilerin açılmasını teşvik eder, düzenler. Ayrıca, bir ipotek kurumu vardır, Fanniemae denilen bir ipotek kurumu vardır. Bu ipotek kurumu da, ipotek karşılığı alınan kredilerin piyasada alınıp satılmasını sağlar. Yani, şöyle işliyor: Vatandaş ev alacak; krediyle ev alıyor, evini ipotek ediyor. Alacaklı taraf, banka veya o krediyi açan kurum, o ipotek belgesini, oluşan bir piyasada hisse senedi gibi, tahvil gibi satıyor. Böylece, o konut, kendi kendini finanse etmiş oluyor ve baktığınızda, en sağlam belgedir, bir hisse senedine göre, bir tahvile göre en sağlam menkul kıymettir; çünkü, arkasında bir gayrimenkul var, bir ev var.

Demek istediğim şudur: Arsa Ofisini kapatmak yanlış bir adım değil; yani, Arsa Ofisini kapatıp Toplu Konut İdaresine bu görevi vermek, gerçekten, bu alandaki dağınıklığı gidermek açısından iyi niyetli bir adım; ama, şu anlattığım çerçevede olayı değerlendirdiğimizde,

atılması gereken, uzun vadeli bir politikanın bir adımı olarak görmüyorum bunu; o noktada tasarı eksik. Öteden beri, fırsat buldukça, hem Plan ve Bütçe Komisyonundaki görüşmelerde hem Genel Kuruldaki görüşmelerde çeşitli vesilelerle bu konuya değiniyorum. Olması gereken, Toplu Konut İdaresinin, bu piyasada böyle bir görevi üstlenmesidir ya da Toplu Konut İdaresi böyle bir görevi üstlenmeyecekse, konut kredi piyasasını geliştirecek bir kurumu devletin oluşturmasıdır. Aksi takdirde, vatandaşın, biz, kira öder gibi ev sahibi olma umudunu suya düşürmüş oluruz.

Ben, bu noktada, bu tasarımı çok yeterli bulduğumu... Daha doğrusu, bu noktada, bu tasarı tamamen eksik. Bu, sadece bir yapılanmayı getiriyor. Yapılanma, 1969 yılında kurulan Arsa Ofisinin görevlerini Toplu Konut İdaresine devri suretiyle oluyor. Hatırlayacaksınız, yine, bu sektörde, 2001 yılında Konut Müsteşarlığı kurulmuştu. Konut Müsteşarlığı, Arsa Ofisi ve Toplu Konut İdaresinin hiyerarjik olarak bağlı olduğu bir kurumdu; ama, o, sadece, bürokraside bir kademe yaratmıştı, bir sorunu çözme amacına, bu piyasayı geliştirme amacına yönelik değildi. 2003 yılında Konut Müsteşarlığı kaldırıldı. Ben, o vesileyle, Konut Müsteşarlığı kaldırılırken biraz önce söylediğim hususları söylemiştim.

Şimdi, Arsa Ofisi kaldırılıp Toplu Konut İdaresine devrediliyor. Bu da tamam; ama, devletin bu piyasada üstlenmesi gereken çok önemli, çok büyük görevler var. Örneğin, Toplu Konut İdaresinin, kooperatiflere kredi açması yerine -bu krediler donuyor; donuyor derken, geri dönüşü var tabii ki- bu kredilerin bir ipotek belgesine bağlanarak ikincil piyasalarda alınıp satılabilmesi ve yeni kaynakların yaratılabilmesi gerekir. Yeni kaynak yaratamıyorsanız, o kredi donmuş demektir. Tasarı bu yönlerden eksiktir.

Sözlerimi burada bitirirken, hepinize saygılar sunuyorum. (Alkışlar)

BAŞKAN - Teşekkür ediyorum Sayın Hamzaçebi.