

İSMAİL ÖZCAN: "KENTSEL DÖNÜŞÜM 'DEĞER' BAZLI YAPILMALI"

Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) Genel Başkanı İsmail Özcan ile Kentsel Dönüşüm uygulamalarında yaşanan problemler ve çözüm yolları konusunda tespit ve görüşlerini esnaf bülteni okurları için yaptığımız röportajda anlattı.



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği'nin (GAPAS) 'kentsel dönüşüm vizyonu nedir?

2012 yılından bu yana, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 31 Mayıs 2012'de Resmi Gazete'de yayınlanması sonrasında Türk gayrimenkul sektörünün genetik koduna 'kentsel dönüşüm' de eklendi.

Bu yasanın temel amacı, deprem, sel, heyelan gibi afetlerin afetlere dayanıklı yeni yapı stokunun oluşturulmasını hızlandırmak ve kolaylaştırmaktır.

GAPAS olarak kentsel dönüşüm kavramına iki açıdan bakıyoruz: Barınma ihtiyacı çerçevesinde sosyal açıdan ve sektörümüzdeki iş potansiyelinin ve hacminin artırılması açısından. Kentsel dönüşümün, her iki açıdan da bir zorunluluk olduğunu düşünüyor ve özellikle kamu desteği/ yönlendirmesiyle yapılmasının çok yerinde olacağını savunuyoruz.

Özellikle Türk gayrimenkul sektörünün iş hacmi açısından bakacak olursak, hükümetimizin sektörümüze 'doping' etkisi yaratacak en önemli icraatı, 'kentsel dönüşüm' kavramının Türkiye gündemine getirilmesi ve niteliksiz yapıların yenilenmesi yönünde ciddi bir irade ortaya koymasındır. Bu doğrultuda niteliksiz yapı sahiplerini dönüşüm kararı almaları,

müteahhit ve gayrimenkul geliştirme şirketlerini de dönüşümde rol almaları yönünde teşvik edici adımlar atılmıştır. Ancak, maalesef şu tespiti yapmak gerekiyor; bahse konu 6306 sayılı kanun, ilk yayınlandığından bu yana çok revize edildi, bazı maddeleri yargı kararlarıyla iptal edildi. Bu durum, kentsel dönüşümde kafaların karışık olduğunu, hayatın olağan akışına karşı durumların oluştuğunu, dene yanıl yöntemiyle ilerlendiğini gösteriyor ki kentsel dönüşüm bugüne kadar kanun ve uygulama yönetmeliği olmasına rağmen 'dur-kalk' şeklinde ilerledi, istenen, hedeflenen, tasarlanan hızda yapılamadı, arzulanan sayıda bina ve riskli alan yenilenemedi.

Kentsel dönüşümde yapılan çalışmaların, şehri tamamlayıcı birer unsur haline gelmesi için ortak akılla aksiyon almak ve bina bazında değil alan bazında dönüşümü gerçekleştirmek gerekmektedir. Buradaki konu yaşadığımız şehrin yeniden planlanmasıdır. Bina bazında dönüşümle, çarpık kentleşme, alt yapı, trafik, sosyo-kültürel gibi sorunlara çözüm bulunamaz. Kentsel dönüşüm hakkıyla yapıldığı takdirde; bundan sadece bireyler, toplum ya da sadece o şehir değil tüm ülke kazanır. Başta ekonomik olmak üzere sosyal ve kültürel bir dönüşümü hedeflemek gerekiyor. Ancak bu şekilde yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile

varolan bölgenin ve kişilerin gelişmişlik düzeyi ve yaşam standartları yükseltilebileceğini düşünüyoruz.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, en son Fikirtepe özelinde kentsel dönüşüm sürecine aktif olarak dahil oldu. Bu konudaki görüşünüz nedir?

Fikirtepe, İstanbul'da ana ulaşım akslarının, karayolu ve raylı sistemlerin merkezinde yer alıyor. Fikirtepe dönüşümünün hızlıca tamamlanması, öncelikle kentsel estetik bakımından fayda sağlayacaktır. Bu bölge, daha önce birçok gayrimenkul geliştiricisi firmasının üstlendiği bir dönüşüme tabi oldu ama bu projeler ya oldukça uzun sürelerde tamamlanabildi ya da hiç başlanamadı. 2013 yılında "riskli alan" ilan edilen Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm süreci sektöre uğrayınca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın proje başlangıcındaki garantörlük görevine istinaden devreye girmesi süreci hızlandırdı. GAPAS olarak biz, bakanlığın müdahil olmasını sürecin sağlıklı ilerlemesi açısından yararlı olarak değerlendiriyoruz.

Benzer kentsel dönüşüm proje yönetiminin de, bütün illerdeki diğer riskli alanların dönüştürülmesi süreçlerine kamu destekli olarak ilerlemesinin uygun olacağını değerlendiriyoruz.

Riskli alanlar devlet eliyle dönüştürülebilir ama ya tekil binalar, bloklar nasıl dönüşecek. Şimdiye kadar özellikle arsa değeri yüksek, üst gelir grubunun yaşadığı yerlerdeki binaların dönüşüme tabi olduğu, orta ve alt gelir gelir gruplarının yaşadığı semtlerdeki niteliksiz yapı stoğunun yenilenmesi işine gayrimenkul geliştirme ve müteahhitlik firmalarının ilgi göstermediği değerlendiriliyor. Doğru mu?

Bu sorunuza maalesef 'doğru' diye cevap vermek durumundayız. Bina veya blok bazında dönüşüm işine gayrimenkul geliştirme ve müteahhitlik firmalarının talip olması için ticari olarak bu projelerin kârlı olması gerekiyor. Özellikle kat karşılığı ya da hasılat paylaşımı yöntemlerinden birisiyle bir binanın ya da bloğun dönüşümüne talip olunacaksa, müteahhitler kendilerine kalacak satılabilir alanın, hem inşaat maliyetini karşılama hem de belirli bir oranda kâr getirecek olmasını bekliyorlar. Bu beklenti iki şekilde karşılanabilir; ya dönüşüme tabi binalarda oturanlar da alışık oldukları, yıllardır kullandıkları dairelerin küçülmesini kabul edip belli bir alanı müteahhitlere bırakacaklar ya da imar planı ölçeğinde bir emsal artışı sağlanarak bu artışla elde edilecek alanı müteahhitlere bırakmak, dairelerin küçülmesinin önüne geçmek. Devletimiz emsal artışına sıcak bakmadığı çok kez açıkladı ki şehircilik ve planlama mantığından doğru bir duruş. Daire sahipleri dairelerinin küçülmesine ya razı olup kat karşılığı/hasılat paylaşımı yöntemine sıcak bakacaklar ya da kendi binalarının dönüşüm maliyetini kendileri karşılayacaklar. Devletimiz çok yakın bir geçmişte, özellikle kendi binasını yıktırıp, kendisi yaptıracak mülk sahiplerine kullanılacak kredi miktarını 400.000 TL'ye yükseltti ki bugünün inşaat imalat şartlarında bu kredilendirmenin ve şartlarının iyi bir finansman olduğunu düşünüyoruz.

Vatandaşlarımızın, gelir durumlarına bağlı olarak kentsel dönüşüm kredisi kullanmak konusuna çekinceli yaklaştığı söyleniyor. Vatandaşın cebinden para çıkmadan bir kentsel dönüşüm mümkün mü?

Kentsel dönüşüm kavramı Türkiye'nin gündemine ilk girdiğinde, birçok vatandaşımız, bu sürecin '1 daireyi 1,5 hatta 2 daire yapma' olduğunu düşündü. Belli bir süre sonra bu beklenti yerini, en azından mevcut dairemi korumalıyım fikrine dönüştü. Ancak gelinen noktada gerek inşaat maliyetlerinin oldukça

yükselmesi gerek satış fiyatlarının artışı bağlamında satılabilir miyim kaygısının oluşması, gayrimenkul geliştirme ve müteahhitlik firmalarına, kentsel dönüşüm projelerine girmek konusunda tereddütlü olmalarına neden oldu. Bir de dönüşüme tabi binalarda, sitelerde - 6306 sayılı yasa ile 2/3 çoğunluğun yeterli olmasına rağmen- malikler arası uzlaşmaların sağlanamaması, karar alma süreçlerinin yavaşlığı, müteahhitleri kentsel dönüşüm işi yapmaktan oldukça soğuttu. Eski ev/işyeri sahiplerinin "kayıp" hissi değil "kazanç" hissi sahibi olmadan, kentsel dönüşüm adımı atmayacağı, süreci başlatmak adına karar almayacağı belli oldu. Kentsel dönüşüm özelinde, mekânsal alan kaybetmek istemeyip, bu dünyada depremin hayat blöfünü gören bir çoğunluk var maalesef.

Gelinen bu noktada GAPAS olarak, sorunun cevabına yani vatandaşın cebinden para çıkmadan kentsel dönüşüm 'mümkün' diyebileceğimiz bir formülümüz var. Öncelikle ve özellikle devletimizin TOKİ ve Emlak Konut eliyle, özellikle çok riskli ve riskli bina ve alanlarda, süreci doğrudan ele alması ve dönüşüm projesi yönetimi yapması gerekiyor. Her ne kadar 'yerinde dönüşüm' yani insanların yaşadıkları, alışık oldukları muhitten kopmadan binaların sağlıklı ve nitelikli hale getirilmesi esas hedef olsa da, TOKİ ve Emlak Konut, proje yönetimi yapacağı bina ve siteler için 'değer bazlı kentsel dönüşüm' gerçekleştirmeli; isteyen maliklerin arsa paylarını güncel rayiçle satın almalı ya da o arsa için hazırlanacak projelerdeki malikin sahibi olacağı konut/işyerinin değerini proje yapı ruhsatının alınmasıyla belirlemeli ve o değer ile bir başka TOKİ veya Emlak Konut Projesi'nden vatandaşın konutunu/işyerini, beklemeden hemen alabilmesinin önünü açmalıdır.

'Değer bazlı kentsel dönüşüm' önerinizi detaylandırabilir misiniz?

'Değer bazlı kentsel dönüşüm' sürecinin kavramsal temel; bir semt/mahalle cadde/sokaktaki, biri yeni diğeri eski, benzer büyüklük ve şerefyedeki iki binanın değerinin aynı olmayacağıdır.

Yeni olanın, güncel mühendislik uygulamalarına ve teknolojik gelişmelere, mimari/estetik beğenilere daha uygun olacağı, dolayısıyla daha çok talep göreceği, talebin olduğu yerde de değerinin eskiye göre daha yüksek olacağını öngörüyoruz. Dolayısıyla makul bir oranda alansal kayıpla yapılabilecek bir yenileme sonrasında eski büyük eve/işyerine göre daha değerli bir ev/işyeri sahibi olma imkanı yaratılmaktadır. Malikler, sahibi oldukları eski binalardaki mekânsal alanlardan TOKİ'nin/Emlak



Konut'un inşaat maliyetini karşılayacak kadar bir miktar alandan feragat edecekler, ancak bu alansal kayıplar, yeni evlerinin/işyerlerinin, eskisine göre çok daha "değerli" olmasına olanak sağlayacak. İnşaatın tamamlanmasını beklemek istemeyen maliklere, yeni projedeki konut/işyerlerini, bu konutun/işyerinin değeri ne tespit ediliyorsa, aynı değerde bir konutu/işyerini, TOKİ'nin/Emlak Konut'un bitmiş bir projesinden trampa (takas) ederek de değerlendireme imkânı sunulmasını öneriyoruz. Bu tür bir dönüşüme devletimiz sıcak bakarsa, yapılması gereken sadece fikrin, metodolojinin yaygınlaştırılması için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bu yönde kamu spotları hazırlayıp yayınlamasıdır.

