

T.C. BAŞBAKANLIK

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

“Kamu Özel Sektör İŐbirliĐi Modeli ve Kentsel Yenileme Uygulamaları”

Gürol KONYALIOĞLU
Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı



TOKİ UYGULAMA ŐZETİ

30 / 10 / 2009 – Őam

GİRİŞ

Kamu –özel sektör iş birliği (PPP-Public Private Partnership) modeli son yıllarda giderek büyüyen bir ilgi ve uygulama alanı bulmaktadır. PPP modeli kullanılarak özel sektör kaynakları ve dinamizmi ile kamunun tecrübelerinin birleşmesi neticesinde Türkiye’de başarılı uygulamalar yapılmaya başlanmıştır. Bu tür ortaklıklarda, tarafların hak ve yükümlülüklerinin tanımlanmasında kamu kesimi belirleyici rol oynamaktadır.

Bunun yanı sıra Avrupa Birliği Komisyonu PPP modelinin tanımlanması ve uygulanmasına yönelik rehber hazırlanması konusunda çalışmalar yapmaktadır. Avrupa Birliği üyesi bazı ülkelerde PPP modeli ile alt yapı yatırımlarının yapıldığını görmekteyiz.

Türkiye’de sosyal devlet ilkesi gereği Anayasal bir yükümlülük olarak alt gelir gruplarına yönelik konut ihtiyacının giderilmesi gerekmektedir. Ancak devletin finansman ihtiyacı nedeniyle bu yatırımların yapılması güçleşmektedir. Bu nedenle kamu-özel sektör

İş birliği ile değerli araziler üzerinde projeler gerçekleştirerek “arsa satışına yonelik gelir paylaşımı modeliyle” kaynak oluşturulmakta ve bu kaynaklar ile alt gelir gruplarına yonelik projeler gerçekleştirilmektedir.

Bu alışma; PPP modeline bir örnek olarak Türkiye’de uygulanan arsa satışına yonelik gelir paylaşımı modeli uygulaması ve sonuçlarını incelemektedir. Modelin özellikle gelişmekte olan ülkelerin elindeki atıl vaziyetteki arazilerin özel sektör ile iş birliği halinde ekonomiye kazandırılması noktasında örnek teşkil edeceği düşünülmektedir.

Dünya’da esmeye başlayan zelleştirme rzgrları sonucunda yatırımların finansmanı için gözler özel sektöre çevrilmiştir. Bu tür projelerin özel sektör eliyle gerçekleştirilmesi ve işletilmesi sadece bir finansman kaynağı bulma dışında özel kesimin işletme – yönetim becerisinden yararlanma olanağı da sağlayacağı dşnlmeye başlanmıştır.

Finansal ve operasyonel riskin kamudan özel sektöre transferi PPP'nin temel özelliğidir, ancak risk transferi karşılıksız değildir. Başarı için özel sektörün, kamudan daha başarılı bir şekilde riski yönetmesi gerekir.

Türkiye'de uygulanan arsa satışına yönelik gelir paylaşımı modelindeki amaç; kamu elindeki arsaları ekonomik açıdan en kârlı şekilde değerlendirmek, kamuya maksimum gelir kazandırmak ve kaçak yapılaşmayı önleyerek, projesi ve planı kontrol edilen yeni yerleşim alanları oluşturmaktır.

Bu yöntemle yapılan iş birliği modelinde, kamuya en fazla pay veren yüklenici tercih edilmekte, gerçekleştirilmesi hedeflenen projelerin finansmanının istekli tarafından karşılanmasının yanı sıra, her türlü alt yapı, ruhsat ve tapu işlemlerine ait giderler de yüklenici tarafından karşılanmaktadır.

Söz konusu gelir paylaşımı esasına dayalı projeler, kaynağı sınırlı olan kamu kesimi için yeni finansal kaynak geliştirme modellerinin oluşturulması ve bu yönde özel sektör ile etkin işbirliğinin

yakalanması anlamında örnek bir uygulama niteliğinde görülmektedir. Bu projelerin büyük kentlerde planlı bir şekilde yaygınlaştırılması, bu yolla oluşturulmaya başlanılan kamu kaynağının da büyümesini sağlayacak, bu kaynakların Kamu tarafından özellikle sosyal nitelikli alt gelir grubu projelere yönlendirilmesi ile de oluşturulan sosyal fayda büyüyecektir.

Arsa satışına yönelik gelir paylaşımı veya diğer bir ifade ile hasılat paylaşımı modeli, riskleri özel sektöre devir etmekte, inşaat kontrolü yaparak projelerin süresinde bitirilmesi, kalitenin muhafaza edilmesi noktasında garantör olmaktadır. Ayrıca satışlardan elde edilen hasılat, kamu hesaplarında toplanıp özel sektöre veya yüklenici firmaya inşaat ilerlemesi karşılığı ödeme yapılmaktadır. Böylece oluşabilecek riskler ortadan kaldırılmakta, herhangi bir sorun halinde kamu olarak projelerin bitirilmesi sağlanmaktadır. Bu kapsamda yapılan projelerde yatırımın boyutuna göre okul, hastane ve ibadethane ihtiyaçları da karşılanmakta ve neticede önemli miktarda kamu kaynağı kullanmaksızın bu tür yatırımlarda yapılmış olmaktadır.

T.C. Hükümetinin
“PLANLI KENTLEŞME VE KONUT ÜRETİMİ”
Programı Kapsamında Başlatılan Konut Seferberliği ile;
2003-2009 Arasında;

81 İl 657 İlçe 1.443 Şantiyede

Orta Gelir Grubu, Alt Gelir Grubu ve
Yoksullara Yönelik Konut Sunumu

283.119

Gecekondu Dönüşüm
Uygulamaları

40.033

Afet Konutu, Tarımköy Uygulamaları

13.010

Kaynak Geliştirme Uygulamaları

53.008

Toplam

389.170

Sayısına Ulaşılmıştır.

Bu rakam 100 Bini Aşkın Nüfuslu 15 Şehir Demektir



Ankara - Eryaman



ESKİŞEHİR - TEPEBAŞI KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI



İSTANBUL - ATAŞEHİR KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI



İSTANBUL AVCILAR ISPARTAKULE KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI



İSTANBUL - BAHÇEŞEHİR KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI



İSTANBUL - ATAŞEHİR KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI



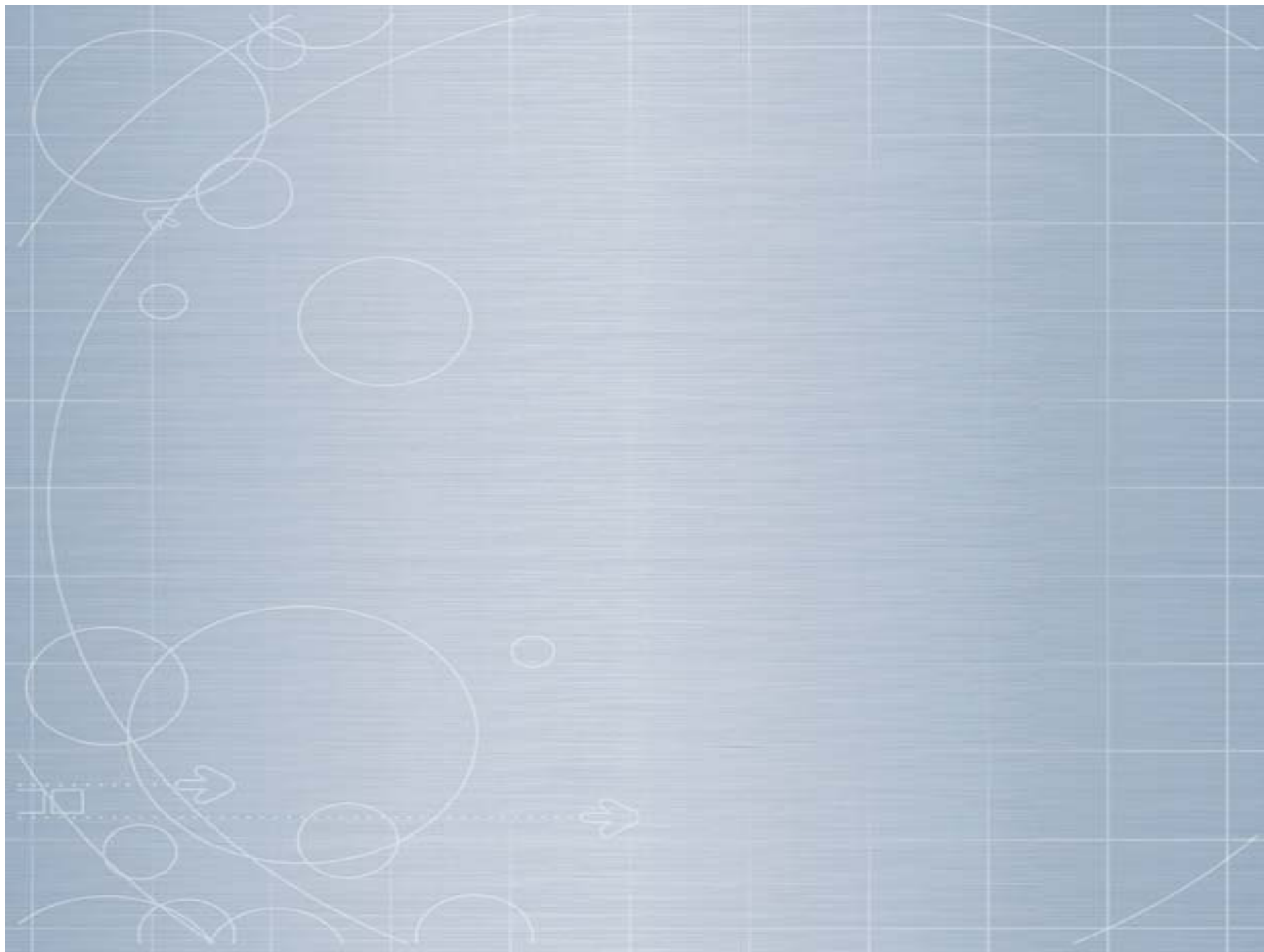
İSTANBUL-B.ÇEKMECE MİMARŞİNAN KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI

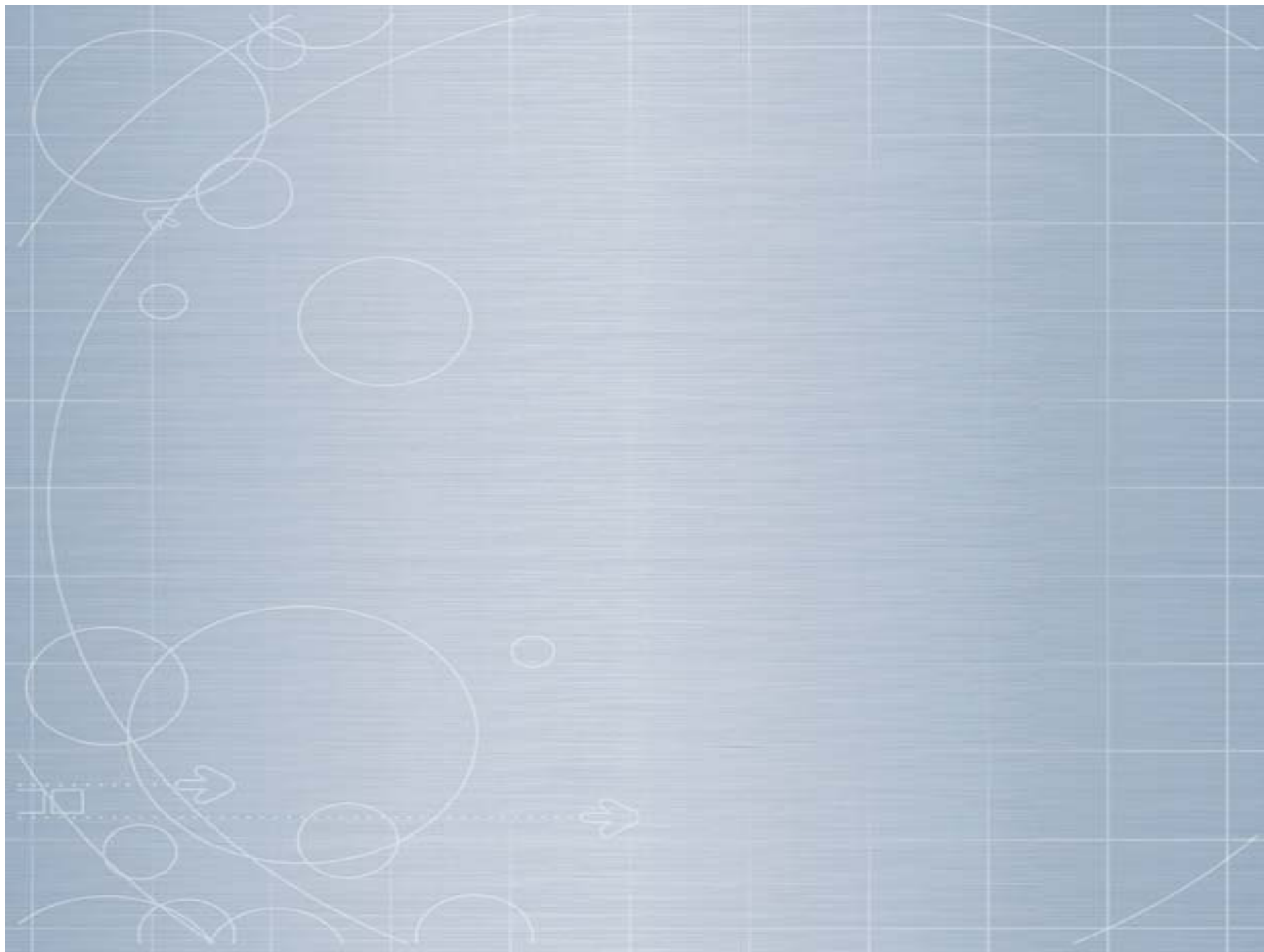


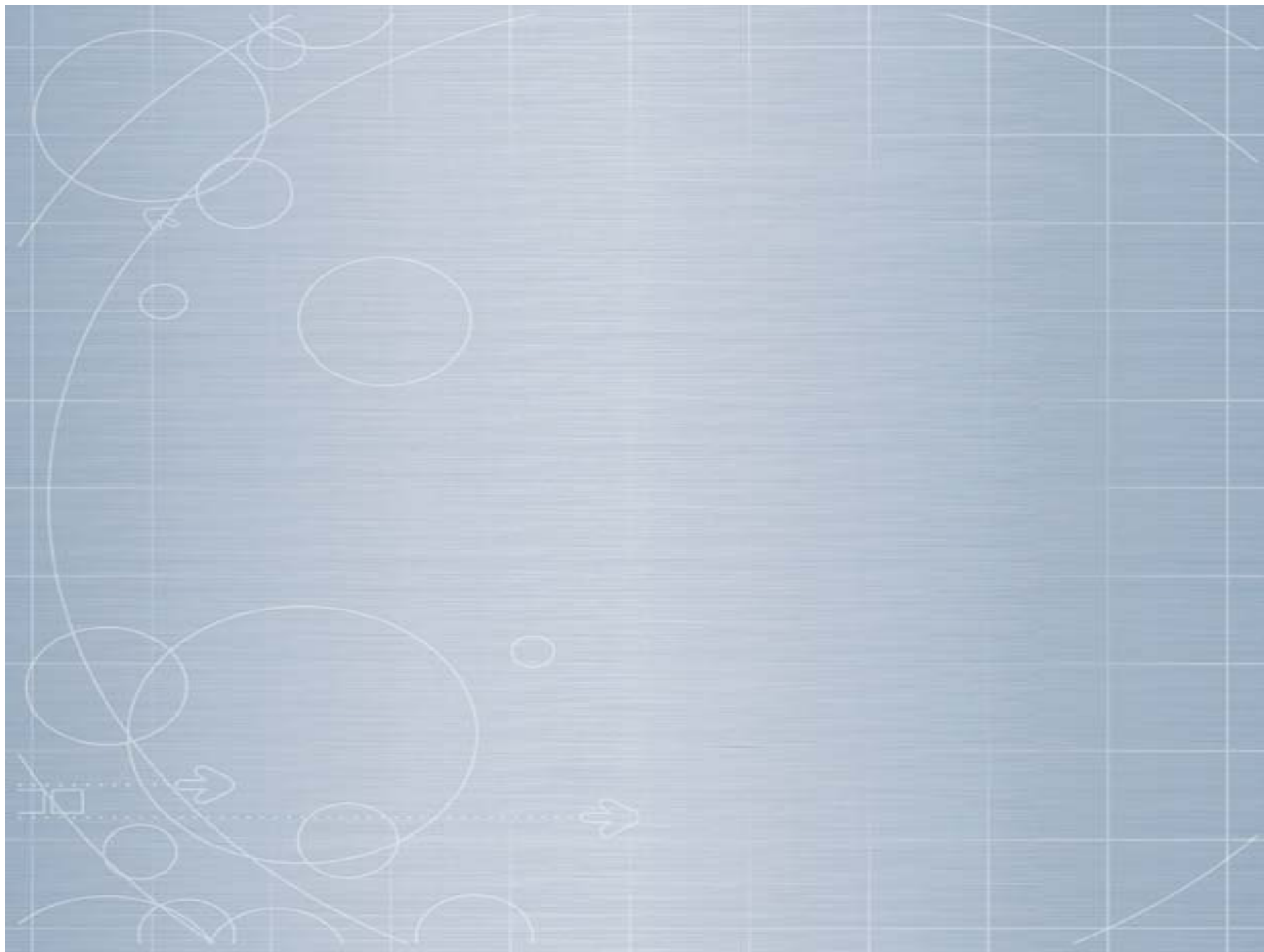
İSTANBUL – HALKALI KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI

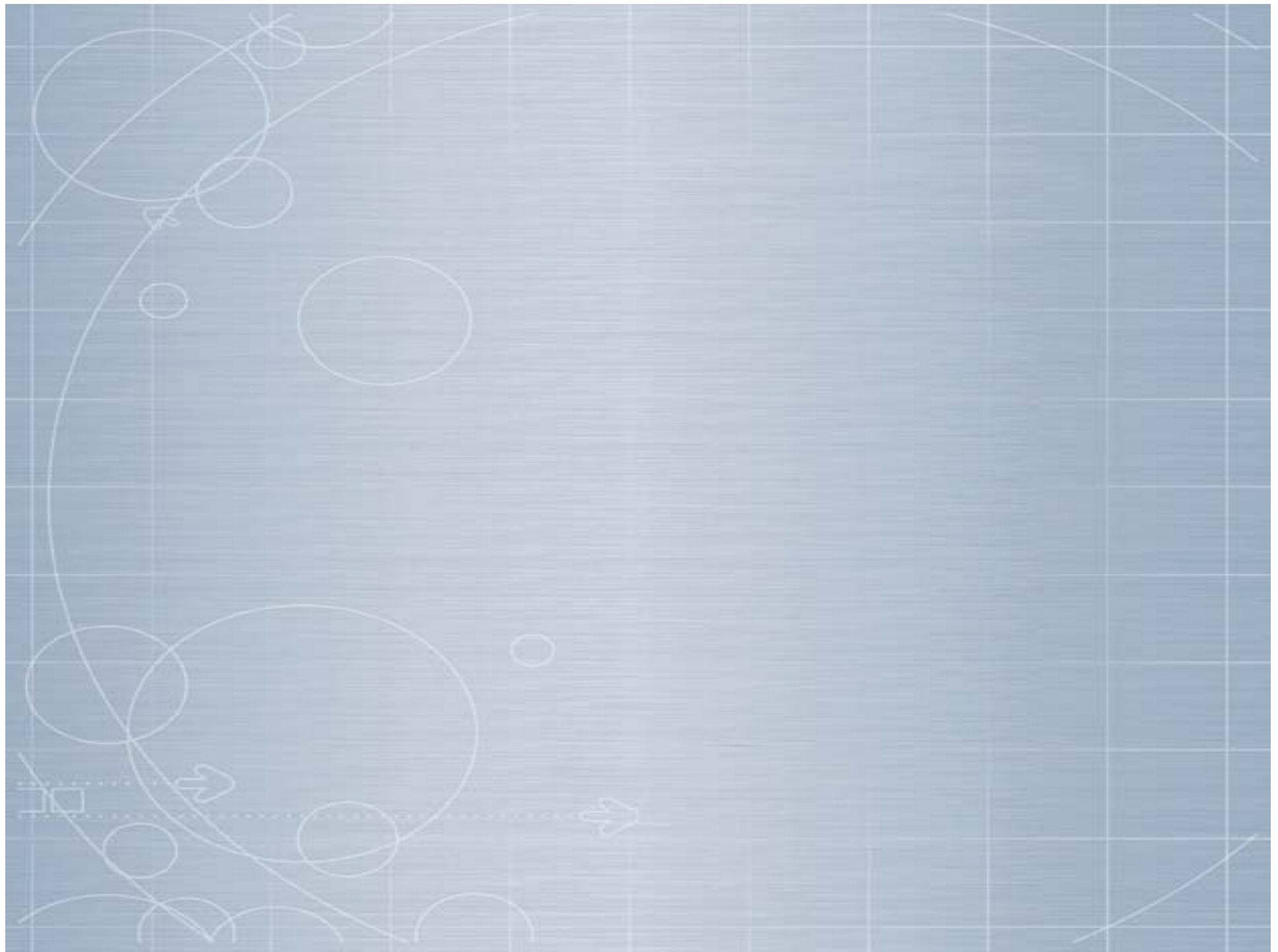


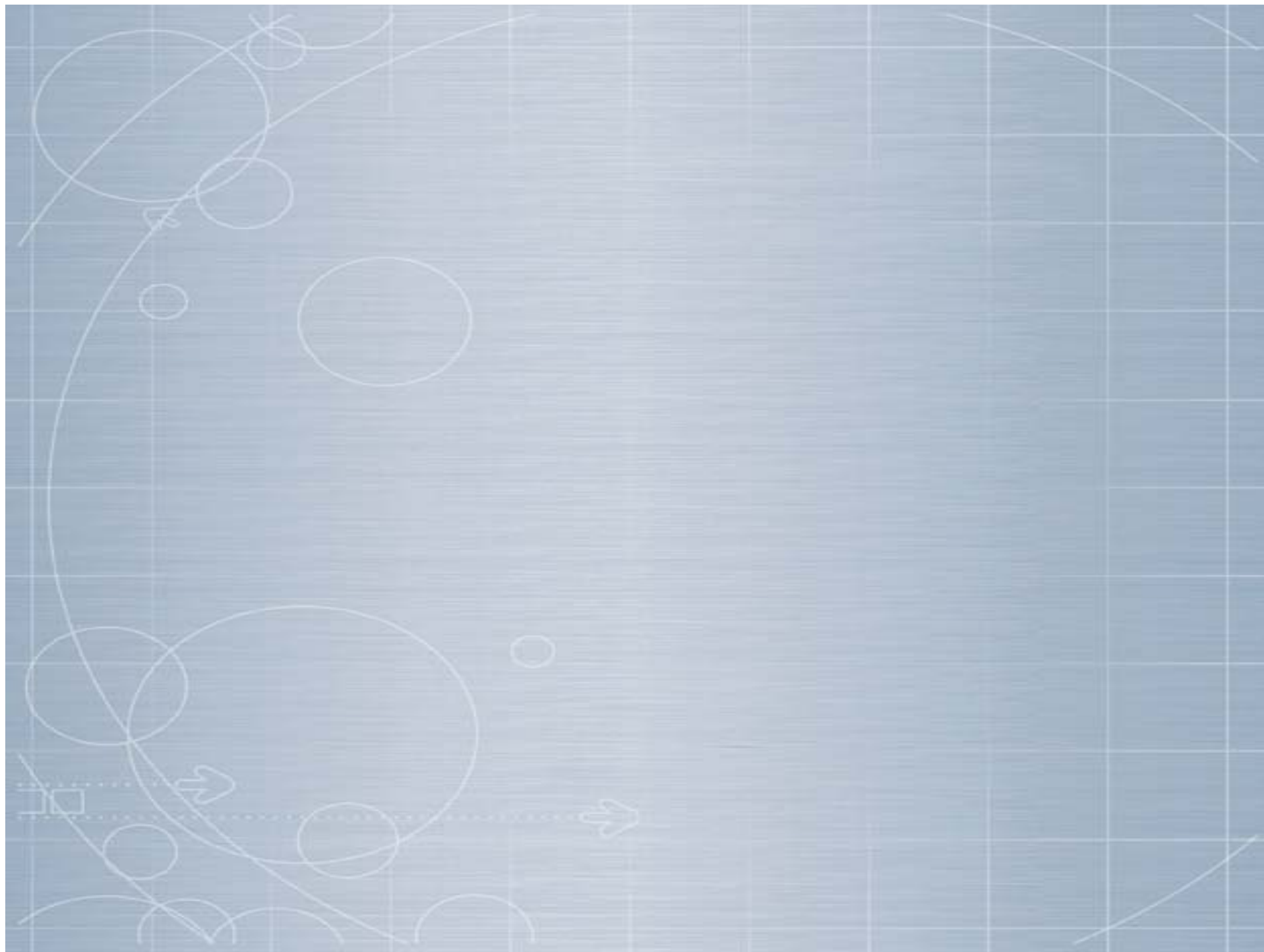
TEKİRDAĞ - ÇORLU KAYNAK GELİŞTİRME UYGULAMASI

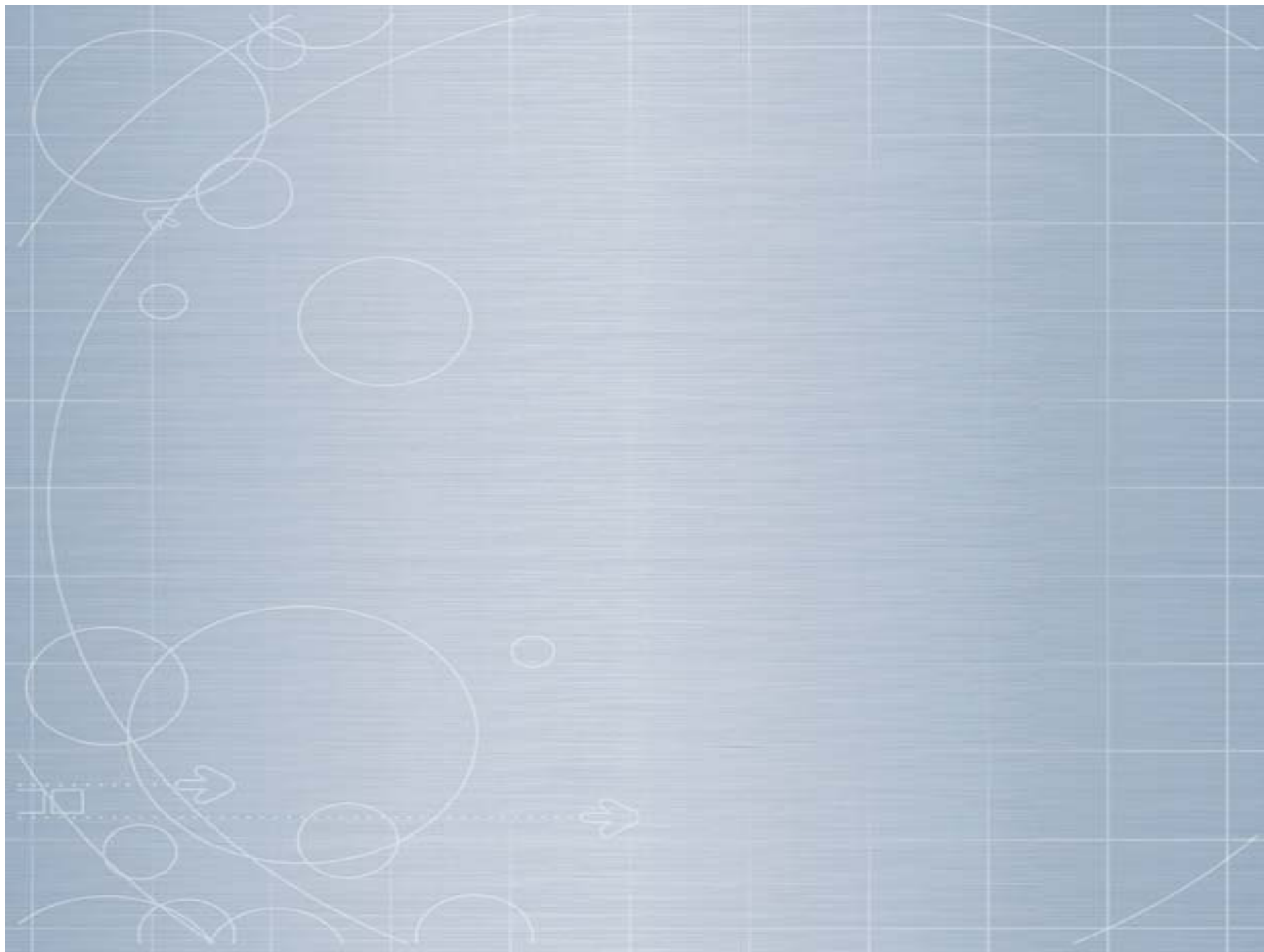


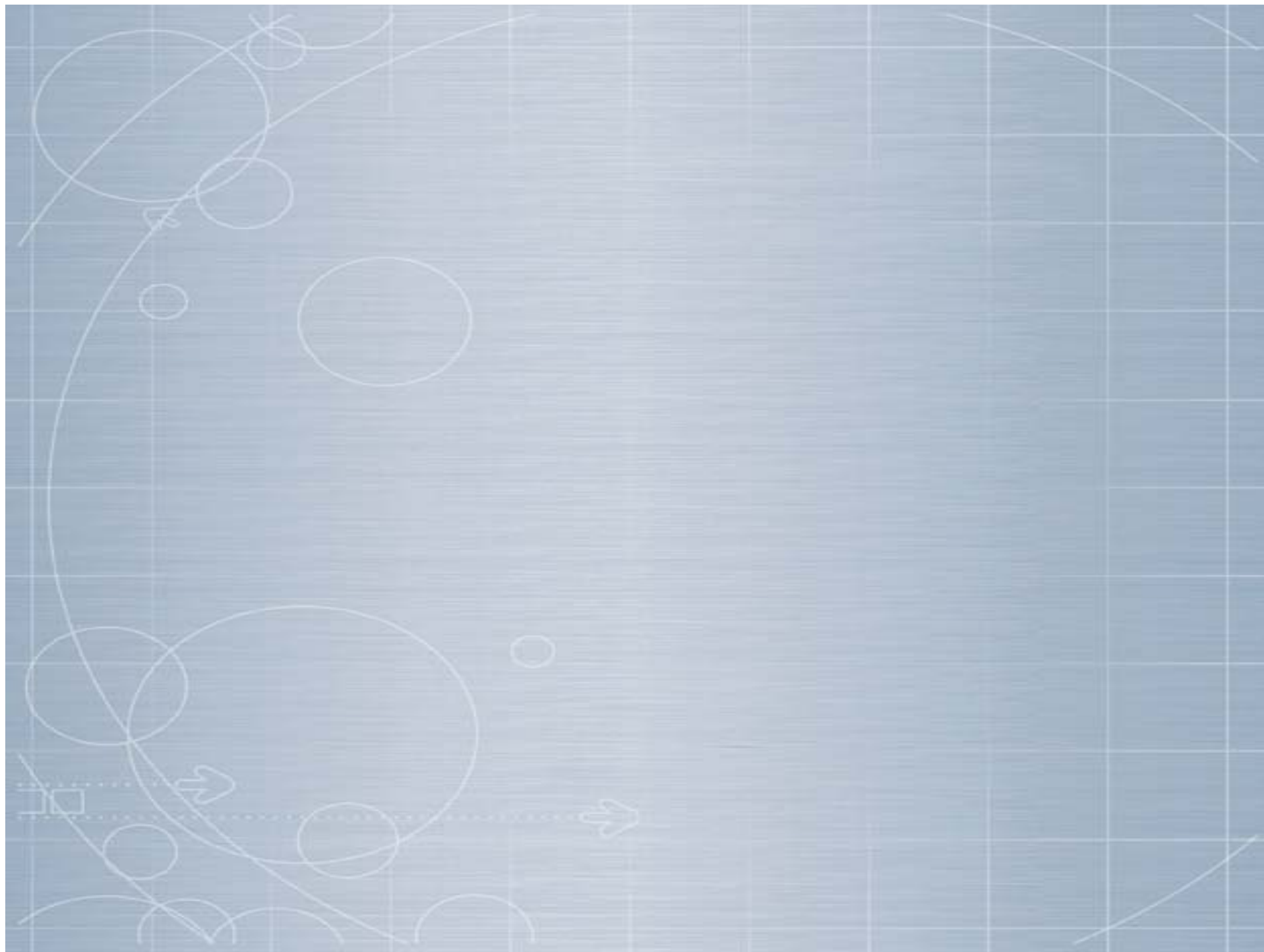


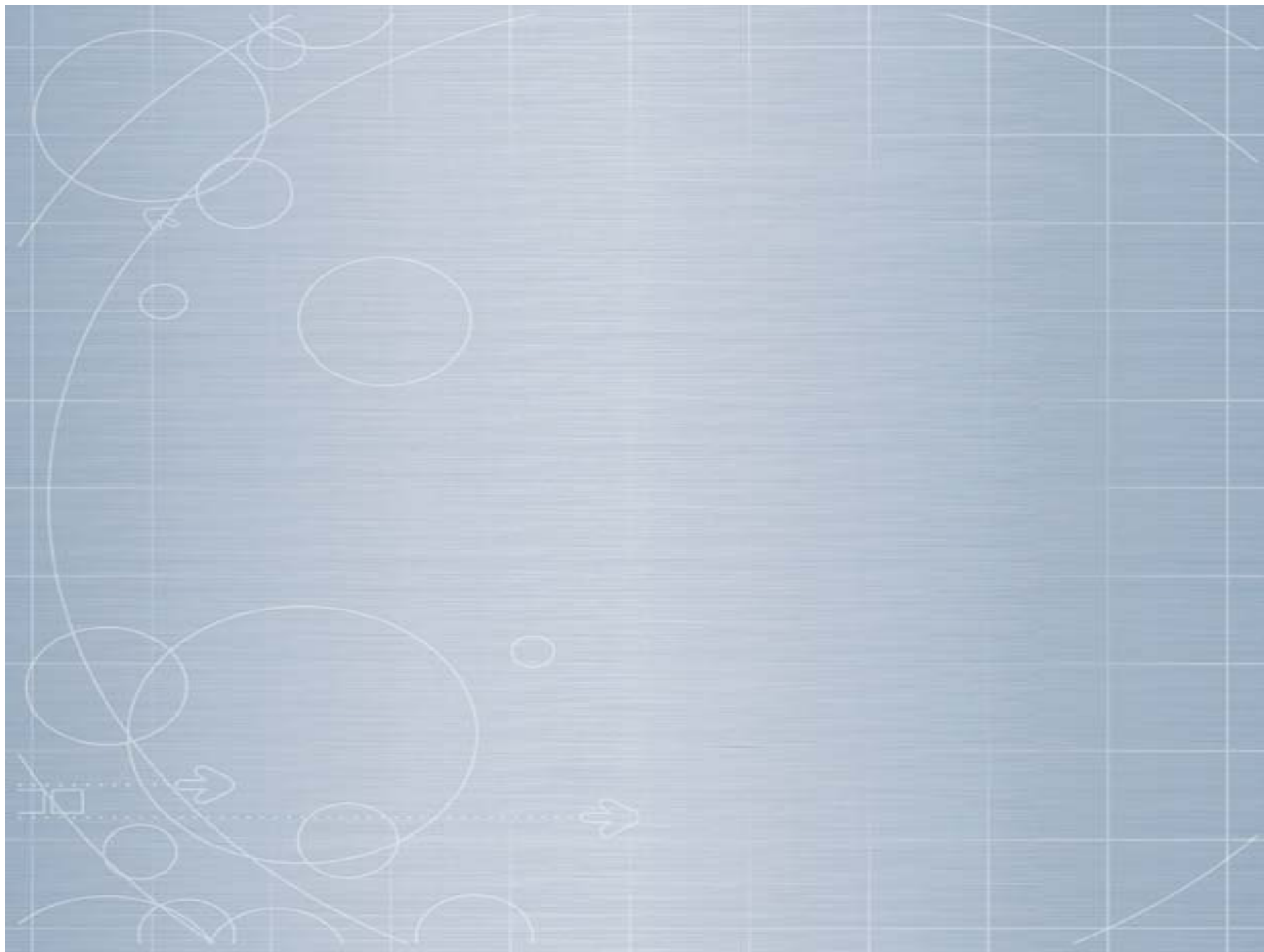


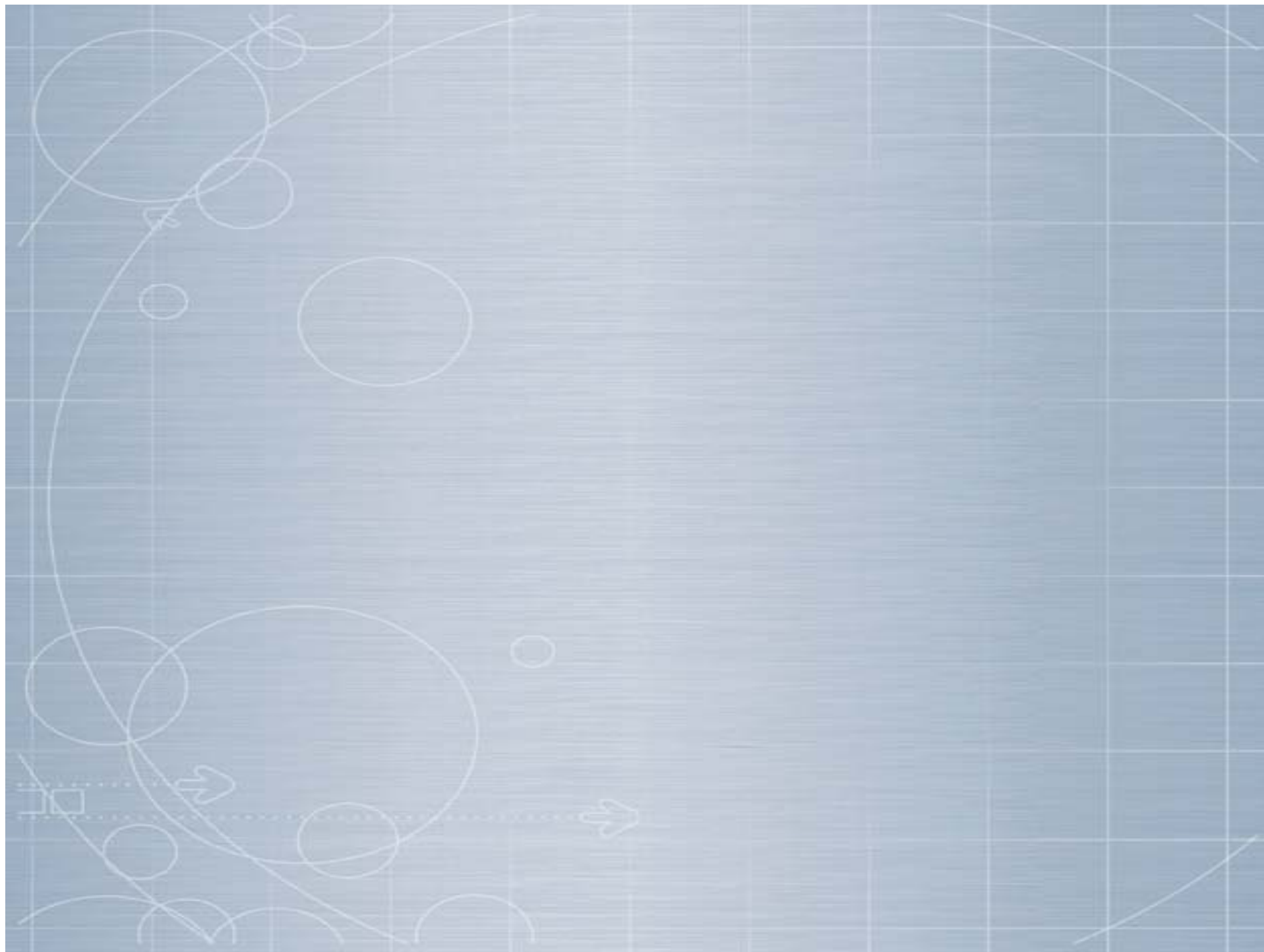


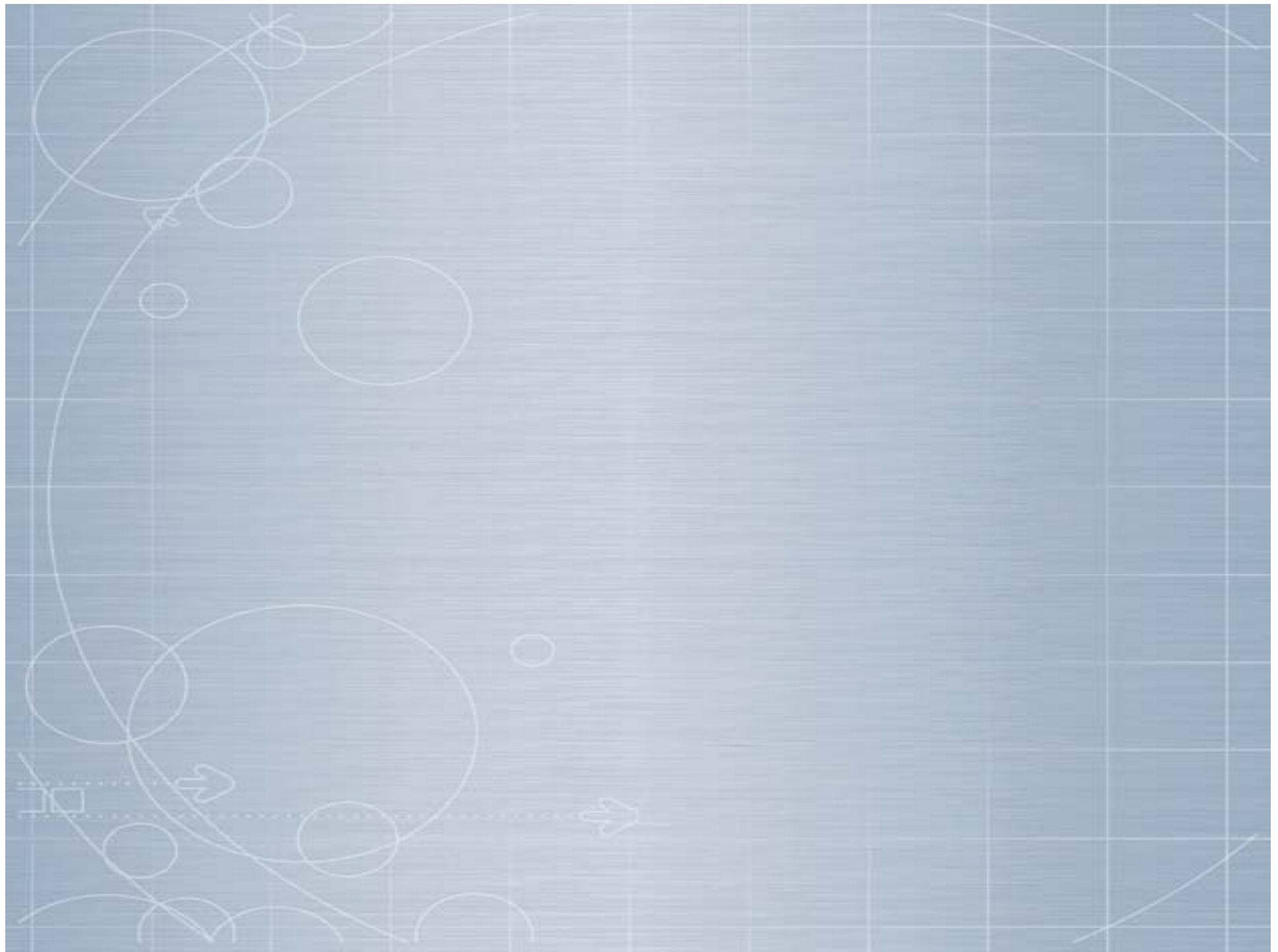


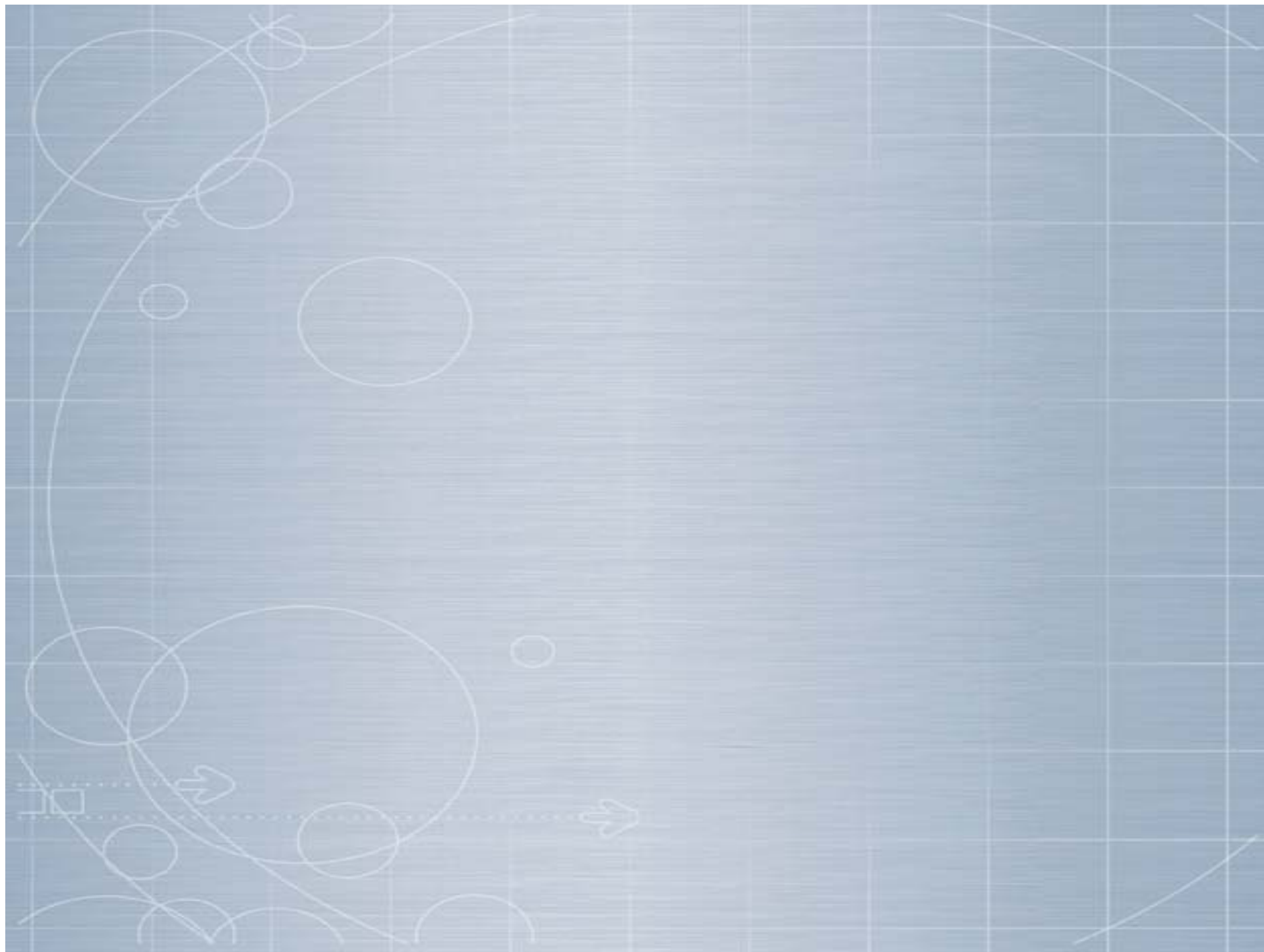














T.C. BAŞBAKANLIK

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



ARTIK ONLARIN DA HAYALLERİ VAR !

2011 YILI SONUNA KADAR

HEDEFİMİZ

SOSYAL DONATILARI İLE BİRLİKTE

500.000

KONUT

2008 – 2011



Geleceğin
Türkiye'si için
Geleceğin
Kentlerini
Kuruyoruz.



T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI