

**T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI**

SÜRELİDİR
7/8326
03 TEM 2009

Sayı : B.02.0.001/440
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 17/06/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/8326-13986/30329 sayılı yazınız.

Erzincan Milletvekili Sn. Erol TINASTEPE'nin Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/8326 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Soru Önergesi Cevabı

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**ERZİNCAN MİLLETVEKİLİ SAYIN EROL TINASTEPE'NİN
SAYIN BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/8326 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Hükümet, TBMM'nden aldığı yetkiyi; Toplu Konut İdaresi aracılığıyla, yabancılara, sahil kentlerinde villa kent ve tatil köyü yapıp satılması yönünde kullanmaya başladı. Proje uygulanacak arazilerin TOKİ'ye devrine ilişkin karar Maliye Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra, TOKİ, bedelsiz devredilen Hazine taşınmazları üzerinde, İdare tarafından üçüncü şahıslara "arsa karşılığı gelir paylaşımı" yoluyla, villa kentler ve tatil köyleri inşa ettirmek üzere ihaleler yapmaktadır. Toplu Konut Kanununda, TOKİ'nin kuruluş amacı; gecekonduların dönüştürülmesi, şehrin yenilenmesi için proje üretimi, dar gelirli vatandaşların düşük fiyatlar ve uygun ödeme koşullarıyla konut ve arsa sahibi yapılması olarak belirlenmiştir. Ne var ki, Hükümet, 2002 yılından bu yana TOKİ'yi bir ticari kuruluş gibi yönetmektedir. Bu çerçevede;

TOKİ'nin halktan alınan vergilerle, yabancılar için villa kentler ve lüks konutlar yapmasındaki amacı nedir? Konut teslimi kuralarında dar gelirli vatandaşlarımızın yaşadıkları hayal kırıklıkları neden görmezden gelinmektedir? Lüks konut yerine neden daha fazla yoksullara yönelik konut yapımına ağırlık verilmemektedir?

TOKİ'ye 2002-2009 yılları arasında, arsa üretimi ve toplu konut yapımı amacıyla devredilen Hazine arazileri ne kadardır? Bu arazilerin ne kadarı üçüncü şahıslara satılmıştır? Bu satışlardan ne kadar gelir elde etmiştir?

2002 -2009 yılları arasında TOKİ'nin toplam yaptığı konut sayısı nedir? Bu konuların ne kadarını lüks konut olarak yapmış, ne kadarını dar gelirli vatandaşlar için yapmıştır?

TOKİ, dar gelirli vatandaşlara yönelik yaptığı konutlar için daire başına vatandaştan aldığı, minimum ve maksimum bedel nedir?

TOKİ'nin yabancılar için villa kentler ve tatil köyleri kurma yönünde hazırlık çalışmaları var mıdır? Varsa bu konutların nerede yapılması düşünülmektedir?

Yabancılar için lüks konut yapmak, villa kentler inşa etmek ve arsa üretimi amacıyla sit alanından çıkarılan arazi var mıdır? Varsa nerelerde ve kaç metre karedir?

TOKİ'nin lüks konut satışlarına başladığı yıl itibarıyla kurumun günümüze kadarki kar- zarar durumu nedir?

CEVAP : Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, vatandaşları makul yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu doğrultuda, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare ettiği önemli hedefleri doğrultusunda, konut üretimi ve planlı kentleşme birlikte ele alınarak, 2002 yılının sonunda ulusal düzeyde bir konut planlama programı hazırlanmıştır. Bu program uyarınca, TOKİ tarafından dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

Bu itibarla, TOKİ, Ocak 2003 – 25 Haziran 2009 tarihleri arasında 81 il, 555 ilçe, 1.281 şantiyede toplam 363.781 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

TOKİ tarafından üretilen konutların yaklaşık %85'i "sosyal konut" niteliğinde olup;

- Dar ve Orta Gelir Grubu Uyg. Kapsamında 170.048 adet
 - Alt Gelir ve Yoksul Grubu Uyg. Kapsamında 89.879 adet
 - Gecekondu Dönüşüm Uyg. Kapsamında 38.226 adet
 - Afet Konutu Uyg. Kapsamında 9.212 adet
 - Tarım Köy Uyg. Kapsamında 3.472 adet
- olmak üzere, toplam 310.837 adet konut "sosyal konut" olarak üretilmiştir.
- Kaynak Geliştirme Uyg. Kapsamında ise 52.944 adet konut üretilmiştir.

Görüldüğü üzere, İdareimiz tarafından hayata geçirilen projelerin yaklaşık %30'u alt gelir ve yoksul grubu projeleridir. Emlak GYO tarafından gerçekleştirilen projeler dahil edilmezse bu oran daha da yükselmektedir.

TOKİ, uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır.

İdare, özellikle yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları koyarak, hedef kitleye en uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

Burada göz önünde bulundurulması gereken önemli bir husus, TOKİ'nin yatırım maliyetleri içinde; arsa değeri, müşavir hizmetleri, adaiçi ve genel altyapı, çevre düzenlemesi ve sosyal donatı gibi diğer unsurların da bulunduğudır. Dolayısıyla, sözkonusu nicel değerler sadece konut maliyeti olarak değerlendirilmemelidir. Ayrıca, konut maliyetleri, projenin bulunduğu il veya ilçeye göre; arsa maliyeti, arazi zemin durumu, konut sayısı, tipi, konut m² büyüklüğü gibi unsurlara göre de farklılık arz etmektedir.

Bu itibarla, TOKİ yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı

gütmeden ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir. Ancak, doğal olarak, bu fiyatlar, projenin bulunduğu il veya ilçeye göre farklılık arz etmektedir.

TOKİ tarafından yürütülen bu modelde, konut bedelinin %10 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü gözönüne alınarak, peşin olarak tahsil edilmekte ve konut bedelinin geri kalan kısmı ise 36 ile 240 aylık vadelere yayılmaktadır.

TOKİ'nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir.

Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü gözönüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır. İdarenin orta gelir grubuna yönelik projelerinde ise konut taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

TOKİ'nin dar gelirli vatandaşlar için geliştirdiği konut projeleri özellikli projeler olup, sözkonusu projelerde alt gelir grubunda konut bedelinin %12'si peşinat olarak alınmaktadır. Yoksul grubu kapsamında yer alan projelerde ise peşinat alınmamaktadır. Alt gelir grubu projelerinde alınan peşinat miktarı için vatandaşlara taksit imkanı sunulmuş olup, peşinatlar %6'lık iki eşit taksitde ve 3 ay ara ile alınmaktadır.

Diğer taraftan, 25.06.2009 tarihine kadar Hazineden TOKİ mülkiyetine geçen taşınmazların toplam yüzölçümü 144.031.013m²'dir.

2985, 1164 ve 775 sayılı Kanunlar ile İdareye arsa üretimi, arsa tahsisi ve anılan Kanunlar kapsamında yapılacak işlere kaynak temini için arsa satışı görev ve yetkileri verilmiş olup, ilgili kanunlardan doğan mülkiyet hakkı çerçevesinde İdare mülkiyetindeki taşınmazlardan konut yapımında kullanılmayanlar satışa sunulmaktadır.

Bu kapsamda, TOKİ mülkiyetindeki taşınmazlardan toplam 36.350.000m² yüzölçümlü taşınmazlar toplam 950.000.000.-TL bedel karşılığında, İdare uygulamalarına kaynak temin edilmesi ve yerel yönetimlerin arsa taleplerinin karşılanması amacıyla satılmıştır.

Diğer taraftan, soru önergesinde yer alan "cilalama" tabirinin kullanılması, TOKİ'nin ülke ekonomisine kazandırmayı öngördüğü atıl Hazine arsalarını, en yüksek değer üzerinden satma arzusunun yansıması olarak kullanılmış bir benzetmeden ibarettir.

Bilindiği üzere, TOKİ'nin ülkemizdeki kentleşme ve konut sorunlarının çözümüne yönelik sözkonusu faaliyetlerini yürütmek için gerekli finansman olanaklarının yaratılması büyük önem arz etmektedir.

TOKİ, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir. TOKİ, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde. Bu nedenle TOKİ, kendi kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretimini ve kredilendirilmesini sağlayabilmek için farklı finansman kaynakları araştırmaya başlamış ve yeni projeler geliştirmiştir.

Bu bakış açısı doğrultusunda, TOKİ, mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli vatandaşlar için ürettiği “sosyal amaçlı projeleri” finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla, mülkiyetinde bulunan değerli arsaları üzerinde devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanılmadan uygulanan “Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modelini” hayata geçirmiştir.

Bu model ile; İdare mülkiyetindeki rant getirisi yüksek arsalar değer kabul edilerek, gelir paylaşımı esasıyla yüklenici firmalara ihale yoluyla konut yaptırılmaktadır.

Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli ile rant alanlarında standartları yüksek lüks konutlar ve sosyal donatılar üretilerek, İdare arsaları en iyi şekilde değerlendirilmektedir. Bu yolla elde edilen gelir de yeni projelerin finansmanında kullanılmakta ve yoksul, dar ve orta gelirli ailelerin konut sahibi yapılmasına imkan yaratılmaktadır.

Ayrıca, TOKİ, sektördeki öncü ve önemli deneyimlerini, ilgili kurum ve kuruluşlarla vb. paylaşma ve geliştirme arzusu içindedir.

Bu çerçevede TOKİ, tüm faaliyetlerini bilimsel ve modern dünyanın uyguladığı gibi, genel bütçeye bağımlı kalmadan, gerek elindeki Hazine arsalarını en iyi koşullarda değerlendirerek, gerek de konut ile işyeri satışları yoluyla kendi kaynağını üreterek sürdürmektedir.

Bu kapsamda, TOKİ ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında 13 Mart 2008 tarihinde; TOKİ'ye bedelsiz devredilen Hazine taşınmazları üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirilmesi durumunda, İdare payı toplam gelirden Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne hasılat payı verilmesini karara bağlayan bir Protokol imzalanmıştır.

Bu Protokolün yapılmasındaki amaç; basına yansıdığı şekilde tatil köyleri yapılması değil, aksine, Devletin hüküm ve tasarrufu altında atıl durumda bulunan taşınmazların, yukarıda detayı verildiği şekilde kaynak geliştirme uygulamaları kapsamında değerlendirilerek, Hazineye ve İdareye kaynak sağlanmasıdır.

Bu itibarla, Balıkesir ili, Burhaniye ilçesi, Çoruk köyünde bulunan toplam 49.447,07m² yüzölçümlü alan, 13.03.2008 tarihli Protokol kapsamında değerlendirilmek üzere, TOKİ tarafından devir alınmıştır.

Ayrıca, İzmir-Çeşme-Musalla mahallesinde bulunan, 268.632,00m²'lik alan ile İzmir-Karaburun-İskele ve Merkez mahallesinde bulunan, 334.839,00m²'lik alanın devir onayı çıkmış olup, devir çalışmaları devam etmektedir.

Bunlara ilaveten, Defterdarlıklarda, aşağıdaki listede bulunan 4.550.336,88m²'lik alanın devir onayına ilişkin 313 bilgileri hazırlanmaktadır.

ANTALYA	Finike	Kale Mah.	249,048.73
AYDIN	Didim	Akbük Bel.	393,450.00
AYDIN	Kuşadası	Türkmen M.	998,839.05
BALIKESİR	Edremit	Zeytinlik Bel.Altinkum	379,811.61
BURSA	Karacabey	Kurşunlu Mah.	70,022.03
İZMİR	Çeşme	16 Eylül Mah.	296,632.00
MUĞLA	Bodrum	Ortakent Beldesi	977,715.94
MUĞLA	Köyceğiz	Toparlar Köyü	1,184,817.52