

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6591
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 160
Konu : Soru Önergesi

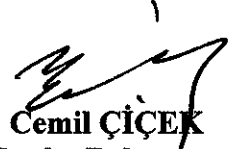
03 MART 2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 12/02/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6591-11228/23680 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sn. Mehmet SEVİGEN'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6591 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (7 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ SAYIN MEHMET SEVİGEN'İN SAYIN
BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/6591 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : AKP hükümetinin ekonomi politikaları 6 yıl içerisinde milyonlarca kişilik işsizler ordusu, on milyonlarca kredi ve kredi kartı borçlusu vatandaş ve Cumhuriyet tarihinin borç rekorlarını alt üst etmiş bir hükümet yaratmıştır.

Hükümet, "hamdolsun kriz bizi teğet geçecek" saçmalığından vazgeçmiş gibi görünmektedir. Fakat şimdi de bu vahim ekonomik tablonun yaratılmasında kendi sorumluluklarını unutturup, sanki küresel krizin olağan bir sonucuymuş gibi gösterme eğilimindedir. Oysa, Türkiye'yi küresel krize karşı savunmasız bırakan; üretimden kopmuş yabancı finans vurguncularını referans alan, tarımı ve sanayiye çökerten, yandaşlarını daha da zenginleştirmeye hizmet eden kendi politikalarıdır.

Cumhuriyet tarihinin hiçbir döneminde vatandaşlarımız böylesine borç batağına girmemiştir. Takibe uğramış kredi ve kredi kartı borçlusu her ay katlamalı olarak artmaktadır. Protesto edilen senetlerin sayısı hızla yükselmektedir. Özel sektörün tavan yapmış borçlarını ödeyememesi ve iflas bayrağını çekmesi hiç de uzak değildir. İşsizlik rakamları yükselmekle birlikte artık fabrikalar da kapılarına kilit vurmaktadır. Her üç kişiden biri tefecilerin eline düşmüş ve icralık olmuştur.

Bütün ekonomik veriler ülkemizin; sosyal patlamaların yaşandığı, intihar vakalarının ve suç oranlarının arttığı, felaketin eşiğinde olduğumuzu göstermektedir. Geçtiğimiz aylarda Ankara'da bir özel okul sahibinin ve İstanbul'da bir iş adamının borçları nedeniyle intihar etmesi bu vakaların artacağını göstergesidir. Hükümet olarak tedbir almanız için daha kaç kişinin intihar etmesi gerekmektedir.

Dışinden tırnağından arttırarak ev sahibi olmak isteyen bunun için de AKP'nin reklam kampanyalarının ve ihaleleriyle yandaşları zenginleştirme çabalarının en önemli kurumu olan TOKİ'ye borçlu vatandaşlarımız da artık borçlarını ödeyemez hale gelmişlerdir.

TOKİ'nin alt ve orta gelir gruplarına yönelik konutlarına yazılmış ve taksitlerini ödeyemez hale gelmiş herkesin taksitleri en az 6 ay boyunca acil olarak ertelenmelidir. Ödenemez hale gelmiş borç, borçlunun mecbur edilmesiyle tahsil edilemez. Erteleme kararıyla, en azından borçlulardan evlerinin geri alınmamasıyla üzücü olayların yaşanması önlenecektir.

Bu çerçevede;

TOKİ taksitlerini ödeyemez hale gelmiş ve evleri geri alınmakla yüz yüze kalmış kaç vatandaşımız vardır? TOKİ'ye bu sebeple kaç başvuru yapılmıştır? Başvuran vatandaşlarımıza ne cevap verilmektedir?

TOKİ taksitlerini ödeyememiş vatandaşlarımıza yönelik olarak hangi işlemler yapılmaktadır?

Büyük zorluklarla ev alan bu vatandaşlarımızın mağduriyetini gidermek için taksit ödemelerini en az 6 ay ertelemeyi düşünüyor musunuz? Mağduriyetlerin giderek artması durumunda ne gibi tedbirler alacaksınız?

Hükümetinizin bir numaralı propaganda aracı haline getirilmiş TOKİ'nin şaşıaı törenlerle, bitmemiş evlerin anahtarlarını basın önünde sahiplerine verip daha sonra da geri almasına seyirci kalırken, evleri elinden alınacak olan bu vatandaşlarımızın sorunlarına bir çözüm getirmeyi düşünüyor musunuz?

Hala "krizin bizi teğet geçeceği" ve "psikolojik" olduğı fikrini taşımakta mısınız? Bu fikirlerinizde ısrarcıysanız, fikirlerinizden vazgeçmeniz için, daha kaç işyerinin kapanması, kaç kişinin işsiz kalması, kaç kişinin intihar etmesi gerekiyor?

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.

TOKİ'nin kuruluşundan bugüne kadar geçen süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözüm önceliklerinde değişiklikler olmuş ve TOKİ'nin, konut ve kentleşme sorununun tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur.

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

Konut seferberliği kapsamında, Devletin konut politikalarının uygulanmasında sektörde görevli tek kamu kuruluşu olan TOKİ tarafından, DPT ve TÜİK verilerine göre ülkemizde 2-2,5 milyon olduğı tahmin edilen acil konut ihtiyacının %5 ilâ %10'nu karşılama hedefiyle, ilk etapta 250 bin konutluk ve bu hedefin kısa zamanda aşılması üzerine de daha sonra 500 bin konuta çıkarılan bir projeksiyon hazırlanmıştır.

TOKİ, Ocak 2003 – Şubat 2009 tarihleri arasında 81 il, 488 ilçe, 1.159 şantiyede toplam 339.722 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

Bunlara ilaveten, merkezi hükümetin desteğı ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle, bugüne kadar ilk defa böylesine büyük kapsamlı gecekondu dönüşüm programı yapılmış ve bu doğrultuda 145 belediye ile toplam 156.782 konutluk gecekondu dönüşüm çalışmaları yapılarak 74 bölgede 35.246 konutluk uygulama başlatılmıştır.

Ayrıca, TOKİ tarafından üretilen sağlam ve kaliteli konut çevreleri, özellikle alt ve üst yapısıyla, gerekli tüm sosyal donatılar ve rekreasyon alanlarıyla birlikte ülkemizdeki konut talep anlayışının gelişmesini sağlamıştır.

TOKİ, halkımıza hak ettikleri sağlam ve kaliteli, çağdaş olanaklara sahip, güvenli yerleşim yerleri sunmada öncülük ederken, yeni bir planlı kentleşme ve konut üretim anlayışını da oluşturmaya çalışmaktadır. Bu kapsamda, 339.722 adet konutla birlikte;

- ✓ 449 Okul (toplam 13.067 derslikli; lise, ilköğretim, anaokulu),
- ✓ 443 Spor Salonu,
- ✓ 23 Yurt ve Pansiyon (6.002 kişilik),
- ✓ 14 Sevgi Evi (190 bina),
- ✓ 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina),
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 37 Hastane,
- ✓ 74 Sağlık Ocağı,
- ✓ 327 Ticaret Merkezi,
- ✓ 264 Cami,

inşaatları başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ'nin yürüttüğü toplu konut uygulamaları ile sayısı 400'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firmaya sektörde iş imkanı yaratılmış ve bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800.000 kişilik istihdam sağlanmıştır.

TOKİ'nin ülke genelinde hızla sürdürdüğü toplu konut uygulamaları, sektörde hem öncü, hem örnek, hem de piyasayı düzenleyici bir niteliğe sahiptir.

TOKİ, uygulamaları kapsamında satışa sunduğu her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, ödeme planı ve satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanarak 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 uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

TOKİ'nin kendi mülkiyetindeki arsaları üzerinde ürettiği konutları kredilendirerek satışa sunduğu modelde, konut bedelinin %10 ile %40'luk 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 yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir.

TOKİ'nin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için kredi geri dönüş ve konut taksit ödemeleri, her altı aylık dönem için İdare tarafından tespit edilen bir oranda artırılmaktadır. İdare, hak sahiplerinin ödeme güçlerinin gelirlerine oranının sabit kalması amacıyla, geri ödeme artış oranını belirlerken -projenin özelliğine göre- memur maaş artış oranını ve/veya enflasyon oranını esas almaktadır.

Sözkonusu artış yöntemi; İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde de açıkça belirtildiği üzere, Ocak-Haziran/Temmuz-Aralık dönemleri başında, Sözleşmede hükme bağlandığı şekilde İdarece belirlenen ayarlama oranının, o dönemde geçerli olacak aylık taksitlere ve bakiye borca uygulanması şeklindedir. Taksit ve borç bakiyesinin geri ödeme artış oranıyla ayarlanması, ödemelerin güncelleştirilmesi amaçlıdır.

Bilindiği gibi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yönetimindeki Toplu Konut Fonu 1993 Yılı Bütçe Kanunuyla birlikte genel bütçe kapsamına alınmıştır. Bu tarihten itibaren TOKİ, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Görüleceği üzere, TOKİ, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde. Özellikle, yoksul ve alt gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanmasında TOKİ uygulamalarının önemi bir kere daha ortaya çıkmaktadır.

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. Bu ödeme planında, 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.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, günümüzde yoksul ve dar gelirli kesimin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleştirilebileceğini göstermektedir. Bu nedenle, yoksul ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması, ayrı bir programla ve sübvansiyonlu bir yapı içinde ele alınmaktadır.

TOKİ uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır. Ancak, takdir edileceği gibi, kamu kaynağı kullanıldığı hususu da dikkate alındığında, alıcı grubunun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen grubun gelir düzeyinin üzerinde olan daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulama istenmesinin **sosyal devlet** mantığı ile örtüşmediği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, yoksul ve alt gelir grubuna yönelik TOKİ projelerinde, halihazırda yürütülen İdare uygulaması doğrultusunda, konut taksit ödemeleri anahtar teslim tarihinden sonra başlatıldığından, soru önergesinde yer alan ek fayda zaten kendilerine sunulmuştur. Öte yandan, daha üst gelir gruplarına yönelik TOKİ projelerinde konut taksit ödemelerinin ertelenmesi durumunda ise soru önergesinde ileri sürülen teleplerin, ulaşmak istediği amaca hizmet etmeyeceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan, yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, TOKİ tarafından ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, doğal olarak, bazen, İdarenin insiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar

yaşanabilmektedir. Ancak, TOKİ, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine giderek, gereken teknik ve yasal önlemleri süratle yerine getirmektedir.

Bu doğrultuda, İdarenin öngörüsü dışında inşaat süresi uzayan ve teslim süresi geciken bazı toplu konut uygulamalarında, konut taksit ödemeleri, zaten, konutların teslim tarihine kadar durdurulmaktadır.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir.

4077 sayılı Kanunun Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul Ve Esaslarını Düzenleyen Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14. maddesinde, "düzenlenen kampanyalarda, tüketicilere malın veya hizmetin teslim veya ifa edilmemesi koşulu ile tüketicinin bu talebini satıcı veya sağlayıcıya noter aracılığı ile ya da iadeli-taahhütlü mektup ile bildirmesinden sonra, satıcı veya sağlayıcının, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekte yükümlü olduğu" hükme bağlanmıştır.

Kaldı ki, TOKİ uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani, sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak mülkiyet (tapu) devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanınmıştır. İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir" denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır.

Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

Ayrıca, gözönünde bulundurulması gereken diğer bir husus da, İdarenin kurulduğu 1984. yılından bugüne kadar satışını gerçekleştirdiği konut ve işyerlerinin geri ödemelerinde yüksek bir tahsilat oranı sağlandığıdır. TOKİ'den gayrimenkul satın alan hak sahiplerinden sadece ≈41 tanesinin Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması (taksit geri ödemelerinde temerrüde düşülmesi, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalama tarihi itibarıyla alıcının üzerinde konut olması ve/veya konutun teslim alınmaması.. vs..) nedeniyle, fesh edilmiştir.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta İdare lehine sonuçlanan Sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

Bu itibarla, Toplu Konut İdaresinin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için İdare uygulamalarında, kredi kullanıcıları ve konut alıcılarının ödeme güçleri ile İdare kaynağından yapılacak sübvansiyonların dengeli bir biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, TOKİ; mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul ve alt gelir grubuna yönelik geliştirdiği “sosyal amaçlı” projelerde, konut alıcılarını sübvanse ederken, sözkonusu “sosyal amaçlı” projeleri finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla orta ve üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği satış kabiliyeti yüksek projelerini, devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanmadan hayata geçirmektedir. Satış kabiliyeti yüksek bu projelerde uyguladığı ödeme planı çerçevesinde de, konut alıcılarının taksit ve borç bakiyeleri piyasa koşullarında güncelleştirilmektedir.

Devletin konut politikalarının uygulanmasında sektörde tek kamu kuruluşu olarak görev yapan TOKİ'nin uygulamalarının devamlılığı ve yıllardır uygulanan bu sisteme güvenerek, konut sahibi olmak isteyen vatandaşlarımızın beklentilerinin karşılanabilmesi bakımından bu sistemin işlerliğinin önemli olduğu düşünülmektedir.