

T.C
DEVLET BAKANI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

SÜRELİDİR

7/8323
03 TEM 2009

Sayı : B.02.0.001/441
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 17/06/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/8323-13949/30268 sayılı yazınız.

Gaziantep Milletvekili Sn. Akif EKİCİ'nin Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/8323 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

**GAZİANTEP MİLLETVEKİLİ SAYIN AKİF EKİCİ'NİN
SAYIN BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/8323 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Toplu Konut İdaresinden (TOKİ) konut alan binlerce vatandaş, ekonomik kriz nedeniyle taksitleri ödeyemeyince, hayallerindeki eve sahip olamadan bunları iade etmek zorunda kaldı. İade edenlerin %70'ten fazlasının ödeme güçlüğü sebebiyle iade edildiği belirtiliyor.

Seçim meydanlarında, açılışlarda ve birçok defa kamuoyuna yaptığınız açıklamalarınızda, TOKİ vasıtasıyla şu kadar kişiyi ev sahibi yaptık, bu rakam 500 bini bulacak şeklindeki açıklamalarınız gerçekte çelişmektedir. TOKİ'nin 2008 yılından itibaren sattığı ve çoğu sosyal konut projelerinde yoğunlaşması ile iadelerin ödeme güçlüğü nedeniyle, son 6 ay içinde %70'lere vardığı söylenmektedir.

TOKİ'nin sosyal konut projelerinden daire alan vatandaşlar taksitlerinin yüksek olduğunu ve her altı ayda bir memur maaşına endekli olarak artan taksitleri ödemekte zorlandıklarını belirtiyorlar. Taksitlerini ödemek için bankalardan tüketici kredisi kullanan TOKİ mağdurları, "Borçla borç ödüyoruz. Bir süre sonra ödeyemez duruma gelince, kapımıza icra dayanıyor. Sevinçle aldığımız konutları daha sonra geri iade etmek zorunda kaldık" diyorlar. Bu çerçevede;

TOKİ mağdurları, ekonomik krizle birlikte perişan olduklarını hükümetin kendilerine sahip çıkmasını ve bankalara olan borçlarını ödeyebilmeleri için Halk ve Ziraat Bankasından, yeniden yapılandırma istemektedirler. TOKİ mağdurları için bankalar nezdinde bir girişimde bulunmayı düşünüyor musunuz?

Konut alanlar, ilk 1 yıl içinde devir de yapamadıklarını, bankalara ödenemeyen taksitler için de aylık yüksek faiz uygulandığını, borçlarının her ay katlandığını dile getiriyorlar. Konutun iadesi halinde bile yatırılan peşinat ve ödenen taksitlerin tamamını aracı bankanın geri vermediğini, alınan komisyon ve dosya masraflarına el konulduğu belirtiliyor. TOKİ mağdurlarının bu tür sorunlarına el atmayı düşünüyor musunuz?

TOKİ'den konut alan aynı apartmanın dördüncü katı ile beşinci katı arasında, cepheleri de aynı olmasına rağmen 200 milyon lira fiyat farkı bulunuyor. Tek kat arasındaki fiyat farkını normal buluyor musunuz?

TOKİ'nin, Ankara'da 2009 Mayıs ayı ortalama taksit miktarı 950 bin liradır. Bu kriz ortamında, orta gelirli bir vatandaşın ödediği bu rakam yüksek değil midir?

TOKİ projelerinin tamamına yakını sözleşme tarihinden yaklaşık 12 ay sonra teslim ediliyor. Teslimi geç yapılan konutların hak sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi için ne yapmayı düşünüyorsunuz?

2008 yılından bugüne kadar ne kadar sosyal ve üst gelir grubu konutu satıldı. Borcunu ödeyemeyen ve iade edilen konut sayısı kaçtır?

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, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

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. Satışa sunulan 335.031 adet konuttan 299.544 adedi satılmış bulunmaktadır. 01.01.2008 – 25.06.2009 tarihleri arasında sosyal konut projelerinden 62.251 adet, üst gelir grubundan 1.956 olmak üzere toplam 64.207 adet konut satılmıştır.

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.

Ayrıca, İdare tarafından, 363.781 adet konutla birlikte;

- ✓ 507 Okul (15.018 derslikli) (anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 479 Spor Salonu,
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 338 Ticaret Merkezi,
- ✓ 44 Hastane,
- ✓ 75 Sağlık Ocağı,
- ✓ 32 Yurt ve Pansiyon (8.444 Kişilik),
- ✓ 15 Sevgi Evi (240 bina),
- ✓ 11 Engelsiz Yaşam Merkezi (164 bina),
- ✓ 272 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

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.

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 uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

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 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 imzalamaya tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Diğer bir ifadeyle, İdare genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Projelerin geri dönüşleri yani alıcıların taksit ödemeleri İdarenin ana gelir kaynağıdır. Bu kapsamda, devam eden projelerin tamamlanması ve hak edişlerin ödenebilmesi geri dönüşlerin düzenli olarak tahsil edilmesine bağlıdır.

Ayrıca, 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 İdare 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 projelerde konut taksit ödemelerinin ertelenmesi durumunda ise soru önergesinde ileri sürülen teleplerin, ulaşılmak istenen amaca hizmet etmeyeceği düşünülmektedir.

Dolayısıyla, 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 sübvansiyon 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.

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 inisiyatifinin 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, alıcılarının geç teslimden dolayı mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla, konut taksit ödemeleri ve her altı ayda bir uygulanan dönemsel artışlar, konutların teslim tarihine kadar durdurulmaktadır.

TOKİ'nin inşa ettirdiği ve Bankalar aracılığıyla satışa sunduğu konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme, devretme, iade, fesih, vs. işlemleri, alıcılar ile İdare arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Soru önergesinde yer alan konut iadeleri konusuyla ilgili olarak ise, TOKİ tarafından yürütülen toplu konut uygulamaları çerçevesinde satış gerçekleşen konutlardan, Ocak - Haziran 2009 tarihleri arasında toplam 1.930 hak sahibi konut iadesinde bulunmuş ve kendilerine toplam 49.694.911,70.-TL ödeme yapılmıştır. İadelerle ilgili bir oran vermek gerekirse, TOKİ tarafından 2008 yılı içinde yaklaşık 47.000 konut satılmış olup, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. aracılığıyla satışa sunulan konutlardan 2008 yılı içinde toplam 1.801 adedi konut alıcıları tarafından İdareye iade edilmiştir. İade edilen konutların satılan konutlara oranı %3,8'dir.

TOKİ tarafından üretilen sosyal konut projelerinden konut satın alınması durumunda, konut alıcılarına anahtar tesliminden 1 yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devir kısıtlaması getirilmesinin nedeni, İdarece asıl ihtiyaç sahibi olan konut alıcılarının hedeflenmesidir. Konut alıcıları, aylık taksitlerini geciktirmeleri durumunda, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi uyarınca, artış oranının %30 fazlası ile (fon ve vergiler de ilave edilerek) hesaplanan temerrüt faizini ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olup, bu oran piyasadaki gecikme cezalarına göre oldukça makul seviyede bulunmaktadır. Bu çerçevede, örneğin, memur maaşına endeksli projeler kapsamında Ocak -Temmuz 2009 döneminde, Ocak 2009 artış oranı %3,96 iken, 698,65-TL taksidi olan konut alıcısının taksit geri ödemesini 31 gün geciktirmesi halinde alınan faiz tutarı toplam 6,19-TL olmaktadır.

Alıcılar tarafından konutun iade edilmesi durumunda; konut teslim edilmemiş ise, Sözleşme sırasında ödenmiş olan damga vergisi, banka komisyonu ve komisyon üzerinden banka sigorta muamele vergisi iade edilememektedir. İlgili tutarlar konut bedelinin %1,5'ini aşmamaktadır. Takdir edileceği üzere, sözkonusu tutarlar İdareye kaynak olarak aktarılmamakta olup, Maliye Bakanlığına vergi olarak ve banka komisyonu da bankacılık, satış işlemi hizmetlerden dolayı tahsil edilmektedir. Bu bedeller dışında konut alıcıları, konut için ödemiş olduğu peşinat ve taksit tutarlarını herhangi bir kesinti uygulanmaksızın geri almaktadır.

İade talepleri genel olarak, orta-üst ve yüksek gelir grubuna yönelik yapılan projelerden gelmektedir. Zira, alt gelir ve yoksul grubu konut uygulamalarında

konut taksit ödemeleri zaten oldukça düşük tutulmaktadır. Kaldı ki, alt gelir ve yoksul gruba konutların taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatıldığından ve taksit ödemeleri, belirtildiği gibi, çok düşük tutulduğundan herhangi bir olumsuz tepki ile karşılaşılmamaktadır.

Diğer taraftan, İdarece üretilen konutların şerefiyesi hazırlanırken kat, yön, sosyal donatılara yakınlık esas alınmaktadır. Projede yer alan blokların kat sayısına bağlı olarak, konutların aynı yöne bakmalarına rağmen kat farklılığından dolayı şerefiyeli fiyatlarının değişkenlik göstermesi doğaldır.

Soru önergesinde yer alan konut taksit miktarlarıyla ilgili olarak da, TOKİ tarafından Ankara il merkezinde üretilen Yenimahalle ve Turkuaz Vadisi Projeleri sosyal konut projeleri kapsamında olmadığından başlangıç taksit miktarları, İdarenin diğer sosyal konut projelerine göre daha yukarıda bulunmaktadır. Ancak, bir sosyal konut projesi olan Mamak Projesi kapsamında üretilen konutların ortalama başlangıç taksit miktarı 570.-TL düzeyindedir. Dolayısıyla, doğal olarak, projenin özelliğine göre konut taksit miktarları da değişkenlik göstermektedir. Ayrıca, TOKİ, konut alıcılarına, her bir proje içerisinde değişik ödeme alternatifleri sunmaktadır. Örneğin, yüksek peşinat, uzun vade, düşük taksit ya da düşük peşinat, kısa vade, yüksek taksit miktarı gibi farklı ödeme koşulları bulunmaktadır. Bu itibarla, alıcılar, kendi ödeme güçlerine göre ödeme tercihinde bulunmaktadırlar. Ayrıca, konut alıcıları, ara ödeme yapmaları durumunda taksit tutarlarını iyileştirme imkanına sahip bulunmaktadırlar.