

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 99
Konu: Soru Önergesi

05.02.2010

7/11686

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 18.01.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS. 0.10.00.02-7/11686-18776/39947 sayılı yazınız.

Bartın Milletvekili Sn. Muhammet Rıza YALÇINKAYA'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/11686 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 adet soru önergesi cevabı

DAĞITIM:

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Bartın Milletvekili Sayın Muhammet Rıza YALÇINKAYA'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/11686 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ve "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik" gereğince, İdare kaynaklarının kullanım yeri olarak; iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi, afet mahallerinde konut yapımının teşvik edilmesi ve desteklenmesi, toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi, konut sektörü sanayini teşvik etmek için yatırım ve işletme kredisi verilmesi, ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması, şehir ailelerine, malûller ile dul ve yetimlere faizsiz konut kredisi açılması gösterilmektedir.

Bu nedenlerle;

TOKİ'nin yukarıda sıralamış olduğum konularda, yapmış olduğu çalışmaları var mıdır? Varsa son 6 yıl içerisinde neler yapılmıştır?

TOKİ'nin yapmış olduğu konutlardan ne kadarı lüks ve gelir getirici özellik taşımakta olup, ne kadarı sosyal konut niteliğine sahiptir?

TOKİ kaynaklarının ne kadarı yoksul ve dar gelirliilere yatırım olarak dönmektedir?

TOKİ'nin son 6 yılda yatırım maliyeti 30 milyar TL olan 2.500 ayrı ihale gerçekleştirdiği doğru mudur? TOKİ bu 6 yıllık süre içerisinde "Yüksek Denetleme Kurulu" tarafından kaç kez denetlenmiştir?

Son 6 yıllık dönemde ihale süreci ile ilgili olarak TOKİ aleyhine İdare Mahkemelerinde açılan dava var mıdır? Varsa kaç adettir?

TOKİ'nin gerçekleştirdiği konutlarla, aynı nitelikteki konutları gerçekleştiren diğer kamu kurumlarının inşaat maliyetleri arasındaki oran nedir? (Arsa payı ve TOKİ'ye tanınan ayrıcalıklar hariç tutulmak suretiyle)

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

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 – Ocak 2010 tarihleri arasında 81 il, 738 ilçe, 1.579 şantiyede toplam 410.201 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

TOKİ uygulamaları çerçevesinde;

- Dar ve Orta Gelir Grubu Uyg. Kapsamında 186.840 adet
 - Alt Gelir ve Yoksul Grubu Uyg. Kapsamında 107.733 adet
 - Gecekondu Dönüşüm Uyg. Kapsamında 45.738 adet
 - Afet Konutu Uyg. Kapsamında 9.910 adet
 - Tarım Köy Uyg. (31 Köyde) Kapsamında 3.472 adet olmak üzere,
- toplam 353.693 adet konut "sosyal konut" niteliğinde olup, bunlar, üretilen konutlarının yaklaşık %85'ini teşkil etmektedir.

- Kaynak Geliştirme Uyg. Kapsamında ise 56.508 adet
(35.728 adedi Emlak Konut GYO uygulamasıdır)
- konut üretilmiştir.

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

Diğer taraftan, yukarıda da yer aldığı üzere, yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde başlatılan büyük kapsamlı Kentsel Yenileme Programı doğrultusunda, 148 belediye ile toplam 162.886 konutluk gecekondu dönüşüm çalışmaları yapılarak, 85 bölgede 45.738 konutluk uygulama başlatılmıştır.

Ayrıca, TOKİ, 410.201 adet konutla birlikte;

- ✓ 584 Okul (17.498 derslikli; anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 592 Spor Salonu,
- ✓ 36 Kütüphane,
- ✓ 362 Ticaret Merkezi,
- ✓ 62 Hastane,
- ✓ 81 Sağlık Ocağı,
- ✓ 48 Yurt ve Pansiyon (12.476 kişilik),
- ✓ 19 Sevgi Evi (326 bina),
- ✓ 14 Engelsiz Yaşam Merkezi (171 bina),
- ✓ 289 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

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.

TOKİ, yürüttüğü konut uygulamaları ile sayısı 400'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firmaya sektörde iş imkanı yaratmış ve bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlamıştır.

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 uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır.

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.

İdarenin yoksul grubu kapsamında yer alan projelerinde peşinat alınmamakta olup, alt gelir grubu projelerinde ise alınan peşinat miktarı için vatandaşlara taksit imkanı sunulmaktadır.

Ayrıca, 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.

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, sosyal devlet mantığı ile örtüşmediği için yapılmamaktadır.

Diğer taraftan, bilindiği üzere, 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.

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

sübvans e derken, 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.

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

TOKİ, daha önce ifade edildiği gibi, 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'nin başlattığı konut seferberliği kapsamında, toplu konut projelerinin arsa ihtiyacını karşılamak üzere, son 6 yıl içerisinde toplam 199.665.917,00 m²lik alan İdare tarafından devir alınmıştır.

TOKİ tarafından, 2003-2009 yılları arasında, kooperatif inşaatlarının tamamlanmasına yönelik 2003/1, 2004/1, 2005/1 ve 2006/1 sayılı tebliğler kapsamında, 6.989 adet konut için kredi kullanılmış ve daha önceki yıllarda açılan kredilerin ödemeleri yapılarak, bu dönemde yaklaşık 41 bin konutun inşaatları tamamlanmıştır.

21.09.1991 tarih ve 20998 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Toplu Konut Fonu'ndan Şehit Ailelerine, Malûller ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği" kapsamında, 2003-2009 yılları arasında toplam 3.480 hak sahibine yaklaşık 132 milyon TL Faizsiz Konut Kredisi kullanılmıştır.

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Bakımı, Onarımı ve Restorasyonu için de 2003-2009 yılları arasında 262 projeye, yaklaşık 19 milyon TL kredi açılmıştır.

Soru önergesinde yer alan konut maliyetleriyle ilgili olarak; TOKİ uygulamaları kapsamında, metraj listelerinin hazırlanmasından sonra, ihale konusu işe ait proje ve mahal listelerindeki ölçü ve tariflere göre işin bünyesine giren imalatların hangi kısımda ve ne miktarda yapılacağı belirlenir ve işin yaklaşık maliyetinin hesabında;

- 1) İdarece daha önce gerçekleştirilen, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlerin sözleşmelerinde ortaya çıkan fiyatlar,
- 2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenerek, yayımlanmış birim fiyat ve rayiçler,
- 3) İlgili meslek odaları, üniversiteler veya benzeri kuruluşlarca belirlenerek, yayımlanmış fiyat ve rayiçler,
- 4) Yüklenici veya alt yüklenici olarak faaliyet gösteren, konusunda deneyimli kişi ve kuruluşlardan alınacak, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlere ilişkin maliyetler,
- 5) İdarece piyasa araştırmasına dayalı, rayiç ve fiyat tesbitleri (proforma fatura),
- 6) Bayındırlık Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliği,
- 7) Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanan analizler,

esas alınır.

TOKİ, yaklaşık maliyete ilişkin fiyat ve rayiçlerin belirlenmesinde; (1), (2), (3), (4), (5), (6) ve (7) bentlerinde yer alan fiyat ve rayiçlerden birini, bir kaçını veya tamamını herhangi bir öncelik sırası olmaksızın kullanarak, yaklaşık maliyetleri tespit eder.

TOKİ'nin sosyal konut uygulamalarına ilişkin kaba bir maliyet bilgisi olarak, konut m² maliyetinin yaklaşık 490-550 TL/m² arasında ve sosyal donatı m² maliyetinin de yaklaşık 500-600 TL/m² arasında değiştiği söylenebilir.

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

Soru önergesinde ifade edilen, TOKİ'nin son 6 yılda yatırım maliyeti 30 milyar TL olan 2.500 ayrı ihale gerçekleştirdiği konusu doğrudur. Bugün itibarıyla, TOKİ, yatırım maliyeti 35 milyar TL olan 3.000 ihaleye imza atmış bulunmaktadır. TOKİ tarafından gerçekleştirilen, sadece, sosyal konut ihalelerinin yatırım maliyeti yaklaşık 25 milyar TL'dir.

Soru önergesinde yer alan TOKİ aleyhine İdare Mahkemelerinde açılan dava sayısına ilişkin olarak, son 6 yıllık dönem içinde ihale süreci ile ilgili TOKİ aleyhine İdare Mahkemelerinde açılan dava sayısı 10 adettir. Bu davalardan 2 adedi red, 2 adedi de iptal ile sonuçlanmış ve 1 adet davadan feragat edilmiş olup, 5 adet dava da halen derdesttir.

Diğer taraftan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 72 sayılı Kanun Hükmünde Karamnamenin 24'üncü maddesi uyarınca, Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu, TOKİ tarafından yürütülen faaliyetleri, bilanço, gelir ve gider hesaplarını her yıl denetlemektedir.