

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/9201
S...DİR

Sayı : B.02.0.001/614
Konu : Soru Önergesi

19 Eylül 2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ :01/10/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/9201-15246/33112
sayılı yazınız.

Muğla Milletvekili Sn. Fevzi TOPUZ'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/9201 sayılı
yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (4 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Muğla Milletvekili Sayın Fevzi TOPUZ'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/9201 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Kamuoyunda günlerdir tartışılan ve haklı tepkiler koyulan TOKİ'nin Ataköy sahilindeki Arsa Satışı İhalesi için, yargı yürütmeyi durdurma kararı verdi ve yeni bir süreç başladı.

TOKİ kurulurken, ülkenin arsa ve konut ihtiyacının karşılanması, ucuz ve sosyal konutun üretilmesi düşünülmüş olup, amaç konut ihtiyacının karşılanması için konut uygulamaları yapanlara devlet desteği sağlanmaydı. Ancak TOKİ, 58. ve 59. Hükümetlerin acil eylem planıyla doğrudan konut yapmak ve kar amaçlı projeler uygulamak yetkilerini almış, kar elde etmek için lüks ve pahalı konutlar yaptırmaya başlamıştır.

TOKİ 2003 yılında 4966 sayılı Toplu Konut Yasasında yapılan değişiklikle kontrolsüz güç sayılabilecek yetkilerle donatılmıştır. Ve bu güçle gözüne kestirdiği yere istediği binayı diker, istediği projeyi yapar. Belediye, TOKİ'nin yaptığı uygulama planlarını onaylar. Bu planlar şehircilik ilkelerine ve yürürlükteki planlara aykırı olsa bile geçerli sayılır. Belediye Meclisleri TOKİ'nin getirdiği planı beğenmez, onaylamaz diye bir şeyin hükmü yoktur. TOKİ'nin planı, üç aylık bekleme süresinden sonra kendiliğinden yürürlüğe girer.

TOKİ uygulayacağı proje içerisinde veya üzerindeki şahıslara veya tüzel kişilere ait arsa veya yapılan kamulaştırmaya yetkilidir. Üstelik TOKİ tarafından yapılan kamulaştırmalar Kamulaştırma Kanunundaki "iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı" kamulaştırma sayılır. Proje kapsamında kamulaştıracığı gayrimenkullerin bedellerini, ödeme şeklini ve süresini kendisi tespit eder ve gerekli görürse bunu kamuoyuna ilan eder.

Bu ticaretin sermayesi de kamunun arsa ve arazileridir. TOKİ, Arsa Ofisinin, Emlak Bankasının ve iştiraklerinin gecekondan alanlarındaki kamu arsalarının tamamını kullanma ve pazarlama yetkisini almıştır.

Bu arada TOKİ, hasılat paylaşımı diye bir yöntem icat etmiştir. Bu yöntemle göre en değerli hazine arsaları, elde edilecek gelir bilinmeden müteahhitlere lüks konut yapımları için verilecektir. TOKİ bunlardan elde ettiği gelirin bir kısmıyla kendine alt gelir grubuna konut, okul, hastane yaptığını söyleyecektir.

Ancak, yapılan konutların sadece %10'u yoksullar içindir. Hasılat paylaşımı kapsamında yapılan lüks konutların ülke geneli payı ise %20'dir. Sosyal konut olarak yaptırdığını söylediği diğer tüm konutlar ise %15-40 arasında değişen peşinatlarla ayda 750-2.000 TL arasında değişen taksitlerle satılmaya çalışılmaktadır. Bu da üst gelir içindir.

Devletin başka bir anayasal görevi de sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak olarak belirlenmiştir.



Kamu mallarının korunmadığı, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanamadığı, gelir dağılımının bozulduğu, halkımızın giderek yoksullaştığı ortadadır.

Hazine arazileri ve arsaları, bu ülke vatandaşlarının ve daha çok gelecek kuşakların ortak malıdır. Hiçbir güç bu arsaları istediği gibi kullanmak, istediğine satmak hakkına sahip değildir. Yeter ki gelecek kuşakların hakkına sahip çıkın. Okul vb. sosyal kurumlar karşılık beklenmeyenlerce yapılır.

TOKİ aynı zamanda AKP'li belediyeleri de yanına alıp kamu kaynaklarına göz dikmiştir. Giresun ili Doğankent Belediye Başkanlığı TOKİ ile işbirliği yaparak, Doğankent HES İşletme Müdürlüğüne ait üç adet lojmana el koymaya çalışmaktadır.

Bu konumda;

TOKİ Doğankent HES İşletme Müdürlüğüne ait üç adet lojmanına neden göz dikmiştir? Kamunun kaynaklarına el koyduktan sonra yapılması planlanan konutlar kimler için yapılmak istenmektedir?

Bu alanın kadastral çalışması tamamlanmış mıdır? İlgili bölge hangi kamu kuruluşu adına kayıtlıdır? İlgili bölgenin belediye ile bir ilgisi var mıdır?

Belediye santral alanı ile neden ilgilenmektedir? Yapılacak olan konutlar ile belediye yönetimi veya çalışanları arasında bir bağ bulunmakta mıdır?

TOKİ, o bölgeyi isterken ne gibi bir fizibilite çalışması yapmıştır?

El konulmak istenen lojmanlar, santral ile birlikte mi yapılmıştır ve şu anda kullanılmakta mıdır?

Doğankent HES İşletme Müdürlüğüne ait lojman yıkıldığı takdirde santralde çalışanlar nerede barınacaklardır?

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 – 14 Ekim 2009 tarihleri arasında 81 il, 649 ilçe, 1.433 şantiyede toplam 387.856 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

AB 2

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

- Dar ve Orta Gelir Grubu Uyg. Kapsamında 181.000 adet
 - Alt Gelir ve Yoksul Grubu Uyg. Kapsamında 100.805 adet
 - Gecekondu Dönüşüm Uyg. Kapsamında 40.033 adet
 - Afet Konutu Uyg. Kapsamında 9.538 adet
 - Tarım Köy Uyg. Kapsamında 3.472 adet
- olmak üzere, toplam 334.848 adet konut "sosyal konut" olarak,
- Kaynak Geliştirme Uyg. Kapsamında ise 53.008 adet konut,

üretilemiştir.

Görüldüğü üzere, İdare 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, adaici 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 gütmeyen 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 imzalaması 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.

Takdir edileceği 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.

Diğer taraftan, TOKİ, ülke genelinde başlattığı konut seferberliği kapsamında, özellikle yoksul, dar ve orta gelir grubunda yer alan vatandaşların konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik uygulamalarını ülke geneline dengeli bir şekilde dağıtacak model geliştirmek amacıyla; talep örgütlenmesi modelini hayata geçirmiştir. TOKİ, nüfusu 40 binin altında olan yerleşim birimlerine yönelik projelerde talebin düşük olabileceğini göz önüne alarak, yapılacak toplu konut yatırımlarının atıl duruma düşmemesi amacıyla, talep örgütlenmesi koşulu aramaktadır. Bu yöntemde, konut ihtiyacı ilgili kurum ve kuruluşlarca gerçekleştirilen anket yöntemiyle belirlenmektedir. Talep örgütlenmesi de yine bu kurumlar tarafından organize edilmektedir. Talep Örgütlenmesi yönteminde, *konut uygulaması yapılacak arsa ve müşteri temini ilgili kurumların sorumluluğunda olmak kaydıyla*, TOKİ, toplu konut projeleri yapmaktadır. Bu model, ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde TOKİ tarafından başarıyla uygulanmaktadır.

Bu çerçevede, soru önergesinde bahse konu Giresun ili Doğankent ilçesiyle ilgili olarak, adı geçen Doğankent Belediye Başkanlığı, talep örgütlenmesi uygulaması kapsamında, Giresun ili Doğankent ilçesinde konut yapılması hususunda 15.04.2008 tarihinde TOKİ'ye yazılı talepte bulunmuştur. Ancak, bu konuya ilişkin olarak İdare tarafından bugüne kadar herhangi bir çalışma başlatılmamıştır. Dolayısıyla, konu, sadece bu yazılı talepten ibaret olup, başkaca bir gelişme mevcut değildir.

AB A.Ö.