

7-4479

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.00.11.610/ 1465
Konu : Kahramanmaraş Milletvekili
Mesut DEDEOĞLU'nun
Yazılı Soru Önergesi

SÜRELİ
.../.../2012

03 Nisan 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 07.03.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-86335 sayılı yazısı.
b) 15/03/2012 tarihli ve B.02.0.KKG.012/610-2-929/1225 sayılı yazısı.

Kahramanmaraş Milletvekili Mesut DEDEOĞLU'nun TOKİ'nin ihtiyaç sahibi olan yoksullara ücretsiz konut dağıtımını yapıp, yapmadığı hakkında Sayın Başbakanımıza yönelttiği, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri 7/4479 Esas sayılı Yazılı Soru Önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAŞBAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (1 Adet,4 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığı

Bilgi:
Başbakanlık

KAHRAMANMARAŞ MİLLETVEKİLİ
SAYIN MESUT DEDEOĞLU'NUN
T.B.M.M. 7/4479 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

"Yoksula ev" vaadiyle yola çıkan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) parası olan herkese hem ev hem de kamu hizmet binası yapmaya başlamıştır.

Bu bilgiler ışığında;

- 1) TOKİ ihtiyaç sahiplerine ücretsiz olarak konut dağıtımını yapmakta mıdır?
- 2) Yapmakta ise son 10 yıl içinde toplam kaç kişiye, hangi gerekçelerle bedava konut verilmiştir?

CEVAP :

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 olmaları amaçlanmıştır.

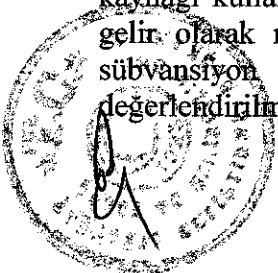
TOKİ'nin kendi uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemektedir. Bunun için değişken fiyat endeksi kullanılmakta ve inşaat halindeyken konut kredilendirilerek, satışa sunulmaktadır. Özellikle yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları belirlenerek, hedef kitleye uygun satış politikası uygulanmasına azami özen gösterilmektedir.

TOKİ'nin 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. Bu modelde, konut bedelinin % 10 ile % 40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak, peşin tahsil edilmekte ve konut bedelinin geri kalan kısmı ise 36 ile 240 aylık vadelere yayılmaktadır.

TOKİ'nin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için kredi geri dönüş ve konut taksit ödemeleri, her altı aylık dönem için tespit edilen bir oranda artırılmaktadır. 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 göz önüne 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.

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, ek fayda zaten kendilerine sunulmaktadır. 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.

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, söz konusu 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.

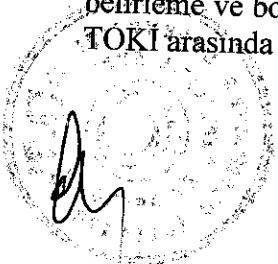
Devletin konut politikalarının uygulanmasında, inşaat sektöründe tek kamu kuruluşu olarak görev yapan TOKİ uygulamalarının devamlılığı ve yıllardır uygulanan bu sisteme güvenerek, konut sahibi olmak isteyen vatandaşlarımızın beklentilerinin karşılanabilmesi bakımından bu sistemin işlerliğinin önemli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

Yukarıda ifade edildiği üzere, TOKİ, yoksul vatandaşlarımızın barınma sorununun çözümüne ve konut sahibi olmalarına imkanları ölçüsünde katkıda bulunmak amacıyla, 2003 yılından itibaren yeni toplu konut projelerinin geliştirilmesi çalışmalarına başlamıştır. Bu proje kapsamında üretilecek konutların, hedef alıcı grubunun ödeme gücü göz önüne alınarak, kiradan bile daha ucuz ödeme koşullarıyla satışa sunulması amaçlanmıştır.

TOKİ tarafından yürütülen; 2003 yılından sonraki uygulamalarda 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 göz önüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ, yoksul vatandaşlarımıza yönelik olarak; kendi finansal kaynaklarını kullanarak, ürettiği ve satışa sunduğu yoksul grubu toplu konut projelerinin haricinde, Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü ile ortak başka bir çalışma da sürdürmektedir.

Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü ile sürdürülen bu çalışma çerçevesinde, TOKİ tarafından yapımı sağlanan konutların finansmanı ile hak sahipliklerini belirleme ve borçlandırma işlemleri için adı geçen Genel Müdürlüğün bağlı bulunduğu Bakanlık ile TOKİ arasında üç adet protokol imzalanmıştır.



Bu itibarla, TOKİ sadece konutların yapımını üstlenmiş olup, inşaatları sürdürülen tüm yoksul konutları anılan Genel Müdürlük tarafından satın alınmakta ve inşaatları tamamlanan konutlar bu Genel Müdürlüğe teslim edilmektedir. Buna ilişkin başvurular, satış ve geri ödeme şartları (borçlandırma) hak sahiplerinin belirlemesini yine aynı kurum yapmakta ve konutları yoksul vatandaşlarımıza dağıtmaktadır.

Diğer bir ifadeyle, konutların üretimi haricindeki tüm iş ve işlemler, Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğünün uhdesinde ve sorumluluğundadır. Bu Protokoller doğrultusunda, TOKİ ile Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğünün birlikte yürüttüğü yoksul konut uygulamaları kapsamında, 39.974 adet konutun yapımı halen sürdürülmektedir. Bu konutlardan toplamda 18 projede 6.870 adet konut teslim edilmiş olup, geriye kalan 33.104 adet konutun ise 2014 yılı sonuna kadar hak sahiplerine teslimi planlanmaktadır.

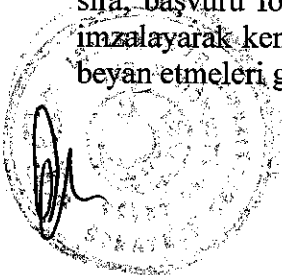
Diğer taraftan, soru önergesinde ifade edildiği gibi, TOKİ'nin kendi uygulamaları kapsamında, bedava konut verilmesi veya dağıtılması gibi bir uygulama söz konusu değildir. İdarenin kendi finansal kaynaklarını kullanarak, ürettiği ve satışa sunduğu yoksul gruba konut uygulamalarına ilişkin iş ve işlemler şöyledir;

Yoksul Grubu Başvuru Şartları: T.C. vatandaşı olması, Projenin bulunduğu il /ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olması veya projenin bulunduğu il veya ilçe nüfusuna kayıtlı olması, Toplu Konut İdaresinden konut satın almamış olması ve Toplu Konut İdaresinden konut kredisi kullanmamış olması, Kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı herhangi bir gayrimenkulün bulunmaması, Başvuru tarihi itibarıyla 25 yaşını doldurmuş olması gerekmekte olup, eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamakta olup, Sosyal Güvenlik Kurumuna tabi olmayanlar, Yeşil Kart sahipleri, 2022 Sayılı Kanun kapsamında maaş alanlar ve 3294 Sayılı Kanun kapsamında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu'ndan yararlananlar katılabilmektedir.

Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahip olan birinci kategori olan "En az % 40 Özürlü Vatandaşlarımız" ile ikinci kategori olan "Diğer Alıcı Adaylarının" başvuruları ayrı kabul edilmektedir. Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına sadece bir başvuru yapılabilmektedir.

Başvuru İçin Gerekli Belgeler: il/ilçe nüfus müdürlüğünden onaylı vukuatlı nüfus kaydı ve adrese dayalı kayıt sistemine göre alınacak olan ilin sınırları içerisinde bir yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ettiğini kanıtlayacaktır. Yeşil kart sahipleri, kartın ön sayfası ile vize yapılmış bölümünün bir fotokopisini, 2022 sayılı Kanun kapsamında maaş alanların maaş kimlik kartı fotokopisini, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Fonundan yararlananlar ise fondan yararlandıklarına ilişkin Valiliğinden veya Kaymakamlıklardan alacakları belgeyi ibraz edeceklerdir.

Yeşil Kartı olmayanlar, Sosyal Yardımlaşma Fonundan Yararlanmayanlar, 2022 sayılı Kanun kapsamında maaş almayanlar, Sosyal Güvenlik Kurumundan başvuru tarihi itibarıyla eşinin ve kendisinin ilişkisi olmadığına dair belge almaları gerekmektedir. Ayrıca, özürlü vatandaşlarımız, Özürlüler İdaresi tarafından verilen kimlik kartının fotokopisi veya tam teşekküllü bir devlet hastanesinden alınmış sağlık heyet raporu (en az % 40 özürlü olduğuna dair) alacaktır. Bunun yanı sıra, başvuru formunda istenilen diğer bilgileri vermekle yükümlü olup, ayrıca başvuru formunu imzalayarak kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının kira, faiz vb. gelirin olmadığını beyan etmeleri gerekmektedir.



Kura Çekilişi: Özürlü vatandaşlarımıza konut sayısının %5'i kadar kontenjan ayrılacak ve hak sahipleri kura ile belirlenecektir. Kura sonucu bu kategoriden hak sahibi olamayan başvuru sahipleri diğer alıcılar kategorisindeki başvuru sahipleri ile birlikte tekrar kuraya tabi tutulmaktadır.

Diğer başvuru sahipleri, TOKİ'nin genel uygulamalarında olduğu üzere, başvuru sayısına göre gerektiği takdirde kura ile belirlenmektedir. Kura çekim işlemleri, belirlenen kategori önceliği ile gerçekleştirilecek olup, öncelikle, özürlü vatandaşlarımızın konut alma hakkı ve konut belirlemesi ile sırada bulunan diğer başvuru sahiplerinin Konut Alma Hakkı ve Konut Belirleme kurası yapılmaktadır.

Kura Sonrası İbraz Edilecek Belgeler: kurada, asil ve yedek olarak belirlenenler İl/ilçe Tapu Sicil Müdürlüğünden başvuru sahibinin, kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait tapuda kayıtlı herhangi bir bağımsız gayrimenkulün bulunmadığına dair belgeyi ilan edilen tarihlerde ibraz ederek başvuru şartlarına sahip olduklarını kanıtlayacaklardır. Kanıtlayamayanların hakları iptal edilecektir. Gerekli görüldüğünde ek belgeler istenebilmektedir.

Oturma Koşulu ve Devir İşlemleri: yoksul grubu projelerinde hak sahibi olup, sözleşme imzalayanlar konutlarını borçları bitene kadar devredemeyeceklerdir. Ayrıca, sözleşme imzalanan konut için borç bitene kadar, alıcının veya ailesi için ikamet koşulu aranacak olup, alıcının, kendisinin, eşinin veya çocuklarının söz konusu konutta ikamet etmediklerinin tespit edilmesi halinde sözleşmeleri feshedilmektedir.

