

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 705
Konu : Samsun Milletvekili
Cemalettin ŞİMŞEK'in
Yazılı Soru Önergesi

....../....../2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11/02/2013 tarihli ve 43452547-120.00-107277 sayılı yazınız

Samsun Milletvekili Cemalettin ŞİMŞEK'in Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu 7/16908 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR

EK:

-Cevap Yazısı (4 Sayfa)

**SAMSUN MİLLETVEKİLİ
SAYIN CEMALETTİN ŞİMŞEK'İN
TBMM 7/16908 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVABI**

06.12.2012 tarih ve 7/13936 sayılı soru önergemize Bakanlığınızın vermiş olduğu cevapta “Her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair Anayasanın 56 ncı ve 57 nci maddeleri uyarınca, vatandaşlarımızın makul yaşam standartlarına kavuşturulması için faaliyet gösteren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Programı” çerçevesinde planladığı konut üretimi ile dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın ev ihtiyacını karşılamaktadır.” denmektedir.

Ayrıca yine aynı önergeye verdiğiniz cevapta Samsun İli Canik İlçesindeki Kuzey Yıldız Konutlarında, 04.07.2012 tarihinde meydana gelen sel felaketi esnasında yaşamlarını yitiren vatandaşlarımızla ilgili Bakanlığınız tarafından resen açılmış bir soruşturma olmadığı anlaşılmaktadır.

SORULAR:

- 1- TOKİ tarafından Ataşehir’de bazı firmalara yaptırılan Metropol İstanbul vb. konutlar göz önüne alındığında, bu konutlar dar ve orta gelirli vatandaşlar için mi yapılmıştır? Yoksa TOKİ resmi bir inşaat şirketi olarak devlet imkanlarından da faydalanarak, kar amaçlı bir inşaat şirketi haline mi dönüşmüştür?
- 2- Samsun İli Canik İlçesindeki Kuzey Yıldız Konutlarında, 04.07.2012 tarihinde meydana gelen sel felaketi esnasında yaşamlarını yitiren vatandaşlarımızla ilgili Bakanlığınız tarafından resen açılmış bir soruşturma olmaması Bakanlığınızı sorumluluk altına sokmamakta mıdır?

CEVAP:

Önergede belirtilen hususlar hakkında konuyla ilgili kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

2003 yılından itibaren, Hükümetlerimizin Programları ve Acil Eylem Planlarında “alt, orta gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal donatılarıyla birlikte sosyal konut, kentsel yenileme ve gecekondü dönüşüm ile afet konutları ve tarım köy uygulamalarına ağırlık verilecektir” hükmü yer almaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, son 10 yıldır yaptığı yaklaşık 565 bin konutluk uygulama ile Türkiye'nin konut ihtiyacının %5-10'luk kısmını karşılamıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gerçekleştirdiği konut projelerinin dağılımı incelendiğinde yaklaşık %85'lik kısmının "Sosyal Konut" projeleri olduğu görülmektedir. Ayrıca, görüleceği üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 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.

2003 yılında başlatılan konut seferberliğine kadar, dar gelirlinin konut sahibi olması hükümetlerin programına yazılmış olsa da bu konuda yeteri kadar başarılı olunamamıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, konut seferberliği kapsamında, son 10 yıldır yoksul ve alt gelir grubuna yönelik bir konut üretim programı oluşturmayı hedeflemiştir.

Konut arzının yetersizliği ve konut fiyatlarının yüksekliği, piyasadaki mevcut arzın ve talebin profilini şekillendirmektedir. Dolayısıyla, günümüzde, mevcut piyasa koşulları içerisinde sadece orta ve üst gelir gruplarının konut talepleri karşılanabilmektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, günümüzde dar gelirlinin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleştirilebileceğini göstermektedir.

Dar gelirli ve yoksul kesimin konut ihtiyacının karşılanması, ayrı bir programla ve sübvansiyonlu bir yapı içinde ele alınmalıdır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 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.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 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.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 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, konutların fiyatları, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedeli dikkate alınarak belirlemekte ve taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, sosyal donatılarıyla bir bütün olarak gerçekleştirdiği uygulamalarında, uygun ödeme koşulları sunarak, özellikle sınırlı olanaklara sahip vatandaşların ödeme gücüne uygun aylık tutarlar belirlemeye büyük özen göstermektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, sosyal konut uygulamalarında kullanılmak üzere Hazine'den bedelsiz olarak kamu arazilerini devir almakta ve bunları imara hazır hale getirerek, üzerinde üretim yapmakta ve maliyet bedeli üzerinden konutları alt gelir ve yoksul gruplara sunmaktadır. Yoksul konutlarında satış fiyatına arsa bedeli ilave edilmemektedir.

Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, genel bütçeye dâhil kurumlardan olmayıp, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Başka bir ifadeyle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 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, sübvansiyonlu uygulamalar, sadece gelir düzeyi yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen alıcı grubu için yapılmaktadır.

Hedef grubun ödeme gücüne uygun şekilde, değişken fiyat endeksi kullanarak, inşaat halindeyken konutu kredilendiren ve satışa sunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde. Özellikle, yoksul ve alt gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanmasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı uygulamalarının önemi bir kere daha ortaya çıkmaktadır.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kısıtlı kaynaklarını göz önünde tutarak, mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşlar için geliştirdiği “sosyal amaçlı projeleri” finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla, kendi mülkiyetindeki kıymetli arazileri üzerinde, daha önce hiç uygulanmayan ve kamu finansmanı gerektirmeyen Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modelini hayata geçirmiş bulunmaktadır.

Diğer bir ifadeyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul ve alt gelir grubuna yönelik geliştirdiği “sosyal amaçlı” projelerde, konut alıcılarını sübvansie ederken, söz konusu sosyal amaçlı projeleri finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği satış kabiliyeti yüksek projelerini, Devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanmadan uygulamaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından Geliştirilen Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Uygulamaları:

Yukarıda ifade edildiği üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kısıtlı kaynaklarını göz önünde tutarak, kendi mülkiyetindeki kıymetli arazileri üzerinde, daha üst gelir gruplarına yönelik geliştirilen Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modelini uygulamakta ve buradan elde ettiği gelir ile yoksul ve fakirlere konut üretmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan alanlar üzerinde, devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanılmadan uygulanan bu model ile rant getirisi yüksek arsalar değer kabul edilerek, gelir paylaşımı esasıyla yüklenici firmalara ihale yoluyla konut yaptırılmaktadır.

Böylece bir taraftan kamu elindeki alanlar en iyi şekilde değerlendirilip, ülkedeki konut arzının artırılması sağlanırken, diğer taraftan da buradan sağlanan finansman ile dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın konut sahibi olabilmeleri için yeni finansman imkanı yaratılmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, inşaat sektöründeki birikimi ve yapmış olduğu projeler ile ülkemizde konut politikasının yönlendirilmesi ve konut açığının giderilmesi konularında model uygulamalara imza atmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın, zaman içerisinde artış gösteren, ürettiği konut sayısından da görüleceği üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının geçmişteki uygulamaları, devletin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na tahsis ettiği kaynaklar ile sınırlı kalmıştır.

Söz konusu uygulamalar geri getirisi yeterli olmayan projeler olduğundan, Devlet bütçesine dayalı finans kaynakları azalınca, yeni projelerin gerçekleştirilmesi adeta imkansız hale gelmiştir.

Bahsi geçen geçen Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın finansman yapısına yeni kaynak yaratmakta ve konut arzını artıracak yeni uygulamaların hayata geçirilmesine olanak sağlamaktadır.

Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli ile rant alanlarında standartları yüksek lüks konutlar ve sosyal donatılar üretilerek, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arsaları en iyi şekilde değerlendirilmektedir. Bu yolla elde edilen gelir de yeni projelerin finansmanında kullanılmakta ve dar ve orta gelirli ailelerin konut sahibi yapılmasına imkan yaratılmaktadır.

Netice itibarıyla, Gelir Paylaşımı yöntemiyle ihale edilen projeler, hem Toplu Konut İdaresi Başkanlığına maksimum gelir kazandırılması esasına dayalı bir gayrimenkul değerlendirme yöntemi olup, hem de kamu olarak denetimi yapılan ve garantili gelir getirisi olan işlerdir. Bu yöntemle kamu elindeki arsalar, kaynak yaratacak ve o günkü çevre ve piyasa koşullarına paralel olarak en iyi geliri getirecek şekilde değerlendirilmektedir. Aynı zamanda proje üzerindeki kontrol ve yapımın denetlenmesiyle de örnek ve prestijli kentsel alanlar oluşturulmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, inşa ettirdiği konutlardan, sosyal konut projelerini; yoksul ve alt gelir gruplarına sübvansiyon uygulayarak, düşük fiyatlı ve ödeme güçlerine uygun koşullarla, dar ve orta gelir gruplarına piyasaya yakın fiyatlarla ve ödeme güçlerine uygun koşullarla, öte taraftan, kendi mülkiyetindeki rant değeri yüksek arsaları üzerinde uyguladığı lüks konutlardan oluşan arsa karşılığı gelir paylaşımı projelerini ise; orta-üst ve üst gelir gruplarına piyasa fiyatlarında ve piyasa koşullarında arz etmektedir.

Kısa bir özet vermek gerekirse, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hayata geçirilen “arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli” ile hem kamunun elindeki araziler en iyi şekilde değerlendirilerek, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na ve dolayısıyla Devlete kaynak sağlanması, hem de kentsel yaşam kalitesi geliştirilerek, nitelikli çevreler oluşturulması amaçlanmaktadır. Ayrıca, bu uygulama neticesinde elde edilen gelirin yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut üretiminin finansmanında kullanılması ile çok daha fazla kamu yararı elde edilmiş olmaktadır.

Söz konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Uygulamaları, kaynağı sınırlı olan kamu için, yeni finansal kaynak geliştirme modellerinin oluşturulması ve bu yönde özel sektörle etkin işbirliğinin de yakalanması anlamında, konut finansmanı alanında örnek bir uygulama niteliğinde görülmektedir. Bu projelerin, büyük kentlerde planlı bir şekilde yaygınlaştırılması, bu yolla yaratılmaya başlanan kamu kaynağının da büyümesini sağlayacak, bu kaynakların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından özellikle sosyal nitelikli alt gelir grubu projelerine yönlendirilmesi ile de yaratılan sosyal fayda büyüyecektir.

Diğer taraftan, soru önergesine konu olan ve kamuoyunda, marka pazarlama ismi Metropol İstanbul olarak bilinen konut projesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. uygulamalarından biridir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin bir Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iştiraki olması sebebiyle, projenin tanıtım ve pazarlama, ilan ve reklamlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı amblemi bulunmaktadır.