

TOKİ Değerlendirme Raporu

Konut

Konut, insanların barınma gibi temel ihtiyacını güvenli ve sağlıklı bir şekilde karşılayan, belli bir mekânsal büyüklüğü olan yapıdır. Konutu salt barınak gibi algılamak eksik kalacaktır. Bu nedenle tanımı biraz daha genişletmek, kavramın sınırlarına sosyal-ekonomik-siyasal-kültürel unsurlar katmak gerekmektedir. 'Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı' olarak da tarif edilebilir.

'Konut; birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada bulunacağı ve dolayısıyla ilişkiler kurabileceği "**sosyal**"; yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan çeşitli işlevlerin sürdürülmesine olanak veren "**fiziksel**"; birey ve/veya ailelerin toplumu oluşturan diğer öznelerle temasının önemli bir ayağını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği "**toplumsal**"; kentleşme politikalarının oluşturulması ve uygulamasının önemli bir parçası olan "**yönetimsel**"; sınıfsal bölünmüşlüğü'nün bir sonucu ve göstergelerinden biri olan "**siyasal**"; üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından "**ekonomik**"; yasal düzenlemelerin söz konusu olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından "**hukuki**" ve yapı inşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması bakımından "**teknolojik**" bir birimdir.'

Konut nasıl tanımlanırsa tanımlansın, sorun olduğu açıktır. Hele Türkiye gibi az gelişmiş, yoksul, gelir dağılımı adaletsizliği yaşayan ülkelerde sorun, insanların barınma hakkını yok eden bir sınıra gelip dayanmıştır.

Barınma Hakkı

Konutun bir sorun olduğu tespit edilmelidir ancak daha ziyade barınma hakkı ifadesinin kullanılması tercih nedenidir.

Çünkü en bilinen tanımla; 'kişilerin ödeyebilme gücü ve tercihlerine bakılmaksızın, asgari seviyede barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve niteliğinin, belli bir anda bulunan konut sayısı ve niteliğinden farkını' belirten konut ihtiyacı, bu farkın açık olduğu ülkelerde sorun hanesine yazılmakta, tersi durumda sorun gibi algılamamaktadır. Farklı ekonomik-sosyal düzeye sahip toplumsal kesimlerin mevcut durumları ile örtüşmeyen konuta sahip olması durumunda da konut sorunundan söz edilebilir. Bu nedenle bir başka tanıma ve yaklaşıma ihtiyaç bulunmaktadır.

Bizim gibi ÷lkelerde 'konut sorunu', 'konut açığı', 'konut ihtiyacı' vardır ama temelde bir başka sorun bulunmaktadır. Bu, barınma hakkıdır ve talebin muhatabı kamudur. Sosyal devlet olmanın gereğı; barınmanın temel bir insan hakkı olduğı gerçeğinin kabul edilmesi ve sağlıklı, güvenli, yaşanabilir bir çevreye sahip konutun kamu tarafından ihtiyaç sahibine bedelsiz verilmesidir.

Oysa gelinen noktada yoksulların barınma hakkı ya yoktur ya da kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde ellerinden alınmak istenmektedir. Son yirmi yıla damgasını vuran neoliberal politikaların uygulama alanlarından biri olan kentler, kentsel dönüşüm projeleriyle dönüştür÷lmek istenmektedir ki, bu vurgu konu ile ilgili pek çok kurum ve kuruluşun dikkat çektiğı bir gerçekliğı işaret etmektedir. Neoliberalizm-kentler-konut-kentsel dönüşüm konu başlıkları çerçevesinde sürdür÷len tartışmalar ister istemez aynı odağı yığılmaktadır.

Örneğın bu alanda en dikkat çeken zeminlerden biri M÷lkiyeliler Birliğı ile Halkevleri tarafından düzenlenen "Halkın Hakları Forumu" olmuş, Forumda kapsamlı ve derinliğı olan tartışmalar yaşanmış, Sonuç Bildirgesi'nde isabetli tespitler yapılmış ve çözüm önerileri kamuoyuyla paylaşılmıştır. Halkın Hakları Forumu Sonuç Bildirgesinde; "Yaşanan neo-liberal dönüşümün, piyasalaştırma, metalaştırma ve güvencesizleştirme politikalarının mekânda ortaya çıkardığı dramatik sonuçlar doğrudan emekçilerin barınma haklarını ihlal etmektedir. Kentsel Dönüşüm projeleri ile sosyal adalet, barınma hakkı, kamu yararı ve kent planlama bütünselliğı hiçe sayılarak, yoksul emekçi halk kitlelerinin başlıca yaşam alanları, rantın yeniden paylaşımı ve pazarlanması sürecinin bir parçası olarak yeni bir yapılaşmaya açılmaktadır. Sonuçta Kentsel Dönüşüm projeleri, başta temel insan haklarından biri olan barınma hakkını ihlal eden sosyal ve fiziki yıkım projelerine dönüşmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları barınma hakkını gasp edilen insanlara hiç bir söz ve karar hakkı verilmeden, yaşam alanlarından çıkarılan insanların sosyal, ekonomik koşulları göz önünde tutulmadan yaşama geçirilmektedir. (...) Kent topraklarına rant yaratma mantığıyla bakan bu uygulamalar, büyük kentleri sadece yoksullar için değil, orta sınıflar açısından da yaşanamaz hale getirmektedir. "Herkes bir ev" söylemi ile gündeme getirilen Mortgage sistemiyle insanların barınma hakkı finans sermayesinin ve konut yatırımcılarının insafına bırakılmaktadır." denilerek, konuya bütünlüklü bir yaklaşım sergilenmesinin çözümü de mümkün kılabileceğine işaret edilmiştir.

Yaşam değil rant alanları

Kentsel değer olarak tanımlanan kent arazileri, kente dair tartışmaların odak noktasına oturmaktadır. İlginç ki, merkezi hükümet farklı konularda göstermediğı hassasiyeti kent arazileri söz konusu olunca esirgememekte, konuyla ilgili yasalar değiştirilmekte, yeni

yasalar çıkarılmakta, yeni kurumlar oluşturulmakta, var olanlar lağvedilip görev ve yetkileri başka kurumlara devredilmektedir. Yerel yönetimler ise yerleşim alanlarına dönük yapılanları ve/ veya yapılmayanları oya tahvil etmeye çalışmaktadır.

Kentler ve ilintili konular neden bu oranda önem arz etmektedir?

Çünkü sınırlıdır; çünkü nüfus artış hızı, büyük kentlerin aldığı göç, tüketim toplumu psikolojisinin barınma gibi temel insan hakkı kavramında açtığı gedik, farklı toplumsal ve ekonomik kesimlerin kendi gerçekliklerine uygun talepleri kentsel değerlerin bir rant kaynağı olarak görülmesine yol açmış, kentlerin yaratacağı rant, birkaç on yıldır hüküm sürmekte olan neoliberal ekonomik politikaların gözdesi haline gelmiştir.

Bu çerçevede neoliberalizmin uygulayıcısı merkezi ve yerel yönetimler, kentlerin talanına göz yummuş, kentsel değerlerin ulusal/uluslararası sermayenin kazanç hanesine yazılmasını öncelikli görev saymıştır.

Kentler bir taraftan sermaye birikimini sağlarken diğer taraftan yoksulluğa ev sahipliği yapmaya başlamıştır. Bu nokta, kentlerin yaşadığı sorunu, özü itibarıyla bir sistem sorunu olarak görmek gerektiğini ifade etmektedir. Çünkü kentsel talan, yoksulluğu yaratmakta, pekiştirmekte; yoksulluğu değil, yoksulları kentlerin dışına atmakla mümkün olabilmektedir.

İçinde bulunduğumuz sürecin temel özelliğini şu şekilde özetleyebiliriz: Yaşam alanları rant alanlarına çevrilmek istenmektedir. Bu süreç bugün, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) eliyle sürdürülmektedir.

Dünden bugüne TOKİ

Son birkaç yıldır TOKİ sözcüğüyle daha sık karşılaşır olduğumuz bir gerçek. Kurulalı epey zaman oldu ancak özellikle AKP iktidarıyla birlikte 'tılsımlı' anlam taşıyan bir sözcük olarak hayatımıza girdi. Bunda Başbakan Erdoğan'ın etkisini teslim etmek gerekiyor. Çünkü Başbakan TOKİ'nin yaptığı konutların anahtar teslim törenlerini hiç kaçırmıyor ve her törenin miting havasında geçmesini sağlıyor. Başbakanın neden böyle davrandığı açık: TOKİ'nin puan getireceğini düşünüyor. Değil mi ki, TOKİ 'evsizlere ev, işsizlere iş sağlamak, yoksulları ev sahibi yapmakla' yükümlüdür. AKP iktidarı TOKİ'nin böyle algılanması için yoğun çaba harcıyor ve bunun yaratacağı olumluluğu kendi hanesine yazmakta beis görmüyor. 'Çağdaş Robin Hood' edasına büründükten sonra, bunu kamuoyuna duyurmak da ister istemez hakkı oluyor.

Oysa gerçek böyle değil. AKP iktidarı hemen her konuda olduğu gibi bu konuda da yanılısama yaratıyor, kamuoyunu, hepsinden önemlisi de ev sahibi olmak isteyen sabit ve

dar gelirli vatandaşları yanıltıyor. Dün yoksulların ev sahibi olma hayalinin kolaylaştırıcısı olma hedefindeki TOKİ bugün varsıllara "akıllı" evler üretmekle meşgul. 'Robin Hood' iddiasını TOKİ'nin dünden bugüne öyküsü yalanlıyor.

Öykü, 1980'lerin ilk yarısında başlıyor, 12 Eylülcü generallerin emir-komutasına alınan topluma neoliberalizm piyasacı gömleğinin giydirilmesi ile devam ediyor. AKP iktidarı marifetiyle 2000'li yıllarda altın çağına giriyor. Altın çağın özelliğini ise tüm ulusal değerlerin, kamuya ait bütün varlıkların haraç-mezat ulusal/uluslararası sermayeye özelleştirme adı altında peşkeş çekilmesi oluşturuyor. Türkiye eğitimden sağlığa, orman arazilerinden madenlere, sanayi tesislerinden sosyal güvenliğe yapısal değişime zorlanıyor; kentler ise neoliberal değişim sürecinde, sermayenin "av alanı" olarak yeniden biçimlendiriliyor. TOKİ "av alanlarını" düzenlemekle yükümlü ilan ediliyor.

Kent merkezleri yoksullardan ve yoksul mahallelerden arındırılıyor, hatta mahalle kavramı ortadan kaldırılmaya çalışılıyor, gecekondu bölgeleri kentsel dönüşüm adı altında "akıllı" binalardan oluşan "uydu kentlere" dönüştürülüyor. İmar planları belediyeler eliyle "av alanı" olacak şekilde yeniden düzenleniyor. Kentin yarattığı değerler kentlilere hizmet olarak değil, sermaye birikiminde kullanılıyor. Öykü, kendi jargonunu da yaratıyor; kavramlar, tanımlar da değişiyor. "Barınma hakkı"nın yerini "konut sorunu" alıyor. "Barınma hakkı" temel bir talep olarak muhalif hareketlerin argümanları arasına giriyor. Konut sorunu tanımı ise her sınıfa özgü alışkanlıkları, ekonomik düzeyi, talepleri ifade ediyor. Akıllı, daha akıllı, daha daha akıllı konut talep etmek bile sorun tanımı içine alınıyor.

Bütün bunlar TOKİ eliyle yapılıyor; TOKİ bu süreci örgütlemek için kullanılıyor; bu doğrultuda çalışmasını sağlamak için yasalar çıkartılıyor, mevcutlar değiştiriliyor.

Türkiye 1980'lerde konut kooperatiflerinin yaygın biçimde kurulduğuna tanıklık yapıyor; kooperatifleşme atağına özellikle özel ama küçük sermayedarlar ve yerel yönetimler kalkışıyor. Aynı dönemde peş peşe çıkartılan ve ihtiyaca binaen değiştirilen yasalar büyük sermaye gruplarının da konut alanına girmesi sağlıyor. Kooperatifçiliğin sosyal yönü törpüleniyor ve zamanla sönümleniyor. Denebilir ki, TOKİ'nin altın çağını yaşadığı 2000'li yıllardan önce konut üretiminin sermaye için birikim sağlama aracı olacağı açığa çıkıyor. TOKİ'nin payına ise bu işi kurumsallaştırmak düşüyor.

Yeniden yapılanma sürecinde TOKİ

TOKİ Başbakanlığa bağlı bir kurum olarak 1984 yılında 2985 sayılı Kanunla kurulmuş, 1990'lı yılları kısmen atıl geçirmiş, AKP iktidar ile birlikte yeniden yapılanma sürecini tamamlayarak atağa kalkmış ve ülkenin en gözde, en çok tartışılan kurumu haline gelmiştir. Bunda AKP'nin neoliberal politikalara uyumlu ideolojik-politik yaklaşımının etkili olduğu söylenebilir. AKP'nin tek başına iktidar olması küresel kapitalizmin ihtiyaç duyduğu yasaların hiçbir sorun yaşanmadan TBMM'den geçmesini sağlamış, tüm toplumsal hayat ulus üstü sermaye gruplarının Türkiye'de ihtiyaç duyduğu doğrultuda düzenlenmiştir. Yerel yönetim, kentsel dönüşüm, 2B arazilerine yönelik yasal düzenlemeler bu çerçeveye dahil edilebilir.

TOKİ'nin çalışma esaslarını, yetki ve sorumlulukları belirleyen, aslında genişleten, yasal düzenlemeler de bu dönemde gerçekleştirilmiştir. 2002 yılında "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik"te de TOKİ'nin görev alanları turizmden, küçük sanayi işletmelerine, eğitim, sağlığa kadar genişletilmiş; 6 Ağustos 2003 tarihinde 4966 sayılı Kanunla TOKİ'ye "konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya şirketlere ortak olmak, yurtiçi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projeler geliştirmek" hakkı verilmiş; 2004 yılında çıkan 5273 sayılı Kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yükümlülükleri TOKİ'ye devredilmiştir. TOKİ artık kamu kaynaklarını kullanan, hemen her alanda yatırım yapan devasa bir şirket halini almış, kamunun her türlü ekonomik faaliyetten uzaklaştırıldığı bir zaman diliminde, girişimci bir kamu kurumu olarak, tüccar-devlet ilişkisinde kendisine özel bir yer açmıştır.

TOKİ'nin kamu denetimi dışında kalmasını sağlayan yasal süreç ise Toplu Konut Müsteşarlığı'nın ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılması ile başlamış, Kamu İhale Kanunu kapsamı dışına çıkartılması ile devam etmiş, mali açıdan denetleyecek Sayıştay'ın yetki alanından çıkartılmasında sonra geriye sadece Devlet Denetleme Kurulu bırakılmıştır.

TOKİ'nin AKP iktidarıyla altın çağını yaşamaya başlamasının asıl nedeni ise "kentsel dönüşüm" projeleri olmuştur. 5 Mayıs 2004 tarihli 5162 sayılı kanun ile "Gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma, imar planı yapma" yetkisiyle daha donanımlı konuma gelen TOKİ, 16 Haziran 2005'te 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile yetkilerini iyice genişletmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın gecekondu alanlarındaki tüm yetkileri 2007 yılında çıkan 5069 sayılı Yasa ile 775 sayılı Gecekondu Kanununda değişiklik yapılarak TOKİ'ye devredilmiştir. Anlaşılan o ki yapılan değişiklikler yeterli görülmemiş, yine yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, Hazineye ait arazileri bağlı

olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine de sahip olmuştur.

TOKİ ile ilgili yasal düzenlemeler

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu:

a)Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak; (1990)

b)Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek; (2001)

c)Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek; (1990)

d)Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek; (1990)

e)Konut sektörüyle ilgili **şirketler veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.** (K:5162-2004/m.3)

f)Yürürlükten kaldırılmıştır. (2001)

g)Yürürlükten kaldırılmıştır. (2001)

h)Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek. (1990))

ı)Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, **köy mimarisinin geliştirilmesine, gece kondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;** (K:5273-08.12.2004/m.8)

j)Yurt içi ve **yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek;** konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak; (K:4966-31.07.2003/m.4)

k)İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak; (K:4966-31.07.2003/m.4)

l)Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde **konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.** (K:4966-31.07.2003/m.4)

m)Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak. (Ek:5793-24.07.2008/m.9)

n)Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak. (K:5793-24.07.2008/m.9)

Ek Madde-5) Bu kanunla yapılması öngörülen işlerde 2886 sayılı **Devlet İhale Kanunu**, 1050 sayılı **Muhasebeyi Umumiye Kanunu** ve 832 sayılı **Sayıştay Kanunu hükümleri uygulanmaz.** (1990)

Kanun no:5162 Madde-2) TOKİ, her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu plânlar, belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren **üç ay içerisinde** aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle **yürürlüğe girer.** Üç ay içerisinde onaylanmayan plânlar Başkanlık tarafından re'sen yürürlüğe konur.

TOKİ, kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. (05.05.2004)

Ek Madde-7) Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak **gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri** yapabilir. Bu amaçla gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna

göre **haksahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir. (Kanun no:5162 Madde:4- 05.05.2004)**

Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir. (Ek:5162-5.5.2004/m.4)

Başkanlık, yukarıda belirtilen hükümler kıyas yoluyla uygulanmak suretiyle **depremle ilgili dönüşüm projeleri** de gerçekleştirebilir. Bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir. (Ek:5793-24.07.2008/m.10)

Ek Madde 9) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü **fenni mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi** ve mülkiyetin belgelenmesi **kaydıyla** başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren **onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir.** (Ek:5273-8.12.2004/m.9)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun ek 6 ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz. **Belediyeler**, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, **TOKİ Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır.** İstenen diğer belgeler. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır. (Ek fıkra: 5492- 27.4.2006 / m.2)

24/7/2008 tarihinde yürürlüğe giren 5793 sayılı kanunla TOKİ 'ye verilen ek görevler:

Madde 7) 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde **her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.** Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, **planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır.** Belediyeler ve valilik tarafından **üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır.** Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve **ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur."**

Madde 24) 30.4.1992 tarihli ve 3797 sayılı Milli Eğitim Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 39 uncu maddesine aşağıdaki (g) bendi eklenmiştir.

"g) İhtiyaç duyulan okul, eğitim yerleşkesi gibi **eğitim tesislerini**, Hazinesinin mülkiyetinde bulunan **arazi ve arsaların gerçek bedeli üzerinden devri karşılığında** ve/veya bedeli Milli Eğitim Bakanlığı bütçesinin ilgili tertiplerine bu amaçla konulan **ödeneklerden veya döner sermaye gelirlerinden karşılanmak üzere, TOKİ Başkanlığınca düzenlenecek protokol esasları çerçevesinde yaptırmak."**

Madde 43) 21.4.2005 tarihli ve 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 32. maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye bu fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş,

son fıkrasının ilk iki cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"TCDD, işletmecilik fazlası taşınmazların kamu kurum ve kuruluşlarına ihale yöntemine tabi olmaksızın satışına ve satış bedelinin dörtte birini peşin, kalan bedele kanuni faiz uygulanmak suretiyle iki yılı geçmemek üzere taksitlendirilmesine ve uygulamaya ilişkin usul ve esasları belirlemeye TCDD Yönetim Kurulu yetkilidir. **TOKİ Başkanlığına yapılan satışlarda mülkiyetin devri TCDD tarafından takyidat** (şerh, kısıtlama) **konulmaksızın ve teminat alınmaksızın peşinatın ödenmesinden sonra gerçekleştirilir.**"

"Satışı ve değerlendirilmesi yapılacak taşınmazlar, TCDD Genel Müdürlüğü tarafından çevre imar bütünlüğünü bozmamak kaydıyla yapılan veya yaptırılan **her ölçekteki imar ve parselasyon planları**, büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il, ilçe ve belde belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren **üç ay içerisinde** aynen veya değiştirilerek **onaylanması suretiyle yürürlüğe girer**. Üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından re'sen yürürlüğe konulur."

Kanun no:5273 Madde-9) Uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü **fenni mesuliyetin TOKİ tarafından üstlenilmesi** ve mülkiyetin belgelenmesi **kaydıyla** başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren **on beş gün içinde** avan projeye göre **yapı ruhsatı verilir**. (08.12.2004) 4708'den muafiyet

3194 Sayılı İmar Kanunu

Madde 26 - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve **mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir**.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22. maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

Madde 27 - (Bir, iki ve üçüncü fıkralar iptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.

Kurumsallaşma süreci fiziki, hukuki vb. açıdan tamamlanmış ve TOKİ **âdeta** yatırımcı bakanlık çapında devasa güce sahip bir kamu kurumu(**ŞİRKET**) olarak ticari faaliyetini ve ekonomik hacmini genişleterek bugünlere kadar ulaşmıştır.

İdari yapılanma, görev ve yetkiler, faaliyetler

İdari yapılanma

Bir başkan, dört başkan yardımcısı ve 22 alt birim şeklinde örgütlenen kurumda sırasıyla (1984-2002); Vahit Erdem, Ökkeş Özuygur, Can Cangır, Oktay Ural, Yiğit Gülöksüz, Hamdi Karadaş, M. Kemal Ünsal, Kamil Uğurlu ve R.Tuna Turagay başkanlık görevinde bulunmuş, 2002 yılının Aralık ayında başkanlığa Erdoğan Bayraktar getirilmiştir. Bayraktar'ın görevi hâlâ devam etmektedir.

TOKİ'nin; Emlak Konut GYO A.Ş., Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TOBAŞ (Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş) Şirketi, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş., Fransız Groupama International ve Axa Group unvanlı şirketlerde ortaklığı bulunmaktadır.

TOKİ'nin Görev ve yetkileri

TOKİ web sitesindeki "Tanıtım" bölümünde kurumun görev ve yetkileri özetlenmiş, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenen görevler belirtilmiş, *"konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmak"* amacıyla genişlemeye ihtiyaç duyulduğu ifade edilerek, yeni görev tanımları ifade edilmiştir.

Bu çerçevede TOKİ'nin görev ve yetkileri;

"a)Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;

b)Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;

c)Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;

d)Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;

e)Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;

f)Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;

g)Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak."

olarak tanımlanmıştır.

AKP hükümetinin acil eylem planında yer alan "konut seferberliğine" de atıfta bulunarak genişleyen görevler ise şöyle özetlenmiştir:

"a)Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

b)Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondular alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

c)Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

d)İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

e)Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.”

Faaliyetler

TOKİ web sitesinde gerçekleştirilen işlerle ilgili bilgi özeti yer alıyor.

Buna göre; TOKİ 2003–2009 yılları arasında 81 il, 517 ilçede toplam 353 bin 144 Konut üretmiş. Üretilen konutlardan 167 bin 127’si dar ve orta gelir grubuna, 83 bin 289’sı alt gelir ve yoksullara hitap ediyor. 37 bin 806’sı konut gecekondular dönüşüm projeleri, 3 bin 472’si tarımköy uygulamaları kapsamında bulunuyor. 8 bin 506’sı ise afet konutu statüsünde. Toplam 52 bin 944’ü konut ise kaynak geliştirme amacıyla gerçekleştirilmiş.

Sosyal donatılar kapsamında; 471 lise, ilköğretim ve anaokulu (13 bin 814 derslik), 457 spor salonu, 35 kütüphane, 331 ticaret merkezi, 41 hastane, 74 sağlık ocağı, 268 cami, 27 Yurt ve Pansiyon (7.102 Kişilik), 15 Sevgi Evi (240 bina), 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina) bulunuyor. TOKİ 1984–2003 yılları arasında ise toplam 43.145 konut üretmiştir.

TOKİ toplu konut, kar amaçlı yatırımlar, Tarımköy uygulamaları, Afet konut projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, göçmen konutları, sosyal projeler, arsa üretimi, kredi desteği, kaynak yaratmaya ve geliştirmeye dönük projeler gibi belli başlı alanlarda faaliyet yürütmektedir.

Anayasayı ‘ilga, tağyir, tebdil eden TOKİ

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu 1984 yılında yürürlüğe girmiş, 1990 yılında da 412 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. Kuruluş tüzüğünde TOKİ’nin amacı şöyle ifade edilmiştir: “Konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler.”

Amaç maddesinde sergilenen sosyal devlet hassasiyetidir ki bu maddeyle ilgili herhangi bir tartışma bulunmamaktadır. Çünkü "Amaç", devletin konut ihtiyacının karşılanması doğrultusunda, kamunun yapacağı yatırımlara ve kamu dışı yatırımlara vereceği desteğe ve inşaat şirketlerinin çalışma esaslarının düzenlenmesine ilişkindir. Asıl itiraz, TOKİ'nin misyonu olarak tarif edilen bölümedir; misyondaki iddiaya uygun olmayan yatırım politikasıdır. TOKİ'nin misyonu şu cümlelerle ifade edilmiştir: "TOKİ, hiç geliri bulunmayanlar ile dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyaçlarının, Anayasanın 57. Maddesi 'Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler' hükmü gereğince yerine getirilmesidir."

Oysa TOKİ bugün, ilk hedefinden gözle görülür bir sapma içine girmiş, dar ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamak yerine, ağırlıklı üst ve daha üst gelir gruplarına yönelik konut üretmeye başlamıştır ki, bu durum Anayasa'nın 57. maddesine aykırılık taşımaktadır. Ayrıca 'hiçbir kişiye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamayacağını' belirten Anayasa'nın 10. maddesine; 'herkesin, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahip olduğuna' dair Anayasa'nın 48. maddesine ve 'devletin, para, kredi, sermaye, mal ve hizmet piyasalarının sağlıklı ve düzenli işlemelerini sağlayıcı ve geliştirici tedbirleri alması ve piyasalarda fiilî veya anlaşma sonucu doğacak tekelleşme ve kartelleşmeyi önler' şeklindeki 167. maddesiyle çelişen uygulamalar bulunmaktadır.

TOKİ sadece Anayasaya değil bütün bu işleri düzenlemekle sorumlu Kamu İhale Kurumu'nun çalışma esaslarını belirleyen kamu İhale Kanunu' ile de çelişen uygulamalar gerçekleştirmektedir. KİK'in Temel İlkeler başlığı altında yer alan 5. maddesinde, kamu ihale sisteminin hangi noktalarda hassas olduğuna vurgu yapılmakta ve "İdareler, bu Kanuna göre yapılacak ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur." yaklaşımı sergilenmektedir ki TOKİ'nin saydamlık, eşit muamele, denetime açık olma gibi temel konularda soru işareti taşıdığı gerçektir.

Her türden muhalefeti Anayasa'ya karşı suç işlemek şekilde yorumlayıp dava açan sıkıyönetim mahkemelerinde görevli askeri savcıların bugünkü TOKİ uygulamaları karşındaki tavrı ne olurdu acaba? TOKİ'ye, Anayasayı tebdil (değiştirme), tağyir (bozma), ve ilga (ortadan kaldırma) suçlarından dava açılması kimseyi şaşırtmazdı.

Neoliberalizmin 'ileri kurumu' TOKİ

Sosyal devlet uygulamalarının bir unsuru olarak kurulan ve ancak kısa süre sonra 'gerçek niyetini' açığa çıkartan TOKİ politikasındaki bu değişikliğin tesadüf olmadığının altı çizilmelidir.

Buradaki kritik soru, devletin neden TOKİ gibi bir kuruma ihtiyaç duyduğundan daha çok, kurumun neden daha çok kentsel dönüşüm sürecinin önemli bir unsuru haline getirildiği ve neden lüks konutlara yöneldiğidir.

Türkiye neoliberal ekonomik politikaların laboratuvar ülkelerinden biridir. Neoliberal politikalara eklemlenme süreci 1980'lerin ikinci yarısından itibaren başlamış, 12 Eylül askeri darbe döneminin özgün şartlarında toplumsal hayat bir bütün olarak yeni sürece uyumlu hale getirilmiş, neoliberal dönüşüm eğitimden sağlığa, sağlıktan barınmaya hemen her alanda varlığını hissettirmiş, temel yasalar bu doğrultuda yeniden düzenlenmiştir.

1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun, 1990 yılında da TOKİ'nin kurulması bu çervede ele alınmalıdır; bu durum bir tesadüf değil, neoliberalizmin önemli unsurlarından sayılan kentsel dönüşümün yasal dayanaklarını o günden hazırlamaktır.

Hakim kılınmak istenen toplumsal kültürün, tamamlayıcı uygulamalarla ete kemiğe bürünmesi hedeflenmiş, yasal değişiklikler ve yeni oluşturulan kurumlarla altyapının oluşturulma süreci başlatılmış, başta kentler olmak üzere neredeyse her alan neoliberalizmin ihtiyacına uygun hale getirilmiştir.

Marmara Üniversitesi öğretim üyelerinden Prof. Dr. Hayri Kozanoğlu tarafından hazırlanan "Neoliberalizmin Gerçek 100'ü" isimli kitapta bu konu şu satırlarla ele alınmaktadır. "Öncelikle, küresel vizyonu bulunan kentlerden küresel sermayeyi cezbedecek altyapıya, havaalanlarına, iş merkezlerine, iletişim ağlarına, sahip olmaları bekleniyor. Ancak bunlar da yetmiyor. Kentte ikamet edecek yeni elit profesyonellerin lüks konut, alışveriş, çocuklarının eğitimi, eğlenme ve rekreasyon taleplerinin karşılanması gerekiyor. Bu insanların yerel dokudan yalıtılmış, steril bir atmosferde kendilerini huzurlu hissetmeleri için kentsel mekan yeniden düzenleniyor. İşte kentsel dönüşüm ya da kentsel yenilenme adı altında yürütülen tasarım, böyle bir toplumsal ve ekonomik bağlamın ürünü."

Alıntıda belirtildiği gibi "kentsel yenilenme" TOKİ'nin hedefleri arasında bulunmaktadır. "Belediyelerle işbirliği halinde yürütülen gecekondu dönüşüm/kentsel yenilenme projeleri, kapsamı genişletilerek devam ettirilecektir." şeklindeki hedeften de anlaşılacağı üzere TOKİ, kentsel yenilenmenin baş mimarı ilan edilmiş, bu çerçevede, "5609 sayılı Kanun ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamındaki görev ve

yetkileri TOKİ'ye devredilmiş (...) Böylece TOKİ'nin gecekondulaşma ile mücadele alanı genişlemiş, gecekondulaşma bölgelerinin belirlenmesi de görevleri arasına eklenmiştir."

TOKİ'nin yetkileri ve sınırları genişlemiş, ekonomik gücü artırılmış, "şirket devlet" anlayışının önemli unsurlarından biri haline gelmiştir. Neoliberal politikalar çerçevesinde değişen konut politikasının simgesi sayılan TOKİ, yine Hayri Kozanoğlu'nun ifadesiyle, "üst ve üst-orta sınıfların kent merkezlerini ve potansiyel gelişme alanlarını istilası (...) alt sınıfların kentin dış çeperlerine itilmesi" sürecini örgütlemekle görevli kılınmıştır.

Kamu olanaklarını sınırsız kullanma hakkı, yarattığı haksız rekabet, eline geçirdiği ekonomik güç ile TOKİ, olması gereken ve sosyal devlet anlayışından güç alan toplu konut politikasından uzaklaşma ve barınma hakkının yok sayılması sürecinde, ne bir istisnadır ne de AKP'nin kendiliğinden aldığı bir karar uyarınca bugünkü zemine oturmuştur. Hayri Kozanoğlu bunun "yerel yönetimlerin küresel ortaklarıyla sürdürdükleri küresel bir strateji" olduğunu savunmakta ve bu "soylulaştırma operasyonunun Delhi'den Tenerife'ye, Sao Paulo'dan Cape Town'a, Seul'dan Mexico City'ye kadar dünyanın dört bir yanında alt sınıfların yaşadıkları 'sosyal ve ekonomik çöküntü alanlarında' kol gezdiğini söylemektedir ki, gerçekten de kentsel değerleri sermayeye peşkeş çeken, yoksulları kent merkezlerinden uzaklaştırmayı amaçlayan bu yeni sürecin izlerini dünyanın dört bir tarafında görmek mümkündür.

Bu noktada, dikkat çekilmesi gereken bir konu da, TOKİ'nin motor gücü olduğu kentsel dönüşüm projelerinin, kamu sorumluluğu ile bağdaşmayan çeşitli yol ve yöntemler kullanılarak toplumsal meşruiyetinin sağlanmasıdır. 'Göz dikilen' bölgelere hizmet götürülmemekte, iyileştirme çalışmaları yapılmamakta, altyapı yatırımları ihmal edilmekte, mahallelerin adeta "bir çirkinlik abidesi" gibi görünmesine yol açılmakta ve mahallelilerin yaşamı zorlaştırılarak yıldırma politikası uygulanmaktadır. Gündemdem hiç düşmeyen konut sorunu, sanayi tesisi ihtiyacı, asayiş, turizm gibi "haklı" nedenlerle projeye toplumsal destek sağlanmaktadır. Örneğin Ankara'da, "Protokol yolu" olarak bilinen ve havaalanını kente bağlayan ana güzergahta bulunan gecekondular, yurtdışından gelen konukların "çirkinliği" görmemesi gerekçesiyle yıkılmıştır. Aynı şekilde, yine Ankara'da, Dikmen Vadisi kapsamında kentsel dönüşüme dahil edilen mahallelere uzun zaman hiçbir altyapı hizmeti götürülmemiş, otobüs seferlerinden, Halk Ekmek büfelerine kadar bütün belediye hizmetleri kaldırılmış, mahalleler kaderine teslim edilmiştir.

Kamu kavramını tersyüz eden bir kurum TOKİ

Kamu kavramının değişmez ve birbirini tamamlayan özellikleri bulunmaktadır. Kamusal organizasyon içine dahil kurumlar kamusal sorumlulukla hareket etmeli, denetime açık olmalı, kamuya ekonomik katkı sağlamalı ya da bir başka anlatımla, kamusal değerleri işlevsel ve yine kamu yararına kullanmalıdır.

TOKİ'nin son dönemde gerçekleştirdiğı işlere bakıldığında bu özelliklerin hiçbirine sahip olmadığı görülecek, dolayısıyla, kamu kavramını tersyüz ettiği iddiası dayanaklı hale gelecektir.

TOKİ bir kamu kuruluşudur; kamu yönetiminin bir parçasıdır; dayanağını yasalardan almaktadır. Bu gerçeklik tek bir noktaya işaret etmektedir. Kamu kurumları kamusal yararı, toplumsal çıkarları ön planda tutmalı ve kamu hizmeti vermeli, denetime açık olmalıdır ki, yasa ile kendisine verilen görevleri yerine getirip getirmediğı kontrol altında tutulsun. Bu, kamu yönetiminin olmazsa olmazıdır.

Oysa bu şartlar TOKİ için geçerli değildir. TOKİ denetim dışı tutulmuştur. Bu, Kamu İhale Kanunu'nda ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ve ilgili yasalarda yapılan değişikliklerle sağlanmıştır.

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanunun 1.maddesinin ikinci paragrafında; "Bu Kanun; 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tâbi olmayan yapılar hariç, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar." Hükmü getirilmiştir.

Yapı Denetim Yasası uygulandığı 19 pilot ilde, TOKİ 'nin "kamuya ait yapı ve tesisler"; "belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezarlarda yaptıracığı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar" dışında kalan (çeşitli yöntemlerle yaptığı veya yaptırdığı) tüm konut ve ticari inşaatlarında, 4708 sayılı yapı denetimi hakkındaki kanun hükümlerinden muaf tutulmuştur.

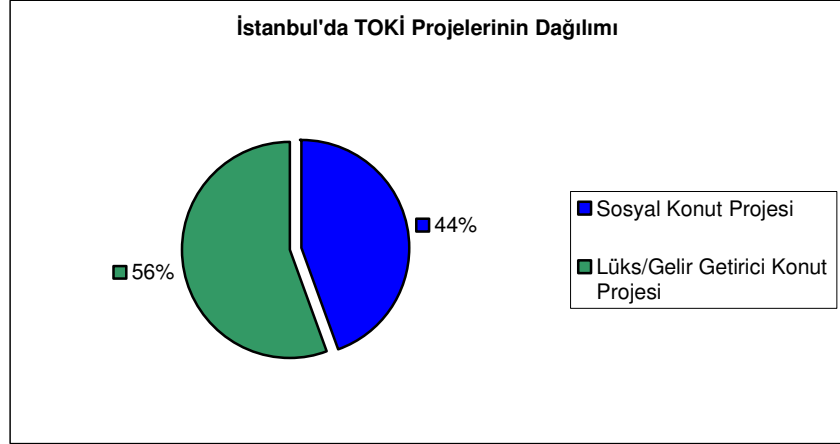
Kamu kuruluşu sıfatını taşıyan TOKİ'nin; gerekçesi ne olursa olsun denetim dışı bırakılması düşündürücüdür.

Robin Hood efsanesi gerçek değil

İstanbul'daki TOKİ uygulamaları incelendiğinde "zenginden alıp yoksula vermediğı" aksine kamu kaynaklarını zengine aktardığı anlaşıyor. Aşağıdaki tablodan da görüleceğı gibi TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiğı konutlardan yüzde 56'sı lüks ve gelir getirici

özellikler taşıyor. Yüzde 44'ü ise sosyal konut niteliğine sahip. Bu oranlar TOKİ'nin İstanbul'u zenginelere; yerli yabancı sermaye gruplarına pazarladığını gösteriyor.

Bu tuhaflığın salt İstanbul'la sınırlı olduğu sanılmasın. Toplam TOKİ kaynaklarının ancak % 22'si yoksul ve dar gelirliyle yatırım olarak dönmektedir.



Hatta İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş işi daha ileriye götürüyor ve özellikle yabancı sermayeye işaret ediyor: "Bizim şimdiye kadar yaptığımız kentsel dönüşüm projeleri 3-5 binlik. Hâlbuki İstanbul'daki 1,3 milyon binanın yarısından fazlasının yıkılarak yeniden inşa edilmesi kaçınılmaz. Biz İstanbul'a yatırım yapmak isteyen yabancı sermayeyi kentsel dönüşüm projesine yönlendireceğiz... Ciddi anlamda bir kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilmesi için çok büyük paralara ihtiyaç var. Yerli sermayenin bunu yapabilmesi zor."

Zamanın Bayındırlık ve İskân Bakanı Faruk Nafiz Özak da bu beklentiyi alenileştirmekte beis görmüyor: "Biz çevre planlamalarıyla, yerli ve yabancı yatırımcıların yatırım yapabileceği yerleri planlayıp önlerine açmak istiyoruz." Bu açıklamalar TOKİ'nin ilgi alanında bulunan kentsel dönüşüm projelerinin hangi amaçla uygulamaya alındığına dair tüm tartışmaları sonlandıracak önemde bulunuyor. Özak'a göre yerli-yabancı, Topbaş'a göre daha çok yabancı yatırımcıların "önüne açılacak" olan şeyin ülkenin değerleri olduğunu vurgulamaya gerek var mı?

Aynı hedefi TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın ağzından da duymak mümkündür. Bayraktar 2004 yılında düzenlenen IV. Gayrimenkul Zirvesi'nde "TOKİ, programı çerçevesinde özellikle gecekondu dönüşüm projelerine büyük önem vermektedir. Gecekondu dönüşümü ile kaçak ve çarpık kentsel alanların iyileştirilmesi, ayrıca eş zamanlı olarak yeni ve planlı kentsel arsa üretimini sağlamak suretiyle hem kent merkezlerinde bulunan değerli arsaların, kentin prestijini arttıracak özel proje alanları

olarak geliştirilmesini sağlayabilecek..." şeklinde konuşarak, asıl hedefin kentsel değerlerin ranta çevrilmesi olduğunu açıktan beyan etmiştir.

Yoksullara kalitesiz konut

TOKİ'nin 'yoksulları koruyucu çatısı' altına alıp almadığına dair vurgu yapılmalıdır. Birincisi TOKİ'nin inşa ettiği konutların gerçekten de sağlıklı, dayanıklı, kaliteli olup olmadığıdır. Özellikle yoksul kesimlere hitap eden konutların bu açıdan sınıfta kaldığı söylenebilir. Siyasi iktidar ve TOKİ sözcüleri sağlık, kalite, yaşabilir bir çevre gibi kriterler yerine, rakamlarla kamuoyunun karşısına çıkmakta, dolayısıyla da şişkin rakamlarla manipüle etmekte, konutların niteliği ile ilgili eleştirileri duymazlıktan gelmektedir.

İstanbul örneği incelendiğinde ortaya çıkan fotoğraf, TOKİ'nin, yoksullara kalitesiz ev sattığını göstermektedir. Yapımı üzerinden iki sene geçmeden konutların çürümeye, dökülmeye başladığı da gözlemlenmiştir. Hatta Tunceli'de TOKİ'den ev satın alanlar, kısa sürede evlerin kalitesizliğinin ortaya çıkması nedeniyle, hak ihlali yaşadıklarını düşünerek konuyu insan hakları kurumlarına taşımıştır.

Aşağıdaki kareler İstanbul Ayazma-Tepeüstü bölgesinde bulunan TOKİ konutlarına aittir.



Sosyal konutlarda iade oranı yüksek

TOKİ alt gelir grubundaki insanları ev sahibi değil, "devletin kiracısı" yapmaktadır. Çünkü TOKİ kalitesiz evleri insanlara 20 yıla vadelerle satmakta, kiracılık âdete bir ömre yayılmaktadır.

Kaldı ki geri ödemeler konusu da neredeyse bir travma halini almış, TOKİ'ye olan borçlarını ödeyemeyen insanların evlerine haciz gelmeye başlamıştır. TOKİ tarafından kentsel dönüşüm kapsamına alınan bölgelerde yaşayan ve hak sahipliğine dayanarak ev sahibi olanlar, bölgenin değişen ekonomik-sosyal-kültürel ortamında barınamamış ve mahallelerini terk etmek zorunda kalmışlardır. İstanbul Taşoluk'ta kentsel dönüşüm projesiyle oluşturulan yeni konuta hak kazanan 300 aileden sadece 27'si mahallede kalmıştır.

2008 yılında TOKİ'nin daha önce sattığı konutlarda iade oranı belirgin bir şekilde artmaya başladı. Örneğin TOKİ, 2008 yılı içinde 55 bin 338 adet sosyal konut sattı. Bu konutları alanların yüzde 3. 9'u, 2 bin 166'sı konutlarını iade etmek için TOKİ'ye başvurdu. Aynı dönemde, hasılat paylaşımı yöntemi ile üst gelir grubuna yönelik 3 bin 454 konut satılırken, bu konutlarda iade oranı sadece yüzde 0. 4 oldu ve 16 kişi konutunu iade etti. İade nedenlerine bakıldığında ise ekonomik krizin etkili olduğu görülecektir. TOKİ'nin verilerine göre; konutunu iade edenlerin yüzde 72'si ödeme güçlüğü, % 6'sı teslimat süresinin gecikmesini, % 4'ü işçiliği, % 2'si kullanılan malzemeyi, % 2'si proje ile uygulama arasında farkı gerekçe gösterdi. Depreme dayanıklı olmadığını düşündüğü için konutu iade edenlerin oranı % 1 düzeyinde bulunuyor.

Kentler kimliksizleştiriliyor; kamuya mali yük getiriliyor

İmar planı yapma ve değiştirme yetkisini elinde bulunduran, dolayısıyla da gözüne kestirdiği hazine arazisinde inşaata başlayan TOKİ, büyük kentlerden en ücra köşedeki yerleşim birimlerine kadar memleketin her sathında faaliyet yürütmektedir. TOKİ bütün satha yayılmıştır ama sathın farklı sosyal, kültürel, fiziksel özellikler taşımasına aldırmadan aynı tip kimliksiz konut üretmektedir. Bu, kentleri kimliksizleştirme girişiminin bir parçasıdır. Adana'nın Sofulu'sundan Adıyaman'ın Besni'sine, Amasya'nın Suluova'sından Kars'ın Sarıkamış'ına kadar geniş bir coğrafyada konut inşa etmektedir.

Bölge imara açılırken, imar planlarında değişikliğe gidilirken projenin kentin bütünüyle arz ettiği uyum, coğrafik, iklimsel, geleneksel özellik ve alışkanlıklar, kentlerin gelişim seyri dikkate alınmamaktadır. TOKİ'nin gerçekleştirdiği proje, kentin gelişim yönünü etkilemekte, bölge imara açıldığı için kent o yöne doğru eğilim göstermekte, ancak TOKİ

sadece kendi projesi için altyapı çalışması yapmakta, olası gelişme alanlarının altyapı çalışmalarını ve maliyeti yerel yönetimlere bırakmaktadır.

Gözden kaçırılmaması gereken nokta, özellikle kent merkezlerine uzak bölgelerde gerçekleştirilen projelerin kamuya getirdiği mali yükün çok olmasıdır. Neredeyse bir çeşit "getto" oluşmasına neden olan projelere yol, su, elektrik, kanalizasyon, ulaşım vb. hizmeti verilmesi, hem TOKİ hem de yerel yönetimlerin ilgi alanındaki diğer projeleri büyük bir ekonomik yükümlülükle karşı karşıya bırakmaktadır.

Konut ihtiyacı, açığı, fazlalığı ve TOKİ üretimi

Konut Müsteşarlığı tarafından hazırlanan "2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması"na göre; Türkiye'nin toplam konut stoku 16 milyon 235 bin 830 olarak belirlenmiştir. 2000 yılı konut ihtiyacı 10.906.368; 2010 yılı konut ihtiyacı 13.766.711; 10 yıllık konut ihtiyaç artışı ise 2.860.343'tür. Sadece ruhsatlı konutlar dikkate alındığında il/ilçe merkezlerinde 2,5 milyon konut açığı olduğu görülecektir. TÜİK verilerine göre 2010 yılına kadar kentsel nüfus 11 milyon civarında artış gösterecek ve bu artış konut açığını 2,9 milyona yükseltecektir.

Konutların % 40'ı kaçak ya da ruhsatsızdır; yapı kullanma izin belgesi baz alınır sa bu oran % 67'e çıkmaktadır.

Bina stokunun % 10'unun yenilenmesi, % 30'unun onarılması gerekmektedir ki, bu, konutların % 40'ının oturulabilir olmadığını göstermektedir. Yenilenme/onarılma (güçlendirme) çalışmalarına rağmen her yıl konut stokunun % 0,5'i yok olmakta, dolayısıyla her yıl sadece bu nedenle oluşan açığı kapatmak için 40 bin konut üretilmesi gerekmektedir.

Konut üretiminde TOKİ ağırlığının her geçen yıl artmakta olduğu bir gerçektir. 2003 yılında % 1,1'lik bir paya sahip olan TOKİ, 2004 yılında % 13, 2005 yılında % 9,4, 2006 yılında 9,7, 2007'nin ilk altı ayında ise % 18,6'lık bir paya ulaşmıştır. Konut üretiminin büyük ölçüde kamu değil, özel sektör eliyle gerçekleştirildiği bilinmektedir. Aynı rapor; ele alınan 7,8 milyon binanın 7,5 milyonu özel kesim tarafından yapıldığını ortaya koymaktadır.

Türkiye'de, 2000-2007 yılında 3.018.699 konut üretilmiştir. TOKİ tarafından projelendirilen konut sayısı 334.303'tür. TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın kamuoyuyla paylaştığı "2011 yılına kadar 500 bin konut üretimi" hedefi tutturulsa bile bunun konut açığını kapatmaktan oldukça uzak kalacağı ortadadır.

Ülkemizde bir taraftan da konut açığı vardır ancak diğer taraftan konut fazlalığından söz edilmektedir. Konut fazlalığı, ağırlıklı yazlık olarak kullanılan ikincil konutlardan, inşaatı yıllardır süren projelerden kaynaklanmaktadır. Konut Müsteşarlığı verilerine göre ülkemizde 2,7 milyon konut fazlalığı bulunmaktadır.

Bazı kentlerimizde konut açığı, bazı kentlerimizde konut fazlalığı olması ülkemize özgü programsızlığın, merkezi planlamanın olmamasının, deyim yerindeyse kara düzenin göstergesidir. Ülkemiz yanlış ve işlevsiz yatırımlar diyarıdır; konut alanındaki yatırımlar da bu gruba dahildir. Bütün bu gerçekler Türkiye’de konut arz ve talep dengesinin olmadığını, bir bütün olarak konut planlaması yapılmadığını, dolayısıyla da konut sektöründe orta ve uzun vadeli yatırım planlamasına gidilemediğini göstermektedir.

Tüm iller

İller	2000 konut ihtiyacı ***	2010 konut ihtiyacı ***	2000-2010 Konut ihtiyaç artışı
Adana	312.899	379.605	66.706
Adıyaman	60.828	86.082	25.254
Afyon	83.170	97.727	14.557
Ağrı	38.363	55.359	16.996
Aksaray	62.473	88.130	25.657
Amasya	49.333	58.152	8.818
Ankara	937.139	1.138.901	201.762
Antalya	281.100	411.405	130.305
Ardahan	8.496	9.465	969
Artvin	20.761	25.759	4.998
Aydın	144.377	179.682	35.306
Balıkesir	180.517	216.400	35.882
Bartın	13.583	14.404	821
Batman	40.471	57.660	17.189
Bayburt	6.597	6.169	-427
Bilecik	36.003	47.490	11.487
Bingöl	20.408	27.642	7.234
Bitlis	35.373	50.313	14.940
Bolu	36.685	46.777	10.092
Burdur	42.418	44.034	1.616
Bursa	416.683	555.726	139.044
Çanakkale	70.612	87.893	17.280
Çankırı	28.224	36.093	7.870
Çorum	74.827	89.206	14.380
Denizli	106.535	125.403	18.867

Diyarbakır	133.406	174.517	41.110
Düzce	31.742	37.947	6.204
Edirne	69.206	73.069	3.864
Elazığ	65.892	83.689	17.798
Erzincan	31.095	35.657	4.562
Erzurum	106.258	142.329	36.071
Eskişehir	150.170	169.873	19.703
Gaziantep	204.922	270.203	65.281
Giresun	64.343	79.007	14.664
Gümüşhane	14.470	18.044	3.574
Hakkari	18.127	28.790	10.663
Hatay	132.300	139.353	7.052
İçel	231.609	289.362	57.753
Iğdır	15.741	21.898	6.157
Isparta	79.713	101.474	21.761
İstanbul	2.542.651	3.299.004	756.353
İzmir	817.224	1.020.536	203.312
K.Maraş	110.382	142.384	32.002
Karabük	42.211	41.075	-1.136
Karaman	29.229	37.062	7.832
Kars	32.488	34.752	2.264
Kastamonu	42.030	48.197	6.166
Kayseri	172.427	200.082	27.655
Kilis	14.618	9.954	-4.664
Kırıkkale	81.289	93.689	12.399
Kırklareli	58.389	72.306	13.917
Kırşehir	33.256	37.599	4.344
Kocaeli	184.068	223.092	39.024
Konya	294.233	383.831	89.598
Kütahya	84.631	107.066	22.435
Malatya	101.902	132.531	30.629
Manisa	194.849	228.958	34.109
Mardin	63.281	90.705	27.423
Muğla	82.410	109.191	26.781
Muş	22.944	32.426	9.483
Nevşehir	34.420	40.491	6.071
Niğde	35.358	45.328	9.970
Ordu	84.546	97.887	13.341
Osmaniye	68.638	88.341	19.703
Rize	46.862	67.863	21.001
Sakarya	113.354	121.604	8.250
Samsun	151.540	176.798	25.258
Şanlıurfa	134.682	189.016	54.335

Siirt	21.470	28.384	6.914
Sinop	27.396	31.253	3.858
Şırnak	27.768	41.255	13.486
Sivas	85.125	89.015	3.889
Tekirdağ	118.518	170.227	51.709
Tokat	83.650	104.565	20.915
Trabzon	109.196	152.137	42.941
Tunceli	12.350	11.893	-457
Uşak	52.081	63.297	11.216
Van	68.161	102.912	34.751
Yalova	40.717	43.474	2.757
Yozgat	65.356	91.340	25.984
Zonguldak	63.797	64.502	705
Toplam	10.906.368	13.766.711	2.860.343

TOKİ Konu üretimi

(Kaynak:TOKİ WEB Sitesi 25.12.2008)

1. Türkiye'deki tüm TOKİ konutları

334.303

2. Yapı denetim sistemi uygulanan 19 ildeki TOKİ konutları

	Teslim edilen	Teslim aşamasında	Devam eden	GYO	Kar	Tarımköy	Afet	Kentsel dönüşüm	Toplam
Adana	308	8.700	210			210		224	9.652
Ankara	7.348	18.526	14.141		4.326		726	8.555	53.622
Antalya		448	1.620					784	2.852
Aydın	142	1.064				142			1.348
Balıkesir	1.092	3.688	6						4.786
Bolu		1.324	1.276						2.600
Bursa	1.840	4.958	4.386				105	1.604	12.893
Çanakkale		652	1.044						1.696
Denizli	192	3.070						1.982	5.244
Düzce	583	2.472	810						3.865
Eskişehir		5.547	1.352		448				7.347
Gaziantep	1.144	5.358	981			214		2.404	10.101
Hatay	688	1.013	682						2.383
İstanbul	10.360	15.038	12.608	25.760	14.132		114	5.048	83.060
İzmir	1.060	5.600	2.916	2.917			252	3.888	16.633
Kocaeli	702	4.982	84	3.550				1.462	10.780
Sakarya	1.748	1.512	1.115						4.375
Tekirdağ	1.160	1.032	25.760	1.500	1.160				30.612
Yalova		1.280							1.280
	28.367	86.264	68.991	33.727	20.066	566	1.197	25.951	265.129

Sektör bileşenleri yaşam savaşındayken TOKİ büyüyor

TOKİ büyüyüp geliştikçe, inşaat sektörü genel anlamda durağanlaşmış, TOKİ'den iş alamayan irili-ufaklı çok sayıda inşaat firması ekonomik açıdan krize girmiş, sektör bileşenleri kaderine razı hale bir durumda bırakılmıştır. TOKİ sistemi kilitlemiş, sektör bileşenlerini mağdur etmiştir.

TOKİ'nin neden olduğu mağduriyet, yarattığı adil olmayan rekabet inşaat sektörünün önemli sorunlarından biri haline gelmiştir. Zaten uzun yıllardan bu yana belirgin bir kriz içinde bulunan sektör, TOKİ'nin yol açtığı sorunlar nedeniyle krizi daha derinlerde hissetmeye başlamıştır.

İş alamayanların içine düştüğü ekonomik sıkıntılar bir yana, TOKİ'yle çalışan firmaları bile mağdur olmakta, TOKİ ile müteahhit firmalar arasında çıkan anlaşmazlıklar sık sık basına yansımaktadır. Neredeyse sınırsız yetkilerle donatılan TOKİ, büyük kentlerde arsa stoku oldukça sınırlıyken hazine arazilerinde konut projesini gerçekleştirmekte, özellikle değerli araziler üzerine lüks konut yaparak rant sağlamakta, işlerini vergilerden ve denetimden muaf sürdürmekte ve daha da önemlisi uyguladığı ihale sistemiyle bir kamu kuruluşu olmasına rağmen özel bir şirket gibi davranmakta, gücünü kamu kaynaklarından sağlamakta beis görmemektedir.

TOKİ zenginleri

AKP iktidarının ilan ettiği "konut seferberliği" TOKİ yönlendiriciliğinde ve inşaat firmaları eliyle hayata geçirilecekti. Türkiye'de inşaatın diğer sektörlerle göre daha gelişmiş olduğu bir gerçektir. Sektörde faaliyet yürüten firma sayısı yabana atılamayacak orandaydı. TOKİ'nin iş vermek için sıkıntı yaşamayacağı aşikârdı.

Ancak işler peş peşe ihale edilmeye başladığında TOKİ'nin bir başka yüzü açığa çıkacaktı. Bu, TOKİ'den iş alan müteahhit firmalardı.

Kamuoyunun ilk dikkatini çeken, ülkenin büyük inşaat firmaları dururken TOKİ'nin milyon dolarlık işleri adı sanı duyulmamış ve pek çoğu AKP iktidarı döneminde kurulmuş firmalara vermeye başlamasıydı.

Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) ve İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES) verilerine göre, Türkiye'de 300 bin müteahhit firma bulunmakta, kamuya iş yapma yeterliliğine sahip firma sayısının ise 70 bin olduğu belirtilmektedir.

Büyük konut projelerini, kamu yönetimi tarafından ihaleye çıkarılan farklı işleri başarıyla tamamlayan 70 bin firma arasında TOKİ'nin iş verecek yeterlilikte firma bulamaması ilginçti.

TOKİ'nin yayınladığı listelere bakıldığında 2002-2007 yılları arasında kurumun 700 civarında inşaat ihalesi yaptığı, bu ihaleler yoluyla 16 milyar liranın firmalara dağıtıldığı görülecektir ki, buradan hareketle, TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın 'konut seferberliğini sistemin taşıyamadığı, mevcut firmaların yetersiz kaldığı, ara eleman sıkıntısı yaşandığı, adı duyulmamış firmaların bu nedenle devreye alındığı' doğrultusundaki açıklamalarının manidar olduğu anlaşılacaktır.

2007 Eylül ayı baz alınır; TOKİ'nin 50 milyon liralık sözleşme bedeli olan 55 büyük ihaleyi 60 firma arasında dağıttığı, bu 55 projenin toplam 9,7 milyar lira tutarında olduğu görülecektir. Bu durum bir başka gerçeğe işaret etmektedir. 2002-2007 yılları arasında TOKİ'den iş alan firma sayısının 400 civarında olduğu düşünülürse, 16 milyar liralık tutarın % 60'ı 60 firma, % 40' ise 340 firma arasında dağıtılmıştır.

Sözleşme bedeli 100 milyonun üzerindeki 28 ihaleye katılan firma sayısı ise 36'dır. Bu 36 firmanın TOKİ'den tahsil ettiği para 7,9 milyar liradır. Yani TOKİ'nin toplam yatırım harcamasının % 47,5'i 36 firma arasında pay edilmiştir. Bir başka ifadeyle; 400 firmanın % 10'undan bile az bir kısmı, pastanın yarısına yakını almış, kalan % 90'nına ise diğer yarısı düşmüştür.

Kim bu TOKİ zenginleri

Bir kamu kuruluşunun ülkede mevcut bütün inşaat firmalarına iş vermesi mümkün değildir ancak TOKİ'nin tercih ettiği firmaların bazı özellikleri bu tercihin tesadüfi olmadığını açığa çıkartmaktadır.

TOKİ'den aslan payını alan firmaların büyük kısmı, AKP iktidarına ideolojik açıdan yakın olan, parti yöneticileriyle değişik derecelerde akrabalık, arkadaşlık ilişkisi bulunan, Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği (MÜSİAD), Anadolu Aslanları İşadamları Derneği (ASKON), Türkiye Sanayici ve İşadamı Dernekleri Konfederasyonu (TUKSON) üyesi şirketlerden oluşmaktadır. Ayrıca diğer sağ partilere yakınlığı ile tanınan işadamları da TOKİ'den iş alanlar arasında bulunmaktadır. 2004-2005 yılları baz alındığında, konut ihalelerinin % 68'lik kısmının AKP'ye yakınlığı ile bilinen şirketlere aktarıldığı görülecektir.

TOKİ ihalelerinde adı sık geçen firmalardan bazıları

Aram İnşaat İthalat İhracat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 9.257.000) Şirketin 2000 yılına kadar sahibi CHP'den istifa ederek AKP'ye geçen Ağrı milletvekili Cemal Kaya.

Şira Elektrik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 34.385.000) Şirketin sahibi Şakir Bakır'ın Cemal Kaya'nın yeğeni olduğu belirtiliyor.

Eras İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 114.995.000) Şirket ortaklarından Mustafa Eraslan DYP Kayseri il başkanlığı yaptı.

Gestaş İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş: (İhale bedeli: 94.870.000) Ortakları arasında TUSKON üyeleri bulunuyor.

İHE İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 287.258.965) Sahibi pek çok şirketi olan ve TOKİ işlerinde pek sık ismini duyuran Hakkı Ekşi'nin oğlu İsmail Hakkı Ekşi.

Ekşioğulları İnşaat Endüstri Ticaret Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 23.400.000) TUSKON ve ASKON üyesi. Ortaklarından Hasan Ekşi'nin sahibi olduğu yayıncılık firması Star TV'ye talip olmuştu.

Makek termomekanik Sanayi Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 114.379.567) TUSKON üyesi. Ortakları arasında Ekşioğlu grubundan isimler yer alıyor. Ekşioğulları grubu Fettullah Gülen'in Nijerya'da bulunan okuluna 1 milyon dolar bağış yaptı.

Hasan Ekşi: (İhale bedeli: 63.026.000)

Birlik Proje İnşaat Limited Şirketi/ Hakkı Ekşi Gayrimenkul Limited Şirketi: (İhale bedeli: 160.418.760) Sahipleri arasında Ekşi soylıları bulunuyor. Şirketin İstanbul Doğalgaz işlerinden de büyük ihaleler aldığı biliniyor.

Kare İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 215.902.440) Şirketin bir önceki ortakları arasında bulunan Kadir Ali Başalma'nın AKP Keçiören ilçe örgütüne üye olduğu biliniyor.

Gürtaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 39.998.525) Şirket ihaleye Ekşioğulları ile birlikte girdi. Ortaklarından Yusuf Burak, zamanın Turizm Bakanı Erkan Mumcu'nun kardeşi Mustafa Mumcu'nun iş ortağı.

Siyah Kalem Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 293.324.000) Şirketin eski yeni ortakları, ortakların akrabaları, birlikte iş yaptıkları insanların İslami sosyetenin tanınmış simalarından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde ortaya çıkarılan yolsuzluk nedeniyle 2001 yılında gözaltına alınanlara, Milli Gençlik Vakfı adına ihalelerden komisyon alanlardan Tayyip Erdoğan döneminde belediye yönetici olarak çalışanlara kadar geniş bir yelpazede yer aldıkları biliniyor.

İntim İnşaat Ticaret Müşavirlik Limited Şirketi: (İhale bedeli: 88.775.596) 22. Dönem AKP milletvekili Cavit Torun şirket sahiplerinin avukatlığını yapıyor. Şirket sahipliğini sürdüren Altındağ soyadı, Şemdinli olaylarıyla ilgili soruşturma sırasında dikkat çekmiş, tarikat üyeliği iddiaları basında yer almıştı.

Altındağ İnşaat Taahhüt Ticaret İthalat İhracat Limited Şirketi: (İhale bedeli: 127.217.360) Sahipleri yine Altındağ soyadını taşıyor.

Ali Acar İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 25.092.000) Şirket TUKSON üyesi

İçtaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 7.919.477) Şirketin ortaklarından İbrahim Çeçen AKP'ye yakınlığı ile bilinen insanlardan. Çeçen'e, 2007 TBMM Üstün Başarı Ödülü Başbakan Erdoğan tarafından verilmişti.

Kuzu Toplu Konut İnşaat Limited Şirketi: (İhale bedeli: 890.333.787) Ortaklardan Güven Kuzu Siirt Ticaret ve Sanayi Odası Başkanı ve Başbakana yakınlığı ile tanınıyor. Başbakanın Siirt'ten milletvekili olmasında etkili olduğu biliniyor.

Garipoğlu Turizm İnşaat İthalat İhracat ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 156.000.000) Kuzu şirketiyle ortak işler alıyor. Ortakları arasında kuzu soyadı taşıyanlar bulunuyor.

Seha İnşaat Mühendislik Müteahhitlik Madencilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 109.175.500) Ortaklar MÜSİAD üyesi. Şirket, "İslamcı şirketler" olarak bilinen ve vatandaşlardan yüksek kâr payı karşılığı para toplayan İttifak Holdingin bünyesinde bulunuyor.

İttifak İnşaat Tekstil Gıda Turizm Otomotiv Elektrik İç ve Dış Ticaret Sanayi Limited Şirketi: (İhale bedeli: 149.165.000) Şirket MÜSİAD üyesi.

Bayburt İnşaat Nakliyat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 79.877.520) Şirket MÜSİAD üyesi.

İlci İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 541.376.000) Şirket MÜSİAD üyesi.

İlhan İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: (İhale bedeli: 180.682.500) İlci inşaat ile aynı adresi kullanıyor. Ortakları arasında İlci soyadlılar bulunuyor.

Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi: (İhale Bedeli: 157.220.450) Şirket MÜSİAD üyesi.

Öz-Kar İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 256.021.000) AKP Kayseri İl Yönetim Kurulu üyelerinden Mustafa Özcan'ın şirketin ortaklarından Mustafa Özcan olduğu basına yansıdı. Şirket TUSKON üyesi.

Albayrak Turizm Seyahat Ticaret Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 328.836.800) Başbakan Erdoğan'a yakınlığı ile bilinen Albayraklar Grubu'na iait şirketlerden biri. Yeni Şafak gazetesi aynı grubun bünyesinde bulunuyor. Şirket MÜSİAD üyesi.

Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi Anonim Şirketi: (İhale bedeli: 1.084.897.286) Şirketin % 49'u TOKİ'ye ait. % 51 hisse ise İbrahim Mazman'ın.

Öztaş İnşaat Turizm Anonim Şirketi. (İhale bedeli: 1.321.142.750) Şirket ortakları arasında bulunan Süleyman Çetinsaya TUSKON üyesi, Mehmet Çevik ise AKP Beyoğlu İlçe Örgütü üyesi görünüyor.

Ak Jeoteknik: (İhale bedeli: 500.652) Ortakları arasında bulunan Ufuk Arslan TOKİ görevlisi olarak gittiği Afganistan'da bir kaza sonucu yaşamını yitirdi. Hisseleri Arslan soyadlı iki kişiye geçti. Başbakan Erdoğan taziye ziyaretinde bulundu. Haber gazetelerde "TOKİ şehitlerine sürpriz ziyaret" başlığı ile yer aldı. Ufuk Arslan'ın ortak olduğu bir firma daha bulunuyordu; Ars Limited Şirket. TOKİ'den 263.250 bedelli iş aldı.

Sonsöz yerine

AKP'nin başlattığı konut seferberliği ne kadar evsizi ev sahibi yaptı bilinmez ama TOKİ'yi Türkiye'nin soru işareti taşıyan sorunlu kurumları arasına yerleştirdiği açık. Son beş yılda TOKİ; gerçekleştirdiği konutlar, altyapı yatırımları, lüks konutlara verilen ağırlık, yoksullara kalitesiz konut yapılması, ağırlıkla siyasi iktidar yakın sermaye gruplarına verilen büyük bütçeli işler, denetimden muaf tutulması ve tarifsiz ve sınırsız yetkiyle donatılması, yarattığı haksız rekabet ve benzeri nedenlerle çok tartışılan bir kurum olmuştur.

İnşaat Mühendisleri Odası, konut sorununu gerçek anlamda bir barınma sorunu olarak görmekte ve kamu idaresinin ilgili kurumlarının bu yaklaşıma uygun çalışma yürütmesi gerektiğini savunmaktadır.

TOKİ Değerlendirme Raporu, İnşaat Mühendisleri Odası'nın hassasiyetini ortaya çıkarmaktadır. İMO, bundan sonra da TOKİ ve ilgili konuların takipçisi olacak, görüş ve düşüncelerini kamuoyuyla paylaşmaya devam edecektir.

Kaynakça

Bahaettin Sarı TOKİ Raporu. İnşaat Mühendisleri Odası Antalya Şubesi
Halkevleri-Mülkiyeliler Birliği. Halkın Hakları Forumu
Harun Gürek. AKP'nin Müteahhitleri
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi. TOKİ paneli bant çözümleri
Hayri Kozanoğlu. Neoliberalizmin Gerçek Yüzü
İMECE Toplumun Şehircilik Hareketi. Toplu Kurumsal İflasımız: TOKİ
İnşaat Mühendisleri Odası. Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu
İstanbul Mimarlar Odası. Son beş Senede İstanbul'da TOKİ
TOKİ Web sitesi
TOKİ. Geleceğin Kentlerini Kuruyoruz
Yapı Endüstrisi Merkezi. Türk Yapı Sektörü Raporu 2007.