Republic of Turkey
Ministry of Environment and Urbanization
Housing Development Administration

TOKI CORPORATE PROFILE DOCUMENT

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TOKİ KURUMSAL TANITIM DOKÜMANI

September 2019
Eylül 2019

T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Republic of Turkey
Ministry of Environment and Urbanization
Housing Development Administration

TOKI CORPORATE PROFILE DOCUMENT

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TOKİ KURUMSAL TANITIM DOKÜMANI

September 2019
Eylül 2019

BUILDING TURKEY OF THE FUTURE

GELECEĞİN TÜRKİYE'SİNİ İNŞA EDİYORUZ

We initiated the housing production mobilization in 2003 for our low income and poor citizens to own housing and to improve the quality of life and the conditions of our people within the scope of Social State understanding. Thus, we have equipped all over Turkey with the projects performed by the Housing Development Administration (TOKI).

TOKI's non-profit social housing projects which are especially based on horizontal architecture have been the greatest hope for our low-income citizens who want to own their houses in the long term with their small savings, as if they were paying rent.

TOKI also undertakes various missions such as providing our cities with a healthy view through urban transformation, preserving and renewing the historical city centres, and offering new living spaces to our cities with their social facilities and Community Gardens.

Moreover, TOKI's activities also include constructing schools, hospitals, stadiums, social and cultural facilities, public buildings and service buildings throughout the country.

Sosyal Devlet anlayışı ile dar gelirli ve yoksul vatandaşlarımızı konut sahibi yapabilmek ve insanımızın hayat kalitesini ve koşullarını iyileştirmek amacıyla 2003 yılında konut üretim seferberliği başlattık. Böylece ülkemizin dört bir yanını Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'mızın hayata geçirdiği projelerle süsledik.

TOKİ'nin kâr amacı gütmeden geliştirdiği ve özellikle yatay mimariyi esas alan sosyal nitelikli konut projeleri, küçük birikimleriyle kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmak isteyen dar gelirli vatandaşlarımızın en büyük umudu olmuştur.

Bunun yanında TOKİ, kentsel dönüşüm yoluyla kentlerimizi modern bir çehreye kavuşturmak, tarihi kent merkezlerinin korunarak yenilenmesini sağlamak, sosyal donatıları ve Millet Bahçeleri ile şehirlerimizi yeni hayat alanlarına kavuşturmak gibi görevler de üstlenmiştir.

Ayrıca, ülkemizin her yerinde okullar, hastaneler, stadyumlar, sosyal ve kültürel amaçlı tesisler, kamu binaları ile hizmet binaları inşa etmek de TOKİ'nin faaliyetleri arasındadır.

TOKI creates employments with its major investments and also heal the wounds of citizens by ensuring them to regain their homes right after disasters.

TOKI also shares these successful activities of housing production throughout the country with its friendly and brotherly countries.

With the 50 thousand social housing production campaign we initiated in 2019, we will reach the 250 thousand new qualified housing production target by TOKI until 2023, which is the 100th anniversary of the foundation of the Republic of Turkey.

I hope that the 845 thousand housing units that have been produced so far and the new houses and settlements being produced will be beneficial for our precious nation and our country.

İmza attığı büyük yatırımlarla istihdam üreten TOKİ, afetler sonrasında vatandaşlarımızın yaralarını sararak bir an önce evlerine kavuşmalarını da sağlamaktadır.

TOKİ, konut sunumuna yönelik ülke genelinde sürdürdüğü bu başarılı faaliyetlerini dost ve kardeş ülkeler ile de paylaşıyor.

2019 yılında başlattığımız 50 bin sosyal konut kampanyasıyla, Cumhuriyetimizin 100'ncü yıl dönümü olan 2023'e kadar 250 bin yeni nitelikli konut üretme hedefimizi de yine TOKİ ile birlikte hayata geçireceğiz.

Şimdiye kadar üretilen 845 bin konut ile üretilmekte olan yeni konut ve yerleşim birimlerinin aziz milletimize ve ülkemize hayırlı olmasını diliyorum.

Recep Tayyip ERDOĞAN
President Cumhurbaşkanı

Today, increasing migration speed and unplanned urbanization throughout the world is the basis of many problems that our cities are experiencing.

Our country has also experienced this and with the start of migration from rural areas to cities, unplanned construction and unhealthy urbanization have unfortunately increased.

At this stage, as the Ministry of Environment and Urbanization, we prepare multi-dimensional plans for sustainable environment and brand cities, and protect the heritage we inherited from our ancient civilization with technology, science and environmental awareness and build the future of our cities.

From economic development to social and cultural life, we implement a new vision of environment and urbanism that incorporates current practices in the world.

As a requirement of this vision, we have become an exemplary model not only in social housing production but also in urban transformation and community gardens projects with the Housing Development Administration (TOKI), which is the most effective housing producer in our country.

We share our knowledge, experience and financing model worldwide by building schools, hospitals, housing and prayer centers in Africa and Far East geographies that struggle against disaster and poverty.

Bugün dünya genelinde hızını her geçen gün artırarak devam eden göçler ve buna bağlı olarak gerçekleşen plansız şehirleşme, kentlerimizin yaşadığı birçok problemin temelini oluşturmaktadır.

Ülkemiz de bu tecrübeyi yaşamış, kırsal alanlardan kentlerimize göçün başlamasıyla birlikte plansız yapılaşma ve sağlıksız kentleşme maalesef artmıştır.

Bugün geldiğimiz noktada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak, sürdürülebilir çevre ve marka şehirler için çok boyutlu planlar hazırlıyor, kadim medeniyetimizden devraldığımız mirası teknoloji, bilim ve çevre duyarlılığıyla koruyarak şehirlerimizin geleceğini inşa ediyoruz.

Ekonomik kalkınmadan sosyal ve kültürel yaşama kadar her alanda dünyadaki güncel uygulamaları barındıran yepyeni bir çevre ve şehircilik vizyonunu hayata geçiriyoruz.

Bu vizyonun bir gereği olarak, ülkemizin en büyük konut üreticisi olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'mızla, sadece sosyal konut üretiminde değil, kentsel dönüşümde ve Millet Bahçeleri projeleriyle de "model" kuruluş haline gelmiş durumdayız.

Afet ve yoksullukla mücadele eden Afrika ve Uzakdoğu coğrafyalarında okul, hastane, konut ve ibadet merkezleri inşa ederek bilgi, tecrübe ve finansman modelimizi dünyayla paylaşıyoruz.

Under the leadership of our President Mr. Recep Tayyip Erdogan, with new 250 thousand social housing project we have initiated with the motto "Turkey, rising with Horizontal Urbanization", we feel the happiness of providing houses for our citizens of low and middle income.

We aim to ensure that our citizens live in dwellings with all social and cultural facilities that are in harmony with the horizontal architectural approach in the safer and earthquake-resistant buildings, with the neighborhood culture.

I am proud to say that, as of today approximately 3 million citizens live in residences built by TOKI.

With hundreds of new projects we will increase this amount to much higher levels.

As the Ministry of Environment and Urbanization, we will continue to work with will and determination to build the strong cities in Turkey of 2023.

Cumhurbaşkanımız Sayın Recep Tayyip Erdoğan'ın liderliğinde, "Yatay Şehirleşmeyle Yükselen Türkiye" sloganıyla başlattığımız 250 bin yeni sosyal konut projesiyle, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızı ev sahibi yapmanın mutluluğunu yaşıyoruz.

Vatandaşlarımızın çok daha güvenli ve depreme dayanıklı yapılarda; yatay mimari anlayışına uygun, mahalle kültürünü yaşatan, sosyal ve kültürel tüm imkânlara sahip konutlarda yaşamalarını amaçlıyoruz.

Gururla ifade ediyorum ki, bugün TOKİ'nin inşa ettiği konutlarda yaklaşık 3 milyon vatandaşımız yaşamaktadır.

Yapacağımız yüzlerce yeni projeyle birlikte bu sayıyı çok daha yüksek seviyelere çıkaracağız.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak 2023'ün Güçlü Türkiye'sinin Güçlü Şehirlerini inşa etmek için azim ve kararlılıkla çalışmalarımızı sürdüreceğiz.

Murat KURUM

Minister of Environment and Urbanization
Çevre ve Şehircilik Bakanı

The Housing Development Administration (TOKI) continues its activities by producing sufficient and qualified social housing in healthy and liveable urban areas, especially for the citizens who do not have housing, with low down- payments and low installments with long term, as if paying rent.

Since 1984, TOKI has taken important roles in the real estate sector as a public administration, and has been restructured institutionally since 2002, becoming a pioneer in the production of social housing in our country.

Since 2003, over 6 thousand tenders have been held and the production of 845 thousand housing units has been achieved by operating on 3 thousand 720 construction sites. In addition, TOKI took active roles in the construction of health, education, sports, security and cultural buildings needed by other public institutions.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), sağlıklı ve yaşanabilir kentsel alanlarda yeterli ve nitelikli sosyal konutlar üreterek özellikle konutu olmayan vatandaşlarımızın az peşinat, düşük taksit ve uzun vadelerle kira öder gibi ev sahibi olmaları için faaliyetlerini sürdürmektedir.

1984 yılından bu yana bir kamu idaresi olarak gayrimenkul sektöründe önemli görevler üstlenen TOKİ, özellikle 2002 yılından itibaren yeniden yapılandırılarak ülkemizin sosyal konut üretiminde öncü olmuştur.

2003 yılından bu yana 6 binin üzerinde ihale gerçekleştirilmiş, 3 bin 720 şantiyede faaliyetlerini sürdürerek 845 bin konut rakamına ulaşılmıştır. Ayrıca kamu kuruluşlarının ihtiyaç duyduğu, sağlık, eğitim, spor, güvenlik ve kültür binalarının yapımında da etkin görevler almıştır.

With the production of 250 thousand social houses and Community Gardens project initiated by Our President, carried out under the coordination of the Ministry of Environment and Urbanization, TOKI will continue to serve our citizens with the experience achieved through developing and implementing projects on increasing healthy living spaces, enlargement of green areas and improvement of quality of life by considering horizontal architecture, common life, urban relevance, neighbourhood culture and urban consciousness as basis. The Administration will also continue to serve our citizens with its qualified and hard-working human resources and financing skills.

TOKİ, Cumhurbaşkanımızın başlattığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın koordinasyonunda yürütülen 250 bin sosyal konut ve Millet Bahçeleri projesi ile şehirlerimizde sağlıklı yaşam alanlarının çoğaltılması, yeşil alanların büyütülmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, yatay mimariyi, ortak yaşamı, kentsel aidiyeti, mahalle kültürünü ve kent bilincini esas alan projelerin geliştirilmesi ve üretilmesi yönünde edindiği tecrübe, nitelikli ve çalışkan insan kaynağı ve finansman becerileri ile vatandaşlarımıza hizmet etmeyi sürdürecektir.

Ömer BULUT
President of TOKI TOKİ Başkanı

BACKGROUND

ARKA PLAN

Provision of social housing in Turkey is a priority. According to the Turkish Statistical Institute (TURKSTAT) data, population in Turkey is 82 million 3 thousand and 882 people, by the end of 2018. Demographic data reveal that the population increased by 1 million 193 thousand and 357 people last year and the change profile of the population tends to show a decelerating increase.

If the current trend continued in population indicator of Turkey's population in 2023, it is projected to be 86.9 million people.

The most important change observed in Turkey's demography is the urbanization rate.

While the urbanization rate increases in our country, household size tends to decrease.
The household size, which was 5.68 in 1960, decreased to 3.8 in 2011, to 3.7 in 2012, and continued its downward trend in 2017 to 3.4. (TURKSTAT)

According to TURKSTAT data, there are still 2.5 million poor households in the country. At present, access to housing by low-income and disadvantaged groups remains a priority.

It has been accepted that housing is a human right since the Universal Declaration of Human Rights in 1948. Such right is included in Article 56 of The Constitution of Republic of Turkey as "Everybody has the right to live in a healthy and balanced environment" and in Article 57 as "Our State shall take measures to meet the housing need within the framework of a plan to observe the characteristics and environmental condition of the cities".

The Mass Housing Law (1984) passed to this end is a framework law defining the fundamental principles, which give direction to the solution of the housing problem in Turkey, particularly on the subjects of organization and funding. The aim of the law is the provision of public support necessary to meet the housing requirements of our country and fulfilling of necessary service at the hand of an administration organized to this end.

The Mass Housing Law (Law No. 2985) also defines the tasks of the Housing Development Administration of the Republic of Turkey (TOKI).

TOKI, which is one of the official institutions of Turkey in terms of dealing with housing and settlement issues, has acquired essential knowledge and experience on developing different finance models regarding housing production throughout its 35 year-activity period.

Türkiye'de sosyal konut sunumu öncelikli bir konudur. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye nüfusu, 2018 yılı sonu itibariyle 82 milyon 3 bin 882 kişidir. Demografik veriler nüfusun son bir yılda 1 milyon 193 bin 357 kişi arttığını, nüfusun değişim profilinin "azalan hızlı artış eğilimi"ne sahip olduğunu göstermektedir.

Nüfus göstergelerindeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86,9 milyon kişi olacağı öngörülmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim kentleşme oranıdır.

Ülkemizde kentleşme oranı yükselirken hanehalkı büyüklüğü azalma eğilimindedir. 1960 yılında 5,68 olan hanehalkı büyüklüğü, 2011 yılında 3,8'e, 2012 yılında 3,7'ye inmiş ve azalma eğilimini 2017 yılında da devam ettirerek 3,4'e düşmüştür. (TÜİK, İstatistiklerle Aile,2018)

TÜİK verilerine göre ülkemizde halen 2,5 milyon yoksul hane bulunmaktadır. Halen, dar gelirlilerin ve dezavantajlı grupların konuta erişimi konusu önceliğini korumaktadır.

Konutun bir insan hakkı olduğu, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile kabul edilmiştir. Bu hak, T.C. Anayasası'nın 56. maddesinde "herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu" ifadesi ile belirlenmiş ve 57. maddesinde de "Devletimizin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağı" şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Bu doğrultuda çıkarılan Toplu Konut Kanunu (1984), Türkiye'de konut sorununun çözümüne yön veren temel ilkeleri tanımlayan, özellikle organizasyon ve finansman konularına yönelik bir çerçeve kanundur. Kanun ile amaçlanan; ülkemizin konut gereksiniminin karşılanması için gereken kamusal desteğin sağlanması ve gerekli olan hizmetin bu amaç için örgütlenmiş bir idare eliyle yerine getirilmesidir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) görevlerini de tariflemektedir.

Türkiye'de konut ve yerleşim konularıyla ilgilenen resmi kuruluşlardan olan TOKİ, 35 yılı aşan faaliyet dönemi boyunca konut üretimine dair farklı finansman modellerinin geliştirilmesine yönelik önemli bilgi ve deneyim kazanmıştır.

For its mass housing projects produced on its own lands, TOKI has the target group of low and middle-income families who cannot own housing under current market conditions.

The Administration has been effective in developing housing technology and housing finance in Turkey between 1984 and 2002, total of 43 thousand 145 houses were produced and credit support was provided for 940 thousand houses within 19 years.

In 2001, the Mass Housing Fund was abolished with some other existing funds. With the elimination of the Fund, the articles related to the revenues, expenditures, duties, authorities and responsibilities of the Administration included within the Mass Housing Law have been rearranged and it is provided to create its own financial resources.

The principal revenues of the Administration consist of revenues from the sales and rents of houses, work places and land, repayments, budgetary allowance and the fees of departure to foreign countries and the share of services to be taken from the relevant institutions and organizations between 3-10% of the construction cost for the construction works on behalf of public institutions.

Mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde üretilen toplu konut projelerinde TOKİ'nin hedef kitlesi, mevcut piyasa koşulları çerçevesinde konut sahibi olamayan dar ve orta gelir grubu ailelerdir.

İdare, 1984 ile 2002 yılları arasında konut teknolojisi ve konut finansmanının geliştirilmesinde etkili olmuştur. 43 bin 145 konut üretilmiş olup 19 yıl içerisinde 940 bin konuta kredi desteği sağlanmıştır.

2001 yılında Toplu Konut Fonu, diğer mevcut bazı fonlarla birlikte kaldırılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun kaldırılmasıyla Toplu Konut Kanunu'nda İdarenin gelirleri, harcamaları, görevleri, yetki ve sorumlulukları ile ilgili maddeler yeniden düzenlenmiş, kendi kaynaklarını kendisinin oluşturması sağlanmıştır.

İdarenin başlıca gelirleri; konut, işyeri, arsa satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve yurt dışı çıkış harçlarından, kamu kurumları adına yapılan inşaatlar için inşaat bedelinin %3-10'u arasında ilgili kurum ve kuruluştan alınacak hizmet payı tutarından oluşmaktadır. 2001 yılında T. Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri Ziraatbankası ve Halkbank'a aktarılmıştır. Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri dışındaki aktifi ve gayrimenkulleri TOKİ'ye devredilmiştir.

Kocaeli / Kandıra

In 2001, Emlak Bank's banking operations were transferred to Ziraatbank and Halkbank. Emlak Bank's assets and real estate assets other than banking activities were transferred to TOKI.

Kasım 2002'den sonra, T.C. Hükümeti, Hükümet Programına paralel ve ülkenin sosyal, ekonomik ve idari sorunlarının çözülmesi amacıyla bir Acil Eylem Planı hazırlamıştır.

After November 2002, The Government of the Republic of Turkey has issued an Emergency Action Plan, which was planned to solve the social, economic and administrative problems of the country in parallel with the Government Program.

"The Emergency Action Plan for Housing and Urban Development" was passed on January 1, 2003, setting a five-year goal of 250,000 housing units to be built through renovation, transformation and production of quality housing, by the end of 2007.

TOKI aimed to reach the target of starting the constructions of 500 thousand housing units (in cumulative) together with their social facilities by the end of 2011 and this target was reached in the first half of 2011.

TOKI has been affected by various legal regulations in time: In 2001, Emlak Bank's assets and real estate unrelated to its banking operations were all transferred to TOKI and within the framework of "the housing production and planned urbanization" objective included in the Emergency Action Plan of the Government, the tasks and liabilities of the National Land Office were transferred to TOKI. Upon this transfer, totally 64.5 million m² land was passed into the ownership of TOKI on December 2004.

Within TOKI's tasks and duties, various legal arrangements carried out since 2003 and created an important opening with regulations in public administration and for the first time in Turkey's history such a large diameter in a "planned urbanization and housing attack" was launched.

In this context;

- *With the closure of Emlak Bank, all the activities other than banking;*
- *All duties of The Undersecretariat of Housing after its being closed down,*
- *The duties of Immigrant Houses Coordination Office Ahıska Turks Settlement Coordination Office,*
- *All duties and responsibilities of National Land Office, upon its being closed down,*
- *The duties of the abolished Ministry of Public Works and Settlements (Ministry of Environment and Urbanization)-Department of Dwelling Afairs,*
- *The ongoing duties of the Prime Ministry Project Implementation Unit, after its being closed down;*

have been assigned to TOKI.

With these legal arrangements; the duties and powers of TOKI have been increased. At the same time, by reducing bureaucracy, workflow has been accelerated, a more effective structure for problem solving and production has been formed. With the amendments made to the Turkish Constitution in July 2018, the "Presidential Governmental System"

"Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı", 1 Ocak 2003'te kabul edilmiş, bu planla 2007 yılının sonuna kadar yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi şeklinde toplam 250 bin konut yapılması yönünde beş yıllık bir hedef belirlenmiştir.

TOKİ, 2011 yılının sonuna kadar sosyal donatılarıyla birlikte 500 bin konutun (kümülatif olarak) yapımına başlama hedefine ulaşmayı amaçlamış ve bu hedefe 2011 yılının ilk yarısında ulaşılmıştır.

TOKİ, 2001 yılında T.Emlak Bankası'nın bankacılık işlemleriyle ilgisiz aktifi ve emlakının tamamının İdareye devredilmesi, Hükümetin Acil Eylem Planı'nda yer alan "konut üretimi ve planlı kentleşme" amacı çerçevesinde Arsa Ofisi'nin görev ve sorumluluklarının TOKİ'ye devredilmesi ve bu devir üzerine 64,5 milyon m² arsanın Aralık 2004'te TOKİ mülkiyetine geçmesi gibi çeşitli düzenlemelerden etkilenmiştir.

TOKİ'nin görev ve faaliyet alanı dahilinde, 2003 yılından itibaren gerçekleştirilen muhtelif yasal düzenlemeler ve kamu yönetimindeki düzenlemeler ile önemli bir açılım yaratılmış, Türkiye tarihinde ilk kez bu kadar büyük çapta bir "planlı kentleşme ve konut atağı" başlatılmıştır.

Bu kapsamda;

- T. Emlak Bankası'nın kapatılmasıyla bankacılık dışındaki tüm faaliyetleri;
- Konut Müsteşarlığı'nın kapatılmasının ardından tüm görevleri;
- Göçmen Konutları Koordinatörlüğü ve Ahıska Türkleri İskân Koordinatörlüğü'nün görevleri;
- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılmasını takiben tüm görev ve sorumlulukları;
- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Mesken İşleri Daire Başkanlığı'nın görevleri ile,
- Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nin kaldırılmasıyla devam eden görevleri;

TOKİ'ye devredilmiştir.

Bu yasal düzenlemelerle; konut üretimi konusunda TOKİ'nin görev ve yetkileri artırılmıştır. Aynı zamanda bürokrasi azaltılarak, iş akışı hızlandırılmış, problem çözme ve üretime yönelik daha etkin bir yapı oluşturulmuştur. Temmuz 2018'de T.C. Anayasasında yapılan değişikliklerle "Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi"ne geçilmiş, bu çerçevede yapılan muhtelif

Mardin / Merkez

has been adopted in Turkey. Continuing its activities as a subsidiary of the Prime Ministry, TOKI is attached to the Ministry of Environment and Urbanization. (Pursuant to Decree Law No. 703 of 9 July 2018)

yasal düzenlemeler dahilinde, daha önce T.C. Başbakanlığa bağlı bir kuruluş olarak faaliyetlerini sürdüren TOKİ, 9 Temmuz 2018 tarih ve 703 sayılı KHK uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

As of September 2019, the number of housing units in which TOKI started the production process in 3,724 construction sites in 81 provinces reached 847,954 and the number of social facilities reached 14,782.

Eylül 2019 başı itibariyle; TOKİ'nin 81 ilde, toplam 3.724 şantiyede üretim sürecini başlattığı konut sayısı 847.954, sosyal donatı sayısı da 14.782 rakamına ulaşmıştır.

HOUSING PROGRAMS

KONUT SUNUM PROGRAMLARI

TOKI produces mass housing projects in order to solve the housing problem of the low and middle income groups that cannot own housing under the current market conditions in line with the production area and activity targets defined by the Mass Housing Law and the Government Programs. With the housing projects of TOKI, the sales prices and re-payment conditions that are appropriate to the income and saving patterns of the target groups that cannot be reached by the applications of the private sector are presented.

The beneficiaries of the social type housing projects built on TOKI's own lands make their down payments at the beginning of the construction period and continue the monthly payments according to the single indexed and long term repayment plans formed by the Administration.

For projects targeting low and middle income groups, the index is the public sector wage index. (The six-month index is determined by the Administration in accordance with the information obtained from the Ministry of Treasury and Finance.) Monthly installments for the low income groups are increased due to the lowest of the public sector wage index, domestic producers' price index or consumers' price index (inflation indices announced by TURKSTAT) (twice a year) (i.e; variable single-indexed credit system).

The repayment terms of TOKI are determined as 8 - 20 years, depending on the financial means of the target groups.

TOKİ, Toplu Konut Kanunu ile tariflenen görev alanı ve Hükümet Programları ile belirlenen üretim ve faaliyet hedefleri doğrultusunda esas olarak piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelir gruplarının barınma sorununu çözmek için projeler üretmektedir. TOKİ projeleri ile piyasada özel sektörün uygulamalarıyla ulaşılamayan hedef kitlelerin gelir ve tasarruf kalıplarına uygun satış fiyatı ve ödeme koşulları sunulmaktadır.

TOKİ'nin kendi mülkiyetindeki arsaları üzerinde inşa edilen sosyal nitelikli konut projelerinden yararlananlar, peşinat ödemelerini ihale sonrası inşaatların başlangıcında yapmakta ve devamında İdarenin belirlediği tek endeksli ve uzun vadeli geri ödeme planlarına göre aylık ödemelere devam etmektedirler.

Dar ve orta gelir gruplarına yönelik projelerde endeks, memur maaş endeksidir. (Altı aylık endeks, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan alınan bilgiler doğrultusunda İdare tarafından belirlenmektedir.) Dar gelir gruplarına yönelik projeler için aylık taksitler, memur maaş artış endeksi, yurt içi üretici fiyat endeksi veya tüketici fiyat endeksinden (TÜİK tarafından açıklanan enflasyon endeksleri) en düşük olanı uygulanmak suretiyle (yılda iki kez) artırılmaktadır (değişken tek endeksli kredi sistemi).

TOKİ'nin geri ödeme vadeleri, hedef grupların mali imkânlarına bağlı olarak ortalama 8-20 yıl olarak belirlenmiştir.

PROPORTIONAL DISTRIBUTION OF HOUSING PRODUCTION OF TOKİ
KONUT ÜRETİMİ ORANSAL DAĞILIMI TOKİ

Implementations of the poor groups' projects are executed under the coordination of TOKI and the Ministry of Family, Labor and Social Services while TOKI only undertakes construction of the houses in those projects.

Applications and all the following procedures are realized by the concerned social solidarity foundations. These projects seek the condition that the applicant him/herself, his/her spouse and the children under his/her custody have no real estate registered in his/her name with the land registry office. It is necessary that the applicants are not subject to the Social Security Organization. (In housing sales toward the poor groups, there is a condition of residence for the purchaser or his/her family until pay-off of the debt for the contracted house.)

The applications, sales, repayment terms (debiting) and identifying beneficiaries related to the poor group houses are determined by the relevant General Directorate. These houses are delivered to poor citizens also by the relevant General Directorate.

With regard to the applications for low-income group houses, it is also expected that the net monthly household income is 5.500 TL. at most. (Income limit for Istanbul has been determined as 6.000 TL. at most)

The Administration realizes projects using "pre- demand collection method" in order to prevent idleness of investments to be made in projects toward settlements with a population below 40.000. Pre- demand collection method is organized by the Governorships, District Governorships or Municipalities. In case there is sufficient application to the project, housing production is put into practice.

Yoksul grubu konut projeleri, TOKİ ile Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nın iş birliğinde yürütülmekte, TOKİ bu projelerde sadece konutların yapım işini üstlenmektedir.

Başvurular ve sonrasındaki tüm işlemler, ilgili sosyal yardımlaşma vakıfları tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu projelerde, başvuru sahiplerinin kendisi, eşi ve velayetindeki çocuklarına ait tapuda kayıtlı gayrimenkulünün bulunmaması şartı aranmaktadır. Başvuranların Sosyal Güvenlik Kurumu'na tabi olmaması gerekmektedir. (Yoksul gruplara yönelik konut satışlarında, sözleşme imzalanan konut için borç bitene kadar alıcının veya ailesi için ikamet koşulu mevcuttur.)

Yoksul gruplara yönelik üretilen söz konusu konutlara ilişkin başvurular, satış ve geri ödeme şartları (borçlandırma) ve hak sahiplerinin belirlenmesi, ilgili Genel Müdürlük tarafından yapılmakta ve konutlar yoksul vatandaşlarımıza dağıtılmaktadır.

Dar gelir grubu konutlarının başvurularında, ayrıca, başvuru sahiplerinin aylık hane halkı gelirinin net olarak en fazla 5.500 TL. olması beklenmektedir. (Gelir sınırı İstanbul için en fazla 6.000 TL. olarak tespit edilmiştir.)

İdare, nüfusu 40 binin altında olan yerleşim birimlerine yönelik projelerde, yapılacak yatırımın atıl duruma düşmemesi amacıyla "ön talep toplama yöntemi" ile projeler gerçekleştirmektedir. Ön talep toplama süreci valilikler, kaymakamlıklar veya belediyeler tarafından organize edilmektedir. Projeye yeterli başvuru olması durumunda, konut üretimine geçirilmektedir.

Düzce / Camikebir

The current demand for housing produced by TOKI largely outpacks supply. Every citizen who does not own a house has the right to apply for social housing. In case the demand exceeds the number of housing provided, rights holders are identified by a draw in the presence of a notary.

TOKİ tarafından üretimi gerçekleştirilen konutlara olan mevcut talep, arzı büyük oranda geride bırakmaktadır. Ev sahibi olmayan her vatandaşın sosyal konut başvurusu hakkı mevcuttur. Talebin arz edilen konut sayısını geçmesi durumunda, noter huzurunda çekilişle hak sahipleri belirlenmektedir.

Since the property right is owned by TOKI until the debt is over, the repayments of the projects are under guarantee. That is, TOKI is acting as a 'guarantor' for the repayments of the project. TOKI finalizes the construction of housing units within 2 years.

Borç bitene kadar satılan konutların mülkiyet hakkı TOKİ'ye aittir ve bu şekilde projelerin geri ödemeleri garanti altındadır. Dolayısıyla, TOKİ proje geri ödemelerinin "garantör"ü durumundadır. TOKİ, yaklaşık 2 yıl içerisinde konutların inşaatını tamamlamaktadır.

The fact that the title deeds are not issued until full repayment of the debts minimizes the default of payment of installments. Indeed, the rate of non-payment is near to zero in the sales practices realized by the Administration. The rate of termination of the sales contracts/rate of taking back of the houses are also low. (approximately 1/2.000 houses).

TOKI's accounts are with public banks in accordance with the General Communiqué of Public Treasury. The reimbursements for the sales realized and loans made available by TOKI are pursued and collected over public banks (Ziraat Bank and HalkBank) in the name of TOKI. The collections accumulating in Banks are transferred to the accounts of the Administration within the framework of the protocols with the banks.

In TOKI projects, the houses are offered for sale at a certain stage after the tender.

Sales prices of the units are set by TOKI, by taking into consideration the cost of construction, social facilities, cost of infrastructure, cost of consultancy services and cost of land. Sales prices are determined without a profit purpose, in view of the saving patterns and monthly affordability of the target groups.

Tapuların, borçların tamamının geri ödenmesine kadar verilmemesi, taksit ödemelerinde temerrüdü asgariye indirmektedir. Geri ödeyememe oranı, İdare tarafından gerçekleştirilen satış uygulamalarında sıfıra yakındır. Satış sözleşmelerinin fesih(sonlandırma) oranı/ evlerin geri alınması oranı da düşüktür. (yaklaşık 1/2.000 konut)

TOKİ'nin banka hesapları, Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği gereği kamu bankalarında bulunmaktadır. TOKİ'nin gerçekleştirdiği satışların ve kullandırdığı kredilerin geri dönüşleri TOKİ adına kamu bankaları (Ziraat Bankası ve Halk Bankası) tarafından takip ve tahsil edilmektedir. Bankalarda biriken tahsilatlar, bankalarla yapılan protokoller çerçevesinde İdarenin hesaplarına aktarılır.

TOKİ projelerinde konutlar, ihale sonrası belli bir aşamaya gelindiğinde satışa sunulmaktadır.

Konutların satış fiyatları İdare tarafından yapım maliyeti, sosyal donatı, altyapı maliyeti, müşavirlik hizmetleri ve arsa maliyeti dikkate alınarak belirlenmektedir. Satış fiyatları, kâr amacı güdülmeden, hedef grupların tasarruf kalıpları ve aylık ödeme güçlerine göre belirlenmektedir.

Construction cost is the sum of building, mechanical, electrical, substructure, and land-scape and ground Improvement etc. costs.

Land prices are not included in the sales prices within the TOKI's social type housing program for the poor citizens.

The fundamental conditions of sale of the social housing projects of TOKİ are as follows:

İnşaat maliyeti; yapı maliyeti, mekanik, elektrik, altyapı, çevre düzenlemesi, zemin iyileştirme vb. maliyetlerin toplamıdır.

TOKİ'nin konut programı içinde yoksul vatandaşlarımıza yönelik üretimi yapılan konutların satış fiyatlarına arsa maliyeti dâhil edilmemektedir.

TOKİ'nin sosyal konut projelerinin satışındaki temel koşullar şu şekildedir:

Gaziantep / Kuzeyşehir

For low-income group and poor houses (The 20%-40% income group without any means to purchase housing under the current market conditions; having a maximum net income of 5.500 TL., or a maximum net income of 6.000 TL. in Istanbul as the monthly household income)

- *For the low income groups; houses with an area of 65 - 87 m2, with installments starting from delivery of the house with a down-payment of 12% and a maturity of 15 years,*
- *For the low and middle income groups; housing units with area of 87–146 m2, 10% to 25% of the price in advance are offered to our citizens in need with a maturity of 8-10 years.*

In TOKI's social housing projects, disadvantaged groups (disabled, martyrs and disabled people, retirees) are given priority in certain ratios.

In housing sales realized by lottery:

- *Martyr families, War and Duty Invalids and Widows and Orphans are offered quota of 10% of the number of dwellings,*
- *Citizens with disabilities of at least 40% are offered quota of 5% of the number of dwellings,*
- *Additionally, retired citizens are offered quota of 25% of the total number of dwellings.*

Alt gelir grubu ve yoksul konutları için (piyasa koşullarında konut sahibi olması mümkün olmayan en alt %20-%40'lık gelir dilimi; aylık hane halkı geliri olarak, en fazla net 5.500 TL. gelire, İstanbul ilinde ise en fazla net 6.000 TL gelire sahip olmak)

- Alt gelir grubu için; 65 - 87 m² konutlar, %12 peşinat ve konut teslimi ile başlayan taksitlerle 15 yıl vadeli olarak,
- Dar ve orta gelir grubu için: 87 - 146 m² konutlar, konut bedelinin %10 ile %25'lik kısmı peşin, 8 - 10 yıl vadeli olarak ihtiyaç sahibi vatandaşlarımıza sunulmaktadır.

TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinde dezavantajlı gruplara (engelliler, şehit ve maluller, emekliler) belirli oranlarda öncelik tanınmaktır.

Kuralı olarak gerçekleştirilen satışlarda:

- Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri konut sayısının %10'u kadar,
- "En Az %40 Engelli Vatandaşlara" konut sayısının %5'i kadar,
- Emekli Vatandaşlara konut sayısının %25'i kadar, kontenjan ayrılmaktadır.

In accordance with the Law no. 7179 of 25/06/2019; in scope of the rights granted to the ones performing their active military service as soldiers, the opportunity to benefit from the housing constructed by TOKI has been provided for those who do not have registered housing.

Because the problem of slums and shanty settlements cannot be solved through the efforts of the local governments only, since 2003 TOKI has been following a comprehensive policy toward supporting modern urbanization in cooperation with local administrations, with the support of the central government.

Within the scope of the Law No.5162 that underlines "the prevention of shanty settlements in our cities in cooperation with local authorities and the transformation of the existing shanty settlements" in the Emergency Action Plan of the program of the 58th. Turkish Government and the regulations adapted in 12.05.2004, TOKI has been assigned to be in service in the urban renewal projects and has been carrying out its projects in this sense.

TOKI's practices constitute a model for local governments and other actors of the housing sector. TOKI not only transforms slums, extremely intensive shanty

25.06.2019 tarih ve 7179 sayılı Kanun uyarınca; muvazzaflık hizmetini erbaş ve er olarak yapanlara sağlanan haklar kapsamında, üzerinde kayıtlı konutu olmayanlar için TOKİ tarafından yapılan konutlardan öncelikli yararlanabilme imkanı getirilmiştir.

Gecekondu ve kaçak yapılaşma sorununun sadece yerel yönetimlerin gayretleriyle çözülememesi sebebiyle 2003'ten bu yana, TOKİ merkezi hükümetin desteği ve yerel idarelerle iş birliği halinde modern kentleşmeyi desteklemeye yönelik olarak kapsamlı bir politika izlemiştir.

TOKİ, 58'inci Hükümet Programı'nın "Acil Eylem Planı'nın, Sosyal Politikalar" başlığı altında yer alan "yerel yönetimlerle iş birliği sağlanarak kentlerimizdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesine dikkat çeken 44'üncü Maddesi ile başlatılan ve 12 Mayıs 2004 tarihte yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun çerçevesinde, modern kentleşmeyi desteklemeye yönelik olarak kapsamlı bir politikayı sürdürmektedir.

TOKİ'nin uygulamaları, yerel yönetimler ve konut sektörünün diğer aktörleri için de bir model oluşturmaktadır. TOKİ bir yandan gecekondu ve aşırı yoğunluklu kaçak yapı

settlements, areas with a high risk of natural disasters (earthquake, flood, landslide etc.) and historical urban areas as well as urban areas whose economic lifetime is over but also tries to prevent formation of new slum areas with the houses it produced for narrow-income groups.

Renewal projects and not only produce renovated housing areas; but also provide major recreation areas, city parks, city quarters, trade centers for the city.

In this context, major urban transformation projects have been implemented in other cities and districts, particularly in cities with intense population such as Ankara, Istanbul, Izmir, Bursa, Denizli, Uşak, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon. By June 2019, within the scope of the major urban renewal program which has been started jointly with the municipalities, 158 projects are actively in progress. 146.804 housing units' constructions have been given start under the title of slum transformation/ urban renewal works. Additionally, 83.171 houses' constructions have been completed.

With this program, areas are developed by the Administration where slum clearance is made/to be made by the local managements, and project-based solution suggestions and implementations are implemented after acquisition by the concerned municipality of

alanlarını, doğal afet (deprem, sel, heyelan vb.) riski yüksek alanlar ile tarihi kentsel alanları ve ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanları dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli kesimler için ürettiği konutlarla yeni gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalışmaktadır.

Bununla birlikte yenileme projeleri ile sadece yenilenmiş konut alanları üretilmemekte; büyük rekreasyon alanları, kent parkları, kent meydanları, ticaret merkezleri de kente kazandırılmaktadır.

Bu kapsamda özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Denizli, Uşak, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon gibi nüfusun yoğun olduğu kentler başta olmak üzere diğer kent ve ilçelerimizde büyük çaplı kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konmuştur. Haziran 2019 itibariyle yerel yönetimlerle ortak başlatılan büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında 158 adet proje belediyelerle iş birliğinde fiili olarak sürdürülmekte olup 146.804 konutluk kentsel dönüşüm projesinin inşaatı başlatılmıştır. 83.171 adet konutun üretimi tamamlanmıştır.

Bu program ile İdarece yerel yönetimler tarafından gecekondu tasfiyesi yapılmış/ yapılacak alanlar geliştirilmekte, ilgili kanunlar kapsamında yerel yönetimlerle iş birliği içerisinde alanın mülkiyetinin ilgili belediye tarafından temini sonrası

the proprietorship of the area vatandaşların da katılımı ile in cooperation with the local governments within the scope of relevant laws. Because Urban Renewal Projects require comprehensive study as they include direct participation of the public.

In these projects, it is the main target to rehabilitate the slum, shanty settlement

vatandaşların da katılımı ile proje bazlı çözüm önerileri ve uygulamalar yürütülmektedir. Zira Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri bire bir vatandaş ile görüşmelerden dolayı detaylı çalışma ve emek gerektirmektedir.

Bu projelerde, uygulama alanında mülk sahibi vatandaşlar ile diğer kentlilerin

and bedraggled regions of the city by way of most efficient use of the public resources while simultaneously trying to keep the satisfaction of the proprietor citizens and other city dwellers at a maximum. In the projects, as in our traditional city culture, spatial settlement texture is created by fusing different segments of society and supporting social integration and responding to the needs of all users of the city. Another important issue is the fact that the projects have horizontal design/construction; not vertical.

However, different income groups can meet in the same neighborhood; attention is paid to the design of social living spaces where neighborhood residents, tradesmen are intertwined and the concept of neighborhood culture is at the forefront

Additionally, prioritizing local architectural acceptance and details in all projects; The culture and values, social habits, lifestyles and climatic characteristics of these regions are also reflected in the architecture of different cities and regions.

TOKI houses use the "tunnel form-work" system with higher building safety which is also earthquake resistant providing smooth geometric spaces and allowing fast and high-quality production, while schools,

memnuniyetleri üst seviyelerde tutulmaya çalışılırken, kamu kaynaklarının en etkin şekilde kullanılması yoluyla, kentin gecekondu, kaçak yapılaşmış ve köhnemiş bölgelerini de rehabilite etmek ana hedeftir. Projelerde geleneksel şehir kültürümüzde olduğu gibi toplumun farklı kesimlerini kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi destekleyen ve şehrin bütün kullanıcılarının geniş yelpazedeki ihtiyaçlarına cevap veren mekânsal yerleşim dokusu oluşturulmaktadır. Projelerde dikey değil yatay bir yapılaşma olması da diğer önemli bir husus olarak ele alınmaktadır.

Bununla birlikte farklı gelir gruplarının aynı semtte buluşabildiği; semt sakinleri ile esnafın iç içe olduğu, "mahalle kültürü" kavramının öne çıktığı sosyal yaşam alanlarının tasarlanmasına özen gösterilmektedir.

Ayrıca, tüm projelerde yerel mimari kabul ve detaylarına öncelik verilerek; farklı şehirlerin, bölgelerin mimarisine, o bölgelerin kültür ve değerleri, toplumsal alışkanlıkları, yaşam biçimleri ve iklimsel özellikleri de yansıtılmaktadır.

TOKİ konutlarında yapı güvenliği daha fazla olan, depreme dayanıklı, düzgün geometrili mekânlar sağlayan, aynı zamanda hızlı ve kaliteli üretim imkânı veren "tünel kalıp" sistemi kullanılmakta, okul, ticaret merkezi,

trade centers, hospitals, mosque, police station, dormitories, stadiums etc. buildings apply conventional formwork systems. Besides, the light steel building systems are preferred in buildings such as village house, village clinic, which are small in number.
TOKI pioneers the efforts of the government to construct houses, substructure and public utilities in regions damaged by

hastane, cami, karakol, yurt stadyum vb. yapılarda ise konvansiyonel kalıp sistemleri kullanılmaktadır. Ayrıca, az sayıda olmak üzere hafif çelik yapı sistemleri de köy evi, sağlık ocağı gibi binalarda tercih edilmektedir. TOKİ, hükümetin doğal afetlerden zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmalarında öncü bir rol almaktadır.

Batman / Hasankeyf

natural disasters. The activities of the administration in the field of disaster management and restructuring started with Erzincan Earthquake in 1992. The Administration received the United Nation's "HABITAT Scroll of HONOR" in 1994 for having provided housing credits to hundreds of thousands of low and medium income families and for having implemented the Erzincan Earthquake Reconstruction Project successfully.

After VAN Earthquake, one of the major earthquakes recently realized in Anatolia, 15.000 houses and their social facilities have been completed within a year in Van by the Administration in coordination with the Disaster and Emergency Management Authority (AFAD) actively participating in restructuring of the city, and 18 thousand houses were constructed for the beneficiaries. Furthermore, all kinds of support were provided to those willing to build their own house, barn, work place (Houses are produced for disaster regions within the scope of the disaster regions in line with the demand by AFAD. All houses under construction by TOKI are purchased by AFAD.)

With the "Law on Transformation of Places under Disaster Risk" numbered 6306 that took effect for the purpose of demolition of unpermitted/risky buildings with inadequate

İdare'nin afet yönetimi ve yeniden yapılandırma alanındaki faaliyetleri 1992'de Erzincan Depremi ile başlamıştır. İdare, 1994 yılında yüz binlerce düşük ve orta gelirli aileye konut kredisi vermesi ve "Erzincan Yeniden İnşa Projesi"ni başarıyla uygulaması sebebiyle, Birleşmiş Milletlerin "HABITAT Onur Belgesi"ni almıştır.

Yakın tarihimizde Anadolu'da gerçekleşen en büyük depremlerden bir olan Van Depremi'nin ardından şehrin yeniden yapılandırılmasında aktif görev alan İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) ile koordineli olarak Van'da bir yıl içinde 15 bin civarında konut ve sosyal donatıları tamamlamış olup, hak sahipleri için ise yaklaşık 18 bin konut inşa edilmiştir. Bunun yanı sıra evini, ahırını, iş yerini kendi yapmak isteyenlere de her türlü destek sağlanmıştır (Afet projeleri kapsamında, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının talebi doğrultusunda, afet bölgeleri kapsamında konutlar üretilmektedir. TOKİ tarafından inşaatları sürdürülen tüm konutlar AFAD tarafından satın alınmaktadır.)

Ülkemizde depreme dayanıklı tasarımın, malzeme dayanımının ve inşaat yapımının yetersiz olduğu izinsiz/riskli binaların yıkılması ve eski binaların yenilenmesi amacıyla yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet

earthquake-resistant design, material resistance and construction and of restoration of old buildings, urban transformation works spread throughout Turkey and TOKI's duties reached a significant position with entities responsible at implementation level. On legalization of the relevant legislation, comprehensive urban transformation projects were started throughout Turkey with a new era in urban transformation.

TOKI also creates innovative financial models in order to implement government decisions regarding existing housing and settlement

Riski Altındaki Yerlerin Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile Türkiye genelindeki kentsel dönüşüm çalışmaları yaygınlaşarak uygulama düzeyinde sorumlu kurumlarla birlikte TOKİ'nin de görevleri önemli bir konuma gelmiştir. İlgili mevzuatın yasalaştırılmasıyla kentsel dönüşümde yeni bir dönemle birlikte Türkiye çapında kapsamlı kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır.

TOKİ, mevcut konut ve yerleşim politikalarına dair hükümet kararlarını uygulamak için yenilikçi finansal modeller de

policies. The most important model is a financial model which is named as the "income (revenue) sharing model" which provides housings to high income groups, in order to establish a fund for housing projects of low and middle income groups. This model is based on housing production on TOKI owned lands in provinces like İstanbul and Ankara, in collaboration with the private sector and on sharing the sales income with the private partner. (This is a build-sell model and this concept is based on income - not housing.) TOKI developed this model to close the gap between its short-term investment expenses and its long-term receivables.

The other activities are mainly the "agricultural village projects", "migrant dwellings", "restoration of buildings of historical-cultural importance", " housing loans for martry families and victims of war".

In accordance with the Law on Preservation of Cultural and Natural Assets numbered 2863, TOKI grants loans for maintenance, repair and restoration of the registered immovable cultural assets requiring protection owned by real persons and legal entities subject to private law, and an amount of 88.524.054,68 TL. loan has been allocated to a total of 814 projects as of 2019 September. Additionally, restoration of 656 historic buildings is finalized.

geliştirmektedir. En önemli model, "gelir (hasılat) paylaşım modeli" adındaki yüksek gelir gruplarına yönelik konut sunumunu içeren finansman modelidir. TOKİ bu yöntemle alt ve orta gelir gruplarının konut projeleri için fon oluşturmaktadır. Bu model, TOKİ'nin İstanbul, Ankara gibi büyük kentlerde mülkiyetinde olan arsalar üzerinde özel sektörle iş birliği halinde konut üretimine ve satış gelirlerinin özel ortakla paylaşımına dayalıdır. (Bu bir gelir paylaşımı modeli olup, bu konsept konuta değil gelire dayalıdır.) TOKİ bu modelini kısa vadeli yatırım giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak üzere geliştirmiştir.

Diğer faaliyetler esas itibariyle "tarımköy projeleri", "göçmen konutları", "taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonuna destek veren krediler", şehit aileleri ve harp malullerine konut kredileri" şeklindedir.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakımı, onarımı ve restorasyonu için TOKİ tarafından kredi verilmekte, 2019 Eylül itibariyle toplam 814 projeye 88.524.054,68 TL. kredi tahsis edilmiştir. 656 eserin de restorasyonu tamamlanmıştır.

Another loan implementation of TOKI is the one for martyr families and terror casualties.

The first implementation of the Interest-Free Housing Loan for Martyr Families, Terror Casualties and Widows and Orphans from the Housing Development Fund has been initiated in 1985 by adding an article to the Law on

TOKİ'nin bir diğer kredi uygulaması şehit aileleri ve terör malullerine yönelik gerçekleştirilen uygulamadır.

Toplu Konut Fonu'ndan Şehit Ailelerine, Terör Malülleri ile Dul ve Yetimlerine açılan Faizsiz Konut Kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında, Polis Vazife ve Selahiyet

Duties and Liabilities of Police, extending 5.000.000TL. interest-free loan from the Housing Development Fund to the families of martyred policemen as of 1.1.1971. The scope of the loan was expanded by addition of an article to the Housing Development Law in 1991, and it has been ensured that all martyr families and terror & duty casualties and widows and orphans of them with salary from the Pension Fund and acquiring a Beneficiary Certificate for Interest-Free Loan also benefit from the same.

Within the scope of this regulation, 1.170.634.635,74 TL. of loan was made available by TOKI to 24.223 martyr relatives as of 2019 September.

TOKI's social (affordable) housing program includes producing all the social facilities within the projects. TOKI also invests a great of effort in infrastructure (roads, water lines, etc.) Landscaping is provided for the projects.

In addition to this, construction experience of the Administration has been actively employed in many social practices such as health, education, security, lodging, sports facilities, care centres for homeless children and dormitories where needed, especially in the recent years within the protocols signed with various ministries, state institutions and organizations.

Kanununa bir madde eklenerek, 01 Ocak 1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000.000-TL. faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanununa bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığından maaşa bağlanan ve Faizsiz Konut Kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör ve vazife malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır.

Bu yönetmelik kapsamında TOKİ tarafından 2019 Eylül ayı itibariyle 24 bin 223 şehit yakınına 1.170.634.635,74 TL. kredi kullandırılmıştır.

TOKİ'nin sosyal (erişilebilir) konut programı, toplu konut projeleri dahilinde sosyal donatılar ile altyapı imalatı ve peyzaj düzenlemesini de içermektedir.

Bununla birlikte İdarenin üretimdeki tecrübesi, özellikle son yıllarda muhtelif bakanlık ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla imzalanan protokoller dahilinde ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim, güvenlik, lojman, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesis uygulamalarında da aktif olarak kullanılmaktadır.

SOSYAL DONATI UYGULAMALARI
SOCIAL FACILITIES

	TOKİ projeleri dahilinde *within TOKİ projects*	Protokoller aracılığıyla *through protocols*	Toplam *Total*
Okul *Schools*	578	505	1.083 (23.876 derslik *classroom*)
Üniversite *Universities*	-	19	19
Spor Salonu *Gym Halls*	529	464	993
Yurt Pansiyon *Dormitories Pensions*	4	185	189 (71.873 kişi kapasiteli/ personal capacity)
Hastane *Hospitals*	-	266	266
Sağlık Ocağı *Health Care Centers*	92	4	96
Ticaret Merkezi *Trade Centers*	984	-	984
Kütüphane *Libraries*	42	-	42
Cami *Mosques*	720	2	722
Kamu Hizmet Binası *Public Authority buildings*	2	226	228
Stadyum *Stadiums*	-	19	19
Millet Bahçesi *Community Gardens*	15	-	15
Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Sanayi Sitelerindeki İşyeri, ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı *Including care houses, Health Centers for the handicapped, Nursing Homes, Phatmacies, Police Stations, Military Service Units, Centers for Education of People, Art Centers, Social centers for the society, business units within trading estates; total number of social facilities*			**14.782**

INTERNATIONAL EXPERIENCE

ULUSLARARASI DENEYİM

Adana / Öğrenci Yurdu *Student Dormitory*

TOKI performs housing and urbanization activities under the existence of data flow with international establishments. After UN HABITAT II Conference (organized by TOKI in Istanbul in 1996), TOKI was accepted as the administration in charge that provides a coordination with all of official and private establishments for its studies being performed in accordance with Habitat decisions.

Constructions abroad are funded through post-disaster donations and humanitarian relieves, and the Administration conducts its activities (through Protocols regarding Construction)

TOKİ, uluslararası kuruluşlarla bilgi alışverişi yaparak konut ve kentleşme faaliyetleri yürütmektedir. BM HABITAT II Konferansı'ndan sonra (TOKİ tarafından İstanbul'da 1996'da organize edilmiştir) TOKİ, HABITAT kararlarına göre yerine getirilen çalışmalarda tüm resmi ve özel kuruluşlar arasında koordinasyon sağlayan görevli idare olarak kabul edilmiştir.

Yurtdışındaki yapım uygulamaları afetler sonrasında toplanan bağışlar ve insani yardımlar vasıtasıyla finanse edilmekte, İdare bu projelerde (resmi görevlendirmeler

as the implementation unit of these projects (in line with official assignments). In this context; there are TOKI implementations in Indonesia, Sri Lanka, Pakistan and Somalia. (1.050 houses in Banda Aceh region of Indonesia for those losing their houses in the earthquake and tsunami that occurred in South Asia, and 500 houses in Sri Lanka for the victims of the same disaster were completed with necessary social facilities and put into service. "Muzafferabad Local Government Management" complex project has been realized in Jammu and Kashmir States after the earthquake to the northeast of Pakistan in

doğrultusunda) uygulama birimi olarak faaliyetlerini (yapıma ilişkin protokoller marifetiyle) gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda; Endonezya'da, Sri Lanka'da, Pakistan'da ve Somali'de TOKİ uygulamaları mevcuttur. (Güney Asya'da meydana gelen deprem ve tsunamide evlerini kaybedenler için Endonezya'nın Banda Aceh bölgesinde bin 50 adet konut ile aynı felakette zarar gören Sri Lanka'da 500 adet konut gerekli sosyal donatılarıyla tamamlanarak hizmete sunulmak üzere hazır hale getirilmiştir. 2005'te Pakistan'ın Kuzey Doğusunda meydana gelen deprem sonrasında Jammu ve Kashmir Eyaletinde

2005, and 2 primary schools, 2 dormitories, 197 houses, 12 management buildings, a mosque, college building, conference and exhibition hall, shopping center, guesthouse and gym were constructed. After the flood disaster that occurred in Pakistan in 2010, construction of 4.620 houses and 37 social facilities have been delivered in 10th month of 2013 having completed their tenders in the first half of 2011. Finally in Somalia, the construction of the 200-bed hospital, 40-class nurse college, and a place of worship for two thousand people on enclosed and open areas has been finalized. TOKI personnel followed

"Muzafferabad Bölge Hükümet Yönetimi" kompleksi projesi gerçekleştirilmiş, 2 ilkokul, 2 yurt, 197 adet konut, 12 adet yönetim binası, cami, kolej binası, konferans ve sergi salonu, alışveriş merkezi, misafirhane ve spor salonu yapılmıştır. 2010 yılında Pakistan'da meydana gelen sel felaketi ardından 4 bin 620 konut ve 37 adet sosyal donatının uygulamaları, 2011 yılının ilk yarısında ihaleleri tamamlanarak 2013'ün onuncu ayında teslim edilmiştir. Son olarak Somali'de konut, 200 yataklı hastane, 40 derslikli hemşire meslek yüksekokulu, kapalı ve açık alanda iki bin kişilik ibadethane tesislerinin yapımı tamamlanmıştır. Bu işin

the implementation process via provisional engagements throughout the work.)

In 2008, TOKİ was awarded the "International Award for Entrepreneurship in Real Estate and Housing Development" sponsored by Expo Italia Real Estate (EIRE).

In 2008, TOKI's Erzincan-Çarşı Quarter Urban Renewal-Slum Transformation Project was selected as a "Good Practice" in the HABITAT Best Practices Award organization.

North Ankara Entrance Urban Renewal Development Project was selected as one of the "Good Practices" for the year 2009 by the international selection committee of the UN-HABITAT Business Awards, China.

Drawing upon its accumulated body of knowledge and experience in the fields of housing and human settlements, TOKI performs studies related to arranging meetings and organizations about its activity subjects and sharing with relevant occupation groups, in national and international level. Two Housing Conventions were arranged by TOKI on April 8- 9, 2006 and on March 3-4, 2011 in İstanbul, with contributions of international participants.

The practices carried out by TOKI throughout the country and the fact that the developed

devamı süresince TOKİ personeli geçici görevlendirmelerle süreci takip etmiştir.)

2008 yılında, TOKİ'ye sponsorluğu İtalya Gayrimenkul Fuarı (EIRE) tarafından yapılan "Uluslararası Emlak ve Konut Geliştirme Girişimcilik Ödülü" verilmiştir.

2008 yılında, TOKİ'nin Erzincan-Çarşı Mahallesi Kentsel Yenileme-Gecekondu Dönüşüm Projesi, HABITAT En İyi Uygulamalar Ödül Organizasyonu'nda "İyi Uygulama" olarak seçilmiştir.

Ankara Kuzey Girişi Kentsel Yenileme Geliştirme Projesi, Çin'deki BM-Habitat İş Ödülleri Uluslararası Seçim Komitesi tarafından 2009 yılı "İyi Uygulamalar"ından birisi olarak seçilmiştir.

Konut ve insan yerleşimleri alanlarındaki bilgi ve deneyiminden yararlanarak, TOKİ, faaliyet konuları hakkında ve ilgili meslek gruplarıyla paylaşım mahiyetinde ulusal ve uluslararası düzeyde toplantı ve organizasyonlar düzenlemek şeklinde çalışmalar gerçekleştirmektedir. TOKİ tarafından 8 - 9 Nisan 2006 ve 3 - 4 Mart 2011 tarihlerinde iki adet Konut Kurultayı, İstanbul'da uluslararası katılımcıların da katılımıyla düzenlenmiştir.

models are monitored curiously in the international platform entail information exchange and cooperation requests by various countries. Negotiations with similar corporations and establishments of 97 countries, particularly regional countries are in progress, and memorandums of "cooperation in the field of mass housing development" are being signed with various countries.

There are increasing requests for benefiting from the technical experience of TOKI in various construction works abroad, and necessary joint efforts are conducted on the matter by the Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Environment and Urbanization and other concerned Ministries.

The awareness of TOKI's low-cost, qualified and accessible housing production experience has been also increased in international level.

"TOKI Model", in the sense of most effective channeling to those in need of globally decreasing public resources, is a "best practice" developed by Turkey.

This model was presented to the participants in the "Side Events section of the UN HABITAT III Conference", held in Ecuador in 2016.

TOKİ'nin ülke genelinde başarıyla sürdürdüğü uygulamaları ve geliştirilen modellerinin uluslararası platformda da ilgiyle izlenir hale gelmesi, muhtelif ülkelerin bilgi aktarımı ve iş birliği yapma taleplerini beraberinde getirmektedir. Özellikle bölge ülkeleri ağırlıklı olmak üzere 97 ülkenin benzer kurum ve kuruluşları ile istişareler devam etmekte, muhtelif ülkelerle de "toplu konut alanında iş birliği amacıyla" mutabakat zabıtları imzalanmaktadır.

Yurtdışındaki muhtelif yapım işlerinde de yine özellikle son yıllarda artarak devam eden TOKİ'nin teknik tecrübesinden istifade edilmesi talepleri mevcuttur ve bu konularda da gereken çalışmalar Dışişleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve diğer ilgili Bakanlıklar ile ortak yürütülmektedir.

TOKİ'nin ülkemizde uygulanan düşük maliyetli, nitelikli ve ulaşılabilir konut üretimi deneyiminin uluslararası platformda da bilinirliği artmış durumdadır.

Dünya genelinde azalan kamusal kaynakların ihtiyaç sahiplerine en etkin şekilde yönlendirilmesi anlamında da "TOKİ modeli" uluslararası düzeyde Türkiye'nin geliştirdiği örnek bir model konumundadır.

Bu model 2016 yılında Ekvator'da gerçekleştirilen "BM HABITAT III Konferansı'nın Yan Etkinlikler bölümü"nde katılımcılara sunulmuştur.

AFFILIATES

İŞTİRAKLER

Sakarya Kocaali / Okul *School*

TOKI, within the framework of the expansion in its activities, and the companies in the portfolio of the entities transferred to the Administration, pursues its activities along with its 6 affiliates.

These affiliates offering service in the fields of project management, real estate marketing, undertaking, management services, real estate evaluation, restoration finance, trade and counseling, consist of;

- *Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,*
- *Vakıf İnşaat Restorasyon ve Tic. A.Ş.,*
- *Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (GEDAŞ),*
- *Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak, Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ),*
- *Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. and,*
- *Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Emlak Konut REIT).*

TOKİ, faaliyetlerindeki genişleme ve İdareye devredilen kurumların portföyündeki şirketler çerçevesinde çalışmalarını 6 iştirak şirketi ile birlikte yürütmektedir.

Proje yönetimi, gayrimenkul pazarlama, taahhüt, yönetim hizmetleri, gayrimenkul değerleme, restorasyon finansmanı, ticaret ve danışmanlığı alanlarında hizmet sunan bu iştirakler;

- Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,
- Vakıf İnşaat Restorasyon ve Tic. A.Ş.,
- Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (GEDAŞ),
- Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak, Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ),
- Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. ve,
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den oluşmaktadır.

ADMINISTRATIVE POSITION

İDARİ YAPI

The Mass Housing Law (Law No. 2985) set TOKI as a public legal entity whereas the said Law also set its duties, incomes, supervision and the fields in which it makes disbursements. (1984)

When the items drawn up as the incomes of the Housing Development Administration (TOKI) by the said Law's 2nd Article are examined within this scope, it is seen that the appropriation allocated by the Budget Laws is also included in the Administration's incomes, but when this Article is assessed as a hole however, the Administration then appears as a "special budgeted" state economic enterprise in terms of its sources of income and the locations in which these resources will be used. TOKI is a non-profit government administration. It has a well-established non-profit business model which avoids many of the common pitfalls of institutionalized bureaucracy.

With the amendments made to the Turkish Constitution in July 2018, the "Presidential Governmental System" has been adopted in Turkey. Continuing its activities as a subsidiary of the Prime Ministry, TOKI is attached to the Ministry of Environment and Urbanization. (Pursuant to Decree Law No. 703 of 9 July 2018)

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kamu tüzel kişiliğe sahip olan Toplu Konut İdaresi'nin aynı Kanun kapsamında görevleri, gelirleri ve denetimi ile harcamalarının hangi alanlarda yapılacağı hususları belirlenmiştir. (1984)

Bu kapsamda, bu Kanunun 2'nci Maddesinde, Toplu Konut İdaresi'nin gelirleri olarak sıralanan kalemler incelendiğinde, Bütçe Kanunları ile tahsis edilen ödeneğin de İdare gelirleri arasında sıralandığı, ancak maddenin bütün halinde değerlendirilmesi halinde, İdarenin gelir kaynakları ve bu kaynakların kullanılacağı yerler itibariyle "özel bütçeli" bir kamu iktisadi kuruluşu olduğu görülmektedir. TOKİ kâr amaçlı olmayan bir devlet kuruluşudur. Kurumsallaşmış bürokrasi yapısından farklı bir yapıya sahiptir ve kar amaçlı olmayan bir iş modeline sahiptir.

Temmuz 2018'de T.C. Anayasasında yapılan değişikliklerle "Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi"ne geçilmiş, bu çerçevede yapılan muhtelif yasal düzenlemeler dahilinde, daha önce T.C. Başbakanlığa bağlı bir kuruluş olarak faaliyetlerini sürdüren TOKİ, 9 Temmuz 2018 tarih ve 703 sayılı KHK uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

FINANCIAL POSITION

MALİ YAPI

TOKI is one of the public organizations with exclusive responsibilities with respect to housing and settlement issues in Turkey due to its mission. In this respect, the Administration is not in a competitive environment.

In virtue of its legal status as a public agency, TOKI has no share capital, it cannot be declared bankrupt and its assets are immune from attachment.

TOKI prepares corporate annual reports (income statements and balance sheets) by finalizing the legal ledgers it keeps "on balance sheet basis".

TOKI takes over lands with and/or without a price from the Treasury, public entities and government agencies and municipalities.

The size of TOKI's land portfolio (square meter area of the land under stock records) amounts to 209.240.318 m², by August 2019. The total size of the real estate under the possession of the Administration along with the area sold by TOKI or area with project implementations thereon is 302.813.028 m².

(The calculation takes as a basis land appraisal, acquisition value and real estate value statement. These data are subject to amendments due to the investment program of the Administration.) All of TOKI's accounts are audited and discharged by the Court of Auditors, in the name of Grand National Assembly of Turkey and these are being discussed in the Grand National Assembly's PEO Commissions. (Due to the Turkish Law No.6085, dated 03/12/2010; the

TOKİ, Türkiye'de konut ve yerleşim konularında önde gelen sorumlu kamu kuruluşlarından biridir. Bu açıdan, İdare herhangi bir rekabet ortamında değildir.

Bir kamu kurumu olması nedeniyle İdare hisse sermayesine sahip değildir, iflasını ilan edemez ve varlıkları haczedilemez.

TOKİ, "bilanço esası"na göre tuttuğu yasal defterlerini kesinleştirmek suretiyle kurumsal formatta yıllık raporlar (gelir tablosu ve bilanço) hazırlamaktadır.

TOKİ'nin arsa portföyüne Hazine'den, kamu kurum ve kuruluşlarından ve belediyelerden bedelli ve/veya bedelsiz olarak arsa ve araziler devir alınmaktadır.

TOKİ Bilgi Yönetim Sistemi'nde yer alan verilere göre hesaplanan ve İdarenin stok kayıtlarında bulunan alanların yüzölçümü Ağustos 2019 itibariyle yaklaşık 209.240.318 m²'dir. İdare tarafından satışı gerçekleştirilen ya da üzerinde proje uygulaması yapılan alanlarla birlikte TOKİ mülkiyetinde bulunan arsaların portföy büyüklüğü yaklaşık 302.813.028 m²'dir.

(Bu hesaplama yapılırken, arsa ekspertizi, edinim değeri ve emlak beyan değerleri esas alınmaktadır. Bu veriler İdarenin yatırım programına bağlı değişikliklere tabidir.) TOKİ'nin kurumsal hesap denetimi ve hesap ibrası, TBMM adına Sayıştay Başkanlığı'nca yapılmakta, TBMM KİT Komisyonlarında görüşülmektedir. (03 Aralık 2010 tarihli 6085 sayılı Kanun ile Yüksek Denetleme Kurulu Sayıştay Başkanlığı'na bağlanmıştır.)

High Auditing Council has been assigned to the Court of Auditors with all of its duties)

The receivables portfolio of the Administration consists of the receivables from the sales of the social welfare housing projects, land sales, Administration's share from the receivables from the Revenue Sharing Projects and the receivables from the housing loans.

Other income, including items such as budget appropriation and levies on Turkish citizens travelling abroad, has reduced as a share of total revenue due to cuts in those items and increases in the housing units sold.

Credit lines are also kept available for TOKI with banks (either public or private) for funding needs that may arise in case of a possible liquidity problem. Borrowing can be made when necessary.

TOKI's expenditure is mainly directed toward developing land plots and constructing housing units.

Due to the financial analysis of TOKI's balance sheet and income statement; depending on the well-administered operational risks together with implementing right strategic financial policies, it is seen that long-term financial predictions are positive and the balance of indebtedness is well- managed.
In line with the development of the regulatory environment, TOKI has options for alternative funding mechanisms, including debt issuance through tailored financial vehicles. In the past, the Administration had contributed to the work for the regulation on the issuance of asset-backed debt securities of Capital Markets Board of Turkey using its expertise drawn from its asset pool.

İdarenin alacak portföyü sosyal konut projelerinin satışlarından kaynaklanan alacaklardan, arsa satışlarından, İdarenin Hasılat Paylaşım Projelerinin alacaklarından ve konut kredilerinin geri dönüşlerinden oluşmaktadır.

Bütçe tahsisatı ve yurt dışına seyahat eden Türk vatandaşlarından alınan harçlar gibi kalemleri de içeren diğer gelirlerin toplam gelirdeki payı, bu kalemlerdeki kesintiler ve satılan konutlardaki artışlar sebebiyle azalmıştır.

Aynı zamanda olası likidite sıkışıklığında doğabilecek kaynak ihtiyacı için TOKİ için bankalarda (kamu ve özel) kredi limitleri açık tutulmaktadır. Gerektiğinde borçlanma yapılabilmektedir.

TOKİ'nin harcamaları esas itibariyle arsa geliştirme ve konut inşaatına yöneliktir.

TOKİ'nin bilanço ve gelir tablosunun mali analizlerinde; iyi yönetilen operasyonel riskler ile stratejik finansman politikalarının sağlıklı yürütülmesine bağlı olarak, uzun vadeli mali öngörülerin kesin bir şekilde olumlu olduğu ve borçlanma dengesinin iyi yönetildiği görülmektedir.

Uygun yasal altyapının geliştirilmesi süreçlerine paralel olarak, TOKİ, özel amaçlı finansman araçlarıyla borç temini de dahil olmak üzere alternatif fonlama mekanizmalarını seçme seçeneğine sahiptir. Geçmişte, İdare, varlık havuzundan kaynaklanan uzmanlığını kullanarak (T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun) varlığa dayalı borçlanma kâğıtlarının ihracına dayalı düzenleme çalışması yapılmasına katkıda bulunmuştur.

EMPLOYMENT STATEMENT

İSTİHDAM DURUMU

There are 627 personnel, including 393 technical, 213 administrative educated, 19 legal advisory staff and 2 health services. The employees are civil servants.

İdarede 393 teknik, 213 idari ile 19 avukat ve 2 sağlık personeli olmak üzere toplam 627 personel çalışmaktadır. Çalışanlar memur vasfına sahiptirler.

R&D POLICY

AR-GE ÇALIŞMALARI

TOKI, in parallel to the implementations it pursues to offer housing in healthy and viable urban environments in our country, maintains its activities to develop fundamental principles to channel housing and urbanization policies. TOKI, striving to support the studies and organizations presenting theoretical and practical approaches on housing and urbanization, heeds research and development (R&D) activities.

TOKİ, ülkemizde sağlıklı ve yaşanabilir kentsel çevrelerde konut sunumuna yönelik sürdürdüğü uygulamalarına paralel olarak, konut ve kentleşme politikalarını yönlendirecek temel prensipleri geliştirmeye dönük faaliyetlerini de sürdürmektedir. Konut ve kentleşme konularında teorik ve pratik yaklaşımların sunulduğu çalışma ve organizasyonlara destek olma gayretinde olan TOKİ, araştırma ve geliştirme (AR-GE) faaliyetlerine önem ve ağırlık vermektedir.

The publications realized within the scope of the primary R&D projects of TOKI can be listed as follows:

TOKİ'nin başlıca AR-GE projeleri kapsamında gerçekleştirilen yayınlar şu şekilde sıralanabilir:

1. *Housing Development Administration Partnered Municipalities Activity Questionnaire 2005 - Database and Evaluation, Veri Araştırma Danışmanlık Eğitim ve Yayıncılık Tic. A.Ş., March 2006.*
2. *Housing Sector in Turkey and Position of Republic of Turkey Prime Ministry Housing Development Administration in Housing Production, Yapı-Endüstri Merkezi, April 2006.*

1. Toplu Konut İdaresi Ortaklık Yapılan Belediyeler Etkinlik Anketi 2005 – Veri Tabanı ve Değerlendirme, Veri Araştırma Danışmanlık Eğitim ve Yayıncılık Tic. A.Ş., Mart 2006.
2. Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin Konut Üretimindeki Yeri, Yapı-Endüstri Merkezi, Nisan 2006.

3. *TOKİ Housing Convention, Istanbul 8-9 April 2006, Convention Book, April 2006.*
4. *Housing Development Administration Client Consultation Process Research Study, Analitik Araştırma-Danışmanlık, September 2006.*
5. *Republic of Turkey, Housing Development Administration, "My House, My City" Primary Schools Photo Contest, Books of Choice Catalogue, May 2007.*
6. *Housing Development Administration Awareness, Reliability and Brand Image Study, Odak Araştırma ve Danışmanlık Ltd. Şti., January 2008.*
7. *The Book for Project Contest on Housing Design Architectural Ideas for TOKİ ISTANBUL Kayabaşı Region, September 2009.*
8. *Research Study for Development of a Compilation Method of Human-Environment Relations Data Necessary to form Urban Environmental Standards in Housing Development Areas, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM), October 2010.*

3. TOKİ Konut Kurultayı, İstanbul 8-9 Nisan 2006, Kurultay Kitabı, Nisan 2006.
4. Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci Araştırma Çalışması, Analitik Araştırma-Danışmanlık, Eylül 2006.
5. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, "Benim Evim, Benim Şehrim" İlköğretim Okulları Resim Yarışması, Seçilen Eserler Kataloğu, Mayıs 2007.
6. Toplu Konut İdaresi Bilinirlik, Güvenilirlik ve Marka İmajı Çalışması, Odak Araştırma ve Danışmanlık Ltd. Şti., Ocak 2008.
7. TOKİ İSTANBUL Kayabaşı Bölgesi için Konut Tasarımı Mimari Fikir Proje Yarışması Kitabı, Eylül 2009.
8. Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak için Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM), Ekim 2010.

9. *Housing Development Administration Client Consultation Process Satisfaction Research 2010, Pollmark Research, May 2010.*
10. *Housing Development Administration Client Consultation Process Report of Comparison of Years 2006 to 2010, DDE Destek Danışmanlık ve Eğitim, August 2010.*
11. *Republic of Turkey Housing Development Administration, "Housing Development and Human Being" Photo Contest, Books of Choice Catalogue, 2010.*
12. *Searches for a Model in Urban Transformation, Öncü Kentsel Dönüşüm Harita Planlama Mühendislik Ltd. Şti., August 2011.*
13. *TOKİ Housing Convention, Istanbul 4-5 March 2011, Convention Book, June 2012.*

9. Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci Memnuniyet Araştırması 2010, Pollmark Araştırma, Mayıs 2010.
10. Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci 2006-2010 Yılları Karşılaştırma Raporu, DDE Destek Danışmanlık ve Eğitim, Ağustos 2010.
11. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, "Toplu Konut ve İnsan" Fotoğraf Yarışması, Seçilen Eserler Kataloğu, 2010.
12. Kentsel Dönüşümde Model Arayışları, Öncü Kentsel Dönüşüm Harita Planlama Mühendislik Ltd. Şti., Ağustos 2011
13. TOKİ Konut Kurultayı, İstanbul 4-5 Mart 2011, Kurultay Kitabı, Haziran 2012.

TOKI's performance has been in tandem with the development of energy efficiency laws/regulations in Turkey and it has cooperative efforts in order to pioneer the development of affordable green buildings in the existing housing market.

In this context, on February 24, 2016 TOKI and World Bank Group (IFC) signed a Memorandum of Understanding (MoU) in order to collaborate on green buildings.

14. *TOKİ Housing Implementations Series & TOKİ Social Facility Implementations, Two Books, June 2014.*
15. *TOKİ Client Consultation Research, January 2019.*

14. TOKİ Konut Uygulamaları Serisi, TOKİ Sosyal Donatı Uygulamaları, 2 kitap, Haziran 2014.
15. TOKİ Müşteri Memnuniyeti Araştırması, Ocak 2019.

TOKİ, Türkiye'de yürürlükte olan enerji verimliliğini geliştirme mevzuatıyla aynı doğrultuda uygulamalarını sürdürmekte, mevcut konut piyasasında ekonomik yeşil binaların geliştirilmesine öncülük etme doğrultusunda da işbirliklerini sürdürmektedir.

Bu çerçevede 24 Şubat 2016 tarihinde Dünya Bankası (IFC) ile yeşil binalar konusunda iş birliği yapmak amacıyla bir mutabakat metni imzalanmıştır.

2023 VISION OF TOKI

TOKİ'NİN 2023 HEDEFİ

The main target for the 2019-2023 period is to produce 250 thousand new houses with enhanced quality and characteristics.

Community Gardens are being expanded in 81 provinces in order to create healthy living spaces in our cities and to increase the standards of urban green spaces and quality of life. This will be carried out with the local government and related institutions under the leadership of the Ministry of Environment and Urbanization on an area of 81 million m2 until 2023.

TOKI, with the models it has developed, functions as an umbrella rather than a competing body in the housing sector of Turkey in awareness of its responsibility as a guiding, supervising and educating organization and undertakes a significant role in production prioritizing the demands and solvency of the target masses in need.

In this context, the Administration carries on its housing production activities throughout the country in view of priorities and needs;

- *Urban Regeneration and Slum Transformation Projects in cooperation with the Municipalities,*
- *Social housing projects for low and middle income target groups,*

İdarenin 2019-2023 dönemindeki hedefi, kalitesi ve nitelikleri artırılmış 250 bin yeni konutu üretmektir.

Şehirlerimizde sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, kentsel yeşil alan standartlarını ve yaşam kalitesini yükseltmek için Millet Bahçeleri, 81 il'de yaygınlaştırılmaktadır. 2023 yılına kadar 81 milyon m² alanda Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın öncülüğünde yerel yönetim ve ilgili kuruluşlarla yürütülecektir.

TOKİ, geliştirdiği modellerle Türkiye'de konut sektöründe rekabet içinde olan bir yapı değil, yönlendirici, denetleyici ve eğitici bir sorumlulukla adeta bir şemsiye görevi görmekte ve ihtiyaç sahibi hedef kitlelerin talep ve ödeyebileceklerini ön planda tutarak üretimde önemli bir rolü üstlenmiş durumdadır.

İdare bu çerçevede, ülke genelinde öncelikler ve ihtiyaçlar dahilinde konut üretimi faaliyetlerini sürdürürken;

- Belediyelerle İş birliği halinde Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projelerine,
- Orta ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut projelerine,

- *Establishing example settlement units in our medium-scale provinces and districts,*
- *Development of the historic fabric and local architecture,*
- *Increase of educational and social facilities as well as other social facilities, forestation and landscapes, and*
- *Projects to build at least one Community Garden in each province, shall be highlighted.*

- Orta ölçekli il ve ilçelerimizde örnek yerleşim birimleri oluşturmaya,
- Tarihi doku ve yöresel mimarinin geliştirilmesine,
- Eğitim, sağlık, spor tesisleri ile diğer sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerinin artırılmasına ve
- Her ilde en az bir millet bahçesi inşa edilmesi yönündeki çalışmalara, ağırlık verilecektir.

BASIC STRATEGIES OF TOKI

TOKİ'NİN TEMEL STRATEJİLERİ

- *Designing projects in a way to respond the social needs of citizens and development of projects bringing comfortable life spaces to the fore that take into consideration social facilities, environmental regulations and aesthetic.*
- *Increasing projects developing cooperation, solidarity and neighborhood culture in the society.*
- *Avoiding construction of high buildings harming the scene of the cities,by prioritizing horizontal architectural projects.*
- *Being selective about local architecture and use of local materials.*

- Projelerin vatandaşların sosyal ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanması; sosyal donatı, çevre düzenlemeleri ve estetiği gözeten konforlu yaşam alanlarını öne çıkaran projeler geliştirilmesi.
- Toplumda iş birliği, dayanışma ve mahalle kültürünü geliştirecek yaşam alanlarından oluşan projelerin çoğaltılması.
- Yatay mimari projelerine öncelik vererek şehirlerin silüetine zarar verecek yüksek binaların yapımından kaçınılması.
- Yerel mimari ve yerel malzeme kullanımında titizlik gösterilmesi.

- *Concentrating on Urban Regeneration and Slum Transformation Projects, and taking as a basis In-Situ Transformation in cooperation with local managements.*
- *Continuing social type housing production for the middle & low-income groups and the poor; maintaining long-term housing sales in view of the income levels of citizens. Prioritizing disadvantaged groups (handicapped, martyrs and the disabled, the retired) at certain rates.*
- *Producing with enhanced quality and characteristics in housing and social facilities under the guidance of the principle "absolute quality".*

- Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm projelerine ağırlık vermek ve yerel yönetimlerle iş birliği yaparak Yerinde Dönüşümün esas alınması.
- Orta, alt gelir grubu ve yoksullara yönelik sosyal konut üretimine devam etmek; vatandaşların gelir düzeyleri dikkate alınarak uzun vadeli konut satışını sürdürmektir. Dezavantajlı gruplara (engelliler, şehit ve maluller, emekliler) belirli oranlarda öncelik tanınması.
- Konut ve sosyal donatılarda kalitesi ve nitelikleri artırılmış üretim yapmak ve "mutlak kalite" prensibinin esas alınması.

REPUBLIC OF TURKEY, MINISTRY OF ENVIRONMENT AND URBANIZATION

TOKi

HOUSING DEVELOPMENT ADMINISTRATION