

KURUMSAL CORPORATE PROFILE

KURUMSAL
CORPORATE PROFILE

*Geleceğin Türkiye'sini
inşa ediyoruz...*

*Building Turkey
of the Future...*

Housing Development Administration of Turkey (TOKİ) produces high quality housing units for low- and middle income citizens who do not own housing under the current market conditions. TOKİ can be called as a “model” in the World in the field of production and implementation of social housing with its unique funding mechanism that requires no share from the general budget of the state.

As a non-profit initiative TOKİ has provided housing for thousands of people through low monthly installments and long-term payment schedules. Approximately, 3 million people live in the housing projects of TOKİ.

Having currently planned 737.136 housing units throughout the country and making about 9,2 percent of the annual housing production in Turkey, our Administration prioritizes disadvantaged groups (including martyr families, disabled, handicapped and retired).*

Furthermore, TOKİ conducts the most comprehensive slum and urban transformation projects in Turkey and cooperates with local governments in a way to prioritize disaster risk areas in order to provide safe buildings and beautiful cities to our people.

In addition to housing production, TOKİ also realizes the production of service buildings for public institutions, hospitals, medical facilities and security institution buildings and materializes major superstructure projects on educational and social living spaces, such as trade centers, schools, universities, stadiums and sports facilities.

With its international proficiency in implementation, TOKİ produces schools, hospitals, housing and prayer centers in Africa and far east geographies facing disasters and poverty and shares its know-how and experience as well as information on its funding model with requesting countries.

Our target is to reach the production number of 1 million 200 thousand housing units by 2023, which is the 100th Anniversary of our Republic, with new living spaces consisting of 500 thousand houses and to realize our ideal of building Turkey of the future.

M. Ergün TURAN
President of TOKİ

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Türkiye’de piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli vatandaşlara yönelik nitelikli konut üretimi yapmaktadır. Devletin genel bütçesinden pay almadan kendisine özgü finansman yöntemi ile konut inşa eden, dünyada sosyal konut üretim ve uygulamalarında “model” kuruluştur.

TOKİ, bugüne kadar kâr amacı gütmeyen, düşük taksit ve uzun vadeli ödeme planlarıyla binlerce kişiyi ev sahibi yapmıştır. İnşa ettiği konutlarda yaklaşık 3 milyon kişi yaşamaktadır.

Ülke genelinde yaklaşık 737.136* konutu projelendiren ve Türkiye’deki yıllık konut üretiminin ortalama yüzde 9,2’sini üreten idaremiz, dezavantajlı gruplara (şehit ailesi, malul, engelli ve emekli gibi) öncelik tanımaktadır.

TOKİ ayrıca, deprem kuşakları üzerindeki ülkemizde, insanlarımızın güvenli yapılarda, güzel şehirlerde yaşaması için yerel yönetimlerle işbirliği içinde, afet riski taşıyan alanlar öncelikli olacak şekilde, Türkiye’nin en kapsamlı gecekondular ve kentsel dönüşüm projelerini yürütmektedir.

Konut üretiminin yanı sıra kamu kuruluşlarının ihtiyaç duyduğu hizmet binası, hastane, sağlık birimi ve güvenlik kurumu binalarını da inşa etmekte, ticaret merkezi, okul, üniversite, stadyum ve spor tesisleri gibi eğitim ve sosyal yaşam alanlarında da büyük projeler hayata geçirmektedir.

TOKİ, uluslararası üretim gücü ile afet ve yoksullukla mücadele eden Afrika ve Uzakdoğu coğrafyalarında da ülkeler arası ilişkiler doğrultusunda okul, hastane, konut ve ibadet merkezleri üretmekte ve bilgi, tecrübe ve finansman modelini talep eden ülkelerle paylaşmaktadır.

Hedefimiz, Cumhuriyetimizin 100. yıldönümü olan 2023 yılına kadar 500 bin konutluk yeni yaşam alanları ile üretimde 1 milyon 200 bin konut rakamına ulaşmak ve geleceğin Türkiye’sini inşa idealimizi hayata geçirmektir.

M. Ergün TURAN
TOKİ Başkanı

➤ BACKGROUND

➤ ARKA PLAN



Provision of Social Housing in Turkey is a priority. According to Turkish Statistical Institute (TurkStat) data, the population in Turkey is 78 million 741 thousand people as of year 2015. Demographic data reveal that the population increased by 1 million 45 thousand people in the last year, and that the change profile of the population tends to show a decelerating increase. Estimated country population for 2050 is 93,5 million people.

The most important change in the demography of Turkey is the urbanization rate. The rate of those resident in provincial and district centers in Turkey is 92.1% in 2015. The intensity of the population with an average age of 31 is 102 people / km².

Due to the data of The Association of Real Estate and Real Estate Investment Companies (GYODER), the urbanization rate in Turkey is 78%. It is suggested that the urbanized population, which is about 60 Million will be 71 Million in 2023.

In this context, there is housing pressure caused by the low income groups in need in particular, the process caused establishment of slum areas in metropolitan cities. This has also put pressure on infrastructure such as water, sanitation, housing and healthcare.

The access to private funding through banking system to buy a home remains limited for low income groups due to income and savings levels that are inadequate to meet housing loan payments.

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 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 Law is provision of public support necessary to meet the housing requirements of the country and fulfilling of necessary service at the hand of an administration organized to this end.

The Mass Housing Law (Law No. 2985, on 'public housing') is a framework law defining the fundamental principles, which give direction to the solution of the housing problem in Turkey. The Law also determines the tasks of the Housing Development Administration (TOKİ).

TOKİ, which is one of the leader 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 32 year-activity period.

For its mass housing projects produced on its own lands, TOKİ has the target group of low and middle-income families, who are not able to own a housing unit within the existing market conditions in Turkey.

TOKİ 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.

Türkiye’de sosyal konut sunumu öncelikli bir konudur. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye nüfusu, 2015 yılı sonu itibarıyla 78 milyon 741 bin kişidir. Demografik veriler nüfusun son bir yılda 1 milyon 45 bin kişi arttığını, nüfusun değişim profilinin “azalan hızlı artış eğilimi”ne sahip olduğunu göstermektedir. 2050 yılı için tahmini ülke nüfusu 93,5 milyon kişidir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim kentleşme oranıdır. Türkiye’de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015’te %92.1’dir. Ortanca yaşı 31 olan nüfusun yoğunluğu 102 kişi/km²’dir.

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği’nin (GYODER) verilerine göre, Türkiye’de kentleşme oranı %78’dir. 60 milyon civarında olan kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olacağı öngörülmektedir.

Bu itibarla ihtiyaç sahibi alt gelir grubundan kaynaklanan bir konut baskısı mevcut olup, bu süreç büyük şehirlerde gecekondu alanlarının oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bu aynı zamanda su, sıhhi tesisat, konut ve sağlık gibi altyapılar üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Bankacılık sistemi yoluyla konut edinme imkânı, düşük gelir gruplarının konut kredisi ödemelerini karşılamak için yetersiz olan gelir ve tasarruf seviyeleri sebebiyle, sınırlıdır.

Konutun bir insan hakkı olduğu, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile kabul edilmiştir. Bu hak, T.C. Anayasasının 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 gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağı” şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Bu doğrultuda çıkarılan Toplu Konut Kanunu, Türkiye’de konut sorununun çözümüne yön veren temel ilkeleri tanımlayan, özellikle organizasyon ve finansman konularına yönelik bir çerçeve kanundur. Kanun, ülkenin konut gereksiniminin karşılanması için gereken kamusal desteğinin sağlanması ve gerekli olan hizmetin bu amaç için örgütlenmiş bir idare eliyle yerine getirilmesidir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Türkiye’de konut probleminin çözümüne yön veren temel ilkeleri tanımlayan bir çerçeve kanundur. Bu kanun, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın (TOKİ) görevlerini de tariflemektedir.

Türkiye’de konut ve yerleşim konularıyla ilgilenen lider resmi kuruluşlardan olan TOKİ, 32 yılı aşan faaliyet dönemi boyunca konut üretimine dair farklı finans modellerinin geliştirilmesine yönelik önemli bilgi ve deneyim kazanmıştır.

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

TOKİ, 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.



AFYON DİNAR



AFYON KARAHİSAR SOSYAL KONUT UYGULAMASI
SOCIAL HOUSING PROJECT

● In 2001, Housing Development Fund was removed along with some other funds. On elimination of the Housing Development Fund, the articles regarding the incomes, expenditures, duties, authorities and responsibilities of the Administration included within the Housing Development Law have been re-regulated.

The primary income of the Administration consist of revenues from the sales and rents of houses, work places and land, reimbursements, interest incomes, subsidy allocated with the budget laws and fees for departure to a foreign country, and the service fee amounts collectable from concerned entities and organizations between 3-10% of the construction cost of the constructions made in the name of government agencies.

The banking activities of Emlak Bank of Turkey have been transferred to Ziraatbank and Halkbank in 2001. Emlak Bank's assets and real estate unrelated to its banking operations have all been transferred to TOKİ.

After November 2002, Turkish Republic Government has issued the Emergency Action Plan, which is in parallel with the Government Program and is expected to solve basic social, economic and administrative problems of the country.

The Emergency Action Plan for Housing and Urban Development is 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. TOKİ aimed to reach the target of starting the constructions of 500 thousand housing units (in cumulative), with their social facilities, in the first period of 2011 and TOKİ has succeeded.

The number of housing units started to be constructed as of September 2016 is 737.136.

With time, TOKİ has been affected by various legal arrangements; like in 2001 Emlak Bank's assets and real estate unrelated to its banking operations are all transferred to TOKİ, within the framework of "housing production and planned urbanization" objective included in the Emergency Action Plan of the Government, tasks and liabilities of Urban Land Office were transferred to TOKİ and upon this transfer, 64.5 million m2 land was passed into the ownership of TOKİ, on December 2004.

A great expansion was achieved via various legal regulations and arrangements in public management made as of 2003 within the framework of TOKİ's field of duty and activity, starting a "planned urbanization and housing leap" so great for the first time in the history of Turkey.

In this context;

- All activities of T. Emlak Bankası apart from banking upon its being closed down,
- All duties of Housing Undersecretariat 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 Urbanism)- Department of Dwelling Affairs,
- The ongoing duties of the Prime Ministry Project Implementation Unit, after its being closed down; have been assigned to TOKİ.

With these regulations, the duties and authorities of TOKİ have been increased with regard to housing production and decision-making mechanism has been gathered under a single roof. The bureaucracy has also been diminished accelerating work flow, an efficient structure was formed towards problem solving and production.

● 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 düzenlenmiştir.

İdarenin başlıca gelirleri; konut, işyeri, arsa satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden, bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve yurtdışı çıkış harçlarından, kamu kurumları adına yapılan inşaatlar için inşaat bedelinin %3-10'u arasında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak hizmet payı tutarından oluşmaktadır.

2001 yılında T. Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri Ziraatbank ve Halkbank'a aktarılmıştır. Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleriyle ilgisiz olan aktif ve gayrimenkulleri TOKİ'ye aktarılmıştır.

Kasım 2002'den sonra, T.C. Hükümeti, Hükümet Programına paralel ve ülkenin sosyal, ekonomik ve idari sorunlarını çözmesini bekledikleri Acil Eylem Planı'nı hazırlamışlardır.

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 ulaşmıştır.

Eylül 2016 tarihi itibarıyla yapımı başlatılan konut sayısı 737.136'dır.

TOKİ, 2001 yılında T.Emlak Bankası'nın bankacılık işlemleriyle ilgisiz aktif ve emlakının tamamının TOKİ'ye 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 büyük 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 artırılmış ve karar verme mekanizması tek bir çatı altında toplanmıştır. Aynı zamanda bürokrasi azaltılarak, iş akışı hızlandırılmış, problem çözme ve üretime yönelik daha etkin bir yapı oluşturulmuştur.

› **HOUSING
PROGRAMS**

› **KONUT SUNUM
PROGRAMLARI**



The housing need in Turkey shows a gradual increase everyday. The housing need is on our agenda in the form of population growth, urbanization, urban transformation and renovation, economic and quality housing meeting the needs.

Due to the "Report for Real Estate Sector in 2023 Vision" prepared by GYODER; production of 7,56 million housing units is suggested for the 12 year period between 2012-2023. TOKİ, with its rapid housing production practices, aims to meet 5 -10 % of the housing need of Turkey, which currently has been realized as 9%.

According to Turkish Statistical Institute (TurkStat) data, the total number of buildings throughout Turkey is 19 million 209 thousand 928 (approximately 20 million) and 40 percent of these buildings are shanty and 67 percent lack settlement permit.

It is estimated that within the prospective 20 years approximately 6,7 million housing units shall be demolished and reconstructed throughout the country.

Social housing program of TOKİ targets the low and middle-income people who cannot own a housing unit under the existing market conditions. (Considering the distribution of the housing projects realized by TOKİ, 15% of the same consists of "Fund Raising by method of revenue sharing" and 85% of "Social type housing projects".)

The beneficiaries of the social housing projects of TOKİ (constructed on lands pertaining to TOKİ) make their down payments on the start of the constructions after the tender or at a certain stage (determined by the Administration) (no down-payment is collected in projects toward the poor), and continue monthly payments according to a single-indexed reimbursement plan.

For the projects targeting the "low and middle income" the index is the public sector wage index (semiannual index calculated by the Ministry of Finance of Republic of Turkey).

For the projects targeting the poor groups, monthly installments are increased (twice in a year) depending on the rate of increase for public sector wage index or Producer Price Index or Consumer Price Index (inflation indices announced by TurkStat), whichever is smaller (namely; variable single-indexed credit system). The maturities of the loan repayments of TOKİ are set as 8-20 years on average depending on the financial capabilities of the target groups.

By the 1st September 2016, 43,14% of the social housing projects realized consists of those for the narrow- and middle-income groups. As to the 20,61 % portion of the projects (the lowest 20%-40% income tranche), they consist of projects toward the low-income group. The urban transformation projects, which have recently become increasingly significant, have a ratio of 15,43 %.

Türkiye’de konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır. Konut ihtiyacı; nüfus artışı, kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenileme, ihtiyaca yönelik ucuz ve kaliteli konut üretimi biçiminde gündemimizdedir.

GYODER’in “2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü Raporu”na göre; 2012-2023 yılları arasında 12 yıllık dönem için 7,56 milyon konut üretilmesi öngörülmektedir. TOKİ, hızla sürdürdüğü konut sunumu uygulamaları ile Türkiye’nin konut ihtiyacının %5-10’luk kısmını karşılamayı hedeflemekte olup, bu pay mevcutta %9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde 19 milyon 209 bin 928 toplam yapı bulunmakta (yaklaşık 20 milyon) ve bu yapıların % 40’ı kaçak, % 67’si ise iskânsızdır.

Önümüzdeki 20 yılda ülke genelinde yaklaşık 6,7 milyon konut biriminin yıkılıp yeniden inşa edileceği tahmin edilmektedir.

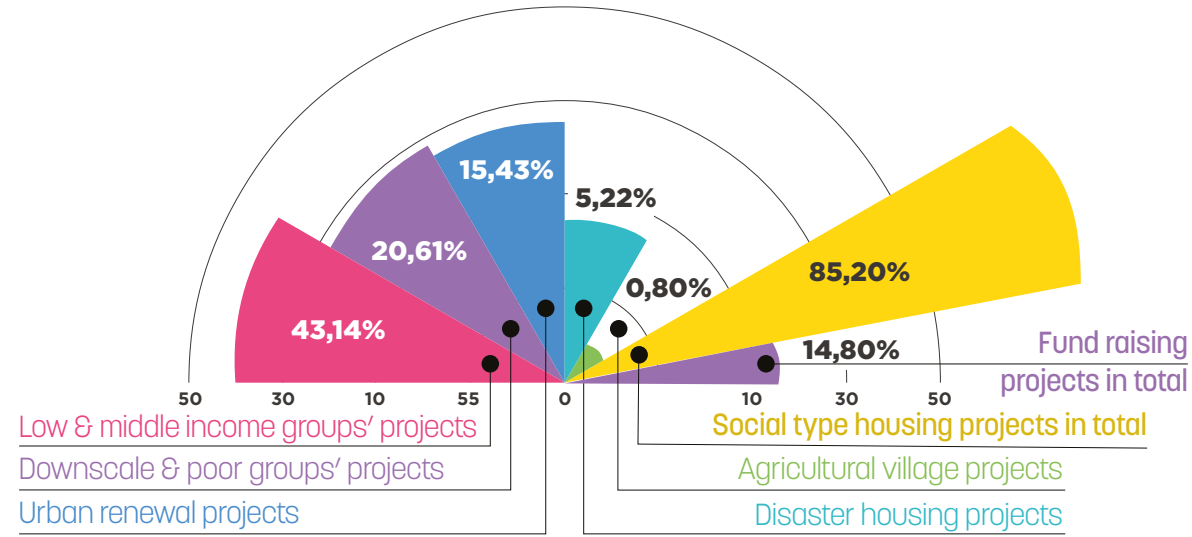
TOKİ’nin sosyal konut programı, mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan alt ve orta gelir grubunu hedeflemektedir. (TOKİ’nin sosyal konut programı İdarenin konut uygulamalarında %85’lik bir kısma karşılık gelmektedir, %15’lik pay ise arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeliyle yapılan kaynak geliştirme projelerine aittir.)

TOKİ’nin (TOKİ’ye ait arsalar üzerinde inşa edilen) sosyal konut projelerinden yararlananlar peşinat ödemelerini ihale sonrası inşaatların başlangıcında ya da (idare tarafından belirlenen) belli bir aşamaya geldiğinde yapmakta (yoksul gruplara yönelik projelerde peşinat alınmamaktadır) ve devamında tek endeksli bir geri ödeme planına göre aylık ödemelere devam etmektedirler. “Dar ve orta gelir grupları”na yönelik projelerde endeks, memur maaş endeksidir (Altı aylık endeks, T.C. Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanmaktadır).

Alt 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.

1 Eylül 2016 itibariyle, sosyal konut projelerinin %43,14’sını dar ve orta gelir grubu oluşturmaktadır. Projelerin %20,61’lik kısmını ise (en alt %20-%40’lık gelir dilimi) alt gelir grubuna yönelik projeler oluşturmaktadır. Son yıllarda önemi gittikçe artan kentsel dönüşüm projeleri de %15,43’lik bir orana sahiptir.

Percentage distribution of TOKİ's housing production

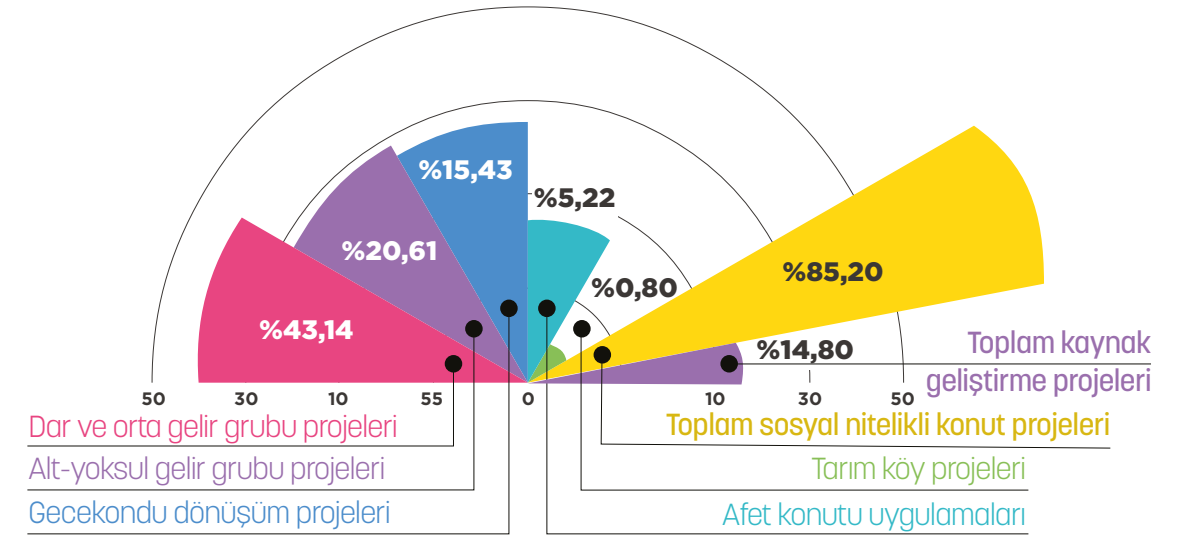


Implementations of the poor group houses are executed under the coordination of TOKİ and the Ministry of Family and Social Policies-General Directorate of Social Benefits (SYGM), and TOKİ only undertakes construction of the houses in those projects. Applications and all following procedures are realized 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 General Directorate. These houses are delivered to poor citizens by the concerned of General Directorate.

TOKİ konut üretimi oransal dağılımı



Yoksul grubu konutlarının uygulamaları, TOKİ ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı - Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü'nün (SYGM) işbirliğinde 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. Alt gelir grubu konutlarının başvurularında, ayrıca, başvuru



AMASYA MERKEZ SOSYAL KONUT UYGULAMASI
SOCIAL HOUSING PROJECT

With regard to the applications for low-income group houses, it is also expected that the net monthly household income is 3.200 TL. at most. (Income limit for İstanbul has been determined as 3.700 TL.)

The Administration realizes projects using method of collecting preliminary demands in order to prevent idleness of investments to be made in projects toward settlements with a population below 40.000. The preliminary demand collection method is organized by the Governorships, District Governorships or Municipalities. The project is put into effect in case of adequate application to the project (at least 100 housing units).

The existing demand for TOKİ properties far exceeds supply. Every citizen who does not own a house has a right to apply for social housing. Due to the very high demand, houses are sold to applicants through a lottery supervised by a public notary. Since the property right is owned by TOKİ until the debt is over, the repayments of the projects are under guarantee. That is, TOKİ

is acting as a 'guarantor' for the repayments of the project. TOKİ finalizes the construction of housing units within 2 years. 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).

TOKİ 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 TOKİ are pursued and collected over public banks (Ziraat Bank and HalkBank) in the name of TOKİ. The collections accumulating in Banks are transferred to the accounts of the Administration within the framework of the protocols with the banks.

sahiplerinin aylık hane halkı gelirinin net olarak en fazla 3.200 TL. olması beklenmektedir. (Gelir sınırı İstanbul için 3.700 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 (en az 100 konut) proje uygulamaya geçirilmektedir.

TOKİ tarafından üretilen konutlara olan mevcut talep, arzı büyük oranda geride bırakmaktadır. Ev sahibi olmayan her vatandaşın sosyal konut başvurusu hakkı mevcuttur. Talebin çok yüksek olması sebebiyle, konutlar başvuru sahiplerine noter huzurunda bir çekilişle dağıtılmaktadır.

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. 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 bin konut)

TOKİ hesapları, Kamu Haznedarlığı, Genel Tebliği gereği kamu bankalarında bulunmaktadır. TOKİ'nin gerçekleştirdiği satışların ve kullandığı 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.



AMASYA MERZIFON SOSYAL KONUT UYGULAMASI
SOCIAL HOUSING PROJECT



RİZE HEMŞİN

Housing units in TOKİ projects are offered for sale in the beginning of the construction stage after the tender or at a certain stage.

Sales prices of the units are set by TOKİ, 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.

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

The sales prices of the housing units produced for the poor citizens (one of the category of TOKİ's social type housing program) do not include the cost of land.

TOKİ projelerinde konutlar ihale sonrası inşaat aşamasının başında ya da belli bir aşamaya geldiğinde satışa sunulmaktadır.

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

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.



DENİZLİ KURUDERE

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

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 3.200 TL., or a maximum net income of 3.700 TL. in Istanbul as the monthly household income).

- * For the poor group houses constructed with the cooperation of the Ministry of Family and Social Policies; houses with an area of 45 - 65 m², with installments starting from 100 TL starting from delivery of house without down-payment, with a maturity of 25 years,
- * 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 narrow and middle income group; 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.

Urban renewal projects:

Because the problem of slums and shanty settlements cannot be solved through the efforts of the local governments only, since 2003 TOKİ 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, TOKİ has been assigned to be in service in the urban renewal projects and has been carrying out its projects in this sense.



DENİZLİ BABADAĞ

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

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 3.200 TL. gelire, İstanbul ilinde ise en fazla net 3.700 TL gelire sahip olmak)

- * Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı işbirliği ile yürütülen yoksul gruplar için; 45 - 65 m² konutlar, peşinatsız, konut teslimiyle başlayan 100 TL den başlayan taksitlerle, 25 yıl vadeli olarak,
- * 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.

Kentsel yenileme projeleri:

Gecekondu ve kaçak yapılaşma sorununun sadece yerel yönetimlerin gayretleriyle çözülmemesi sebebi ile 2003'ten bu yana, TOKİ merkezi hükümetin desteği ve yerel idarelerle işbirliği halinde modern kentleşmeyi desteklemeye yönelik olarak kapsamlı bir politika izlemiştir.

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

TOKİ's practices constitute a model for local governments and other actors of the housing sector. TOKİ not only transforms slums, extremely intensive shanty 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, İstanbul, İzmir, Bursa, Denizli, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon.

By September 2016, within the scope of the major urban renewal program which has been started jointly with the municipalities, 129 projects are actively in progress. 236.366 housing units' constructions have been given start under the title of slum transformation/urban renewal works. Additionally, 75.761 houses' constructions have been completed.

With this model, 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 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.



DİYARBAKIR ERDANİ DEVLET HASTANESİ
STATE HOSPITAL

TOKİ'nin uygulamaları, yerel yönetimler ve konut sektörünün diğer aktörleri için de bir model oluşturmaktadır. TOKİ bir yandan gecekondü ve aşırı yoğunluklu kaçak yapı 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 gecekondü 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, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon gibi nüfusun yoğun olduğu kentler başta olmak üzere diğer kent ve ilçelerimizde büyük çaplı kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konmuştur.

Eylül 2016 itibarıyla yerel yönetimlerle ortak başlatılan büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında 129 adet farklı proje belediyelerle işbirliğinde fiili olarak sürdürülmekte olup 236.366 konutluk kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. 75.761 adet konutun üretimi tamamlanmıştır.

Bu model ile idarece yerel yönetimler tarafından gecekondü tasfiyesi yapılmış/yapılacak alanlar geliştirilmekte, ilgili kanunlar kapsamında yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde alanın mülkiyetinin ilgili belediye tarafından temini sonrası vatandaşların da katılımı ile proje bazlı çözüm önerileri ve uygulamalar yürütülmektedir. Zira Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri bire bir halk ile muhataplığından dolayı detaylı çalışma ve emek gerektirmektedir.



DİYARBAKIR UÇKUYULAR HASTANE
HOSPITAL



ERZİNCAN ÜZÜMLÜ

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

TOKİ 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, 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.

TOKİ pioneers the efforts of the government to construct houses, substructure and public utilities in regions damaged by natural disasters. The activities of the administration in the field of disaster management and restructuring started with Erzincan Earthquake in 1992. TOKİ 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 our Administration in coordination with AFAD actively participating in restructuring of the city, and 18 thousand houses were constructed for the beneficiaries. Furthermore,

ESKİŞEHİR VADİŞEHİR 1. ETAP ANAOKULU
KINDERGARTEN 1st STAGE

Bu projelerde, uygulama alanında mülk sahibi vatandaşlar ile diğer kentlilerin memnuniyetleri üst seviyelerde tutulmaya çalışılırken, kamu kaynaklarının en etkin şekilde kullanılması yoluyla, kentin gecekondu, kaçak yapılaşmış ve köhnemiş bölgelerini de rehabilite etmek ana hedeftir.

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, 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. İdare’nin afet yönetimi ve yeniden yapılandırma alanındaki faaliyetleri 1992’de Erzincan Depremi ile başlamıştır. TOKİ, 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 Depreminin ardından şehrin yeniden yapılandırılmasında aktif görev alan İdareimizce 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,

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 the Prime Ministry Disaster and Emergency Management Office. All houses under construction by TOKİ 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 earthquake-resistant design, material resistance and construction and of restoration of old buildings, urban transformation works spread throughout Turkey and TOKİ’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.

60% of the buildings in our country are above 20 years of age according to 2012 data. In other words, it was not constructed according to earthquake standards. 60% of the buildings in Istanbul are unlicensed on shanty settlements; approximately 27% of them should be urgently discharged and demolished.

Since one thirds of the existing buildings are on risky areas, or within the scope of risky buildings, it is not the “discharge of risky buildings and risky areas” to be performed in the process, but ensuring their transformation within the framework of a program throughout cities.

TOKİ also creates innovative financial models in order to implement government decisions regarding existing housing and settlement 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 TOKİ owned lands in provinces like Istanbul 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.) TOKİ 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 martyr families and victims of war”.

In accordance with the Law on Preservation of Cultural and Natural Assets numbered 2863, TOKİ 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 61.803.119 TL. loan has been allocated to a total of 653 projects as of 2016 July. Additionally, restoration of 451 historic buildings is finalized.

Another loan implementation of TOKİ 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 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 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, 552.195.177,14 TL. of loan was made available by TOKİ to 18.675 martyr relatives as of 2016 July.

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

ahırını, iş yerini kendi yapmak isteyenlere de her türlü destek sağlanmıştır (Afet projeleri kapsamında, Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının talebi doğrultusunda, afet bölgeleri kapsamında konutlar üretilmektedir. TOKİ tarafından inşaatları sürdürülen tüm konutlar AFAD Başkanlığınca 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 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.

Ülkemizde bulunan yapıların 2012 verilerine göre %60’ı 20 yaş üzerindedir. Yani deprem standartlarına göre yapılmamıştır. İstanbul’daki binaların %60’ı ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılmış yapı (kaçak yapı) olup, bunun yaklaşık %27’si acilen boşaltılmalı ve yıkılmalıdır.

Var olan yapıların üçte biri riskli alanlarda olduğundan veya riskli yapı kapsamında olduğundan, bu süreçte yapılacak olan “riskli yapı ve riskli alan tasfiyesi” değil, kentler bütününde bu alanların bir program çerçevesinde dönüşümünün sağlanmasıdır.

TOKİ, mevcut konut ve yerleşim politikalarına dair hükümet kararlarını uygulamak için yenilikçi finansal modeller de 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 işbirliği 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, 2016 Temmuz itibariyle toplam 653 projeye 61.803.119 TL. kredi tahsis edilmiştir. 451 eserin de restorasyonu tamamlanmıştır.

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 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 Kredisine için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır.

Bu yönetmelik kapsamında TOKİ tarafından 2016 Temmuz ayı itibariyle 18 bin 675 şehit yakınına 552.195.177,14 TL. kredi kullanılmıştır.

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



BURSA HAMİTLER SOSYAL KONUT UYGULAMASI
SOCIAL HOUSING PROJECT



HATAY KIRIKKHAN



İSTANBUL SEYRANTEPE TÜRK TELEKOM ARENA STADYUMU
TÜRK TELEKOM ARENA STADIUM

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 centers for homeless children and dormitories where needed, especially in the recent years within the protocols signed with various ministries, state institutions and organizations.

Because of the tender-construction activities experience TOKİ has, its reducing bureaucracy to a minimum and ensuring cheap cost and quality formation in its implementations, an amendment was made by the Government in the Housing Development Law with the Law numbered 5793 (Article: 7, 8, 9, 10, 11, 12 and 13) taking effect in July 2010, and additional articles have been added. With article 9, one of these articles, the Administration was authorized to make the projects and implementations subject to claim upon the request of the Ministries and approval of the affiliated Minister. Consequently TOKİ can, with the experience and accumulation it has, provide support to all public entities regarding the planning, tender and construction of the particular service building needed by the public.

In this sense, besides the mobilization it has promoted, TOKİ is in charge of constructing health, education facilities in the areas where needed, care centers for homeless children, military lodgings, police stations and public buildings within the scope of the protocols signed with the following institutions:

- Prime Ministry
- Ministry of National Education
- Ministry of Health
- Ministry of National Defense
- Ministry of the Interior (Gendarmerie General Command, Security General Directorate)
- Ministry of Youth and Sports (Credit and Dormitories Institution, General Directorate of Youth Services and General Directorate of Sports)
- Ministry of Finance
- Ministry of Family and Social Policies (General Directorate of Child Services)
- Ministry of Labor and Social Security (Social Security Organization)
- General Directorate of Forestry
- Ministry of Culture and Tourism
- Ministry of Justice
- Disaster and Emergency Management Presidency
- Ministry of Food, Agriculture and Livestock
- Ministry of Science, Industry and Technology
- Ministry of Customs and Trade
- General Directorate of Highways
- Turkish National Lottery Administration
- Universities
- Municipalities
- Governorships
- General Directorate of State Hydraulic Works
- Turkish Standards Institution
- Turkish Statistical Institute
- Small and Medium Enterprises Development Administration.



ADANA KIZ YURDU
DORMITORY

Bununla birlikte idarenin 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.

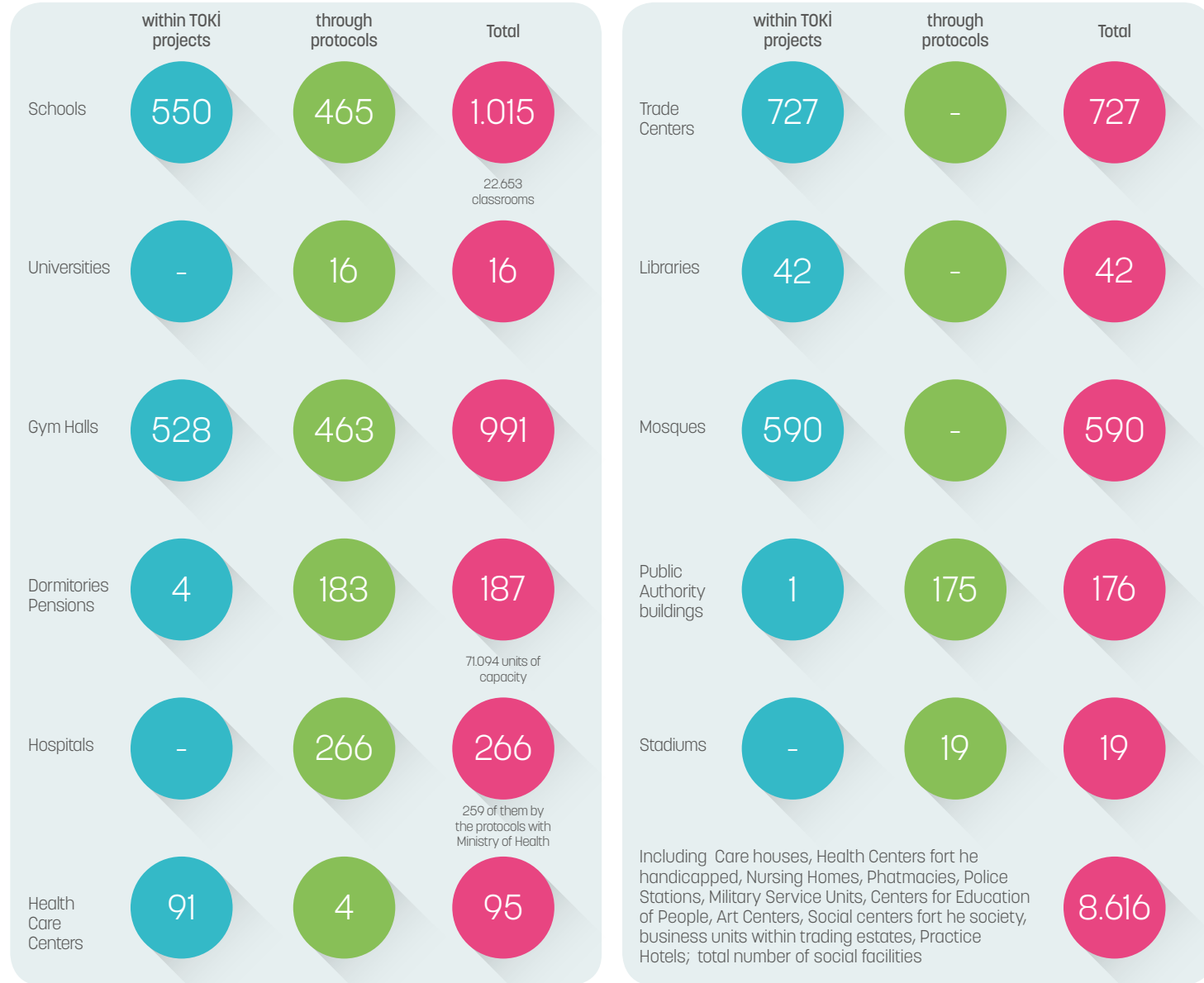
TOKİ'nin sahip olduğu ihale-inşaat faaliyetleri tecrübesi, bürokrasiyi en aza indirmesi, uygulamalarında ucuz maliyet ve kalite oluşumunu sağlaması sebebiyle, Hükümet tarafından Temmuz 2010 tarihinde yürürlüğe giren 5793 sayılı Kanun (Madde: 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13) ile Toplu Konut Kanunu'nda değişiklik yapılmış ve yeni maddeler eklenmiştir. Bu maddelerden biri olan 9'uncu madde ile idareye Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak yetkisi verilmiştir. Böylelikle TOKİ, tecrübe ve birikimiyle en hızlı biçimde tüm kamu kuruluşlarına, kamunun ihtiyaç duyduğu 'özellikli hizmet binalarının planlama, ihale ve yapımıyla ilgili destek verebilmektedir.

Bu doğrultuda TOKİ, başlattığı konut seferberliğinin yanı sıra;

- Başbakanlık,
- Milli Eğitim Bakanlığı,
- Sağlık Bakanlığı,
- Milli Savunma Bakanlığı,
- İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü),
- Gençlik ve Spor Bakanlığı (Kredi ve Yurtlar Kurumu, Gençlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Spor Genel Müdürlüğü),
- Maliye Bakanlığı,
- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı (Çocuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü),
- Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı (Sosyal Güvenlik Kurumu)
- Orman Genel Müdürlüğü
- Kültür ve Turizm Bakanlığı
- Adalet Bakanlığı
- AFAD
- Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
- Gümrük ve Ticaret Bakanlığı
- Karayolları Genel Müdürlüğü
- Milli Piyango İdaresi
- Üniversiteler
- Belediyeler
- Valilikler
- Devlet Su İşleri (DSİ)
- Türk Standartları Enstitüsü (TSE)
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), ve
- Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB)

ile imzalanan protokoller çerçevesinde, ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim tesisleri, sevgi evleri, askeri lojmanlar ve karakollar ile kamu binalarının yapımını da üstlenmiş bulunmaktadır.

SOCIAL FACILITIES



The Administration, as of September 2016, started the construction of total of 8.616 social facilities, which it mostly completed.

SOSYAL DONATI UYGULAMALARI



İdare Eylül 2016 sonu itibarıyla, konut uygulamaları ile birlikte toplam 8.616 sosyal donatı inşaatını başlatmış ve büyük bir kısmını tamamlamıştır.

› **INTERNATIONAL
EXPERIENCE**

› **ULUSLARARASI
DENEYİM**



TOKİ 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.

TOKİ performs housing and urbanization activities under the existence of data flow with international establishments. After HABITAT II Conference (organized by TOKİ in Istanbul in 1996), TOKİ 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 and it has been showing activities in this respect.

Constructions abroad are funded through post-disaster donations and humanitarian relieves, and the Administration conducts its activities (through Protocols regarding Construction) as the implementation unit of these projects (in line with official assignments). In this context; there are TOKİ 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 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. TOKİ personnel followed 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, TOKİ'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 of TOBAŞ 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, TOKİ 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 TOKİ on April 8- 9, 2006 and on March 3-4, 2011 in Istanbul, with contributions of international participants.

Convention books for both conventions were prepared by TOKİ to gather the speeches therein, and was shared with all participants and those concerned in the sector.

The practices carried out by TOKİ throughout the country and the fact that the developed models are monitored curiously in the international platform entail information exchange and cooperation requests by various countries. Negotiations with

TOKİ, 1994 yılında yüz binlerce alt ve orta gelirli aileye konut kredisi vermesi ve Erzincan Yeniden İnşa Projesi'ni başarıyla uygulaması sebebiyle, Birleşmiş Milletler'in HABITAT Onur Belgesi'ni almıştır.

TOKİ, uluslararası kuruluşlarla bilgi alışverişi yaparak konut ve kentleşme faaliyetleri yürütmektedir. 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 edilmiş olup, bu istikamette faaliyet göstermektedir.

Yurtdışındaki yapım uygulamaları afetler sonrasında toplanan bağışlar ve insani yardımlar vasıtasıyla finanse edilmekte, idare bu projelerde (resmi görevlendirmeler 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 "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 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'de, TOKİ'nin Erzincan-Çarşı Mahallesi Kentsel Yenileme-Gecekondu Dönüşüm Projesi, HABITAT En İyi Uygulamalar Ödül Organizasyonu'nda "İyi Uygulama" olarak seçilmiştir.

TOBAŞ'ın 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.

Her iki Kurultay için, sunulan tebliğlerin toplandığı birer Kurultay Kitabı da TOKİ tarafından hazırlanarak tüm katılımcı ve sektördeki ilgililerle paylaşımı sağlanmıştır.

TOKİ'nin ülke genelinde başarıyla sürdürdüğü uygulamaları ve geliştirilen modellerinin uluslararası platformda da ilgiyle izlenir hale gelmesi, muhtelif ülkelerin bilgi aktarımı ve işbirliği

similar corporations and establishments of more than 95 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 also increasing requests for benefiting from the technical experience of TOKİ in various construction works abroad, and necessary joint efforts are conducted on the matter by the Ministry of Foreign Affairs and other concerned Ministries.

The international awareness of the housing supply model and social housing projects of TOKİ, which has been awarded United Nations HABITAT Certificate of Honor due to its activities and works at international scale, its providing housing loan to low- and middle-income families in 1994 and its successful implementation of Erzincan Reconstruction Project, and which has successfully completed International HABITAT II Conference organization realized in Istanbul in 1996, having been increased, the subject of application possibility of the low-cost, quality and affordable housing production and supply experience applied in our country stays high on the agenda.

“TOKİ Model”, in the sense of most effective channeling to those in need of globally decreasing public resources, is a “best experience” developed by Turkey.



SOMALİ HASTANE
HOSPITAL

yapma taleplerini beraberinde getirmektedir. Özellikle bölge ülkeleri ağırlıklı olmak üzere 95’i aşkın ülkenin benzer kurum ve kuruluşları ile istişareler devam etmekte, muhtelif ülkelerle de “toplu konut alanında işbirliği 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 Bakanlığı ve diğer ilgili Bakanlıklar ile ortak yürütülmektedir.

TOKİ’nin bahsi geçen uluslararası düzeydeki faaliyet ve çalışmaları, 1994 yılında düşük ve orta gelirli ailelere konut kredisi vermesi ve Erzincan Yeniden İnşa Projesini başarıyla uygulaması sebebiyle Birleşmiş Milletlerin HABITAT Onur Belgesini alan, 1996 yılında İstanbul’da Uluslararası HABITAT II Konferansı organizasyonunu başarıyla gerçekleştiren TOKİ’nin, özellikle son yıllarda ülke genelinde başarıyla uygulanan konut sunumu modeli ile sosyal nitelikli konut projelerinin uluslararası düzeyde de bilinirliğini artırmakta, ülkemizde uygulanan düşük maliyetli, nitelikli ve ulaşılabilir konut üretimi ve sunumu deneyiminin yurtdışında da uygulanabilirliği konusunu gündemde tutmaktadır.

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

➤ **AFFILIATES**

➤ **İŞTİRAKLER**

➤ **ADMINISTRATIVE POSITION**

➤ **İDARİ YAPI**

AFFILIATES

TOKİ, 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 7 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 Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş., Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Vakıf İnşaat Restorasyon ve Tic. A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TOBAŞ (TOKİ Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.), Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. and Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Emlak Konut REIT).

ADMINISTRATIVE POSITION

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

When the items drawn up as the incomes of the Housing Development Administration (TOKİ) 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 whole 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.

TOKİ 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.

TOKİ reports directly to the Prime Minister's Office, being part of the general administrative bureaucracy.

İŞTİRAKLER

TOKİ, faaliyetlerindeki genişleme ve idareye devredilen kurumların portföyündeki şirketler çerçevesinde çalışmalarını 7 iştiraki şirketi ile birlikte yürütmektedir.

Proje yönetimi, gayrimenkul pazarlama, taahhüt, yönetim hizmetleri, gayrimenkul değerlendirme, restorasyon finansmanı, ticaret ve danışmanlığı alanlarında hizmet sunan bu iştirakler Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş., Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Vakıf İnşaat Restorasyon ve Tic. A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TOBAŞ (TOKİ Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.), Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,'den oluşmaktadır.

İDARİ YAPI

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğe sahip olan Toplu Konut İdaresinin aynı Kanun kapsamında görevleri, gelirleri ve denetimi ile harcamalarının hangi alanlarda yapılacağı hususları belirlenmiştir.

Bu kapsamda, bu Kanunun 2'nci Maddesinde, Toplu Konut İdaresi'nin gelirleri olarak sıralanan kalemler incelendiğinde, Bütçe Kanunları ile tahsis edilen ödeneğin de idare gelirleri arasında sıralandığı, ancak maddenin bütün halinde değerlendirilmesi halinde, idarenin gelir kaynakları ve bu kaynakların kullanılacağı yerler itibarıyla "özel bütçeli" bir kamu iktisadi kuruluşu olduğu görülmektedir.

TOKİ kar amaçlı olmayan bir devlet kuruluşudur. Kurumsallaşmış bürokrasi yapısından farklı bir yapıya sahiptir ve kar amaçlı olmayan bir iş modeline sahiptir.

TOKİ, genel idari bürokrasinin bir parçası olmakla birlikte, doğrudan Başbakanlığa bağlı bir kuruluştur.

› **FINANCIAL POSITION**

› **MALİ YAPI**

› **EMPLOYMENT STATEMENT**

› **İSTİHDAM DURUMU**

FINANCIAL POSITION

TOKİ 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, TOKİ has no share capital, it cannot be declared bankrupt and its assets are immune from attachment.

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

In the end-of-the-term final balance sheet of TOKİ for 2013, its revolving assets have increased by 17%, and its fixed assets have decreased by 11% compared to the previous year. The increase of the real estate stocks included in the revolving assets has been 46%.

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

All of TOKİ's accounts are audited and discharged by the Court of Auditors, in the name of Grand National Assembly of Turkey (Due to the Turkish Law No.6085, dated 03/12/2010; the 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 TOKİ 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. No loan was made available from the banks between 2011 - 2016.

TOKİ's expenditure is mainly directed toward developing land plots and constructing housing units; these items accounted for 91% of total expenditure in 2011. With increased borrowing compared with previous years, expenses covering interest, fees and taxes have also been gaining significance. Net income improved significantly from 2005 as projects that were begun earlier started to yield returns and has been on an increasing trend.

In line with the development of the regulatory environment, TOKİ has options for alternative funding mechanisms, including debt issuance through tailored financial vehicles. In the past, the Administration had contributed to the work for a regulation on the issuance of asset-backed debt securities of Capital Markets Board of Turkey using its expertise drawn from its asset pool.

MALİ YAPI

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

Bir kamu kurumu olması nedeniyle idare 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 2013 dönem sonu kesin bilançosunda önceki yıla oranla dönen varlıkları %17 artış, duran varlıkları ise %11'lik bir azalış göstermiştir. Dönen varlıklar içerisinde yer alan taşınmaz stoklarının artışı ise %46 olarak gerçekleşmiştir.

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

TOKİ'nin kurumsal hesap denetimi ve hesap ibrası, TBMM adına Sayıştay Başkanlığı'nca yapılmaktadır. (03 Aralık 2010 tarihli 6085 sayılı Kanun ile Yüksek Denetleme Kurulu Sayıştay Başkanlığı'na bağlanmıştır.) 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. 2011 - 2016 yılları arasında bankalardan kredi kullanılmamıştır.

TOKİ'nin harcamaları esas itibarıyla arsa geliştirme ve konut inşaatına yönelik olup bu kalemler 2013 yılındaki toplam giderlerin %91'ini oluşturmaktadır. Önceki yıllara göre borçların artmasıyla, faiz, harçlar ve vergileri de içeren giderlerin önemi artmıştır. 2005'ten bu yana, önceden başlatılan projelerin geri dönüşlerinin başlamasıyla net gelir önemli derecede artmış ve artış eğilimine girmiştir.

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, idare, varlık havuzundan kaynaklanan uzmanlığını kullanarak (T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun) varlığa dayalı borçlanma kağıtlarının ihracına dayalı bir düzenleme çalışması yapılmasına katkıda bulunmuştur.

TOKİ has been providing international rating services since 2007.

Moody's Investors Service confirmed the issuing institution rating of TOKİ (at global and Turkish national scale) as Baa3/Aaa.tr, and the outlook of credit ratings as "negative" on March 31st., 2016.

EMPLOYMENT STATEMENT

The entity is subject to strong state control and supervision. The President of TOKİ is appointed by a Joint Decree.

671 personnel, including 332 technical, 313 administrative educated, 25 legal advisory staff and 1 health services. The employees are civil servants.



MARDİN MİDYAT CAMİ
MOSQUE

TOKİ 2007'den bu yana kurumsal olarak uluslararası kredi derecelendirme hizmeti temin etmektedir.

Moody's Investors Service, 31 Mart 2016 tarihinde TOKİ'nin ihraççı kuruluş derecelendirmesini (küresel ölçek ve Türkiye ulusal ölçeğinde) Baa3/Aaa.tr olarak, kredi notlarının görünümünü de "negatif" olarak teyit etmiştir.

İSTİHDAM DURUMU

İdare, güçlü devlet kontrol ve gözetimine tabidir. TOKİ Başkanı, Müşterek Kararnameyle atanır.

İdarede 332 teknik, 313 idari ile 25 avukat ve 1 sağlık personeli olmak üzere toplam 671 personel çalışmaktadır. Çalışanlar memur vasfına sahiptirler.

➤ **R&D POLICY**

➤ **AR-GE ÇALIŞMALARI**



TOKİ, 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. TOKİ, striving to support the studies and organizations presenting theoretical and practical approaches on housing and urbanization, heads research and development (R&D) activities.

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

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.

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, Prime Ministry 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 İSTANBUL 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.

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 Prime Ministry 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.

14. TOKİ Housing Implementations Series & TOKİ Social Facility Implementations, Two Books, June 2014.

TOKİ'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 TOKİ and World Bank Group (IFC) signed a Memorandum of Understanding (MoU) in order to collaborate on green buildings.

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.

TOKİ'nin başlıca Ar-Ge projeleri kapsamında gerçekleştirilen yayınlar şu şekilde sıralanabilir:

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 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. T.C. Başbakanlık 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. 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. Başbakanlık 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.

14. TOKİ Konut Uygulamaları Serisi, TOKİ Sosyal Donatı Uygulamaları, 2 kitap, Haziran 2014.

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 işbirliği yapmak amacıyla bir mutabakat metni imzalanmıştır.



MARDİN MİDYAT HASTANE
HOSPITAL



MERSİN ERDEMLİ HUZUREVİ
NURSING HOME

TOKİ, 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.

900.000 individuals profited directly or indirectly from involvement in TOKİ's projects.

New vision of TOKİ within the scope of the programme of the Government of the Republic of Turkey is to realize the project target of 1,2 million housing units by the end of 2023. 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 Municipalities,
- Social housing projects toward the Middle and Low Income Group,
- 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
- Production of lands with substructure shall be highlighted.



AFYON KADIN DOĞUM HASTANESİ
OBSTETRICS HOSPITAL

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

TOKİ tarafından doğrudan ve/veya dolaylı olarak sağlanan istihdam potansiyeli yaklaşık 900.000 kişidir. T.C. Hükümetinin programı kapsamında TOKİ'nin yeni vizyonu, 2023 yılı sonuna kadar 1,2 milyon konutluk proje hedefinin gerçekleştirilmesidir. İdare bu çerçevede, ülke genelinde öncelikler ve ihtiyaçlar dahilinde konut üretimi faaliyetlerini sürdürürken;

- Belediyelerle işbirliği halinde Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projelerine,
- Orta ve Alt Gelir Grubuna yönelik sosyal konut projelerine,
- 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
- Altyapılı arsa üretimine ağırlık verilecektir.

› 2023 VISION
OF TOKİ

› TOKİ'NİN 2023
HEDEFİ

› BASIC STRATEGIES
OF TOKİ

› TOKİ'NİN TEMEL
STRATEJİLERİ

2023 Vision of TOKİ

The medium-term (2016-2019) target of the Administration is to put 250 thousand houses to tender. Its target for 2016-2023 is to produce 500 thousand new houses with enhanced quality and characteristics.

Basic Strategies of TOKİ

- 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.
- It is the increase of projects consisting of life spaces to develop cooperation, coordination and Quarter Culture in the society.
- Avoiding construction of high buildings to harm the skyline of cities by prioritizing horizontal architectural projects.
- Being selective about local architecture and use of local materials.
- 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 group and the poor; maintaining long-term housing sale 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".



NEVŞEHİR

TOKİ'nin 2023 Hedefi

İdarenin orta vadeli (2016-2019) hedefi 250 bin konutu ihale etmektir. 2016-2023 hedefi de kalitesi ve nitelikleri artırılmış 500 bin yeni konutu üretmektir.

TOKİ'nin Temel Stratejileri

- Projelerin vatandaşların sosyal ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanması; sosyal donatı, çevre düzenlemeleri ve estetiği gözetilen konforlu yaşam alanlarını öne çıkaran projelerin geliştirilmesidir.
- Toplumda işbirliği, dayanışma ve mahalle kültürünü geliştirecek yaşam alanlarından oluşan projelerin çoğaltılmasıdır.
- Yatay mimari projelerine öncelik vererek şehirlerin silüetine zarar verecek yüksek binaların yapımından kaçınılmaktadır.
- Yerel mimari ve yerel malzeme kullanımında titizlik göstermektedir.
- Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm projelerine ağırlık vermek ve Yerel Yönetimlerle işbirliği yaparak Yerinde Dönüşümü esas almaktadır.
- 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 tanınmaktadır.
- Konut ve sosyal donatılarda kalitesi ve nitelikleri artırılmış üretim yapmak ve "mutlak kalite" prensibini esas almaktadır.



REFAHİYE SOSYAL KONUT UYGULAMASI
SOCIAL HOUSING PROJECT



KARABÜK SAFRANBOLU

➤ BASIC DEVELOPEMENT APPROACHES

➤ TEMEL ÜRETİM YAKLAŞIMLARI



The basic development approach of TOKİ is not only constructing buildings but also formation of new settlement areas meeting the physical and social needs of their residents.

Therefore, the constructed houses and social life areas are planned as spaces with transportation advantage and strong functional contains with existing settlements, synthesizing the modern and the traditional, preserving the sense of belonging. In line with that way of planning; the Absolute Quality principle leads TOKİ's way of production through implementation of

- Horizontal Architecture Approach
- Local Architecture Implementation
 - Neighborhood Concept

and pioneering Urban Transformation practices.



ŞANLIURFA MAŞUK 2869 KONUT 2869 HOUSES

TOKİ'nin temel üretim yaklaşımı, sadece bina inşa etmenin ötesinde yaşayanların fiziki ve sosyal ihtiyaçlarına yanıt veren yeni yerleşim alanları oluşturmaktır.

Bu doğrultuda inşa edilen konutlar ve sosyal yaşam alanları; modern ve gelenekselin sentezlendiği, ulaşım avantajına sahip, aidiyet duygusunun korunduğu, mevcut yerleşimle işlevsel bağlantısı güçlü bölgeler olarak planlanmaktadır. Bu planlama kurgusu içinde;

- Yatay Mimari Yaklaşım
- Yerel Mimari Uygulama
 - Mahalle Konsepti

ve öncü Kentsel Dönüşüm uygulamaları ile Mutlak Kalite prensibi TOKİ'nin üretimde ana yol haritasını oluşturmaktadır.



ERZURUM AZİZİYE 380 KONUT 380 HOUSES

HORIZONTAL ARCHITECTURE APPROACH



DÜZCE GÖLYAKA

The historical course of the traditional city implementations of Turkey shows that architectural structuring is shaped within a horizontal design approach. Horizontal implementations which occasionally reflect block of houses discipline demonstrate a “humane” approach to the relationship of space and height. Based on that architectural approach, TOKİ takes low-storey housing construction as a basis in its new housing productions; and realizes exemplary housing projects in the fields.

YATAY MİMARİ YAKLAŞIM



KOCAELİ DİLOVASI

Türkiye’de geleneksel şehir uygulamalarının tarihsel seyri, mimari yapılanmanın yatay bir tasarım kurgusu içinde şekillendiğini gösteriyor. Yer yer sıra evler disiplininin de yansıtıldığı yatay uygulamalarda, mekan ve yükseklik ilişkisinin “insan” eksenli bir yaklaşımla olduğu gözleniyor. TOKİ, bu mimari yaklaşımdan hareketle, yeni konut üretimlerinde az katlı konut inşasını esas almaktadır; bu alanda örnek sosyal konut projeleri hayata geçirmektedir.

LOCAL ARCHITECTURAL IMPLEMENTATION

İZMİR ÇEŞME SOSYAL KONUTLARI
SOCIAL HOUSES

There is a strong architectural tradition blending historical, sociological and cultural values in the geography of Turkey, which hosted different civilizations in centuries. The architectural style of each city shaped with its own values guides development of new housing too. Inspired by the richness reflecting on the tradition, history and culture of cities, TOKİ actualizes new concept applications in different cities of the country under the name of Local Architectural Implementation.

YEREL MİMARİ UYGULAMA

SİVAS AKINCILAR SOSYAL KONUTLARI
SOCIAL HOUSES

Yüzyıllardır farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan Türkiye coğrafyasında, tarihi, sosyolojik ve kültürel değerlerin harmanladığı güçlü bir mimari gelenek bulunmaktadır. Her şehrin kendi değerleriyle şekillenmiş olan mimari çizgisi, yeni konut üretimlerine de yön vermektedir. TOKİ şehirlerin gelenek, tarih ve kültüründen mimarisine yansımış olan zenginlikten ilham alarak, TOKİ Yerel Mimari Uygulama adıyla yeni konsept uygulamalarını ülkenin farklı şehirlerinde hayata geçirmektedir.

NEIGHBORHOOD CONCEPT



İSTANBUL KAYABAŞI

Conducting comprehensive feasibility studies on social dynamics and expectations as well as physical and economic conditions in its housing plans, TOKİ actualizes projects developed with a neighborhood understanding taking as a basis social solidarity.

Such projects are implemented within the framework of a design setting which meets social needs with squares, bazaars, schools and prayer centers where people of different income and age groups meet at the same space and local residents unite with the artisans in a way to back development of traditional neighborhood culture in Turkey.

MAHALLE KONSEPTİ

BURSA İZNİK SOSYAL KONUTLARI
SOCIAL HOUSES

Konut planlamalarından fiziki ve ekonomik koşulların yanı sıra toplumsal dinamikler ve beklentiler üzerine kapsamlı fizibilite çalışmaları yürüten TOKİ, toplumsal dayanışmayı esas alan Mahalle anlayışıyla geliştirilen projeleri hayata geçirmektedir. Bu projelerde, Türkiye'nin geleneksel semt kültürünün gelişimine zemin hazırlayan, farklı gelir ve yaş gruplarının aynı alanda buluşabildiği, semt sakinleri ile esnafın iç içe olduğu, meydan, çarşı, okul, ibadet merkezleriyle sosyal ihtiyaçlara yanıt veren bir tasarım kurgusu hayata geçirilmektedir.

URBAN TRANSFORMATION AND ABSOLUTE QUALITY

ERZURUM TAKSİM ÖNCESİ *BEFORE*

TOKİ is the establishment leading the biggest urban transformation move of Turkey, a country residing on seismic zones, with its projects realized in areas of Turkey with expired building lifetime and under disaster risk. Introducing safe buildings to cities through its Urban Transformation Implementations which act as pioneers and “models”, TOKİ adopts the principle of “absolute quality” in construction of housing with elevated quality prioritizing utilization of materials of domestic origin.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE MUTLAK KALİTE

ERZURUM TAKSİM SONRASI *AFTER*

TOKİ, deprem kuşakları üzerinde yer alan Türkiye’de yapı ömrünü tamamlamış ve afet riski barındıran alanlarda hayata geçirdiği projeleriyle, Türkiye’nin en büyük kentsel dönüşüm hareketini yürüten kuruluştur. Öncü ve “model” niteliği taşıyan Kentsel Dönüşüm uygulamaları ile şehirleri güvenli yapılara kavuşturan TOKİ, nitelikleri artırılmış konut inşasında “mutlak kalite” prensibini benimsemektedir ve yerel malzeme kullanımına öncelik vermektedir.

