

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT
SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONUT
KOOPERATİFLERİ, YEREL YÖNETİMLER
VE TOPLU KONUT İDARESİ İŞBİRLİĞİ KÜTAHYA
YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI UYGULAMASI

(Yüksek Lisans Tezi)
NİHAT ALBAYRAK

Anadolu Üniversitesi
Merkezi Kütüphane

**TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT SORUNUNUN
ÇÖZÜMÜNDE KONUT KOOPERATİFLERİ,
YEREL YÖNETİMLER VE TOPLU KONUT İDARESİ İŞBİRLİĞİ
KÜTAHYA YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI UYGULAMASI**

(Yüksek Lisans Tezi)

Nilüfer ALBAYRAK

Eskişehir - 1996

ÖZET

Nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak önem kazanan ve evrensel boyutlara ulaşan konut sorununun çözümü, giderek güçleşmektedir.

Sorunun ekonomik ve sosyal önemi, soruna acil çözümler getirilmesini gerekli kılmaktadır. Ancak ülkemizde yıllardır izlenen politikalar ve alınan önlemler soruna kalıcı çözümler getirememiştir.

Ülkemizde 1935 yılında başlayan konut kooperatifçiliği, özellikle dar gelirli kesimin konut gereksiniminin karşılanması için bir umut oluşturmuştur.

Konut sorununun çözümü için yürürlüğe konan, 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları, konut kooperatifçiliğini başlangıçta canlandırmıştır. Ancak daha sonraki dönemlerde yasalardan umulan başarı elde edilememiştir.

Konut sorununun çözümünde ülkemizde konut kooperatiflerinin yanı sıra belediyeler ve Toplu Konut İdaresi, izlenen konut politikalarının temelini oluşturmuştur. 1992 yılında Toplu Konut İdaresi tarafından yürürlüğe konan ve Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcılarının (özellikle kooperatifler) işbirliğini öngören yönetmelik, konut sorununa bütün olarak yaklaşan bir sistem oluşturmuştur.

ABSTRACT

Housing problem which gains more important and universal dimensions due to growing population, migration and rapid urbanization has become very difficult to solve.

The realization of the social and economic importance of housing sector has forced the authorities to search drastic solutions for the problem. So, various policies have been followed at different periods. Yet, since those policies have been ineffective to solve the problem.

Housing cooperatives which started to take place in 1935 became a hope for low income families to solve their housing problem.

The articles of the law 2487 and 2985 which were taken into action to solve housing problem. At first they contributed to housing cooperatives. But, in the next terms they couldn't succeed as much as they hoped.

In addition to the housing cooperatives; municipalities and the directorate of Cooperative housing have been foundation for following housing policies to solve the problem. The statute of related law which has been in force since 1992 by the directorate of housing which includes the directorate of housing, municipalities, Banks and House builders (Especially Cooperatives) to work together is formed a system to approach housing problem as a whole.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
TABLolar	VI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE İZLENEN KONUT POLİTİKALARI

1. KONUT SORUNU	4
A. GENEL OLARAK KONUT SORUNU	4
B. KONUT SORUNUNU ORTAYA ÇIKARAN ETKENLER	5
1. Nüfus Hareketleri	5
2. Göç ve Kentleşme	6
3. Konut Talebinin Yetersizliği	11
4. Gelir Dağılımı	11
5. Bina Üretiminde Örgütlenme Yetersizliği	13
6. Yapı Malzeme ve Teknolojisi	13
7. Arsa ve Altyapı	13
C. KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜ İÇİN ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER	14
II. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI	15
A. 1950 ÖNCESİNDEKİ GELİŞMELER	16
B. 1950-1960 ARASINDAKİ GELİŞMELER	16
C. 1960-1980 ARASINDAKİ GELİŞİMİ	17

D.	1980'DEN GÜNÜMÜZE KADAR OLAN GELİŞMELER.....	18
----	--	----

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONUT KOOPERATİFLERİ, YEREL YÖNETİMLER VE TOPLU KONUT İDARESİNİN ROLÜ

I.	KONUT KOOPERATİFLERİ	21
A.	KONUT KOOPERATİFLERİNİN TANIMI, AMACI VE GELİŞİMİ	21
1.	Tanımı	21
2.	Konut Kooperatiflerinin Kuruluş Amacı	21
3.	Konut Kooperatiflerinin Gelişimi	21
B.	KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONUT KOOPERA- TİFÇİLİĞİNİN YERİ VE ÖNEMİ	24
C.	KONUT KOOPERATİFLERİNİN FINANSMAN KAYNAKLARI..	25
1.	Öz Kaynaklar	25
a.	Katılım Sermayesi	25
b.	Üye Ödemeleri	26
2.	Dış Kaynaklar	26
a.	Bankalar	26
b.	Sosyal Güvenlik Kuruluşları	27
D.	KONUT KOOPERATİFLERİNİN SORUNLARI VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER	31
II.	YEREL YÖNETİMLER	34
A.	YEREL YÖNETİMLERİN TANIMI VE AMACI	34
1.	Tanımı	34
2.	Amacı	34

B.	YEREL YÖNETİMLERİN KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE YERİ VE ÖNEMİ	35
1.	Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Görev Yetki ve Sorumlulukları	35
2.	Yerel Yönetimlerin Konut Projelerinin Finansmanında Kullanabilecekleri Kaynakları	36
3.	Yerel Yönetimler ve Konut Kooperatiflerinin İlişkisi	37
III.	TOPLU KONUT YASALARI VE TOPLU KONUT İDARESİ	38
A.	TOPLU KONUT YASALARI VE ÇIKARILMA NEDENLERİ	38
1.	2487 Sayılı Toplu Konut Yasası	39
a.	Yasanın Amacı	39
b.	Yasanın Getirdiği Esaslar	40
c.	Yasaya İlişkin Diğer Konular	40
2.	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası	43
a.	Yasanın Amacı	43
b.	Yasanın Getirdiği Esaslar	44
c.	Yasaya İlişkin Diğer Konular	46
3.	Yasaların Değerlendirilmesi	47
B.	TOPLU KONUT İDARESİ	48
1.	İdarenin Kuruluşu ve Amacı	48
C.	TOPLU KONUT FONU	49
1.	Fonun Özellikleri	49
2.	Fonun Kaynakları	50
3.	Fonun Kullanım Alanları	51
4.	Fon'dan Açılan Krediler	51
D.	KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE TOPLU KONUT İDARESİ'NİN ROLÜ VE ÖNEMİ.....	55
IV.	TOPLU KONUT İDARESİ -YEREL YÖNETİM - KOOPERATİF İLİŞKİSİ VE KONUYA İLİŞKİN YÖNETMELİK	56

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KÜTAHYA YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI

ÖRNEK OLAYI

I.	ARAŞTIRMANIN AMACI	65
II.	ARAŞTIRMANIN KAPSAM VE YÖNTEMİ	65
III.	KÜTAHYA İLİNİN KONUT SORUNU VE YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI	68
A.	KÜTAHYA İLİNİN KONUT SORUNU	68
B.	YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI.....	72
	1. Yeşilkent Toplu Konut Alanının Tarihçesi	72
	2. Yönetmelik Uyarınca Yeşilkent Toplu Konut Alanının İzlediği Süreç ve İlişkiler	74
	3. Yeşilkent Toplu Konut Alanında Yaşanan Sorunlar	78
C.	ARAŞTIRMANIN DEĞERLENDİRİLMESİ	79
	1. Kooperatiflere İlişkin Veriler	79
	a. Kooperatif Sayısı	79
	b. Ortak Sayısı	80
	2. Kooperatif Arsasına İlişkin Veriler.....	81
	a. Kooperatif Arsasının Temini.....	81
	b. Kooperatif Arsasının Temin Edildiği Yer	81
	c. Kooperatif Arsasının Altyapı Durumu	82
	3. Konutlara İlişkin Veriler	83
	a. Konutların Tipi	83
	b. Konutların Isınma Durumu	83
	c. Konut Üretim Teknolojisi.....	84
	d. İnşaat Yapım Yöntemleri	85
	e. Konutların Üretim Süresi	86
	f. Konutların İnşaat Seviyesi	87
	4. Konutların Kredi Durumuna İlişkin Veriler	87

a.	Konut Kredisi Alınması.....	87
b.	Konut Kredisi Alınan Kuruluş.....	88
c.	Alınan Konut Kredisinin Miktarı ve Geri Ödeme Koşulu	89
d.	Konut Kredisi Alınmamasının Sebebi	89
5.	Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Veriler	90
a.	Yönetmelik Hakkında Bilgi Durumu	90
b.	Yönetmelik Hakkındaki Bilgiyi Veren Kuruluş	90
c.	Yönetmelikten Yararlanan Kooperatif.....	91
6.	Ki-Kare Analizi İle Durum Değerlendirmesi.....	92
D.	YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANINDAKİ KOOPERATİF- BELEDİYE-TOPLU KONUT İDARESİ İLİŞKİSİ.....	95
1.	Kredi Alan Kooperatifin, Toplu Konut İdaresiyle İlişkisi	95
2.	Belediyenin Toplu Konut İdarisiyle İlişkisi	96
3.	Kredi Alan Kooperatifin Belediye İle Olan İlişkisi	97
E.	PROJENİN BAŞARISININ DEĞERLENDİRİLMESİ	97
	SONUÇ	99
	YARARLANILAN KAYNAKLAR	i-iv
	EKLER (1-22)	v-xliv

TABLÖLAR

	<u>Sayfa No</u>
TABLO-1 KENTLERDEKİ KONUT GEREKSİNİMİ (1984-1995)	6
TABLO-2 TÜRKİYE'DE KENTLERDE KONUT ÜRETİMİ VE GEREKSİNİMİ, KONUT AÇIĞI (1978-1992)	8
TABLO-3 KONUT İNŞAATI (İnşaat Ruhsatnamelerine Göre) (1993-1996).	9
TABLO-4 KONUT İNŞAATI (Yapı Kullanım İzinlerine Göre) (1993-1996).	10
TABLO-5 GELİR GRUPLARININ KONUT İÇİN AYIRABİLECEKLERİ PAY İLE FİNANSE EDEBİLECEKLERİ KONUT YÜZÖLÇÜMÜ	11
TABLO-6 YILLAR İTİBARIYLA KONUT KOOPERATİFLERİNİN SAYISI (1950-1990)	23
TABLO-7 KONUT BÜYÜKLÜĞÜ VE KREDİ FAİZ ORANI VE ÖDEME SÜRESİ	42
TABLO-8 TOPLU KONUT FONU'NDAN AÇILAN KREDİLERİN GENEL TOPLAMI (1984-1996 Şubat)	53
TABLO-9 TOPLU KONUT FONU'NDAN AÇILAN KONUT KREDİLERİN DURUMU (1984-1996 Şubat)	54
TABLO-10 UYGUNLUK BELGESİ VERİLERİ (1993-1996)	61
TABLO-11 KONUT KREDİSİ UYGUNLUK BELGESİ ALAN BELEDİYELER (1993-1996)	62
TABLO-12 İNŞAATI BAŞLAYAN KONUTLAR (1993-1996)	62
TABLO-13 TEKNİK HİZMET VE KONUT KREDİSİ (1993-1996)	64
TABLO-14 SON 20 YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞ HIZI (1975-1995)	70
TABLO-15 SON 7 YILDA VERİLERİN KONUT RUHSATLARI (1987-1993)	71
TABLO-16 SON 18 YILDA VERİLERİN YAPI KULLANMA İZİNLERİ (1975-1993)	72

GİRİŞ

Dünyadaki hızlı nüfus artışı, kırsal alanlardan kentsel alanlara göç, konut sorununu beraberinde getirmektedir. Günümüzde, tüm dünyada her yönüyle tam ve sağlıklı bir konutta yaşamak, temel insan haklarından kabul edilmektedir.

Konut sorunu evrensel bir boyut kazanmıştır. Sosyo-ekonomik yapısı ne olursa olsun, dünyada konut sorunu yaşanmaktadır.

Ülkemizde, 1950 yıldan sonra hızlı nüfus artışı, tarımda mekanizasyon, tarım dışı üretim ve ulaşım sistemlerinde gelişmelere bağlı olarak ortaya çıkan hızlı kentleşme, özellikle kentsel merkezlerde büyüyen bir konut sorununa yol açmıştır. Sorunun çözülememesi beraberinde gecekondulaşma, arsa spekülasyonu, kira sorunu gibi yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Tüm bu sorunlarla başa çıkabilmek için, çeşitli çözüm yolları denenmiş, ancak sorunun çözülememesi sonucunda, konut kooperatifçiliği devreye girmiştir.

Barınma sorununu kendi başına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin, eşit koşullar altında bir araya gelerek, karşılıklı yardımlaşma yoluyla, bu sorunlarına bir çözüm aramaları ile ortaya çıkmış olan konut kooperatifçiliği, günümüzde giderek önemini arttırmaktadır. Konut kooperatiflerinin, konut sorununun çözümünde önemli katkıları bulunmaktadır. Üye sayısını artırarak veya üst örgütlenmeye giderek, büyük ölçekli olmanın sağlayacağı olanaklardan yararlanabilen konut kooperatifleri, bu yolla toplu konut yapımına da olanak sağlayabilmektedirler.

Ülkemizde ilk konut kooperatifçiliği uygulaması 1935 yılında başlayabilmiştir. Ankara'da 1935'de Bahçelievler Konut Kooperatifi kurulmuştur. Bu ilk konut kooperatifi, 150 birimlik konutu, ortağı olan yüksek dereceli memurlar ve bürokratların da yardımı ile, kısa sürede bitirerek önemli bir başarı elde etmiştir.

Bugün Türkiye'de en yaygın kooperatif türü, konut kooperatifçiliğidir. Kuruluşundan bu yana çeşitli dönemlerde devletin değişen ölçüde desteğini gören konut kooperatifleri bu destekler ölçüsünde farklı kurumsal ve yasal gelişmeler göstermiştir. Ülkemizde konut ihtiyacının karşılanabilmesi için devlet, konut ile ilgili çeşitli yasal düzenlemeler getirmiştir. 1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. Bu yasayla Toplu Konut Fonu meydana getirilerek, konut sorununun çözümü için öncelikle finansman sorununa çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Toplu Konut Fonu'ndan kimlerin faydalanabileceği yasada belirtilmiştir. 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, konut politikalarının ve konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde önemli etkiler yaratacağı düşünülerek büyük umutlar bağlanmıştır. Ancak 2487 sayılı yasa ile, konut finansmanı açısından önemli bir adım atılmasına rağmen, yeterli finans kaynağının olmayışı, fonun bütçeye dayandırılması nedeniyle yasa başarısızlığa uğramıştır. Bu yasanın başarısızlığa uğraması nedeniyle 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Yasası yürürlüğe konulmuştur. Bu yasa ile konut sorununun çözümü için öncelikle finansman sorununa çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Fon, bütçe dışı kaynaklara bağlanmıştır. Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği'nde çeşitli değişiklikler yapılarak, ortaya çıkan aksaklıklar giderilmeye çalışılmıştır.

1992 yılında yürürlüğe giren, "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik", konut sorununun çözümüne yeni bir boyut getirmiştir.

Yönetmelikte, konut sorununa bütün olarak yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme yoluyla desteği ve belediye, konut kooperatifleri işbirliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi öngörülmektedir.

Bu çalışma temel olarak, konut sorunu ve sorunun çözümüne bir alternatif yaklaşım olarak, kooperatifler, yerel yönetimler ve Toplu Konut İdaresi'nin rolü ve ilişkileri üzerine dayandırılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde, ülkemizde konut sorunu, sorunu ortaya çıkaran etkenler ve sorunun çözümü için alınması gereken önlemlere yer verilmiştir. Ayrıca ülkemizde 1950 yılından, günümüze kadar uygulanan konut politikalarına değinilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde, konut kooperatifçiliğinin tanımı, amacı, gelişimi ve finansman kaynakları üzerinde durularak konunun daha iyi kavranması amaçlanmıştır.

Konut sorunun çözümünde yerel yönetimlerin yeri ve önemi üzerinde durulmuştur. Ayrıca ülkemizdeki konut sorununa çözüm bulmak amacıyla kurulan Toplu Konut İdaresi, idarenin çıkarmış olduğu yasalar ve Toplu Konut Fonu konuları ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

Bölümün son kısmında Toplu Konut İdaresi, Yerel Yönetimler ve konut kooperatiflerinin birbirleriyle olan ilişkisine ve bu konuya ilişkin olarak çıkarılan yönetmeliğe ilişkin konular ele alınmıştır.

Çalışmanın son bölümünde ise Kütahya ilinde kurulan Yeşilkent Toplu Konut alanındaki konut kooperatiflerinin niteliksel ve niceliksel özelliklerini ortaya koyabilmek ve sorunları yerinde tesbit edebilmek için bir anket çalışması yapılmıştır. Böylece toplu konut alanındaki bilinen gerçekler bilimsel bir araştırma temeline oturtulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın sonuç kısmında, giderek artan konut açığı nedeniyle, büyük boyutlara ulaşan konut sorunu, sorunun çözümünde bir alternatif olmaya çalışan konut kooperatiflerinin, Toplu Konut İdaresi'nin sorunları ve birbirleriyle olan ilişkileri anlatılmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE İZLENEN KONUT POLİTİKALARI

I. KONUT SORUNU

A. GENEL OLARAK KONUT SORUNU

Günümüzde evrensel boyutlara ulaşmış olan konut sorunu; teknik, ekonomik, politik ve sosyal bir çok sorunla bütünleşmiştir. Nüfus artışı, güçler ve hızlı kentleşme sonucunda önemi giderek artan konut sorununun, çözümü güçleşmektedir.

1970 yılından başlayarak, Türkiye gündeminde ilk sıralarda yer alan, konut sorunu bugün de önemini korumaktadır. Türkiye'de konut sorunu; konut açığı, gecekondular, sağlıksız konut biçiminde kendini gösterirken, son yıllarda bu sorunlar içinde konut açığı ön plana çıkmaya başlamıştır.

Nüfus artışı ve yenileme nedeniyle ülkedeki konut açığı 500 bine yaklaşırken, yıllık konut üretimi 250-300 bin civarında kalmaktadır. 1970 yılından bu yana hemen hemen her yıl gereksinimin yarısından daha az konut üretimi gerçekleştiği için, büyük oranlarda konut açığı oluşmaktadır. Bu açık, gecekondular gibi sağlıksız konutlarla karşılanırken, bazen de barınma yoğunluğu yükseltilerek sorun geçiştirilmektedir. Nüfusun %40'a yakın kesiminin yaşadığı kırsal alanda bulunan konutların, konut standartlarından yoksun olması da ayrı bir sorundur.

B. KONUT SORUNUNU ORTAYA ÇIKARAN ETKENLER

Günümüzde hızla büyüyen ve beraberinde pek çok sorunu getiren konut sorunu, çeşitli etkenler sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu etkenlerin belli başlı olanları aşağıda kısaca açıklanmaktadır.

1. Nüfus Hareketleri

Kalkınma çabası içinde bulunan az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde son 40 yıldır karşılaşılan en önemli iki sorun; hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Türkiye, nüfusu hızla artan bir ülkedir ve 1927 yılında 13,6 milyon olan nüfusu, 1995 yılında 65 milyonu aşmıştır. Nüfusun %55'ini barındıran kentlerde, nüfus artışı nedeniyle gereksinim duyulan konut sayısı giderek artmaktadır.¹

TABLO 1'de 1984 ve 1995 yılları arasında kentlerin konut gereksinimi yer almaktadır. 1984 yılından 1995 yılına kadar nüfus artışına paralel olarak konut gereksiniminde artış görülmektedir.

Türkiye'nin önümüzdeki 14 yıl içinde 7 milyon 300 bin konuta gereksinimi olduğunu, ayrıca 14 yıl içinde 300 bin hektarlık kentsel alana gereksinim olduğu belirlenmiştir. Bu belirlemeye göre Türkiye'de her yıl 450 bin konut üretme zorunluluğu bulunmaktadır.²

TABLO 1'de 1990 ve 1995 yılları arasındaki konut gereksinimleri tahmini olarak belirlenmiştir. Fakat bu tahmini gereksinimlerin %98 oranında doğru olarak belirlendiği görülmektedir.

Yukarıda da belirtildiği gibi ülkemizdeki konut açığı yılda en az 450 bin konut üretilirse kapatılabilecektir.

¹ D.P.T., Ankara, 1996.

² Oğuz SOYDAN, "Devlet, kooperatifçiliğe kuşkuyla bakıyor". DÜNYA GAZETESİ. Konut-Kooperatif Eki, S.46, 14 Kasım 1996, s.5.

TABLO 1
KENTLERDEKİ KONUT GEREKSİNİMİ
(1984-1995)

Yıllar	Demografik Konut İhtiyacı	Yenileme	Toplam Konut İhtiyacı
1984	236.020	99.595	335.615
1985	247.763	99.595	347.358
1986	260.090	99.595	359.685
1987	273.033	99.595	372.628
1988	286.613	99.595	386.208
1989	286.914	99.595	379.095
1990 (Tahmini)	311.738	92.121	403.859
1991 (Tahmini)	339.877	92.121	431.998
1992 (Tahmini)	371.863	92.121	463.984
1993 (Tahmini)	408.385	92.121	500.506
1994 (Tahmini)	450.276	92.121	542.397
1995 (Tahmini)	499.551	92.121	590.672

KAYNAK: "Toplu Konut Yapımında Ekonomik Sorunlar",
Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, s.36.

2. Göç ve Kentleşme

Kentleşme; sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak, kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi şeklinde ortaya çıkan, toplum yapısında artan oranlarda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde süreci olarak tanımlanmaktadır.³ İlk bakışta demografik olay olarak görünen kentleşmenin nedeni, doğal artışlardan çok kırsal alanlardan, kentlere olan nüfus akımıdır. Kırdan kente

³ Ruşen KELEŞ, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu. Gerçek Yayınevi. İstanbul, 1983, s.58.

göç, kırsal alanların itici, kentlerin gerçek veya yapay çekici özellikleri nedeniyle meydana gelmektedir.

Ülkemizde, 1940 yılından sonra, tarımda dış yardımlar sonucu oluşan gelişmeler ve makinalaşmanın getirdiği işsizlik, topraksızlık v.b. nedenlerle başlayan kırdan kente göç hareketi, yine dış yardımlarla gelişen ulaşım ağıyla hızlanmıştır. Türkiye’de ekonomik büyüme daha çok altyapısı gelişmiş bölge ve büyük kentlerde yoğunlaşmaktadır. Tarımdan kopan, daha iyi ekonomik koşullar, yaşam düzeyi ve gelecek bekleyen kitlelerde bu kentlere yönelmiştir. 1927 yılında nüfusun %75’i kırsal alanlarda, %25’i kentsel alanlarda yaşarken, 1990 yılında nüfusun %35’i kırsal, %65’i kentsel alanlarda yaşamaktadır.⁴

Kentlerdeki yıllık konut gereksiniminin 3/4’nün kentleşme göç ve öteki nüfus hareketlerinden, kalan 1/4’nün yenileme, kamulaştırma v.b. nedenlerden kaynaklandığı gözönüne alınırsa, kentleşmenin konut sorununda taşıdığı önem ortaya çıkar.⁵ Yoğun ve düzensiz kentleşme sonucu ülkemizde konut açığı giderek büyümektedir. Kente yeni gelenler başlarını sokacak bir barınak ararken, hem kentin kendilerine ekonomik ve sosyal koşullarına uygun konut sunmasını beklemiş, hem sunulanların yetersiz olması nedeniyle, kendi çözümlerini üretmek zorunda kalmışlar ve kentlerin çevresini böylece “gecekondu alanları” ile çevirmişlerdir.

TABLO 2’deki verilerden de görüldüğü gibi, ülkemizdeki yıllık konut açığı, her yıl kullanıma hazır hale getirilen konut sayısının üzerinde olup, toplam gereksinme de %50’yi aşmaktadır. Bu açık, halkın kendi ürettiği “gecekondu” türü konutlarla kapatılmaya çalışılmaktadır.

TABLO 2’deki veriler 1987’den 1992 yılına kadar tahmini verilerdir. 1987 yılından 1992 yılına kadarki bu tahmini veriler %38 oranında gerçekleşmiştir.

⁴ Hasan DOĞAN, “Konut Sorununu Ortaya Çıkaran Sebepçer” **DÜNYA İNŞAAT DER.** Ya. No.5, S.54. Ankara, 1990. s.10-16.

⁵ Kemal KARTAL, “Kentleşme Sürecinde Toplumsal Değişme Odağı Olarak Ankara”, **KENTSEL BÜTÜNLEŞME.** Türk.Sos.Bil.Dern. Ya. No.4, Ankara. s.123.

TABLO 2
TÜRKİYE'DE KENTLERDE KONUT ÜRETİMİ VE GEREKSİNİMİ, KONUT
AÇIĞI
(1978-1992)

Yıllar	Gereksinim I	Ruhsat Talebi II	Kullanma İzni III	Yıllık Açık I-II	Açık Oranı %
1978	225.000	170.457	120.615	104.385	46,4
1979	277.461	251.846	124.297	153.164	55,2
1980	319.940	203.989	139.207	183.253	56,2
1981	343.143	144.394	118.778	224.365	65,4
1982	367.544	160.078	115.986	251.558	68,4
1983	397.277	189.486	113.453	283.824	62,4
1984	335.615	259.187	122.580	213.035	71,4
1985	347.358	392.825	118.205	229.153	65,9
1986	359.685	475.000	168.597	119.088	53,1
1987 (Tahmini)	372.628	450.000	191.109	181.519	48,7
1988 (Tahmini)	386.208	450.000	164.758	221.450	57,3
1989 (Tahmini)	379.035	450.000	170.771	208.264	54,9
1990 (Tahmini)	382.420	460.000	190.020	221.460	56,3
1991 (Tahmini)	390.420	498.000	195.037	234.021	58,4
1992 (Tahmini)	410.020	490.000	198.034	236.612	60,2

KAYNAK: R.YURDAKUL, "Sayılarla Toplu Konut Sorunu",
DİZAYN KONSTRÜKSİYON DER., s.11-13.

TABLO 3
KONUT İNŞAATI (İnşaat ruhsatnamelerine göre)
(1993-1996)

	1993	1994	1995	Ocak-Haziran	
				1995	1996
Bina sayısı toplamı	130972	132297	124033	53069	46062
Kamu	2872	2407	1049	468	521
Özel	99871	103564	103868	43062	37179
Koop.	28174	26326	19116	9539	8362
Yüzölçümü Topl.(Binm ²)	65966	65384	65242	28177	23922
Kamu	2681	3033	1987	1034	1152
Özel	48090	45623	50183	20235	18616
Koop	15196	16727	13071	6908	4154
Değer Top.(milyar TL)	171379	336773	580538	222044	325057
Kamu	7432	15546	19325	9590	16618
Özel	124523	235548	444015	155465	249820
Koop	39425	85679	117198	54989	56619
Daire sayısı	548120	523791	507623	218794	186205
Kamu	26818	25313	15414	7290	7882
Özel	385290	366698	392609	159881	145209
Koop	136012	131780	98600	51623	33114

KAYNAK: DÜNYA GAZETESİ, Konut-Kooperatif Eki, S.46, 14 Kasım 1996, s.9.

TABLO 4
KONUT İNŞAATI (Yapı kullanım izin kağıtlarına göre)
(1993-1996)

	1993	1994	1995	Ocak-Haziran	
				1995	1996
Bina sayısı toplamı	96497	95469	90296	31817	34340
Kamu	1274	601	1197	277	349
Özel	79045	79585	75579	26070	27254
Koop.	16178	15283	13520	5470	6737
Yüzölçümü toplamı (m ²)	30383	28123	28672	9470	11759
Kamu	1268	838	1975	457	879
Özel	20489	19520	19155	6601	7180
Koop	8626	7765	7542	2413	3700
Değer Toplam (Milyar TL)	77630	140341	253560	71834	156217
Kamu	3384	4590	19020	3943	13443
Özel	51812	96992	167760	49491	93328
Koop	22434	38760	66780	18400	49446
Daire sayısı	269695	245610	246098	82504	98724
Kamu	13777	7795	16426	3622	6212
Özel	172487	169088	159443	56973	60054
Koop	83421	68777	67229	21909	32458

KAYNAK: DÜNYA GAZETESİ, Konut-Kooperatif Eki, S.46, 14 Kasım 1996, s.9.

Tablo 3 ve Tablo 4'de görüldüğü gibi konut inşaatlarına verilen ruhsatname sayısında 1993'den 1995'e kadar bir artış görülmesine rağmen 1995'den 1996 Haziran ayına kadar bir azalma görülmektedir. Bu azalmada ülkedeki ekonomik istikrarsızlık etkilidir. Ayrıca devletin, vermiş olduğu kredilerin de yetersiz olması, kısıtlanması konut sektöründe azalmaya neden olmuştur.

3. Konut Talebinin Yetersizliği

Konut talebi, ailelerin belli bir konut fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeyecek güçte olmaları sonucu oluşur. TABLO 2’de görüldüğü gibi yıllık gereksinimin yüksekliğine karşılık, gereksinme çeşitli nedenlerle karşılanamamaktadır. Bu durum potansiyel konut talebinin, gerçek talebe dönüştürülememesi sonucu konut pazarında üretim olmamasından kaynaklanmaktadır. TABLO 5’de görüldüğü gibi 1988 yılı verileriyle dar gelirli kentli ailelerin ellerindeki tasarrufları ile alabilecekleri konut büyüklüğü 14-39 m² arasında bulunmaktadır. Bu durum, ailelerin özkaynakları ile konut sahibi olmalarının olanak dışı olduğunu göstermektedir.

TABLO 5
GELİR GRUPLARININ KONUT İÇİN AYIRABİLECEKLERİ PAY İLE
FİNANSE EDEBİLECEKLERİ KONUT YÜZÖLÇÜMÜ

Gelir Grubu	Yıllık Ortalama Gelir TL	Aile Konut Finans Olanığı		Edinebilecekleri Konut Alanı m ²
		Yıllık TL (%)	20 Yıllık (TL)	
Alt	87.840	17.568	351.360	14
Alt-Orta	241.560	48.312	966.240	39
Orta	461.160	92.232	1.844.640	74
Üst-Orta	968.640	193.728	3.874.500	155
Üst	3.600.000	720.000	14.400.000	576

KAYNAK: D.P.T. 5.B.Y.K.P. Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, 1988, s.14.

4. Gelir Dağılımı

Konut sorunu, gelir dağılımı ile direkt ilişkilidir. Kentlerde insanca bir yaşam sürdürmeye olanak veren tipteki konutların bedelini ya da kirasını ancak üst gelir grubundakiler karşılayabilmektedir. Dar gelirli gruplar ise; kent hizmetlerinin çoğundan

veya tümünden yoksun, kalitesi ve ölçüleri düşük, gösterişsiz, geri kalmış çevrelerde yaşamak durumunda kalmaktadırlar. Konut talebini etkileyen en önemli etkenlerden biri, konut sahibi olmak isteyen kitlelerin gelir düzeyidir. Potansiyel konut talebinin gerçek talebe dönüşmesi, gelir ve dolayısıyla birikim imkanları ile yakından ilişkilidir.⁶

Konut bedelinin büyük bir kısmını konut sahibi olmak isteyen bireyler ödemektedir. Gelir durumu düşük ailelerin gereksinimine uygun konut edinme olanağı tümüyle ortadan kalkmaktadır. Pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de konutun birey ya da aile gelirlerine göre çok yüksek fiyatlı bir mal olması, alıcı veya girişimcinin konut pazarına kolaylıkla girmesini engellemektedir.

Milli gelirin artması da kişi birikimlerinin yükselmesine, bu birikimlerin bir bölümünün konut kesimine yönelmesine neden olmaktadır. Ancak 1980'den bu yana uygulanan ekonomik program nedeniyle gelir ve birikimlerin konut pazarında kaydedilen artışların gerisinde kalması, başka bir deyişle satın alma gücünün kırılması, özellikle konut sahibi olamayan alt gelir gruplarının alım gücünün düşmesine ve dolayısıyla konut edinme isteğinin azalmasına yol açmış, bu durumda inşaat sektörünü bir durgunluk dönemine sokmuştur. Böylece yıllık gereksinmeyi karşılayacak sayıda konut üretilenmiş, konut açığı hızla artmıştır.

Konut finansmanında gönüllü tasarruflar ve konut kredileri konut finansmanında gönüllü tasarruflar ve konut kredileri temel kaynakları oluşturmaktadır. 1980 yılından sonra tasarrufların konut alımında yetersiz kalması ve mevcut tasarrufların da başka kesimlere kaydırılması, finansmanın temel kaynaklarında açık oluşturmuştur. 1960 ve 1970'li yıllarda bankalar, SSK, OYAK, Bağ-kur, Emekli Sandığı düşük faizli krediler ile alt ve alt-orta gelir gruplarının konut finansmanında kaynak oluştururken, 1980 yılından sonra bu krediler günün koşullarının gerisinde kalmış ve faiz oranlarının artmasıyla finansmandaki açık büyümüştür. Konut sahibi olmak isteyen bireylerin özkaynaklarının yeterli olmaması ve olumsuz piyasa koşulları nedeniyle isteksiz olması, konut finansmanının dar boğaza girmesine neden olmuştur.

⁶ Ruşen KELEŞ, *Kentleşme ve Konut Politikası*, A.Ü. S.B.F. Ya. No.540, Ankara, 1984, s.60.

5. Bina Üretiminde Örgütlenme Yetersizliği

Türkiye’de konut üretiminde girişimci olarak; özel kesim, kooperatifler ve kamu kesimi olmak üzere 3 grupta karşılaşmaktadır. Özel kesim, büyük bir oranda yap-sat’çı da denilen, özkaynağı ve işletme sermayesi küçük müteahhitlerden oluşan bir gruptur. Bu grubun ürettiği konutlar büyük ölçüde ödeme gücü olan kitlelere yönelik bir özellik taşımaktadır. Son yıllarda dar gelirli kitlelerin, artan maliyetler nedeniyle konut edinme olanaklarının azalması sonucu, özel kesim konut üretiminde durgunluk yaşamaktadır.

Kooperatifler, uzun bir ödeme dönemi ve başlangıç ödemelerinin düşük olması nedeniyle dar gelirli ailelerin konut edinmeleri için uygun örgütler olarak görüldüğünden, 1980 öncesinde ülkede pek çok kooperatif kurulmuştur. Ancak kooperatiflerin konutu 7 ile 10 yıl gibi bir sürede bitirmesi ile, kişilerin konut sahibi olma istekleri kırılmış, bu durum kooperatiflerin başarısını azaltmıştır.

Kamu kesimi ise yeterli kaynak sağlanamaması, teknik sorunlar, organizasyon ve bürokratik engeller nedeniyle süresiz ve küçük ölçekte konut üretmekte, bu da konut sorununa çözüm getirmemektedir.

6. Yapı Malzeme ve Teknolojisi

Yapı malzemelerinin konut üretimindeki önemi, maliyet içindeki payı şeklinde açıklanabilir. Malzeme fiyatlarındaki artışlar, konut maliyetini de arttırmaktadır. Ülkemizde konut üretiminde geleneksel teknolojinin kullanılması, yüksek düzeyde istihdam gerektirir ve üretim süresinin uzamasına neden olmaktadır. Bunlar da maliyeti artırdığı için, konut açığının kısa sürede kapanmasını güçleştirmektedir.

7. Arsa ve Altyapı

Arsa, konut üretiminde etkili bir faktördür. Arsa olmaz ise, konut üretiminin gerçekleşmesi de sözkonusu olamaz.

Türkiye’de imar planının eksikliği nedeniyle, kentsel arsa stokundaki artış, kent nüfusunun artışına paralel bir gelişme gösterememiştir. Altyapısı hazır ucuz arsa üretilmediğinden, arsa spekülasyonu önlenememektedir. Kentleşme gelişi güzel, plan dışı yapılmakta, şehir merkezinde sıkışıklık ve barınma yoğunluğu artarken, altyapısı olmayan arazilere gecekondular yapılmaktadır.⁷

Arsa fiyatlarındaki aşırı artış, konut maliyetleri içindeki arsa payını %40-50'lere, hatta %70'lere çıkarmıştır. Bu durum giderek artan sayıda kişinin konut sahibi olmasını güçleştirmekte ve konut yapımını etkileyerek, dar gelirlilerin konut pazarında yer alamamalarına neden olmaktadır.⁸

C. KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜ İÇİN ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Ülkemizde önemli bir yere sahip olan konut sorununun çözümünde, devlete önemli görevler düşmektedir. Devlet, konut sorununun çözümü için izlenen konut politikaları ile, öncelikle yeni kaynaklar yaratma, yatırımları yönlendirme ve özendirme ile eldeki finansman kaynağının dağılımını konularında etkili önlemler almalıdır.

Konut sorununun çözümünde alınması gereken diğer önlemler şu şekilde sıralanabilir:⁹

1. Sonradan finansman sıkıntısına düşülmemesi için, yaratılan kaynağın enflasyonun yıpratıcı etkisinden korunması amacı ile, kredi geri dönüş miktarı, enflasyona bağlı olarak düzenlenmelidir.
2. Yüksek faiz hadleri sınırlandırılmalıdır.
3. Sosyal güvenlik kurumlarının, konut üretimine daha fazla fon ayırmaları sağlanmalıdır.
4. Yurt dışında çalışanların, birikimlerinin bir bölümünün yurda aktarılması, konut finansmanında kullanılması sağlanmalıdır.

⁷ Murat KARAYALÇIN, “Yeni Bir Kentsel Toplum Yapısı ve Yeni Bir Kentsel Düzen İçin Çağrı”, KENT-KOOP. Ya. No.24, Ankara, 1987, s.40.

⁸ KELEŞ, Kentleşme, s.65.

⁹ İhsan KELEŞ, Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları”, KOOPERATİFÇİLİK DER., S.100, (Nisan, Mayıs, Haziran), Atakana, 1993, s.24.

Arsa, altyapı sorununun çözümlenmesi için ise, inşaata elverişli arsa üretimi yapılmalı ve arsanın bir spekülasyon aracı olmaktan kurtarılıp, ucuzlatılması sağlanmalıdır.

Yeni yerleşim alanları belirlenmeli ve bunların parselasyonu yapılmalı, buralardaki konut tipinin ve kent mimarisinin nasıl olacağı belirlenmelidir. Üretilecek arsalar, yeni arsa üretimine olanak sağlayacak şekilde ilk etapta nakit olarak satılmalıdır. Arsaları satın alanlara inşaatların tamamlanması için bir süre verilmeli, bu süre içinde inşaatı tamamlamayanların arsaları geri alınmalı ve ilgili maddi cezaya tabi tutulmalıdır.

Yapı malzeme fiyatları, kalite ve standartlarında kontrolün sağlanması için yeni önlemler alınmalıdır. Bu sanayi dalının gelişmesini destekleyici ve üretimde standardı sağlayıcı gerekli teşvik ve tedbirler alınmalıdır. Ayrıca yapı malzemelerindeki fiyat artışlarının, ülke genelindeki fiyat artışları seviyesinde diğer bir ifadeyle enflasyon oranında seyretmesi sağlanmalı ve kalitenin düşürülmesine engel olunmalıdır.

II. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI

Konut politikası, devletçe belirlenen ve bireylerin konut gereksinimini karşılamak amacıyla, önceliklere göre alınan, yasal önlemlerin tümüne birden verilen addır.

Cumhuriyetin ilanından sonra ortaya çıkan ve gelişen; konut sorunu, nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşme sonucu konut sektörünün artan önemiyle beraber, çeşitli konut politikaları izlenmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1958 tarih ve 7116 sayılı yasayla uzun dönemde güdülecek konut politikasını “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alır” şeklinde belirtmiştir. Bu ilkeye göre devlet, ödeme güçleri, maliyetler ve kira seviyesi yönünden mevcut konut piyasasındaki şartlara uygun olmayan, düşük gelirli ailelerin konut gereksinimini karşılamayı, belli başlı

görevleri arasında saymak ve politikasını buna göre belirlemek durumundadır.¹⁰

Türkiye'nin konut politikasıyla ilgili temel esaslar, dönemlere göre dört başlık altında incelenebilir.

A. 1950 ÖNCESİNDEKİ GELİŞMELER

1950 yılından önce devletin iyi bir konut politikası izlediği söylenemez. Bunun nedeni ise, o dönemde nüfusun büyük bir bölümünün, köyde, kasabada yaşaması ve nüfus yoğunluğunun düşük olmasıdır. Ayrıca bu tarihlerde, kentleşme henüz dikkat çekici bir düzeyde değildir.

Bu dönemde, konut kooperatifçiliği ile ilgili ilk çalışmanın yapılması dikkat çekicidir. 1935 yılında devlet, belediye işbirliği ile "Bahçelievler Yapı Kooperatifi" kurulmuştur.

Daha sonraki yıllarda Türkiye Emlak Bankası kurulmuş ve bu banka hem konut kooperatiflerine, hem de ferdi teşebbüslere kredi yardımında bulunmuştur. Bu dönemde Bahçelievler Yapı Kooperatifi'nin kurulmasının yanında, 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu'nun çıkarılması önem taşır.

B. 1950-1960 ARASINDAKİ GELİŞMELER

Ülkemizde, 1950 yılından itibaren hızlı bir kalkınma ve sanayileşme süreci başlamıştır. Sanayileşme sonucunda kırdan kente göç başlamıştır, nüfus yoğunluğu yüksek olan kentlerde "konut sorunu" gündeme gelmiştir. Devlet tarafından denetimin azalması ve belirgin bir konut politikasının belirlenememesi sonucunda "gecekondulaşma" olgusu başlamıştır. Bu dönemde, köyden kente göç sonucunda ortaya çıkan konut sorununun çözümü için, konut kooperatifleri yoğunluk kazanmıştır. Konut kooperatifleri, Türkiye Emlak Kredi Bankası ve İmar İskan Bakanlığı'nın desteğiyle konut üretimine başlamıştır. 1946 ve 1960 yılları arasında, Türkiye Emlak Kredi Bankası kooperatiflere 219.241.000

¹⁰ Turhan YÖRÜKHAN-Ayda YÖRÜKHAN, Şehirleşme, Gecekondu ve Konut Politikası, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No.2/2, Ankara, 1966. s.25.

TL kredi açmıştır. Bu dönemde Ankara'da 200, Türkiye genelinde ise toplam 5088 konut kooperatifi kurulmuş ve 280.661 konut üretilmiştir.¹¹

Bu dönemde konut sorununun çözümünde, Belediyelere de görev verilmiştir. 1580 sayılı yasanın 68. maddesinde belediye “ucuz mesken yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek”le görevlendirilmiştir. Ayrıca 5456 sayılı yasa da “konut yapmak ve bu konutları belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak” gibi görevleri belediyelere vermiştir. Fakat yasalarda yer alan bu tekel hükümlerden beklenen sonuçlar alınamamıştır.

C. 1960-1980 ARASINDAKİ GELİŞİMİ

Konut kooperatifleriyle ilgili önemli gelişmeler, 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Yasası'nın çıkarılmasıyla hızlanmıştır. Daha önce kooperatifler ile ilgili genel bir yasanın olmayışı, diğer kooperatif türlerinde olduğu gibi, konut kooperatifçiliğinde de çeşitli sıkıntı ve tikanıklıklara yol açmıştır. Konut kooperatifleri, OYAK ve MEYAK gibi kurumların yardımıyla çeşitli kaynaklardan destek görmüştür. Planlı döneme geçişten itibaren, ekonominin birçok kesiminde kurulması özendirilen kooperatiflere, giderek aktif görevler yüklenmiş ve kooperatifler yaygınlaşmışlardır.

Planlı dönemde, konut sektörüyle ilgili önlemler alınmasına karşın, ülke genelinde etkin bir koordinasyon sağlanamadığı için, planlarda öngörülen önlemlerin etkinliği azalmıştır. Konut sektöründe ortaya çıkan yüksek talep artışının, gerçek yönleriyle belirlenememesi, planların uygulanırlığını azaltmıştır. Buna konut yatırımlarının yetersiz olması da eklenince, konut politikasında çok yönlü sorunlar ortaya çıkmıştır.

Belirgin bir konut politikasının olmaması, ülkede belirli kentlere göçün önlenememesi, kentlerin plansız ve sağlıklı büyümesi, gecekondulaşmanın artması, belediye hizmetlerinin yetersiz olması ve büyük kentlerde toplumsal yapının hızlı değişmesi bu dönemdeki önemli gelişmeleri oluşturmaktadır.

¹¹ Hakan KOÇ, Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye'de Konut Meselesi, A.Ü. İ.İ.B.F. Ya., Ankara, 1986, s.35.

Devletin, konut sektörüyle ilgili yatırımı “verimli yatırım” olarak görmemesi, tasarrufların öncelikle diğer üretim alanlarına tahsis edilmesi, konut üretimini frenlemiştir.

Devletin, konut sektöründe etkin olmaması ve yeterli denetimin yapılmaması, konut piyasasının kendi işleyişine bırakılması, beraberinde gecekondulaşmayı getirmiştir.¹²

Konutların finansmanı konut alıcı tasarrufları, konut kredileri ve özkaynaklardan sağlanmaktadır. Devletin, konut finansmanındaki desteği yetersizdir. Bu dönemde, devletin bu alandaki faaliyeti ise “lojman ve afet konutu inşaatı” ile sınırlı kalmıştır. Ayrıca, bu dönemde konut üretiminde geleneksel teknolojinin kullanılması inşaat bitim süresini uzatmaktadır. Bu yıllarda ülkede enflasyonun artması, konutların maliyetinin hızla yükselmesine neden olmuş, bu durum da konut üretiminin sınırlı kalmasına yol açmıştır.

D. 1980'DEN GÜNÜMÜZE KADAR OLAN GELİŞMELER

Planlı döneme geçişten itibaren ekonominin birçok kesiminde kurulması özendirilen kooperatifler, hızla yaygınlaşmıştır. Bu dönemde dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları, devlet tarafından teşvik edilmiştir. Böyle konut gereksinimi, konut kooperatifleriyle karşılanmaya çalışılmıştır.

Bu dönemde, Sosyal Güvenlik Kurumları, İmar ve İskan Bakanlığı ile Türkiye Emlak Kredi Bankası, konut kooperatiflerine kredi desteği sağlamıştır. Ayrıca arsa temini, plan-proje hazırlaması gibi konularda bu kuruluşların önemli destekleri olmuştur.

1980'li yıllarda ekonomik istikrar bozulmuş, enflasyon hızı çok yükselmiş, bankerlik ve bazı olumsuz gelişmeler, artan konut açığına inat konut sektörünü olumsuz bir biçimde etkilemiştir. Plan döneminde öngörülen konut üretiminin hemen hemen tamamı gerçekleşse bile mevcut konut açığının yarısını bile karşılayacak sayıda ve yeterlilikte değildir. Bu gerçeklerden hareketle 10 Temmuz 1981'de 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa "Devletin, ayırdığı kaynaklara, dar ve orta gelirli

¹² İbrahim BODUR, Türkiye'de Konut Sorunu ve Çözüm Yolları, 2. Türkiye İktisat Kongresi, DPT, İzmir, 1981.

ailelerin tasarruflarını ve bankalar sistemini, kredi imkanlarını bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak" şeklinde belirlenen amacı, dönemin temel özelliği olarak belirtilebilir. Bu yasanın da etkili olmaması sonucunda 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Çıkarılan bu yasalarla 20.12.1985 tarihinde ülke genelindeki konut kooperatiflerinin sayısı 24.436, birlik sayısı 28 ve merkez birliği de 1 adet olarak bulunmaktadır.¹³ Bu dönemdeki konut kooperatiflerindeki artışın sebebi, konut sahibi olma isteği, devlet desteği, konut piyasasındaki canlılık, sağlanan finansman imkanları ve çıkarılan yasaların kooperatifleşmeyi teşvik edici hükümler içermesidir.

Bu dönemde devletin, kooperatiflere bakış açısında önemli değişiklikler olmuştur. 1982 Anayasasının 171. maddesinde ise "Devlet, üretiminin artırılması ve tüketicilerin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır, kooperatifler devletin her türlü kontrol ve denetimine tabi olup, siyasetle uğraşamaz ve siyasi partilerle işbirliği yapamazlar" denilmek suretiyle, kooperatiflerin durumu belirlenmiştir.¹⁴

Cumhuriyet tarihinde Ankara'nın imarı sırasındaki faaliyetler dışında ilk olarak 1980'li yıllarda belediyelerin de toplu konut alanına girmesi konut sorununun çözümü açısından sevindirici olmuştur, ancak 1988 yılı sonrasında bu süre tersine işlemeye başlamıştır.

Bu geriye dönüşte 1988 sonrasında hem toplu, hem de bireysel konut kredisi verme işlemi hemen hemen durulmuştur. Toplu Konut Fonu'nda büyük meblağlar biriktiği halde kredilendirilen konut sayısı önemli ölçüde düşürülmüştür. Fonda biriken meblağların bir kısmı genel bütçeye bir kısmı da diğer fonlara aktarılarak kullanılmıştır.¹⁵

1989 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının uygulama yönetmeliği değiştirilmiştir. Kredi verme şartlarının ağırlaştırılması ve Konut Fonundan kredi verilmemesi uygulaması da giderek sayıları artan kooperatifleri büyük bir darboğaza

¹³ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Teşkilatlandırma Genel Müdürlüğü, Ankara, 1985.

¹⁴ Ruşen KELEŞ, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri, KONUT'81 Kent-Koop, Ankara, 1982.

¹⁵ TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Faaliyet Raporu.

itmiştir. Hatta bu dönemde kısa süre içerisinde kooperatif sayılarında düşme görülmeye başlamıştır.

1990 yılından sonra ekonomik istikrarın bozulması, enflasyonun hızla yükselmesi sonucunda 5 Nisan 1994 tarihinde ülke genelinde yeni bir ekonomik paket uygulamaya alınmıştır. 5 Nisan kararları olarak adlandırılan bu ekonomik paket ülke genelindeki pek çok kişiyi olumsuz yönde etkilemiştir. Yapılan zamlar sonucunda kişilerin alım gücü oldukça azalmıştır, sonuçta ekonomide büyük bir durgunluk hakim olmuştur. 5 Nisan kararları konut kooperatiflerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Alım gücü azalan, sabit gelirli kooperatif ortakları kooperatif aidatlarını ödeyemedikleri için kooperatif hisselerini satışa çıkarmışlardır. Ayrıca inşaat malzemelerindeki fiyat artışı konutların maliyetinde de artışa neden olmuştur. Fiyatlardaki bu artış konutların bitim tarihinin de uzamasına neden olmuştur.

Sonuç olarak; 5 Nisan kararları konut kooperatiflerini oldukça sarsmıştır. Bu dönemde Toplu Konut İdaresi'nin de konut kooperatiflerinin kredi talebini karşılayamaması, konut kooperatiflerini daha da çok etkilemiştir. Devletin bir zamanlar desteklediği konut kooperatifleri bu kararla büyük yaralar almıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONUT KOOPERATİFLERİ, YEREL YÖNETİMLER VE TOPLU KONUT İDARESİNİN ROLÜ

I. KONUT KOOPERATİFLERİ

A. KONUT KOOPERATİFLERİNİN TANIMI, AMACI VE GELİŞİMİ

1. Tanımı

Konut kooperatifçiliği ile ilgili değişik tanımlar yapılabilir. Bir tanıma göre, konut kooperatifleri, dar ve orta gelirli kişilerin, konut gereksinimlerini olabildiğince ucuz bir fiyata karşılamak amacıyla kurdukları bir kooperatif türüdür.

Konut kooperatifçiliği R.KELEŞ'in ifadesiyle, "üyelerinin konut gereksinimlerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt"¹⁶ dür.

2. Konut Kooperatiflerinin Kuruluş Amacı

Dağınık ve küçük birikimleri bir araya getirerek, ortakların girişim ve yatırımını sağlayan, konut kooperatiflerinin doğmasına yol açan nedenler şu şekilde özetlenebilir:

- Konut maliyetleri günümüzde oldukça yüksektir, dolayısıyla konut üretimi için güçlü finansal kaynaklara gereksinim vardır. Bireysel girişim yoluyla konut edinmek, genellikle dar ve orta gelir grubunun bireysel finans gücünü aştığından, ortak girişime

¹⁶ Ruşen KELEŞ, "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ SEMİNERİ I (13-24 Eylül, 1982), Kent-Koop. Ya. No.22/2, Ankara, 1982, s.25.

başvurma gereği ortaya çıkmaktadır. Ortak girişimlerle, belirli ekonomik ve teknik üstünlüklerin sağlanması, önemli maliyet tasarruflarının yaratılmasına olanak vermektedir.

- Arsa ve konut fiyatları ile kiraların sürekli artış göstermesi, gelirlerin giderek kötüleşmesi konut sorununa neden olmaktadır. Sonuç olarak, dar gelirli kişiler, konut sahibi olabilmek için tasarruf yapmak uzun süreli borçlanmak ve kurumsal tasarruflardan yararlanmak zorundadır. Konut kooperatifleri, toplu girişim yoluyla bu kimselere olanak yaratan örgütlerdir.

- Bireylerin finans ve organizasyon gücünü aşan bir uğraş gerektiren konut üretiminde, konut kooperatifleri ekonomik bir alternatiftir. Konut kooperatiflerinin, hem ortaklar, hem de toplum için sağladıkları ekonomik ve sosyal üstünlükleri ve yararları, kamu kuruluşlarının konut kooperatiflerini, finansman, altyapı ve yasal açıdan desteklenmelerine neden olmuştur.

3. Konut Kooperatiflerinin Gelişimi

Ülkemizdeki kooperatifçilik hareketi, 1983 yılında Mithat Paşa'nın kurduğu Memleket Sandıkları ile başlamıştır. Konut kooperatifçiliği ise, Cumhuriyet döneminde ve oldukça yakın bir geçmişte gelişebilmiştir. Türkiye'de kurulan ilk konut kooperatifi, 1935 yılında Ankara'da kurulan "Bahçelievler Yapı Kooperatifi"dir. Bu kooperatif, Ankara'da evi olmayan memurları ve benzer durumdaki vatandaşları konut sahibi yapmak amacını benimsemiştir. Bahçelievler Yapı Kooperatifi devletin ve belediyenin desteği ile kısa bir süre içinde 150 birimlik bir kooperatif konut oluşturmuştur. Kooperatif süresi 20 yıl olarak belirlenmiş ve yaptırılan konutların mülkiyetinin, kooperatif ortaklarına devredilmesi ilkesi benimsenmiştir. Bu ilk konut kooperatifi, kendinden sonra kurulan konut kooperatiflerine önderlik yapmıştır.¹⁷

İlk konut kooperatifi, Almanya'da 1889'da, Fransa'da 1860'da, İsviçre'de 1870, Danimarka'da ise 1869'da yılında kurulmuştur. Ülkemizde 61 yıllık bir geçmişe sahip

¹⁷ Ruşen KELEŞ, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", KONUT 81. Kent-Koop. Ya. No.20/1, Ankara, 1982, s.48.

olan konut kooperatifçiliğinin, bu ülkelerde 100 yılı aşkın bir geçmişi vardır, ülkemizin bu alanda ne kadar geçikmiş olduğu görülmektedir.¹⁸ Ülkemizde 1935 yılından bu yana konut kooperatifleri sayısal ve niteliksel olarak önemli değişiklik ve gelişmelerle karşı karşıya kalmışlardır.

1945’li yıllarda, insanların daha iyi yaşam koşullarına kavuşmak için kırsal alanlardan kentsel alanlara göç etmeleri, kentlerimizdeki konut sorununu giderek artırmıştır. Ülkemizdeki konut kooperatiflerinin, 1993 yılına kadar olan sayısal gelişimi TABLO 6’de gösterilmektedir.

TABLO 6
YILLAR İTİBARIYLA KONUT KOOPERATİFLERİNİN SAYISI
(1941-1993)

Kuruluş Yılları	Konut Kooperatifleri	
	Sayı	Ortalama Yıllık Artış
Belirsiz	10.309	-
1941-1968	224	8
1969-1979	4.339	206
1980-1991	22.904	1909
1992	3.881	3.881
1993	4.686	4.686
1994	11.070	922
1995	12.000	1.000
TOPLAM	69.704	1.051

KAYNAK: DÜNYA Gazetesi Konut-Kooperatif Eki, Ankara (14 Kasım 1996), s.9.

1950-1990 döneminde konut kooperatifçiliğinde sayısal gelişmeler yanında, bazı niteliksel gelişmeler de kaydedilmiştir. Bu dönemde uygulanan çeşitli konut politika ve projeleri gelişimi etkilemiştir. TABLO 4’de görüldüğü gibi konut kooperatiflerinin sayısı her geçen yıl artış göstermektedir. Özellikle 1980’li yıllarda Toplu Konut İdaresi’nin kurulması, konut kooperatifçiliğinde sayısal artışın en önemli nedenlerinden birini oluşturmuştur. 1992 yılında konut kooperatiflerindeki azalmanın nedeni Toplu Konut

¹⁸ Oğuz SOYDAN, “Dünden Bugüne Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği”, KONUT-BİRLİK DER., S.73 (Mart, 1990), s.2.

kredilerindeki daralmadır. Bununla birlikte, 51 yıllık uzunca bir dönemi kapsayan bir gelişme sonunda, kurulmuş kooperatiflerin yaklaşık %81'ini konut kooperatifleri oluşturmaktadır.

B. KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN YERİ VE ÖNEMİ

İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma, konut sorununun da temelini oluşturmaktadır. Konutu, insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında kaldığı ev, apartman gibi bir yer şeklinde tanımlayabiliriz.

Pek çok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de konut sorununun çözümünde bir yol olarak görülen konut kooperatifçiliği Tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak ilk kez İngiltere'de gelişmeye başlamış ve daha sonra İskandinav ülkelerinde konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynamıştır.¹⁹ Bazı Avrupa ülkelerinin yanında Hindistan, Japonya, Mısır gibi ülkelerde de yaygın bir biçimde başarı ile uygulanan konut yapı kooperatifçiliği, ülkemizde sağlıklı bir biçimde uygulanamamaktadır.

Ortaklarına ucuz ve elverişli şartlarda sosyal konut üretmeyi amaçladığında yapı kooperatiflerinin başarı şansı yükselmektedir. Kaynak sıkıntısının büyük olduğu ülkelerde, konut sorununun yapı kooperatifleri yoluyla çözülmesi oldukça akılcı bir faaliyettir. Bugün yıllık konut üretiminin İsviçre'de yüzde 13.7 si, Çekoslavakya'da yüzde 38,3 ü, Norveç'de 28.8 i konut kooperatiflerince gerçekleştirilmektedir.²⁰

Ülkemizde konut üretimi içerisinde kooperatiflerin yeri bu derece büyük değildir. Türkiye'de kooperatifler Osmanlı Devleti'nden bu yana varolan bir kurumdur. Konut kooperatifçiliğinin ilk örneklerine İstanbul'da 1900'lü yıllarda rastlanılmaktadır. Cumhuriyetin kuruluşu ile birlikte Ankara'nın konut sorununun çözümünde kooperatifçilik uygulamaları Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Kentleşme ve nüfus artışının etkisiyle özellikle 1970'li yıllarda kentlerde konut sorununun ağırlaştığını, buna paralel

¹⁹ Ruşen KELEŞ, Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü.S.B.F.Ya.No.540, Ankara, 1984.

²⁰ Ruşen KELEŞ, Kentleşme Politikası, A.Ü.S.B.F.Ya., Ankara, 1990.

olarak da konut kooperatifçiliğinin konut sorununun çözümünde ciddi bir alternatif olduğu görülmektedir. 1978 yılından sonra konutla ilgili düzenlemelere bakıldığında kooperatifçiliğin önemli bir yer işgal ettiği ve konut kooperatifçiliğinin özendirilmeye çalışıldığını görmekteyiz. 1980 yılından sonra çıkarılan yasalar konut kooperatifçiliğine canlılık kazandırmıştır. 1980 yılına kadar etkinliklerini gerek sayısal gerekse inşaat alanı küçük ölçekli olarak sürdüren konut kooperatifleri, 1980'li yıllardan itibaren kentleşme süreci karşısında daha etkin tavır alma gereğiyle, yerel yönetimlerle de işbirliğine giderek kent kooperatifçiliği modelini geliştirmişlerdir.

C. KONUT KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Konut kooperatiflerinin amaçlarını gerçekleştirebilmeleri için, kooperatif kaynaklarının düzenli bir şekilde kullanılması gereklidir. Konut kooperatiflerinin ortakları genel olarak gelir düzeyi düşük kişilerden oluştuğu için, kooperatifin kaynakları en iyi şekilde değerlendirilmelidir.

Konut kooperatiflerinin üyeleri için yapacakları konut inşaatlarında kullanacakları finansal olanaklar, iç ve dış kaynaklardan sağlanır. Bu kaynaklardan ne şekilde yararlanılabileceği aşağıda ele alınmıştır.

1. Özkaynaklar

Konut kooperatiflerinde özkaynaklar, katılım sermayesi ve üye ödemelerinden oluşur.

a. Katılım Sermayesi

Katılım sermayesi, ortakların kooperatife girerken koydukları sermayeyi ifade etmektedir. Kooperatifler, giriş ve çıkışların serbest olması nedeniyle, değişir sermayeli kuruluşlardır. Katılım payının miktarı, yani alt ve üst sınırı genellikle mevzuata göre düzenlenir, 1163 Sayılı Kooperatifler Yasası'na göre sermaye payının üst sınırı 100.000

TL'dir, bir ortak bu paydan 1.000 adet taahhüt edebilir. Kooperatifin kuruluş aşamasında, katılım sermayesinin tamamı taahhüt edilip, 1/4'ünün de ödenmiş olması gerekmektedir.

b. Üye Ödemeleri

Günümüzde dış kaynaklardan sağlanan krediler, konut maliyetlerini karşılamaktan uzaktır. Bu bakımdan, konut maliyetinin kredilerle karşılanamayan kısmı, üyeler tarafından karşılanmak durumundadır.²¹

Üyelerce ödenecek tutarlar hazırlanacak bütçeler yardımıyla tahmin edilmeli ve üyelere önceden bildirilmelidir. Kooperatif üyeleri, kooperatif amaçlarının gerçekleştirilmesi için taahhüt ettikleri ve ödedikleri sermaye payı bedellerinden başka, konut yapımı için gerekli maliyetin belirlenmesi ve genel kurulun karar vermesi ile belirlenecek miktardaki taksitleri ödemek durumundadır.

2. Dış Kaynaklar

Konut kooperatiflerinin finansman ihtiyacını öncelikle dış kaynaklarla karşılaması gerekir. Ancak dış kaynakların yetersiz kaldığı durumlarda iç kaynaklara başvurulmalıdır. Fakat bugün ülkemizde, özellikle alınan ekonomik kararlar sonucunda dış kaynaklardan faydalanmak zor hatta olanaksız olduğu için, daha çok iç kaynaklara başvurulmaktadır. Konut kooperatiflerinin finansman gereksinimlerini giderebilmek için başvurabilecekleri dış kaynaklar aşağıda yer almaktadır.

a. Bankalar

Bankalar Yasası'na göre, bankalar ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamazlar ve T.C. Merkez Bankası'nca alınan kararlara uygun olarak bankacılık işlerini yürütmek için gereksinim duydukları sayı ve büyüklüğün üstünde herhangi bir şekilde gayrimenkul edinemezler.²²

²¹ Yılmaz BENLİGİRAY, **Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim**, Ana.Üni.İ.İ.B.F. Ya. No.62, Eskişehir, 1988, s.25.

²² Faruk EREM, Akın ALTINOK, Haluk TANDOĞAN, **Bankalar Kanunu Şerhi**, Banka ve Ticaret Hukuku Arş.Ens. Ya.No.29, B.7, Ankara, 1989, s.213.

Ancak yasada, bazı istisnalar mevcuttur. Buna göre bazı bankalara özel yasalar ile ipotek karşılığında kredi verme olanağı tanınmıştır.²³

1989 yılından itibaren Pamukbank, Konut Destekleme Kredisi adını taşıyan ve tüketici kredisi olarak nitelendirilebilecek bir krediyi uygulamaya başlamıştır. Ancak ülkemizde, banka faizlerinin yüksek olması nedeniyle, kooperatifler bu kaynaktan yararlanmayı uygun bulmamışlardır.

Ülkemizde, uygulamada konut kredisi veren en etkili banka Emlak Bankası olmuştur. Diğer bankaların uygulamada pek fazla etkinliği olmamıştır.

Emlak Bankası, ülke genelinde konut kredisi talebinde bulunan kooperatiflerin bu talebini karşılayarak katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Emlak Bankası kendisi de bizzat konut üretilip satarak, konut piyasasında yer almaktadır. Banka çeşitli fonlara aracılık ederek de, kredi kullanılmaktadır. Bu fonlar arasında Toplu Konut Fonu, Gecekondu Fonu, Afetler Fonu sayılabilir. Fakat 1988 yılında banka yeni düzenlemeyle daha çok Toplu Konut Fonu kaynaklarının kooperatiflere aktarılmasına aracılık yapmakta ve kendi kaynaklarından bireylere ve kooperatiflere kredi sağlamaktadır.

b. Sosyal Güvenlik Kuruluşları

Ülkemizdeki sosyal güvenlik kuruluşları, konut finansmanına önemli katkılar sağlamaktadır. Ülkemizde üyelerine kendi kuralları çerçevesinde kredi sağlayan en önemli sosyal güvenlik kuruluşları, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Kurumu(Bağ-Kur), Memur Yardımlaşma Kurumu(Meyak), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)'dur. Bu kuruluşların konut finansmanında oynadıkları rol, aşağıda ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

- Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)

Türkiye'de 1950'li yıllara kadar konut kooperatiflerinin tek finansman kaynağı Emlak Kredi Bankası iken, 1950'li yıllardan sonra aynı alanda Sosyal Sigortalar

²³ Sait YÜKSEL, **Bankacılık Hukuku**, B.2. Trabzon,1982, s.218.

Kurumu'nu görüyoruz. SSK, 1946 yılında 4792 sayılı yasayla kurulmuştur. Sigortacılık hizmetlerinin yanısıra konut üretmekle de görevlidir.

SSK kredilerinin kaynaklarına baktığımızda karşımıza SSK emrindeki Sosyal Güvenlik Fonları, İhtiyarlık Sigortasına ait primlerin en çok yüzde 20'sinden oluşan meblağ çıkıyor. Kurumun kuruluş kanununda değişiklik yapan 1957 tarih ve 6900 sayılı kanun işçi konutları için ayrılacak fonları bütün sigorta kollarını içine alacak şekilde genişletmiştir.²⁴

5417 sayılı yasa gereğince SSK ancak ipotek karşılığı olarak taşınmaz mal değerinin yüzde 50'si oranında kredi vermekle yükümlüdür. Ayrıca SSK'dan konut kredisi alabilmek için, kooperatif şeklinde örgütlenmek, başka bir konuta sahip olmamak ve konutların sosyal konut niteliği taşıması gibi şartlar da aranmıştır.

SSK'nın doğrudan ürettiği konutların bütün işçi konutları içindeki oranı 1960'lar sonrasında yüzde 11.6'dır.²⁵

SSK, Sümerbank ve Etibank gibi İktisadi Devlet Teşebbüslerine mensup işçi toplulukları için yapılan konutlar da dahil olmak üzere 1962 yılına kadar 268, o tarihten sonra da 94 olmak üzere 362 kooperatife konut kredisi açmıştır.²⁶ SSK 1984 yılından 1988 Haziranına kadar toplam 200 kooperatife yaklaşık 17.850 milyon TL kredi vermiştir.²⁷ 1988 yılından sonra SSK'dan kredi alınmaları durdurulmuş ve sigortalıların kredilendirilmesi işi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresine verilmiştir.

- Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
(BAĞ-KUR)

BAĞ-KUR'a bağlı sigortalıların toplumsal güvenliklerinin bir parçası olarak, kurumun konut kredisi vermesine olanak tanımıştır.

²⁴ Ruşen KELEŞ, Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Ankara, 1967, s.55.

²⁵ a.g.c.57.

²⁶ Ruşen KELEŞ, Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Ankara, 1967, s.57.

²⁷ DPT, Alternatif Konut Finansman Sistemleri, Ankara, 1989, s.10.

BAĞ-KUR'dan kredi alabilecek kişilerin BAĞ-KUR'a kayıtlı olmaları, kredi talep tarihinden itibaren en az 5 yıllık sigortalı olmaları, kredi talebinde buldukları esnada kuruma ait borçlarını ödemiş olmaları, kendilerine, eşlerine ve çocuklarına ait yurt içinde oturmaya elverişli konutlarının bulunmaması ve daha önce BAĞ-KUR konut kredisinden faydalanmamış olmaları gereklidir. BAĞ-KUR kredisi en az 15 sigortalının kurdukları konut kooperatifine verilmektedir. Kredi verilecek konutlar 100 m² den büyük olamaz, ayrıca malüllük ve yaşlılık aylığı alanlar ile ev kadınları ve tarım işi yapıp isteğe bağlı sigortalı olanlar BAĞ-KUR kredisi alamaz.

BAĞ-KUR konut kredisinin kullanılması 3 yolla gerçekleşir.

1. Banka kanalıyla (Halk Bankası)
2. Bağlı kuruluşlar kanalıyla
3. İnşaat şirketleri kanalıyla

- Memur Yardımlaşma Kurumu (MEYAK)

Ülkemizde konut kredisi veren kuruluşlar arasında MEYAK'da sayılabilir. Memurların konut sorununu çözmek üzere memur maaşlarından kesilen meblağlardan oluşan fondan memur kooperatiflerine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı aracılığıyla kredi verilmekteydi. Ancak bugün MEYAK faaliyetini sona erdirmiştir. Sona eren MEYAK fonundan yeni kredi açılmamakta daha önce açılmış olan krediler devam etmektedir.

MEYAK uygulamaları esnasında fondan 600 bin liraya kadar kredi açılabilir ve bu kredi evi olanlar için yüzde 10 faizle 10 yıl vadeli, evli olmayanlar için de yüzde 5 faizle 20 yıl vadeli olarak belirleniyordu.

- Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

Ordu Yardımlaşma Kurumu, 1961 yılında kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşudur. Kurumun mensupları Türk Silahlı Kuvvetleri'nde görevli Subay, Astsubay ve askeri memurlardan oluşmaktadır.

OYAK Yasasında kurum üyelerine konut kredisi verileceği ve bu kredilerden kurum üyeleri ile bunların katılacakları konut kooperatiflerinin yararlanacağı belirtilmiştir. OYAK tarafından verilen konut kredilerinin vadesi 15 yıl, faizi ise yüzde 6'dır. Bu kredi hakkından yararlanmak için kooperatif üyelerinin 20 hizmet yılını doldurmuş olmaları gerekmektedir. Kurum 1984 yılından 1992 yılına kadar 7012 kişiye bireysel, 5536 kooperatife toplam 12.494.690.000 TL kredi ödemesi yapmıştır.²⁸

- Toplu Konut Fonu

Hızla artan konut sorununa finansal açıdan bir çözüm oluşturabilmek amacıyla, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. İdare bünyesinde kurulan Toplu Konut Fonu ile konut sektörüne kaynak akışı sağlayan bir finans havuzu oluşturulmuştur. Fon, 1984 yılından bu yana konut kredisi vermeye devam etmektedir.

Konut Fonunun Kaynakları; 2987 sayılı Toplu Konut Kanununun 2. maddesinde düzenlenmiştir.

Toplu Konut Fonunun kaynakları ile ilgili bilgiler ileriki bölümlerde yer almaktadır.(Bkz.46-48)

Toplu Konut Fonunun kaynakları oldukça geniş tutulmuştur. Kanunla oluşturulan bu fonun özelliği de bütçe dışı kaynaklar bulunması suretiyle oluşturulması olmaktadır.

Toplu Konut Fonu, diğer finansman kaynaklarına göre oldukça büyük bir kaynak havuzuna sahiptir. Finansman kaynağı çok olduğu için en çok kredi talebini de Toplu Konut Fonunu sağlamaktadır. Fakat fonda biriken bu kaynaklar konut yapımında değil de ekonominin bir başka alanında kullanılmaktadır. Bu durumda da fonun denetim dışı olması nedeniyle ne kadar paranın aktarıldığı bilinmemektedir.

Toplu Konut Fonu, Türkiye'nin konut probleminin çözümüne yönelik, Cumhuriyet döneminin en ciddi uygulamasıdır. Fakat, Toplu Konut Fonu Türkiye'nin Konut ihtiyacının tamamını karşılamada yetersizdir. Yıllar itibariyle artan kaynak yapısına

²⁸ DPT, Alternatif Konut Finansman Sistemleri, Ankara, 1992, s.17.

sahipse de aşırı talep karşısında yetersiz kalmaktadır. Ayrıca fonda toplanan paranın başka bir alanda harcanması konut sorununa devletin gereken önemi vermediğini göstermektedir.²⁹

D. KONUT KOOPERATİFLERİNİN SORUNLARI VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Kooperatiflerin sorunları ülke sorunlarından ayrılamaz. Ülkenin iktisadi, sosyal ve siyasal yapısı ile konut ve kentleşme sorunları arasında doğrudan ilişkiler bulunmaktadır. Ülkemizdeki konut kooperatiflerinin yasalardan, uygulanan politikalarından ve diğer başka etkenlerden kaynaklanan ve giderek ağırlaşan sorunları bulunmaktadır.

Sorunlardan ilki kooperatifçilikle ilgili yasalardan kaynaklanmaktadır. Kooperatifçilik ile ilgili temel yasa 1163 Sayılı Kooperatifler Yasası'dır. Bu kanunda üretim, tüketim ve konut kooperatifleri birlikte değerlendirilmiştir.

Yasalardan kaynaklanan bir diğer sorun da, mevzuatın tam ve açık olmamasıdır. Konut kooperatifleri ile ilgili yasa boşlukları ard niyetli kişilerce kooperatif ortaklarının mağdur duruma düşürülmesine yol açmaktadır. Özellikle bilinçsiz kooperatif ortakları bu durumdan zarar görmektedir. Bu tür davranışlar, ortakların kooperatife olan güvenini azaltmaktadır.

Konut kooperatiflerinin karşılaştığı bir başka sorun da, devletin ve konut kooperatiflerine kredi sağlayan kuruluşların, çok sık politika değiştirmeleridir. Mevcut politikalar dikkate alınarak kurulan veya geleceğe yönelik planlarını ve taahhütlerini mevcut politikalarla göre belirleyen konut kooperatifleri, devletin veya kredi kuruluşlarının tek tarafı olarak politika değiştirmeleri halinde, önemli ölçüde sıkıntıya girmektedirler. Bir yasa ya da yönetmelikte desteklenen konut kooperatifleri, iktidar değişiklikleri ile kösteklenmeye çalışılırsa, sonuçta konut kooperatiflerinin de başarılı olması beklenemez.³⁰

²⁹ Hasan-Ali IRMAK, Konut Meselesi Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler Üzerine Bir İnceleme, Ankara, 1988, s.49.

³⁰ Ruşen KELEŞ, Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. S.B.F.Ya.No.540, Ankara, 1984.

Ülkemizde gelir seviyesinin çok düşük olması, üyelerin ödeme güçlüğü çekmeleri, bunların ortak olduğu konut kooperatiflerinde kaynak yetersizliğine neden olmaktadır. Bu yüzden, ülkemizdeki konut kooperatiflerinde özkaynak akışında görülen aksaklıklar sorun yaratmaktadır.

Ülkemizde konut üretiminde, özellikle büyük kentlerde arsa önemli bir yere sahiptir. Zaman zaman inşaat maliyetlerinin %50'si kadar bir yere sahip olan arsa maliyetleri, konut kooperatiflerinin başarısında önemli bir etkidir. Arsa fiyatlarının bu denli yüksek olması, dar gelirli bireylerin konut sahibi olma isteğini de kırmaktadır. Ülkemizde özellikle büyük kentlerde son yıllarda görülen arazi mafyasının, arsalar üzerindeki spekülasyon etkileri fiyatların daha da artmasına neden olmaktadır. Bu da günümüz piyasa koşullarında dar ve sabit gelirlilerin kooperatif kanalıyla konut sahibi olma olanağını ortadan kaldırmaktadır.

Konut kooperatiflerinin karşılaştıkları bir diğer sorun da, kredi akışında görülen tıkanıklardır. Toplu Konut İdaresi'nin, konut kooperatiflerine açmış olduğu kredi çok yetersizdir. Toplu Konut İdaresi, fonda biriken miktarın büyük bir kısmı hazineye aktarıldığı için, konut kooperatiflerinin kredi talebini yeterli düzeyde karşılayamamaktadır. Toplu Konut İdaresi'nin, dar ve sabit gelirlilerin kurdukları konut kooperatiflerinin kredilendirilmesine öncelik vermesi gerekmektedir.

Ülkemizde konut alanında faaliyet gösteren banka Emlak Bankası'dır. Emlak Bankası ülkenin kaynaklarını kullanarak konut üretme faaliyetlerinde bulunmaktadır. Emlak Bankası Ülkemizde çeşitli şehirlerde konut üretiminde bulunmaktadır, fakat bankanın ürettiği konutlar, lüks ve toplumun en üst gelir grubuna hitap etmektedir. Emlak Bankası, sadece toplumun binde birinin satın alabileceği konutlar üretmekte, böylece dar ve sabit gelirlilerin kaynaklarını üst gelir gruplarına transfer etmektedir.³¹

Sonuç olarak; ülkemizde konut kooperatiflerinin pek çok sorunu bulunmaktadır. Bu sorunların en aza indirilmesi için devlete ve konut kooperatiflerine pek çok iş düşmektedir.

³¹ Ruşen KELEŞ, *Kentleşme Politikası*, An.Ün. Sos.Bil.Fak. Ya., Ankara, 1993, s.292.

Konut sorununun çözümünde konut kooperatiflerinin önemi göz önüne alındığında, devletin bu kuruluşları her yönden desteklemesi gerekmektedir. Fakat konut kooperatiflerinin başarılı olmalarında en temel unsurlardan birisi finansman konusudur. Devlet, konut kooperatiflerine kredi almada öncelik sağlamalı ve desteklemelidir. Ülkemizde konut kooperatiflerinin finansman sorununun çözülebilmesi için, kooperatifler bankasının kurulması gerekmektedir.

Konut kooperatiflerinin karşılaştıkları güçlükleri yenebilmeleri için örgütlenmeye gitmeleri gerekmektedir. Konut kooperatifleri, üst örgütler, birlikler kurarak örgütlenmenin kendilerine getirdiği avantajları kullanarak, daha etkin bir şekilde faaliyette bulunabilirler.

Konut kooperatiflerine yönelik tam ve gerçekçi bir mevzuat hazırlanarak, çıkarılan yasalar tek bir çatı altında birleştirilmelidir. Mevzuattaki boşluklar giderilerek, konut kooperatifine üye olan dar ve sabit gelirli üyenin hakkı en iyi şekilde korunmalıdır. Ülkemizde genel kooperatifçilik ve konut kooperatifleri üzerine kooperatif üyelerine veya ilgili kişilere kooperatifçilik eğitimi verilmelidir. Ülkemizde her 10 kişiden 1 veya 2'si çeşitli türde kooperatiflere üye olmasına rağmen, kooperatifçilik konusunda yeterli bilgiye sahip değillerdir. Kooperatif üyelerinin eğitilmesiyle, ülke genelinde kooperatifçiliğin profesyonel olarak yapılabilmesi olası olacaktır. Bu konuda özellikle işçi sendikaları ve üniversitelerden geniş ölçüde yararlanılabilmektedir.³²

Kooperatiflerde denetim görevi tek bir örgüte verilmelidir. Kooperatifçilik ilke ve değerlerini, denetim tekniklerini bilen kişilerin görev alacakları denetim birlikleri, denetim sorununa çözüm oluşturabilir.

Devletin, toplumsal konut standartlarını yeniden belirlemesi ve konut kooperatiflerini bu standartlara uymasının sağlanması gerekmektedir. Böylece yerel yönetimlerle işbirliği de yapılarak, kentlerde daha modern konutların üretilmesi sağlanabilir. Konutların üretiminde ileri teknoloji kullanılırsa üretim maliyeti düşürülebilecektir.

³² Burhan AYKAÇ, "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", KARINCA DERGİSİ, Mayıs, 1991, S.653, s.79.

Ülkemizde konut sorununun çözümünde bir alternatif olarak görülen konut kooperatiflerine gerekli destek ve önem verilmelidir. Konut kooperatiflerinin etkinliğinin artması açısından gereken tedbirler bir an önce alınmalıdır.

II. YEREL YÖNETİMLER

A. YEREL YÖNETİMLERİN TANIMI VE AMACI

1. Tanımı

1982 Anayasası'nda yerel yönetimler şöyle tanımlanmaktadır: "Mahalli idareler, il, belediye ve köy halkının mahalli müşterek gereksinimlerini karşılamak üzere seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişilerdir."³³

Ülkenin yönetim sisteminin bütünlüğü içinde yer alan yerel yönetim kuruluşlarının, kuruluş ilkeleri, görev ve yetkileri, gelir sistemleri, yasama organı tarafından belirlenmektedir.³⁴

2. Amacı

Yerel yönetimlerinin en önde gelen amacı halka hizmet etmektir. Yerel yönetimlerin vazifeleri mevzuatta düzenlenmiştir. Yerel yönetimler kendilerine verilen bu vazifeleri en iyi şekilde yerine getirerek halka hizmet ulaştırmak zorundadırlar. Yerel yönetimler halkın sağlığı, güvenliği, huzuru için gerekli önlem ve tedbirleri almak zorundadır. Halkın gereksinimi olan yol, su, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerini halka ulaştırmak zorundadır. Kısaca özetlemek gerekirse yerel yönetimler halk için vardır ve halkın gereksinimlerini karşılamak en büyük amaçlarıdır, olmak da zorundadır.

³³ T.C. Anayasası, Madde 127.

³⁴ TODAİE, Kamu Yönetim Araştırması (Genel Rapor), Ankara, 1991, s.177.

B. YEREL YÖNETİMLERİN KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE YERİ VE ÖNEMİ

1. Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Görev Yetki ve Sorumlulukları

Ülkemizde ortaya çıkan konut sorununun çözümüne yönelik, farklı politikalar uygulanmaktadır. Yerel yönetimlerde, konut sorununa çözüm bulunmasında bir alternatif olarak görülmüş ve bu konuda belediyelere bazı görev ve yetkiler verilmiştir.

Yerel yönetimlere yönelik ilk yasal düzenleme 1930 yılında yapılmıştır.³⁵ Yasanın 15. maddesinin 68. fıkrasında; “ucuz belediye meskenleri yapmak, icra etmek, isteyenlere satmak görevi” belediyelere verilmiştir. Belediyelerin bu görevi isteğe bağlı görevler arasında yer aldığı için, belediyeler önemli sayılabilecek bir girişimde bulunmamışlardır.

1950 yılında yapılan yeni bir düzenleme ile “Belediye Meclisleri gereksinim gördükleri takdirde, belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini, mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler” hükmü getirilerek, belediyeler konut üretimi konusunda zorunlu tutulmuşlardır. Ayrıca belediyeler gecekonduların islahı, tasfiyesi ve önlenmesine yönelik çalışmaları da yapmak zorundadırlar.

1960 öncesinde, konutla ilgili görev ve sorumlulukların ilke olarak yerel yönetimlere bırakılmasına karşılık, merkezi yönetim sürekli olarak belediyelerin yanında yer almıştır. 1960 yılında planlı dönemde, belediyelerin konut alanındaki etkinliği biraz daha artırılmıştır. Fakat 1980 müdahalesinden sonra yerel yönetimlerin bazı görev ve sorumlulukları merkezleştirilmiştir. Bunun ilk örneği 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası’dır. Yasanın yürürlükte kaldığı 2,5 yıllık süre içerisinde; belediyeler, toplu konut alanında, bir yerel yönetim birimi olarak değil, ortağı veya öncüsü olduğu konut kooperatifleri aracılığı ile merkezi yönetimin uygun ve gerekli gördüğü oranda ve onun izniyle konut çalışmalarına katılabilişlerdir. Fakat 2985 Sayılı İkinci Toplu Konut Yasası’nda toplu konut alanlarının saptanmasında valiliklerle, belediyelerin işbirliğinden söz edilmektedir.

³⁵ R.G., T. 14.4.1930, S.1471, s.13.

Konut kooperatifleriyle, belediyelerin ilişkilerinin iyi olabilmesi için, konut kooperatiflerinin uzun ömürlü olması gerekmektedir. Ancak sadece konut üretimi değil, konut çevresinin zenginleştirilmesi, toplum hizmetlerinin sağlanması, ve tüketicinin gerçekten korunması gerekmektedir.

Toplu konut yerleşim alanlarındaki bina ve altyapı bağlantıları, çevrenin bakımı, onarım, geliştirme ve işletme hizmetleri belediyenin görevleri arasındadır. Belediyeler, arsa sağlama, planlama ve bizzat konut üretimi dışında, yapı kullanma izni vererek de, konut sorununun çözümünde etkili olabilirler.

Sonuç olarak, ülkemizde yerel yönetimlerin, konut yapımında pek etkili olduğu söylenemez. Bunda en büyük faktör ise, yerel yönetimlerin yeterli finansmana sahip olmamasıdır. Yerel yönetimler kendi çalışanlarının maaşlarını zor öderken, yerel yönetimlerin konut üretimine katkısının olması beklenemez. Yerel yönetimlerin konut üretimine girebilmesi için, yerel yönetimleri finansal açıdan desteklemek gerekmektedir.³⁶

2. Yerel Yönetimlerin Konut Projelerinin Finansmanında Kullanabilecekleri Kaynakları

Ülkemizde, 1930 yılından itibaren çıkarılan kanunlarla, yerel yönetimlerin konut üretiminde bulunmaları istenilmiştir. Yerel yönetimlerin gelirleri oldukça yetersiz olduğu için, konut üretiminde aktif olarak faaliyet göstermeleri mümkün değildir.

Yerel yönetimlerin, kaynak yetersizliği yüzünden faaliyet gösterememeli nedeniyle, emlak vergilerinin yerel yönetimlere bırakılmasına karar verilmiştir. Toplu Konut yasalarıyla oluşturulan fonlar, yerel yönetimlerin etkinliğinin artması sağlanmıştır.

Belediyeler, şirketler kurarak, toplu konut üreterek çeşitli girişimlerde bulunurlar. Ancak belediyeler inşaat şirketleri ile birlikte, prefabrik konut elemanları üreterek fondan

³⁶ Ruşen KELEŞ, "Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Görev Yetki ve Sorumluluklarının Yasal Çerçeve İçinde Değerlendirilmesi", YEREL YÖNETİMLERİN KONUT SEKTÖRÜNDEKİ ROLÜ SEMİNERİ (17-19 Mart, 1986) Mersin, s.11.

yatırım işletme kredisi alabileceklerdir. Verilen toplu konut kredisi, inşaat maliyetinin %40-60'ını karşılayabilmektedir.

Belediyeler, gerek toplu konut fonunu, gerekse kendi bütçe kaynaklarını kullanarak ve bu konuda teknolojinin sağlayabileceği olanakları değerlendirerek, ucuz konut üretmede çok yaygın olmasa da, kalıcı çözümler getirebilirler. Belediyelerin kiralık konut üretmeleri de, artık uygulayabilecekleri çözümler arasına girmiş bulunmaktadır.

Konutla ilgili fonların, merkezden denetlendiği bir sistemde, belediyelerin fonlardan pay alabilmeleri için, projeler hazırlamaları gerekmektedir.

3. Yerel Yönetimler ve Konut Kooperatiflerinin İlişkisi

Ülkemizde yerel yönetimler kapsamına, il özel idareleri, belediyeler ve köyler girmektedir. Bunlar halka hizmet götüren yatırımların önemli bir kısmını yapan ve halka en yakın demokratik kuruluşlardır.

Yerel yönetimler ve kooperatifler arasındaki işbirliği 1969 tarihli 1163 sayılı kooperatifler yasasının 9. maddesi "özel idareler, belediyeler, köyler gibi kamu tüzel kişileri ile cemiyetler ve dernekler, kamu iktisadi teşebbüsleri ve kooperatifler, amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflerin kuruluşlarına yardımcı olur, önderlik eder ve ortak olabilirler" şeklindedir. Görüldüğü gibi 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının ilgili maddeleri yerel yönetimlerin kooperatiflerle işbirliği yapabileceğini açıkça vurgulamaktadır.

Yerel yönetimlerle konut kooperatiflerinin birlikte işbirliği gereksinimi vardır. Yerel yönetimlerin yapacağı işbirliği bu yönetimlere önemli yararlar sağlayacaktır.

Ülkemizde son yıllardaki konut kooperatifleri uygulamaları, kentin gelişme yönünü ve yerleşme düzenini yakından etkilemesi dolayısıyla yerel yönetim-kooperatif işbirliği kaçınılmaz hale getirmiştir. Kentlerin sağlıklı gelişmesini sağlamada ve insanların yaşadıkları çevreye karşı daha duyarlı hale gelmesi için de bu işbirliği gerekli görülmektedir.³⁷

³⁷ Yılmaz ÜLPER, "Türkiye'de Kooperatiflerle Yerel Yönetimlerin İşbirliği Yapma Gereksinimleri ve Olanakları", KOOPERATİFÇİLİK DÜNYASI, Aralık, 1990, Ankara, s.237. s.9.

Ankara'daki Batı Kent uygulamalarında olduğu gibi konut kooperatiflerinden bir kısmı sadece konut üretimi gibi tek bir amaçtan öte, ürettiği konutun çevreye sahip çıkmakta, şehirselle hizmetlere katkılarda bulunma istemektedir.³⁸ Belediyelerin temel görevleri arasında yer alan kentsel hizmetlerin bazıları kooperatiflerin yan amaçları arasında yer almaya başlamıştır. Belediyeler halk katılımını sağlamak, kentlerde toplumsal kalkınmayı gerçekleştirmek için bu türlü örgütlerle işbirliğine gitmelidir.

Sonuç olarak söylemek gerekirse, ülkemizde yerel yönetim kooperatif işbirliğinin yasal düzenlemesi olmasına karşın, uygulamanın pek yapılmadığı görülmektedir. Bu işbirliğinin gerçekleşmesinde her iki tarafa da görevler düşmektedir. Her iki tarafta yasaların da bulunan işbirliği ile ilgili hükümleri uygulamaya çaba sarfetmelidir. Devlette işbirliği teşvik edici düzenlemeler yapılmalıdır.

III. TOPLU KONUT YASALARI VE TOPLU KONUT İDARESİ

A. TOPLU KONUT YASALARI VE ÇIKARILMA NEDENLERİ

Ülkemizde yıllık konut gereksinimi ile üretilen konut sayısı arasındaki fark giderek büyümektedir. İktisadi ve sosyal yapı günden güne değişmekte, nüfus hızla artmakta, köyden kente göç hızlanmaktadır. Bu değişen ve ağırlaşan koşullar altında, özellikle alt ve orta gelir gruplarındaki kişiler, sağlıklı yaşama gereklerine uygun konut edinme imkanından yoksun kalmaktadır. Bunun sonucu olarak sağlıklı bir kentleşme ve gecekondulaşma olmaktadır.

Ülkemizde mevcut 350 bin dolayındaki yıllık konut gereksiniminin konut sektörüne ayrılan payın yetersizliğinden kaynaklandığı belirtilmektedir. Kaynak yetersizliği yanında arsa gereksiniminin de karşılanamamasını da ayrı bir sorun yaratmaktadır.

³⁸ Murat KARAYALÇIN, "Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma", KONUT ve KENT İŞLETMECİLİĞİ, Kent-Koop Ya.No.95, Ankara, 1987, s.44-51.

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı 10 Temmuz 1981'de 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Kısaca yasa, konut açığının kapatılmasında, kamu kaynakları ile kooperatif, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumlarını harekete geçirerek, sağlıksız kentleşme ve gecekondulaşmayı durduracak, özellikle alt ve orta gelir gruplarındaki, kişilere, uygun şartlarda konut edindirme kolaylıkları sağlayacak bir öneriler dizisi sunarak problemlerin çözümünü amaçlamıştır.³⁹

Devletin yasada öngörülen %5'lik bütçe payını ayırmada karşılaştığı güçlükler, toplu konut kuruluşlarının örgütlenmede karşılaştıkları aksaklıklar, özel kesim konut kuruluşlarının Toplu Konut Fonu'ndan pay alma istekleri ve en önemlisi inşaat piyasasındaki durgunluk sonucunda 2.3.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır.

2487 sayılı Toplu Konut Yasasının yeterli kaynak birikimi sağlanması, konut yapımlarını kredilendirmede yeterli bir gelişme gösterememesi yeni bir yasanın çıkarılmasını gerekli kılmıştır.

Aşağıdaki bölümlerde çıkarılan bu iki yasaya da ayrı ayrı yer verilerek yasalar hakkında ayrıntılı bilgi verilmeye çalışılmıştır.

1. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası

a. Yasanın Amacı

Ülkemizde uygulanan kalkınma planlarında konut verimsiz bir yatırım olarak kabul edilmiş, kaynaklar diğer yatırım alanlarına kaydırılmıştır. Her planlı dönemde konuta ayrılan pay giderek azaltılmıştır. Yeterli seviyede konut üretiminin yapılmaması, konut sorununun giderek büyümesine neden olmuştur. Bu nedenlerle, konut sorununa çözüm getirmek, dar ve orta gelirli konut sahibi yapmak, devletin konut sektöründeki ağırlığını hissettirmek ve inşaat sektörünü durgunluktan kurtarmak amaçlanmıştır. Konut

³⁹ Ruşen KELEŞ, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri, KONUT'81, Kent-KOOP. Ankara, 1982, s.16.

sorununa çözüm getirmek amacıyla, 10 Temmuz 1981'de 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır.

b. Yasa'nın Getirdiği Esaslar

Yasa ile devlet, konut gereksinmesinin karşılanmasında arsa ve finansman sağlamak ve gerektiğinde kendisi üretim yapmak gibi doğrudan bir çok işlevi yüklenmiştir.

Yasanın 2. maddesine göre; sosyal konut, toplumun yaşama koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlere uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konuttur. Bu tip konut yapımını özendirmek için konutların alanları küçüldükçe, verilecek kredilerin faiz ve geri ödeme sürelerinde kolaylık sağlanması öngörülmüştür.⁴⁰

Yasada toplu konut kuruluşları olarak; konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve toplumsal güvenlik kurumları sayılmıştır. Yasada konut kooperatiflerinin, devlet desteğinden öncelikle yararlanacakları belirtilmiştir.

Yasa, toplu konut kuruluşları içinde, özel kesimin büyük ya da küçük çaptaki firmalarına yer vermemiştir.

c. Yasaya İlişkin Diğer Konular

- Fonun Kaynakları:

2487 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın 10. maddesinde, konutlara finansman sağlamak amacıyla oluşturulacak fonun kaynakları belirlenmiştir. Bu kaynaklar:

(a) Her yıl Bütçe Yasası ile bu fona aktarılmak üzere, Maliye Bakanlığı bütçesine, gider bütçesinin %5'inden az olmamak üzere ayrılacak ödenek,

(b) Fon varlığına aktarılan krediler ve kredi faizleri,

(c) Toplu konut tahvil satışlarının hasılatı,

⁴⁰ Toplu Konut Kanunu, Ankara, 1982, s.6,7.

(d) İnşa edilen konutlardan hak sahibine devri yapılmamış olanların ve işyerlerinin satış gelirleri,

(e) Kamu Konut Fonu adına alınabilecek bağış ve yardım gelirleri,

(f) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedelleri.⁴¹

olarak sıralanmaktadır.

- Fonun Kullanım Yerleri

Konut fonunun nasıl kullanılacağı yasanın 11. maddesinde açıklanmıştır. Buna göre;

(a) Toplu konut yerleşim alanlarındaki arazi ve arsaların kamulaştırılması veya devri için %12'den az olmamak üzere,

(b) Toplu konut projeleri ile ilgili her türlü altyapı ve üstyapı projelendirme hizmetleri ve inşaat işleri ile ilgili yapı tasarruf hesaplarına teşvik primi ve yapı tasarrufu kredilerine faiz farkı için %80'den az olmamak üzere,

(c) Kamu kuruluşlarınca veya destekleyecekleri özel kuruluşlarca konutla ilgili proje, standart ve teknolojilerin, yapı ve tesisat gereçlerinin araştırılıp, geliştirilmesi, enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı araştırmalar için %3'den fazla olmamak üzere,

(d) Toplu konut inşaatlarında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi ve inşaat kuruluşlarına yatırım, işletme ve teçhizat kredisi, Türkiye Emlak Kredi Bankası, sosyal güvenlik kurumları ve yerel yönetimler tarafından toplu konut yapımı ile ilgili olarak kurulan inşaat şirketlerine sermaye ve işletme kredisi olarak %5'den fazla olmamak üzere kaynak ayrılacağı belirtilmiştir.⁴²

- Toplu Konut Kredileri

Yasa, nüfusu 500 binin üzerindeki kentlerde kredi, faiz ve geri ödeme sürelerinde caydırıcı farklılaşma getirmiştir. Bankaların yapı tasarruf kredileri faizi, nüfusu 500 binin altında kalan yerleşim birimleri için %5-9, nüfusu 500 binin üzerindeki yerleşim birimleri

⁴¹ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1982 Yılı Faaliyet Raporu, s.6-7.

⁴² T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1982 Yılı Faaliyet Raporu, s.7.

için %7-11 olarak belirtilmiştir. Kredinin vadesi ise nüfusu 500 binin altında olan yerleşim birimleri için 15-20 yıl, nüfusu 500 binin üzerinde olan yerleşim yerlerinde ise 13-18 yıl arasında değişmektedir.

Yasa, Türkiye Emlak Kredi Bankası dışında tüm ulusal bankaların yapı tasarruf hesabı açabilmelerine olanak sağlamıştır. Yapı kredisinin faizleri ve geri ödeme süresi konut alanının büyüklüğüne göre değişmektedir. Konut alanı 100 m²'nin altına indikçe faiz oranının düştüğü, geri ödeme süresinin ise uzadığı TABLO 7'de görülmektedir.

TABLO 7
KONUT BÜYÜKLÜĞÜ VE KREDİ FAİZ ORANI VE ÖDEME SÜRESİ

Konut Büyüklüğü m ²	Kredi Faizi %	Ödeme Süresi Yıl
75 m ² 'ye kadar	5	20
85-100	5-9	15-20

KAYNAK: Toplu Konut Kanunu, s.7.

Yasaya göre, konut edinmek isteyenlerin yeterli bir bankada, yapı tasarruf hesabı açtırmaları gerektirmektedir. Hesabın tutarı, konutun yerleşme yerine ve büyüklüğüne göre değişmektedir.

Yasa ayrıca, yerleşme alanı olarak belirlenen yerlerde, kamu yararına olup olmamasına bakmadan kamulaştırma faaliyetinde bulunabilir. Kamulaştırma işinde ölçü olarak emsal satış değeri alınmaktadır.

- Yasayı Uygulayan Merciler

Toplu Konut Yasası ile ilgili tüm görevler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilmiştir. Yasanın uygulaması, ilkelerin saptanması, denetim için, Toplu Konut Yüksek

Kurulu, illerde İl Toplu Konut Kurulları kurulmuştur. Yüksek Kurul, bir başkan ve ilgili bakanlıklardan oluşmakta, sekreterliği ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapmaktadır. Toplu Konut Kurulları ise Vali ya da yardımcısı başkanlığında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Belediye, Milli Eğitim ve Toprak Su Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşmaktadır.⁴³

- Yasanın Uygulaması

Yasanın uygulandığı ilk 2,5 yılda daha çok başlamış yapıların tamamlanması ile ilgili geçici maddelerin uygulanması şeklinde kendini göstermiştir. İstanbul, Ankara, İzmir olmak üzere üç büyük kentteki yeni yerleşim alanlarında hak sahipliği için başvuran 4158 kooperatiften 4022'sinin hak sahipliği kabul edilmiştir. Kredi almak için başvuran 1848 kooperatiften ise, 1217'sinin puan durumun kredi almaya elverişli olduğu belirlenmiştir. Açılan toplam kredi miktarı ise 53 milyar liradır. Bunun ancak 20 milyarı ödenebilmiştir.⁴⁴

Hükümet, her yıl gider bütçesinin %5'ini toplu konuta ayırmayı başaramamıştır. Bütçe yasalarına konulan hükümetlerce miktar azalmıştır. Toplu Konut Yasasının %5 ile ilgili hükmü her yıl bütçe yasalarına konulan hükümlerle miktar azalmıştır. Uygulama daha sonra ilave hükümlerle kısmen uygulamadan kaldırılmıştır.⁴⁵

2. 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası

a. Yasanın Amacı

Ülkemizde hızlı nüfus artışı ve köyden kente göç sonucunda ortaya çıkan, konut açığını kapatabilmek ve finansman sıkıntısı çeken örgütlerin talebini karşılayabilmek amacıyla, 17.03.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasayla, organizasyon ve finansman konularına çözüm getirilmiştir. 2985 sayılı yasanın amacı ve kapsamı; yasanın 2. maddesinde şu şekilde belirtilmiştir: "Konut gereksiniminin

⁴³ Hanifi ARSLAN, *Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı* (Basılmamış Doktora Tezi), Uludağ Üni. Sos.Bil.Ens., Bursa, 1989, s.187.

⁴⁴ Ruşen KELEŞ, *Kentleşme ve Konut Politikası*, Ankara, 1990, s.347.

⁴⁵ Ruşen KELEŞ, a.g.e., s.348.

karşlanması, konut inşaatı yapanların tâbi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel, inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerini geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konu Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılmasıdır.⁴⁶

b. Yasanın Getirdiği Esaslar

Tüzük ve yönetmelik, yasanın çizdiği sınırlar içinde uygulama esasları belirlenmiştir. Bu yeni Esaslar:

(a) Uygulamanın yönlendirilmesi ve yönetilmesi 2985 sayılı yasayla kurulmuş olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne verilmiştir.

(b) Bu yasayla hem konut alıcıları, hem de kent yapımçıları kredilendirilmiştir.

(c) Toplu Konut Fonu, kaynak sağlanması açısından sınırlı olan bütçeye bağımlı olmaktan kurtarılmış ve geniş maddi kaynaklara kavuşturulmuştur.

(d) Konut yapımı için arsa hazırlanması, teknik ve sosyal altyapı yapımı için kaynak sağlanmıştır.

(e) Konut yapımını hızlandırmak amacıyla, konut inşaatlarında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi kuruluşları ile konut yapımı için, kurulacak fabrika veya şantiye donanımına ait makina ve teçhizat temini maksadıyla yapımçılara kredi açılması imkanı getirilmiştir.

Sonuç olarak, bir yandan alıcılar ve yapımçılar, bir yandan konut malzemesi üretimi desteklenmiş, konutların yapılacağı alanlarda sağlıklı bir gelişmenin sağlanabilmesi için, altyapı ve sosyal tesislerin bir bütün içinde oluşması yolunda, organizasyon sağlanmıştır.

Toplu Konut Yasasının uygulanması basit, bürokrasiden uzak, hızlı işleyen bir sisteme oturtulmaya çalışılmıştır.

⁴⁶ "Konut Sektör Raporu", BEŞİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI HAZIRLIK ÇALIŞMALARI, DPT Sosyal Planlama Daire, Aralık, 1982, s.26.

Bu sistemde 3 ana esas bulunmaktadır.

1. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı
2. Bankalar
3. Kredi Kullananlar

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi uygulamayı takip edecek, alınması gereken karar ve tedbirlerin süratli alınmasını sağlayacak, usul ve esasların uygunluğunu takip edecektir.

Bankalar, fondan kullanılacak tüm kredileri kullanıcılara ulaştıracak ve tahsilatın yine aynı yoldan yapılmasını sağlayacaktır.

Kredi kullananları; özel yapımcılar, kooperatifler ve ferdi şahıslardan oluşmaktadır.

Yeni yönetmelikle yapılan değişikliklerin bazıları şu şekilde özetlenebilir:

(a) Fon'dan açılan her türlü konut kredisi için alıcı payı hesabı açılacak ve bu hesaba peşin ya da taksitler halinde para yatırılacaktır. Alıcı payı hesabı konut büyüklüğü ile doğru orantılı olarak artacaktır.

(b) Brüt inşaat alanı 100 m² yi geçen konutlar kredilendirilmeyecektir.

(c) Kredi geri dönüşleri için bu yeni yönetmelik iki endeksli bir sistem getirmiştir. Bu sisteme göre, kredi geri ödeme taksitleri memur maaş artışlarına, kredi borcunun faizi ise, genel fiyat artışlarına endekslenmiştir. Geri ödeme süresi, borcun tamamının ödendiği zaman olup, bu süre 20 yıl ile sınırlandırılmıştır.(EK. 3)

(d) Daha önce 1 yıllık konutlar için açılan ferdi krediler, 10 yıllık konutlar içinde açılacaktır.

(e) Yazlık konutlar için konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşim yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmayacaktır.

(f) Konut yapımında kaliteyi yükseltmek için TSE kalite belgeli inşaat malzemesi kullanılmalıdır.

(g) Geri dönüş işlemleri, iskan ruhsatı ve tapuya bağımlı olmaktan çıkarılmıştır.

(ı) Kredi açılan tüm konut projeleri için çevre düzenlemesi yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle açılan kredinin %2'lik bölümünün bu amaç için kullanılması gerekmektedir.⁴⁷

2487 sayılı yasada “Konut kredisi kullanacakların, kendilerinin, eşlerinin ve reşit olmamış çocuklarının buldukları şehirde konutlarının olmaması ve toplam hane halkı gelirinin belli bir tavanı aşmaması gereklidir.” şeklinde bir madde var iken; bu sınırlama 2985 sayılı kanunda kaldırılmış, geliri ne olursa olsun kredi talebinde bulunan kişiye kredi alabilme olanağı tanınmıştır. Ancak konutu olmayanlara kredi verme önceliği getirilmiştir.

c. Yasaya İlişkin Diğer Konular

- Fonun Kaynakları

2985 Sayılı Yasa ile Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası nezdinde “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuştur. Bu fonun kaynakları, Toplu Konut Fonu konusu anlatılırken ayrıntılı olarak açıklanacaktır. Bu kaynaklar, sınırlı olan bütçeye bağımlı olmaktan kurtarılarak, güvenilir ve sürekli gelir kaynaklarına kavuşturulmuştur.

- Fonun Kullanım Yerleri

2985 sayılı yasada fon kaynaklarının nerelerde kullanılacağı belirtilmiştir. Buna göre fon kaynakları; toplu konut kredisi, ferdi kredi ve yatırım işletme kredisinde, turizm altyapıları için, toplu konutların altyapı ve sosyal tesisleri için, toplu konut için arsa temini ve diğer hizmetler için, konutlarla ilgili her türlü plan ve projeler için kullanılır, ayrıca tahvil giderleri, idare bütçesine aktarılarak da kullanılır.

- Toplu Konut Kredileri

2985 Sayılı Yasa ile Kredilerin alt ve üst limitleri, geri ödeme koşulları belirtilmiştir. Toplu konut kredisi ile ilgili bilgiler toplu konut konusu anlatılırken ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

⁴⁷ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1990 Yılı Faaliyet Raporu, s.13. 14.

3. Yasaların Değerlendirilmesi

Çıkarılan 2487 Sayılı ve 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası'nda temel amaç konut açığının kapatılması olarak belirlenmiştir.

Konut açığının artması nedeniyle kentlerde çarpık kentleşme, gecekondulaşma sonucunda yerel yönetimlerin yükü artmış, sorunlar çeşitlenmiş ve çözümler de zorlaşmıştır.

Toplu Konut İdaresi, ağırlaşan sorunlara çözüm bulabilmek amacıyla gerekli görülüş ve toplu konut uygulamalarına geçilmiştir. Toplu Konut uygulamaları ile de, konut açığı kapatılamamıştır, daha da katlanarak artmaya devam etmiştir. Toplu konut yasalarının uygulandığı 1985-1991 yılları arasında toplam konut açığı 810.690 olarak belirlenmiştir. Üstelik bu rakamlara daha önce var olan konut açığı dahil edilmemiştir.⁴⁸

2487 Sayılı ve 2985 Sayılı Toplu Konut Yasalarının bazı olumlu ve olumsuz yönleri bulunmaktadır. Çıkarılan bu iki yasayı karşılaştıracak olursak;

2487 sayılı yasada özel sektör devre dışı bırakılırken, 2985 sayılı yasada toplu konut yapımında, kooperatiflere, sosyal güvenlik kurumlarına, kamuya sağlanan öncelikler özel kesime de tanınmıştır.

2985 sayılı yasada konut sorununa, arsa temini, altyapı, sosyal tesis, konut üretimi, inşaat malzemesi ve yapım teknolojisi ile bir bütünlük ile yaklaşılırken, 2487 sayılı yasada bu konuya genel olarak değinilmiştir.

2487 sayılı yasada toplu konut üretimi devletin ve kooperatiflerin tekeline bırakılmıştır. Fakat 2985 sayılı yasada toplu konut üretimine özel kesimin de dahil edilmesiyle, konut üretimindeki tekelcilik ortadan kaldırılmıştır.

2487 sayılı yasanın kaynağı bütçeye dayandırıldığı için, yeterli finansal kaynak sağlanamadığından beklenen başarı elde edilememiştir. Fakat çıkarılan ikinci Toplu Konut Yasası'nın kaynağı bütçe dışı fonlara dayandırılmıştır.

⁴⁸ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1992 Yılı Faaliyet Raporu, s.15.

Çıkarılan yasaların olumlu ve olumsuz yönleri olduğu görülmektedir. Fakat yasayı uygulayan mercilerin de olumsuz yanları vardır. Örneğin, 1987 yılından sonra toplu konut kaynakları başka kurumlara ve devletin ihtiyaçlarına aktarılmaya başlanmıştır. Fon kaynağının sınırlı olması, bu kaynaktan faydalanacak konut miktarını da kısıtlamaktadır. 1989 yılından itibaren tamamen kesilmeye başlayan konut kredileri, kredi alamayan kooperatiflerin faaliyetlerini durdurmalarına sebep olmaktadır.

Çıkarılan yasaların olumsuz yönlerini gidermek amacıyla, toplu konut uygulama yönetmeliklerinde değişiklikler yapılmıştır. 30.05.1989 tarihinden yürürlüğe giren yönetmelik ile 2985 sayılı yasanın aksayan yönleri düzeltilmeye çalışılmıştır. Bu yönetmelikte fon kaynaklarının daha rasyonel kullanılması, küçük konut yapımının teşvik edilmesi, konut üretiminin artırılması ve konutu olmayan dar ve sabit gelirlilerin konut gereksinimlerinin öncelikle karşılanması amaçlanmıştır.

Önce yarım kalan ve bitmekte olan inşaatlara destek kredisi, ardından bazı belediyelere konut kredisi verilmiştir. Destek kredisi, inşaat seviyesi %75 ve üzerinde olan Toplu Konut Fonu'ndan kredilendirilen yazlık ve ikinci konut niteliği taşıyan konutlar dışındaki konutlara 10 milyon liraya kadar bitirme kredisi verileceği belirtilmiştir. 15 Mayıs 1992 yılında çıkarılan bu tebliğ sayesinde hızlı bir şekilde konutların bittiği gözlenmiştir.(EK. 1-2)

1992 yılında toplu konut yapımına 5 trilyon lira kaynak aktarılmıştır. Bu miktar her ne kadar yeterli değilse de 1988-1990 yılları arasında toplu konut kaynaklarının başka alanlara kaydırılıp hiç verilmediği düşünülürse bu kararın önemi ortaya çıkmaktadır.⁴⁹

B. TOPLU KONUT İDARESİ

1. İdarenin Kuruluşu ve Amacı

Devletin bütçesinin sınırlı olması, konut üretimi için talep edilen kredilerin devlet tarafından karşılanamaması, sonucunda yeni bir finansman mekanizmasına gerek duyulmuştur. Bu amaçla devlet bütçesine yük olmayan, kâr amacı gütmeyen, bütçe dışında, süratli işleyen yeni bir finansman model getirilmiştir.

⁴⁹ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1992 Yılı Faaliyet Raporu, s.20.

Yeterli miktarda ve uygun şartlarda ek finansman kaynağı yaratma ihtiyacının bir sonucu olarak, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi 17.03.1984 tarihinde, Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında, 2983 sayılı yasayla kurulmuştur. Fonda hedeflerin gerçekleştirilmesine yönelik, istikrarlı kaynak akışı sağlayan geniş tabanlı bir finans havuzu oluşturulmuştur. Sonuçta, gerek Toplu Konut Fonu, gerekse Kamu Ortaklığı Fonu'nu, hukuki olmaktan çok ekonomik şartların zorlanmasına bağlı olarak ortaya çıkan bir finans kuruluşudur.

2985 Sayılı Toplu Konut Yasası ile, İdare'ye iki ayrı görev verilmiştir. Birincisi, 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası ile kurulan ve bütçe dışı kaynaklara dayanan, Toplu Konut Fonu'nu idare etmek ve bu kaynağı sade ve hızlı işleyen bir sistem içinde, rasyonel bir şekilde kullanarak konut sorununu çözüme kavuşturmaktır. İkincisi ise, 2985 sayılı yasayla kurulan Kamu Ortaklığı Fonu'nu yönetmek. kanunda öngörüldüğü üzere, kamu tesislerini halka ve özel sermayeye açmak suretiyle yeni bir finansman modeli oluşturmaktır.

C. TOPLU KONUT FONU

1. Fonun Özellikleri

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile konut sektöründe faaliyette bulunan her sektör, kredi ve benzeri mali kaynaklarla desteklenmiştir, bu sayede konut finansmanında giderek büyüyen bir kaynak oluşturulmuştur. Kaynak sahipleri varlıklı tüketiciler, kullanıcısı ise dar ve orta gelirli gruplarından oluşmaktadır.

Fon ekonomide, inşaat sanayiini ve bu sektöre mal ve hizmet üreten çok sayıda yan sektörü harekete geçirmiştir. Elektrik, çimento tüketiminde önemli artışlar olmuştur, çok sayıda işsize iş temin etmenin yanısıra, ülkede işsizliğin önemli kısmını oluşturan, kalifiye olmayan elemanların istihdam sorununa çözüm getirilmiştir. Fonun sayesinde, lüks tüketimden ekonomiye kaynak transferi yoluyla, gelir dağılımı açısından olumlu gelişmeler ortaya çıkmıştır.

Toplu Konut Fonu'nun en önemli özelliklerinden birisi de fon kaynaklarının bütçe dışı kaynaklardan oluşmasıdır. Geçmişte bütçeye dayalı kaynaklarla çalıştırılmak istenen, modellerin yetersiz kaldığı görülmüştür. Bu fon, bütçe dışı kaynaklara dayalı olarak ve ekonomide kaynak dağılımını dengeleyen, lüks tüketim harcamalarından kaynak temin eden, yeni bir yaklaşımla oluşturulmuştur.

2. Fonun Kaynakları

Toplu Konut Fonunun Kaynakları aşağıda yer almaktadır.

(a) Alkollü içkiler ve tüm mamüllerden alınan %100 oranındaki ek verginin %30'u ile düşük alkollü içkiler ve her türlü alkolsüz içkilerden alınan %15 oranındaki ek verginin tamamı,

(b) Sınır ticareti ile uğraşan kişilerin yurt dışına çıkışlarından 25 dolar karşılığı tahsil edilen, Türk Lirası,

(c) Fondan açılan kredilerin geri ödemelerinden,

(d) Petrol ürünlerinden, rafineri çıkış fiyatı üzerinden, benzerinde %15, motorin gazyağı ve fuel-oilden %7 nispetinde alınan pay,

(e) Yurt dışı çıkışlarından çıkış başına alınacak en çok 100 Dolar karşılığı alınan Türk Lirası (1996 yılında kaldırılmıştır),

(f) Diğer kanun ve kararnamelerde belirlenmiş olan ve ayrıca bedelsiz ithalattan Toplu Konut Fonu için verilmesi öngörülen paralar,

(g) Talih oyunlarının işletildiği yerlerden elde edilecek hasıllattan ayrılacak %30 payın %50'si,

(h) Fona yapılacak bağış ve yardımlardan,

(ı) Fona kaynak sağlamak maksadıyla çıkarılacak hazine kefaletli Türk Lirası veya döviz esaslı tahvillerin satışından sağlanacak gelirlerden,

(i) Bu fona açılacak kredilerden,

(j) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinden en çok %25'ine kadar alınacak katılım payından,

(k) Tütün, tütün mamülleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün ithal ettiği maddelerden alınan fonlardan,

(l) Tüketilen elektrik enerjisinin kw saat satış bedeli üzerinden en fazla %10 nispetinde hesaplanacak miktarlardan meydana gelir.⁵⁰

3. Fonun Kullanım Alanları

Fonda biriken meblağ aşağıdaki alanlarda kullanılabilir:

- (a) Toplu konut kredisi, ferdi kredi ve yatırım ve işletme kredisi,
- (b) Konut kredisi faiz farkı,
- (c) Toplu konut için arsa temini ve bu hizmetin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- (d) Turizm altyapıları,
- (e) Toplu konutlar için gerekli altyapı ve sosyal tesisler,
- (f) Kamu ortaklığı fonuna aktarma
- (g) Konutla ilgili, plan, proje, standart ve teknolojilerin yapı ve tesisat gerekçelerinin araştırılıp geliştirilmesi, enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı araştırmalar ve bu hizmetlerin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- (h) İdare bütçesine aktarma,
- (i) Tahvil giderleri alanında kullanılır.⁵¹

4. Fon'dan Açılan Krediler

Fon'dan açılan krediler, kooperatiflere açılan krediler ve ferdi krediler olmak üzere iki ana başlığa ayrılmaktadır.

1. Kooperatiflere açılan krediler

- (a) Toplu konut kredileri
- (b) Altyapı ve sosyal tesis kredileri
- (c) Faizsiz krediler
- (d) Tamamlama ve bitirme kredileri

⁵⁰ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi. s.16-17.

⁵¹ Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İle İlgili Mevzuat. (Ekim. 1984). s. 56.

2. Ferdi krediler

(a) İdarece yaptırılacak konutların kredilendirilmesi

(b) Belediyelerce yaptırılacak konutların kredilendirilmesi

(c) Konut ferdi kredisi

(d) Toplu konut yapımcıları tarafından, inşa edilecek konutları satın alanların, toplu olarak kredilendirilmesi

(e) Diğer ferdi krediler

- Şehit polis ailelerine açılan krediler

- Alman yapı tasarruf sandıkları kredileri

Toplu Konut Fonunun kurulduğu 1984 tarihinden 1985 tarihine kadar, kooperatiflere, kooperatif birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumları ve belediyelere açılan toplam kredi miktarı 26.726 milyar TL'dir. Toplam 849.035 adet konuta kredi açılmış, ancak 744.854 adet konutun inşaatı tamamlanmıştır.⁵²

1984 tarihinden 1995 tarihine kadar 874,1 milyar TL'lik ferdi kredi açılmıştır. Toplam 95.716 konuta kredi açılmış ve bu konutların tamamı bitirilmiştir.

1984-1995 tarihleri arasında 323.0 milyar TL'lik konut ferdi kredisi açılmıştır. Toplam 93.215 konuta kredi açılmış ve bu konutların tamamı bitirilmiştir.

Şehit ailelerine ve terör malûllerine açılan faizsiz kredi toplamı 551.1 milyar TL.dir. 2501 tane konuta kredi açılmış ve konutların tamamı bitirilmiştir.

Altyapı ve sosyal tesisler için 1984-1995 tarihlerinde toplam 1.447 milyar TL'lik kredi açılmıştır.⁵³

Toplu Konut Fonu'ndan açılan kredilerin genel toplamı TABLO 8'de görüldüğü gibidir.

⁵² T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Ankara, 1995.

⁵³ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1996.

TABLO 8
TOPLU KONUT FONU'NDAN AÇILAN KREDİLERİN GENEL TOPLAMI
(1984-1996 Şubat)

Genel Toplam	Milyar TL
Proje Sayısı	12.220
Sağlanan Finansman	27.600 Milyar TL
Konut Sayısı	944.751
Biten Konut	840.570
Devam Eden	104.181

KAYNAK: Toplu Konut İdaresi, 1995.

TABLO 9'da Toplu Konut Fonu'ndan açılan kredilerin durumunun yıllara göre dağılımı yer almaktadır. Toplu Konut Fonu 1984 yılından 1996 yılına kadar 12.220 projeyi kredilendirmiştir. Türkiye genelinde 944.751 konuta kredi açılmış, bu konutlardan 840.570 adedi tamamlanmış, 104.181 adedinin inşaatı sürmektedir. Toplam kredi tutarı 19.306 milyar TL'dir. Söz konusu bilgiler, sunulan grafiklerle özetlenmiştir. (Ek. 4-10)

TABLO 9

TOPLU KONUT FONU'NDAN AÇILAN KONUT KREDİLERİNİN DURUMU

	1984-1991		1984-1993		1993											1984-1995	
	KÜMÜLATİF	1992-1995	KÜMÜLATİF	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	GENEL TOPLAM
PROJE SAYISI	11,188	1,006	12,194		26											26	12,220
KONUT SAYISI	333,253	102,871	941,124		3,627											3,627	944,751
(**) DEVAM EDEN	293,845	-186,445	107,399		-3,218											-3,218	104,181
TAMAMLANAN	544,408	289,317	333,725		6,845											6,845	340,570
SAĞLANAN FİNANSMAN (MİLYAR TL)	6,437	20,366	26,803		796											796	27,599
ODENEN KREDİ (MİLYAR TL)	5,335	13,921	19,306		- (***)											0	19,306

(*) Tasınma nedeniyle ocak ayı değerleri şubat ayı değerlerinin içinde yer almaktadır.

(**) Devam eden konut sayıları, yeni açılan konut sayıları ile tamamlanan konut sayıları arasındaki farkı göstermekte olup, eksi olan rakamlar ilgili aydaki azalmayı göstermektedir.

(***) Mizan çıkmadığı için kesin rakam belirtilememiştir.

D. KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE TOPLU KONUT İDARESİ'NİN ROLÜ VE ÖNEMİ

Ülkemizdeki yıllık konut gereksinimi giderek artmaktadır, üretilen konut sayısı yeterli olmadığı için, konut sorunu giderek büyümektedir. Hızlı nüfus artışı, köyden kente göç konut gereksinimini artıran faktörler arasındadır. Giderek değişen ve ağırlaşan koşullar altında, özellikle alt ve orta gelir gruplarındaki kişiler, sağlıklı yaşam gereklerine uygun konut edinme imkanından yoksun kalmaktadır.

Hızlı ve sağlıksız şehirleşme problemlerini ortadan kaldırmak, yasaklara rağmen sürekli artan gecekondular yapısının önüne geçmek ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla Toplu Konut İdaresi kurulmuştur.

Toplu Konut İdaresinin kuruluşunda temel hedef konut sorununun çözümüdür. Bu amaçla Toplu Konut İdaresi, konut üretiminde bulunan kooperatiflerin, fertlerin kredi talebini karşılamaktadır. Toplu Konut İdaresi konut üretiminde bulunan gruplara finansman desteği sağlayarak konut üretiminin artmasına katkıda bulunmaktadır.

Toplu Konut İdaresi, çıkarılan yasa ve yönetmelikleri uygulamaya koyarak daha çok konut kredisi vermeyi amaçlamaktadır. Fakat Toplu Konut İdaresinin fonunda biriken kaynakların başka yerlerde kullanılması idarenin daha etkili çalışmasını engellemektedir.

Sonuç olarak; Konut sorununun çözümünde Toplu Konut İdaresi'nin rolü ve önemi büyüktür. Toplu Konut İdaresi konut sorununun çözümünde etkili olmasına rağmen, yeterli kaynağının olmaması ve biriken kaynağında başka alanlarda kullanılması idarenin başarı oranını düşürmektedir. Devletin izlediği yanlış politikalar idarenin etkinliğini azaltmaktadır. Devlet konut sorununun çözümünde etkili olması için idareye kaynak aktaracağına, daha idarede biriken kaynağı başka alanlarda kullanmaktadır. Bu da konut sorununa devletin ne kadar önem verdiğini göstermektedir.

IV. TOPLU KONUT İDARESİ - YEREL YÖNETİM - KOOPERATİF İLİŞKİSİ VE KONUYA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Toplu Konut İdaresi, yerel yönetimler ve kooperatifler kentlerdeki konut sorununu çözmek amacıyla karşılıklı işbirliği içerisinde konut üretiminde bulunurlar. Konutların kent standartlarında olabilmesi için birlikte toplu konut alanları oluşturulması gerekmektedir. Kentlerde konut kooperatifleri ve yerel yönetim işbirliği ve güçbirliği yapmaktadır. Toplu Konut İdaresi de, bu iki kuruma finans desteği sağlayarak onları konut üretimi konusunda bir yerde teşvik etmektedir. Yerel yönetimler, arsa üreterek, konut alanları geliştirerek, imar planları yaparak konut kooperatiflerini, konut üretimi konusunda desteklemektedir. Konut kooperatifleri de, imar planına uygun biçimde konut üretiminde bulunur. Kentlerin sağlıklı gelişebilmesi için bu iki kurumun birlikte çalışmaları gerekmektedir. Bu iki kurumun başarılı olabilmesi için de Toplu Konut İdaresi'nin desteği şarttır.

Toplu Konut İdaresi, yerel yönetimler ve kooperatiflerin birlikte çalışmalarının prosedürü, çıkarılan bir yönetmelik ile düzenlenmiştir. "Belediye Arsalar Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" konusundaki mevzuat çalışmaları, 1992 yılı ortalarında başlamış ve 14 Kasım 1992 tarih ve 21405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmelik konut üretimini, arsa, teknik altyapı ve sosyal bütünlük içinde ele almaktadır. Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcılarının işbirliğini öngören yönetmelik, kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektedir.⁵⁴

Yönetmeliğin 1. maddesinde belirtilen amaçlar şu şekildedir:

- Konut üretiminde teşvik edilecek kentsel alanların ve önceliklerinin şehircilik ilkelerine ve bilimsel gereklere dayalı olarak saptanması,

⁵⁴ R.G., 14 Kasım 1992, No.21405.

- Belediyelerin mülkiyetinde veya mülkiyetine geçmesi olanaklı alanlarda yaratılan değer, kamu yararına değerlendirilmesi ile oluşacak yerel kaynakların, toplu konut bölgesinde, teknik altyapı ve sosyal donatı amaçlı kullanılması ve böylece Toplu Konut Fonu'nun daha verimli kullanımının sağlanması,

- Çağdaş kentsel çevreleri oluşturmak üzere, planlama, projelendirme ve uygulama süreçlerinde rasyonellik ve bütünlük içinde koordinasyon sağlanması,

- Nitelikli ve ekonomik konut ve kentsel çevre üretimini sağlamak için, konut üretiminde standardizasyonun desteklenmesi, ihale sistemlerinin, sözleşmelerin, iş ve finansman programlarının yönlendirilmesi, yurttaşların zaman ve kaynak kayıplarına yol açan plansız ve yüksek maliyetli uygulamaların önlenmesi.

Sonuç olarak, konut sorununa bir bütün olarak yaklaşan bir sistem oluşturarak, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredileme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptıranlar ve bankaların işbirliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi bu yönetmelikte amaçlanmıştır.

- Yönetmelik Uyarınca Konut Yapımına Kadar İzlenecek Süreç

Yönetmelik konut yapım aşamasına kadar aşağıda ana hatları ile yer alan bir süreç öngörmektedir; ayrıca yönetmeliğin uygulanmasında kullanılan bazı döküman ve ekler de gereklidir. (Ek. 11)

(a) Belediyelerin Toplu Konut Bölgesi temini ve Valiliğe onayı

Toplu Konut Bölgesi olarak, belediyeler tarafından Toplu Konut İdaresi ve önerilecek olan bölgelerin, en az 400 konutu kapsayacak bir alan olması, belediye sınırları içinde, mücavir olanlarında kentin Nazım İmar Planı, Kentsel Gelişme Stratejisine ve toplanmasına uygun nitelikte olması gerekmektedir. Belediye Toplu Konut Bölgesi'ni temin ettikten sonra, bu bölgenin Toplu Konut Bölgesi olup olamayacağını, Valiliğin onayına sunar. Valilik bu alanı Toplu Konut Bölgesi olarak uygun görürse onaylar.

(b) Toplu Konut Bölgesi'nin Toplu Konut İdaresi'ne önerilmesi

Toplu Konut Bölgesi ile ilgili gerekli bilgi ve dökümanlar, belediye tarafından Toplu Konut İdaresi'ne gönderilir (EK. 11) ve bu İdare'ye bu alanın Toplu Konut Alanı olması önerilir.

(c) Toplu Konut İdaresi'nin değerlendirilmesi

Toplu Konut İdaresi gerekli bilgi ve dökümanları inceler. Eğer birden fazla alan, Toplu Konut Alanı olarak öneriliyor ise, İdare tarafından en uygun olan Toplu Konut Alanı olarak tesbit edilir.

(d) Uygun projelere Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilmesi

Gerekli belgelerle idareye başvuruda bulunan belediyelerin başvuruları, 60 gün içerisinde değerlendirilerek, İdare'nin bütçe ve programlarına uygun bulunan projelere Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilir.

(e) İdare ve belediye arasında Toplu Konut Bölgesi Hizmetler Protokolü yapılması

İdare ve belediye arasında yapılan bu protokol ile, her iki taraf da bazı yükümlülükler altına girer.

(f) Yönetim Müşaviri seçilip, proje yöneticisinin belirlenmesi

Toplu Konut İdaresi'nin belirleyeceği esas ve usuller çerçevesinde, yönetim müşaviri seçilir. Yönetim müşaviri, Toplu Konut Projelerinin gerçekleştirilebilmesi için gerekli teknik ve idari hizmetler konusunda, belediyeye yardımcı olan ve bu hizmetleri sözleşme çerçevesinde üreten veya üretilmesini sağlayan bağımsız müşavirlik kuruluşudur. Proje yöneticisi de toplu konut projelerinin genel koordinasyon ve yönetimini sağlayan yetkili yöneticidir.

(g) Belediye-banka ilişkisinin kurulup, idare adına Toplu Konut Bölgesi hesabının açılması

Belediye, banka ile kredi ilişkisini kurar ve bankaca istenen tür ve miktarda tem-

nat tesis ederek veya belediyenin İller Bankası payları teminat gösterilerek, kredi sözleşmesi yapar ve buna göre Toplu Konut Bölgesi hesabı açılır.

Aynı belediye sınırı ve mücavir alanı içinde birden fazla Toplu Konut Bölgesi yer alırsa, her bölge için aralarında aktarma yapılması mümkün olmayan, ayrı hesaplar açılır. Bu hesabın belediye tarafından kullanımında banka, denetçi durumundadır.

(h) Teknik Hizmetler Kredisi'nin belediyeye kullandırılması

Teknik Hizmetler Kredisi onaylı fizibilite raporu ekinde bulunan finansman akışı tablosuna uygun olarak banka tarafından açılır. Banka belediyece yapılan iş ve hizmetleri izlemekle yükümlüdür. Belediye açılan krediyi farklı amaçlarla kullanır ve kendisine yapılan yazılı uyarıya uymazsa Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi iptal edilir. (EK. 12)

(i) Teknik hizmetlerin kesin fizibilite raporunun hazırlanarak, ek olarak kesin iş programı ve finansman akış tablosu düzenlenir, arsa satış bedelleri hesabında kesin şeklini almış olur.

(i) Bankanın fizibilite raporunu değerlendirip, idareye iletmesi

Kesin fizibilite raporu ve ekleri ile ilgili uygulama projeleri ve diğer evrak belediyece bankaya ibraz edilir. Banka bu belgeleri inceleyerek inceleme sonuçlarını gösteren değerlendirme raporunu hazırlayarak idareye gönderir.

(j) İdarenin, çalışmaların yeterlilik ve uygunluğunu onaylayıp, belediyeye Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi vermesi.

Yatırım Uygunluk Belgesi, verilen bölgenin, gerekli teknik hizmetlerinin tamamlanmasından ve arsa bedellerinin saptanmasından sonra yatırıma hazır duruma geldiğini gösteren bir belgedir. Toplu konut idaresince belediyelere verilir.

(k) Konut yaptıranlara konut kredisi açılması

Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi alındıktan sonra, konut yaptıranlara konut kredisi açılır. Belgeyi alan konut yaptıranlar, bankayla kredi sözleşmesi yapar. Banka konut yapılacak arsa üzerinde ipotek tahsis eder. Konut yapım süresince, gerekli ödemeler, banka tarafından idare adına açılan konut yapım hesabından ödenir.

Konut kredisinin kullanılmasında inşaat seviyesi esas alınır. Kredinin geri ödeme taksidi, konutların oturmaya elverişli hale geldiğinin banka teknik elemanlarınca tespit edilip bildirildiği tarihi izleyen, üçüncü ayın 18. günü kredinin ilk geri ödeme taksidi başlar. Geri ödeme süresi yönetmelik tarafından, 120 ay olarak tesbit edilmiştir. (EK.14)

(l) Belediyenin konut yaptıranlara arsa satışı

Belediye, arsaların konut yaptıranlara satışı için ihale açar. Arsa satış bedeli muhammen arsa satış bedellerinden az olamaz.

(m) Belediye ile konut yaptıranlar arasında Arsa Satış Vaadi Sözleşmeleri imzalanır.

Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik Uygulamaları

01.03.1996 tarihi itibarıyla, 34 belediye Toplu Konut Bölgesi uygunluk belgesine sahiptir. TABLO 10'de 1993-1996 uygunluk belgesi verileri yer almaktadır.

TABLO 10
UYGUNLUK BELGESİ VERİLERİ
(1993-1996)

	1993	1994	1995	1996	Toplam
Bölge Sayısı	11	14	3	1	29
Konut Sayısı	6.516	9.080	1.326	2.071	19.003
Alan (Ha)	17.048	16.052	2.502	-	36.002

KAYNAK: Toplu Konut İdaresi

Yönetmeliğe bağlı olarak İdare'ye başvuruda bulunan ve başvuruları uygun bulunarak Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi alan belediyelerden Isparta, Cihanbeyli, Gaziantep ve İstanbul Belediyeleri kendi istekleriyle Yönetmelik kapsamından çıkmışlar, Trabzon Kırıkhan ve Yozgat Belediyelerinin belgeleri ise, yönetmelikte öngörülen sürede işe başlamadıkları için, idare tarafından iptal edilmiştir. Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi alan Belediyelerle ilgili bilgiler, aşağıda görülmektedir. (EK. 17)

- Toplam nüfus (1990 sayımı)	3.431.784
- Toplam konut sayısı	26.253
- Toplam proje uygulama alanı (ha)	629.54
- Kesin fizibilite raporu hazırlayarak yatırım aşamasına gelen belediye sayısı	30

TABLO 11
KONUT KREDİSİ UYGUNLUK BELGESİ ALAN BELEDİYELER

	1993	1994	1995	1996	Toplam
Belge Sayısı	2	8	12	-	22
Konut Sayısı	1.041	4.494	1.900	-	7.435

KAYNAK: Toplu Konut İdaresi

TABLO 12
İNŞAATI BAŞLAYAN KONUTLAR

	1993	1994	1995	1996	Toplam
Konut Sayısı	5.356	2.058	838	838	9.090

KAYNAK: Toplu Konut İdaresi

TABLO 10'da görüldüğü üzere 1993 yılından 1996 yılına kadar, toplam 7.435 konuta Konut Kredisine Uygun Belgesi verilmiştir. Yönetmelik kapsamında, ön fizibilite raporu ile idareye başvuruda bulunan 46 belediyenin başvurusu ise, komisyon kararıyla uygun bulunmamıştır.

- Kredilendirme ve Finansal Faaliyetler ve Sonuçları

Yönetmelik kapsamında yürütülmekte olan projelere Teknik Hizmet Kredisi ve Konut Kredisi olmak üzere iki kredi olanağı sağlanmaktadır.

Teknik Hizmetler Kredisi, Yönetim Müşavirliği, Teknik Hizmetler Müşavirliği ve İnşaat Kontrollük Müşavirliği bedellerinden oluşmaktadır. 01.03.1996 tarihi itibarıyla (EK. 16)

- 32 belediye müşavirlik ihalelerini tamamen ya da kısmen tamamlamıştır.

- 28 belediye yatırım uygunluk belgesi olarak konut kredisi kullanmaya hak kazanmıştır.

- Bu belediyelerden 22 tanesine konut kredisi uygunluk belgesi verilmiştir.

Bu belediyelere taahhüt edilen toplam kredi miktarı aşağıda görülmektedir:

Teknik Hizmetler Kredisi	:	228.864.152.180
Konut Kredisi	:	6.748.173.912.627
Yatırım Uygunluk Belgesi	:	4.643.921.398.983
Konut Kredisi Uygunluk Belgesi	:	2.104.252.513.644
Toplam	:	6.977.038.064.807 TL'dir.

“Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik” çerçevesinde belediye ile işbirliği içerisinde yürüten 37 proje, 1996 tarihi itibarıyla faaliyette bulunmaktadır.(EK.16)

Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi alan, ancak 01.03.1996 tarihi itibarıyla müşavirlik ihaleleri kısmen ya da tamamen tamamlanmayan ve Yatırım Uygunluk Belgesi almayan belediyelere açılacak, maksimum Teknik Hizmetler ve Konut Kredisi Toplamı;

Teknik Hizmetler Kredisi	:	128.710.000.000
Konut Kredisi	:	1.986.905.000.000
Toplam	:	2.115.615.000.000 TL'dir.

Yönetmelik kapsamındaki 34 projeye taahhüt edilen ve kullanılabilir toplam kredi miktarı;

Teknik Hizmetler Kredisi	:	357.574.152.180
Konut Kredisi	:	8.735.078.912.627
Toplam	:	9.092.653.064.807 TL'dir.

01.03.199 tarihi itibariyle kullanılan Teknik Hizmetler Kredisi ile Konut Kredisi miktarları TABLO 13'de görülmektedir.

TABLO 13
TEKNİK HİZMET VE KONUT KREDİSİ (1993-1996)

	1993	1994	1995	1996
Teknik H.Kredisi	51.181.787.355	64.959.011.897	17.204.624.718	7.014.758.205
Konut Kredisi	22.094.052.500	487.031.209.807	942.533.720.835	145.046.501.477
TOPLAM	73.275.839.855	551.990.221.704	959.738.345.553	152.061.259.682

KAYNAK: Toplu Konut İdaresi

Kullanılan teknik hizmetler ve konut kredilerinin taahhüt edilen kredi miktarlarına göre kullanım oranları:

Teknik Hizmetler Kredisi Kullanım Oranı : %63

Konut Kredisi Kullanım Oranı (Yatırım Uygunluk) : %24

Konut Kredisi Kullanım Oranı (Uygunluk Belgesi) : %76 şeklindedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KÜTAHYA YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI ÖRNEK OLAYI

I. ARAŞTIRMANIN AMACI

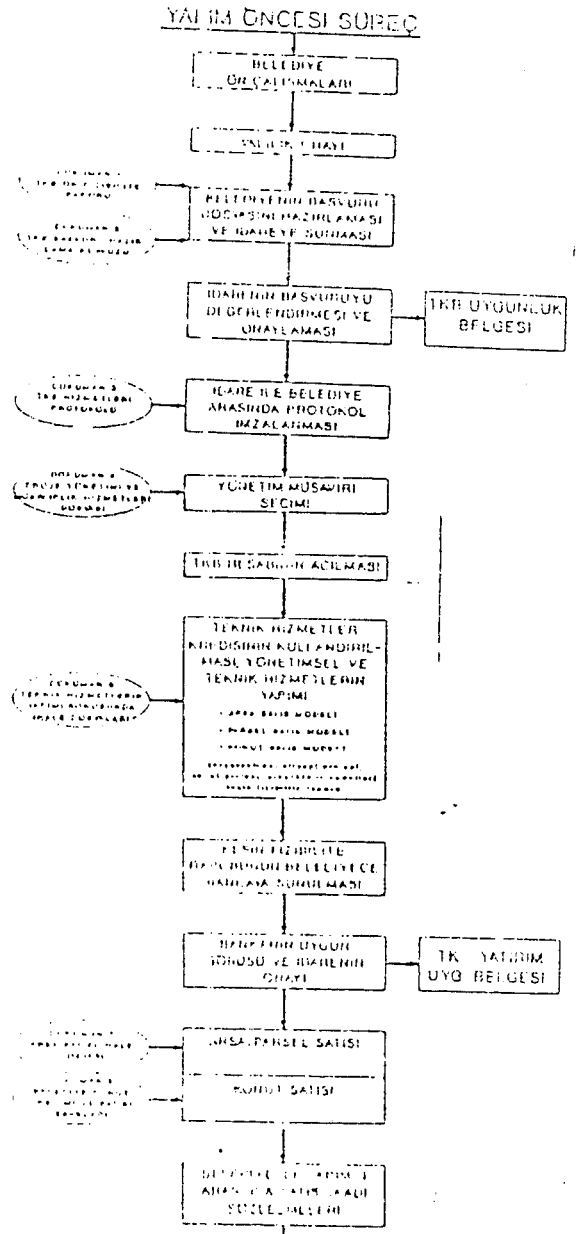
Ülkemizde, giderek artan bir konut sorunu vardır. Hızlı nüfus artışı, kentleşme ve köyden kente göç nedeniyle, sürekli bir konut açığı bulunmaktadır. Bu açık izlenen politikalar ve yasalarla kapatılmaya çalışılmıştır. Toplu Konut İdaresi de, ülkedeki bu soruna bir çözüm oluşturmak ve kaynak yaratmak amacıyla kurulmuştur. Fakat Toplu Konut İdaresi de bu konuda tek başına yeterli değildir. Bunun için Toplu Konut İdaresi'nin bazı kurumlarla sürekli diyalog ve işbirliği içerisinde olması gereklidir. 1992 yılında çıkarılan bir yönetmelik ile Belediyelerin, Toplu Konut İdaresi'nin ve Kooperatiflerin işbirliği sözkonusu olmuştur. Bu üçlünün konut sorununa ne ölçüde faydalı olabileceğini, ortaya koymak amacıyla bu çalışma yapılmıştır.

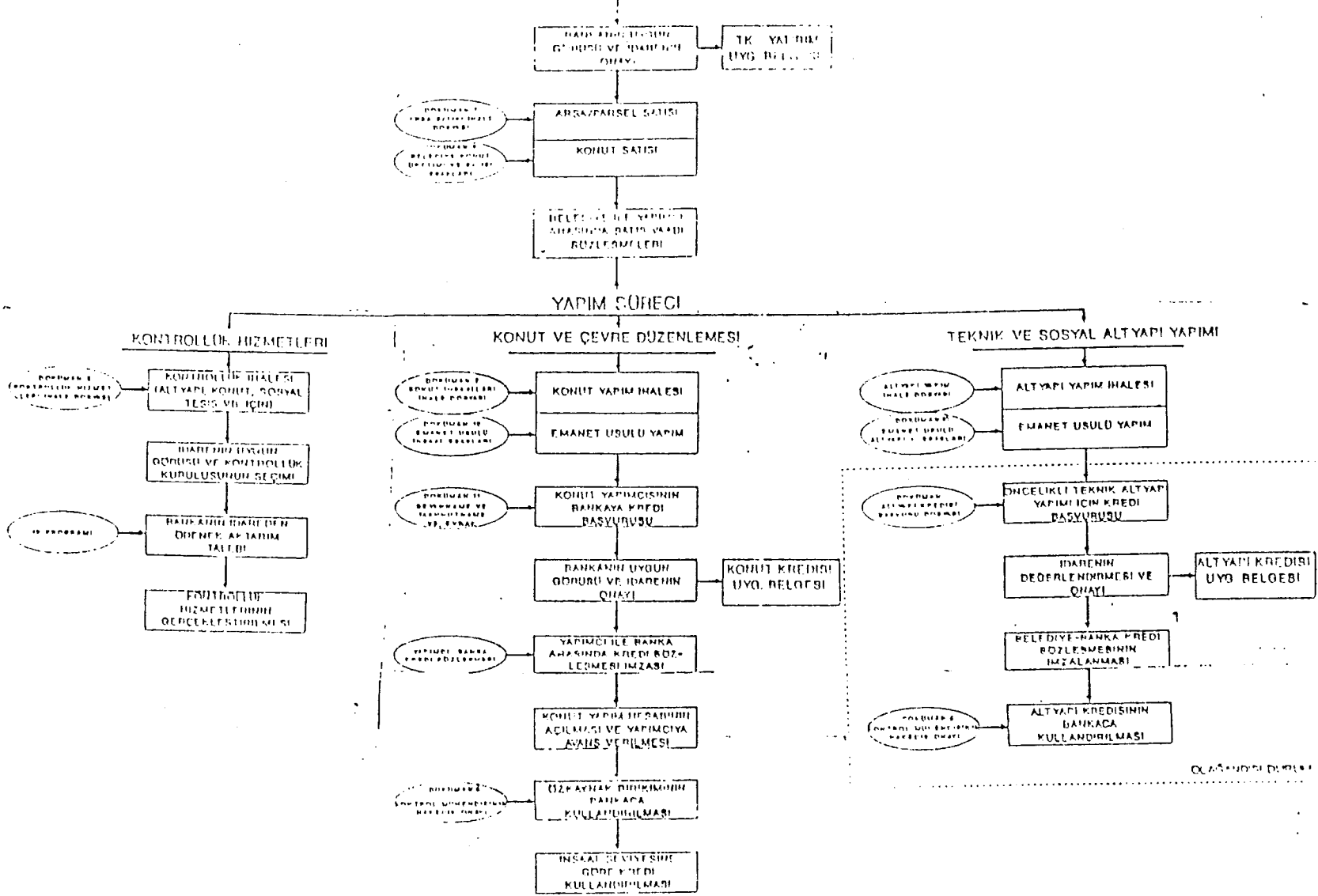
Çalışmamızda Yeşilkent Toplu Konut Alanı bir örnek olay olarak incelenerek, bu konuda ne derece başarılı olduğu, bu üçlünün ne tür faaliyetler sürdürdüğü ortaya konulmaya çalışılmıştır.

II. ARAŞTIRMANIN KAPSAM VE YÖNTEMİ

Kütahya ilindeki Yeşilkent Toplu Konut Alanı, toplu konut alanı oluncaya kadar çeşitli aşamalardan geçmiştir. Bu aşamalarda Toplu Konut İdaresi'nin "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair" çıkarmış olduğu Yönetmelik'teki prosedür izlenmiştir. Bu alan, Toplu Konut Alanı olduktan sonra da, bu prosedürleri izlemeye devam etmiştir. Çalışmamızda bu prosedürü ele alarak, çalışmamızın kapsamını belirledik. Çalışmamızda Yönetmelik Genel Oluş Diyagramı bize yol göstermiştir. Aşağıda bu diyagram yer almaktadır:

YATIRIM BELGE GENEL AKIS DIAGRAMI





Çalışmamızda, belediyenin ön çalışmalarından başlanıp, fizibilite raporlarının incelenmesi, arsa tahsisi, satışı, kooperatiflerin kurulması, kontrollük hizmetleri, konut ve çevre düzenlemesi, teknik ve sosyal altyapı yapımına kadar geniş bir daireden oluşan bu diyagram detaylı bir şekilde incelenmeye çalışılmıştır. Bu konuda Toplu Konut İdaresi'nin kararları, belediyenin kararları, kooperatiflerin kararları, birbiriyle olan diyagramları, yazışmaları, ortak kararları çalışmamızın boyutlarını belirlemiştir.

Araştırmamızda amacımıza ulaşabilmek için, Yeşilkent Toplu Konut Alanında faaliyet gösteren 24 kooperatif ile anket çalışması uygulanmıştır. Anket çalışmamızda 24 kooperatif yöneticisiyle bizzat görüşme yolu seçilerek, anket soruları dışında kalan bazı konularda da, yöneticilerin fikirleri alınmıştır. Ayrıca araştırmamızın bilimsel amaçlı olduğu yetkililere açıklanmak suretiyle, araştırmaya karşı olan çekingenlikleri mümkün olduğunca giderilmeye çalışılmıştır. Bunun yanısıra, yüzyüze görüşme suretiyle, yetkililerin soruları daha iyi anlamaları sağlanmış ve cevap alma oranı artırılmıştır.

Kooperatiflerle yapılan anket çalışmalarının daha bilimsel olması amacıyla anket formları SPSS for windows programına tabi tutulmuştur. SPSS for windows programında anket formlarına histogram analizi, yüzde analizi ve Ki-kare analizi uygulanarak gerekli veriler elde edilmiştir.

III. KÜTAHYA İLİNİN KONUT SORUNU VE YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI

A. KÜTAHYA İLİNİN KONUT SORUNU

Kütahya ilinde ilk imar planı 1963 yılında yapılmış olup, zamanla arsa stoğu açısından gereksinimi karşılayamaz hale gelmiştir. Özellikle bu dönemde hisseli parselasyon ile plansız yapılaşma hızlanmıştır. Kentteki hızlı nüfus artışı ve iç göçler nedeniyle, konut talebi her geçen gün artmıştır.

1985 ve 1986 yıllarında yapılan imar uygulamaları ile kaçak yapılaşmada büyük ölçüde azalma olmuştur. Ancak artan konut talebi nedeni ile kaçak yapılanma tamamen ortadan kaldırılamamıştır.

Bu dönemden sonra, Kütahya ilinde konut gereksinimi, genelde planlı bölgelerde ve altyapının mevcut olduğu ya da belediyenin yapı programında yer alan alanlardaki yapılaşma faaliyetleri ile karşılanmaya çalışılmıştır. Kütahya ili özellikle son 15 yıllık zaman süreci içerisinde, tüm Türkiye’de olduğu gibi ekonomik, sosyal ve politik değişimlerden etkilenmiş ve hızlı bir biçimde çarpık kentleşme olgusunu yaşama süreci içerisine girmiştir. Nüfus artış hızı, köyden kente göç bu olayı çabuklaştıran olgular olmuştur.

Kütahya ili için imar planı 1963 yılında yapılmış olmasına rağmen, konut gereksinimini karşılayabilmek için arsa üretimi yapılamamıştır. Bu sebeple de, Kütahya’da hisseli parseller üzerinde kaçak yapılaşma yoğunluk kazanmıştır.

Sanayileşme dışı açılma, ihracat gibi kavramların günümüzde daha da önem kazanmasıyla, Kütahya’da sanayileşmeye dönük olarak daha önce başlatılmış olan, Organize Sanayi Bölgesi çalışmalarına hız verilmiştir.

Daha önce Eskişehir ilindeki Anadolu Üniversitesi’ne bağlı olarak faaliyet gösteren yüksekokul bölümleri, Kütahya ilinde Dumlupınar Üniversitesi kurularak, üniversite çatısı altında toplanmıştır. Üniversitenin her sene yeni bölümler açması ve her sene öğrenci sayısının 1000-2000 civarında artış göstermesi, konuta olan talebi artırmış ve artıracaktır. Kütahya ilinde, son beş yıllık nüfus artış hızı %2 olup, verilen inşaat ruhsatı 1992 yılı itibari ile 1677 adettir. Bu rakam 1995 yılında 2307 olarak tesbit edilmiştir. Bunun yarısına yakın kısmı kooperatif şeklinde örgütlenme sonucunda hayatiyet kazanmıştır. Yapılan inceleme ve analiz sonucu 1995 yılında konut ihtiyacının 3500-4000 olduğu ve bu açığın yılda ortalama %5 oranında artacağı tesbit edilmiştir.

TABLO 14
SON 20 YILDA ORTALAMA NÜFUS ARTIŞ HIZI

Yıllar	Kentsel Nüfus	Dönem	5 Yıllık dönemlerde Yıllık Ortalama Nüfus Artış hızı %
1975	82442	-	3,82
1980	99436		3,62
1985	118773		2,02
1990	131286		2,02
1991	133493		2,02
1992	136653		2,02
1993	140022		3,03 tahmini
1994	143420		3,09 tahmini
1995	147560		4,01 tahmini

KAYNAK: Kütahya Nüfus İdaresi, 1995

TABLO 14'de Kütahya'da sürekli bir nüfus artışının varlığı görülmektedir, özellikle 1990 yılından sonra nüfusta daha büyük bir hareketlilik belirlenmiştir. Bunun sebebi, nüfus artışı ve kentte yeni bir üniversitenin kurulmasıdır. Kente bir anda 3000-4000'den fazla öğrencinin gelmesi, kentte konut gereksiniminin artmasına neden olmuştur. Üniversitenin 2000 yılına kadar olan planlarında, üniversitenin öğrenci kapasitesinin 10.000'in üzerine çıkacağı görülmektedir. Bu da daha fazla konut gereksinimi beraberinde getirmektedir.

TABLO 15
SON 7 YILDA VERİLEN KONUT RUHSATLARI

Yıllar	Bağımsız Ev	Apt.Dairesi	Toplam Konut Adedi
1987	15	1.441	1.459
1988	17	2.063	2.080
1989	55	1.174	1.229
1990	58	1.064	1.122
1991	52	1.625	1.677
1992	41	1.952	1.993
1993	55	2.120	2.175

KAYNAK: Kütahya İli İmar İskan Müdürlüğü

TABLO 15’de görüldüğü gibi bağımsız ev yapımı 1989 yılında 1998 yılına göre 3 katlık bir artış göstermiştir. Apartman dairesinde 1998 yılında büyük bir artış olmasına rağmen, 1989 yılında azalma olmuştur. 1989 yılında bağımsız evlere verilen ruhsatlardaki satışın nedeni, yeni doğan mevkiindeki evlere bu tarihten önce ruhsat verilmemesi ve orada yapılan evlerin kaçak olmasıdır. Fakat 1989 yılında Yenidoğan mevki kent in imar planı içerisine alınarak ruhsat verilmeye başlamıştır. O tarihe kadar kaçak ve ruhsatsız evlere ruhsat verilmesi, bu artışa neden olmuştur.

Şehirde apartman dairesi ruhsatlarında da artış olmuştur. Arsaların müteahhitlere daire karşılığı verilmesi, kentte apartman dairelerinde artış olmasına neden olmuştur. Halen kentte yapımı devam eden pek çok apartman bulunmaktadır.

TABLO 16
SON 18 YILDA VERLEN YAPI KULLANMA İZİNLERİ

Yıllar	Apt. Dairesi	Bağımsız Ev	Toplam Konut Adedi
1975	737	26	763
1980	1.093	31	1.124
1985	604	25	629
1990	911	17	928
1991	930	27	957
1992	808	28	836
1993	910	34	944

KAYNAK: Kütahya İli İmar İskan Müdürlüğü

Yapı kullanma izinlerinde bazı yıllar artış bazı yıllarda ise azalma olduğu görülmektedir. Bunda etkili olan, bazı yapılara uygun bulunmadığı için, ruhsat veya yapı kullanma izinlerinin verilmemesidir. TABLO 16'da görüldüğü gibi kentte konut üretimi vardır, fakat bu yeterli düzeyde değildir.

Yukarıda açılan nedenler ile, modern kentleşme anlayışıyla konuta olan talebi karşılamak için, eskiden Cephanelik olarak anılan alan, kamulaştırılarak Toplu Konut Bölgesi haline dönüştürülmüştür.

B. YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI

1. Yeşilkent Toplu Konut Alanının Tarihçesi

Yeşilkent Toplu Konut Alanı, Kara Kuvvetlerine bağlı Cephanelik olarak kullanılan bir alandı. Kentin bu yöne doğru bir gelişme göstermesi sonucunda, askeri bölge kentin içerisinde kalmıştır.

Kentin ortadan ikiye bölünmesi nedeniyle, 1984 yılından itibaren Belediye Başkanlarının, Genel Kurmay ve Hükümet nezdinde yapmış olduğu çalışmalar sonucunda 1992 yılında askeri tesisler Afyon'a taşınmıştır. Bu alanın boşaltılması sonucunda, Belediye Başkanları Maliye Bakanlığı ile hemen görüşmelere başlamış ve bu bölgeyi 4 taksit halinde toplam 8 milyara satın almışlardır. Bu alan satın alındıktan sonra, İmar Planı yapım safhasına geçilmiştir. Ortaya iyi bir imar planının çıkması için, İmar Planı ihaleye açılmıştır. İhaleyi İzmir'deki İZ-BAŞ adlı şirket kazanmıştır. Şirket imar planını 3-4 aylık bir sürede yaparak, belediyeye teslim etmiştir. Daha sonra basın ve yayın organları vasıtasıyla, kamu oyuna ucuz konut sahibi olma olanağı tanınmıştır. Fakat bunun için konut kooperatiflerinin kurulması istenmiştir. Kısa bir süre içinde 35 tane konut kooperatifi kurularak belediyeye, bu kooperatifler başvuruda bulunmuştur. Ancak bu kooperatiflerden sadece 24 tanesine, arsa satışı yapılmasına karar verilmiştir.

Kurulan kooperatiflerin birbirleriyle nasıl bir diyalog içerisinde olacaklarına karar vermek için, çeşitli toplantılar yapılmıştır. Bu toplantılar sonucunda kooperatiflerin birbirlerinden bağımsız olarak, ferdi şekilde hareket etmelerine karar verilmiştir.

24 kooperatif içerisinde, Atakent Yapı Kooperatifi ortaklarından 384 tanesi Toplu Konut İdaresi'nin belirlediği şartlar doğrultusunda kredili konut üretimine karar vermiştir.

Diğer 23 kooperatif, kredi olmaksızın kendi olanaklarıyla konutların yapımına başlamıştır.

Yeşilkent Toplu Konut Alanı, halen şu anda konut yapımını sürdürmekte olan konut kooperatiflerinden oluşmuştur. Yeşilkent Toplu Konut Alanı, toplu konut alanı olmasından bu yana pek çok aşamadan geçmiş ve şimdiki haline gelmiştir. Fakat toplu konut alanının geçmesi gereken bazı aşamalar daha bulunmaktadır, bu aşamalara yeri geldikçe değinilecektir.

2. Yönetmelik Uyarınca Yeşilkent Toplu Konut Alanının İzlediği Süreç ve İlişkiler

Kütahya Belediyesi, “Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik” çerçevesinde faaliyette bulunarak, Yeşilkent Toplu Konut Alanını oluşturmuştur. Yeşilkent Toplu Konut alanı yönetmeliğe uygun olarak aşağıdaki süreci izlemiştir.

1. Belediyelerin toplu konut bölgesini temini ve Valiliğe onayı

Kütahya'nın kuruluş yeri itibarıyla, şehrin gelişme yönü sınırlı bulunmaktadır. Kentin Eskişehir yönü üzerinde hızlı bir sanayileşme görülmektedir, ayrıca bu yol üzerinde Azot Fabrikasının olması havayı oldukça kirletmektedir. Şehrin kuzeyinde düz bir alan bulunmakta, fakat bu yön üzerinde de Hava Kuvvetlerinin büyük bir tugayı yer almaktadır. Tugayın bu yönde olması bu yöne doğru konut yapımını engellemektedir.

Şehrin güneyinde yüksek bir dağın olması da bu yöne doğru konut yapımını engellemektedir. Bu nedenlerle kent bir ip gibi doğu ve batı yönünde ilerlemektedir. Kentin bu şekilde yapılanmasının sınırlı olması arsa tahsis işini de zorlaştırmaktadır.

Belediye de, bu sınırlı alan içerisinde şehrin içerisinde kalan bu askeri bölgenin Afyon'a taşınmasını fırsat bilerek Maliye Bakanlığı'ndan bu alanı satın almıştır. Belediye bu araziyi kamulaştırdıktan sonra, yönetmeliğe uygun olarak arazinin ilk önce imar planını yaptırmıştır. Daha sonra bu bölgenin Toplu Konut Alanı olup olamayacağı Valiliğin onayına sunulmuştur. Valilik de Belediyenin bu talebini onaylamıştır.

2. Toplu konut bölgesinin Toplu Konut İdaresi'ne önerilmesi

Belediyenin Yeşilkent Toplu Konut Alanı ile ilgili yapmış olduğu çalışmalar, plan ve projeler Toplu Konut İdaresi'ne gönderilmiştir.

3. Toplu Konut İdaresi'nin değerlendirilmesi

Toplu Konut İdaresi Yeşilkent Toplu Konut Alanı ile ilgili olarak hazırlanan bilgi ve dökümanları inceleyerek, bu alanın toplu konut alanı olabileceğine karar vermiş ve başvuruyu onaylamıştır.

4. Uygun projelere Toplu Konut Uygunluk Bölgesi verilmesi.

Belediyenin başvuruları 60 gün içerisinde değerlendirilerek idarenin bütçe ve programlarına uygun bulunarak projeye 18.02.1993 tarihinde Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilmiştir. Bu belge (Ek 17)'de yer almaktadır.

5. İdare ve belediye arasında Toplu Konut Bölgesi Hizmet Protokolünün yapılması

İdare ve belediyenin yapmış olduğu protokolün konusu ve kapsamı Yeşilkent Toplu Konut Bölgesi'dir.

Protokolün süresi ise, yönetmelik çerçevesinde Yeşilkent Toplu Konut alanının tamamen iskana açılması, belediye'ye İdare'ce açılan kredilerin tamamen geri ödenmesi ve idarenin onayı ile Toplu Konut Bölgesi hesabının tasfiye edilerek kapatılmasına kadar geçerlidir.

Yapılan protokole göre Toplu Konut İdaresi, Kütahya Belediyesi'ni istediği gibi denetleyebilir.

6. Yönetim Müşaviri seçilip, proje yöneticisinin belirlenmesi

Toplu Konut İdaresinin belirlediği usuller çerçevesinde 16 Mart 1993 tarihinde Müşavirlik İhalesi açılmış ve TUNA Müh.Mim.A.Ş. aşağıda verilen bedeller üzerinden ihaleyi kazanmıştır.

Yönetim Müş.	1	302.400.000 TL
Proje Hiz.Müş.	2	116.100.000 TL
Toplam	3	118.500.000 TL

7. Belediye - Banka ilişkisinin kurulup, idare adına Toplu Konut Bölgesi hesabının açılması

Yeşilkent Toplu Konut Alanı için idare adına Kütahya Pamukbank şubesinde Toplu Konut Bölgesi hesabı açılmıştır.

8. Teknik Hizmetler Kredisi'nin belediyeye kullanılması

Teknik hizmetler Kredisi Toplu Konut İdaresi adına Kütahya Pamukbank şubesinde açılmıştır. Banka belediyece yapılan iş ve hizmetleri izlemekle yükümlü tutulmuştur.

9. Kesin fizibilite raporu hazırlanıp, arsa satış bedelleri hesabının kesin şeklini alması

Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nın alan, kapasite, plan, proje, altyapı, sosyal tesis, toprak, bitki örtüsü, jeolojik ve arkeolojik durum bilgilerini anlatan bir rapor hazırlanmıştır.

Toplu konut bölgesinde 100 m²'lik bir dairenin arsa payı 10 milyon lira tesbit edilmiştir.

10. Bankanın fizibilite raporunu değerlendirip idareye iletmesi

11. İdarenin, çalışmaların yeterlilik ve uygunluğunu onaylayıp, belediyeye Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi vermesi

Toplu Konut İdaresi tarafından Kütahya Belediyesi'ne Yeşilkent Toplu Konut Bölgesi için Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi verilmiştir. Bu belge (Ek 17)'de yer almaktadır.

12. Konut yaptıranlara konut kredisi açılması

Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nda toplam 3000 üye bulunmaktadır. Fakat kredi talebinde bulunan üye sayısı 384'tür. Toplu konut sadece 384 kişinin kredi talebini karşılamaktadır.

Projedeki konut ve üye sayısı 384'tür. Toplu konut idaresi tarafından bu 384 konuta ayrılan toplam kredi miktarı 73.053.161.299 TL'dir. (Ek 18)

13. Belediyenin konut yaptıranlara arsa satışı

Kütahya Toplu Konut Alanında arsa satışından önce yerel basın ve yayın organlarında bu bölgede toplu konut alanının kurulacağı ve bu alanda konut üretiminin konut kooperatifleri aracılığıyla yapılacağı duyurulmuştur. Bu açıklamalardan sonra bu bölgede konut üretimi için 35 konut kooperatifi başvuruda bulunmuş, fakat 24 kooperatifin başvurusu onaylanmıştır.

Arazinin daha rantabl şekilde kullanılması ve tahsis edilecek bölgedeki kooperatif sayısı da dikkate alınarak adalar tesbit edilmiştir. Bu arsalar üzerinde yapılacak inşaatlara ait uygulama mimari projeleri belediyenin İmar Müdürlüğüne verilmiştir.

Yönetmeliğe uygun olarak ihalenin yeri, günü ve saati tesbit edilerek arsa satışı Belediyenin ihale komisyonu tarafından yapılmıştır. İhaleye katılan kooperatiflerin kredi taleplerine göre daha önce kendilerine verilecek yerler belirlendiği için, sadece kendilerine bildirilen adalar için ihaleye girmeleri istenmiştir. Bu uygulama sayesinde ihaleye çok kooperatifin katılarak fiyatı yükseltmesi önlenmiş, böylece kooperatif ortaklarına daha ucuz arsa satışı sağlanmıştır.

1993 yılında o çevrede kurulmuş olan kooperatiflerin arsa payı, yaklaşık olarak 20-25 milyon TL civarında tesbit edilmiştir. Toplu konut bölgesinde 100 m²lik bir dairenin arsa payı, 10 milyon olarak tesbit edilmiş ve kooperatiflere satışı sağlanmıştır. Arsa satış bedelleri Toplu Konut Bölgesi hesabına yatırılmıştır.

3. Yeşilkent Toplu Konut Alanında Yaşanan Sorunlar

Ülkemizdeki konut kooperatiflerinin pek çok sorunları bulunmaktadır. Bu sorunlar içerisinde en önde geleni finansman yetersizliğidir. Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nda, kredi alan ve kredi almayan kooperatiflerin de en önde gelen sorunu finansmandır. Çünkü bu alanda, konut sahibi olmak isteyen kişiler gelir seviyesi düşük, sabit gelirli kişilerdir. İnşaat malzemelerinin fiyatlarının yüksekliği, işçi ücretlerinin yüksekliği, arsa ücretlerinin yüksekliği konut maliyetlerinin de yüksek olmasına neden olmaktadır. Ülkemizde enflasyon nedeniyle sürekli olarak inşaat malzemelerine zam yapılmaktadır, bu da ortakların ödedikleri aidatların alım gücünü azaltmaktadır. Sonuçta, kooperatif aidatları sürekli olarak artmakta veya ara ödemelerle yüksek ücretler kooperatif ortakları tarafından kooperatife ödenmektedir. Aidatların miktarları artmasına rağmen, kooperatif ortakların ücretlerinde bir artış olmadığı için kendi zorunlu tüketimlerinden feragat ederek konut sahibi olmaya çalışmaktadırlar. Özellikle 5 Nisan 1994 tarihinde alınan kararlardan, Yeşilkent Toplu Konut Alanı'ndaki kooperatifler oldukça çok etkilenmiştir. Konutların bitim süreleri 1 yıl ile 5 yıl kadar uzamıştır. Örneğin Atakent Yapı Kooperatifi Toplu Konut İdaresi'nden de onay alarak konutların bitim tarihini 9 ay uzatmak zorunda kalmıştır.

Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nda yaşanan bir diğer zorluk da, Toplu Konut İdaresi'nin "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesi"ne ilişkin çıkarmış olduğu yönetmeliğin uygulanmasının zor olan yönlerinin bulunmasıdır. Yönetmeliğin uygulanmasını zorlaştıran, yönetmeliğin çok karışık ve detaylı olmasıdır. Herşeyin en ince ayrıntısına kadar inilmesi zorunluluğu, kooperatif yöneticilerini içinden çıkılamayacak bir kaosa sürüklemiştir. Kooperatif yöneticileri, kooperatif üyelerinin kendilerinden bilgi almak üzere geldiklerinde, sistemin uygulanışını kendileri bildikleri halde, yönetmeliğin uygulanışı hakkında üyelere bilgi veremediklerini ifade etmekte. Yönetmeliğin uygulanırlığının Türkiye'ye pek uygun olmadığı ve yönetmeliğin yeniden düzenlenmesi gerektiğini gözlenmektedir.

Ayrıca yönetmeliğin uygulanmasının zorluğu, çok fazla miktarda yazışma gerektirdiği için oldukça çok kırtasiyeciliğe neden olmaktadır. Yönetmeliğin uygulanması için karşılıklı yazışmaların çok olması zaman kaybına da neden olmaktadır.

C. ARAŞTIRMANIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yeşilkent Toplu Konut Alanında faaliyet gösteren 24 kooperatif yöneticisiyle yapılan anket çalışması sonucunda bazı veriler elde edilmiştir. Bu verilerde SPSS for windows programına tabi tutularak daha bilimsel veriler elde edilmeye çalışılmıştır.(Ek=20)

Yapılan anket çalışmasında;

- 1 - 19 arasındaki sorular kooperatiflerin durumlarını değerlendiren
- 20 - 23 arasındaki sorular kredi almayan kooperatif yöneticilerine yöneltilmiştir.
- 24 - 28 arasındaki sorular kredi alan kooperatif yöneticisine yöneltilmiştir.
- 29 - 31 arasındaki sorular Belediye, TKİ ve Kooperatif üçlüsünü değerlendiren sorulardır.

Bu bölümün alt başlıklarında da anket sonuçlarıyla birlikte verilerin histogram ve yüzde analizleri yapılarak Toplu Konut Alanındaki Kooperatiflerin durumları değerlendirilmeye çalışılmıştır. (Ek=21-22)

1. Kooperatiflere İlişkin Veriler

a. Kooperatif Sayısı

Yeşilkent Toplu Konut Alanındaki kooperatif sayısı 24'tür. Bu 24 kooperatif, işçi, memur, esnaf, emekli ve yurtdışında çalışan kişilerin birleşmesiyle ayrı ayrı kurulmuştur. Aşağıda da 24 kooperatifin isimleri yer almamaktadır. (Anket çalışmamıza bu 24 kooperatif katılmıştır.)

- S.S. Atakent Konut Yapı Kooperatifi (Kredili)
- S.S. Atakent Konut Yapı Kooperatifi (Kredisiz)
- S.S. Altınkent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Mes-ko Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Medaş Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Akdeniz Sağlık Kent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Turkuaz Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Şafak Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Çiçek Kent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Özçiçek Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Kristal Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Porsuk Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Doğrukent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Bilimkent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Yeşilbelde Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Özgün Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Uluçınar Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Hürriyet Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Özanadolu Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Özerkent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Sultan Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Yıldızkent Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Camcılar Konut Yapı Kooperatifi
- S.S. Ege Kent Konut Yapı Kooperatifi

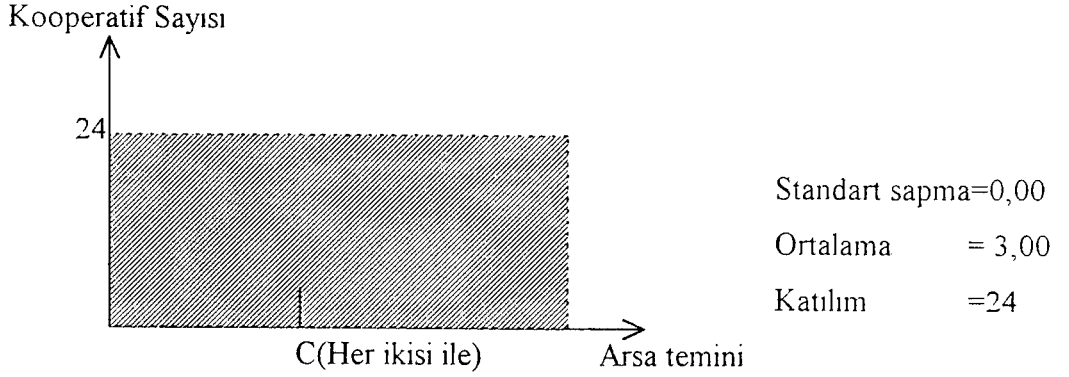
b. Ortak Sayısı

Yeşilkent Toplu konut Alanındaki 24 kooperatifiin ortak sayısı 3000 olarak tesbit edilmiştir. Kredi talebinde bulunan ortak sayısı ise 384 olarak belirlenmiştir.

2. Kooperatif Arsasına İlişkin Veriler

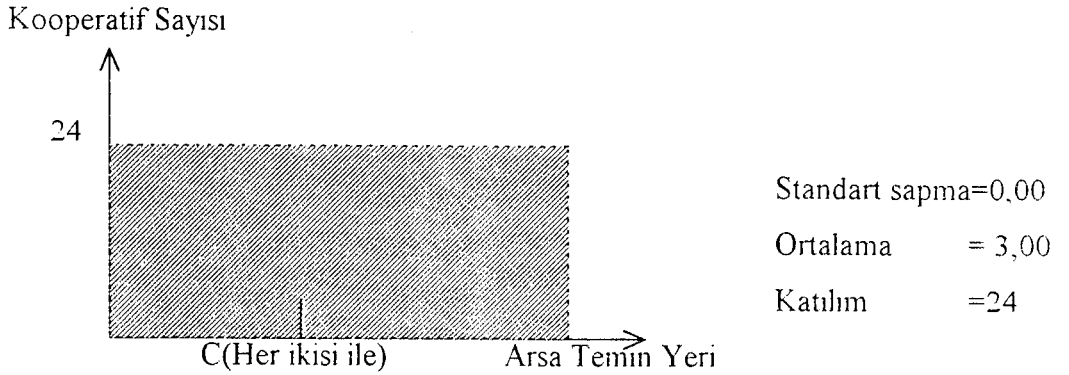
a. Kooperatif Arsasının Temini

Kooperatiflerin tamamının arsayı aynı yolla temin ettiği yaptığımız anket çalışması sonucunda ortaya çıkmıştır. Arsa ilk önce Belediye tarafından satın alınmış, daha sonra belediye tarafından ihale açılmak suretiyle 24 kooperatife satılmıştır. Aşağıda 24 kooperatifin histogram sonuçları yer almaktadır.



b. Kooperatif Arsasının Temin Edildiği Yer

Kooperatiflerin tamamı arsayı aynı yolla temin ettiği gibi arsayı aynı yerden temin etmişlerdir. Kooperatiflerin tamamı konutlarını inşa edecekleri arsayı belediyenin ve Toplu Konut İdaresinin ortak çalışması sonucunda elde etmişlerdir. Aşağıda kooperatiflerin histogram sonuçları yer almaktadır.



c. Kooperatif Arsasının Altyapı Durumu

Yeşilkent Toplu Konut Alanında arsaların satışı yapılmadan önce imar uygulaması yapılmış fakat altyapısı yapılmamıştır.

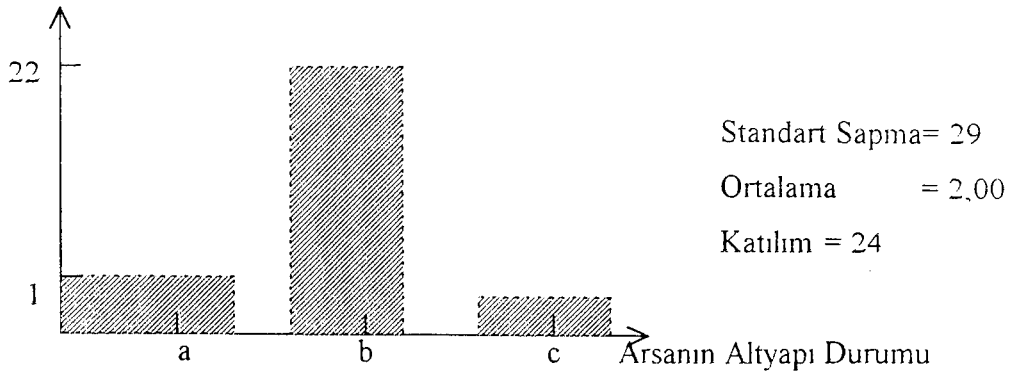
Yaptığımız anket çalışması sonucunda sadece Atakent'in kredili kısmının altyapı çalışmasının bittiğini, diğer 22 kooperatifte hiçbir altyapı çalışmasının olmadığını, 1 tane kooperatifin de altyapı çalışmasına yeni başladığını belirledik.

Atakent Yapı Kooperatifinde kredili kısmının altyapı çalışmasının da yönetmelik gereği olarak Toplu Konut İdaresi, belediye, banka ilişkileri gereği bu kısmın altyapısı belli bir takvime bağlanmış kanalizasyon ve içmi suyu kooperatif binaları bitmemesine rağmen bitirilmiştir.

Kredi alan Atakent yapı Kooperatifinin üyelerinin her ay ödedikleri aidatlar içerisinde bir kısmı, altyapı çalışmaları için Toplu Konut İdaresi hesabına yatırılmaktadır.

Belediye ilk önce altyapı çalışmalarını yapıp, toplam bedel fatura kesilerek Toplu Konut İdaresine gönderilmektedir. Toplu Konut idaresi de bu bedeli belediyeye ödemektedir. Böylece üçlü bir çalışma sonucu Atakent'in kredili bloklarının altyapı işlemleri tamamlanmıştır. Aşağıdaki histogram konutların altyapı durumunu yansıtmaktadır.

Kooperatif Sayısı



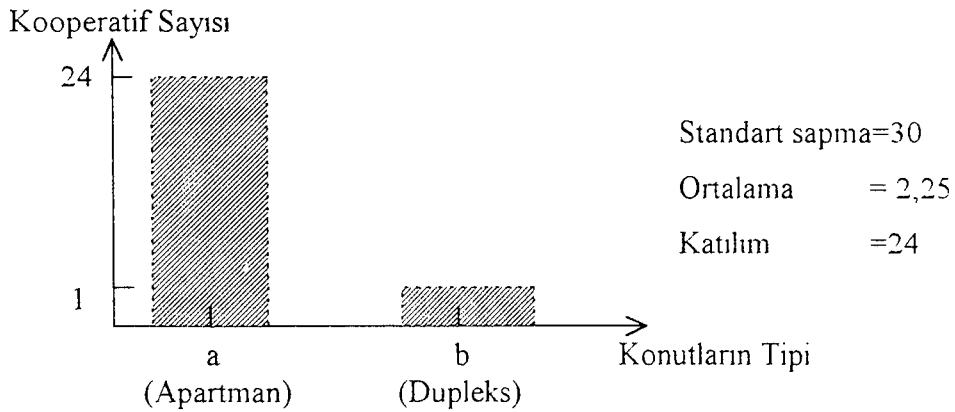
3. Konutlara İlişkin Veriler

a. Konutların Tipi

Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nda bulunan konutlar 80 m² ile 154 m² arasında yapılmaktadır. Arazinin düz olduğu yerlerde 5 ile 12 kat arasında bloklar yapılmaktadır. Her katta 2 ile 4 daire bulunmaktadır. Konutlardaki oda sayısı metrekareye göre, 2 oda 1 salon veya 3 oda 1 salon şeklinde değişmektedir.

Yapılan konutların yapılış tarzları, dış görünüşleri, yapılan imar planına göre aynı olmak zorundadır. Kooperatifler birbirinden bağımsız, ferdi olarak konutlarını yapmalarına rağmen, yapılan plana uymak zorunda oldukları için, konutlarını aynı tipte yapmaktadır.

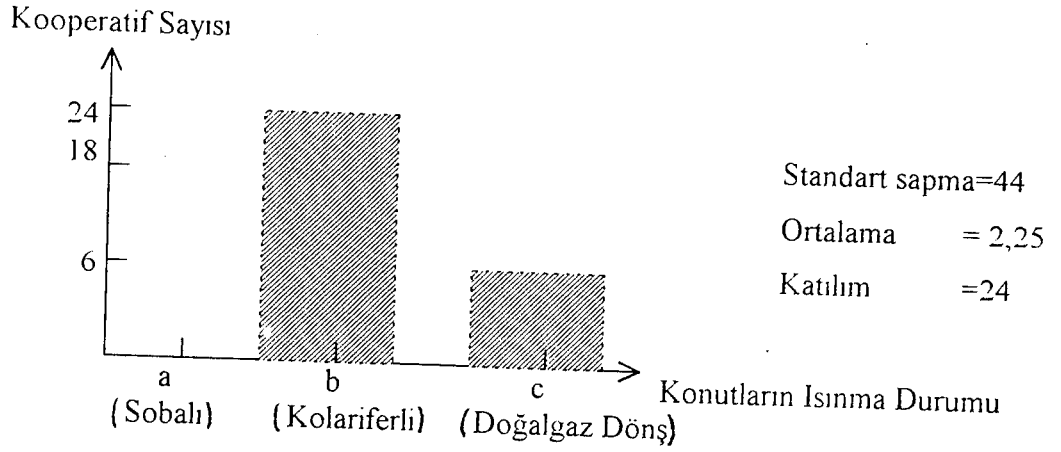
Yapılan anket çalışması sonucunda 24 kooperatifin Apartman dairesi şeklinde konut ürettiklerini, Konut Yapı Kooperatifinin kredisiz bloklarının dupleks konut da ürettikleri tesbit edilmiştir. Aşağıdaki histogram konutların tipini yansıtmaktadır.



b. Konutların Isınma Durumu

Kütahya ilinin soğuk ve sert iklime sahip olması nedeniyle Toplu Konut Alanındaki kooperatiflerin tamamı kaloriferli veya doğalgaz dönüşümlü ısınma sistemine

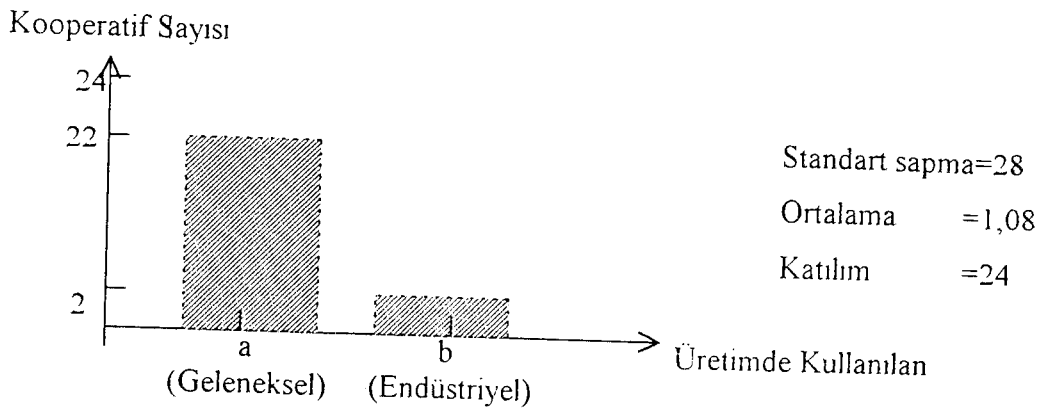
karar vermişlerdir. Üyelerin hiçbirisi sobalı ısınma sistemini kabul etmemişlerdir. Aşağıdaki histogram da konutların ısınma durumlarını yansıtmaktadır.



c. Konut Üretim Teknolojisi

Kütahya ili ve civarında, bu güne kadar toplu konut uygulamalarının küçük ölçekli olması ve konut edinmek isteyenlerin alt gelir grubundaki bireyler olması, konut üretiminde geleneksel yöntemlerin uygulanmasında etken olmuştur. Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nda, kooperatiflerde her gelir grubundan bireyler olması, konut yapılacak alanın ölçek bazında büyük olması, daha önce hiç rastlanılmayan teknolojik ağırlıklı inşaat tekniklerinin kullanılmasında etken olmuştur.

Toplu Konut Alanındaki 22 kooperatif konutlarını geleneksel yöntem ile inşa ederken, Atakentin kredili ve kredisiz blokları konutlarını endüstriyel yöntem ile inşa etmektedir. Aşağıdaki histogram konutların üretimde kullandığı teknolojiyi yansıtmaktadır.



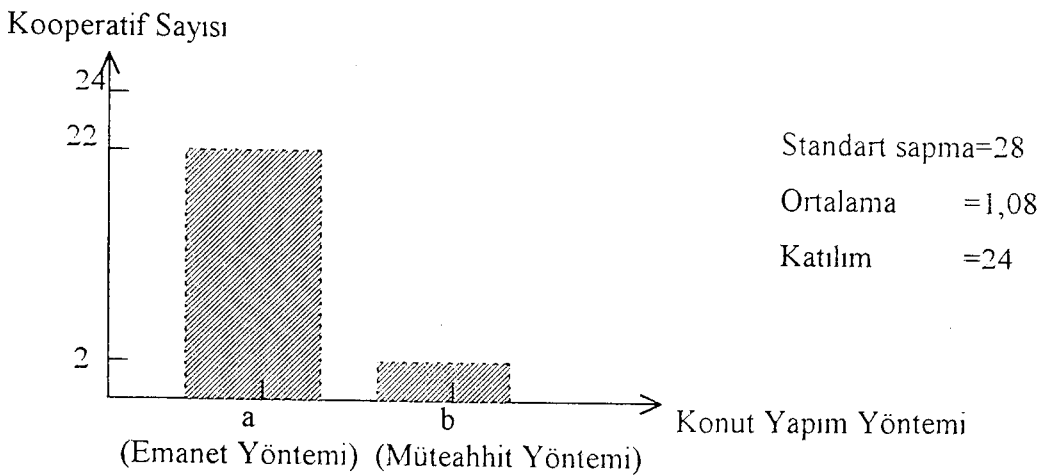
Kooperatif yöneticileriyle yapmış olduğumuz görüşmelerde geleneksel ve endüstriyel yöntemlerin bazı avantajları ve dezavantajlarının olduğu tesbit edilmiştir.

Geleneksel yöntemde, malzemelerin sağlanmasında, taşınmasında, rasyonel kullanımında, özellikle küçük ölçekli ve dar gelir gruplarına hitap eden konut üretiminde bu tekniğin avantajlar sağladığı görülmektedir.

Endüstriyel yöntemler, geleneksel yöntemlere göre, malzeme ve işçilikten tasarruf edilmesi ve inşaat süresinin kısaltması nedeniyle ekonomiktir. Ancak teknolojik ağırlıklı yöntemlerin geleneksel yöntemlere göre ilk yatırım maliyetleri yüksek olup, özellikle finansman akışının kesintisiz ve fazla olmasını gerektirmektedir.

d. İnşaat Yapım Yöntemleri

Yeşilkent Toplu Konut Alanında, konutların yapımında farklı yöntemler uygulanmaktadır. Her kooperatif birbirinden bağımsız olarak konutlarını kendi inşa ettikleri için kullanılan yöntemlerde farklı olmaktadır. Fakat Toplu Konut Alanında ağırlıklı olarak Emanet Yöntemi ile konutların inşa edildiğini görmekteyiz. Müteahhit kârının fazla olması nedeniyle dar gelirli kooperatif üyelerinin bu yöntemi kabul etmediği anket sonucunda tesbit edilmiştir. Aşağıda histogram inşaat yapım yöntemlerini yansıtmaktadır.



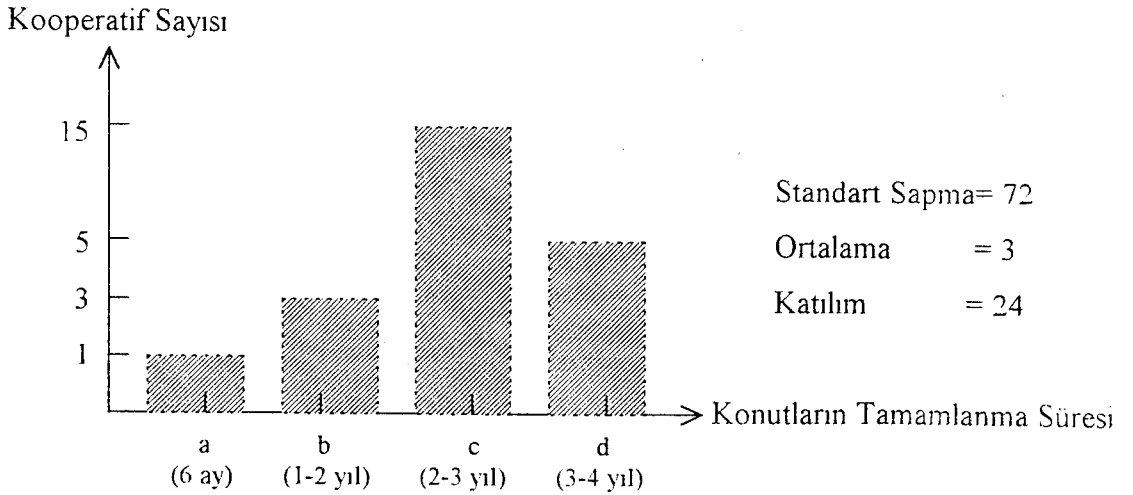
Kooperatif yöneticileriyle yapmış olduğumuz görüşmelerde her iki yöntemin de bazı avantaj ve dezavantajları olduğu tesbit edilmiştir. Örneğin, konutlar emanet yöntemi ile inşa ediliyorsa ve kooperatif yönetimde kötü niyetli kişilerin elinde ise gayri meşru yöntemlerle bu kişilerin haksız kazanç elde etmeleri söz konusu olabilir. Ayrıca yeterli malzeme ve işçilik kullanılmaması, bazı riskleri de beraberinde getirmektedir. Fakat yönetimde dürüst kişiler var ise ve kooperatif ortaklarının menfaatleri gözetiliyorsa emanet yöntemi ile konutların inşası daha az maliyetli olacaktır.

Müteahhit firma tarafından konutların üretilmesinde en uygun teknik kullanılarak en az maliyetli konut üretimi sağlanacaktır. Fakat müteahhit firma ile çalışmanın maliyeti yüksek olacağı için kooperatif ortakları maddi açıdan zorlanacaktır.

Sonuçta her iki yöntemin de getirdiği bazı avantaj ve dezavantajlar mevcuttur. Kooperatif yöneticileri bu seçimi yaparken gerekli özen ve hassasiyeti göstermelidir.

e. Konutların Üretim Süresi

Yeşilkent Toplu Konut Alanında kurulan kooperatifler arsa bedellerini ödedikten sonra 1993 yılından itibaren, konutların üretimine başlamışlardır. Kooperatif yöneticileriyle yapmış olduğumuz anket çalışması sonucunda Atakent Konut Yapı Kooperatifinin kredili bloklarının 6 ay içerisinde bitirileceğini, diğer 23 kooperatifin ise konutları 1-4 yıl sonra bitirecekleri tesbit edilmiştir. Aşağıdaki histogram konutların üretim sürelerini yansıtmaktadır.



Atakent'in kredili blokları Toplu Konut İdaresinin çıkardığı yönetmelik çerçevesinde 26 ay içerisinde bitirilme zorunluluğundadır. buna göre kredili bloklar en geç 21.06.1997 tarihinde bitirilerek kooperatif ortaklarına teslim edilecektir.

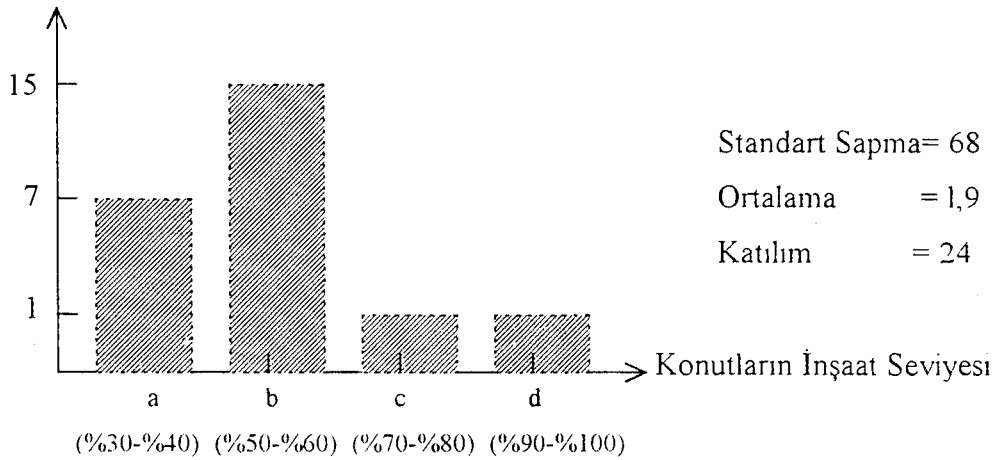
Fakat kredili olmayan diğer 23 kooperatif için böyle bir bitim tarihi zorunluluğu olmadığı için konutların kesin bir bitirilme tarihi bözkonusu değildir.

f. Konutların İnşaat Seviyesi

İnşaatların tamamlanması, ödenen aidat miktarlarıyla doğru orantılıdır. Yeşilkent Toplu Konut Alanında farklı gelir ve meslek gruplarından üyeler olduğu için inşaatların seviyeleri birbirinden farklı durumdadır.

Diğer kooperatiflerin inşaat seviyeleri %30 ile %80 arasında değişmektedir. Aşağıdaki histogram 24 kooperatifin konutlarının inşaat seviyesini yansıtmaktadır.

Kooperatif Sayısı

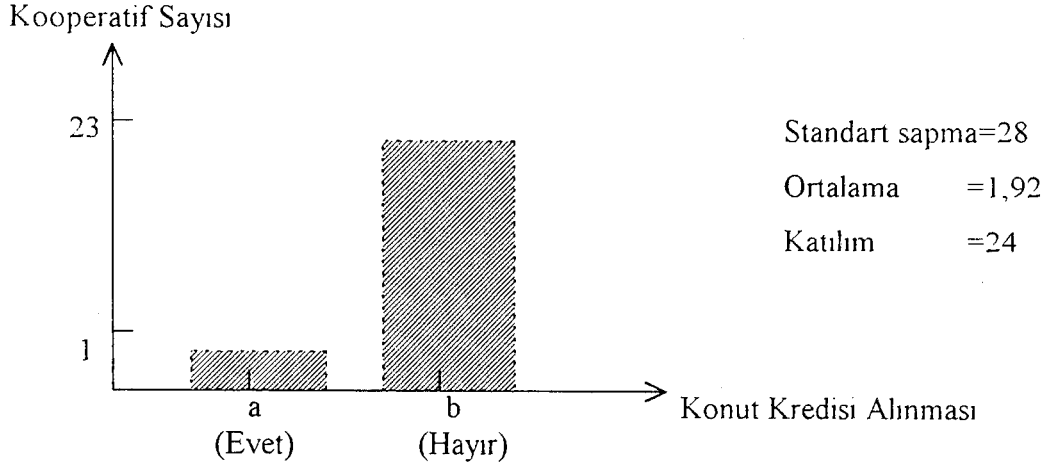


4. Konutların Kredi Durumuna İlişkin Veriler

a. Konut Kredisi Alınması

Yapmış olduğumuz anket çalışması sonucunda Yeşilkent Toplu Konut alanında 24 kooperatiften sadece 1 tanesi konut kredisi almıştır. Diğer 23 kooperatif konut kredisi

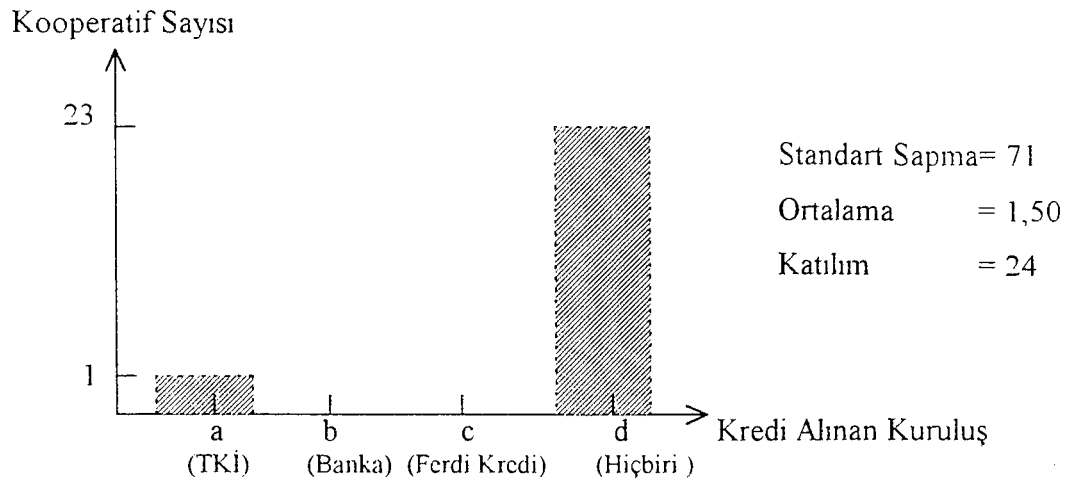
almamıştır. Aşağıdaki histogram Konut Kredisi olan ve olmayan kooperatiflerin durumunu yansıtmaktadır.



b. Konut Kredisi Alınan Kuruluş

Atakent Konut Yapı Kooperatifinin Kredili Blokları, Toplu Konut İdaresi'nin çıkarmış olduğu yönetmeliğin bütün yükümlülüklerini yerine getirerek, Toplu Konut İdaresinden kredi almaya hak kazanmıştır. Atakent Konut Yapı Kooperatifinin Kredili Bloklarının Toplu Konut İdaresi haricinde herhangi bir kurum veya kuruluştan kredi alması sözkonusu değildir.

Diğer 23 kooperatif hiçbir kurum ve kuruluştan kredi almadan kooperatif üyelerinin aidatları ile konutlarını inşa etmektedir. Aşağıdaki histogram konut kredisi alınan kuruluşu yansıtmaktadır.



c. Alınan Konut Kredisinin Miktarı ve Geri Ödeme Koşulu

Atakent Konut Yapı Kooperatifinin kredili bloklarının inşası için Toplu Konut İdaresinden konut başına %58 oranında kredi alınmıştır. Kooperatif ortakları da %42 oranında kendi öz sermayeleri ile konutların inşasına katkıda bulunmaktadır. Fakat Toplu Konut İdaresi, kredinin tamamını birden vermemektedir. İnşaat seviyeleri belirli bir orana geldikçe kredi verilmektedir. (Ek. 19)

Kooperatif yöneticisiyle yaptığımız görüşme sonucunda Aralık 1993 tarihinden 30 Kasım 1996 tarihine kadar konut başına kullanılan kredi miktarı 500.000.000.-TL'dir.

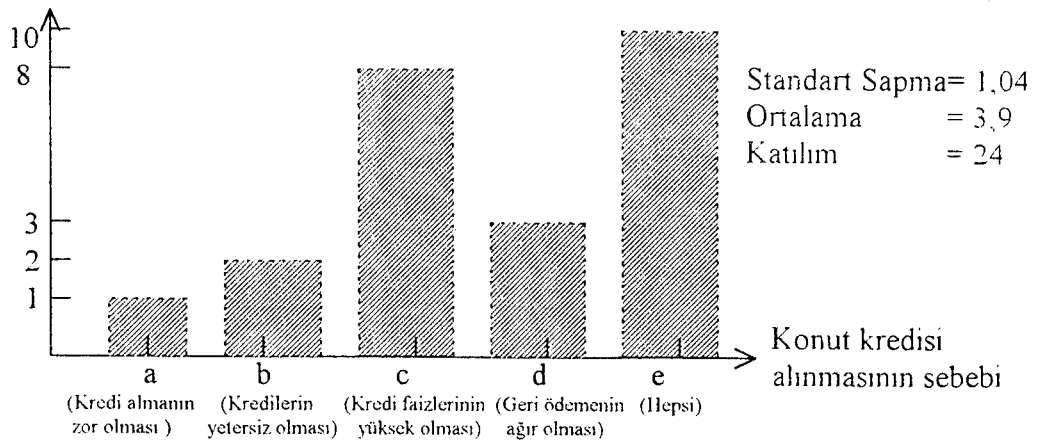
Kredi alan kooperatif ortakları krediyi geri ödemeye, konutların anahtarlarını teslim aldıktan 3 ay sonra başlayıp 120 ay süreyle geri ödeyeceklerdir.

Türkiye'deki uygulamaya göre geri ödeme miktarı, 120 ay içinde konut maliyetinin %1 aylık ödeme dilimi olarak belirlenir, bu dilim her sene iyileştirilerek ödeme miktarı azaltılmaktadır. Örneğin; konutlar 1 milyara mal oluyor ise aylık ödeme miktarı 10.000.000.TL olacaktır.

d. Konut Kredisi Alınmamasının Sebebi

Kredi almaya 23 kooperatif yöneticisiyle yaptığımız anket çalışması sonucunda kooperatiflerin kredi almamalarının bazı sebepleri olduğu ortaya çıkmıştır. Aşağıdaki histogram konut kredisi alınmamasının sebeplerini yansıtmaktadır.

Kooperatif Sayısı



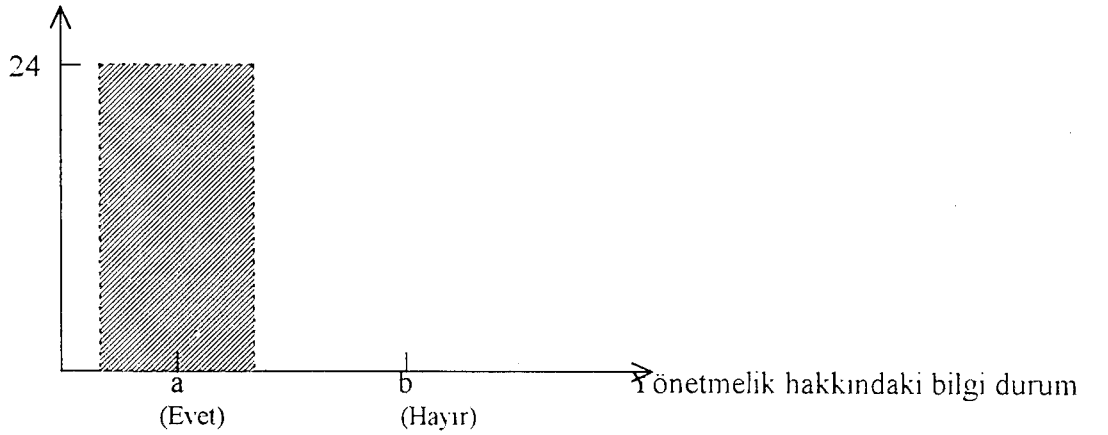
5. Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Veriler

a. Yönetmelik Hakkında Bilgi Durumu

Yeşilkent Toplu Konut Alanındaki arsalar ihale yoluyla 24 kooperatife satıldıktan sonra, belediye tarafından bu kooperatifin yöneticileri ve üyeleri bir toplantı düzenlenerek topluca bilgilendirilmiştir.

Yaptığımız anket sonucunda kooperatif yöneticileri yönetmelik hakkında ayrıntılı olarak bilgiye sahip olduklarını belirtmişlerdir. Toplu Konut Alanında sadece 1 kooperatifin bu yönetmelikten faydalanması diğer kooperatiflerin bu yönetmelikten faydalanmaması yönetmelik hakkında bilgisiz olmalarından kaynaklanmamaktadır. Kredi almayan diğer kooperatiflerin yönetmelikten faydalanmak istememe sebepleri başkadır. Bu konuya ilerideki bölümlerde değinilecektir. Aşağıda yönetmelik hakkındaki bilgi durumunu yansıtmaktadır.

Kooperatif Sayısı

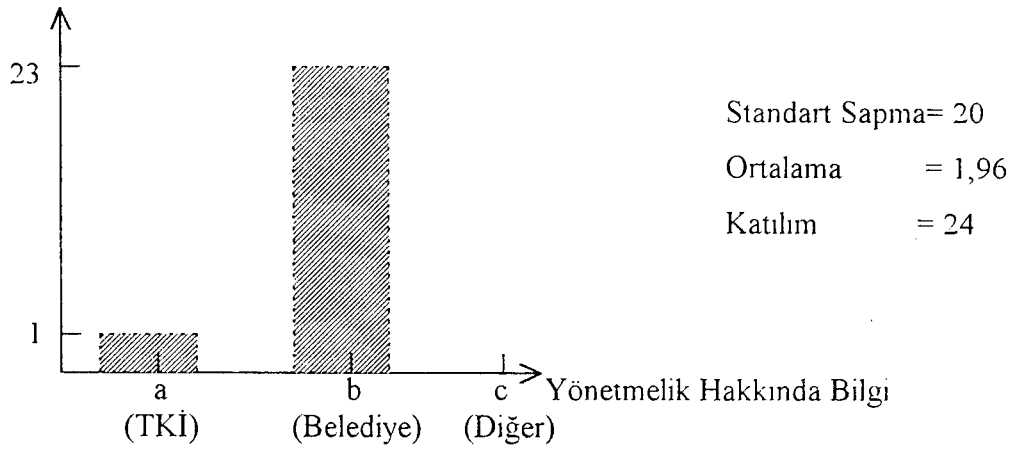


b. Yönetmelik Hakkındaki Bilgiyi Veren Kuruluş

Yaptığımız anket sonucunda 24 kooperatif yöneticisinin yönetmelik hakkında bilgiye sahip olduğunu; bu bilgiyi de belediyeden edindiklerini belirledik. Fakat 23 kooperatif yöneticisi, yönetmeliği uygulamadığı için, sadece belediyenin vermiş olduğu kadar bilgiye sahip olduklarını, ancak Atakent kooperatif yöneticisinin daha detaylı bilgiye

sahip olduğunu belirledik. Atakent kooperatif yönetmeliği uygularken Toplu Konut İdaresinden de detaylı bilgi ve yardım edindiklerini belirledik.

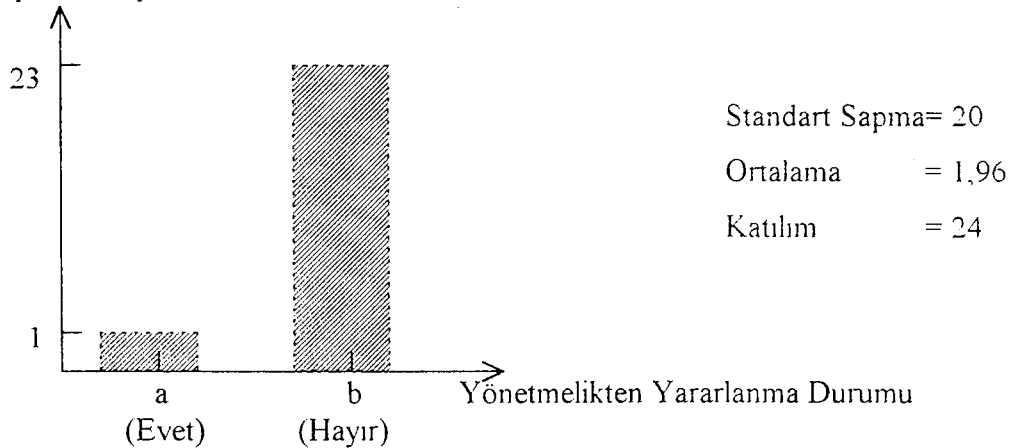
Kooperatif Sayısı



c. Yönetmelikten Yararlanan Kooperatif

Yeşilkent Toplu Konut Alanında Yönetmelikten sadece Atakent Konut Yopu Kooperatifi yararlanmıştır. Diğer 23 kooperatif yönetmelikten yararlanmamıştır. Aşağıdaki histogram yönetmelikten yararlanan ve yararlanmayan kooperatiflerin durumlarını yansıtmaktadır.

Kooperatif Sayısı



6. Ki-Kare Analizi İle Durum Değerlendirmesi

Yeşilkent Toplu Konut Alanında 24 konut yöneticisiyle yapılan anket çalışması sonucunda bazı sonuçlar elde edilmiştir. Elde edilen bu verilerden bazıları SPSS for windows programında Ki-KARE Analizine tabi tutulmuştur.

Bu verilerin bazılarının Ki-KARE analizine tabi tutulma nedeni bazı soruların birbirleriyle ilişkisinin bulunmasıdır. Bu ilişkilendirme sonucunda daha etkili veriler elde edilmiştir.

Ki-kare Analizine tabi tutulan anket soruları şöyledir; 20 ve 21, 20 ve 22, 20 ve 23, 24 ve 25, 24 ve 27, 28 ve 29 nolu sorulardır.

Bu soruları sırayla ilişkilendirecek olursak;

Soru 20 by soru 21

		Soru 21		
Soru 20		a	b	Toplam
a		1	3	4 17,4
b		2	2	4 17,4
c			1	1 4,3
d			1	1 4,3
e		2	11	13 56,5
Cevap Verenler		5	18	→ 23
Yüzde Toplam		21,7	78,3	→ 100,0

Bilgisayar çıktısından elde edilen verilere göre yönetmelikten faydalanmayan 23 kooperatif yöneticisinden 5 tanesi bu yönetmelikten tekrar yararlanmak isterken, 18 tanesi yararlanmak istemediğini belirtmiştir. Yararlanmak istememe sebepleri soru 20'de 5 şıklı olarak belirtilmiştir. 4 kooperatif yöneticisi yönetmeliğin uygulanırlığını zor bularak a şikkını, 4 kooperatif yöneticisi yönetmelik şartlarını zor bularak b şikkını, 1 kooperatif

yöneticisi brökratik işlemlerin çok olması nedeniyle c şikkını, 1 kooperatif yöneticisi üyeler istemediği için d şikkını, 11 kooperatif yöneticisi bütün şıkları kapsayan e şikkını işaretleyerek niçin yönetmelikten faydalanmadıklarını ve faydalanmak istemediklerini belirtmişlerdir.

Sonuçta kooperatif yöneticileri %21,7 si yönetmelikten faydalanmak isterken, %78,3'ü yönetmelikten faydalanmak istememektedirler.

Soru 20 by soru 22

		Soru 22		
Soru 20		a	b	Toplam
a			1	1 20,0
b		1	1	2 40,0
e		1	1	2 40,0
Cevap Verenler		2	3	→ 5
Yüzde Toplam		40,0	60,0	→ 100,0

Yukarıdaki verilere göre yönetmelikten yeniden faydalanmak isteyen 5 kooperatif yöneticisinin %40'ı konutların inşaatı tamamlanacağından, a şikkını, %60'ı da hepsini kapsayan d şikkını işaretleyerek yönetmelikten yeniden fırsat olursa niçin faydalanmak istediklerini belirtmişlerdir.

Soru 20 by soru 23

		Soru 23				
Soru 20		a	b	c	d	Toplam
a		1			2	3 16,7
b			1		1	2 11,1
c					1	1 5,6
d					1	1 5,6
e			2	2	7	11 61,1
Cevap Verenler		1	3	2	12	→ 18
Yüzde Toplam		5,6	16,7	11,1	66,7	→ 100,0

Yukarıdaki verilere göre 18 kooperatif yöneticisi yönetmelikten tekrar yararlanma fırsatı olsa dahi yararlanmak istemediklerini belirtmişlerdir. Kooperatif yöneticilerinden %5,6'sı yönetmeliğin uygulanırlığı zor olduğu için, %16,7'si yönetmelik maddi açıdan ağır olduğu için, %11,1 geri ödemelerde ortaklar mağdur olduğu için, %66,7'si bütün şartları ağır bularak yönetmelikten niçin faydalanmadıklarını belirtmişlerdir.

Soru 24 by soru 25

		Soru 25	
Soru 24		b	
e		1	1
			100,0
Cevap Verenler		1	1
Yüzde Toplam		100,0	100,0

Toplu Konut İdaresinin çıkarmış olduğu yönetmelikten yararlanan Atakent Konut Yapı Kooperatifi yöneticisi yönetmeliği uygun buldukları için uyguladıklarını, ancak yönetmelikten yararlandıkları için memnun olmadıklarını anket sonucunda belirtmektedir.

Sonuç olarak, Atakent Konut Yapı Kooperatif yöneticisi yönetmeliği uyguladığından %100 memnun değildir.

Soru 24 by soru 27

		Soru 27	
Soru 24		d	
e		1	1
			100,0
Cevap Verenler		1	1
Yüzde Toplam		100,0	100,0

Atakent Konut Yapı Kooperatifi yöneticisi yönetmeliği uygulamasına rağmen, yapılan anket sonucunda bu yönetmelikten memnun olmadığı tesbit edilmiştir. Kooperatif yöneticisi bürokratik işlemlerin çok olması, yönetmelik şartlarının Türkiye'ye göre ağır olması, üyeleri maddi açıdan yıpratmasından dolayı anket formunda bunların hepsini kapsayan e şikkını işaretleyerek yönetmelikten memnun olmadığını belirtmiştir.

Soru 28 by soru 29

		Soru 29				
Soru 28		a	b	c	d	
a		3	3	9	4	19 79,2
b					5	5 20,8
Cevap Verenler		3	3	9	9	24
Yüzde Toplam		12,5	12,5	37,5	37,5	100,0

Kooperatif yöneticilerinden 19 tanesi Belediye üzerine düşen görevi yaptı derken, 5 tane kooperatif yöneticisi belediye üzerine düşen görevi yapmadığını belirtmektedir. Belediyenin üzerine düşen görevi yapmamasında etkili olan faktörler vardır. Buna göre yönetmelik hakkında yeteri kadar bilgisi olmadığı için, yönetmeliğin uygulanırlığı zor olduğu için, maddi imkansızlıklar nedeniyle belediye üzerine düşen görevi yerine getirememiştir.

D. YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANINDAKİ KOOPERATİF-BELEDİYE-TOPLU KONUT İDARESİ İLİŞKİSİ

1. Kredi Alan Kooperatifin, Toplu Konut İdaresiyle İlişkisi

Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nda kredi almayan kooperatiflerin, Toplu Konut İdaresi'yle hiçbir ilişkisi yoktur. Fakat kredi alan Atakent Yapı Kooperatifi, sürekli olarak Toplu Konut İdaresi'yle ilişki içerisinde. Toplu Konut İdaresi'nden habersiz faaliyet, değişiklik, yatırım v.b. hiç bir harekette bulunmaları mümkün değildir. Kütahya ilindeki müşavirler, Atakent'te Toplu Konut İdaresi adına sürekli denetim yapmaktadırlar. Toplu Konut inşaat seviyesinden, Pamukbank'taki hesaba yatan paraların miktarı ve kullanımından sürekli olarak bilgi almaktadırlar.

Toplu Konut İdaresi "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesi"ne ilişkin olarak çıkarmış olduğu yönetmelikle, kredi alan kooperatifi, belediyeyi, müşavir firmayı, müteahhit firmayı sürekli bir denetim altına almıştır. Yönetmeliğe uygun olarak, hiç bir birim birbirinden habersiz hareket

edemeyecek hale getirilmiştir. Bu sıkı ilişki konutların bitirilip üyelere teslim etmesine kadar devam etmektedir.

Belediyeden temin edilen yerleşim alanında konut üretimi için, kooperatiflerin kurulmasından itibaren, belediyeler ve konut kooperatifleri sürekli bir ilişki içerisine girmektedirler. Bu ilişki imar planının yapılmasından başlayıp, konutların üyelere teslim edilmesine, iskan raporunun alınmasına kadar sürekli bir şekilde devam etmektedir. Belediye, Toplu Konut Alanı içerisinde imar planında yer alan, bütün sosyal tesisleri, altyapıları, elektrik, su v.b. faaliyetleri konut sahiplerine sunmakla görevlidir. Belediyenin görevi sadece konutların yolunu yapmakla bitmez, toplu konut alanının çevre düzenlenemis, belediyelerin yükümlülüğü altındadır.

2. Belediyenin Toplu Konut İdarisiyle İlişkisi

Kütahya Belediyesi, Yeşilkent Toplu Konut Alanı'nın toplu konut alanı olabilmesi için, Toplu Konut İdaresi'yle sürekli bir ilişki içerisine girmiştir. Kütahya Belediyesi Toplu Konut İdaresi'ne başvuruda bulunduğu andan, toplu konut alanında konutların inşaatının başlaması ve bitirilmesine kadar sürekli bir ilişki içerisindeydi.

Belediye toplu konut alanı için imar planı ve iskan planını hazırlatmıştır. Belediyeler toplu konut alanında kooperatiflerin, bu imar ve iskan planlarına uygun olarak konutlarını yaptırıp yaptırmadığını sürekli olarak denetler.

Kütahya Belediyesi, imar planında yer alan sosyal-donatıyı ve altyapıyı Toplu Konut İdaresi'ne karşı yapmakla mükelleftir. Çünkü belediye, toplu konut alanı olmasını istediği alanda, bu sosyal donatıyı yapmayı Toplu Konut İdaresi'ne taahhüt etmiştir.

Sonuç olarak belediye, toplu konut alanının yapılmasında öncülük ettiği için Toplu Konut İdaresi'ne karşı sorumludur. Bu sorumluluğu en iyi şekilde yerine getirebilmesi için Belediye, Yeşilkent Toplu Konut Alanı'ndaki konut kooperatifleri ve Toplu Konut İdaresi'yle sürekli bir diyalog içerisindeydi.

3. Kredi Alan Kooperatifin Belediye İle Olan İlişkisi

Yeşilkent Toplu Konut Alanındaki diğer kooperatiflerin belediye ile hiçbir ilişkisi olmamasına rağmen, Atakent Konut Yapı Kooperatifinin Kredili blokları belediye ile ilişki içerisinde.

Kütahya Belediyesi, imar planında yer alan sosyal-donatıyı ve altyapıyı yapmakla Toplu Konut İdaresine karşı sorumludur. Dolayısıyla da Belediye Atakent Konut Yapı Kooperatifine karşı da sorumludur. Nitekim Kütahya Belediyesi diğer kooperatiflerin altyapısına hiç başlamamasına rağmen, Atakent Konut Yapı Kooperatifinin altyapısı tamamlanmıştır. Altyapı çalışmalarında Atakent yöneticisi ve belediye sürekli ilişki halinde bulunmaktadırlar.

Belediye ayrıca Atakent Konut Yapı Kooperatifini yapan KİSA İnşaat ve Mali Müşavirler ile de sürekli bir ilişki içerisinde. Belediye, KİSA inşaatın çalışmalarını da kontrol etmektedir.

E. PROJENİN BAŞARISININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kütahya ilinde Yeşilkent Toplu Alanı üçlü bir işbirliğinin sonucu oluşmuştur. Bu projede Toplu Konut İdaresi, Kütahya Belediyesi ve 24 konut kooperatifi yer almıştır. Projenin oluşturulmasındaki amaç Kütahya ilindeki konut sorununa çözüm getirebilmek ve konut sahibi olmak isteyen dar gelirli kişileri konut sahibi yapabilmektir. Projenin uygulanmasında Toplu Konut İdaresinin çıkarmış olduğu "Belediye arsaları üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesi"ne yönetmelik esas alınmıştır. Kütahya Belediyesi projenin uygulanabilmesi için toplu konut alanını oluşturmuş ve bu alanda konut üretimini gerçekleştirecek 24 kooperatifi sağlamış ve 3000 konutluk Yeşilkent Toplu Konut Alanını meydana getirmiştir. Belediye toplu konut alanı için gerekli bütün imar, plan, proje işlerini kendisi üstlenerek bu alanda küçük bir Kütahya kurulması yönünde çalışmıştır.

Kütahya Belediyesi bu noktaya kadar başarı ile çalışmıştır. Fakat kurulan 24 kooperatiften sadece bir tanesinin Atakent Yapı Kooperatifi'nin Toplu Konut İdaresi'nden kredi talebinde bulunması projenin başarısına gölge düşürmüştür. Bunun nedeni ise sadece Atakent yapı Kooperatifi'nin çıkarılan yönetmelik çerçevesinde Toplu Konut İdaresi ve belediye ile işbirliği içerisinde olmasıdır. Toplu konut alanındaki diğer 23 kooperatifin Toplu Konut İdaresi ve belediye ile hiç bir ilişkisi kalmamıştır. Bu kooperatifler birbirinden bağımsız şekilde konutlarını yapmaktalar.

Oysa çıkarılan yönetmelik çerçevesinde, kurulan bu 24 kooperatifin hepsi Toplu Konut İdaresi'nden kredi alsaydı, bugün bu alanda üretilen konutların hepsi aynı seviyede olacak konutların hepsi birlikte aynı tarihte tamamlanacaktı. Yapımı tamamlanan konutların altyapı, çevre düzenlemesi, yol sorunu olmayacaktı. Fakat şu anda kredi almayan konutların inşaat bitim süreleri belli değil, hiç birisinin altyapısı bulunmamakta, bu da ileriki tarihlerde bu toplu konut alanında bazı problemlerin doğmasına neden olacaktır.

Sonuç olarak, Yeşilkent Toplu Konut alanında planlanan projenin uygulanmasında sistemin bütünlüğünün bozulduğu söylenebilir.

SONUÇ

Ülkemizde konut sorunu, çeşitli etkenlere bağlı olarak giderek artmaktadır. Nüfus artışı, göç ve kentleşme, konut talebinin yetersizliği, gelir dağılımında adaletsizlik bu etkenlerin başlıcalarını oluşturmaktadır.

Özellikle gelir dağılımındaki adaletsizlik nedeniyle, dar gelirliler için çözümü güç boyutlara ulaşan konut sorunu için, dönemler itibariyle çeşitli politikalar oluşturulmuştur. Ancak izlenen politikaların yetersizliği, dar gelirli kişilerin bu sorunu gecekondulaşma ve kooperatifleşme yolu ile çözmelerine yol açmıştır. Gecekondulaşma beraberinde başka sorunları getirirken, kooperatifleşme, özellikle 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Yasası'nın kooperatiflere kredi temininde öncelik tanınması ile konut sorununun çözümünde önemli bir alternatif yol olmuştur. Günümüzde özellikle orta ve dar gelirlilerin konut sahibi olmalarında en etkili yol kooperatifçiliktir.

1980'li yıllara kadar ülkemizde, tutarlı, uyumlu, sistemli ve diğer politikalarla desteklenen bir politika izlenememiştir. 1980'li yıllarda çıkarılan Toplu Konut Yasaları ile devlet destekli toplu konut politikası dönemi başlatılmıştır.

Bu dönemde toplu konut politikasının yürütülebilmesi için kooperatifçilik hareketi kısmen desteklenmiş ve kooperatiflerde bu dönemde niceliksel ve niteliksel olarak gelişmeler olmuştur.

Konut kooperatiflerinin en büyük sorunu finansman sorunudur. Gelir dağılımının son derece dengesiz olduğu ülkemizde, dar gelirli hane halkının kendi birikimleri ile,

konut sahibi olmaları oldukça güç görünmektedir. Konut finansmanının çözümüne hizmet etmek üzere 1981 yılında Toplu Konut Fonu kurulmuş, fon 1984 yılında daha işler hale getirilmiştir. Kurulan bu fon sayesinde pek çok konut kooperatifine finansman yardımıyla bulunulmuştur. Ancak fon kaynaklarının amaç dışı kullanılması, kaynakların başka alanlara kaymasına neden olmuştur. 1989 yılında yeniden düzenlenen ve bugün yürürlükte olan toplu konut kredileri, konut maliyetinin %17'lik kısmını karşılayabilmektedir. Açılan kredilerin yetersiz olması, geri ödeme koşullarının ağır olması, kooperatiflerinin kredi talebini frenlemektedir. Bu durumda, ülkedeki konut kooperatiflerinin faaliyetlerinde durgunluk yaratmaktadır.

Ancak kurulduğu günden bu yana, konut sorununa bir çözüm oluşturabilmek amacıyla faaliyet gösteren ve bu amaçla çeşitli projeleri yürürlüğe koyan Toplu Konut İdaresi, 1992 yılında çıkardığı "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine İlişkin Yönetmelik" ile yerel yönetim, kooperatif ve Toplu Konut İdaresi işbirliğine zemin hazırlamıştır.

Kooperatiflerin kendileri gibi toplumun kalkınması çabası içerisinde olan yerel yönetimlerle, konut yapımında ortaklaşa faaliyetleri, izlenen politikalarla desteklenmiştir. 1935 yılında Ankara'da kurulan ilk kooperatif, yerel yönetimin önemli ölçüde desteğini görmüştür. 1935 yılında böyle bir yönetmelik olmamasına rağmen, yerel yönetimlerle konut kooperatiflerinin işbirliği ile daha başarılı olabilecekleri görülmüştür.

Toplu Konut İdaresi'nin çıkarmış olduğu bu yönetmelik sayesinde sağlıklı bir kentleşme için gerekli görülen bu işbirliğinin her kesim için faydalı olacağı görülmektedir. Çağdaş kentlerin oluşturulması amacıyla güden bu yönetmelik, toplu konut yapımında, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme desteğini belediye ve kooperatiflere vermesi temeline dayanmaktadır. Böylelikle, konut sorununa bir bütün olarak yaklaşan bir sistemle, planlı kentleşme de sağlanacaktır.

1992 yılında yürürlüğe giren bu yönetmelikten 1996 yılına kadar faydalanan belediye sayısı 37 adettir, üretilen konut miktarı 9.090 adet olarak tesbit edilmiştir.

Çıkarılan bu yönetmelikte, herşey en ince ayrıntısına kadar detaylı bir şekilde düzenlenmiştir.

Yerel yönetimlerin ve konut evlerinin pozisyonu, yapacakları işlemler, faaliyetleri, görevleri yönetmelikte detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Yönetmelikte tek bir satırın uygulanmadan es geçilmesi söz konusu değildir, aksi takdirde Toplu Konut İdaresi yerel yönetimi ve konut kooperatiflerini uyararak, uygulama dışı bırakabilir, hatta para cezası da verebilecek yetkiye sahip bulunmaktadır.

Çıkarılan bu yönetmeliğin avantajlı olduğu pek çok nokta bulunmaktadır. Yerel yönetim ve konut kooperatiflerinin işbirliği ile oluşturulan toplu konut alanında konutların yapılacağı alanın imar planı yapılarak, konutların yapılması sağlanır. Konutların çevre düzenlenmesi, altyapısı en ince ayrıntısına kadar düzenlenerek çağdaş bir yaşam ortamı oluşturulmaktadır.

Yönetmeliğe göre, Toplu Konut İdaresi'nden kredi alan konut kooperatifleri, konutların üretimini idarenin tespit ettiği tarihte bitirmek zorundadır. Konutların üretim tarihi belli olduğu için kooperatifleri ortakları konutlarına en kısa zamanda yerleşerek, enflasyon karşısında ezilmemektedirler. Bu yönetmelik sayesinde, üye aidatları optimal şekilde kullanılarak, kooperatif yöneticilerinin çıkar sağlanması engellenmektedir.

Çıkarılan bu yönetmelik sayesinde büyük ölçekli konut üretimi yapılarak kentlerdeki konut açığı az da olsa kapatılmaktadır.

Bu yönetmeliğin avantajlı olduğu yönleri olduğu gibi dezavantajlı, aksayan yönleri de bulunmaktadır. Yönetmeliğin uygulanabilmesi için Toplu Konut İdaresi'nin, yerel yönetimin ve konut kooperatiflerinin olması gereklidir, bir tanesinin olmaması yönetmeliğin uygulanabilirliğini ortadan kaldırmaktadır.

Çıkarılan bu yönetmelik ilişkileri, prosedürü en ince ayrıntısına kadar düzenlediği için kırtasiyecilik oldukça fazladır, yazışmaların çokluğu işlemlerin yapılmasını uzatmakta ve zaman kaybına neden olmaktadır.

Yönetmelik döküman ve eklerinin fazla olması yönetmeliğin uygulanışında kargaşaya neden olmaktadır. Özellikle kooperatif yöneticileri yönetmeliğin uygulama safhasında tıkanıp kalmaktadır, bunun için yönetmeliğin uygulama işlemleri biraz sadeleştirilerek daha net bir şekilde getirilmelidir. Yönetmeliğin karmaşıklığı, konut kooperatiflerinin bu yönetmelikten uzaklaşmasına neden olmaktadır.

“Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine İlişkin Yönetmeliği” uygulayan belediyelerden bir tanesi de Kütahya Belediyesi’dir. Kütahya Belediyesi kentteki konut açığının kapatılması amacıyla Toplu Konut Alanı oluşturarak Toplu Konut İdaresi’ne başvurmuştur. İdare belediyenin bu talebini onaylayarak Yeşilkent Toplu Konut Alanı’nın kurulmasına izin vermiştir. 3000 konuttan oluşan Yeşilkent Toplu Konut alanında 24 konut kooperatifi faaliyette bulunmaktadır. Ancak 1 kooperatif yönetmelik çerçevesinde Toplu Konut İdaresi’nden kredi alma talebinde bulunmuştur, diğer 23 kooperatif ferdi olarak konut üretiminde bulunmaktadır. Krediden faydalanan ortak sayısı 384 adettir, bu ortaklar Toplu Konut İdaresi, yerel yönetim ve konut kooperatifi işbirliğini kabul etmişlerdir. Diğer 23 kooperatifin bu uygulamanın dışında kalmasının nedeni yönetmeliğin karmaşıklığı, geri ödeme koşullarının, faiz oranlarının yüksek olacağı şeklinde düşüncelerinden kaynaklanmaktadır. Bu noktada kooperatif ortaklarının, yönetmeliğin uygulanırlığı konusunda yeterli derecede aydınlatılmaması en büyük faktör olarak görülmektedir.

Sonuç olarak örnek projenin başarısını değerlendirecek olursak; Yeşilkent Toplu Konut Alanı’nda yüzde yüzlük bir başarı söz konusu değildir, çünkü 24 kooperatiften sadece 1 kooperatifin kredi talebinde bulunarak, yönetmelik şartlarını kabul ederek diğer kooperatiflerin aradan çekilmesi, sistemin bütünlüğünün bozulmasına neden olmuştur. Yeşilkent Toplu Konut Alanı’nda kredi alan kooperatifler ve kredi almayan kooperatifler şeklinde bir uygulama ortaya çıkmıştır, bu olayda projenin uygulanmasının ikiye bölünmesine neden olmuştur. Oysa projenin uygulanmasında bir bütünlük sağlanabilseydi Kütahya ilinde her yönüyle tam çağdaş bir toplu konut alanı oluşturularak örnek bir kent modeli meydana getirilebilirdi.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- ARSLAN M. : **Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı**, Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni. Sos.Bil.Ens., Bursa, 1989.
- AYKAÇ Burhan : "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", **KARINCA DERGİSİ**, Mayıs, 1991, s.653, s.79.
- BENLİGİRAY Yılmaz : **Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim**, Ana.Üni. İ.İ.B.F. Ya. No.284/62, Eskişehir, 1988.
- BODUR İbrahim : **Türkiye'de Konut Sorunu ve Çözüm Yolları**, 2. Türkiye İktisat Kongresi, DPT, İzmir, 1981.
- DOĞAN Hasan : "Konut Sorununu Ortaya Çıkaran Sebepler", **DÜNYA İNŞAAT DER.** Ya. No.5, S.54, Ankara, 1990.
- DPT : Konut Sektör Raporu, Sosyal Planlama Dairesi, Ankara, (Aralık, 1982).
- DPT : Alternatif Konut Finansman Sistemleri, DPT Ya. No.2178, Ö.İ.K.342, Ankara, 1989.
- DPT : Alternatif Konut Finansman Sistemleri, Ankara, 1992, s.17. Ankara, 1996.

- DUYMAZ İsmail : **Yapı Kooperatifçiliği**, Ege Üni. İkt.Fak. Teksir Ya. No.73, İzmir, 1981.
- EREM Faruk : **Bankalar Kanunu Şerhi**, Banka ve Ticaret Hukuku Arş.Ens. Ya. No. 29, B.7, Ankara, 1989.
- ALTINOK Akın
TANDOĞAN Haluk
- IRMAK Hasan : **Konut Meselesi Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler Üzerine Bir İnceleme**, Ankara, 1988, s.49.
- IRMAK Ali
- KARAYALÇIN Murat : **"Yeni Bir Kentsel Toplum Yapısı ve Yeni Bir Kentsel Düzen İçin Çağrı"** KENT-KOOP. Ya. No.24, Ankara, 1987.
- KARAYALÇIN Murat : **"Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma"**, KONUT VE KENT İŞLETMECİLİĞİ, Kent-Koop.Ya.No.95, Ankara, 1987, s.44-51.
- KARTAL Kemal : **"Kentleşme Sürecinde Toplumsal Değişme Odağı Olarak Ankara"**, KENTSEL BÜTÜNLEŞME, Türk.Sos.Bil.Dern. Ya. No.4, Ankara, 1989.
- KELEŞ İhsan : **"Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları"**, **KOOPERATİFÇİLİK DERGİSİ**, S.100, (Nisan, Mayıs, Haziran), Ankara, 1993, s.24.
- KELEŞ Ruşen : **"Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri"**, KONUT 81, Kent-Koop. Ya. No.20/1, Ankara, 1982.

- KELEŞ Ruşen : “Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği”, **KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ SEMİNERİ 1** (13-24 Eylül, 1982), Kent-Koop. Ya. No.22/2, Ankara, 1982.
- KELEŞ Ruşen : **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1972.
- KELEŞ Ruşen : **Kentleşme ve Konut Politikası**, A.Ü. S.B.F. Ya. No.540, Ankara, 1984.
- KELEŞ Ruşen : Türkiye’de Konut Kooperatifleri, Ankara, 1967, s.55.
- KELEŞ Ruşen : **Kentleşme Politikası**, A.Ü. S.B.F. Ya., Ankara, 1990.
- KELEŞ Ruşen : “Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Görev Yetki ve Sorumluluklarının Yasal Çerçeve İçinde Değerlendirilmesi”, **YEREL YÖNETİMLERİN KONUT SEKTÖRÜNDEKİ ROLÜ SEMİNERİ**, (17-19 Mart, 1986), Mersin.
- KOÇ, Hakan : **Kooperatifçilik Eğitim ve Türkiye’de Konut Meselesi**, A.Ü. İ.İ.B.F. Ya., Ankara, 1986.
Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Teşkilatlandırma Genel Müdürlüğü, Ankara, 1985.
- SOYDAN Oğuz : “Dünden Bugüne Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği”, **KONUT-BİRLİK DER.**, S.73 (Mart, 1990).
- SOYDAN Oğuz : "Devlet Kooperatifçiliğe Kuşkuyla Bakıyor", **DÜNYA GAZETESİ**, Konut Kooperatif Eki, S.46, 14 Kasım 1996, s.5.

- TKKOİ : TKKOİ 1982 Yılı Faaliyet Raporu
- : T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Faaliyet Raporu.
- : TKKOİ 1985 Yılı Faaliyet Raporu
- : Toplu Konut ve kamu Ortaklığı ile ilgili Mevzuat, Ekim, 1984.
- : TKKOİ 1992 Yılı Faaliyet Raporu
- ÜLPER Yılmaz : "Türkiye'de Kooperatiflerle Yerel Yönetimlerin İşbirliği Yapma Gereksinimleri ve Olanakları", **KOOPERATİFÇİLİK DÜNYASI**, Aralık, 1990, Ankara, S.237, S.9.
- PULAT Gülçin : **Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları**, Kent-Koop. Ya. No.98, Ankara, 1992.
- YAVUZ Fehmi : **Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politika**, A.Ü. S.B.F. Ya. No.415, B.2, Ankara, 1978.
- KELEŞ Ruşen
- GERAY Cevat
- YÖRÜKHAN Turhan : **Şehirleşme, Gecekonular ve Konut Politikası**, İmar ve YÖRÜKHAN Ayda : İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No.2/2, Ankara, 1966.
- YÜKSEL Sait : **Bankacılık Hukuku**, B.2. Trabzon, 1982.

EK:1

1992-1996 (ŞUBAT SONU) DÖNEMİNDE EK KREDİ AÇILAN
VE TAMAMLANAN KONUT SAYILARI

Yıllar	Ek Kredi Açılan	İlk Defa Kredi Açılan	İnşaatı Tamamlanan
1992	199.198	24.811	86.479
1993	33.314	17.059	85.901
1994	96.352	30.576	69.235
1995	78.286	30.425	47.702
1996 (Şubat)	1.368	3.627	6.845
Toplam	408.518	106.498	296.162

EK:2

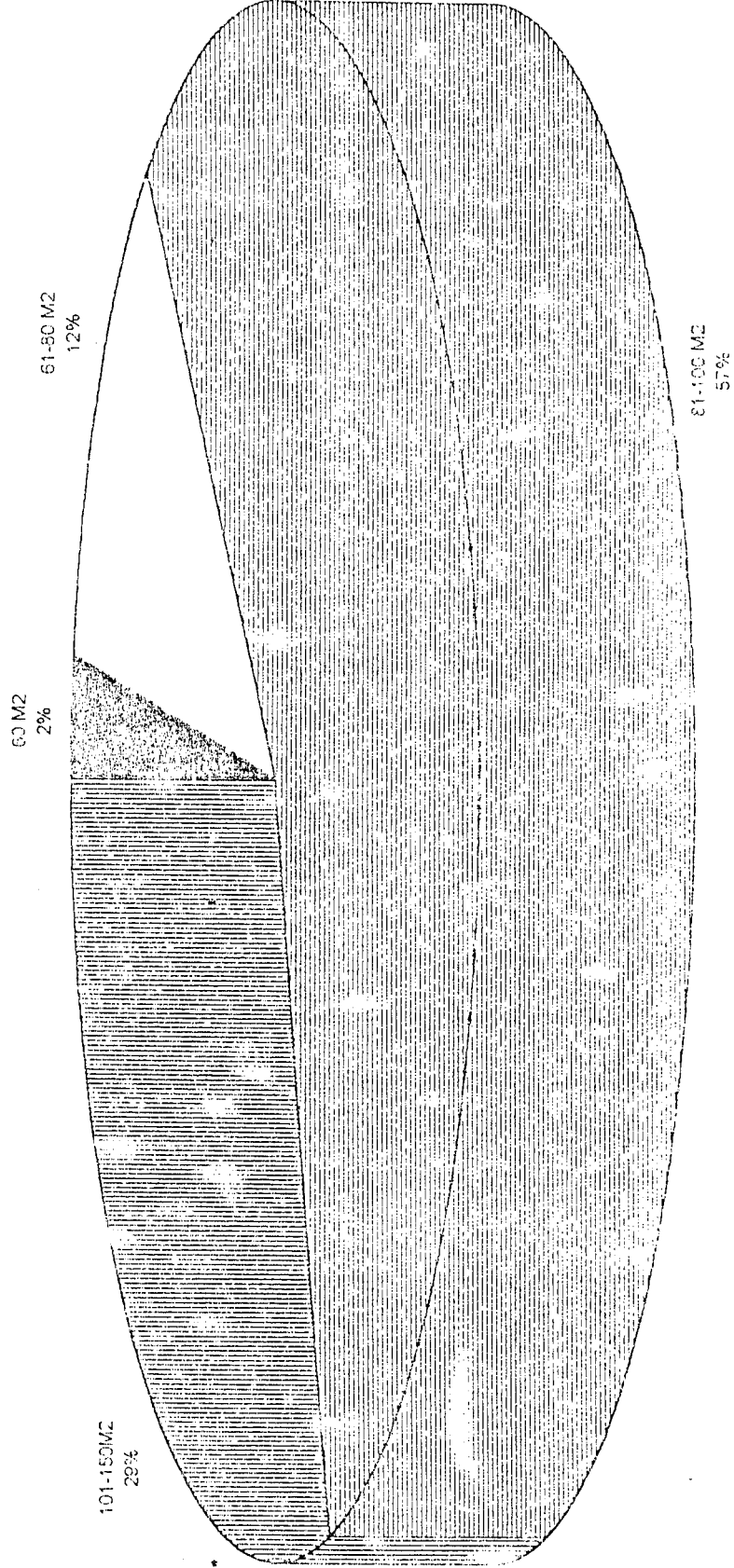
1992-1996 (ŞUBAT SONU) DÖNEMİNDE AÇILAN EK KREDİ
VE YENİ KREDİ MİKTARLARI

Yıllar	Ek Kredi Açılan	İlk Defa Kredi Açılan	İnşaatı Tamamlanan
1992	3.148,6	317,6	3.466,2
1993	1.017,8	1.416,9	2.434,7
1994	4.814,0	661,1	5.475,1
1995	6.961,5	2.348,1	9.309,6
1996	209,3	586,7	796,0
Toplam	16.151,2	5.330,4	21.481,6

KAYNAK: Toplu Konut İdaresi, 1994-1996 Faaliyet Raporu.

EK:3

1984 - 1996 (ŞUBAT) ARASINDA AÇILAN KREDİLERİN KONUT
BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DAĞILIMI



KONUT KREDİLERİ
ŞUBAT 1996

TOPLU KONUT İDARESİ'NİN FİNANSMAN SAĞLADIĞI KONUT SAYISI

KREDİLENDİRME MODELİ	KONUT SAYISI						GENEL TOPLAM
	1984-1991 KÜMÜLATİF	1992	1993	1994	1995	1992-1995 KÜMÜLATİF	
1.Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği Uyarınca - Toplu Konut Kredileri (Kooperatifler + Toplu Konut Yapımcıları) (a)	744,531	24,327	16,753	30,315	29,564	100,959	845,490
- Ferdi Konut Kredileri (b)	93,722	484	306	261	861	1,912	95,634
2.Belediye Arsaları Üzerinde (c)			6,516	9,080	1,336	16,932	16,932
3.İdare Arsaları Üzerinde(d)	16,470	7,188	3,627	6,941		17,763	34,233
TOPLAM	854,723	31,999	27,202	46,604	31,761	137,556	992,239

(a) Yıl içinde ilk kez kredi açılan konut sayılarını kapsamaktadır.

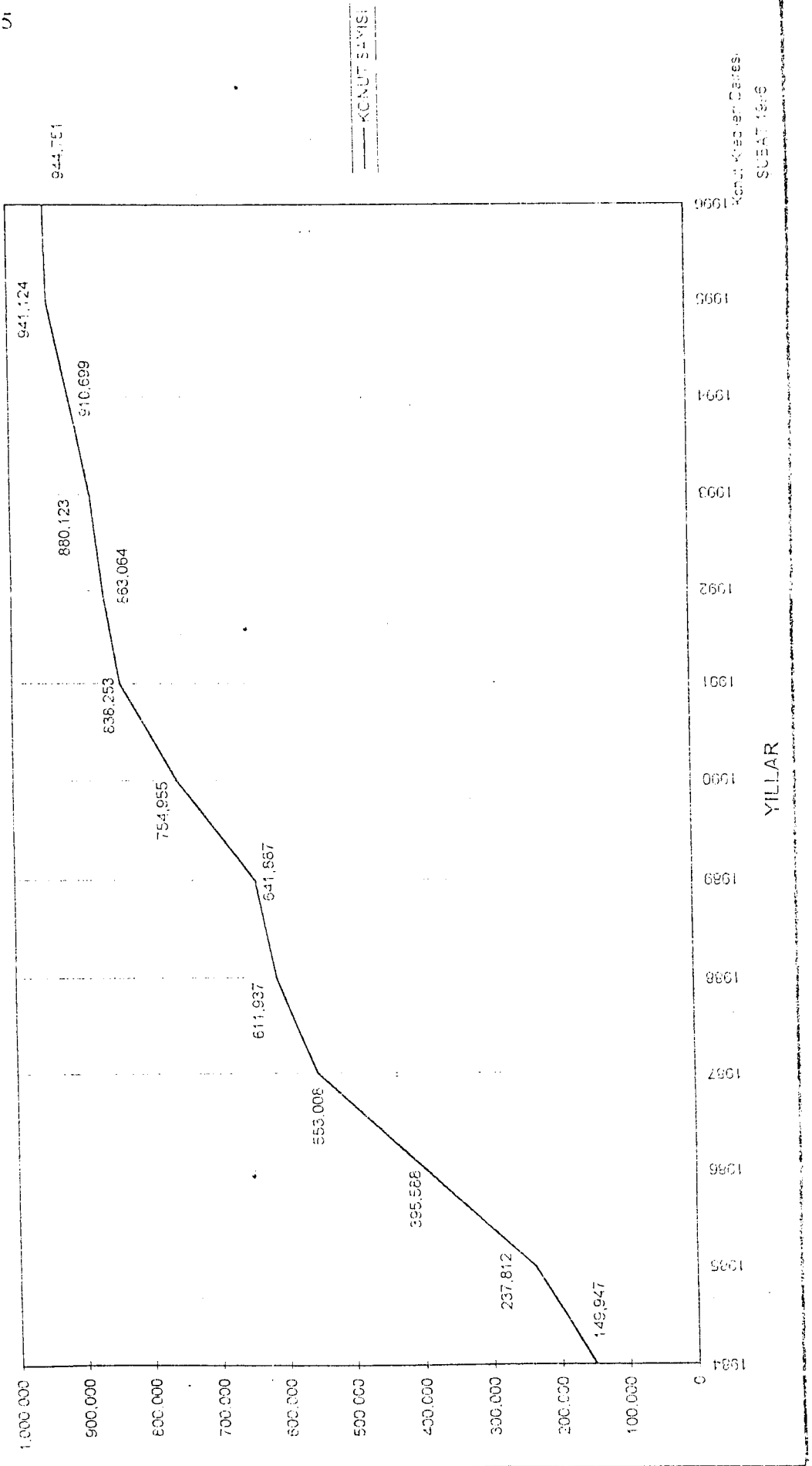
(b) Şehit aileleri ve terör malullerine açılan faizsiz konut kredisini kapsamaktadır.

(c) Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi verilen konut sayısı 16.932 olup bunlardan 7,435'ine Konut Kredisi Uygunluk Belgesi verilerek kredi açılmıştır.

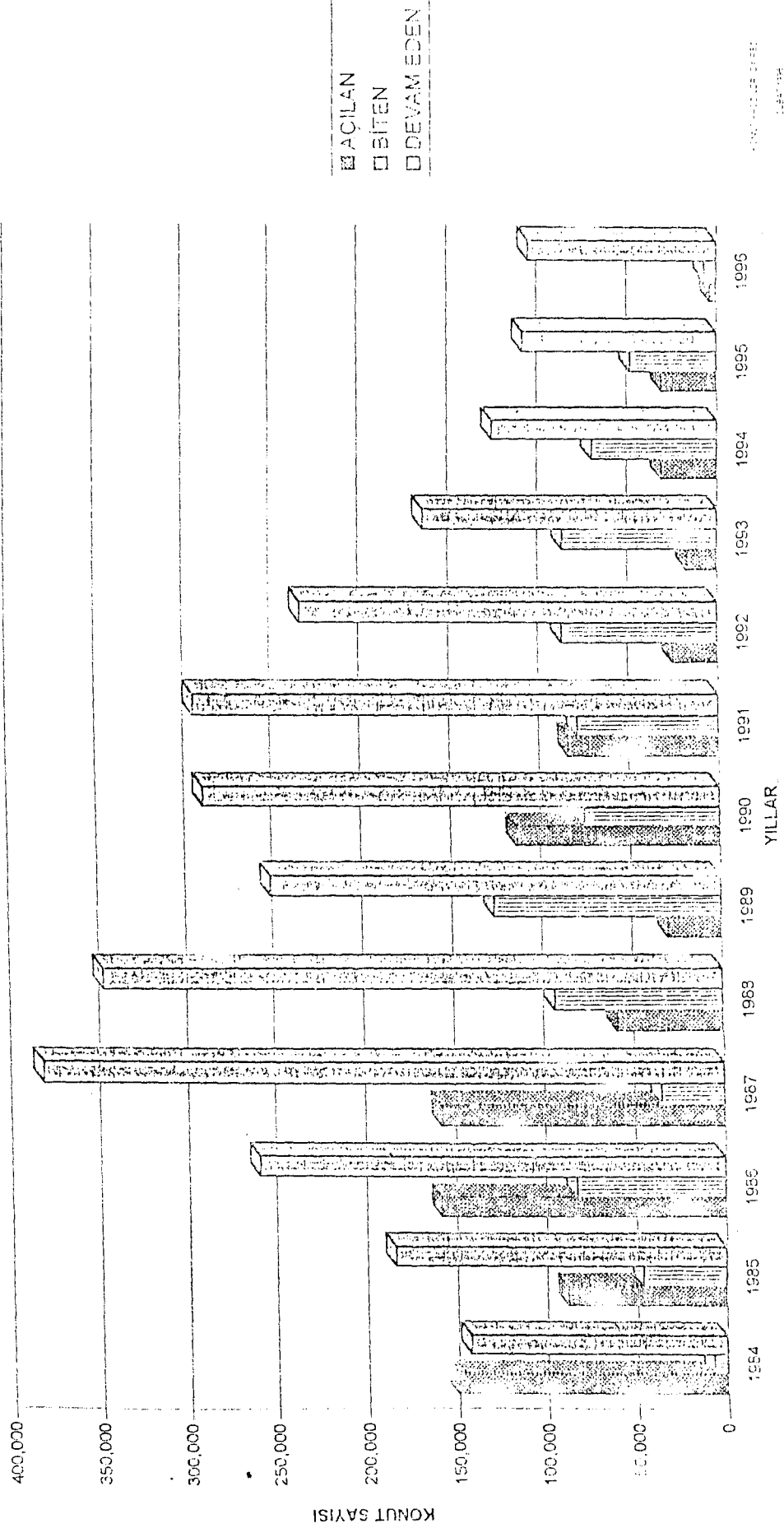
(d) İnşaatına başlanan konut sayısını göstermektedir.

EK:5

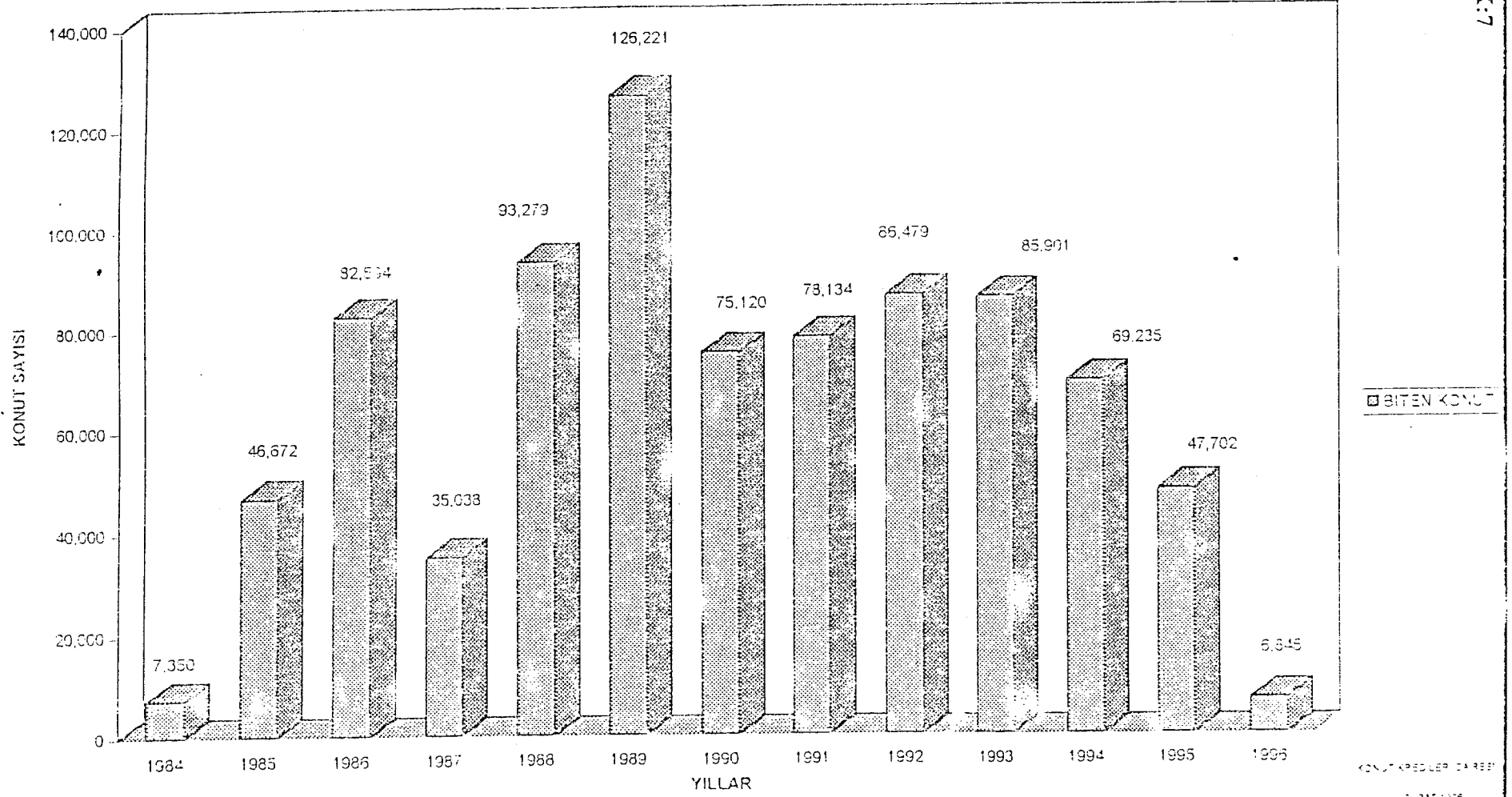
YILLARA GÖRE YENİ KREDİ AÇILAN KOKUT SAYILARI



YILLARA GÖRE AÇILAN, DEVAM EDEN VE TAKIMLANAN KÖNÜT SAYI ARI

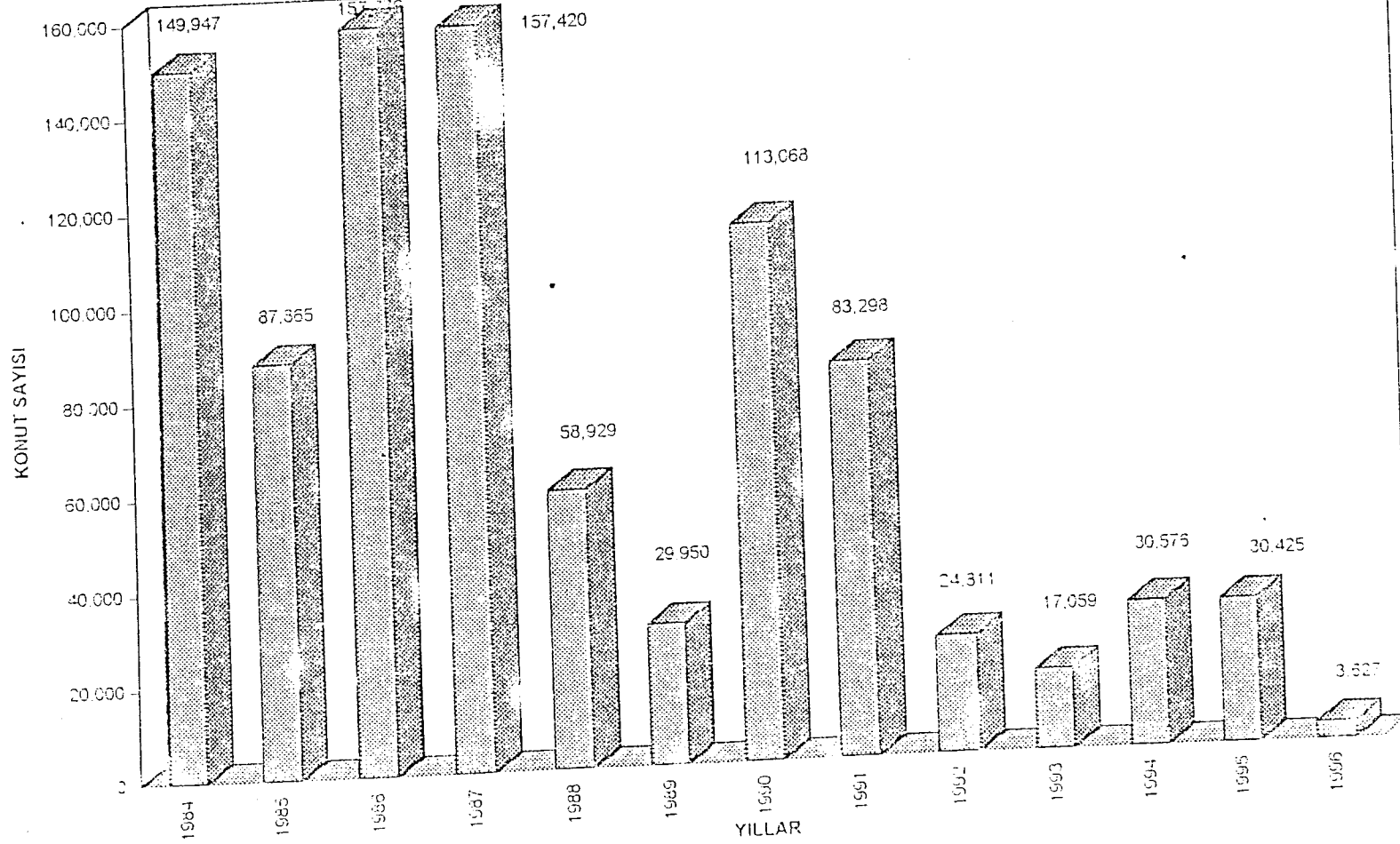


TAMAMLANAN KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI



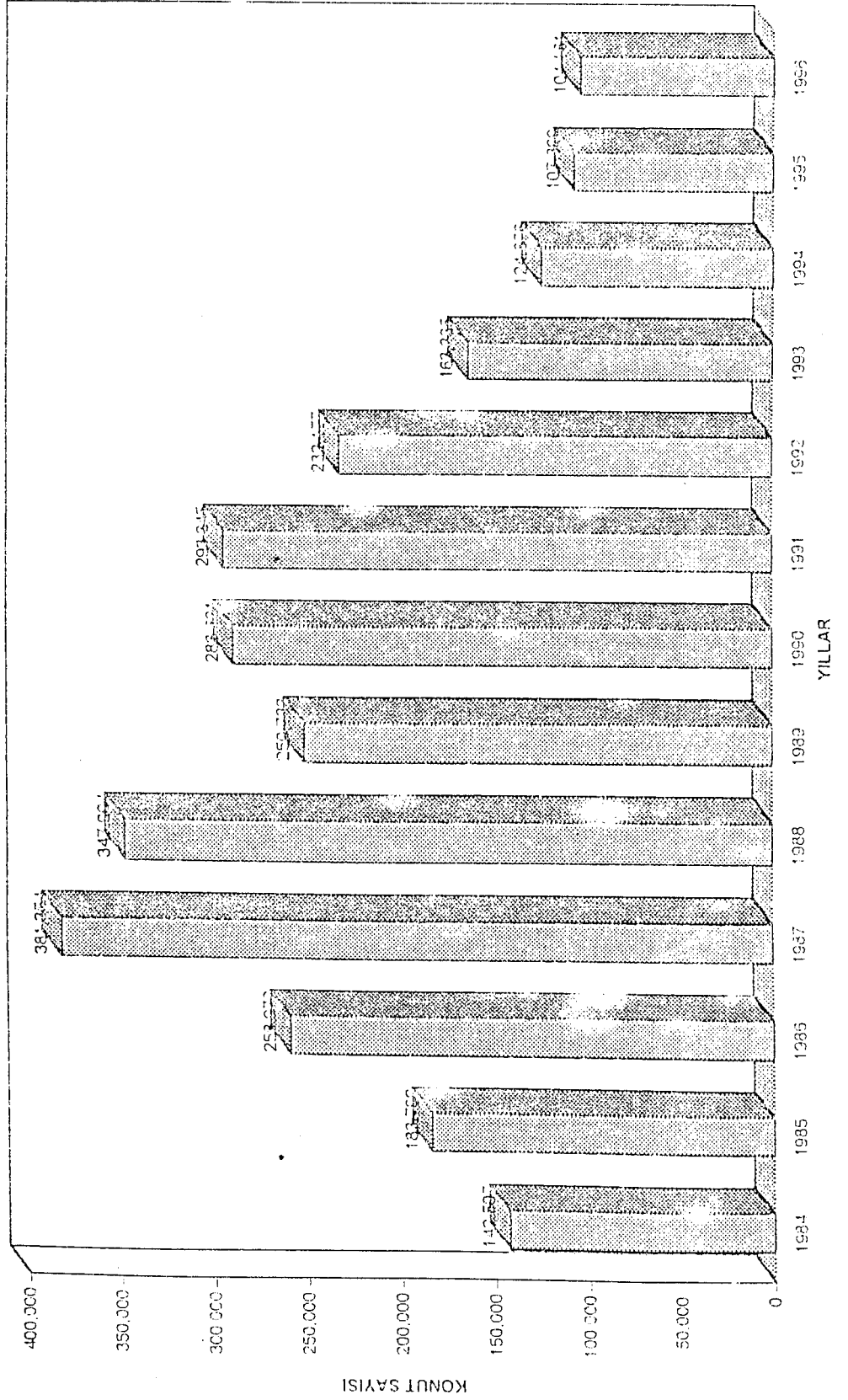
BK:7

YILLARA GÖRE YENİ KREDİ AÇILAN KONUT SAYILARI



EK:9

İNİŞAATI DEVAM EDEN KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI



1984-1996 (ŞUBAT) ARASINDA AÇILAN KONUT KREDİLERİNİN İNŞAAT SEVİYELERİ

□ TAMAMLANAN
■ DEVAM EDEN

□ TAMAMLANAN
■ DEVAM EDEN

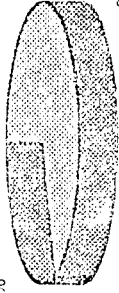
1%



99%

30.05.1989 TARİHİNDEKİ İNŞAATA GÖRE AÇILAN KONUT KREDİLERİ

31%



69%

30.05.1989 TARİHİNDEKİ İNŞAATA GÖRE AÇILAN KONUT KREDİLERİ

KONUT KREDİLERİ ŞUBAT 1989

ŞUBAT 1989

EK:11**EK:11-a : Dökümanlar**

- Toplu Konut Bölgesi Ön Fizibilite Raporu
- Toplu Konut Bölgesi Başvuru Hazırlama Klavuzu
- Toplu Konut Bölgesi hizmetler Protokolü
- Proje Yönetimi ve Müşavirlik Hizmetleri Dosyaları
- Teknik Hizmetlerin yapımı Konusunda İhale Dosyaları
- Kontrollük Hizmetleri İhale Dosyası
- Arsa Satışı İhale Dosyası
- belediye ve belediye Şirketlerince Yaptırılacak konut Üretimi ve Satışlara İlişkin

Esaslar

- Konut İnşaatları İhale Dosyası
- Emanet Usulü İnşaat Esasları
- Beyanname ve Taahhütname

EK:11-b : Ekler

- Belediyelere Açılacak Teknik Hizmetler Kredi Koşulları Tablosu
- Belediyelere Açılacak Altyapı Kredisi Koşulları Tablosu
- Konut Kredisi Koşulları Tablosu
- Emanet Usulü İnşaat Esasları
- Beyanname ve Taahhütname

EK:12

BELEDİYELERE AÇILACAK TEKNİK HİZMETLER KREDİSİ KOŞULLARI
TABLOSU

	Geri Ödemesiz Süre (Yıl)	Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Yüzde Değişim
Öncelikli Yörelere	5	120	%-25
Büyük Kentler(*)	3	60	%0
Diğer Yerler	3	84	%-10

EK:13

BELEDİYELERE AÇILACAK ALTYAPI KREDİSİ KOŞULLARI TABLOSU

	Geri Ödemesiz Süre (Yıl)	Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Yüzde Değişim
Öncelikli Yörelere	3	100	%-25
Büyük Kentler(*)	2	48	%0
Diğer Yerler	2	72	%-10

(*) Devlet İstatistik Enstitüsü'nün kayıtlarına göre nüfusu 1.000.000 kişiyi geçen kentlerdir.

EK:14**KONUT KREDİSİ KOŞULLARI TABLOSU**

Brüt İnşaat Alanına Göre

	Kredi/Maliyet %	Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Yüzde Değişim
45.55 m ² 'ye kadar	%75	140	%-25
45-50.89 m ²	%70	140	%-20
61-80.99 m ²	%65	120	%-15
81-100 m ²	%60	120	%-10

Yörelere Göre Yıllık Fiyat Artış Oranına Uygulanacak Yüzde Değişim

Öncelikli Yörelere	%-30
Büyük Kentler(*)	%0
Diğer Yerler	%-10

(*) Devlet İstatistik Enstitüsü'nün kayıtlarına göre nüfusu 1.000.000 kişiyi geçen kentlerdir.

EK:15**KONUT KREDİSİ DİLİMLERİ AKIŞ TABLOSU**

	İnşaat Seviyesi Puanı			
	%25	%50	%75	%98
Kredi Diliminin Toplam Krediye Oranı (%)	35	30	30	5

EK:16

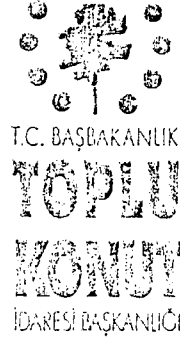
BELEDPR.XLS

BELEDİYELER İLE İŞBİRLİĞİ İÇİNDE YÜRÜTÜLEN PROJELER
"Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi
ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" Uygulamaları, 01.02.1996 Tarihli İtibariyle

BELEDİYE	TKB UYGUNLUK BELGESİ	YATIRIM UYGUNLUK BELGESİ	KULLANDIRILAN TEKNİK HİZMET KREDİSİ (milyar TL)	KONUT KREDİSİ UYGUNLUK BELGESİ	
	Konut Sayısı	Konut Sayısı	Toplam	Konut Sayısı*	İnşaat Seviyesi %
1 Adana	1564	1564	4,9	674	100
				52	100
				838	5
2 Adıyaman	416	416	3,0	-	-
3 Afkar	1380	-	-	-	-
4 Akşehir	648	648	5,0	-	-
5 Antakya	440	440	4,0	440	100
6 Bala	408	408	4,0	48	50
7 Beşni	500	500	4,4	400	50
8 Bilecik	670	670	6,7	99	25
				40	5
9 Bozüyük	851	600	5,9	600	98
10 Çanakkale	480	480	5,7	486	70
11 Doğubeyazıt	400	-	1,6	-	-
12 Erzincan	618	618	11,1	246	10
13 Eskişehir	6100	1384	11,0	138	95
				36	90
14 GÖrdes	400	400	2,5	-	-
15 GÖzcüler	680	440	4,1	439	95
16 Kayseri	1480	1480	10,7	1.450	100
17 Kızılkareli	420	420	3,6	260	25
18 Kırşehir	642	642	2,7	112	10
19 Kilis	500	500	2,3	500	100
20 Kutahya	640	690	3,5	383	50
21 Malatya I	480	480	3,6	60	25
				60	25
22 Malatya II	540	540	3,4	-	-
23 Mardin	504	504	6,0	-	-
24 Nardere	882	-	-	-	-
25 Nazilli	452	-	5,2	-	-
26 Ortakaraören	402	402	4,1	250	20
27 Patnos	400	400	2,9	-	-
28 Reyhanlı	480	-	-	-	-
29 Sifike	480	-	1,9	-	-
30 Sivri	418	418	1,9	418	75
31 Siverek	420	420	3,5	-	-
32 Sungurlu	416	416	4,3	108	35
33 Şarkışla	508	508	3,7	340	100
				63	50
34 Urfa	544	544	3,2	541	100
TOPLAM	26.253	16.932	140,5	9071,0	-

- * Kıyma renk ile gösterilen sayılar henüz Konut Kredisi Uygunluk Belgesi almayan, ancak konut inşaatlarının başladığı projelerdeki konut sayılarını göstermektedir.
- ** Konut Kredisinin kullanılan kısmı kullanılan yılın fiyatları ile, kalan kısmı ise eskale edilerek toplam kredi miktarı gösterilmiştir.

EK:17



TOPLU KONUT BÖLGESİ
UYGUNLUK BELGESİ

BELGE TARİHİ: 18.02.1993

BELGE NO: 019

KÜTAHYA BELEDİYESİ

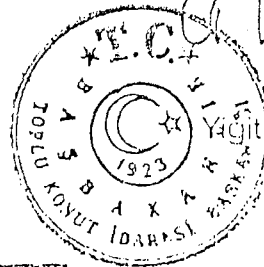
YEŞİLKENT TOPLU KONUT BÖLGESİ

	Konut Sayısı	Alan (Hektar)
Toplu Konut Bölgesi	716	8.56
Birinci Etap	716	8.56

Açılabilir Teknik Hizmetler Kredisi

Yönetim Müşavirliği Hizmetleri için	1 432 888 000 TL
Proje Hizmetleri Müşavirliği için	3 023 569 000 TL
İnşaat Kontrollük Hizmetleri Müşavirliği için	2 865 776 000 TL
TOPLAM TEKNİK HİZMETLER için	7 322 233 000 TL

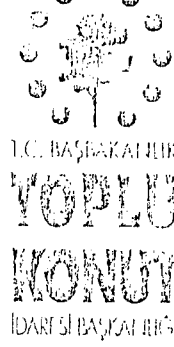
Belge 14.11.1992 tarihli ve 21405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Belediye alanları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" uyarınca yukarıda anılan Toplu Konut Bölgesi'yle ilgili olarak arka sayfada belirtilen koşullar çerçevesinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanmıştır.



GÜLÖKSÜZ
Başkan

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

EK:18



BELGE TARİHİ : 20.08.1993

TOPLU KONUT

BELGE NO: 006

YATIRIM UYGUNLUK BELGESİ

KÜTAHYA BELEDİYESİ	YEŞİL KENT
KÜTAHYA	TOPLU KONUT BÖLGESİ
Toplu Konut Bölgesi Alanı : 8.569 ha.	Toplu Konut Bölgesi Konut Sayısı : 690 adet

AÇIKLAMALAR

1- Toplu Konut Bölgesindeki arsaların toplam Arsa Muhammen Satış Bedeli 13 227 870 933 TL olup Kesin Fizibilite Raporu Eki Muhammen Bedel Listesi'nde (Döküman 1-Ek23) belirtilen bedeller üzerinden, Yönetmelik hükümlerine uygun olarak Belediye'ce arsa satışı yapılacaktır.

2- Toplu Konut Bölgesinde arsa edinen Konut yapıtlarına, Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapacakları başvuruları üzerine, aşağıda belirlenmiş miktarlarda Konut Kredisi açılacaktır.

1. ETAP (8.569 ha.) İÇİN AÇILABİLECEK KONUT KREDİSİ

KONUT BÜYÜLÜĞÜ	KONUT SAYISI	KONUT BAŞINA KREDİ	TOPLAM KONUT KREDİSİ (*)
55.00 m ²	60	77.077.000 TL	4.624.620.000 TL
75.00 m ²	110	97.597.500 TL	10.735.725.000 TL
98.00 m ²	520	117.717.600 TL	61.213.152.000 TL
TOPLAM	690		76.573.497.000 TL

(*) Başbakanlık ve İktisat Bakanlığı tarafından 7.05.1993 tarih ve 21574 sayılı Resmî Gazetede tebliğ edilen 16.07.1985 tarihli ve 05/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mülkiyet ve İktisadî Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2. maddesinde adı geçen 1993 yılına ait birim maliyetler kullanılarak açılabilir konut kredisi hesaplanmıştır.

3- Toplu Konut Bölgesindeki altyapı, sosyal donatı ve çevre düzenlenmesine ilişkin yatırım faaliyetleri, Yönetmelik, Yönetmeliğe bağlı Dökümanlar, Belediye ve Toplu Konut İdaresi arasında imzalanan Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü, Banka ve Belediye Arasında Teknik Hizmetler Kredisi ve Toplu Konut Bölgesi Hesabının Kullanımına İlişkin Sözleşme Hükümlerine ve Kesin Fizibilite Raporunda belirlenen İş ve Finansman Akış Programlarına uygun olarak yapılacaktır.

4- Bu Belge 14.11.1992 tarihli ve 21405 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredileştirilmesine Dair Yönetmelik" uyarınca yukarıda anılan Toplu Konut Bölgesine ilişkin Kesin Fizibilite Raporu ve Eklerinin uygun bulunarak, konut ve altyapı yatırımlarına hazır olduğunu belirtmek üzere T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nce düzenlenmiştir.


YİĞİT GÜLÖKSÜZ
Başkan

EK:19

BELGE TARİHİ : 18.07.1994

KONUT KREDİSİ UYGUNLUK BELGESİ

BELGE NO: 011

KONUT YAPTIRANA İLİŞKİN BİLGİLER		T.K. BÖLGESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
Kuruluş	: S.S. Atakent Konut Yapım Kooperatifi	Toplu Konut Bölgesi	: YEŞİLKENT
Adres	: Ali Paşa Mah. Sebilenler Cad.No:9 KÜTAHYA	Etap No	: -
		Belediye	: KÜTAHYA
		İl/ilçe	: KÜTAHYA
		Y. Uygunluk Belgesi No	: 006
		Banka ve Şubesi	: Pamukbank -Kütahya şb

KONUT TİPLERİ VE KONUT KREDİSİ BİLGİLERİ					
Konut Büyüklüğü	Projedeki Konut Sayısı	Ortak/Üye Sayısı	Kredi Kullanan Ortak/Üye Sayısı	Konut Başına Konut Kredisi	Toplam Konut Kredisi
76,63 m ²	64	64	64	166.538.063.- TL	10.658.436.048.- TL
97,50 m ²	320	320	319	195.594.750.- TL	62.394.725.250.- TL
TOPLAM	384	384	383	--	73.053.161.298.- TL

KONUT KREDİSİ DİLİMLERİ AKIŞ TABLOSU				
	1. Kredi Dilimi	2. Kredi Dilimi	3. Kredi Dilimi	4. Kredi Dilimi
İnşaat Seviyesinin Puanı	% 25	% 50	% 75	% 98
Kredi Diliminin Toplam Krediyeye Oranı	% 35	% 30	% 30	% 5
AÇILACAK KREDİ TUTARI	25.568.606.454.- TL	21.915.948.389.- TL	21.915.948.389.- TL	3.652.658.066.- TL

AÇIKLAMALAR

- Konut yaptıran Kuruluş, Kuruluşun üye veya ortakları adına yukarıdaki tablolarla yer alan miktarlar üzerinden Konut Kredisi açılacak ve Yönetmelik ve Banka ile yapılacak kredi sözleşmesi hükümlerine göre kullanılacaktır. Kredilerin geri ödemesi, konut yapım ihalesinde belirtilen İnşaat süresi sonunda Yönetmelik'te ve Banka ile yapılacak kredi sözleşmesinde açıklanan geri ödeme koşulları çerçevesinde başlatılacaktır.
- Konut Kredisi ile konut yapım ihalesi bedeli arasındaki farkın kredi kullanıcıları tarafından Yönetmelik'te tanımlanan hükümlere uygun biçimde taahhüt edilerek Konut Yapım Hesabına ödenmesi gerekmektedir. Konut kredisi kullanmayan ortak veya üyeler bu taahhütün yanı sıra kredi dilimleri kadar miktarı dilimlerin aktarıldığı tarihlerde Konut Yapım Hesabına ödemeyi taahhüt ederler. Ortak veya üyesi tesbit edilmemiş konutlar için Konut Yaptıran Kuruluş, konutun ihale bedelinin toplamını üye/ortak peşinat ve aldat ödeme tarihlerinde ve konut kredisi dilimleri aktarım tarihlerinde Konut Yapım Hesabına ödemeyi taahhüt eder.
- Her yılın başında, kalan inşaatlara ödenecek yıllık fiyat eskelesyonu farklarının karşılanması için, Konut Yapım Hesabına henüz aktarılmamış kredi dilimleri ve kredi kullanıcıları tarafından senetle taahhüt edilen ödemeler Konut Bilim Maliyetindeki artış oranı kadar arttırılacaktır.
- Bu Belge 14.11.1992 tarihli ve 21405 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" uyarınca, yukarıda anılan Konut Yaptıran Kuruluş, Konut Kredisi başvurusunun Banka'ca uygun görülmesi üzerine T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin düzenlenmiştir.

Yigit GÜLÖKSÜZ
Başkan

EK:20

ANKET FORMU

KOOPERATİFİN ADI:

ANKET NO:

1. Arsayı hangi yolla temin ettiniz?

a () Satınalma yoluyla

b () İhale yoluyla

c () Herikisi ile

2. Arsayı neden temin ettiniz?

a () Belediyeden

b () Toplu Konut İdaresinden

c () Herikisinin de ortak çalışmasıyla

3. Arsanızın altyapı durumu nedir?

a () Altyapısı var

b () Altyapısı yok

c () Altyapısı yapılıyor

4. Ortaklarınızın mesleki durumları (Ağırlıklı olarak) nedir?

a () İşçi

b () Memur

c () Serbest Meslek Mensubu

d () Emekliler ve Yurtdışında çalışan işçiler

e () Hepsinden var

5. Ürettiğiniz konutların metrekaresi nedir?

a () 60-80

b () 80-100

c () 100-120

d () 120-140

6. Ürettiğiniz konutların tipleri nasıldır?

a () Apartman

b () Dupleks

7. Ürettiğiniz konutların ısınma durumları nasıldır?

a () Sobalı

b () Kaloriferli

c () Doğalgaz dönüşümlü ve kaloriferli

8. Konut üretiminde kullandığınız teknoloji nedir?

a () Geleneksel

b () Endüstriyel

9. Konut yapım yönteminiz nedir?

a () Emanet Yöntemi ile

b () Müteahhit Yöntemi ile

10. Konutların tamamlanma süresi (öngörülen) ne kadardır?

a () 6 ay

b () 1-2 yıl

c () 2-3 yıl

d () 3-4 yıl

11. Konutların inşaat seviyesi (%) olarak ne aşamdadır? (Kasım 1996 itibariyle)

a () %30-%40

b () %50-%60

c () %70-%80

d () %90-%100

12. Konutlar öngörülen sürede tamamlanabilecek mi?

a () Evet

b () Hayır

13. Konut kredisi aldınız mı?

- a () Evet
- b () Hayır

14. Konut kredisi aldıysanız hangi kuruluştan aldınız?

- a () Toplu Konut İdaresinden
- b () Bankadan
- c () Ferdi Kredi
- d () Hiçbiri

15. Bugüne kadar konut başına aldığınız kredi miktarı nedir?

- a () 50-100 milyon
- b () 150-200 milyon
- c () 250-300 milyon
- d () 250-500 milyon

16. Konut kredisi almadıysanız sebebiniz nedir?

- a () Kredi almanın zor olması
- b () Kredilerin yetersiz olması
- c () Kredi faizlerinin yüksek olması
- d () Kredinin geri ödeme şartlarının ağır olması
- e () Hepsi

17. Yönetmelik hakkında bilgiye sahip misiniz?

- a () Evet
- b () Hayır

18. Yönetmelik hakkında bilgi sahibi iseniz, bu bilgiyi size kim verdi?

- a () TKİ
- b () Belediye
- c () Diğer

19. Yönetmelikten yararlandınız mı?

- a () Evet
- b () Hayır

Yönetmelikten yararlanmadıysanız aşağıdaki soruları cevaplandırınız (20-23)
(Bu sorular kredi almayan 23 kooperatif yöneticisine yöneltilmiştir.)

20. Çıkarılan bu yönetmelikten niçin yararlanmadınız?

- a () Yönetmeliğin uygulanırlığının zor olması nedeniyle
- b () Yönetmelik şartlarının ağır olması nedeniyle
- c () Bürokratik işlemlerin çok olması nedeniyle
- d () Kooperatif üyelerinin istememesi nedeniyle
- e () Hepsi

21. Çıkarılan bu yönetmelikten tekrar yararlanma olanağınız olsa yararlanmak ister misiniz?

- a () Evet
- b () Hayır

22. Cevabınız evet ise niçin yararlanmak istersiniz.

- a () Konutların inşaatı tamamlanmış olurdu
- b () Yapılan zamlardan etkilenmezdik
- c () Üyeler konutları bittiği için memnun olurdu
- d () Hepsi

23. Cevabınız hayır ise niçin yararlanmak istemezsiniz?

- a () Yönetmeliğin uygulanırlığının zor olması nedeniyle
- b () Yönetmeliğin uygulanırlığının maddi açıdan ağır olması nedeniyle
- c () Ortakların geri ödemede mağdur olması nedeniyle
- d () Hepsi

29. Belediye görevini yapmadıysa sizce nedeni nedir?

- a () Yönetmelik hakkında yeteri kadar bilgisi olmadığı için
- b () Yönetmeliğin uygulanırlığı zor olduğu için
- c () Maddi imkansızlıklar nedeniyle
- d () Hepsi

30. Sizce yönetmeliğe göre Toplu Konut İdaresi üzerine düşen görevi yaptı mı?

- a () Evet
- b () Hayır

31. Kuruluş aşamasından bu güne kadar kooperatif hangi problemlerle karşılaşmıştır?

- a () Finansman yetersizliği
- b () Enflasyonun hızlı artışı
- c () Ortakların aidatları düzenli ödememeleri
- d () Bürokratik işlemlerin çokluğu
- e () Müteahhit firmaların taahhütlerini yerine getirmemesi
- f () Belediyenin hizmetlerini yerine getirmemesi
- g () Hepsi

EK:21

Soru -1

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
c	24	100.00
Toplam	24	100.00

Soru -2

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
c	24	100.00
Toplam	24	100.00

Soru -3

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	22	91,7
c	1	4,2
Toplam	24	100.00

Soru -4

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	8	33,3
b	10	41,7
c	1	4,2
d	2	8,3
e	3	12,5
Toplam	24	100.00

Soru -5

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	15	62,5
c	7	29,2
d	1	4,2
Toplam	24	100.00

Soru -6

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	23	95,8
b	1	4,2
Toplam	24	100.00

Soru -7

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	18	75,0
c	6	25,0
Toplam	24	100.00

Soru -8

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	22	91,7
b	2	8,3
Toplam	24	100.00

Soru -9

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	22	91,7
b	2	8,3
Toplam	24	100.00

Soru -10

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
c	24	100.00
d		
Toplam	24	100.00

Soru -11

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	6	25,0
b	16	66,7
c	1	4,2
d	1	4,2
Toplam	24	100.00

Soru -12

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	11	45,8
b	13	54,2
Toplam	24	100.00

Soru -13

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	23	95,8
Toplam	24	100.00

Soru -14

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	-	-
c	-	-
d	23	95,8
Toplam	24	100.00

Soru -15

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
ç	-	-
d	1	100.00
Toplam	1	100.00

Soru -16

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	10	41,7
c	2	8,3
d	10	41,7
Toplam	23	100.00

Soru -17

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	24	100.00
b	-	-
Toplam	24	100.00

Soru -18

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	23	95,8
c	-	-
Toplam	24	100.00

Soru -19

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	23	95,8
Toplam	24	100.00

Soru -20

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	4	18,7
b	4	18,7
c	1	4,2
d	1	4,2
e	13	54,2
Toplam	23	100.00

Soru -21

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	5	24,9
b	18	75,1
Toplam	23	100.00

Soru -22

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	2	8,3
b	-	-
c	-	-
d	3	91,7
Toplam	5	100.00

Soru -23

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	3	12,6
c	2	8,4
d	12	74,8
Toplam	18	100.00

Soru -24

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
c	-	-
d	-	-
e	1	100.00
Toplam	1	100.00

Soru -25

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	1	100.00
Toplam	1	100.00

Soru -26

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
c	-	-
d	-	-
e	-	-
Toplam	-	-

Soru -27

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	-	-
c	-	-
d	1	100.00
Toplam	1	100.00

Soru -28

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	19	85,0
b	5	15,0
Toplam	24	100.00

Soru -29

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	3	15,0
b	3	15,0
c	9	30,0
d	9	30,0
Toplam	24	100.00

Soru -30

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	-	-
b	24	100.00
Toplam	24	100.00

Soru -31

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE %
a	1	4,2
b	9	22,9
c	-	-
d	-	-
e	-	-
f	-	-
g	14	77,1
Toplam	24	100.00

EK:22

Soru 1

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
c	3,00	24	100,0	100,0	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 17:Histogram of a

Mean	3,000	Std err	,000	Mode	3,000
Std dev	,000	Variance	,000	Range	,000
Minimum	3,000	Maximum	3,000	Sum	72,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 2

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	3,00	24	100,0	100,0	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 18:Histogram of a

Mean	3,000	Std err	,000	Mode	3,000
Std dev	,000	Variance	,000	Range	,000
Minimum	3,000	Maximum	3,000	Sum	72,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 3

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	1	4,2	4,2	4,2
	2,00	22	91,7	91,7	95,8
	3,00	1	4,2	4,2	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 19:Histogram of a

Mean	2,000	Std err	,060	Median	2,000
Mode	2,000	Std dev	,295	Variance	,087
Skewness	,000	S E Skew	,472	Range	2,000
Minimum	1,000	Maximum	3,000	Sum	48,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 4

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	5,00	8	33,3	33,3	33,3
	12,00	10	41,7	41,7	75,0
	34,00	1	4,2	4,2	79,2
	123,00	2	8,3	8,3	87,5
	124,00	2	8,3	8,3	95,8
	234,00	1	4,2	4,2	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 20:Histogram of a

Mean	38,417	Std err	12,273	Median	12,000
Mode	12,000	Std dev	60,124	Variance	3614,862
Skewness	,2065	S E Skew	,472	Range	229,000
Minimum	5,000	Maximum	234,000	Sum	922,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 5

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	2,00	1	4,2	4,2	4,2
	3,00	15	62,5	62,5	66,7
	4,00	7	29,2	29,2	95,8
	34,00	1	4,2	4,2	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 21:Histogram of a

Mean	4,542	Std err	1,285	Median	3,000
Mode	3,000	Std dev	6,297	Variance	39,650
Skewness	4,843	S E Skew	,472	Range	32,000
Minimum	2,000	Maximum	34,000	Sum	109,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 6

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	23	95,8	95,8	95,8
	12,00	1	4,2	4,2	100,00
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 22:Histogram of a

Mean	1,458	Std err	,458	Median	1,000
Mode	1,000	Std dev	2,245	Variance	5,042
Skewness	4,899	S E Skew	,472	Range	11,000
Minimum	1,000	Maximum	12,000	Sum	35,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 7

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	2,00	18	75,0	75,0	75,0
	3,00	6	25,0	25,0	100,00
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 23:Histogram of a

Mean	2,250	Std err	,090	Median	2,000
Mode	2,000	Std dev	,442	Variance	,196
Skewness	1,233	S E Skew	,472	Range	1,000
Minimum	2,000	Maximum	3,000	Sum	54,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 8

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	22	91,7	91,7	91,7
	2,00	2	8,3	8,3	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 24:Histogram of a

Mean	1,083	Std err	,058	Median	1,000
Mode	1,000	Std dev	,282	Variance	,080
Skewness	3,220	S E Skew	,472	Range	1,000
Minimum	1,000	Maximum	2,000	Sum	26,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 9

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	22	91,7	91,7	91,7
	2,00	2	8,3	8,3	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 25:Histogram of a

Mean	1,083	Std err	,058	Median	1,000
Mode	1,000	Std dev	,282	Variance	,080
Skewness	3,220	S E Skew	,472	Range	1,000
Minimum	1,000	Maximum	2,000	Sum	26,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 10

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	1	4,2	4,2	4,2
	2,00	3	12,5	12,5	16,7
	3,00	15	62,5	62,5	79,2
	4,00	5	20,8	20,8	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 26:Histogram of a

Mean	3,000	Std err	,147	Median	3,000
Mode	3,000	Std dev	,722	Variance	,522
Skewness	-,755	S E Skew	,472	Range	3,000
Minimum	1,000	Maximum	4,000	Sum	72,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 11

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	6	25,0	25,0	25,0
	2,00	16	66,7	66,7	91,7
	3,00	1	4,2	4,2	95,8
	4,00	1	4,2	4,2	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 27:Histogram of a

Mean	1,875	Std err	,139	Median	2,000
Mode	2,000	Std dev	,680	Variance	,462
Skewness	1,062	S E Skew	,472	Range	3,000
Minimum	1,000	Maximum	4,000	Sum	45,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 12

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	11	45,8	50,0	50,0
	2,00	11	45,8	50,0	100,0
	,00	2	8,3	Missing	
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 28:Histogram of a

Mean	1,500	Std err	,109	Median	1,500
Mode	1,000	Std dev	,512	Variance	,262
Skewness	,000	S E Skew	,491	Range	1,000
Minimum	1,000	Maximum	2,000	Sum	33,000
Valid cases	22	Missing cases	2		

*Multiple modes exist. The smallest value is shown.

Soru 13

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	1	4,2	8,3	8,3
	2,00	23	91,7	91,7	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 29:Histogram of a

Mean	1,917	Std err	,058	Median	2,000
Mode	2,000	Std dev	,282	Variance	,080
Skewness	-3,220	S E Skew	,472	Range	1,000
Minimum	1,000	Maximum	2,000	Sum	46,000

Valid cases 24 Missing cases 0

Soru 14

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	1	4,2	50,0	50,0
	2,00	1	4,2	50,0	100,0
		22	91,7	Missing	
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 30:Histogram of a

Mean	1,500	Std err	,500	Median	1,500
Mode	1,000	Std dev	,707	Variance	,500
Range	1,000	Minimum	1,000	Maximum	2,000
Sum	3,000				

Valid cases 2 Missing cases 22

*Multiple modes exist. The smallest value is shown.

Soru 15

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	14,00	1	4,2	100,0	100,0
		23	95,8	Missing	
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 31:Histogram of a

Mean	14,000	Mode	14,000	Range	,000
Minimum	14,000	Maximum	14,000	Sum	14,000
Valid cases	1	Missing cases	.23		

Soru 16

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	2,00	1	4,2	4,3	4,3
	3,00	10	41,7	43,5	47,8
	4,00	2	8,3	8,7	56,5
	5,00	10	41,7	43,5	100,0
		1	4,2	Missing	
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 32:Histogram of a

Mean	3,913	Std err	,217	Median	4,000
Mode	3,000	Std dev	1,041	Variance	1,083
Skewness	-,078	S E Skew	,481	Range	3,000
Minimum	2,000	Maximum	5,000	Sum	90,000
Valid cases	23	Missing cases	1		

*Multiple modes exist. The smallest value is shown.

Soru 17

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	24	100,0	100,0	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 33:Histogram of a

Mean	1,000	Std err	,000	Mode	1,000
Std dev	,000	Variance	,000	Range	,000
Minimum	1,000	Maximum	1,000	Sum	24,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 18

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	1	4,2	4,2	4,2
	2,00	23	95,8	95,8	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 34:Histogram of a

Mean	1,958	Std err	,042	Median	2,000
Mode	2,000	Std dev	,204	Variance	,042
Skewness	-4,899	S E Skew	,472	Range	1,000
Minimum	1,000	Maximum	2,000	Sum	47,000
Valid cases	24	Missing cases	0		

Soru 19

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1,00	1	4,2	4,2	4,2
	2,00	23	95,8	95,8	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Hi-Res Chart # 35:Histogram of a

Mean	1,958	Std err	,042	Median	2,000
Mode	2,000	Std dev	,204	Variance	,042
Skewness	-4,899	S E Skew	,472	Range	1,000
Minimum	1,000	Maximum	2,000	Sum	47,000
Valid cases	24	Missing cases	0		