

21902

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KOOPERATİFLERLE KONUT ÜRETİM MODELİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Yasemin (Tahsinoğlu) ÖZTÜRK

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20 Mayıs 1992

Tezin Savunulduğu Tarih : 26 Mayıs 1992

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Hülya YÜREKLİ

**Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Ahsen ÖZSOY
Doç. Dr. Gülen ÇAĞDAŞ**

MAYIS 1992

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

ÖNSÖZ

Bu tez konusunun seçiminden tamamlanmasına kadar büyük ilgi ve yardımlarını esirgemeyen sayın hocam Prof.Dr. Hülya Yürekli'ye ve tezin hazırlanmasından yazımına kadar olan aşamalarda katkıları olan tüm arkadaşlarıma, KONUT-BİRLİK Yöneticilerine ve görüşme yaptığım tüm kooperatif yöneticilerine sonsuz teşekkürlerimi arz ederim.

Yasemin (Tahsinoğlu) ÖZTÜRK
Mayıs 1992

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
TABLO LİSTESİ.....	vii
ÖZET.....	ix
SUMMARY.....	x
BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 2. ÜLKEMİZDE KONUT SORUNUNUN GENEL BOYUT- LARI ve KONUT SORUNUNU DOĞURAN NEDENLER....	2
2.1. Ülkemizde Kentleşmenin Tarihsel Geli- şimi ve Konut Sorunu.....	5
2.1.1. 1923-1950 Döneminde Uygulanan Konut Politikaları.....	5
2.1.2. 1950-1982 Döneminde Uygulanan Konut Politikaları.....	6
2.1.3. 1983 Sonrası Uygulanan Konut Poli- tikaları.....	8
2.2. Ülkemizde İlk Toplu Konut Kanunu'nun Çıkış Nedenleri.....	9
2.3. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Değerlendirilmesi.....	10
2.3.1. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin Kredilerle İlgili Genel Hükümleri.....	11
BÖLÜM 3. TÜRKİYE'DE KONUT KESİMİNDE ORTAYA ÇIKMIŞ OLAN KONUT ÜRETİM MODELLERİ.....	15
3.1. Bireysel Konut Üretim Modeli.....	18
3.2. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretim Modeli.....	21
3.3. Yap-satçı Üretim Modeli.....	24
3.4. Toplu Konut Şirketlerinin Konut Üretim Modeli.....	28

	Sayfa
3.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri-Yerel Yö- netim Aracılığıyla Konut Üretim Modeli....	32
3.6. Kamu Kuruluşlarının Konut Üretim Modeli...	34
3.7. Bireysel Gecekondu Üretim Modeli.....	35
3.8. Yarı Örgütlenmiş Gecekondu Üretim Modeli.....	39
BÖLÜM 4. KOOPERATİFLERLE KONUT ÜRETİM MODELİ.....	42
4.1. Kooperatiflerin Tarihsel Gelisim Süreci...	42
4.2. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Kooperatifler Açısından Değerlendi- rilmesi.....	44
4.3. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Konut Üretiminin Finansman Açısından İncelenmesi.....	50
4.4. Konut Kooperatiflerinin Çeşitli Özel- likler Açısından İncelenmesi.....	55
4.4.1. Konut Kooperatiflerinin Örgütsel Yapı Özellikleri.....	55
4.4.2. Konut Kooperatiflerinin Yapım Türü Özellikleri.....	59
BÖLÜM 5. ÇEŞİTLİ AVRUPA ÜLKELERİNDEKİ KONUT SORUNU ve KOOPERATİFLERLE KONUT ÜRETİM MODELLERİ...	62
5.1. İSVEÇ Modeli.....	62
5.2. ALMANYA Modeli.....	63
5.3. İNGİLTERE Modeli.....	64
BÖLÜM 6. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU SONRASI KONUT FONU İLE İSTANBUL'DA TOPLU KONUT ÜRETİMİ ve İSTANBUL'DA BAZI KONUT KOO- PERATİFLERİ İLE YAPILAN SÖZLÜ GÖRÜŞMELER ve DEĞERLENDİRİLMESİ.....	66
6.1. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Sonrası Konut Fonu ile İstanbul'da Toplu Konut Üretimi.....	66
6.2. İstanbul'da Bazı Kooperatif Yöneticileri ile Yapılan Sözlü Görüşmeler ve Değerlendirilmesi.....	69
6.2.1. Örgütlenme Modelleri ve Yönetim.....	70
6.2.2. Arsa ve Alt Yapının İrdelenmesi.....	72
6.2.3. Yerleşmelerin Yapım, Bakım ve İşletme ile ilgili konularda İrdelenmesi.....	73
6.2.4. Yerleşmelerin Mimari Acıdan İrdelenmesi.....	74
6.2.5. Kooperatif Yöneticileri ile Yapılan Görüşme Sonuçları.....	75

	Sayfa
SONUÇLAR ve ÖNERİLER.....	77
KAYNAKLAR.....	82
EKLER.....	85
ÖZGEÇMİŞ.....	94



ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3.1. Bireysel Konut Üretim Modeli ve İşleyisi.....	19
Şekil 3.2. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretim Modeli ve İşleyisi.....	22
Şekil 3.3. Yap-satıcı Üretim Modeli ve İşleyişi.....	26
Şekil 3.4. Toplu Konut Şirketlerinin Konut Üretim Modeli ve İşleyişi.....	29
Şekil 3.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri-Yerel Yönetim Aracılığıyla Toplu Konut Üretim Modeli ve İşleyişi.....	33
Şekil 3.6. Bireysel Gecekondu Üretim Modeli ve İşleyisi.....	36
Şekil 3.7. Yarı Örgütlenmiş Gecekondu Üretim Modeli ve İşleyisi.....	40
Şekil 4.1. İstanbul ve Kocaeli SSK Konut Kooperatiflerinde Kooperatif Sayısı Açısından Örgütlenme Modelleri.....	57
Şekil 4.2. İstanbul ve Kocaeli SSK Konut Kooperatiflerinde Ortak Sayısı Açısından Örgütlenme Modelleri. (1962-1985).....	58

TABLO LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 2.1. (1927-2000) Yılları Arası Türkiye Nüfus Artış Oranları.....	2
Tablo 2.2. Planlı Kalkınma Dönemlerinde Türkiye'deki Konut Açığı.....	6
Tablo 2.3. Alıcı Payı Hesabına Yatırılacak Miktarlar ve Kredilerin Ödenmeye Başlayacağı İnşaat Seviyeleri.....	11
Tablo 3.1. İstanbul'da Üretilen Toplu Konut Adetleri.....	21
Tablo 3.2. İstanbul'da Üretilecek Toplu Konut m. ² Büyüklükleri ve Toplam İçindeki Oranları.....	23
Tablo 3.3. Toplu Konut İdaresi'nin Finanse Ettiği Projeler ve Üretilen Konut Sayıları.....	30
Tablo 3.4. İnşaat Şirketlerinin Büyüklükleri ve Ürettikleri Konut Sayıları.....	32
Tablo 4.1. Konut Üretiminde Kamu, Özel ve Kooperatif Kesimlerinin Payları (Yapı İzinlerine Göre).....	45
Tablo 4.2. Konut Üretiminde Kamu, Özel ve Kooperatif Kesimlerinin Payları (Oturma İzinlerine Göre).....	45
Tablo 4.3. Yıllara Göre 100 m. ² Sosyal Konutta Toplu Konut Kredi Desteği.....	47
Tablo 4.4. Toplu Konut Fonu Gelir Durumu (1988).....	51
Tablo 4.5. Toplu Konut Fonu Gider Durumu (1988).....	51
Tablo 4.6. Toplu Konut Fonu'ndan Finanse Edilen ve Tamamlanan Konutların Yıllara Göre Dağılımı.....	52
Tablo 6.1. İstanbul'da Toplu Konut Üreticilerine Ödenecek Kredi Miktarları.....	67

	Sayfa
Tablo 6.2. 89/1 Sayılı Tebliğden Önce Uygunluk Belgesi Almış Kooperatiflerin Konut Üretimi.....	67
Tablo 6.3. 89/1 Sayılı Tebliğe Göre Kredilendirilmiş Kooperatiflerin Konut Üretimi.....	67
Tablo 6.4. 89/1 Sayılı Tebliğden Önce Uygunluk Belgesi Almış Kooperatif İnşaatlarının Seviye Yüzdeleri.....	68
Tablo 6.5. 89/1 Sayılı Tebliğe Göre Kredilendirilmiş Kooperatiflerin Konut Üretimi.....	68
Tablo 6.6. İstanbul'da Toplu Konut Fonu'ndan Kredi Alan Kooperatif Konutlarının m. ² Büyüklükleri.....	69
Tablo 6.7. Araştırma Yapılan Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecindeki Aşamaların Yüklenicileri.....	71
Tablo 6.8. Arsa Büyüklükleri (m. ²).....	72
Tablo 6.9. Yapım Yöntemleri.....	73
Tablo 6.10. İncelenen Kooperatiflerden Bazı Ortalama Sonuçları.....	74

ÖZET

Ülkemizde nüfus artışı ve kentleşme, konut sorununun giderek büyümesine yol açmış ve bu doğrultuda konut sorununun çözümüne yönelik yeni çözüm arayışlarına gidilmiştir. Bunlardan bazıları başarılı olmuş, bazıları da "Konut Edindirme Yardımı" adı altında sunulan model gibi başarılı olamamıştır.

Bu tezde: sorunları ve eksik yönleri olsa da, başarılı sayılabilecek çözüm arayışları arasında kabul edilebilecek olan "Kooperatiflerle Konut Üretim Modeli" incelenmiş ve bu konuda Toplu Konut Fonu'ndan kredi alan bazı kooperatif yöneticileriyle görüşmeler yapılmış ve oranlamalarla kooperatif büyüklükleri, yerleşim alanlarının büyüklüğü, üretilen konut büyüklükleri, inşaat süreleri gibi konular değerlendirilmiştir.

Tez başlıca altı bölümden oluşmaktadır.

Giriş bölümünde, konunun seçiliş amacı ve kapsamı belirtilmiştir.

İkinci bölümde, ülkemizde konut sorunun genel boyutları ve konut sorununu doğuran nedenler incelenmiş, konut sorunun ve kentleşmenin tarihsel gelişimi üç bölüme ayrılarak özetlenmiştir. Ayrıca 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun içeriği ve değerlendirmesi yapılmıştır.

Üçüncü bölümde, ülkemize konut sunan konut üretim modelleri incelenmiştir.

Dördüncü bölümde, kooperatiflerle konut üretim modeli incelenmiş ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun kooperatifler açısından değerlendirilmesi yapılmıştır.

Beşinci bölümde, çeşitli Avrupa ülkelerinde var olan konut kooperatifleri modelleri tanıtılmıştır.

Altıncı bölümde, İstanbul'da bulunan ve Toplu Konut Fonu'ndan yararlanan bazı kooperatif yöneticileri ile yapılan sözlü görüşmeler ve sonuçları yer almıştır.

Sonuçlar ve öneriler bölümünde ise, yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucunda elde edilen veriler ve çözümü için alınabilecek önlemler özetlenmiştir.

SUMMARY

THE MODEL OF THE HOUSING PRODUCTION BY THE COOPERATIVES

In similar to all developing countries, a high urbanization is realizing in our country also which are caused by the migration from the rural areas to the industrial city centers because of the reasons of increasing population rate and improving the economical states.

According to the results of 1990's population census results, the 55 percent of the total population of Türkiye live in the cities. This situation is considered one of the main reasons causing to born the housing problem.

The aim of this thesis, is to explain the increments of " The Mass Housing Law " which numbered as 2985, to the housing problem and give information about the housing production models. At that time, especially, the housing production by the way of cooperatives has also an impotence.

The thesis consists of 7(seven) chapters. In the first chapter, the aim of the study was explained.

In the second chapter, the historical development of the urbanization and housing problems in our country were handled. Especially, the economical and political reasons of the big migration which was realized in the 1980's were researched.

The second chapter was classified as the historical developments of the urbanization. The main historical phases have been collected under the following three groups:

Table 1. shows that there is a total shortage as 1960873 houses. If it is considered that a family has four members, it can be calculated that 7843492 people live in informal houses.

During the 1983 year, and later period , in the area of Mass Housing Production and finance of it, the different solutions were developed. The Administration of Mass Housing and Public Organization was installed at the date of 17th of March 1984 and at that time the Mass Housing Fund was realized.

By the aid of this fund, from the 1984 year up to today, 5.8 trillion Turkish Liras has given to the members of the housing cooperatives as credit. The investments like .that made the number of 836993 easy to start the installing.

In the third chapter, the housing production models which has developed up to now was introduced. These models can be divided to 8(eight) groups as hereunder:

- 1- The individual housing production model.
- 2- The housing production model of the construction cooperatives.
- 3- The construct-sell housing production model.
- 4- The housing production model of the building firms.
- 5- The housing production model by the assistance of the associations of the construction cooperatives (domestic administratives) .
- 6- The housing production model of the public installations.
- 7- The individual squatter production model.
- 8- The semiorganized production model.

In the fourth chapter, the relationship between the cooperatives and the housing production methods was considered in different ways. In this chapter, also, The Mass Housing Law numbered 2985, was examined in details.

After the credit applyings of the Mass Housing Fund, the importance of the cooperatives in the area of the

- 1- The period of 1923-1950,
- 2- The period of 1950-1982,
- 3-The period 1983's and The Mass Housing Law.

In the first period, the housing need was accomplished by the individual facilities. The state was realized the special houses only for the its burochrat staff.

In the second period, urbanization was started to be realized fast. In 1957's, The Housing Law was started the applying and the rules of the housing production were determined more clearly.

The planned period started at the end of the 1952's and when the first five year development plan was prepared, there were 240000 squaters in Türkiye. At that period, the ratio of the housing investments calculated as 20 percent of them.

Along to the time, which were passed the fourth five year development plan any satisfactory result could not be obtained.

During the period of the fourth five year, at the 1981 year, first the Mass Housing Law was prepared and the 5 percent of the incoming of the state was deposited in a found which was installed with the aim of the obtaining the income. But, the fund could not had an influence about this subject.

Table 1 as hereunder shows the housing need and shortage in the planned development periods.

Table 1 Housing Shortage in Planned Development Periods in Türkiye

<u>Planned Period</u>	<u>Housing Need</u>	<u>Housing Production</u>	<u>Housing Shortage</u>
1.st plan	418793	348420	70373
2.nd plan	900000	713720	186280
3.rd plan	1220000	976361	241639
4.th plan	1705206	940225	764981
5.th plan	1491000	1161000	330000
6.th plan	1838000	1470400	367600
TOTAL	7572000	5612126	1960873

housing production has increased up to now and they have occupied an importance at the ratio of 40 percent for today.

The practical formulae of the having a housing for people can be summarized like that; If we considered the obtaining the main resource and the necessary credits together, it will be easy to calculate the economical values of the having a house. For this formulae, the quantity of the credit should never be fallen to the quantity of the mainresource.

In the houses which are installed by the cooperatives which have not the aim of the more incoming, the ratio of the credits should be almost 70-80 percents of the total housing investments.

The points which are important for the cooperatives associations can be summarized like that:

- the suitability of the model to the cooperative associations,
- the evaluation of the model according to the improving the state of the untidy incoming distribution for the determining the importance of the cooperatives in the bazaar,
- the finding the necessary construction area to the cooperatives,
- the realizing the credit packet tidly which are submitted to the peoples,
- the monitoring of the credit amounts according to the reel costs.

In this chapter, the administrative prooporties of the construction kind were also examined.

In the fifth chapter, the structural and applying mechanism of the housing cooperatives in the different European countries were examined in details.

In the 6.(sixth) chapter, according to the results which were obtained by the interviews with the cooperative authorities, the dimensions of the housings which were installed by them, the type of the plans, the dimensions of the inhabitant mareas etc. were explained

in details and a raton was made at the area of the sampling.

The results of the thesis and proposal are given below:

-Türkiye as a whole shows high rates of population growth and housing demand is high.

-The Mass Housing Law has been introduced as an efficient solution to the housing shortage.

-The development of the big cities has not been planned and necessary infrastructure for new housing areas does not exist.

-The mass housing event has provided a new development in the big cities compared to previous situation.



BÖLÜM 1. GİRİŞ

Türkiye'de günümüz kentlerindeki konut sorunu, devletin de desteğiyle konut yapımının örgütlenmesine neden olmuştur. Orta ve düşük gelirli gruplar, bu konuda kar amacı gütmeyen kuruluşlar olarak konut yapı kooperatiflerine üye olmuşlar ve barınma ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmışlardır. Bu durum özellikle 1980'li yıllarda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle had safhaya ulaşmıştır.

Tezin amacı, ülkemizdeki konut sorunun kısa bir tarihçesini anlatarak, bu sorunun 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle kurulan Toplu Konut Fonu'ndan yararlanan konut yapı kooperatiflerinin, konut üretimini ne ölçüde yönlendirdiğini araştırmaktır. Tezin varsayımı: Toplu Konut Kanunu'nun kentlerimizdeki konut üretimini etkileyecek kapsamda olduğudur. Bu varsayımı değerlendirirken: Özellikle son yıllardaki konut açığının ne kadar olduğu ve ne kadarına kooperatifler yoluyla çözüm getirildiği, Toplu Konut Fonu'nun amacına uygun şekilde kullanılıp kullanılmadığı, ödenen kredilerin yeterlilik durumları, konut kooperatiflerinin örgütsel yapı özellikleri ve yapım türlerinin ne olduğu ve çeşitli Avrupa ülkelerinin konut sorununa bakışı ele alınmış, sonuç olarak: konut üretiminin etkilenimi incelenmiştir.

BÖLÜM 2. ÜLKEMİZDE KONUT SORUNUNUN GENEL BOYUTLARI VE KONUT SORUNUNU DOĞURAN NEDENLER

Tüm gelişmekte olan ÷lkelerde olduğu gibi, ÷lkemizde de ekonomilerin iyileştirilmesi ve hızlı nüfus artışıının sonucu olarak kırsal alanlardan, endüstrileşmiş şehir merkezlerine olan göçün büyük bir ivme kazanmasıyla, özellikle son 30 yıl içinde yoğun bir kentleşme yaşanmaktadır. 1990 nüfus sayımı sonuçlarına göre, Türkiye toplam nüfusunun %55'i kentlerde yaşamaktadır [1].

Aşağıdaki tabloda bu gelişmeye ilişkin sayısal veriler gösterilmiştir.

Tablo 2.1 (1927-2000) yılları arası Türkiye nüfus artış oranları [1].

Yıl	Toplam Nüfus (Milyon)	Büyüme Hızı (%)	Kent Nüfusu (Milyon)	Büyüme Hızı (%)	Kentleşme Oranı (%)
1927	13.6		3.3		24,2
1945	18.8	1,80	4.7	1,94	24,9
1970	35.7	2,55	13.7	4,29	38,5
1985	50.7	2,34	26.9	4,49	53,0
1990	56.5	2,25	31.5	4,59	56,0
*2000	70	3,44	45.4	5,10	63,9

* (Tahmin edilen sonuçlar)

İkinci Dünya Savaşı'ndan planlı döneme kadar geçen sürede belli bir yerleşme, şehirleşme, konut ve arazi politikasının izlenmeyişi, ayrıca konut arzının dar gelirli gruba yöneltilmemesi şehir çevrelerinin yetersiz kalmasına yol açmıştır. Planlı dönemde ise, konut yatırımlarının genel yatırımlar içindeki oranı belirlenerek, bu kaynakla en fazla sayıda konut üretilmesi öngörülmüş ve lüks konut yapımının sınırlandırılarak belli standartlara sahip sosyal konut yapılması öngörülmüştür [2].

Bu devlet politikalarını yönlendiren en önemli etken, "kentleşme hızı"dır [3]. Türkiye'nin kentlerinde yaşayan insanların toplam nüfusa oranı 1980 yılında %43 iken, 1985 yılında bu oran %53'e yükseldi. 1980'e kadar 10'ar yıllık dilimlerde en fazla 7 puanlık artış görülmürken, bu artış oranı 1980-85 yılları arasında 5 yıllık zaman diliminde 10 puanlık bir yükselme gösterdi. 1990 yılında da kentleşme oranı %55 dolaylarında olmuştur.

1980'li yıllarda ülkemiz insanların geçmiş yıllara göre daha büyük oranlarda göç etmesinin nedeni, Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'ndeki iktisadi ve siyasi anlamda ortaya çıkan değişikliklerin kentleşme hızında oynadığı roldür.

Gelecek 10 yıl içerisinde, 2000'li yıllara doğru ülkemiz konut, kentleşme ve kent kooperatifçiliği açısından üç önemli değişkenle karşı karşıya kalacaktır [3]. Birincisi, kentlerdeki nüfus yığılmalardır. Bu sürede yıllık konut ihtiyacı 300.000'den 500.000'e yükselecektir. Tabii ki bu artış sonucunda hem konut, hem de konut dışı gereksinmelere cevap verebilmek için yeni kentsel topraklar yaratılmalıdır. Gelecek 10 yılda Türkiye'nin kentsel toprak gereksinmesinin 2,5 milyar metrekare dolayında olacağı tahmin edilmektedir.

Diğer değişken: gelir düzeyi, gelir dağılımı ve onunla ilişkili olarak izlenen ve izlenmekte olan kredi politikasıdır. O ülkede izlenmekte olan siyasal politikalar, örgütlenmeye yönelik politikalar, o ülkedeki idari bölünüş ve o ülkedeki görev ve yetkilerin dağılışı da, kentve konut kooperatifçiliği açısından, önem taşıyan bir başka değişkendir. Tüm bunların dışında diğer önemli bir etken, deneyim birikimidir.

Sonuç olarak, Türkiye 21.yüzyıla uygar bir ülke olarak girecekse, gelişimi de kentsel sektörlerde olacaktır.

Konut sorununu doğuran nedenler ele alındığında ise ortaya çıkan durum şudur[4].

1-Demografik değişimlerden doğan konut ihtiyacı

a.)Nüfus artışı

b.)Göçler

c.)Aile yapısındaki değişimler

2-Yenilemeden doğan ihtiyaç

a.)Kent merkezlerinin büyümesi ve imar planlarındaki değişimler yüzünden yıkılacak konutlardan doğan ihtiyaç

3-Sıkışıklığın giderilmesinden doğan ihtiyaç

4-Afetler ve kamulaştırmadan doğan ihtiyaç

5-Gecekonduların tasfiyesi ve yıkımından doğan ihtiyaç

Bu saydığımız konut sorununu oluşturan nedenlerin sonucunda yerleşim eğilimlerini irdelersek, yaşama eğilimlerinin düne kadar merkez kentin sınırları içinde kaldığını görebiliriz. Örneğin: İstanbul'da yapım faaliyetleri buna somut bir örnek teşkil eder. İstanbul nüfusunun %69'u Rumeli yakasında, %31'i ise Anadolu yakasında yaşamaktadır. Günümüzde gelişmiş ülke kentlerinin merkezi kesimlerinde süregelen nüfus kaybı ülkemiz kentlerinde, özellikle İstanbul'da yeni yeni hissedilmeye

başlamıştır. Bunun en büyük nedeni, 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile toplu konut üretiminin işlerlik kazanmasıdır. Toplu konut üretiminde büyük arsalara ihtiyaç duyulduğundan üretim genellikle merkez şehrin dışında gelişmektedir. Bunun sonucunda merkez kentlerdeki üretim hızla konut yapıları yerine çok katlı hizmet binalarını kapsamaktadır [2].

2.1. Ülkemizde Kentleşmenin Tarihsel Gelişimi Ve Konut Sorunu

Cumhuriyet'in ilanından bu yana uygulanan konut politikalarını üç ayrı başlık altında inceleyebiliriz. İlk dönem Cumhuriyet'in ilanından 1950'ye kadar olan dönemdir. Daha sonra sırasıyla 1950-1982 dönemi ve 1983 sonrası 2985 sayılı Toplu Konut Yasası dönemidir. Bu dönemler, ülke tarihimizi ve konut politikalarımızı belirleyen dönüm noktalarıdır.

Bugün hala önemli ana kentlerimizin planlanamamış olması ya da varolan planların uygulanamaması nedeniyle arsa üretimi zorlaşmakta ve dolayısıyla konut üretimi ihtiyacın çok gerisinde kalmaktadır.

2.1.1. 1923-1950 Döneminde Uygulanan Konut Politikaları

1923-1950 arası olarak sınıflandıracağımız birinci dönemde kentleşme hızı oldukça yavaştır. Bu dönemdeki arsa değer artışları ekonomiyi etkileyecek boyutlarda değildir [5]. Kimi büyük kentlerin planlaması dışında önemli bir konut politikası uygulaması da yoktur. Devlet sadece, sınırlı da olsa, kendi üst düzey bürokratlarının oturabileceği lojman tipinde konutlar üretmiştir. Mülkiyeti devlete ilişkin olan bu konutlarda, sembolik bir ücretle kiracı kullanma

hakkını değerlendirmiştir. Kırdaki, kasabada kentlerdeki konut gereksinmesi ise, geleneksel yapımların teknikleri ile daha çok bireysel girişimlerle karşılanmıştır [6].

2.1.2. 1950-1982 Döneminde Uygulanan Konut Politikaları

Bu dönemde kentleşme olgusu bütün boyutlarıyla yaşanmaya başlamıştır. Bugüne taşınan kentlerdeki tüm sorunlar bu dönemde olgunlaşmıştır. 1957 yılında "İmar Kanunu"nın uygulanmaya başlaması, buna dayalı çeşitli yönetmelik, kararname ve genelgelerin yayınlanmasıyla, konut üretimi: planlara ve ruhsat bazında kurallara bağlanmaya çalışılmıştır [1]. Tüm bu çabalara rağmen gecekondulaşma olgusu bu dönemde gelişmiştir.

1960'ların sonuna kadar yaşanan gecekondulaşma olgusu, temel olarak insanların barınma gereksinmesini amaçlıyordu ve kentsel dokuyu fazla bozmuyordu.

Özellikle 1970'ten sonra, gecekondulaşma barınma gereksinmesinin sınırlarını aşarak bir yatırım ve kazanç durumuna getirildi [5].

Planlı Kalkınma Dönemleri'ne geçmeden önce bu dönemlerdeki konut üretimlerine konut açıklarına bakalım.

Tablo2.2. Planlı Kalkınma Dönemleri'nde Türkiye'deki Konut Açığı [7]

Plan Dönemi	Konut İhtiyacı	Konut Üretimi	Konut Açığı
1. Plan	418.793	348.420	70.373
2. Plan	900.000	713.720	186.280
3. Plan	1.220.000	976.361	241.639
4. Plan	1.705.206	940.225	764.981
5. Plan	1.491.000	1.161.000	330.000
6. Plan	1.838.000	1.470.400	367.600
TOPLAM	7.572.999	5.612.126	1.960.873

Tabloda görüldüğü gibi toplam konut açığı 1.960.873'tür. Bir ailenin 4 kişiden oluştuğu düşünülürse, 7.843.492 kişi ruhsatsız yapılarda, diğer bir deyişle gecekondualarda yaşamaktadır. Buda konunun önemini vurgulamaktadır [8].

1.Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1963-68) konuta gerekli ağırlık verilmemiştir. Konut yatırımlarının genel yatırımlar içindeki payı, %20 olarak hesaplanmıştır [9]. Özel sektör, konut alanında yatırım yapmaya özendirilmiş ve sosyal konut üretmesi durumunda vergi indirimi gibi kolaylıklar sağlanmıştır [5].

2.Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1968-1973), konut sektörüne yapılacak yatırımlar daha aşağılara çekilerek %17.9 olarak belirlenmiş, öncelik imalat sanayine tanınmıştır [9]. Bu dönemde toplu konut yapımı için arsa sağlanmak üzere "Arsa Ofisi" kurulmuş ama bu kuruma yeterli kaynak sağlanmamıştır [5].

3.Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1973-1978) konut kesimini denetim altında tutmak eğilimleri sürmüş, orta ve alt gelir diliminden yurttaşların konut gereksinmelerine ağırlık verilmesi düşünülmüşse de somut çözümler getirilememiştir. Bu planının en önemli yanı kamu kesimi ile özel kesimin konut alanında sorumluluğu paylaşmasına değinmiş olmasıdır. Ayrıca gecekondu olgusunda gündeme alınmıştır [5].

4.Beş Yıllık Kalkınma döneminde(1978-1983) siyasal istikrarsızlıkların yaşanması sonucunda, en az uygulanan plan olmuştur. Bu plan, büyük kentlerde arsa spekülasyonunu ve büyük toprak rantlarını önleyici uygulamalar içermesi açısından ilginçtir. Kamunun elinde bulunan arsaların toplu konut üretmek amacıyla,

yerel yönetim kuruluşlarına verilmesi ve büyük kentlerde arsaların bu amaçlarla satın alınması diğer önlemler arasındadır [9]. 1981'de ilk Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, Devlet gelirlerinin %5'nin bu amaçla kurulan bir fonda toplanması öngörülmüşse de, fon işlerlik kazanamamıştır.

2.1.3. 1983 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları

1983-1990 dönemini kapsayan 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Milli Güvenlik Konseyi'nce hazırlanmış, fakat zamanın hükümeti tarafından değişikliklere uğramıştır. Plan toplu konut üretimi ve finansmanı alanında farklı çözümler getirmiştir. 17.Mart.1984 tarih ve 2985 sayılı kanun ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve buna bağlı olarak Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Kurulan bu fon aracılığıyla 1984'ten beri 5.8 trilyon Türk Lirası (1,4 milyar ABD doları) konut kooperatifi üyelerine kredi olarak verilmiştir. Bu yatırım 836993 konut biriminin inşaatını başlatmıştır. Bunların yaklaşık 600000 birimi tamamlanmış ve iskana açılmıştır [10].

Bu dönemde kurulan Toplu Konut İdare'si üç ulusal fonun yönetim sorumluluğunu üstlenmiştir [10].

1. Toplu Konut Fonu: 1992 ödenekleri, 6772 trilyon Tl. (1,46 milyar ABD doları)

2. Gelişme ve Destekleme Fonu: 1992 ödenekleri, 3498 trilyon Tl. (572 milyon Abd doları)

3. Konut Edindirme Fonu: 1992 ödenekleri, 4566 trilyon Tl. (1 milyar ABD doları)'dır.

5. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1990-1994), kentleşme hızının biraz yavaşlayacağı, plan dönemi içinde ortalama %4,6 lık bir hızla seyredeceği tahmin edilmiştir [11]. Kentlerde kaliteli ve sağlıklı bir yaşam sağlamak amaç olarak belirlenmiştir. 5. Planda olduğu gibi

burada da, hedef, orta büyüklükteki kentlerin desteklenmesidir. Bir önceki plan kestirimlerinin uygulamada doğrulanmadığı, sayım sonuçları ile kanıtlanmıştır. Çünkü, kentleşmeyi plan değil, piyasa güçleri yönlendirmiştir. 6.Plan hedeflerinin uygulanması da, siyasal iktidar tercihlerine bağlıdır.

2.2. Ülkemizde ilk Toplu Konut Kanunu'nun Çıkış Nedenleri

Ülkemizde ilk toplu konut yapı kooperatifi İstanbul'da İngiliz kökenliler arasında kurulmuştur. Daha sonra Cumhuriyet döneminde 1935 yılında kurulan ilk konut yapı kooperatifi bugünkü kooperatif uygulamalarının çekirdeğini oluşturmuştur [5].

Kooperatifçiliğimizin gelişmemesinde yasal düzenlemelerin yetersizliği hep olumsuz roller oynamıştır. Konut Yapı Kooperatifleri'ni de içine alan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu 1969 yılında çıkartılmıştır [5]. Ne ki, bu yasa da konut kooperatiflerinin önünü açacak gerekli ve yeterli düzenlemeleri getirememiştir.

Ancak bu yasanın çıkarılmasında da geç kalınmış ve yasa ilk yapı kooperatifinin kurulmasından tam 34 yıl sonra çıkmıştır.

Bu geçen süre içinde kooperatifler 1950 yılına değin sadece Emlak Kredi Bankası'dan kredi yoluyla desteklenmiştir. 1950 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu kendi işçilerine kredi vermeye başlamıştır.

1954 yılına değin Emlak Kredi Bankası bütün kooperatiflerin kredi istemlerini karşılayabilmişse de bu tarihten sonra aksamalar başlamış ve kooperatiflerin istemleri giderek karşılanamaz olmuştur.

Önce bitmeye yakın ve inşaatına başlanmış

kooperatiflere kredi verilmiş, giderek te kredi uygulamaları tümüyle durdurulmuştur.

O yıllarda devreye giren Sosyal Sigortalar Kurumu da 1970'li yılların sonuna gelene dek işçi kooperatiflerine kredi vermiş, 70'li yılların sonuna gelindiğinde, önce faizler bir ölçüde artırılmış, sonra da aynen Emlak Kredi Bankası'nda olduğu gibi, kredi başvuruları sıraya konmuş ve SSK'da artık kredi istemlerini karşılayamaz olmuştur.

Bunun üzerine 8.7.1981 tarih ve 2487 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ile ilk kez Devlet konut yapımını teşvik edici ve yönlendirici bir rol oynayarak toplu konut ihtiyacını yasallaştırmıştır. Fakat bu kanun kaynaklılık ve çeşitli engellemeler yüzünden başarıya ulaşamamıştır.

1982 anayasası ile konut ihtiyacı daha da genelleştirilmiş ve toplu konut sorunu Devlet politikası içine alınmıştır.

Bu gelişmeler doğrultusunda 17.Mart.1984 yılında 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" yürürlüğe girmiştir [12].

2.3. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Değerlendirilmesi

17.Mart.1984 yılında 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Toplu Konut Fonu" kurulmuş ve konut yapımcılarının kredilendirilmesi sağlanmış, uygun arsa temini için bazı hükümler getirilmiştir. Konut açığının kapatılması ve her yıl katlanarak artmaması için, Devlet desteğinde planlı bir konut politikası ile toplu konut organizasyonu ve üretimin teşvik edilmesi de şart olmuştur. İşte Toplu Konut Kanunu ile; Türkiye'de eski bir geleneği olmayan toplu konut olayının canlandırılmasına çalışılmıştır[13].

Aslında toplu konut olayını daha iyi anlamak için değerlendirilecek belge 2.Mart.1984 kabul tarihli ve 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" değildir. Yasa daha çok yetki yasası niteliğindedir. Yeni toplu konut modeli 23.6.1984, 28.4.1985, 12.2.1985, ve 30.5.1989 tarihli resmi gazetelerde yayınlanan yönetmeliklerle getirilmiştir.

Bu yönetmelikle ilgili genel hükümleri incelersek modelin işleyiş mekanizması açıklık kazanır.

2.3.1. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin Kredilerle İlgili Genel Hükümleri

Krediler ve alıcı payı hesabına yatırılacak miktarlar Toplu Konut Fonu'ndan kredi talep etmek amacıyla, alıcı payı hesaplarına yatırılacak miktarlar ve buna karşılık açılacak kredilerin miktarı ile kredilerin ödenmeye başlayacağı inşaat seviyeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir [14].

Tablo 2.3. Alıcı Payı Hesabına Yatırılacak Miktarlar, Kredi Miktarı ve Kredilerin Ödenmeye Başlayacağı İnşaat Seviyeleri

Konut Büyüklüğü (Brüt m ²)	Açılacak kredi miktarı (TL)	Alıcı Payı Hesabına Yatırılacak Miktarın Açılacak Krediye Oranı	Fon'dan Açılan Kredinin Ödenmeye Başlayacağı Asgari İnşaat Seviyesi
40 m ² 'den küçük (40 m ² dahil)	12.000.000	% 15	% 10
41-60 m ² 'ye kadar (60 m ² dahil)	15.000.000	% 20	% 20
61-80 m ² 'ye kadar (80 m ² dahil)	15.000.000	% 40	% 30
81-100 m ² 'ye kadar (100 m ² dahil)	15.000.000	% 60	% 40

Zamanla bu kredi miktarları artan inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılar sonucunda son derece yetersiz kalmıştır. Bunun üzerine 20.Eylül. 1981 tarih ve 20997 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yeni yönetmelikle, daha önce kredi açılmış, fakat henüz inşaatı tamamlanmamış konutlara 10.000.000 Tl'ya kadar ek bitirme kredisi verilmesi yasallaştırılmıştır [15].

Alicı Hesabı ile İlgili Hüküm:

Yapımcılar, belediyeler, kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları, ön izin alındıktan sonra yapacakları konut büyüklüğü sayısına uygun olarak ilgili bankadan alıcı payı hesabı açtırlar.

Kredilerin açılması ve kullandırılmasına ilişkin genel hüküm:

Konut kredileri, karı koca ve velayeti altındaki çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kullanılır.

Kredi kullanarak edinilecek konutun bulunduğu yerleşme yerinde kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait başka bir konutu olanlara, Fon'dan kredi açılmaz. Başka bir yerleşme yerinde en fazla bir konutu olanlara, bu şart uygulanmaz. Ancak, herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlara kredilendirmede öncelik tanınır.

Böyle bir yönetmelik hükmü olmasına karşın, günümüzde kooperatifler kanalıyla ikinci ve üçüncü konuta kredi sağlanılmasına sıkça rastlanılmaktadır. Sıkı bir denetim mekanizmasıyla kesinlikle bunun önüne geçilmelidir.

Diğer önemli bir husus: herhangi bir boşanma durumunda özellikle kadının mağdur olmaması için, kredinin aileye değil kişiye açılması durumudur. Bu konuda gerekli araştırmalar yapılarak, çözüm

getirilmelidir.

Kredi verilecek öncelikli projelerle ilgili hüküm:

-Toplu konut alanlarında konut, alt yapı ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak gerçekleştirilecek yeni yerleşim niteliği taşıyan projeler ile bu tür projeler içinde yer alan birlik halinde örgütlenmiş kooperatiflere,

-Herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlar ile bu nitelikteki kişiler üretilecek konut projelerine,

-İmar planı yapılmış ve toplu konut alanı olarak ilan edilmiş, gecekondular beldelerindeki konutlara,

-Proje bütününde yapılacak konutlardan, küçük konut sayısı daha fazla olanlara,

-Mevcut konut ihtiyacının büyük olduğu, idare tarafından belirlenen yere ait projelere,

-Büyük yatırımlar sebebiyle konut ihtiyacı ortaya çıkacak yörelerdeki projelere,

-Konutu olmayan dar ve sabit gelirli Belediyelerin öncülük ettiği brüt inşaat alanı 80 m². ve daha küçük konut projelerine,

İdarenin onayıyla öncelikle kredi açılır ve kullanılır.

Kredilerin geri ödenmesi ile ilgili hüküm:

Konut, altyapı ve sosyal tesis kredileri toplamının geri ödenmesinde taksit miktarları, konut büyüklüklerine bağlı olarak belirli meslek gruplarının belirli derece ve kademeleri arasındaki maaş ortalamaları hesaplanarak belirlenir.

Ana hatlarıyla açıklanmaya çalışılan bu yönetmeliğin, konut üretimine özellikle de kooperatifler kanalıyla konut üretimine katkıları mutlaka olmuştur. Yalnız

dikkat edilecek hususlar vardır.

En önemli konu, açılacak kredi miktarları ile ilgilidir. Ülkemiz gibi enflasyonun daima yüksek olduğu bir ortamda kredi miktarları, özkaynak miktarının gerisinde kalmamalıdır. Yaratılacak bir modelle artan inşaat maliyetleri baz alınarak, otomatik olarak artmalıdır. Bahsettiğimiz bu yönetmelikte olduğu gibi 2-3 yıl gibi uzun sürelerle sabit bırakılmamalıdır. Aksi takdirde özellikle kooperatifler kanalıyla konut yapımının durgunluk safhasına girmesi kaçınılmazdır.

Bölüm 4.2'de bu modelin kooperatifler açısından çok daha ayrıntılı bir değerlendirilmesi yapılacaktır.



BÖLÜM 3. TÜRKİYE'DE KONUT KESİMİNDE ORTAYA ÇIKMIŞ OLAN KONUT ÜRETİM MODELLERİ

Bir toplumdaki konut üretim modelleri, o ülkedeki arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayiindeki gelişmeler, devletin bu kesime karışma eğilimleri v.s. gibi nedenlere bağlı olarak belirleniyor [16]. Türkiye'de konut üretim modelleri 1930'lar Türkiye'sinden günümüze kadar uzanan 60 yıllık dönemde birçok dönüşümler geçirmiş ve zaman içinde bir çeşitlenme göstermiştir.

Türkiye'deki "konut üretim modellerini" görmeden önce bu modellerin hangi ölçütlere göre ayrıldığına bakalım.

Konut üretim modellerinin bir diğerinden farklılaştırılmasında kullanılacak ilk ölçüt konut yapımına ilişkin işlevlerin toplumdaki üç davranışsal birim, konut sahibi, girişimci ve devlet arasında nasıl bölüştüğü olacaktır [16]. Bir konutun, toplumca konulmuş kurallara göre yapılıp kullanılması, kentsel toprağın arsa haline dönüştürülmesinden konutun yapılmasına ve işletilmesine kadar pek çok sayıdaki işlerin yerine getirilmesine bağlıdır.

Konut üretim modellerini bir diğerinden farklılaştırmakta kullanılacak ikinci ölçüt, bu işlevlerin gerçekleştirilmesinin zaman içinde nasıl dağıldığına ilişkindir. Toplumun üç davranışsal birimi arasında aynı işlev dağılımı, bu işlevlerin gerçekleştirilme zamanının değişmesi halinde çok farklı bir konut üretimi ve konut çevresi oluşumuna neden olmaktadır.

Türkiye’de konut üretim sisteminin değişik öğelerini oluşturan "Konut Üretim Modellerini" aşağıdaki şekilde 8’e ayırabiliriz [16].

1. Bireysel konut üretim modeli
2. Yapı kooperatiflerinin konut üretim modeli
3. Yap-satıcı üretim modeli
4. Toplu konut şirketlerinin konut üretim modeli
5. Yapı kooperatifleri birlikleri-yerel yönetim aracılığıyla toplu konut üretim modeli.
6. Kamu kuruluşlarının konut üretim modeli

Kentin gecekondu kesimlerine konut sunan modeller:

7. Bireysel gecekondu üretim modeli
8. Yarı örgütlenmiş gecekondu üretim modeli

Bu saydığımız modellerin dışında, 1983 yılından 1991 yılına kadar geçen süre içerisinde hükümetin sunduğu farklı konut edinme modelleri olmuştur. Bu süre içerisinde 7 ayrı model sunulmuştur. Bunlar [17]:

1. Kooperatiflere açılan krediler (Kooperatif yoluyla konut edinme modeli)
2. Toplu Konut İdaresi’nin doğrudan yaptırdığı toplu konut modeli
3. Yapımcılara verilen kredi.
4. Ferdi konut kredisi
5. Konut edindirme yardımı.
6. Arsa sertifikası
7. Konut sertifikası

Kooperatif yoluyla konut edinme modeli dışında, diğerleri dar ve orta gelir grubundaki insanların konut edinmesine olanak sağlamaktan uzaktır. Örneğin, 1987 yılında yasallaştırılan "Konut Edindirme Yardımı" diye nitelendirilen kanun sayesinde, bugüne kadar hiç kimse konut sahibi olamamıştır. Üstelik bu amaçla toplanan 9 trilyon liralık kaynağın nasıl kullanıldığı açıklık kazanmamıştır. Uygulamada başarılı olamadığından bu

Üretim modellerinden bazılarını ele almaya gerek yoktur.

Konut retim modellerinin farklılığı ele alınırken konut üretimindeki çeşitliliği kavrayacak bir sınıflandırmaya gerek duyulur.

Üretilen konutlar aŗađıdaki 6 boyuta göre sınıflan-
dırılabilir [16].

1. Sunulan konutun kullanıcısının statüsüne göre
 - a) Mülk konut b) Kiralık konut
- 2- Sunulan konutun imar kurallarına konumuna göre
 - a) İmarlı konut b) Gecekondu
- 3- Sunulan konutun bir topluluđun parçası olarak sunulum derecesine göre
 - a) Tek ev b) Apartman c) Toplu konut
- 4- Sunulan konutun büyüklüğüne göre
 - a) Küçük b) Orta c) Büyük
- 5- Sunulan konutun zaman içinde yeni parçalar eklenmesine açıklık derecesine göre
 - a) Yapılmış bitmiş konutlar b) Yeni geliŗmelere açık konutlar
- 6- Konutun yapımında kullanılan malzemelerin piyasa değerinin yüksekliğine göre
 - a) Lüks konutlar b) Lüks olmayan konutlar

Burada önemli olan varolan konut üretim modellerinin böyle bir çeşitliliği yaratabilmesidir. Bir modelin üründe çeşitlilik yaratabilmesi onun toplumun gereksinmelerini karŗılayıp karŗılayamadıđını sınarken üzerinde durulması gereken en önemli özelliklerden biri olmaktadır.

Bu açıklamalardan sonra konut üretim modellerinin ayrıntılı bir incelemesine geçilebilir.

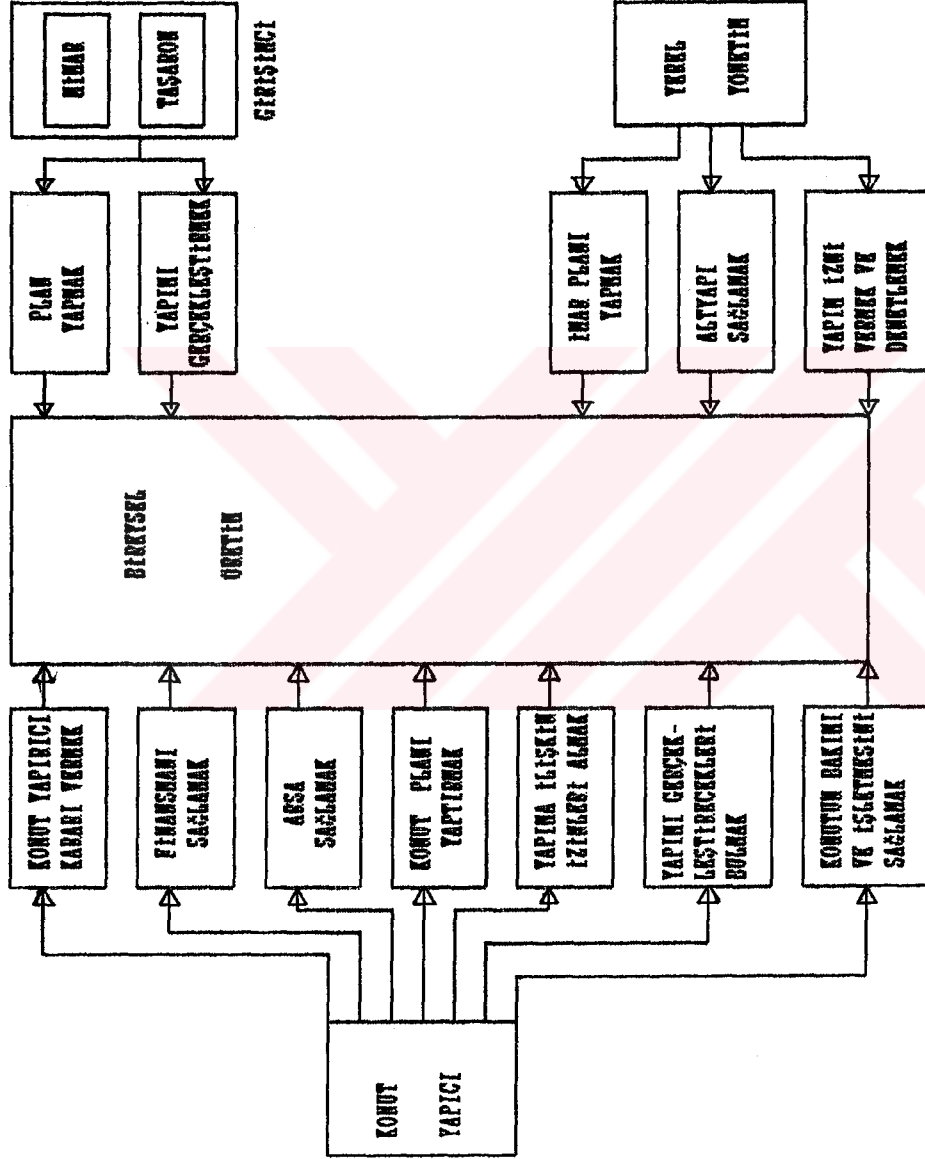
3.1. Bireysel Konut Üretim Modeli

Konut üretim modelleri incelenirken, ilk olarak "bireysel konut üretimi" üzerinde durulmasının nedeni, bu modelin tarihsel süreç içerisinde ilk olması ve diğer modellerin bunun yetersiz kaldığı noktalarda ortaya çıkmasıdır. Bu nedenle diğer konut üretim modellerinin kavranması, bu modelin kavranmasına bağlıdır. Yoksa günümüzde bu modelle konut üretimi sınırlıdır.

Bu modelle bir konutun yapılıp kullanılabilmesi için gerekli işlevler Şekil (3.1) de özetlendiği şekilde konut yaptırıcısı, gelişimci ve yerel yönetimler arasında bölüşülüyor.

Davranışsal birimler arasında işlevlerin dağılımının incelenmesine yönetimden başlanacak olursa; yerel yönetimin işlevi konutun belirli kurallara göre yapılmasını desteklemek düzeyindedir. Bunun için yerel yönetim, kentin imar planını yaptıracak, konut için gerekli kentsel altyapıyı konut yaptırıcısından katılım payından da yararlanarak sağlayacak ve-konutun yapım ve kullanımının konulan kurallara uygunluğunu denetleyecektir.

Bu üretim modelinde Şekil (3.1) de de görüldüğü gibi işlevlerin büyük kesimi konut yaptırıcısı ya da konut sahibi üzerine düşmektedir; konutun finansmanı ve arsayı sağlamak, konut planını yaptırmak, yapıma ilişkin izinleri yerel yönetimden almak, yapıyı gerçekleştirecek kişileri sağlamak ve biten konutun bakımını ve işletilmesini başarmak. Konut yaptırıcısı bu işlevlerini yerine getirirken, piyasadan iki tür yardım almak zorundadır. Konut yaptırıcısı, yaşam boyunca belki bu işlevleri bir kez yerine getirecektir, dolayısıyla hiç bir uzmanlaşmaya sahip değildir. Bu nedenle piyasa kanalıyla konut planının yapımı için mimar emeği ve konutun yapımı için gerekli emek satın almak durumundadır. Proje



Şekil 3.1. Bireysel Konut Üretim Modeli ve İşleyişi

ve binanın yaptırılması işlevini tüm olarak mimar yükümlendiği gibi, bu iki işlevi bir küçük müteahhit te yüklenebilir.

Bu bireysel üretim çizelgesinde işlevlerin görülmesindeki en uygun zaman sıralamasının; önce yerel yönetimin altyapıyı ve planlamayı yapması, daha sonra konut yaptırıcısının, bu alanda arsa alıp, konutun planlamasını yaptırıp, inşaatını gerçekleştirmesi ve sonra binada yaşamaya başlaması olduğu söylenebilir. Bu süreçte yapımın hızını belirleyen, yapımın küçük girişimci tarafından örgütlenme başarısı ve konut yaptırıcısının finansmanı sağlama gücüdür.

Bireysel üretim süreci içinde yapılan konutlar büyük ölçüde mülk konut olacaktır. Bu süreç içinde kiralık konut üretimi eğilimi çok düşüktür. Bu modelde, bir yapım süreci içinde, büyük kentlerde ya da kentlerin yüksek yoğunluklu alanlarında tek parsel içinde bir kişinin mülkiyetinde çok katlı apartman yapılması söz konusu olsa da, başlıca eğilim tek parsel içinde tek konut olma şeklindedir.

Bu tür konutlar, değişik büyüklükte ve çok farklı yapı malzemesi kullanıma açıktır ve içinde yer aldığı parselin niteliğine göre sınırlıda olsa zaman içinde gerçekleştirilme ve yeni eklemeler yapma esnekliğine sahip olabilir.

Bu modelle konut üretim sürecinde, konut birim fiyatı oldukça pahalı, yapım süreci oldukça uzundur.

Kentleşme hızının artması ve kentsel arsa değerlerinin hızla yükselmesiyle "bireysel konut üretim modeli" gerkesinmeleri karşılamakta yetersiz kalmıştır ve zamanla toplumun çok üst gelir gruplarına konut sunan bir sınıra çekilmiş ve toplumun gereksinmelerini karşılamak için yeni modeller gelişmeye başlamıştır.

3.2. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretim Modeli

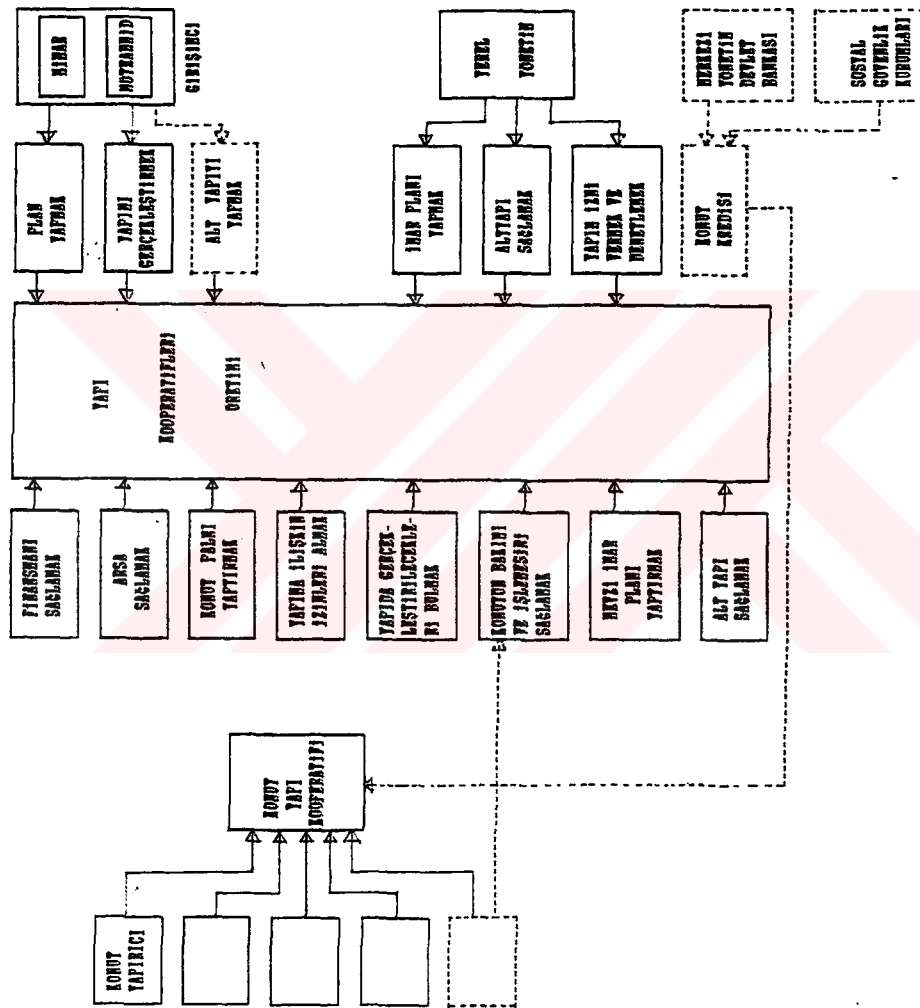
Yapı kooperatiflerinin doğuş nedeni, 1930'lu yıllarda Ankara'da imar planı olan kesimlerdeki arsa fiyatlarının hızla yükselmesi ve orta sınıfın büyük bir bölümünü oluşturan memurların tek parsel üzerinde konut yaptırmak olanaklarının kalmamasıdır [16]. Bu model, kişisel ilişkiler düzeyinde sağlanamayacak bazı olanakları kurumsuzlaşmış ilişkiler ölçeğinde sağlama olanağını vermiştir.

Yapı kooperatifleri, 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve buna bağlı olarak Toplu Konut Fonu'nun kurulması ve bu fonda biriken kaynağın öncelikle konut yapımcılarına kredi olarak verilmesiyle, konut üretiminde ön sıralarda yer almıştır [12].

Şekil (3.2) de görüldüğü gibi bu modelde konut yapımına ilişkin işlevlerin üç davranışsal birim arasında bölüşülmesiyle konut istemi örgütlenmiş ve büyük ölçekli yapıma geçilebilmiştir. Bu konuda İstanbul'da Toplu Konut Fonu'nda kredi alan ve başvuruda bulunup almaya hak kazanan 222 adet kooperatif ve inşaat şirketi arasından %10 örneklem düzeyinde yapılan bir araştırmaya göre üreticilerin ne kadar konut ürettikleri konusunda bir fikir sahibi olabiliriz [13].

Tablo 3.1. Üretilen Toplu Konut Adetleri

Konut Adedi	%
0 - 100 adet konut üretenler	%30
101 - 250 adet konut üretenler	%45
251 - 500 adet konut üretenler	%25
501 - adet ve sonrası	%0



Şekil 3.2. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretim Modeli ve İşleyişi

Tablo'dan da görüldüğü gibi kooperatiflerin büyük çoğunluğu 101-250 adet konut üretmektedir. Bu ölçek toplu konut şirketleriyle konut üretiminin yanında oldukça küçüktür. Bunun en önemli sebebi kooperatiflerin kar amacı gütmemesidir. Zaten konut üretimi açısından kooperatifler büyüdükçe profesyonelleşme başlamaktadır. Bu da kooperatifçilik ilkelerini zedeleyerek, kar amacına yönelmektedir ki, bu da dar ve orta gelir gruplarının yararına kullanılabilecek bir gelişimi güvenilir olmaktan çıkarmaktadır [18].

Kooperatiflerle üretilen konutların m² büyüklüklerine bakacak olursak, Toplu Konut Kanunu ile küçük konut yapımı ek kredilerle teşvik edilemeye çalışılsa bile, Toplu Konut Kamu Ortaklığı İdaresi'ne kredi almak için başvuran kooperatiflerin istekleri büyük m²'ye yöneliktir. Bu konuyla ilgili olarak İstanbul'da 1985-1988 yılları arasında Toplu Konut Fonu ile üretilecek konut m² büyüklükleri aşağıdaki gibidir [13].

Tablo 3-2. İstanbul'da Üretilecek Toplu Konut m² Büyüklükleri ve Toplam İçindeki Oranları

Konut Büyüklüğü	%
0 - 60 m ²	%2.5
61 - 80 m ²	%30.0
81 - 100 m ²	%51.5
101 - 150 m ²	%16.0

Bu modelde Devletin, kredinin verilme koşullarını ve miktarını değiştirerek, konutların miktar ve niteliklerini etkileyebilecek kadar önemli bir rolü vardır.

Yapı kooperatifleriyle konut üretim modelinde işlevlerin sıralanması şu şekildedir [16].

- Yapı kooperatiflerinin oluşturulması
- Arsayı sağlaması

- Mevzi plan yaptırması ve onaylatması (arsa imarlı kesim içinde değilse)
- Konut planını yaptırması
- Konut yapımına paralel olarak kentsel altyapıyı getirmesi

Konut kullanıcısı bu işlevler tamamlandıktan sonra konutlarda yaşamaya başlamaktadır.

Bu modelde üretilen konutlar büyük ölçüde mülk konuttur. Toplumsal hareketlilikle zaman içinde kiralık konut oranı artmaktadır.

Kooperatif yolu ile üretilen konutlar, yeni eklemeler yapmaya açık olmadığından, konut sahiplerinin gelir artışının konuta yansması konut içindeki lüks malzeme kullanımının artması şeklinde olmaktadır. Konutların dış bakımının yapılması ve ortak mekanların zenginleştirilmesi ise toplu girişi gerektirdiğinden çok zor olmaktadır. Bu nedenle uzun dönemde konutların fiziki standartlarının korunması sorun olmaktadır [16].

Kooperatiflerle konut üretim modeli Bölüm 4'te ayrıntılı bir şekilde tekrar ele alınacaktır.

3.3. Yap-Satıcı Konut Üretim Modeli

Yap-satıcı türü konut üretim modelinin gelişmesinde en önemli davranışsal birim konut alıcısı değil, yap-satıcı diye adlandırılan küçük girişimcidir. Arsanın sağlanmasından, konutun planlamasına, pazarlamasına ve yapının gerçekleştirilmesine kadar tüm işlevleri bu konuda uzmanlaşmış yap-satıcı görüyor [16].

Bu modelde müteahhit-mal sahibi ilişkisi söz konusudur. Müteahhit genellikle çok katlı ve daha lüks yapıların yapılması amacıyla, iskan edilmiş asalarda

ortaya çıkan değer artışların da etkisiyle ekonomik ve teknik ömrünü doldurmamış konutların yıkılmasıyla elde edilen arsalarda konut inşa eder. Yine büyük çoğunlukla mal sahibi ile bir fiyat belirleyerek arsayı eski binası ile birlikte satın alır ve yıkımı kendi gerçekleştirir, kendi imkanlarıyla binayı inşa eder. Sonuçta kendi tesbit ettiği fiyatlarla binasını satar [2].

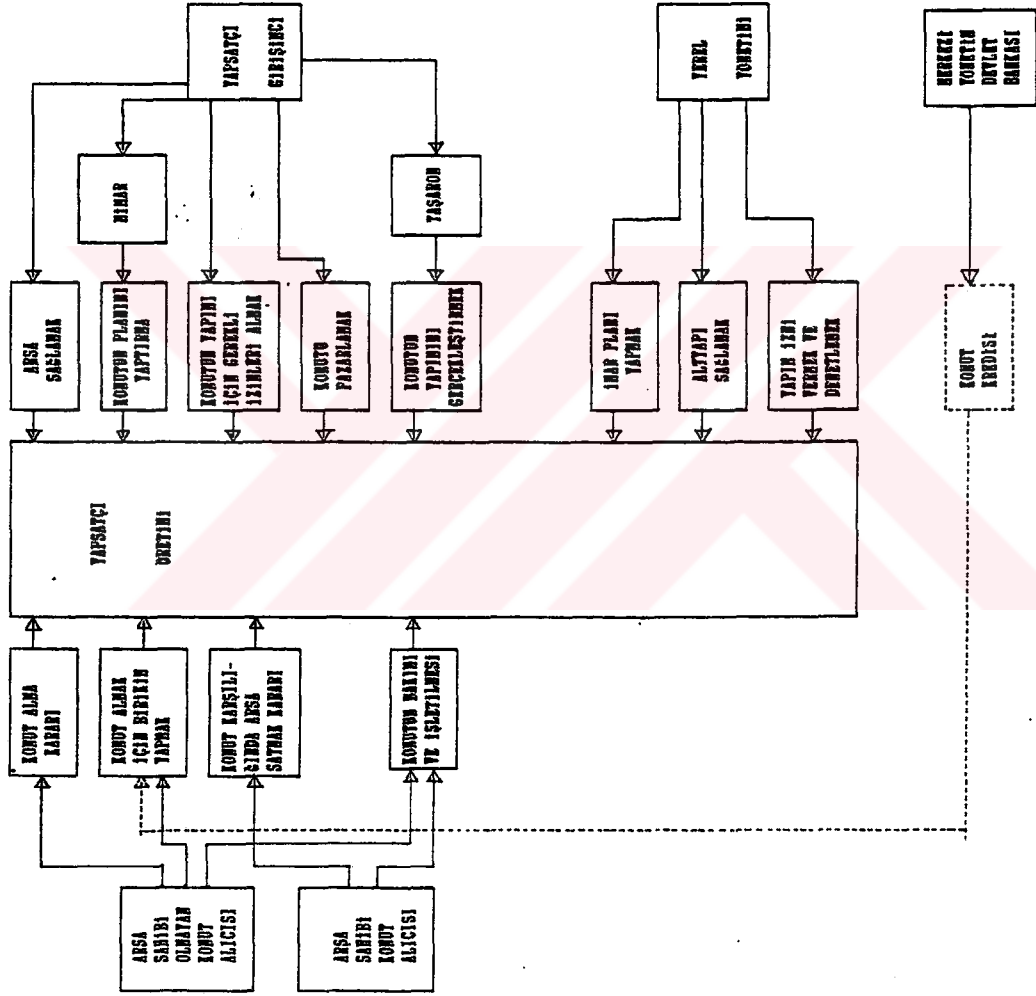
Üzerinde durulacak son konu, bu modelle yapılan inşaatlar küçük parsellerde inşa edildiğinden seri üretim yoktur. Buna genelde müteahhitin ve çalışan vasıfsız işçilerin işinin ehli olmaması ve basit geleneksel teknoloji eklenince, inşaat süresi uzar. Sonuçta kalitesi düşük maliyeti yüksek binalar elde edilir. Yani konut yatırımlarının %80'ini oluşturan özel sektörün kar amacıyla üst gelir grubuna hitap etmesiyle, arsa fiyatları ve inşaat maliyetlerinin sürekli artışı nedeniyle yatırım hedeflerinin aşılmasına rağmen üretim hedeflerine ulaşamamaktadır.

Bu modelin, bir başka seçeneği olan "kat karşılığı modelinde" ise yap-satçı arsadaki yapım hakkını yapacağı binadan arsa sahibine vereceği katların karşılığında elde etmektedir. Böyle bir düzenlemenin girişimciye;

- . Arsa için sermaye yatırmaması,
- . Arsa değerini üretilmiş konut değeri üzerinden ödemesi,
- . Üreteceği konutların belli bir kesimi için başlangıçta istem yaratması, gibi yararları vardır.

Bu modellerde yap-satçı, enflasyonist bir ortam içinde üretim yaptığından çok kar sağlamak amacıyla konut satımını parası bittikçe yapmayı yeğliyecektir. Böylece yapsatçılık yoluyla sermaye gereksinmesi en alt düzeye indirilerek karlılık oranı yükseltilmektedir.

Yapsatçılık sürecinde alıcıya ve yerel yönetime düşen



Şekil 3.3. Yap-satçı Üretim Modeli ve İşleyişi

işlevler Şekil (3.3) te gösterilmiştir.

Bu modelle üretilen konutların niteliğine bakacak olursak, kullanıcı tasarım işleminden sonra belirlendiği için, tasarım kullanım değerini en çoğa çıkarmak yerine, piyasadaki satış değerini en çoğa çıkarmak kaygısıyla yapılmaktadır. Bu nedenle tasarıma piyasa değerleri egemen olmaktadır.

Yap-satçı düzende daha ziyade kiralık konut üretilmektedir. Bu düzende, birincisi arsa sahibi olmayan konut alıcısı, diğeri arsa sahibi olan konut alıcısı olmak üzere iki tür alıcı söz konusudur.

Arsa sahibi, konut alıcısı genellikle birden fazla konut alacağı için bu konutların diğerlerini kiraya sunma eğilimini taşıyacaktır. Eğer bu arsa eski bir ev yıkılarak elde edildiyse çoğu kez alınan bu konutlar ailenin ikinci nesildeki mensupları arasında bölüşüleceğinden kiraya sunulan konut sayısında bir düşme olacaktır. Ayrıca gelir getirmek için konut alanlar içinde en uygun süreç budur. Bunların kooperatif kanalı içinde yer alması çok zordur.

Yap-satçılık süreci içinde yaptırılan konutlar apartman katları niteliğindedir. Arsalarında müşterek mülkiyet geçerli olacağından ve kat kanunu hükümleri içinde işletileceğinden bu konutlarda dış mekanlara ilişkin bakım eğilimi çok düşük olacak, konutlara aile düzenindeki gelişmelere paralel olarak eklentiler yapma olanağı bulunmayacaktır.

Yap-satçılık süreci 1970'li yılların ikinci yarısında kentlerin eski prestijli alanlarında yık-yap süreçlerini büyük ölçüde tamamlamıştır. Yerel yönetimler çoğu kez yeterli miktarda kentsel toprağı, imar planlarını yaparak altyapısını getirerek imara açamamaktadır.

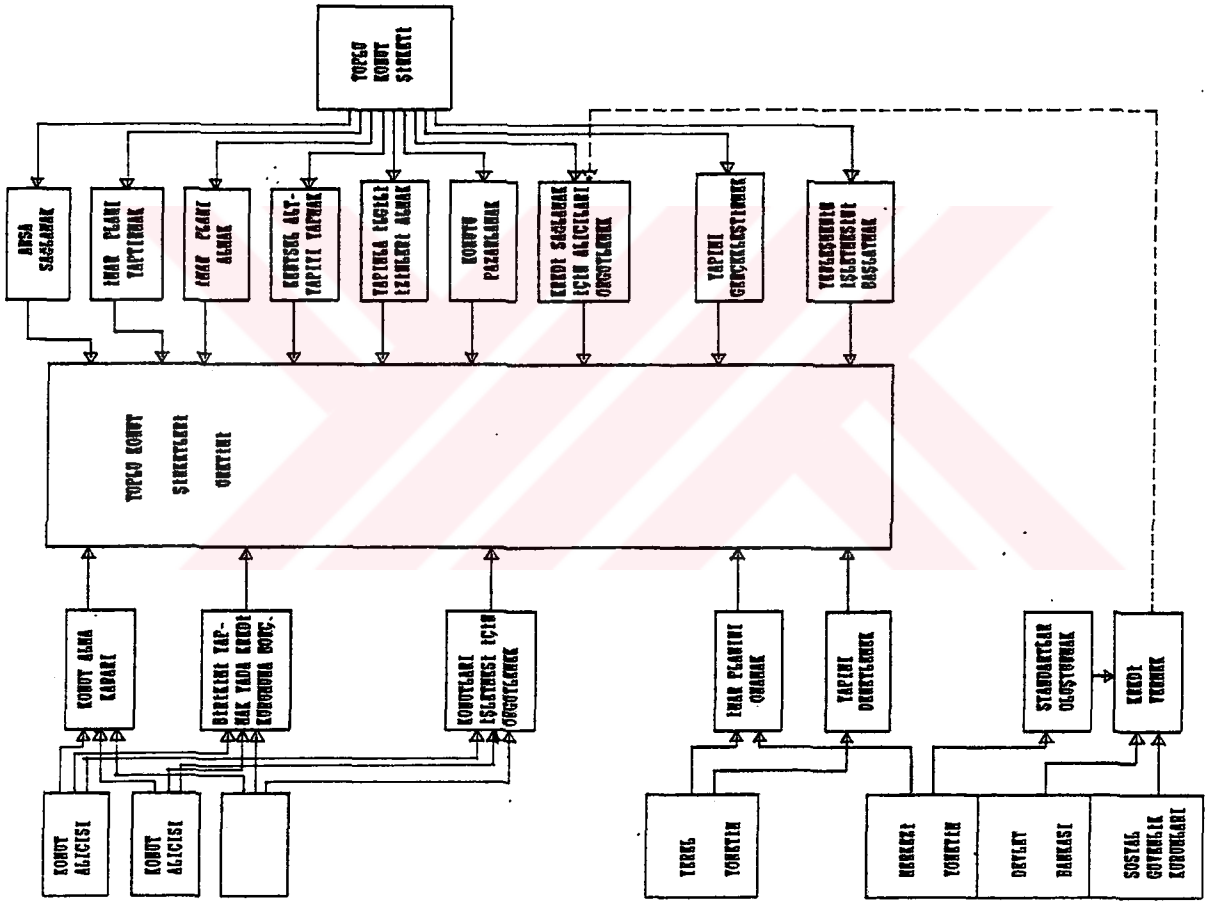
Bunun dışında özel kesim yapımcılığı kent dışına yönelme eğilimi göstermiştir. Kent dışına yönelme büyük bir istem gerektirdiğinden ve 1970'li yılların ikinci yarısında Türkiye'nin yaşadığı hızlı enflasyonun canlı tuttuğu taşınmaz mallar piyasasının çekiciliği yap-satıcıların ötesindeki sermaye gruplarının da ilgisini çekmeye başlamış ve toplu konut şirketleri ortaya çıkmaya başlamıştır.

3.4. Toplu Konut Şirketlerinin Konut Üretim Modeli

Bu modelde Şekil (3.4) te görüldüğü gibi girişimcinin yani toplu konut yapım şirketinin işlevleri, yap-satçı üretime göre çok gelişmiştir. Burada bir küçük girişimciden çok, büyük bir girişimci şirket söz konusudur. Buna bağlı olarak, girişilen işin hacmi de çok büyüktür, şirketin sermayesi ise tüm girişimin gerektirdiği yatırım hacmine göre çok küçüktür. Bu nedenle bu modelde başarılı olunması, toplu konut şirketinin sermayesinin büyüklüğünden çok, konut alıcılarının birikimlerinin ve aldıkları kredilerin oluşturacağı fon akımlarının iş programcılarına uygun şekilde kanallize edilmesine bağlıdır [16].

Ayrıca Toplu Konut İdaresi son yıllarda sorumluluklarına model uydu kentlerin yapımını da eklemiştir. İdare tarafından yapılan ve yapılmakta olan toplu konutları, kamu eliyle yapılmasına rağmen, devlet burada bir nevi yap-satçı gibi görev aldığından, Bölüm 3.6. 'daki kamu kuruluşlarının konut üretim modeline dahil etmedim.

1991 yılı sonu kayıtlarına göre, model uydu kentlerde toplam 16.902 konut biriminin finansmanı, Toplu Konut Fonu'ndan karşılanmaktadır. Toplu Konut İdaresi'nin bizzat yaptığı konutlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Şekil 3.4. Toplu Konut Şirketlerinin Konut Üretim Modeli ve İşleyişi

Tablo 3.3 Toplu Konut İdaresi'nin Finansman Ettiği Projelerle Üretilen Konut Sayıları [10].

Proje ismi	Devam eden inşaat	Tamamlanan	Toplam Birim
Eryaman-Ankara	676	4064	4740
Halkalı-İstanbul	432	3878	4310
Ataköy-İstanbul	1408	1542	2950
Yahyakaptan-İstanbul	4902	0	4902
TOPLAM	7418	9484	16902

Bu güne kadar bu dört temel proje için yaklaşık 3 trilyon liralık yatırım yapılmıştır.

Bu modeli yap-satçı konut üretim modeline göre 4 farklı boyutta inceleyebiliriz [16].

a) Arsaya ilişkin farklılık:

Yapsatçılıkta girişimciden ayrılmış olan toprağın mülkiyeti bu modelde girişimcinin elindedir. Girişimci kent dışında büyük bir toprağı mülkiyetine geçirmiştir ve toprağın imara açılmasından doğacak değer artışına kendisi el koyacaktır. Bu yüzden bu alanın imar planını yaptırmak, imara açılma kararını almak ve kentsel altyapıyı getirme işlevlerini girişimci yüklenmek durumundadır.

b) Arsa boyutuna ve üretilen konut miktarına ilişkin farklılık:

Bu modelde konut üretiminin ekonomik olabilmesi, ancak büyük bir alanın imara açılması ve çok sayıda konutun üretilmesi ile olanaklıdır. Yap-satçı konut üretim modelinde kullanılan geleneksel sistemin yerini, çok daha fazla konutu daha kısa sürede, üstelik konut maliyetlerinde önemli bir düşüş sağlayarak üretmeye imkan sağlayan endüstrileşmiş yapım teknolojileri kullanılmaktadır.

c) Üretim ölçeğine ilişkin farklılık:

Bu ölçekle üretim yapılabilmesi, aynı ölçekte bir talebin olmasına bağlıdır. Girişimcinin konut talebini kanallıze edecek bir pazarlama faaliyetine girmesi gerekiyor. Talebin arttırılması, üretilen konutların toplumun değişik katmanlarına uygun olacak şekilde çeşitlendirilmesine bağlıdır. Tablo 3.3'de görüldüğü gibi projelerin içerdığı konut birimi sayıları 3000-5000 arasındadır.

d) Yerleşime açılan alanın bulunduğı yere ilişkin farklılık :

Toplu konut şirketleri ile üretilen konutlar yap-sat-çı üretimin tersine, kent dışında yerleşime yeni açılan alanlarda yer almaktadır.

Yeni yerleşmeye açılan bir alana orta sınıfların gelip yaşayabilmeleri için gerekli tüm alt yapının ve hizmetlerin yaşamın başlamasından önce örgütlenmesi gerekmektedir. Tüm bunlara rağmen bu yerleşmeye ilişkin topluluk bilinci, ilk aşamada yerleşenlerin özverileri ile yaratılarak sağlanmaktadır.

Bu modelle üretilen konutların niteliklerine bakılacak olursa, genellikle alıcısı, belirlenmeden tasarlandığından kullanım değeri değil, değişim değerini en çoğa çıkaracak biçimde tasarlanacaktır. Yapılan üretim büyük ölçekli olduğundan yapılan değişik tip konutlarla, seçme imkanı sağlar. Konutlar büyük ölçüde mülk konut olmaktadır [16].

Toplu Konut Üretim modelinde, orta büyüklükte konutlar çoğunlukta olmakla birlikte az miktarda da olsa büyük ve küçük konutlar üretilmektedir.

İstanbul'daki toplu konut şirketleri hakkında yapılan bir araştırma bize bu model hakkında bir fikir verecektir. Araştırma, Toplu Konut Fonu'ndan

yararlanmadan kendi finansmanını kendileri sağlayan 3 büyük inşaat şirketi ile fondan yararlanan ve bir banka aracılığı ile konut üreten 3 inşaat şirketi olmak üzere, toplam 6 şirketi kapsamaktadır [13].

Tablo 3.4. İnşaat Şirketlerinin Büyüklükleri ve Ürettikleri Konut Sayıları

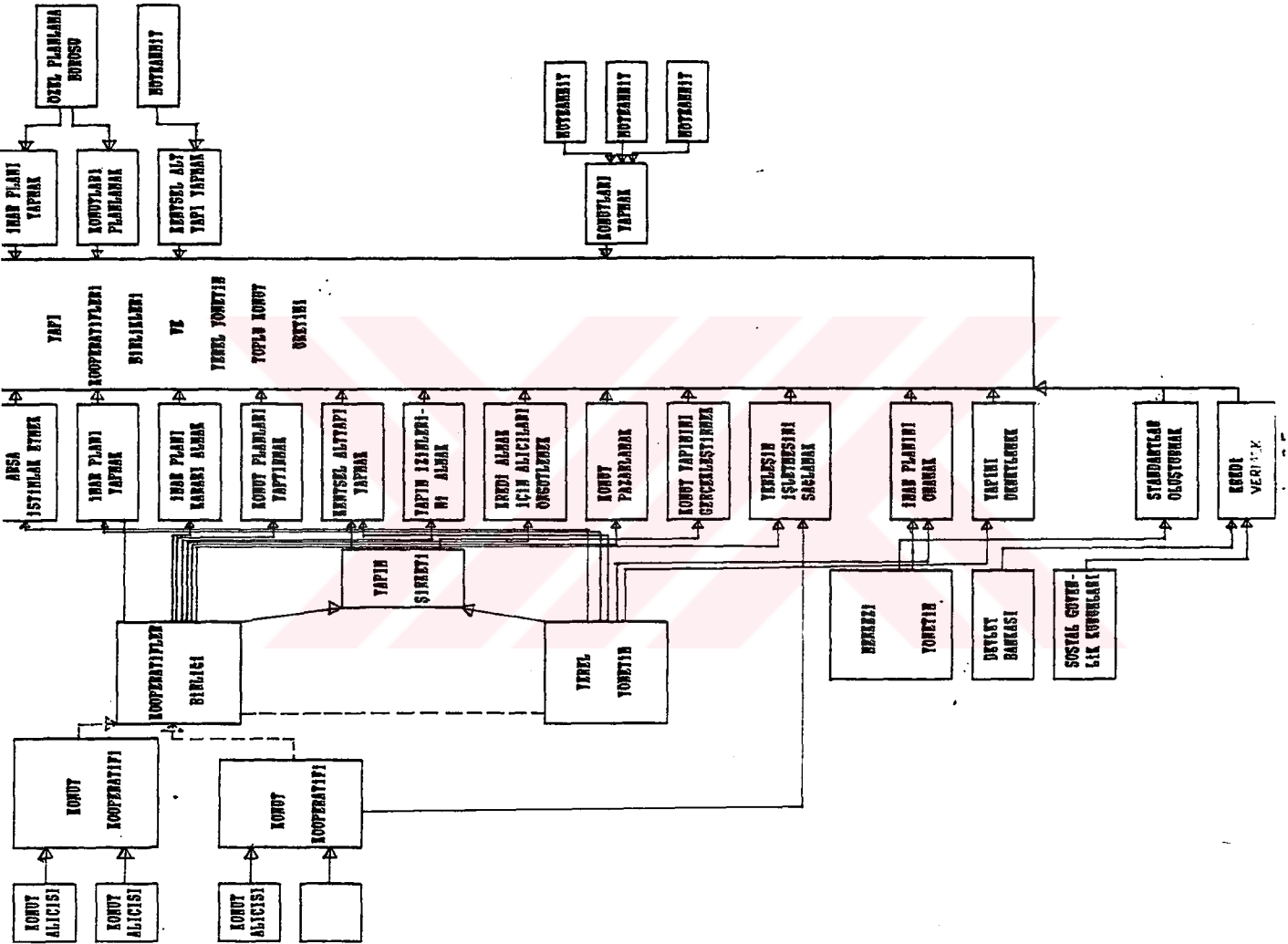
İnşaat Şirketi	Arsa (m ²)	Ürettikleri Konut Sayısı	Konut m ² leri
1	55.000	5000	70-104
2	10.000	1250+540	100-145
3	5.000	5000	95-100
4	10.000	919	95
5	8.000	4725	35-110
6	4.000	2500	35-100

Bu modelde konutlar bitmiş olduğundan ailedeki değişmelere paralel olarak yeni eklentilere açık değildir. Diğer modellere göre çok daha büyük miktarlarda ve daha ucuz konut üretme olanağına sahiptir. Bu nedenlerle gelişmeye açık bir modeldir.

3.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri-Yerel Yönetim Aracılığıyla Toplu Konut Üretim Modeli

Bu modelle konut üretimi Şekil (3.5) te özetlendiği gibi, büyük toprak parçalarının kamulaştırılması, kooperatifler birliğinin kendiliğinden başarabileceği bir işlem olmadığı için, yerel yönetimlerin konuya ilgi duymasıyla oluşmuştur [16].

Yerel yönetimler, toplu konut yapılmasını öngördüğü alanda imar planı yaparak, arsanın kamulaştırılması işlemlerini yürüterek, konut talebi olan kişileri kredi kaynakları ve ödeme kapasitelerine uygun konut

**Sell 3.5.**

Yeni Kooperatifleri Birlikleri-Yeni

kooperatifleri halinde örgütleyerek ve tüm bu kooperatifleri Kooperatifler Birliği çatısı altında toplayarak öncülük yapmakta ve belirli bir aşamadan sonra yönetimi Kooperatifler Birliği'ne bırakmaktadır [17]. Yine de, elinde bulunan arsaların devredilmesini zamanlayarak, Kooperatifler Birliği'nin yönetimine katılarak, yerel yönetim olarak, yasal denetleme haklarını kullanarak Kooperatifler Birliği'nin faaliyetlerini denetler. Böylece yerel yönetimle Kooperatifler Birliği arasında karşılıklı bir yönetim dengesi kurulur. Kooperatifler Birliği kurulup işlerlik kazandıktan sonra, konut planlarını, altyapı planını yaptırmak, konutları pazarlamak, alıcıların kredi kurumları ile ilişkisini düzenlemek, konut yapımını gerçekleştirmek, ortaya çıkacak yerleşmenin sağlıklı olarak işletilmesini konut kooperatifleri ile birlikte sağlamak işlevlerini yükümlenecektir.

Kooperatifler bu işlevlerini yerine getirirken özel planlama bürolarından yararlanabildiği gibi yerel yönetimin ortaklığında bir yapım şirketi kurabilir. Böyle bir şirket, toplu konut girişiminin büyük ölçekli olması ve sanayileşmiş konut yapımı teknolojisinin kullanılması halinde kurulmaktadır. Böyle bir girişimle konuta ait tüm işlevleri, Kooperatifler Birliği, yerel yönetim ve yapım şirketi üçlüsü yürütmektedir [16].

Bu modelle üretilen konutların nitelikleri, toplumun daha düşük gelirli kesimlerine yöneldiği için, daha küçük konutlar üretmesi, daha ekonomik malzeme seçimi dışında, toplu konut şirketleri eliyle üretilen konutlarla aynıdır.

3.6. Kamu Kuruluşlarının Konut Üretim Modeli

Kamu kuruluşlarının konut üretimi genellikle afet bölgelerinde yapılan konutları ve lojmanları içermektedir.

Afete uğrayan kişilerin önce geçici yerleşmeleri sağlanmakta; sonra evini yapana yardım, emanet ve ihale yöntemleri ile, çoğunlukla toplu konut yapımı biçiminde sürekli yerleşmelerine ilişkin uygulamalara geçilmektedir [2].

Genellikle gerçekleştirme aşamasında müteahhitte kontrollük kurumu ilişkilerin kurulamaması ve öngörülen yapım tekniğinin doğru biçimde uygulanamaması sonucunda ortaya çıkan hatalar, büyük şikayetlere neden olmaktadır. Şikayetlerin özellikle iklimsel koşullar ve güvenlik konularında yoğunlaştığı görülmektedir. Gerçekten de farklı iklim bölgelerinde aynı konut tipinin uygulanması sakıncalıdır. Ayrıca halkın örf ve adetlerini gözönünde bulundurulmadığı sürece, yapılan konutlar teknik açıdan başarılı da olsalar, kullanılmamakta ve boşa harcanmış yatırım ürünleri olarak kalmaktadırlar.

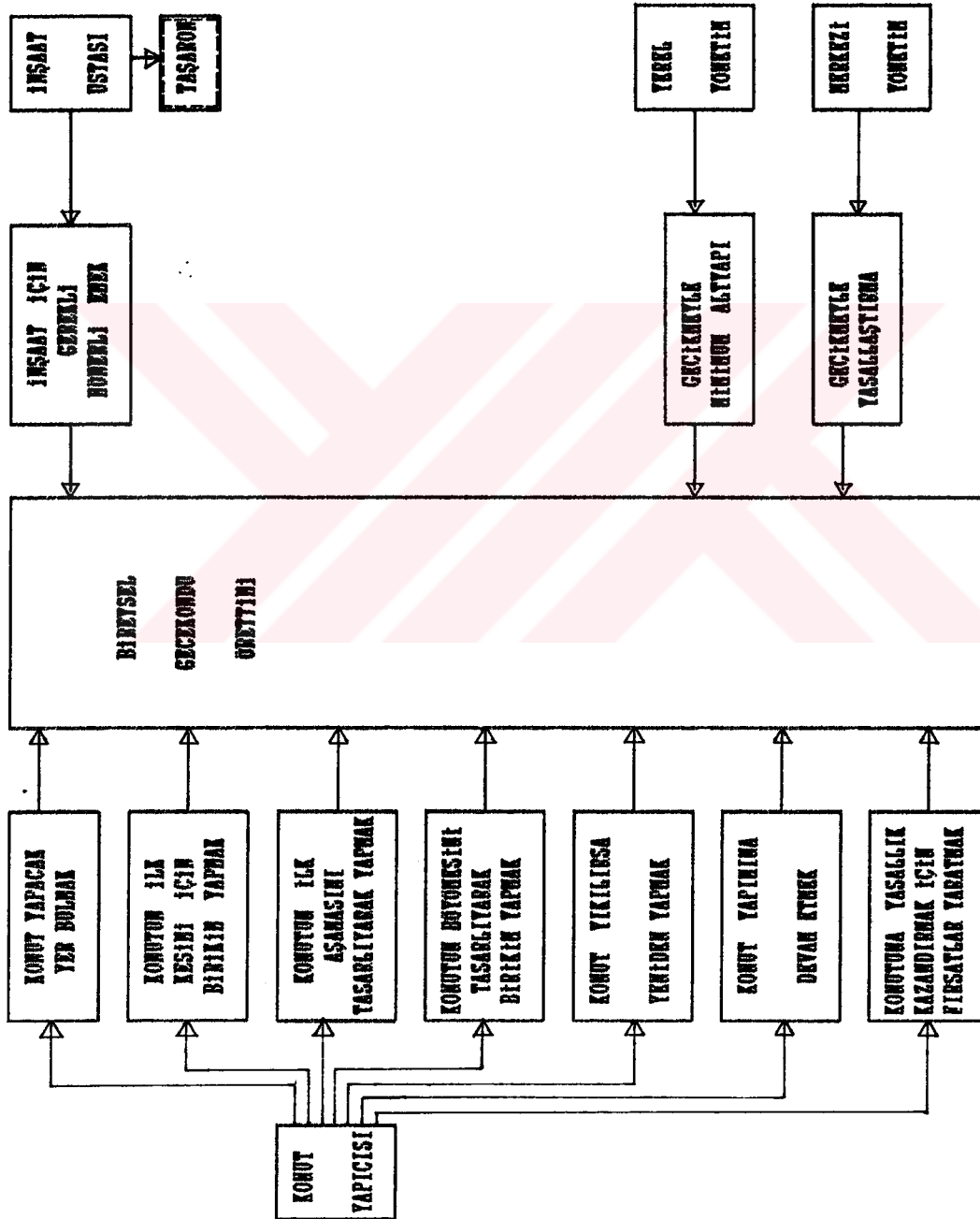
Bazı kamu kuruluşlarının yaptığı lojmanlar ise nitelik olarak, genellikle üst düzey yöneticilere yönelik olduğundan, oldukça kalitelidir. Bu tip konutlarda da zamanla konut dışı bakım-onarım yetersiz kalabilmektedir.

Bu modelle üretilen konutların, toplam konut üretimi içindeki payları son derece küçüktür.

3.7. Bireysel Gecekondu Üretim Modeli

Kentlerin imarlı kesimlerinde ortaya çıkan konut üretim modelleri toplumun tümünü kapsayamadığı için, kentlerimizde büyük bir gecekondu kesimi oluşmaktadır [16].

Gecekondu sorunu artan nüfusa paralel olarak, özellikle 1950'lerden sonra kırsal kesimden kentlere olan göçler nedeniyle ve çok çeşitli sosyal, ekonomik faktörler nedeniyle önemli bir sorun, giderek büyüyen bir



Şekil 3.6. Bireysel Gecekondu Üretim Modeli ve İşleyişi

sorundur [2]. 30 yıl önce, Türkiye'de 240.000 gecekonduda, kentsel nüfusun %16,4'ünü oluşturan 1,2 milyon insan yaşıyordu. 1990'da ise 1.750.000 gecekonduda, kentsel nüfusun %33,9'unu oluşturan 8.750.000 kişinin yaşadığı görülüyor. Bu günki gidiş sürerse 2000 yılında 2,5 milyon gecekonduda, kentsel nüfusun yine üçte birini bulan 12.5 milyon insan yaşamakta olacaktır [11]. Bu sorunun çözülmesinde en büyük rolü oynayacak olan DEVLET olacaktır.

Bu model, konut yapımı daha başlangıçta oldukça yüksek bir birikimi ve planlamasından yapım izinlerinin alınmasına kadar oldukça karmaşık ve teknik hizmetlerin satın alınmasını gerektirdiğinden, bu iki soruna yanıt getirmiştir [16]. Oysa taşıdığı özellikler ve ileride yenilenmelerinin gerektirdiği ek harcamalar, bu yöntemin maliyetinin çok yüksek olduğunu göstermiştir. Öte yandan yerleşime elverişli olmayan yerlerde yapılmış olmaları, bir yandan altyapı ve hizmetler yönünden yetersiz olmaları sonucunu yaratırken, yenilenmeleri ve içinde oturanları başka yerlere taşımaları gereği, maliyetlerini yükseltmektedir [11].

Gecekondulu belirli bir malzeme birikimi ve borçlanmayla gecekondusunu yapıp, içinde yaşamaya başladıktan sonra, konutunu büyütmek için birikim yapmaya başlayacaktır.

Bu yapım sürecinin sürekliliğinin yanısıra konutuna yasallık kazandırmaya ve kentsel altyapı hizmetlerinden yararlanmaya çalışacaktır.

Yerel yönetimlerin altyapı hizmetlerini çok düşük bir düzeyde de olsa karşılamaya başlaması, ancak gecekonduların bir baskı grubu oluşturacak düzeye gelmesinden sonra olmaktadır. Şekil (3.6)'da görüldüğü gibi merkezi yönetimin denetimi, zaman zaman siyasi baskılarla gecekond-

dulara yasallık kazandırılması şeklindedir [16].

Bu modelin diğer modellerden farkı, konutun içinde yaşanılarak yapılmasıdır. Diğerlerinde konut inşa edilip bitirildikten sonra içinde yaşanılmaya başlanılmaktadır.

Bu modelle üretilen konutların niteliklerine gelince, üretilen konutların büyük bir bölümü mülk konuttur. Kiralık konutlar genellikle sürekli yapım içinde büyütülen konutların bölünmesiyle oluşmaktadır.

Bu modelle üretilen konutlar daha çok yatay eklemelere açık tek konutlardır. Gecekondulaşma süreci eskidikçe özellikle eski gecekondu mahallelerinde düşey eklemelerde ortaya çıkmakta, apartmanlar oluşabilmektedir. Buna en güzel örnek Gültepe'deki yerleşimdir.

M. Pala'ya göre gecekondulaşmanın yarattığı sorunların çözümü için [19]:

1. Gecekondu yapımı mutlaka önlenmelidir.
2. Gecekondu alanları ıslah edilmeli, yasanası duruma getirilmelidir.
3. Gecekonduları emek ve oy deposu olarak görme alışkanlığından vazgeçilmelidir.
4. Kentlerin gelişme doğrultusundaki alanları mutlaka kamulaştırılmalı konut yapılabilir duruma getirilmelidir.

Bir başka deyişle kentsel toprak reformu yapılmalıdır. Belediyelerin ve yeni kent parçaları üreten kooperatif birliklerinin arazi kamulaştırarak arsa üretmeleri kolaylaştırılmalıdır. Daha da önemlisi, gecekonduyun, artık evsiz barksızların kendi başlarına imece yöntemlerinden yararlanarak yaptıkları bir barınak olmaktan çıkmış ve üzerinde yapılmış bulundukları toprağın el değiştirmesinden doğan rantların (exchange value) dağıtımına yarayan bir rant makinası durumuna gelmiş olmasıdır. Bu toplum yapısındaki dengesizliği,

arsa ve gecekondur mafyaları aracılığıyla artıran yeni gelişmelerden biridir. Son yirmi yıl içinde gecekondur yapıım süreci kısmen ya da tümüyle ticarileşmiş ve artık kullanım değerine dayanan (use value) toplumsal içeriğini yitirmiştir. Bu nedenle gecekonduya bir çözüm olarak bel bağlamak savunulamaz.

3.8. Yarı Örgütlenmiş Gecekondur Üretim Modeli

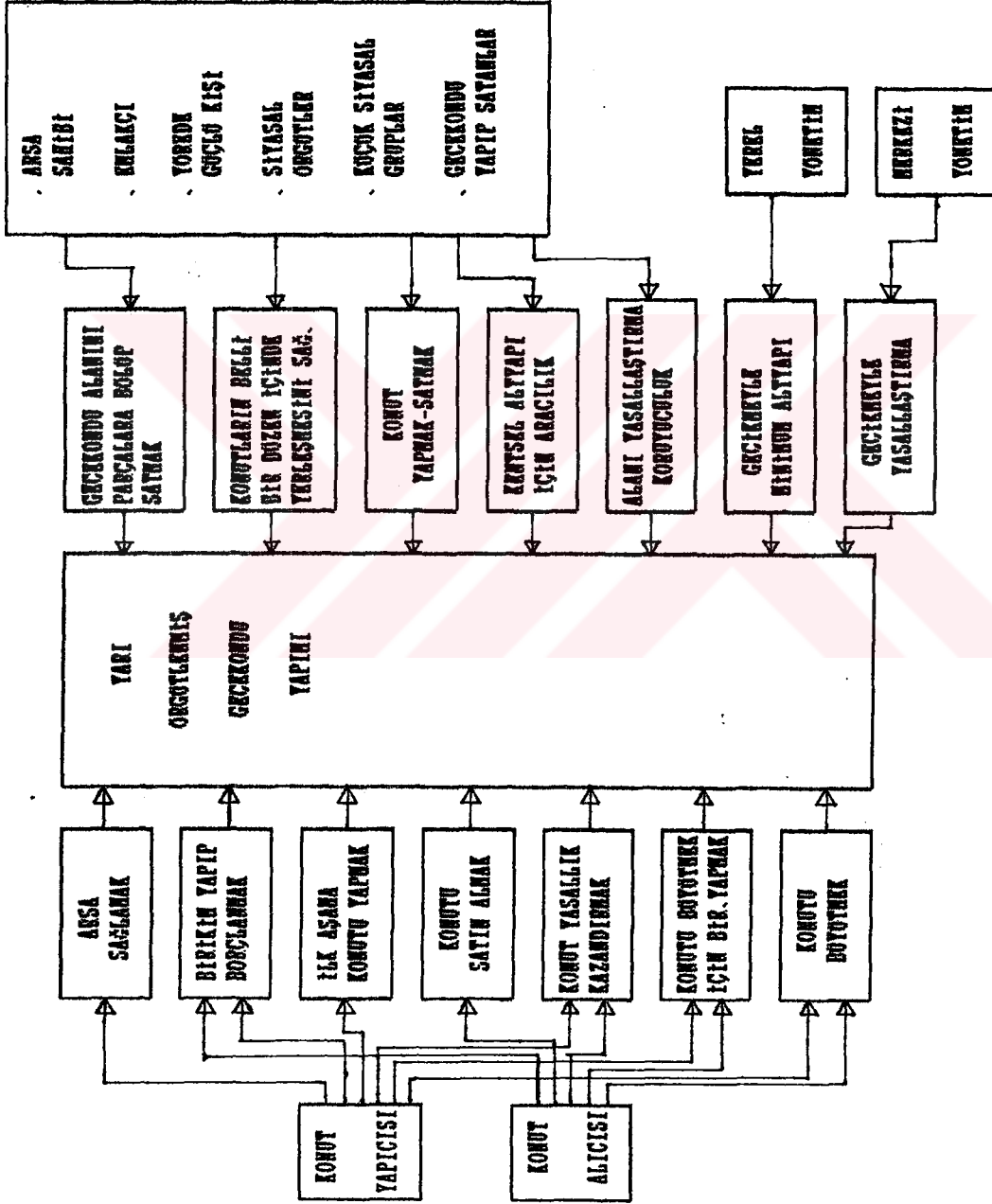
Gecekondur yapıımında da zaman içinde, talebin artmasıyla piyasa mekanizması işlemeye başladı. Artık kente gelen yeni bir kişinin gecekondur arsası bulabilmesi için belli kişilere önemli miktarda para ödemesi gerekmektedir. Bunun yanında gecekondurunun yapıılıp satılması başlamıştır.

Tüm bu gelişmeler sonucunda ana özellikleri Şekil (3.7)'de gösterilen bu süreç "yarı örgütlenmiş gecekondur yapıım modeli" diye adlandırılmıştır.

Bu sürece yarı örgütlenmiş denilmesinin değişik nedenleri vardır. İlk olarak, gecekondur yapıımı yasal çerçeveler dışında geliştiğinden açık bir örgütlenmeye kavuşması olanaksızdır. Gecekondur alanları, yöre yöre ve görülecek işlevlere göre çeşitli kişiler ve gruplarca denetlendiğinden, kısmen örgütlenmiş bir alanın varlığından söz edilebilir.

Böyle bir alanda gecekondur sahibi olmak için Şekil (3.7)'de gösterildiği gibi ya gecekondur yapııcısı olmak, ya da piyasadan gecekondur satın almak gerekmektedir.

Bu modelin bireysel gecekondur üretim modelinden ürünün niteliği, yerel ve merkezi yönetimin işlevleri v.s. konularda farklılığı olmasa da, gecekondurcu, gecekondusunu yaptığı toprağı bir bedel karşılığı elde etmektedir. Bir bedel karşılığında da olsa bu toprağı



Şekil 3.7. Yarı Örgütlenmiş Gecekondu Üretim Modeli ve İşleyişi

elde etmenin değişik seçenekleri vardır. Gecekondu eğer hazine arsası üzerine yapılıyorsa genellikle siyasal örgütlere dayanan güçlü bir kişiye piyasada taşekkül eden belirli bir fiyat ödenmektedir. Eğer kent kenarında imar planı olmayan bir yerde yapılıyorsa, bu özelliklere sahip büyük bir alanı ucuz fiyatla alan bir emlakçı ya da arsa sahibinden hisseli tapu vasıtasıyla bir gecekondu arsası satın alınmaktadır. Ya da siyasal gruplara bağlanarak gecekondu yapılacak bir yer elde edilmektedir.

Toprağı denetleyenler her üç seçenekte de gecekondu arsası tahsis etmenin dışında belli bir geçit düzeninin korunması işlevini görmekte, bazen de bu yolları tesfiye etmektedir. Yani ilkel anlamda bir planlama yapmaktadır. Bu kişiler aynı zamanda yerel yönetimlerin buralara altyapı getirmesini hızlandırmakta aracı olmaktadır. Bir nevi koruyuculuk işlevini yüklenmektedir.

BÖLÜM 4. KOOPERATİFLERLE KONUT ÜRETİM MODELİ

4.1. Kooperatiflerin Tarihsel Gelişim Süreci

Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) 1895 yılında Londra'da kuruldu. İlk kurulduğunda, değişik ülkelerdeki kooperatif birliklerini bünyesinde toplayan bir konfederasyon niteliğindeydi. Bugün ICA, 69 ülkeden 172 üye birliğe ve toplam 513 milyon bireysel üyeye sahiptir [20].

ICA düzenli olarak uluslararası konferanslar şeklinde toplanmakta ve eğitim programları hazırlamaktadır. Kooperatifler üzerine araştırmaları yayınlamakta ve bu konuda Birleşmiş Milletler ve diğer uluslararası kuruluşlarla işbirliğine gitmektedir.

Uluslararası Konut Kooperatifleri Komitesi, ICA içinde çalışan birçok uluslararası komiteden biridir.

Uluslararası Kooperatifler Birliği'nin Uluslararası Konut Kooperatifleri Komitesi 1952 yılında kuruldu. Şu anda 35 ulusal kuruluş, bu komitenin üyesidir. Bunlar dünyanın her yerinden gelen ve düzenli olarak toplanan kuruluşlardır.

Uluslararası Konut Kooperatifleri Komitesi başkan ve başkan yardımcısı ile birlikte, ICA'de Merkez Komitesi'nde temsil edilmektedir.

Uluslararası Konut Kooperatifleri Komitesi siyasi hedeflerini uluslararası alanda gerçekleştirebilmek için Birleşmiş Milletler'de de daimi olarak temsil edilir.

Türkiye'nin Uluslararası Konut Kooperatifleri Komitesi'ne üyeliği çok yenidir. Bunun nedeni Türkiye'de böyle bir Konut Kooperatifleri Birliği'nin ancak 17. Mart 1988'de Kent Kooperatifleri Merkez Birliği adı altında kurulmasıdır.

Türkiye'nin değişik bölgelerinde kent kooperatifçiliği sisteminin uygulayıcıları olan 14 Kent Kooperatifleri Birliği, tercihini sanayileşme ve kentleşme doğrultusunda yapan ülkemizin sağlıklı kentleşmesine katkı sağlayacak gerekli kentsel politika ve ekonomilerin üretilmesi ve kent kooperatifleri birlikleri arasındaki verimliliğin artırılması doğrultusundaki çabalarını değerlendirerek Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'ni kurmuşlardır [20].

Kent halkının örgütlenmesinde odak noktası olarak konut gereksinmesini alan kent kooperatifçileri, konuya yalnızca konutun yapılması boyutunda değil, aynı zamanda konutun kentsel gelişme stratejisi uyarınca işletmeciliğinin de ele alınması boyutunda önem vermektedirler.

Kent Kooperatifçiliği olarak adlandırılan bu hareket, kamuoyunu sürekli yönlendirecek bir kanal olacak, hem de kentsel toprağın çağdaşlaşmasında, büyük katkılar sağlayacaktır.

Yerel yönetimlerin ortak gereksinimlerin karşılanması anlamında, kent halkına en yakın birimler olması nedeni ile, sivil toplum örgütlenmelerinde bir araya gelen kent halkının proje bazında kendi yerel yönetimiyle işbirliği yapması, büyük önem taşımaktadır. Yerel yönetimler ancak kooperatif örgütlenmeleri ile dayanışarak konut sorununa hızlı, demokratik ve çağdaş çözümler getirebilecektir.

4.2. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Koopertifler Açısından Değerlendirilmesi

Prof.Dr.Osman Altuğ'un tanımına göre:

Sürekli ve dinamik bir yapıya sahip ekonomik bir model olan kooperatifçilik, kar amacı gütmeyen sivil toplum örgütleridir.

Yapı kooperatifleride bu tanım uyarınca, genellikle kitlelerin, konut istemini örgütleyen sivil örgütlerdir [21].

Örgütlenen kitlenin orta gelir grubunda olması nedeniyle, kooperatiflerin konut pazarındaki yerleri ve rolleri iki etmen tarafından belirlenmektedir.

1.)Gelir ve/veya servet dağılımı: Eğer ülkedeki gelir dağılımını yansıtan piramitin orta tabakası kalınsa ve insanlar konut gereksinmelerini karşılamak için gerekli düzeylerde tasarruf yapabiliyorlarsa, o ülkede yapı kooperatifleri etkin bir rol üstlenebilir.

2.)Kamunun halka sunduğu kredi paketinin niteliği:

Gelir veya servet dağılımının düzgün olmayışı nedeniyle, geniş halk kitlelerinin yeterince tasarruf yapamadığı bir ülkede kamu, gelir dağılımının kötülüğünü telafi edici bir kredi politikası izleyerek, yapı kooperatiflerinin konut pazarı içindeki yerini geniş tutabilir.

Tablo 4.1. ve 4.2.'ye bakılarak yapı kooperatiflerinin pazar payı görülebilir [5].

Tablo 4.1. Konut üretiminde kamu, özel ve kooperatif kesimlerinin payları (Yapı izinlerine göre)

YILLAR	KAMU	%	ÖZEL	%	KOOPERATİF	%	TOPLAM
1979	4.222	1,7	216.187	85,8	31.437	12,5	251.846
1980	4.692	2,3	167.759	82,2	31.538	15,5	203.989
1981	5.482	3,8	112.008	77,6	26.904	18,6	144.394
1982	5.557	3,5	106.003	66,2	48.518	30,3	160.078
1983	9.991	5,9	122.285	72,3	36.841	21,8	169.037
1984	13.332	7,0	137.728	72,7	38.426	20,3	189.486
1985	7.894	3,0	174.430	67,3	76.563	29,5	259.187
1986	8.627	2,3	241.419	61,4	142.779	36,3	392.825
1987	20.545	4,1	316.266	63,6	160.863	32,2	497.674
1988	22.258	4,7	286.991	60,6	164.807	34,8	473.582
1989	23.985	5,2	265.222	57,5	172.048	37,3	461.255

Tablo 4.2. Konut üretiminde kamu, özel ve kooperatif kesimlerinin payları (Oturma izinlerine göre)

Yıllar	Kamu	%	Özel	%	Kooperatif	%	Toplam
1979	1.835	1,5	108.484	87,3	13.978	11,2	124.297
1980	3.362	2,4	123.789	88,9	12.056	8,7	139.237
1981	3.256	2,7	102.648	86,4	12.874	10,8	118.778
1982	5.857	5,0	94.303	81,3	15.826	13,6	115.986
1983	5.674	5,0	90.578	79,8	17.201	15,2	113.453
1984	5.415	4,4	97.709	79,7	19.456	15,9	122.580
1985	3.257	2,8	93.675	79,2	21.273	18,0	118.205
1986	6.146	3,6	128.140	76,0	34.311	20,4	168.597
1987	6.516	3,4	142.662	74,7	41.931	21,9	191.109
1988	4.613	2,8	120.932	73,4	39.212	23,8	164.758
1989	3.757	2,2	123.126	72,1	43.888	25,7	170.771

Konut üretim miktarlarının, yapı izinleri ve oturma izinlerine göre rakamsal farklılıklarının sebebi, enflasyon ve benzeri nedenlerle yapı izin belgesi almış olmasına karşın, çoğu konut inşaatına başlanılmaması ya da tamamlanmadan yarım kalmasıdır.

Tablo 4.1.'de görüldüğü gibi, 1989 yılı sonuçlarına göre, konut üretiminde kooperatiflerin pazar payı % 37.3'tür. Günümüzde bu rakam % 40 civarındadır [22].

İnsanları konut sahibi kılan formül:

$(\text{Özkaynak}) + (\text{kredi}) = (\text{konut maliyeti})$ biçiminde ifade edilebilir.

Kar amacı gütmeyen kuruluşlar olarak kooperatifler için, bu eşitlikteki konut maliyetleri kalemi, ne arsa rantını ne de bitiş fiyatına giydirilmiş, öteki kar kalemlerini içermektedir. Kooperatiflerin konut pazarındaki varlık nedeni de bu olgudan kaynaklanmaktadır [21].

Her ülkenin koşullarına göre değişmekle birlikte, insanların nispeten rahat olarak tasarruf yapabildikleri ülkelerde, özkaynak oranının 0,30-0,50 dolaylarında olması makul karşılanabilmektedir. Türkiye ölçeğinde, yıllık ortalama 300.000 konutluk ihtiyaca karşılık alınan inşaat ruhsatlarının yıllık olarak 150.000 dolaylarında kalması (Tablo 4.2.) tasarruf yetersizliği ya da kaynak yetersizliğinden ileri gelmektedir.

Öte yandan kooperatif örgütler için önem taşıyan hususlar şunlardır [21].

Öncelikle, bu modelin kooperatif örgütlere açık olup olmadığına bakılmalıdır.

2985 sayılı kanundan önce yürürlükte olan 10.7.1981 tarihli ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çeşitli

çevrelerce, özel sektöre kapalı, ancak devlet kuruluşlarına ve özellikle kooperatiflere ağırlık veren bir yapı getirmekle suçlanmıştır.

23.6.1984 tarihli yönetmelik, yeni yapıda, konut üretiminde bulunan tüm kesimlere, o arada kooperatif örgütlere eşit bir biçimde yer vermiştir.

Daha sonra çıkarılan yönetmeliklerde ise, kooperatif örgütler büyük ölçüde sistemin sürükleyici birimi durumuna gelmişlerdir.

İkinci olarak, yeni sistemi, kooperatiflerin pazar paylarını belirleyen gelir dağılımının çarpıklığını telafi edici yönü açısından değerlendirmek gerekiyor.

Yeni sistem, gelir dağılımının olumsuz etkilerinin telafi edilmesinde önceki kredi paketlerine göre, daha ileri olanaklar getirmiştir.

Tablo 4.3. (Yıllara göre 100m² sosyal konutta toplu konut kredi desteği) [5].

Yıllar	Konut maliyeti (Tl)	Kredi (Tl)	Özkaynak (Tl)	Kreditinin payı (%)
1984	4.000.000	3.250.000	750.000	81
1985	5.200.000	3.250.000	1.950.000	63
1986	7.500.000	4.500.000	3.000.000	60
1987	15.000.000	4.500.000	10.500.000	30
1988	20.000.000	4.500.000	15.500.000	23
1989	35.000.000	4.500.000	30.500.000	13
1990	45.000.000	11.000.000	34.000.000	24
1991	65.000.000	11.000.000	54.000.000	17
1992	70.000.000	31.000.000	39.000.000.	45

Daha sonra 20.Eylül.1991 tarih ve 20997 sayılı

Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmelik değişikliğine göre 27.3.1989- 30.6.1989 tarihleri arasında bankalara başvurusu yapılan ve konut kredisi açılan projelere istekleri halinde 10.000.000'lık Ek Kredi açılmıştır. Açılan bu ek kredi ile kredinin payı %30'lara yükselmiştir.

Özkaynak katılım payının gitgide artması orta gelir grubunun konut sahibi olmasını daha da zorlaştırmaktadır. Bunun için Toplu Konut Fonu'nda toplanan kaynağın amaç dışı kullanılmaması gerekmektedir. Şu anda %50'si bütçeye, yaklaşık %16'sı öbür fonlara aktarılmaktadır. İdarenin elinde toplam kaynağın ancak %34'ü kalmaktadır. Kooperatiflere verilen toplu konut kredilerinin arttırılabilmesi için Toplu Konut İdaresi' nin fondaki %34'lük payının çok daha yukarılara çekilmesi gerekir [23].

Üçüncü konu, kooperatiflere arsa sağlanması hususudur.

Günümüzde konut üretiminin temelini oluşturan ve konut maliyeti içindeki payı %20'lere ulaşan arsa nedir ve nasıl üretilir?

Arsa kent içinde ya da dışında herhangi bir toprak parçasının, alt yapısıyla birlikte planlanarak konut ya da başka bir amaç için yerleşmeye açılmış son biçimdir [5]. Kentsel büyümenin gereksinmesine koşut olarak planlı bir biçimde üretilen arsalardan birinci derecede yerel yönetimlerin sorumlu olması, üretimin planlamasının bu birimlerde yapılması en doğru yoldur.

Yeni model, konut kooperatifleri için, Arsa Ofisi aracılığıyla arsa sağlanması hususunu öngörmektedir. Hali hazırda kentlerdeki konut talebinin karşılanması için, yılda yaklaşık 25 bin hektar kentsel arsa üretimi

gereklidir [2].

Toplu Konut İdare'si, Arsa Ofisi ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle, alt yapısı hazır arsa üretilerek, toplu konut üreticilerine sunulmalıdır.

Dördüncü konu, kamu kesiminin halka sunduğu kredi paketinin düzenli bir biçimde işleyebilmesidir.

Beşinci konu, kredi miktarının reel maliyetleri izleyebilmesidir.

1984 yılında 100 m²'lik konutun maliyeti 4 milyon lira iken, Toplu Konut Kredisi 3.250.000 TL idi. Konut kredisi maliyetin %81'ini karşılıyordu.

1991'de 100 m²'lik bir konutun maliyeti 70 milyon lirayı bulurken Toplu Konut Kredi'si 21 milyon lirada kaldı.

Toplu Konut Kredisi'nin konut maliyetinin eskiden olduğu gibi %80'ini karşılaması için kredi miktarının 56 milyon olması gerekir [23].

Kooperatiflere verilen kredilerin, konut maliyetlerinde özkaynak miktarlarına göre azlığı ve arsa sorunları gibi temel sorunların yanında, 30.Mayıs.1989 tarihli (2) yönetmelikle getirilen ön yatırım payının bankaya yatırılması ve bir yıl sonra kredi alınmasına ilişkin uygulamanın da kooperatifler açısından anlamı yoktur. Bu yönetmeliğin devam etmesi halinde, verilen 10.000.000 TL'lik ek krediye rağmen, Türkiye'de konut kooperatifçiliği bir müddet daha durgunluk safhasındaki durumunu devam ettirecektir.

Bu durumda konut kooperatiflerinin yarını ne olacaktır[24]?Bu yönetmelik günün ekonomik şartlarına

uyarlanmadığı sürece, yerel yönetimlerde kooperatiflere ve kooperatif birliklerine arsa tahsis etmediği takdirde, gecekondü yapımının önüne geçilemeyecektir. Çare, yerel yönetimlerin, devlet desteğiyle kooperatiflerle işbirliği yaparak, uzun vadede küçüğe olsa toplu konut üretmektir.

4.3.2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Konut Üretiminin Finansman Açısından İncelenmesi

Konut üretiminin finansmanında, Türkiye'de verili koşullara göre, devletin yapımcı ve yatırımcı olmadan bu sektörü desteklemesi istenen en iyi seçenektir [5]. Devletin buradaki işlevi kredi vererek desteklemek biçiminde olmalıdır. Çünkü Türkiye'de yaşanan yüksek enflasyonun etkisi altında orta ve alt gelir grubunda bir insanın konut maliyetini karşılaması artık bir düştür. Özellikle bu toplum kesiminin konut sahibi olabilmesi için, konut maliyetinin en az %80'inin devlet tarafından kredi olarak sağlanması kaçınılmaz ve zorunludur.

Bu gerçekten yola çıkılarak 17.Mart.1984 tarihinde çıkarılan 2985 sayılı yasayla Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve buna bağlı olarak 1.Mayıs.1985 tarihinde 3188 sayılı kanun ile öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası himayesinde "Toplu Konut Fonu" kurulmuştur [13]. Bu fonda toplanan gelirler şu kaynaklardan sağlanıyordu [5].

-Akaryakıt	% 27
-Sigara ve alkollü içkiler	% 25
-İthalattan sağlanan fonlar	% 17
-Tekelce yapılan ithalat ürünleri	% 9
-Kredi geri dönüşleri	% 6
-Yurtdışı çıkışları	% 6
-Faizsiz Kredi kurum katılma payı	% 3

-Bedelsiz ithalat	% 2
-Hazine bonosu faiz geliri	% 1
-Diğerleri	% 4
TOPLAM	%100

Fonun kurulduğu tarihten Eylül.1988 tarihine değin fonda toplanan 1.6 trilyon liranın %92 gibi önemli bir bölümü konut yapımı ile ilgili alanlara yöneltilmiştir (Tablo 4.5).

Tablo 4.4. Toplu Konut Fonu Gelir Durumu
(Eylül 1988) [13]

	Milyar(TL)	%
1.Akaryakıt	431	26,7
2.Sigara ve alkollü içkiler	405	25,1
3.İthalattan alınan faktörler	452	28,6
4.Kredi geri dönüşleri	132	8,2
5.Diğerleri	185	11,4
TOPLAM	1.615	100,0

Tablo 4.5. Toplu Konut Fonu Gider Durumu
(Eylül 1988) [13]

	Milyar(Tl)	%
1.Konut kredisi	1.485	92,3
2.Arsa temini ve alt yapı	35	2,2
3.Yatırım ve işletme kredileri	13	0,8
4.Diğerleri	76	4,7
TOPLAM	1.609	100,0

1991 yılı sonuçlarına göre ise, Toplu Konut Fonu'nda toplanan kaynağın %50'si bütçeye, yaklaşık %16'sı da öteki fonlara aktarılmaktaydı.İdarenin eline toplam kaynağın ancak %34'ü kalıyordu [23]. Bu uygulamada zaten

Tablo 4.6. Toplu Konut Fonu'ndan Finanse Edilen ve
Tamamlanan Konutların Yıllara Göre Dağılımı [25]

TAMAMLANAN KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	TOPLAM
Eski Projeler	-	32,534	65,197	31,324	80,434	75,333	56,967	14879	356,668
Yeni Projeler (89/1 Sayılı Tebliğ)	-	-	-	-	-	-	3,189	7,826	11,015
Ferdî Kredi	7,350	17,850	18,820	16,580	29,259	4,674	600	5,112	100,245
Sehit Polis Aileleri	-	-	245	34	10	43	148	-	480
T O P L A M	7,350	50,384	84,262	47,938	109,703	80,050	60,904	27,817	468,408

S.SENTURK/1.8.1991/C:LOTUS/SAD

FINANSE EDİLEN KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	TOPLAM
Eski Projeler	135,309	95,171	127,199	126,793	24,906	2,658	-	-	512,036
Yeni Projeler (89/1 Sayılı Tebliğ)	-	-	-	-	-	21,588	115,253	64,199	201,040
Ferdî Kredi	7,350	17,850	31,520	26,010	31,541	3,522	-	-	117,793
Sehit Polis Aileleri	-	-	245	34	10	43	148	-	480
Yurtdışı İsci Kredisi	-	-	-	24	780	3,103	1,613	124	5,644
T O P L A M	142,659	113,021	158,964	152,861	57,237	30,914	117,014	64,323	836,993

S.SENTURK/1.8.1991/C:LOTUS/SAD

yetersiz olan kredi kaynağını daha da daraltmıştır.

Diğer önemli olan bir hususta , fonda biriken paranın önemli bir bölümünün İdare'nin direkt olarak yapımını üstlendiği Eryaman ve Halkalı örneklerinde olduğu gibi toplu konut uygulamalarına harcanmış olmasıdır. Burada devlet bir nevi yapsatçı olarak rol almaktadır.

Halbuki buralarda yapılmakta olan 8-9 bin civarındaki konutlara harcanan milyarlarca liralık parayla 40 bin kooperatif konutuna kredi verilebilirdi. Bu parayla 8-9 bin kişi değil, 40 bin orta ve dar gelirli insan konut sahibi yapılabilirdi. İdarenin, bu bölgelerde konutu olan insana yaptığı bir konuta harcanan parayla, kooperatif kesimi konutu olmayan dört insanı konut sahibi yapabiliirdi [5]. Çözüm olarak, Toplu Konut İdaresi elinde arta kalan arsaları kooperatiflere ve/veya kooperatif birliklere devretmelidir.

Sonuç olarak, fonun amacına uygun olarak işleyebilmesi, yani dar ve orta gelir grubundaki kişilere kredi sağlayarak, konut sahibi yapma amacına ulaşabilmesi için, alınabilecek tedbirler ve öneriler kısaca aşağıdaki gibi sıralanabilir.

-Fonda biriken kaynağın günümüzde olduğu gibi amaç dışı kullanımı önlenmelidir. Aksi takdirde fonun konut sektöründeki etkinliğinin azalması sonucu, birçok kooperatif inşaatının yarım kalma tehlikesi belirmektedir [26].

-Kredi dağıtımlarının akıcılığı sağlanarak, kooperatiflerin enflasyondan etkilenmeleri bir ölçüde önlenmelidir.

-Fon kaynaklarının arttırılması için, vergi ve harç muafiyeti dışında kalan her türlü taşınmazın, devir

işlemlerinde fona pay alınmalıdır. Sigara, alkol gibi lüks tüketim mallarının dışındaki, yurt dışından ithal edilen lüks maddelerden lüks taşıtlarla konutlardan alım satım sırasında, Toplu Konut Fonu'na pay alınabilir [23].

-Konut Edindirme Yardımı kaynağından Toplu Konut Fonu'nun daha etkin yararlanması sağlanmalıdır. Kanun uyarınca 1986'dan beri memur, işçi ve bunların emeklilerinden dokuz trilyon lira civarında kesinti yapıldı. Bu kaynağın, 70 m²'den küçük konutlar için açılan kredilerin geri ödenmesi dışında konut edindirme yardımı olarak kullanıldığı söylenemez.

-Kooperatiflere kredi ve benzeri alanlarda hizmet sunan kamu kuruluşlarının yönetimine, dolayısıyla Toplu Konut Kamu Ortaklığı İdaresi'ne, kooperatiflerden temsilci alınmasının sağlanması gerekir. Çünkü kooperatiflerle ilgili yasal düzenlemelerin yapılmasında ve buna ilişkin politikaların üretilmesinde kooperatiflerin görüşlerine mutlaka başvurulmalıdır.

4.4. Konut Kooperatiflerinin Çeşitli Özellikler Açısından İncelenmesi

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun kullanıma geçmesi ve Toplu Konut Fonu uygulaması ile konut pazarı canlanmaya başladı. Ancak Sosyal Sigortalar Kurumu bu uygulamanın dışında bırakıldı. Bunun sonucunda, kooperatifleşme hareketi heterojen bir yapıya dönüşmeye başladı [18].

Konut kooperatifleri hareketlenmeye başlayınca sahip olduğu özellikleri de çeşitlenmeye başladı. Buna göre konut kooperatiflerini örgütsel yapı özellikleri ve yapım türü özelliklerine göre incelemek yerinde olacaktır.

4.4.1. Konut Kooperatiflerinin Örgütsel Yapı Özellikleri

Kooperatiflerin örgütsel yapılarını tamamlayan üç özellik, "örgütlenme modeli", "grup homojenliği" ve "büyüklük" olarak tanımlanabilir [18].

Kooperatifler aynı yasal çerçevede faaliyet göstermekle birlikte, farklı modelleri izleyerek örgütlenmektedir. Modellerin başlıca belirleyicisi, kooperatif kurucularının nitelik ve beklentileridir.

Kooperatiflerin örgütlenme modellerini 4 seçenekte inceleyebiliriz [18].

- Profesyonel kooperatifler
- Müessese kooperatifler
- Sendika kooperatifler
- Bağımsız kooperatifler

Kurucular, kooperatifçilik ve/veya konut yapımı konusunda deneyimli kişilerden oluştuğunda beklentiler;

kooperatifçiliğin temel ilkelerinden en önemlisini yok ederek kar amacına yöneldiğinde ortaya çıkan örgüt modeli, profesyonel kooperatiflerdir.

Bu modelde, konutların yapılacağı arsanın bulunması ile kooperatifin 7 kişi tarafından kuruluşu hemen hemen aynı zamana rastlamakta ve zamanla ortak sayısında artış sağlanmaktadır. Ortakların tümü, arsa alınması ve daha sonraki aşamalarda kooperatife katılmaktadır. Profesyonel kooperatiflerde belirli bir arsa için tasarruf edebilecek ortaklar aranırken, diğer üç modelde belirli sayıdaki ortak için konut yapımına elverişli arsa aranmaktadır.

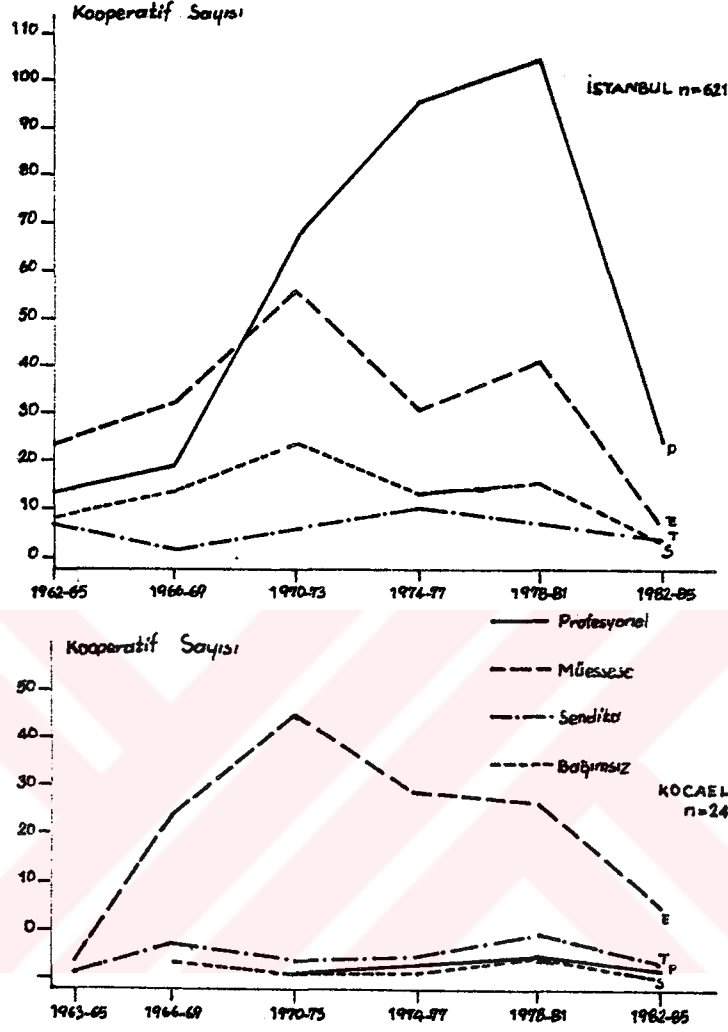
Örgütlenme modellerine ilişkin dağılımın saptanması konusunda, Doç.Dr. Şule Özökren tarafından, İstanbul ve Kocaeli illerinde tüm SSK Kooperatiflerini kapsayan ölçekte bir araştırma yapılmıştır [18]. Her iki ilde örgütlenme modelleri açısından farklılıklar saptanmıştır.

İstanbul'da örgütlenme modeli saptanabilen 621 kooperatifin % 51.8'ini profesyonel kooperatifler oluşturmakta, bunu % 30.4'lük bir oranla müessese kooperatifleri izlemektedir. Ortak sayısı açısından ise profesyonel kooperatifler bütünün % 57'sini, müessese kooperatifleri ise % 25'sini kapsamaktadır.

Kocaeli bulguları kooperatif sayısı açısından örgütlenme modeli saptanabilen 240 kooperatifin % 76.9 oranında bir bölümü müessese kooperatiflerinin kapsadığını göstermektedir. Ortak sayısı açısından ise % 70.6'lık bir oran söz konusudur.

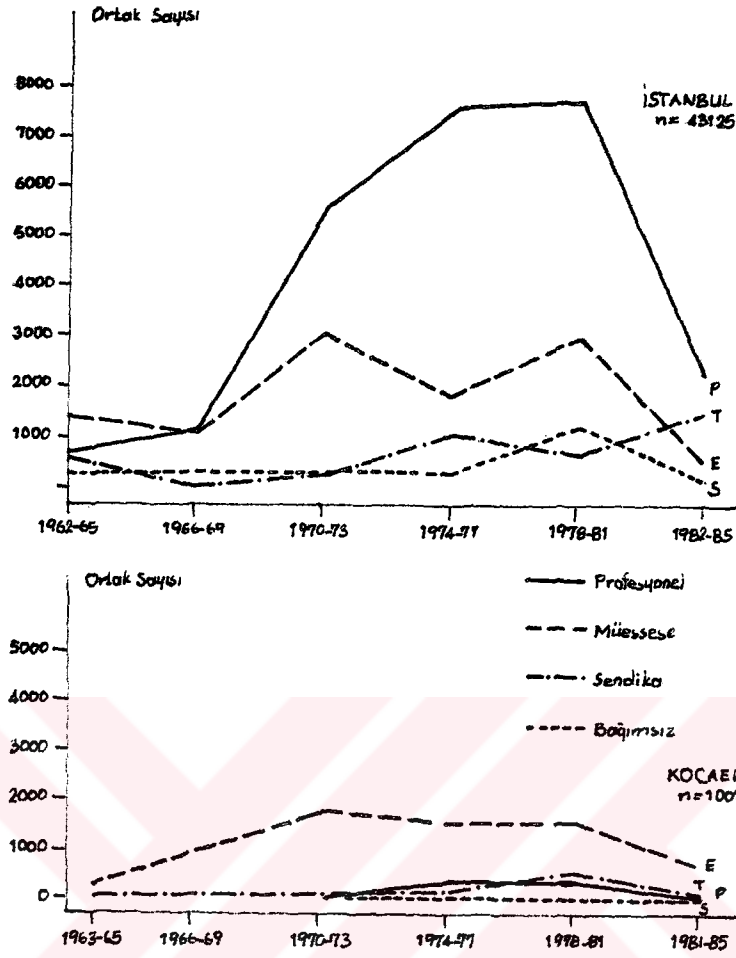
Yapılan araştırmada, İstanbul'daki profesyonel kooperatiflerin % 91'inin yurt dışında çalışan ortağı olduğu saptanmıştır. Yurt dışında çalışan kooperatif ortaklarının % 99.6 gibi tamamına yakın kısmı, kooperatif faaliyetlerine katılımları olanaksız olduğundan,

profesyonel kooperatifler aracılığıyla konut sahibi olmaya çalıştıkları anlaşılmıştır [18].



Şekil 4.1.İstanbul ve Kocaeli SSK Konut Kooperatiflerinde Kooperatif Sayısı Açısından Örgütlenme Modelleri (1962 -1985)

"Grup homojenliği", araştırmada kooperatiflerin örgütsel yapılarını tanımlayan ikinci boyut olarak ele alınmıştır. Bu araştırmada kredi tahsis fölyelerinde belirtilen ortak ücretler, homojenliğin birinci göstergesi olarak kabul edilmiştir.



Şekil 4.2. İstanbul ve Kocaeli SSK Konut Kooperatiflerinde Ortak Sayısı Açısından Örgütlenme Modelleri

"Kooperatif büyüklüğü", araştırmada kooperatiflerin örgütsel yapılarını tanımlayan üçüncü boyut olarak alınmıştır. Kooperatif büyüklüklerine ilişkin dağılım Kocaeli kooperatiflerinin küçüklüğünü, İstanbul Kooperatiflerinin ise görece büyüklüğünü ortaya koymuştur.

Sonuç olarak; konut kooperatifçiliğinin gelişimini örgütsel boyut kapsamında yorumlamaya yönelik çabalar, incelenen iki il arasında beklenenin ötesinde bir farklılaşmanın varlığını ortaya koymuştur.

Araştırma bulguları düşünüldüğünde, İstanbul'da kooperatifçilik hareketini profesyonelleştiren sürecin bir "dönüşüm süreci" olduğu görülmüştür. Sorun da kooperatiflerin denetlenmesi değil, dönüşümün denetlenmesidir. Bunun içinde kişilerin haklarını güvence altına alan, kooperatifçilik ilkelerini zedelemeyen modeller geliştirilmelidir.

Üzerinde durulması gereken diğer bir konu, özel girişimi özendirerek ve profesyonel kooperatiflerin devleşmesine göz yumarak, sayısal artışlarla çözüme ulaşılabileceğini varsaymaktır. Bu varsayım kooperatifçiliğin gelişimini baltalar.

4.4.2. Konut Kooperatiflerinin Yapım Türü Özellikleri

Kooperatifler inşaat aşamasında farklı yöntemlerle yapılabilmektedir. Bu yöntemler [26];

Maliyet+kar yöntemine göre: Bu yöntemde, öncelikle hassas bir inşaat I.keşfi yapılarak kullanılacak malzeme türleri ve miktarları belirlenir. Seçilen müteahhit ile kar yüzdesi belirlenerek sözleşme yapılır. Ayrıca yüksek enflasyon etkisinden korunmak için, imkanlar ölçüsünde malzeme ihzaratı yapılır.

Burada üzerinde durulması gereken konu; müteahhit firmanın mümkün olduğunca maliyeti arttırarak, kar payını yükseltme isteği gözönüne alınarak, hassas bir keşif yapılmasıdır.

Bayındırlık Bakanlığı Birim Fiyat Rayiçlerine göre: Bu yöntemde seçilen müteahhit firmalar her yıl yapacakları işi yılın başında kooperatifle yaptıkları sözleşme ile belirlemektedirler. Fakat yüklenici firmalar yapılacak işlerin bir kısmını bir sonraki yıla sarkıtarak o yılın

fiyatlarına göre ücret almakta, dolayısıyla kooperatif zarara uğramaktadır.

Anahtar teslimi yöntemine (sabit fiyat yöntemine) göre: Bu yöntemle kooperatif inşaatı yapılması çok zordur. Nedeni, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde enflasyon her zaman düşünülenin üstünde olduğundan ve kooperatif üyelerinin ödeme güçleri çok sınırlı olduğundan işin başında fiyat belirlemek çok güçtür. Bu yöntem kooperatifleri güç durumda bırakabilir.

Emanet usulüne göre: Bu yöntemde malzemeler kooperatif tarafından temin edilir. İşin büyüklüğüne göre bir müteahhit firma veya taşaron ile anlaşarak işçilikler yaptırılır.

Kooperatifler inşaat aşamasında, hangi yöntemle yaptırılırsa yaptırılsın, başarı için diğer faktörlerin yanında en önemli konu, finansman akışıdır. Kredi yüzdesi % 70'lerin altına düşmemeli ve kredi akışları düzenli olmalıdır.

BÖLÜM 5. ÇEŞİTLİ AVRUPA ÜLKELERİNDE KONUT SORUNU VE KOOPERATİFLERLE KONUT ÜRETİM MODELLERİ

Gelişmiş ülkelerde konut kooperatifleri kar amacı gütmeyen konut yapım organizasyonlarıyla yönetilirler (Non-Profit Housing Organizations). Kar amacı gütmeyen konut yapımı ekonomik olmayan işletme demek değil, yapım, yönetim, işletme ve bakım harcamalarında kardan vazgeçmektir [27].

Bazı Avrupa ülkelerinde devlet yasal, parasal ve teknik açıdan kooperatiflere yardım ve teşvik sağlarken, bazıları yerel yönetimlere bu konuda destek verir. Konut kooperatifçiliği sisteminin en gelişmiş olduğu ülkeler İskandinav ülkeleridir. Bunun yanında Almanya, İsviçre, Fransa gibi gelişmiş ülkelerde ve sosyalist ülkelerin çoğunda kooperatiflerin konut üretimi önemli yer tutar. Şimdi, bazı Avrupa ülkelerindeki konut kooperatifleri modellerini inceleyelim.

5.1 ISVEÇ Modeli

İsveç, oldukça gelişmiş bir sosyal düzene sahip olduğundan, konut sorununu diğer sorunları gibi devlet organlarından yerel yönetimlere kadar uzanan yoğun bir planlama ile çözüme kavuşturmuştur. Örneğin; Bu ülkede, bir işçi maaşının ancak %10'unu harcayarak, devamlı soğuk-sıcak suyu, kaloriferi, asansörü, banyosu, yatak ve oturma odası bulunan bir evde oturabilmektedir [28]. Bu işin sırrı, belediyelerin dar gelirli vatandaşa ekonomik durumuna göre hiç karşılıksız her ay kira yardımı yapmasıdır. Bunun yanında, halka ucuz arsa satar, inşaat

yapar. Belediyeler bu işi halktan aldıkları yüksek vergilerle sağlarlar.

Ev sahibi olmaya karar veren bir İsveçli'nin alacağı evin değerinin %10'unu biriktirmesi yeterlidir. Gerisini belediye ya da devlet, konut kredisi olarak sağlar. Belediyenin sağladığı kolaylıklardan biri de, halka evlerivatandaşın gelirine göre ayarlanan çok düşük taksitlerle 30-40 yıl gibi uzun vadelerle satmalarıdır [28].

İsveç'te konut kooperatifleriyle konut üretimi oranı oldukça yüksektir. Örneğin, çok ailenin oturduğu apartmanların %25'i (1979) konut kooperatiflerince üretilmiştir [27].

Bu ülkede konut kooperatifleri iki organizasyon tarafından örgütlenir [27].

1-HSB (National Association of Tenants Saving and Building Societies).

2-Sendikaların örgütlediği bir kooperatif kuruluşu (Cooperative Organization of the Swedish Trade Unions).

HSB, 2780 yavru (daughter) kooperatif, 97 ana (mother) kooperatiften oluşmaktadır. Ana kooperatif kendi bölgesi içinde yeni kooperatifler örgütlemek, arsa sağlamak, planlama, yapım ve tasarruflarının yönetiminden sorumlu iken, yavru kooperatif ana kooperatif ile işbirliği yapar ve binaların yönetiminden sorumludur. HSB ise, ulusal düzeyde teknik, yönetsel, ekonomik ve yasal yönden ana kooperatiflere yardımcı olur.

Sendikalarca örgütlenen kuruluş ise, ana kooperatifleri içermez. Sendikalar tarafından örgütlenen kooperatiflere örnek olarak, Halmstad yakınlarında az katlı, yüksek yoğunluklu konut kooperatiflerinden oluşan

RIKSBYGGEN'ı gösterebiliriz.

İsveç'te konut üretimi ve yönetimi, büyük ölçüde belediyeler tarafından desteklense de, konut üretimi, konut kooperatiflerinin kendi teknik servis organizasyonlarıyla da sağlanabilir. Ülkedeki, konut kooperatiflerine teknik servis veren en büyük iki organizasyondan biri, Riksbyggen'dır [29]. Riksbyggen'in ana aktiviteleri, konutların tasarımı, projelendirilmesi, finansman sağlaması, teknik uygulama sorumluluğunun yüklenilmesi ve yapıların yönetimidir.

İsveç'teki kooperatiflerin başarılarındaki en önemli etken, üretim kooperatiflerinin, konut inşaatları tamamlandıktan sonra tüketim kooperatifleri olarak devam etmeleridir. Türkiye'deki yasalar ise, henüz tüketim kooperatiflerine izin vermemektedir.

Bu ülkedeki konut kooperatifçiliğinin iyi işlemesinin sebeplerinden biri de, İsveç Konut Kooperatifleri Birliği'nin bünyesinde yer alan, küçük ölçekli konut kooperatifleri sayısının azımsanmayacak bir boyutta olmasıdır [30]. Bu nitelikteki kooperatifler, genellikle bir, iki inşaat yapmakta, en iyi durumdakileri de yaklaşık 100 dairenin inşaatını tamamlamaktadırlar. Bu konutlarda oturanlar ise, birbirlerini ve kooperatif yöneticilerini yakından tanımakta ve kendi kooperatif konutlarında genellikle part-time çalışmaktadırlar [30].

5.2 ALMANYA Modeli

Almanya'da ise İsveç'in aksine, kooperatiflerin yapım ve yönetiminden, bölgesel federasyonlardan biri ile ilişkili olan bağımsız konut kooperatifleri sorumludur. Gdw (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.v.) bir birlikler birliği olup iki hükümetli Almanya'da önceki federal eyaletlerden 14 bölgesel birlik 2müstesna üye ve

Almanya'nın birleşmesinden sonra Ekim 1990'da Königswinter'deki iki Alman genel birlik kongresinden sonra 9 yeni federal eyaletinden katılımıyla, 23'ü bölgesel birlik olmak üzere, toplam 25 üyenin örgütlenmesinden oluşmaktadır [31]. Gdw, yani Konut Ekonomisi Merkez Birliği böylece 2900 konut yapı şirketiyle, tam 7 milyon konutun çıkarlarını takip etmekte, işletmekte ve yönetmektedir. Aşağı yukarı 1800 kooperatifle bunun ortalama 3.3 milyon konutu, önceki federal eyaletlerden ve yine aşağı yukarı 1100 kooperatifle bunun ortalama 3.4 milyon konutu yeni federal eyaletlerden Gdw'nin çatısı altında örgütlenmişlerdir.

Gdw şu sıralar Alman Konut Yapı Kooperatiflerinin en üst örgütü olarak, serbest komite yazı işleri sorumlusudur. Gdw nezdindeki Alman Konut Yapı Kooperatiflerinin 1990/91 dönemindeki başlıca çalışmaları; Almanya'nın birleşmesinden sonraki yeni eyaletlerin kooperatif birlik bünyesine uyumu ve yeniden yapılaşma süresi konuları ile bireysel kooperatifler için somut yardım durumlarıdır.

5.3 İNGİLTERE Modeli

İngiltere, konut kooperatifçiliği hareketinin ilk modellerinin rastlandığı ülkedir. İngiltere'de ilk olarak 19. yüzyılda konut kurumları, daha sonra da yapı ve arsa kurumları olarak kuruldu. Ancak bugün, konut kooperatifleri bu ülkede konut ihtiyacını karşılayacak düzeyde değildir, hatta konut kooperatifleri kanunu yok olma durumundadır.

Bu ülkede yeni konut kooperatifçiliği hareketinin yaklaşık 15 yıllık bir geçmişi varsa da, devletin bireysel yapılaşmanın gelişmesini amaçlayan bir politika gütmesiyle, yok olma durumuyla karşı karşıyadır. Bu

durum ise, konut fiyatlarında artışlara neden olmaktadır. Oysa konut kooperatifleri, düşük gelir düzeyindeki müşterilerinin ihtiyacını karşılayabilirler [32].

İngiltere’de yerel yönetimler, toplu konut üretiminde kendilerine verilen yetkilerle genelde kiralık konutlar üretmekte, bunların dışında da çeşitli konut kurumları (Housing Associations) aracılığıyla konut üretmektedirler. Konut kooperatifleri bu kurumlardan biridir [27].



BÖLÜM 6. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU SONRASI KONUT FONU İLE İSTANBUL'DA TOPLU KONUT ÜRETİMİ ve İSTANBUL'DA BAZI KONUT KOOPERATİFLERİYLE YAPILAN SÖZLÜ GÖRÜŞMELER ve DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Sonrası Konut Fonu ile İstanbul'da Toplu Konut Üretimi [25]

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'ndan sonra 1985 yılından günümüze kadar, İstanbul'da toplu konut üreten ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na başvurup Toplu Konut Kredisi almaya hak kazanmış toplam 563 adet toplu konut üreticisi vardır [25]. Bu kooperatiflerin 230 adedi 89/1 sayılı tebliğin yürürlüğe girmesinden, yani 30.5.1989 tarihinden önce uygunluk belgesi almış kooperatifler, 333 adeti de 89/1 sayılı tebliğe göre kredi almaya hak kazanmış kooperatiflerdir. Ayrıca İstanbul'da, toplu konut alanları dışında kurulan fakat Toplu Konut İdaresi'nden kredi almaya hak kazanmış 520 adet kooperatif daha mevcuttur. Bu kooperatifler incelemeye alınmamıştır.

Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesi itibarıyla 1985 yılından 89/1 sayılı tebliğin yayınlanmasına kadar geçen sürede 230 kooperatifin 30.407 konutuna toplam 212.002.150 bin Tl.sı kredi açılmış ve bunun 194.876.300 bin Tl.lık kısmı ödenmiştir.

89/1 sayılı tebliğe göre kredi almaya hak kazanmış 333 kooperatifin 41.908 konutuna ise, toplam 617.922.000 bin Tl.lık kredi açılmış ve bunun 570.668.965 bin Tl.lık kısmı ödenmiştir.

Toplam olarak 1985 yılından günümüze kadar kredi almaya hak kazanmış 72.315 konuta açılacak kredi miktarları aşağıdaki gibidir.

Tablo 6.1 İstanbul'da Toplu Konut Üreticilerine Ödenecek Kredi Miktarları (1985-1992) [25]

Yıllar	Ödenen Kredi	Toplam Açılan Kredi (TL)
1985-1992	765.545.265.000	829.924.150.000

Şimdiye kadar ödenen kredi miktarının verilecek tüm krediye oranı: $\frac{765.545.265.000}{829.924.150.000} : \%92$ 'dir.

Diğer merak edilen başlıca konular; İstanbul'da bulunan ve Toplu Konut İdaresi'nden kredi almış ve/veya almakta olan kooperatiflerin sayısı, boyutları, ürettikleri konut adetleri, inşaatların hangi seviyede olduğudur.

Tablo 6.2 89/1 Sayılı Tebliğden Önce Uygunluk Belgesi Almış Kooperatiflerin Konut Üretimi [25]

Konut Adedi	Kooperatif		Üretilen Konut	
	Sayısı	(%)	Sayısı	(%)
0-100 adet	154	67	10204	33,5
101-250 adet	54	23,5	8520	28
251-500 adet	14	6	4137	13,5
501-... adet	8	3,5	7546	25
TOPLAM: 230		100	30407	100

Tablo 6.3 89/1 sayılı tebliğe göre kredilendirilmiş kooperatiflerin konut üretimi [25]

Konut Adedi	Kooperatif		Üretilen Konut	
	Sayısı	(%)	Sayısı	(%)
0-100 adet	200	60	10506	25
101-250 adet	102	30,5	15424	37
251-500 adet	22	6,5	7339	17,5
501-... adet	9	3	8639	20,5
Toplam: 333		100	41908	100

Tablo 6.2 ve 6.3'te görüldüğü gibi 1984 yılından beri kredilendirilmeye hak kazanmış kooperatiflerin %63,5 gibi büyük bir bölümü 0-100 arası konut üretmektedirler.

Tablo 6.4 89/1 sayılı tebliğden önce uygunluk belgesi almış kooperatif inşaatlarının seviye yüzdeleri [25]

Seviye(%)	Kooperatif Sayısı	(%)
0-25	6	2,5
26-50	----	----
51-75	2	1
76-99	39	17
100	183	79,5
Toplam: 230		100

Tablo 6.5 89/1 sayılı tebliğe göre kredilendirilmiş kooperatiflerin konut üretimi [25]

Seviye(%)	Kooperatif Sayısı	(%)
0-25	13	4
26-50	32	9,5
51-75	93	28
76-99	103	31
100	92	27,5
Toplam: 333		100

Tablolardan da görüldüğü gibi 1984 yılından günümüze kadar kredilendirilen kooperatiflerin %50'den fazlası tamamlanmıştır. %25'e yakın bir kısımda inşaat seviyesi itibarıyla %76-90 arasındadır, yani tamamlanmak üzeredir. 1992 yılında yeni hükümet programına göre verilen, ikinci bir 10 milyon Tl.lık ek kredi ile inşaat seviye oranları %50'nin altında olan kooperatiflerin de yakın gelecekte bitirilmesi ümit edilmektedir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından belirlenen inşaat m² büyüklükleri ve yüzdeleri dağılımı ise aşağıdaki gibidir [25].

Tablo 6.6 İstanbul'da Toplu Konut Fonu'ndan kredi alan kooperatif konutlarının inşaat m² büyüklükleri

m ² büyüklük	Konut Sayısı	(%)
0- 60 m ²	2334	3
61- 80 m ²	20465	28,5
81-100 m ²	39918	55
101-150 m ²	9598	13,5
Toplam:	72315	100

81-150 m² arası konutlar %68,5 gibi büyük bir yüzdeye sahiptir. 80 m².den küçük konutlar ancak %31,5 oranındadır. Bu oranın dengelenebilmesi için kesinlikle 100m².nin üzerindeki konutlara kredi verilmesi durdurulmalı ve zaten kıt olan kaynakların akılcı kullanımı sağlanarak daha çok sayıda konut üretilmelidir.

1984 yılından beri Toplu Konut İdaresi tarafından kredilendirilen 563 kooperatiften 275'i tamamlanmıştır. Tamamlanan kooperatif inşaatlarının ortalama inşaat süresi, (subasman seviyesinden sonraki imalat kapsamı) 89/1 sayılı tebliğden önce kredilendirilen kooperatifler için 2,94 yıl, 89/1 sayılı tebliğden sonra kredilendirilen kooperatifler için ise, 1,29 yıldır [25].

6.2 İstanbul'da Bazı Kooperatif Yöneticileri ile Yapılan Sözlü Görüşmeler ve Değerlendirilmesi

Bu araştırmada İstanbul'da bulunan ve 1984'ten günümüze kadar Konut Fonu'ndan yararlanan toplam 563 kooperatiften 9 kooperatif ele alınmış ve yöneticileri ile görüşmeler yapılmıştır. Bu kooperatifler İstanbul genelinde küçük bir yüzdeyi kapsadığından, ortalama inşaat seviyeleri, m² büyüklükleri...v.s. gibi sonuçlar yanıltıcı olabileceğinden, daha ziyade İstanbul genelinde araştırılması zor olan konular; ortakların biraraya geliş yolu, arsanın hangi yolla sağlandığı, arsa alanı, arsa seçiminde rol oynayan faktörler, arsanın imar durumu, alt yapının elde edilme yöntemi, projenin üretimi, mevcut

konut tipleri, yerleşmedeki toplumsal donatılar, konutların hangi yolla inşa edildiği, kooperatifin uygulama sırasında karşılaştığı güçlükler, örgütlenme modelleri...v.s. gibi konular ele alınmıştır. Bu araştırma sonuçları Tablo 6.7'de özetlenmiştir.

Araştırma yapılan kooperatiflerin ilk ortaklarının meslek gruplarına bakıldığında, işçi, memur, serbest meslek sahibi, asker gibi her kesimden üyenin mevcut olduğu görülmüştür.

Kooperatiflerin kuruluş aşamasında ortakların biraraya geliş süreçlerine bakıldığında, ortaklar; ya aynı kuruluş veya benzer iş kollarında çalışmakta ya da tanıdık vasıtasıyla haberdar olup üye olmaktadır. Gazete ilanıyla üye olan ortaklara rastlanmamıştır. Bunun sebebi de, incelenen kooperatiflerin çoğunun KONUTBİRLİK'e (Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği) bağlı olmasıdır. Böylesine bir üst birliğin sorumluluğu üyelere güven verdiğinden, üye sayısı gazete ilanına gerek kalmadan dolmaktadır.

6.2.1 Örgütlenme Modelleri ve Yönetim

Kooperatiflerin örgütlenmemodelleri incelenecek olursa, ele alınan 9 kooperatifte bağımsız kooperatiftir. Bunlardan KONUTBİRLİK'e bağlı olan 7 kooperatifin yönetimi profesyonel yöneticilerle sağlanmaktadır, fakat model olarak kar amacı gütmeyen bağımsız kooperatiflerdir.

Yönetimin profesyonel kişiler tarafından yapılması,, en başta yapım sürecini kısaltmakta, Belediye ve Toplu Konut İdaresi ile olan ilişkilerde bürokratik işlerin takibinde zaman kaybını önlemekte, organizasyonun doğru yapılmasıyla maliyet azalmaktadır. Nitekim; yönetimi profesyonel yöneticilerle yapılmayan S.S. Yıldız Subay Y.K. ve S.S. Ak-Evin Y.K.'nin inşaat süreleri ortalama 5

yıldır. Profesyonel olarak yönetilen diğer kooperatiflerin inşaat süreleri ise ortalama 3 yıldır.

6.2.2 Arsa ve altyapının irdelenmesi

Araştırma yapılan kooperatiflere arsanın yer seçiminde rol oynayan faktörler nelerdir diye sorulduğunda, seçenekler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- 1.Şehir merkezine yakınlık
- 2.Ucuzluk
- 3.Değer artışı
- 4.Manzara
- 5.Ortakların isyerlerine yakınlık
- 6.Kamu tarafından tahsis edilmesi

Görüldüğü gibi; incelenen kooperatiflerin %90'ı arsa seçiminde şehir merkezine yakınlığı ön planda tutmuşlardır. Kooperatif üyelerinin ödeme güçlerinin kısıtlı olması da, ucuzluğu önemli bir seçenek yapmıştır.

Üretilen konutların arsa alanlarının büyüklüklerine bakıldığında, daha çok 5000-10000 m² arası arsaların kullanıldığı görülür.

Tablo 6.8 Arsa büyüklükleri (m²)

Arsa m ² si	(%)
0- 5000 m ²	11
5000-10000 m ²	67
10001-15000 m ²	22
15001-sonrası m ²	—
	100

Ayrıca incelenen kooperatiflerin tümü, arsalarını üyelerden toplanan para ile satın almıştır. Bu arsaların %90'ının imar planları mevcuttur. Sadece bir kooperatif mevzii imar planı yaptırmıştır.

Kooperatif arsalarına altyapı sağlanması ile ilgili incelemelere bakıldığında, arsaların %55'inde altyapı belediye tarafından, %45'inde kooperatif kanalıyla elde edilmiştir.

5.2.3 Yerleşmelerin Yapım, Bakım ve İşletme ile İlgili Konularda İncelenmesi

Araştırma yapılan kooperatiflerin yapım yöntemlerine bakıldığında, maliyet+kar yönteminin %40 ile birinci seçenek olduğu görülür. Diğerlerinin oranları ise tablodaki gibidir.

Tablo 6.9 Yapım Yöntemleri

Yapım Yöntemi	(%)
Maliyet+Kar	40
Bay. Bak. Birim Fiyat rayiçlerine göre	20
Anahtar Teslimine göre	30
Emanet usulüne göre	10
	100

(Not: Anahtar teslimi yönteminde Ticaret Odası Endeksleri esas alınmaktadır.)

Yerleşmelerdeki, eğitim, kültür donatımları, sağlık tesisi, spor alanı, çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, alışveriş merkezi...v.s. gibi toplumsal donatımların yapımı, %90 gibi büyük bir oranla belediye tarafından yapılmıştır. Sadece S.S. Özgül-Kent Y.K. sosyal donatılarını önceden yaptırmıştır. Bu kooperatif 2000 konutluk çok büyük bir kompleks olacak olan Halkalı projesinin bir parçasıdır. Toplumsal donatımlar KONUTBİRLİK'in organizasyonu ile kooperatif inşaatlarından önce yapılmaktadır.

İncelediğimiz bu kooperatiflerin bakım ve işletmesine gelince görüyoruz ki, blokların bağımsız yönetimi %57'lik bir oranla tercih edilmektedir.

6.2.4 Yerleşmelerin Mimari Açıdan İrdelenmesi

Görüyoruz ki, incelenen 9 kooperatiften 8'i blok apartmanlar şeklinde inşa edilmiştir. Bloklar İmar Yönetmeliği'nin izni dahilinde birbirlerine en yakın şekilde inşa edilmişlerdir. Projelendirme aşamasında, blokların doğal ışık alması, havalandırılması gibi etkenlerden ziyade, maksimum sayıda daire üretimi hedeflenmiştir.

İncelenen kooperatiflerden sadece S.S.Ozgül-Kent Y.K. yan yana 5 veya 6 konutun sıralanmasıyla oluşan sıra evlerden oluşmaktadır. Bu yüzden ortalama kat adetleri ve katlardaki daire adetleri ele alınırken, onu ele almak daha doğru olacaktır.

Diğer 8 kooperatifin ortalama blok adetleri, kat adetleri ve bir kattaki ortalama daire adedi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibidir.

Tablo 6.10 İncelenen kooperatiflerin ortalama sonuçları

(Ortalama)	Adedi
Blok adedi	5,25
Bir bloktaki kat adedi	6,20
Normal bir kattaki daire adedi	4,50
Dairedeki oda sayısı	3

Bu kooperatifler arasında S.S. Kocasınan İşçileri K.Y.K. gibi ilginç örneklerle de rastlanmaktadır. Bu kooperatif tek bloktan oluşmakta ve 10 katında toplam 70 daire bulunmaktadır. Bu tür bir yapılanma, 2. Dünya Savaşı yıllarında Avrupa'da inşa edilen sosyal konutları hatırlatmaktadır. Bilindiği gibi günümüzde hiç kimse ku konutlarda yaşamak istememektedir. İnsan psikolojisi açısından bu kadar kalabalık bir blokta yaşamak son derece sakıncalıdır.

İncelenen tüm kooperatiflerin vaziyet planları ve normal kat planları tezin sonunda eklidir.

6.2.5 Kooperatif Yöneticileri ile Yapılan Görüşme Sonuçları

Kooperatif yöneticileri ile yapılan görüşmeler ile, İstanbul genelinde küçük bir örnekleme düzeyinde, ortakların biraraya geliş yolu, arsanın hangi yolla sağlandığı arsa seçiminde rol oynayan faktörler alt yapının elde edilişi, konut tipleri, yerleşmedeki toplumsal donatımlar ve elde edilişi, örgütlenme modelleri hakkında bilgi edinilmiş ve bütün bunların konut üretim sürecini nasıl etkilediği konusuna cevap aranmıştır. Görüşmelerin sonuçları şöyledir.

1. Toplu Konut Fonu'ndan kredi alan kooperatiflerin, konut kredisini yeterli düzeyde ve zamanında alamaması, yapı malzemeleri fiyatlarının sürekli değişmesi, halkın ödeme gücünün yetersizliği inşaatı bitirme sürelerini uzatmakta, dolayısıyla maliyeti artırmaktadır.

2. Projeciler ve uygulamacılar arasındaki anlaşmazlıklar sonucu, kaliteli malzeme kullanılsa dahi, yanlış uygulamalar nedeniyle kalitesiz üretim yapılabilmektedir.

3. Kooperatif yöneticilerinin profesyonel olmaması ve kooperatiflerin çoğunun Bölge Yapı Kooperatifleri Birliklerine üye olmaması sonucunda, kanunve yönetmelikler doğru değerlendirilmemekte ve bürokratik engeller kolay aşılamamaktadır. Bu sonuç, konut kooperatiflerine olan güveni sarsabilmektedir.

4. Konut üretimi daha çok büyük m² li (80-150 m²) konutlara yöneliktir.

5. Kooperatiflerin en önemli sorunlarından biri olan bürokratik zorluklar nedeniyle, projeler zamanında onaylanmamakta, zamanında ruhsat alınamadığı için inşaatın başlama tarihi ertelenmekte ve inşaatlara ancak kaçak başlanabilmektedir. Bu nedenlerle kredi ödemelerinde gecikmeler olmaktadır.

6. Konut kooperatiflerinin sadece konut üretimi ile ilgilenmeleri çevre düzenleme maliyetlerinin çok düşük olması, ileride olumsuz koşullarda bir çevre yaratılmasına neden olmaktadır.

7. Konut kooperatiflerinin gelişmesi ve başarısında en önemli etken finansman olduğundan, özkaynak katılım payı ve kredi oranlarının dengeli olması gerekmektedir. Toplam konut maliyeti içinde, kredi oranı min. %50-70 olabilmelidir.



SONUÇ ve ÖNERİLER

Bu bölümde tezin temelini teşkil eden Toplu Konut Kanunu'nun kentlerdeki konut üretimine katkısı belirtilmiş, aksak noktalar ve konut kooperatifçiliğinin daha iyi işlemesi için neler yapılması gerektiği sonuç ve öneriler şeklinde sunulmuştur. Çıkarılan sonuçlar, aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girdiği ilk yıllarda kooperatif kesiminin toplam konut üretimi içindeki payı, yapı izinlerine göre %36-37'lere kadar yükselebilmis, oturma izinlerine göre ise, en fazla %25 oranına çıkabilmiştir. Yani inşaatına başlanılan kooperatiflerin, küçüksenemeyecek bir bölümü finansman yetersizliğinden bitirilememiştir. Öncelikle yapımı duran bu kooperatif inşaatlarının bitirilebilmesi için 1992 yılında verilen 10 milyon Tl. lık Ek Kredi ile, toplam inşaat kredisi konut başına 31 milyon Tl.sı olmuştur. Kooperatif kesiminin konut üretimi içindeki payının korunabilmesi için, Devlet'in konut kredisi verme politikası uzun yıllar sürekliliğini devam ettirmelidir.

Toplu Konut Kanunu'nun İstanbul'un konut üretimine katkısı ise, 1984'ten günümüze kadar Fon'a başvuruda bulunan 563 kooperatifin üreteceği 72315 konuttur. Oysa bu miktar, neredeyse İstanbul'un yıllık konut ihtiyacıdır.

Tezin kapsamında yer alan ve konut sorununun olmadığı bazı Avrupa ülkelerindeki konut üretim modelleri, bizim ekonomimize ve yaşam tarzımıza uyarlanarak, alternatif

model olarak önerilebilir.

Kooperatif yöneticileri ve bazı Kooperatif Birlikleri Yöneticileri ile yapılan görüşmeler sonucunda ve Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen süreçte kooperatiflerin karşılaştığı sorunlar irdelendiğinde, konut kooperatifçiliği hareketinin daha iyi işleyebilmesi için öncelikle Devlet'ten beklenen bazı hususların olduğu görülmektedir. Bu hususlar şunlardır.

1. Toplu Konut Fonu adı altında oluşturulan kaynağın, Bütçe yasasıyla yapılan değişikliklerde yaklaşık %60'ı bu fonun amaçları dışındaki alanlara kaydırılmaktaydı. Bu fonda oluşan kaynağın yine kendi amacı doğrultusunda değerlendirilmesi için;

a. Sosyal Yardımlaşma Fonu'na yapılan aktarmalara son verilmelidir.

b. Bütçede yapılan aktarımlara son verilmelidir.

c. Toplu Konut Fonu'nda oluşan kaynağın tamamen kendi amaçları doğrultusunda kullanılabilmesi için gerekli düzenlemelere gidilmelidir.

2. Toplu Konut Fonu'nu güçlendirecek yeni gelir kaynakları bulunmalıdır. Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarını, 2985 sayılı kanunun 2. maddesinde belirlenen gelirler oluşturmaktadır. Fon kaynaklarında 1984'ten bu yana gelen artış, konut ve arsa maliyetindeki artışın gerisinde kalmış, bütçeye ve öteki fonlara yapılan aktarmalar da eklenince, konut kredi miktarının maliyet içindeki payı düşmüş ve 31.6.1989'dan sonra hiç bir yeni kredi başvurusu kabul edilmemiştir. Konut Kredisi talebinin karşılanabilmesi için Fon kaynaklarının artırılması gereklidir. Bu kapsamda [33] ;

a. Vergi ve harç muafiyetleri dışında kalan her taşınmazın devir işlemlerinden Fona pay alınmalıdır.

b. 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 2. maddesinde yer alan, tütün, sigara alkollü ve alkolsüz içkiler yanında, öteki lüks tüketim mallarından ve lüks taşıt araçları ile lüks konutlardan, alım satım sırasında Toplu Konut Fonu'na pay alınmalıdır.

c. Sosyal Güvenlik Kurumlarının konut kredilerinin etkin olarak devreye sokulması sağlanmalıdır.

3. Toplu Konut Idaresi'nin doğrudan kendisi tarafından gerçekleştirilen ve ilk örneklerini Eryaman ve Halkalı'da verdiği toplu konut uygulamalarına son verilmelidir

4. Toplu Konut Idaresi'nin yönetimi özerk bir yapıya kavuşturulmalı ve bu yönetim organları içinde Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Yerel Yönetim Birimleri, İşçi Sendikaları, ilgili banka ve yüklenici firmalardan da temsilci bulunması sağlanmalıdır.

5. Konut kredileri ve uygulama yöntemleri yeniden düzenlenerek, ülke gerçeklerine uygun bir kredi politikası oluşturulmalıdır. Böyle bir politikanın oluşturulmasında;

a. Konut kredi payları, toplam konut maliyetinin %70-80'ini karşılayacak biçimde yeniden düzenlenmelidir.

b. Kredi açılmasında aranan subasman + %20 koşulunun kaldırılarak, bunun yerine subasman düzeyine ulaşmış ve Merkez Birliği'ne bağlı bir birliğe ortak olmuş kooperatif olması koşulu yeterli sayılabilecek bir düzenlemeye gidilmelidir.

6. Konut Büyüklükleri 100 m²'yi aşan ya da niteliği itibarıyla lüks konut özelliği taşıyan konutlara kredi verilmemesinin yanısıra varolan ikinci konuta kredi verilmemesi maddesine kesinlikle işlerlik kazandırılmalıdır.

7. Altyapı, çevre ve benzeri konularda idarenin yeni bir kredi limiti belirlemesi ve bu krediyi daha inşaatın subasman aşamasında talep eden kooperatife verilmesi sağlanmalıdır.

8. Kredilerin geri dönüşlerinin düzenlenmesinde, birliklerin de sorumlu tutulacağı yeni bir düzenlemeye gidilmelidir.

9. Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesi hükümlerine daha bir işlerlik kazandırılarak, idarenin arsa tahsisi yapabilecek ve bu arsaları kooperatiflere aynı kredi biçiminde kullanılabilecek yeni düzenekler oluşturulmalıdır.

10. Yerel Yönetimlerin, kentsel gelişmenin gerektirdiği arsa sunumu aşamasında, bulundukları yörelerdeki birliklerle eşgüdüm içinde olmaları, kentsel arsaların konut üretimi için tasarlanan çalışmalara kooperatiflerin katkısının sağlanması, bu amaçlar doğrultusunda tüm yerel yönetim birimlerinde içinde birlik temsilcilerinin de yer aldığı il ve ilçe büroları oluşturulmalıdır.

11. 1.1.1987 yılında uygulamaya konulan ve kamuoyunda "Konut Edindirme Yardımı" olarak bilinen ve bu yolla yaklaşık 9 trilyonluk bir paranın biriktirildiği söylenen bu kaynağın Toplu Konut Fonu'na aktarılması sağlanmalıdır

12. Krediye hak kazanıncaya kadar konut yapımını öz kaynaklarıyla yürütmeye çalışma zorunluluğu, 100 m² lik bir konutta 9 milyon Tl.na varan bir miktarın alıcı payı adı altında bankaya yatırılmaya zorlanması, krediye hak kazanabilmeyi neredeyse olanaksızlaştırmıştır [33]. Bu nedenle, Alıcı Payı Uygulaması kesinlikle kaldırılmalıdır.

13. Geri ödeme süresi, hızlı geri ödemeyi özendirecek biçimde yeniden düzenlenmelidir. Toplu Konut Kredilerinin belirlenen sürede geri dönmesi, yeni finansman kaynağı oluşturması açısından önemlidir.

14. Toplu Konut Mevzuatı yeniden gözden geçirilmeli, kalıcı bir düzenlemeye kavuşturulmalıdır. Böyle bir düzenlemede önem taşıyan konular.

a. Kredi miktarı her yıl Bakanlar Kurulu kararıyla, inşaat mevsimi başlamadan açıklanmalı ve buna ilişkin hükümler yönetmelikten çıkartılmalıdır. Böylelikle Toplu Konut Mevzuatı sürekli ve kalıcı bir niteliğe kavuşmuş olacaktır.

b. Toplu Konut İdaresi'nin örgütlenme modeli ilke olarak korunmalı, ancak toplu konut politikasının oluşturulmasında Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'yle organik bir ilişki kurulmasını sağlayacak, daha katılımcı bir işleyiş aranmalıdır.

c. Toplu Konut İdaresi ile bankalar arasındaki protokolleryeniden gözden geçirilmeli, kredi açılması sırasındaki bürokratik işlemler basitleştirilmelidir.

d. Pirsantaj tablosunda, merkezi ısıtma, doğalgaz kullanımı, asansör gibi özellikleri hesaba katan yeni düzenlemeler yapılmalıdır.

Bütün bu sonuçlar, konut sorununun çözümü için, ülke düzeyinde bilinçli bir konut politikası izlenilmesi gerekliliğini zorunlu kılmaktadır.

KAYNAKLAR

- [1]....., Genel Nüfus Sayımı, Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Ankara, 1990.
- [2] ÖZSOY, A., CELASUN, M., Ülkemizde Konut Sorununun Çözümünde Geçerli Toplu Konut Yapım Yolları ve Büyük Kentlerden Örnekler, Konut Sorunları Semineri, İ.T.O., İstanbul, Mayıs 1978.
- [3] KARAYALÇIN, M., Türk Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü, Yarını, Sayfa 26-32, KONUTBİRLİK Yayını, İstanbul, 1990.
- [4] İNKAYA, Y., Türkiye'de Cumhuriyet Devrinin Başından Günümüze Kadar Konut Sorunu, Mimarlık Dergisi, Sayfa 50-60, Eylül 1972.
- [5]..... 17.Olağan Genel Kurul Toplantısı Çalışma Raporu, KONUTBİRLİK Yayını, İstanbul, Haziran 1991.
- [6] AYDEMİR, Ş., Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, Yıldız Ün., İstanbul, Kasım 1991.
- [7] ERGUN, N., Gecekondu İslah Bölgelerinin Yeniden Düzenlenmesinde Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, İ.T.Ü. , Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 1990.
- [8] ERGUN, N., Housing For the Urban Poor, ENHR International Symposium, İ.T.Ü., Edited by SAĞLAMER G., ÖZÜEKREN Ş., İstanbul, Kasım 1991.
- [9]..... I., II., III., IV., V., Beş Yıllık Kalkınma Planları, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara, 1963, 1968, 1973, 1978, 1983.
- [10] URAL, U., Yapı Dergisi, Sayı 12-13, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul, Ekim 1991.

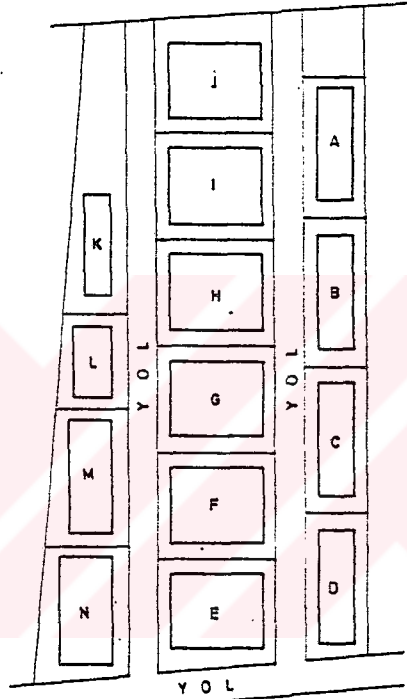
- [11] KELEŞ, R., Kentleşmenin Dünü ve Bugünü, Kent Kooperatifçiliği 5. Teknik Semineri, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kuşadası, Kasım 1990.
- [12]..... 18344 Sayılı Resmi Gazete, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 17.3.1984.
- [13] YİRMİBEŞOĞLU, F., 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve İstanbul'da Toplu Konut Üretimi, Master Tezi, İ.T.Ü., İstanbul, Ocak 1990.
- [14]..... 20180 Sayılı Resmi Gazete, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği 30. Mayıs.1989.
- [15]..... 20997 Sayılı Resmi Gazete, 20 Eylül 1991
- [16] TEKELİ, İ., 6. Dünya Şehircilik Günü Kutlamaları, İzmir Kasım 1982.
- [17] SOYDAN, O., Türk Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü, Yarını, Sayfa 14-18, KONUTBİRLİK Yayını, İstanbul, 1990.
- [18] ÖZÜEKREN, A. Ş., Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Gelişim Süreci, Mimarlık Dergisi, Sayfa 36-40, Ocak 1988.
- [19] PALA, M., Sağlıksız Kentleşme Gecekondulaşma, KONUTBİRLİK Dergisi, Eylül 1990.
- [20]..... Türk Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü, Yarını, Sayfa 6-8, KONUTBİRLİK Yayını, İstanbul, 1990.
- [21] KARAYALÇIN, M., İnşaat Sektörünün Ekonomideki Sürükleyici Rolü Açısından Toplu Konut Fonu Uygulamaları Semineri, Uludağ, TE-BİAT Yayını, Kitap No:3, İstanbul, Eylül 1985.
- [22]..... Konut Yapımında Kooperatifçiliğin Payı %40, KONUTBİRLİK Dergisi, Sayfa 17-18, İstanbul, Ocak 1990.
- [23]..... Hürriyet Gazetesi, Ekonomi Sayfası, 13.1.1992.
- [24] GÖKLER, T., Türk Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü, Yarını, KONUTBİRLİK Yayını, Sayfa 54, İstanbul, 1990.

- [25] Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Alınan Bilgiler, Ankara, Nisan 1992.
- [26] Kooperatif Yöneticileri ile Yapılan Görüşmeler, 1991-1992.
- [27] DÜLGER, H., Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü., Nisan 1987.
- [28] Konut Sorununu Bilmeyen Ülke: İsveç, KONUTBİRLİK Dergisi, Sayfa 15, Şubat 1990.
- [29] Swedish Council for Building Research, Riskbygg, S-116 81 Stockholm/SWEDEN, Tel:46 8 772 10 00, 1988.
- [30] MUMCU, E., Avrupa'da Küçük Ölçekli Konut Kooperatifleri, KONUTBİRLİK Dergisi, Sayfa 26, Nisan 1990.
- [31] MUMCU, E., Birleşik Almanya'dan Kooperatif Görüntüleri, KONUTBİRLİK Dergisi, Sayfa 11-12, Ocak 1992.
- [32] MUMCU, E., İngiliz Gözüyle Yapı Kooperatifleri, KONUTBİRLİK Dergisi, Sayfa 31, Temmuz 1990.
- [33] Toplu Konut Politikası ve Uygulamasına İlişkin Görüşler, Özet Rapor, Türk-kent Aylık Bülteni, Sayfa 4-6, Sayı 21-22-23, Kasım-Aralık 1991/ Ocak 1992.

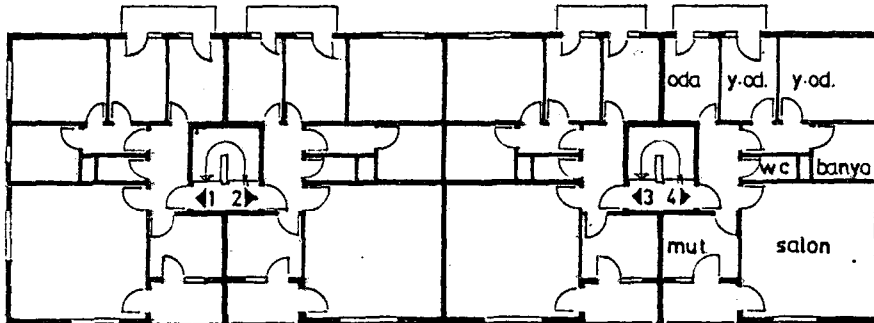


Ek-A1. Öz.Erde Kent K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı

KOOPERATİFİN	
Kimliği	Nitelikleri
Adı : Öz-Erde Kent K.Y.K.	2+2 veya 3 normal katı içeren, her katında 2-4-5-6 gibi değişken daire adedi bulunan ve toplam 14 asansörsüz apartman bloğundan oluşan 231 daireli konut kooperatifidir.
Bel. : K.Çekmece	
İlçesi : Avcılar	
Mah. : Cihangir	
Sok. : Meşrutiyet cad.	
Pafta : 29	
Ada : --	
Parsel : 18131....18144	



VAZİYET PLANI
0 1 5 10 25

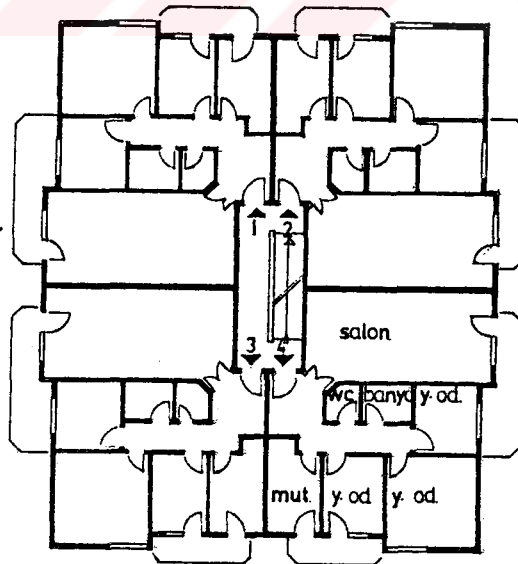
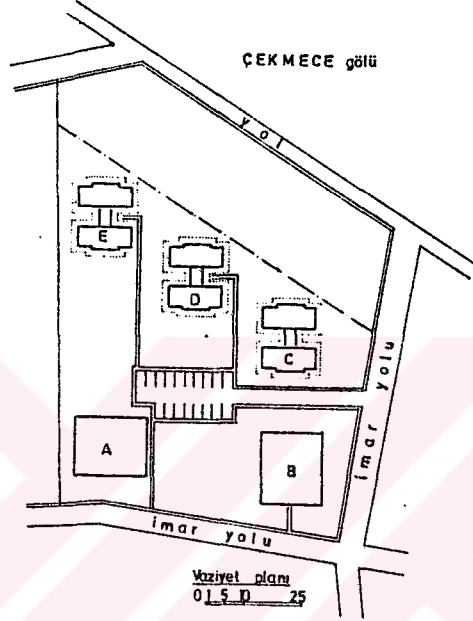


A-B-C-D blokları NORMAL KAT PLANI

0 1 2 5 10

Ek-A2. Gicora K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı

KOOPERATIFİN	
Kimliği	Nitelikleri
Adı : Gicora K.Y.K.	Z+2 normal katı içeren, her katında 4 dairesi bulunan ve toplam 5 bloktan oluşan 60 dairesi konut kooperatifidir.
Bel. : K.Çekmece	
İlçesi : Bakırköy	
Mah. : Avcılar	
Sok. : Yol	
Pafta : 19	
Ada : --	
Parsel : 3023	



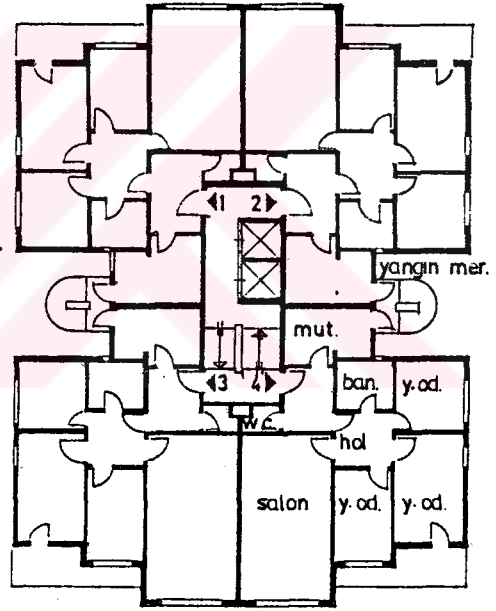
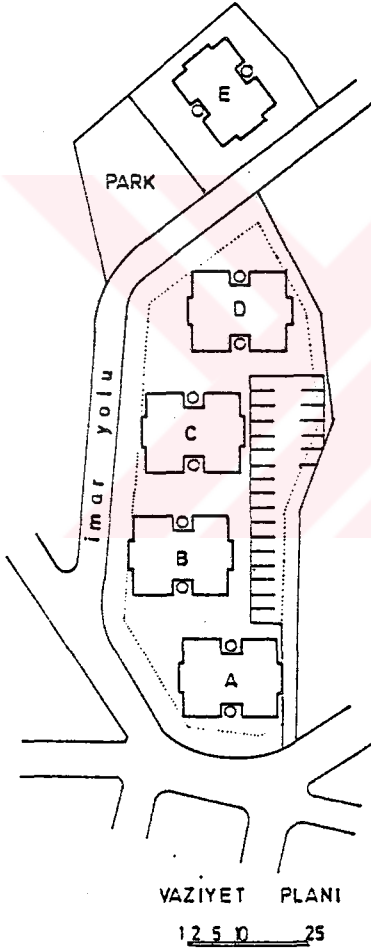
NORMAL KAT PLANI
0 1 2 5 10

Ek-A3. Özgül-Kent K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı

KOOPERATIFİN	
Kimliği	Nitelikleri
Adı : Özgül-Kent K.Y.K.	Konutbirlik'in organize ettiği Halkalı projesinin bir parçası olan bu kooperatif, Z+1 normal kat ve çatı arasını içeren sıra evlerden oluşan 69 bağımsız bölümü içermektedir.
Bel. : K.Çekmece	
İlçesi : Halkalı	
Mah. : Nakkaş mevkii	
Sok. : Yol	
Pafta : --	
Ada : 378	
Parsel : 1	

Ek-A4. ArıKent K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı

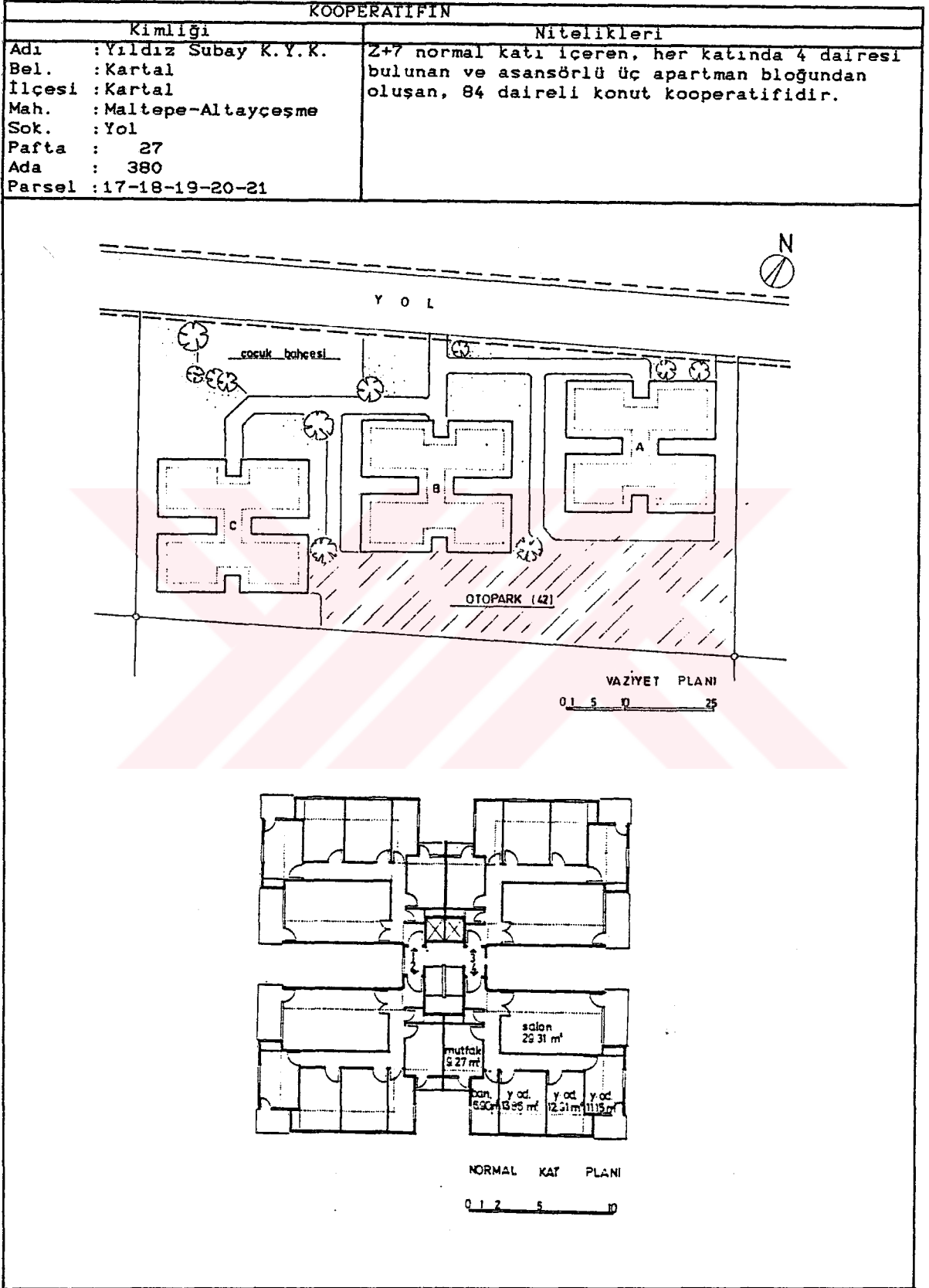
KOOPERATIFİN	
Kimliği	Nitelikleri
Adı : ArıKent K.Y.K.	Z+4 normal katı içeren, her katında 4 dairesi bulunan, 5 asansörlü apartman bloğunu içeren toplam 136 daireli konut kooperatifidir.
Bel. : Bakırköy	
İlçesi : Bakırköy	
Mah. : Osmaniye	
Sok. : Yol	
Pafta : 73	
Ada : 162	
Parsel : 40	



NORMAL KAT PLANI

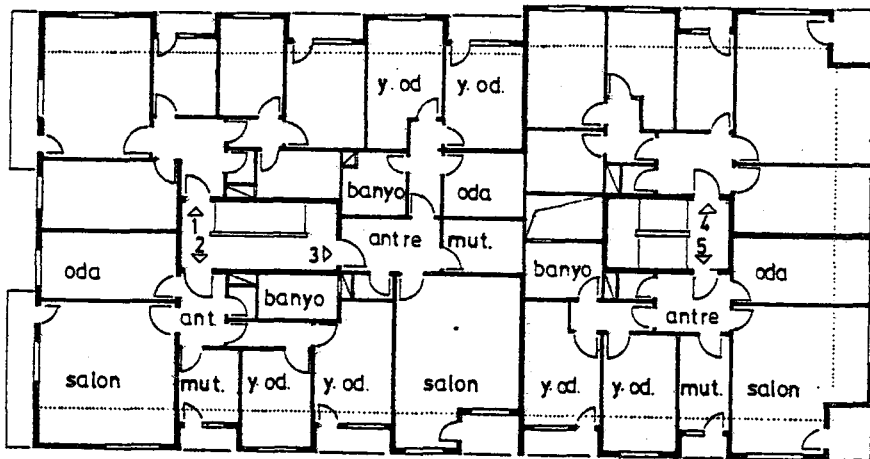
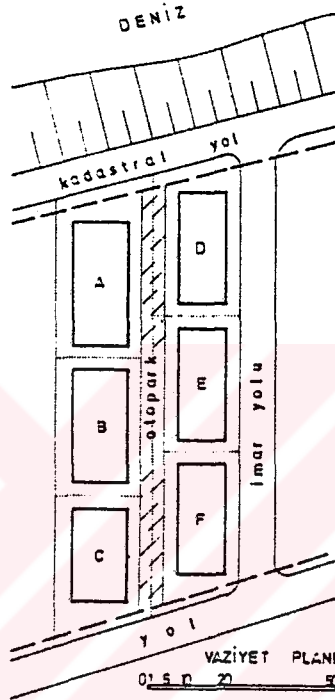
0 1 2 5 10

Ek-A5. Yıldız Subay K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı



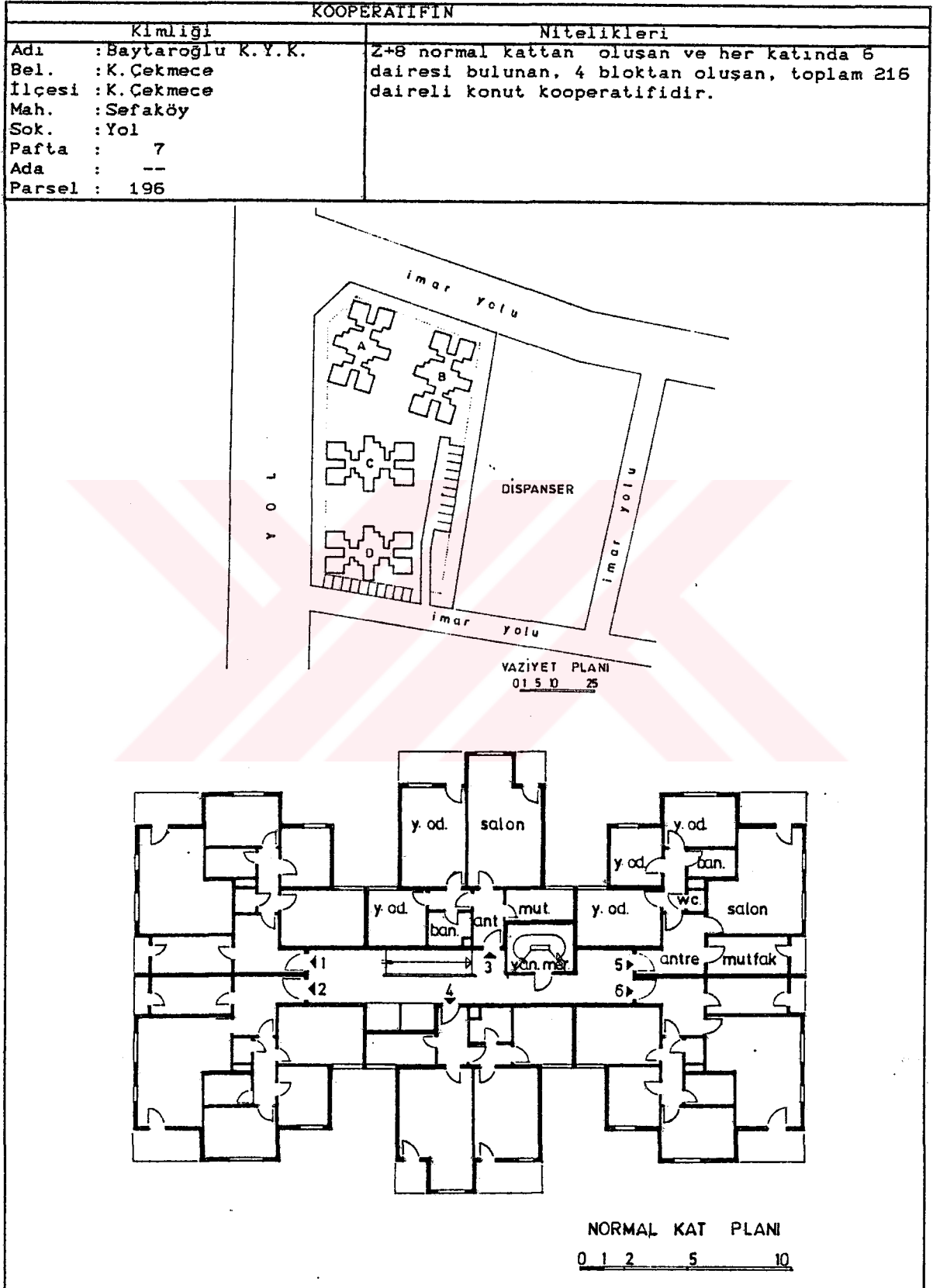
Ek-A6. Ak-Evin K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı

KOOPERATİFİN	
Kimliği	Nitelikleri
Adı : Ak-Evin K.Y.K	Z+verilen ilave kat izniyle 5 normal kattan oluşan ve her katında 5 dairesi bulunan 6 asansörsüz apartman bloğundan oluşan toplam 180 daireli konut kooperatifidir.
Bel. : K.Çekmece	
İlçesi : K.Çekmece	
Mah. : Avcılar	
Sok. : Yol	
Pafta : 24	
Ada : --	
Parsel : 17155....17160	



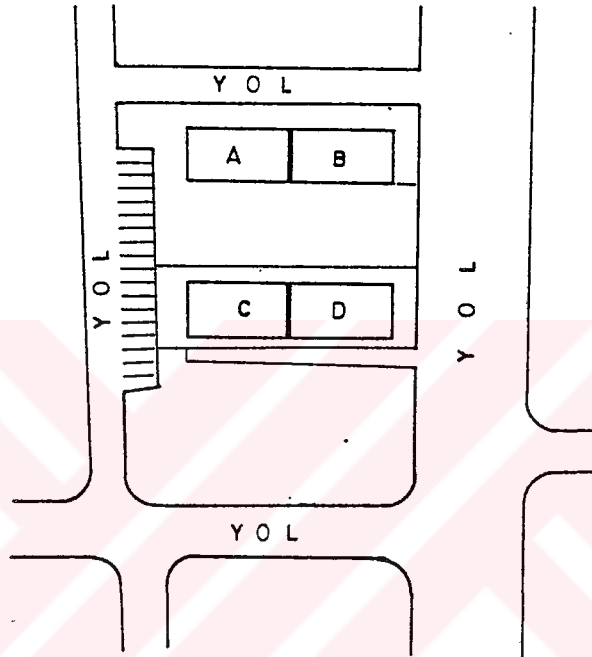
NORMAL KAT PLANI
0 1 2 5 10

Ek-A7. Baytaroğlu K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı



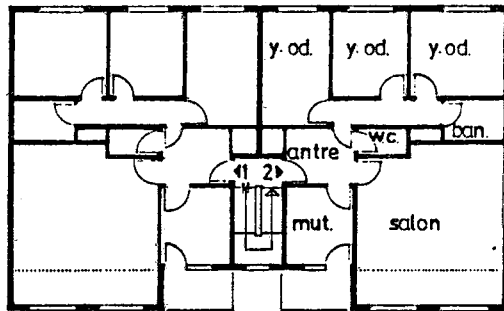
Ek-A9. İnşaatçılar K.Y.K.nin Normal Kat ve Vaziyet Planı

KOOPERATİFİN	
Kimliği	Nitelikleri
Adı : İnşaatçılar K.Y.K.	2+4 normal kattan oluşan ve her katında 2 da- iresi bulunan, asansörlü 4 apartman bloğundan oluşan toplam 45 daireli konut kooperatifidir.
Bel. : Üsküdar	
İlçesi : Üsküdar	
Mah. : Örnek	
Sok. : Yol	
Pafta : 82/1	
Ada : 1490	
Parsel : 299	



VAZİYET PLANI

0 1 5 10 25



NORMAL KAT PLANI

0 1 2 5 10

ÖZGEÇMİŞ

Yasemin (Tahsinoglu) ÖZTÜRK 29.03.1964 tarihinde İskece'de doğdu. Orta ve lise eğitimini İstanbul Kız Lisesi'nde tamamladı. 1981 tarihinde İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'ne girdi ve 1984-85 öğretim yılında mezun oldu. 1987-88 öğretim yılında aynı fakültenin Bina Bilgisi Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans öğrenimine başladı.

