

MUĞLA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**KONUT SORUNU VE TOPLU KONUT
ÜRETİMİNDE BELEDİYELERİN ROLÜ**

102180

YÜKSEK LİSANS TEZİ

102180

Hüseyin KURT

Doç. Dr. Namık Kemal ÖZTÜRK

OCAK, 2000

MUĞLA

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMAN TABİTİ TEZİ**

MUĞLA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**KONUT SORUNU VE TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE
BELEDİYELERİN ROLÜ**

Hüseyin KURT

Sosyal Bilimleri Enstitüsünde

“Yüksek Lisans”

Diploması Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih:

Tezin Sözlü Savunma Tarihi:

Tezin Danışmanı: Doç.Dr. Namık Kemal ÖZTÜRK

Jüri Üyesi:

Jüri Üyesi:

Enstitü Müdürü: Prof.Dr. Ömer GÜRKAN

OCAK, 2000

MUĞLA

YEMİN

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Belediyelerin Rolü” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlâk ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakça’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunun onurumla doğrularım.

...../...../.....

Hüseyin KURT

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ VERİ GİRİŞ FORMU

YAZARIN MERKEZİMİZCE DOLDURULACAKTIR

Soyadı : KURT

Adı : Hüseyin

Kayıt No:

TEZİN ADI

Türkçe : KONUT SORUNU VE TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE
BELEDİYELERİN ROLÜ

Y. Dil : PROBLEM OF HOUSING AND ROLE OF
MUNICIPALITIES IN THE TOTAL HOUSING
PRODUCTION

TEZİN TÜRÜ: Yüksek Lisans Doktora Sanatta Yeterlilik



TEZİN KABUL EDİLDİĞİ

Üniversite : MUĞLA ÜNİVERSİTESİ

Fakülte : İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ

Enstitü : SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Diğer Kuruluşlar :

Tarih :

TEZ YAYINLANMIŞSA

Yayınlayan :

Basım Yeri :

Basım Tarihi :

ISBN :

TEZ YÖNETİCİSİNİN

Soyadı, Adı : ÖZTÜRK, Namık Kemal

Ünvanı : Doç.Dr.

TEZİN YAZILDIĞI DİL: TÜRKÇE

TEZİN SAYFA SAYISI: 81

TEZİN KONUSU (KONULARI):

1. Türkiye'de Konut Sorunu
2. Türkiye'de Konut Sorununa İlişkin
Yasal Düzenlemeler
3. Yerel Yönetimlerin Konut Sorununun
Çözümüne Yönelik Çalışmaları

TÜRKÇE ANAHTAR KELİMELEER:

1. Konut
2. Yerel Yönetimler
3. Konut Sorunu

İNGİLİZCE ANAHTAR KELİMELEER:

1. House
2. Local Government
3. Housing Problem

- 1- Tezimden fotokopi yapılmasına izin vermiyorum. ()
- 2- Tezimden dipnot gösterilmek şartıyla bir bölümünün fotokopisi alınabilir. (x)
- 3- Kaynak göstermek şartıyla tezimin tamamının fotokopisi alınabilir. ()

Yazarın İmzası:

Tarih:...../...../.....

TUTANAK

Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nün/...../..... tarih ve sayılı toplantısında oluşturulan jüri, Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin maddesine göre, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Hüseyin KURT'un "Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Belediyelerin Rolü" adlı tezini incelemiş ve aday/...../.....tarihinde saat.....'da jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra.....dakikalık süre içinde gerek tez konusu gerekse tezin dayanağı olarak anabilim dallarından sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin.....olduğuna ile karar verildi.

Tez Danışmanı

Üye

Üye

Üye

Üye

ÖZET

Sanayi Devrimi'nin ardından kırsal kesimden sanayi bölgelerine doğru başlayan göç akımıyla birlikte konut sorunu en önemli sorun haline gelmiştir. Yaşanan bu göç hareketi, hem konut sorununu ortaya çıkarmış hem de çarpık kentleşmeye neden olmuştur.

Ülkemizde de İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, konut sorunu kendini göstermeye başlamıştır. 1950'den sonra başlayan hızlı kentleşme, beraberinde gecekondulaşmayı da getirmiştir. Cumhuriyetten günümüze değin konut sorununun çözümü için merkezi hükümetler çok sayıda yasal düzenlemeler hazırlamış, fakat bunda başarılı olamamışlardır. Hazırlanan bu yasal düzenlemelerde, yerel yönetimlere gerektiği kadar görev ve yetki verilmemiştir. Aslında konut sorununun çözümünde, yerel yönetimlerin birinci derecede yetkili olmaları gerekmektedir. Bu nedenle de son yıllarda, yerel yönetimlere biraz daha fazla görev ve yetki verilmeye başlanmıştır.

ABSTRACT

Housing problem emerged after Industrial Revolution Owing to Industrial Revolution, housing problem emerged as people moved to industrial areas from rural areas. This movement created both housing problem and also unplanned urbanization.

In our country housing problem has emerged after World War II. Fast growth of cities after the 1950s has also brought slums since the foundation of Republic many governments prepared administrative laws, but they have been unsuccessful. The reason for the failure is, not to give enough authorization to local administrations. As a matter of fact, local administrations should be given more power and authority. Therefore, local governments were given more power and authority recently.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

GİRİŞ	1
-------------	---

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUTLA İLGİLİ KAVRAMLAR VE TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

I- KONUTLA İLGİLİ KAVRAMLAR	3
-----------------------------------	---

A- Konut Kavramı	3
------------------------	---

B- Sosyal Konut Politikası	5
----------------------------------	---

C- Konut İhtiyacı-Konut Talebi	6
--------------------------------------	---

D- Konut Standardı	7
--------------------------	---

II. TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI	8
--	---

A- 1981 Öncesi Uygulanan Konut Politikaları	8
---	---

1- Planlı Dönem Öncesi Konut Politikaları	8
---	---

a- 1923-1945 Dönemi	8
---------------------------	---

b- 1945-1960 Dönemi	10
---------------------------	----

2- Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları	12
--	----

a- Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)	13
--	----

b- İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972).....	14
c- Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977).....	15
d- Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983).....	15
e- Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1984-1989).....	17
f- Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994).....	17
g- Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000).....	18
B- 1981 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları	19
1- 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu	20
a- 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Finansman Kaynakları	21
b- 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu'na Yapılan Eleştiriler	22
2- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	23
a- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Finansman Kaynakları (Toplu Konut Fonu)	24
b- Eski Toplu Konut Yasasından Farklılıklar ve Yeni Yasaya Getirilen Eleştiriler	25

İKİNCİ BÖLÜM

BAZI GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE YEREL YÖNETİMLERİN KONUTLA İLGİLİ FAALİYETLERİ

I- İNGİLTERE'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİMİ.....	28
A- İngiltere'de Konut Sorunu	28
B- İngiltere'de Konut Üreten Kuruluşlar ve Yerel Yönetimlerin Konuta İlişkin Faaliyetleri	29
1- Merkezi Hükümet	29
2- Yeni Kent Geliştirme Şirketleri	29
3- Konut Birlikleri	31
4- Yerel Yönetimlerin Konuta İlişkin Faaliyetler	31
a- Oturulmaz Durumda Olan Kamu Konutlarının Yerel Yönetimlerce Satılması (Homesteading)	32
b- Satmak İçin İyileştirme.....	32
c- Ortak Girişim (Joint Venture).....	32
II- FEDERAL ALMANYA'DA UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİMİ	33
A- Federal Almanya'nın Konut Sorunu	33
B- Federal Almanya'da Konut Üreten Kuruluşlar	35
1- Kamu Kuruluşları.....	35

2- Bireysel Konut Üreticileri	36
3- Özel Konut Şirketleri.....	36
4- Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları	36
III- A.B.D.'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİMİ	38
A- A.B.D'de Konut Sorunu	38
B- A.B.D.'de Konut Sektöründe Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Rolü	39
1- Federal Hükümetin Rolü.....	39
2- Eyalet ve Yerel Yönetimlerin Rolü	40
IV- SOVYETLER BİRLİĞİ'NDE KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİMİ	41
V- FRANSA'DA KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİMİ	42
VI- HOLLANDA'DA KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİMİ	43

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BELEDİYELERİN KONUT FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER VE KONUT ÜRETİMİ

I- MEVZUATIN GELİŞİMİ	46
A- Planlı Dönem Öncesi	46
B- Planlı Dönem.....	50

C-1980 Sonrası Dönem	53
II- YEREL YÖNETİMLER VE KONUT ÜRETİMİ	58
A- Toplu Konut Fonu ve Yerel Yönetimler	58
B- Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik	60
1- Yönetmeliğin Esasları	61
2- Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelikle İlgili Uygulamalar	65
C- Örnek Olay: Çukurova Kentsel Gelişme Projesi Kapsamında Başlatılan Çalışmalar	68
1- Mersin Belediyesi	70
2- İskenderun Belediyesi	72
SONUÇ	74
KAYNAKÇA	78

GİRİŞ

Konut, insanların temel ihtiyaçlarındandır. İnsanlar barınma ihtiyaçlarını her zaman tam olarak karşılayamadıkları için konut sorunu ortaya çıkmıştır. Konut sorunu 19. yüzyılda sanayi devrimiyle birlikte başlayan hızlı kentleşme ile Batı Avrupa ülkelerinde önem kazanmıştır. Bu dönemde nitelikli konut arzı ile, barınma ihtiyacı arasında büyük bir dengesizlik doğmuştur.

Konut sorunu, tarihin hiçbir döneminde günümüzdeki kadar önemli boyutlara ulaşmamıştır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra açık bir şekilde ortaya çıkan hızlı nüfus artışı, kentleşme, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde izlenen gelişme politikaları bu nedenlerin başlıcalarındandır.

Türkiye'de konut sorunu, Cumhuriyetin kurulduğu ilk yıllarda kendisini hissettirmeye başlamıştır. Bunun en önemli nedeni, ülkenin büyük bir savaştan çıkmış olmasıdır. Fakat Türkiye'de konut sorununun ağırlık kazandığı dönem 1950'ler sonrasıdır. 1950'li yıllarda başlayan hızlı kentleşme olayı, kentsel yerleşim merkezlerinin birçoğunda nitelikli konut ihtiyacı ile nitelikli konut stoku ve arzı arasındaki dengeyi büyük ölçüde bozmuştur.

Ülkemizde 1950'lerden sonra artan konut sorununu çözmek için çeşitli yasal düzenlemelere gidilmiştir. Bu yasal düzenlemelerin içerisinde yerel yönetimlere kimi zaman yer verilmiş, kimi zaman da yerel yönetimler konut sorununun çözümünde dışlanmışlardır. Oysa ki

gelişmiş ülkeler, konut sorununun çözümünde en önemli payı yerel yönetimlere vermişlerdir. Bu ülkelerde yerel yönetimlerin, bu konudaki görev ve sorumlulukları arttırılmıştır.

Üç bölümden oluşan bu çalışmanın, birinci bölümünde, konutla ilgili kavramlar açıklanmaya çalışılmış ve ülkemizde Cumhuriyetten günümüze değin uygulanan konut politikaları incelenmiştir.

İkinci bölümde, gelişmiş ülkelerin (İngiltere, Federal Almanya, Amerika Birleşik Devletleri, Sovyetler Birliği, Fransa ve Hollanda) konut sorununa yaklaşımları ve bu konuda yerel yönetimlere verdikleri yetki ve sorumluluklar üzerinde durulmuştur.

Üçüncü ve son bölümde ise, Cumhuriyet döneminde ülkemizde konut sorununun çözümünde ve konut üretiminde yerel yönetimlere tanınan yasal haklar ve sorumluluklar incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUTLA İLGİLİ KAVRAMLAR VE TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

I- KONUTLA İLGİLİ KAVRAMLAR

A- Konut Kavramı

Barınmak için bir konuta sahip olmak insanın en zorunlu ihtiyaçlarından biridir. Temel ihtiyaç olan konut, beşikten mezara kadar insanın tüm yaşantısında önemli bir yere sahiptir. Bütün temel ihtiyaçlar gibi, konut ihtiyaçlarının da temin edilebilmesi gerekmektedir. Barınma ihtiyaçlarının karşılanmadığı bir toplumda, sosyal barışın korunması ve huzurun temini mümkün görünmemektedir. Bu nedenle de konut, insanın toplumsal düzene saygısını ve topluma karşı tavrını belirlemektedir¹.

Konut her şeyden önce bir sığınılacak mekandır. Bu sığınakta kişiler yaşamın temel ihtiyaçlarını yerine getirmekte ve dış dünyanın yorucu, sıkıcı olumsuz etkilerinden kendilerini uzaklaştırabilmektedir. Başka bir anlatımla “gizlilik” emniyet kadar önemli bir rol oynamaktadır. Bu yönüyle konut, sosyal olmaktan ziyade psikolojik bir tatmin sağlamaktadır². Konut terimi, “bir grup

¹ Zerrin Toprak Karaman, *Kent Yönetimi ve Politikası*, ABAM Yayınları, İzmir-1998, s.48.

² Zerrin Toprak Karaman, *Kent Yönetimi ve Politikası*, İzmir-1995, s.100.

veya tek kişinin bağımsız kullanımına ayrılmış birim”³ olarak tanımlanabilmektedir.

İlkçağlarda insanlar doğadan topladığı besinlerle yaşamını sürdürürken, barınma ihtiyacını da doğanın kendisine sunduğu mağara, ağaç kavuğu gibi hazır barınaklarla karşılamıştır. Uygarlığın gelişmesiyle birlikte, insanların barınak olarak kullandıkları yapılar değişime uğramıştır. Tarih boyunca, konutların özelliklerini belirleyen faktör öncelikle doğal koşullar olmuştur. (İklim ve arazi yapısı). Sonraları fiziksel etmenlerin yanısıra bazı toplumsal faktörler de konutların biçimlenmesinde rol oynamıştır; Kültür, aile yapısı, gelir düzeyi, bireylerin sosyal statüsü savunma vb.

Konutun çok çeşitli biçimlerde olabilmesi nedeniyle tek bir tür konuttan bahsedilemez, yani homojen değildir. Ancak farklı özelliklerine göre sınıflandırılabilir⁴.

- Türlerine göre (bağımsız ev, apartman gibi),
- İskân biçimine göre (mal sahibi ya da kiracı),
- Bulunduğu yere göre (kent merkezi, banliyo vb.)
- Yaşına göre
- Boyutlarına veya iskân kapasitesine göre (bir odalı, iki odalı gibi)

³ Birleşik Devletlerde, konut tanımı ile, bir alanda yaşayan kişilerin beslenme ve sağlığa ilişkin fonksiyonlarını yürüttükleri mekan anlaşılmaktadır. Yine bu anlatım gerek aileler gerekse sosyal gruplar için kullanıldığından esnek olarak kabul edilmektedir. Nitekim aynı konutu paylaşmalarına rağmen kişiler arasında aile bağları bulunmayabilir. Wallace F. Smith, *Housing*. University of California Press, London-1971, s.4.

⁴ K.J. Button: *Urban Economics Theory and Policy*, The Macmillan Press, Hong Kong, 1981, s.148. Daha geniş bilgi için Naci Sevkâl, *1980'den Sonra Türkiye'de Konuta İlişkin Hukuki ve İktisadi Düzenlemeler*, Dokuz Eylül Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.. İzmir-1989.

Ayrıca, kamuya ya da özel mülkiyete ait olmasına göre de bir ayırım yapılabilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde kişilerin barınma ihtiyacını karşılayan konut, toplum hayatının ekonomik ve sosyal bakımdan en önemli unsurlarından biridir. Hızlı kentleşme hareketlerine bağlı olarak, kentlerin şekillenmesinde konut yapımı etkili faktör durumundadır. Konut, barınak olmanın yanısıra aile hayatının merkezi özelliğiyle de hayatı doğrudan doğruya etkilemektedir. Ayrıca konut, toplumların gelişmişlik düzeylerini ve bilgi birikimlerini yansıtmaktadır⁵.

B- Sosyal Konut Politikası

Konut koşullarının, ülkeler ölçüsünde önem taşıyan sosyal, iktisadi ve siyasal sorunlar arasına girmesi iki dünya savaşı arasında kalan döneme rastlamıştır. Bu nedenle, bugün adına, "sosyal konut politikası" denilen amaçlar ve tedbirler bütünü de ancak bu dönemde önem kazanmıştır. II Dünya Savaşı'ndan sonra ise kapsamını genişletmiştir. "Sosyal" sözcüğünün, konut politikasına eklenmesinin başlangıcını, 1950'lerden daha geriye götürmek olanağı yoktur. En geniş anlamıyla sosyal konut politikası kavramı; gelir, konut standardı ya da sosyal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütünü olarak tanımlanabilir⁶.

Gelir, konut standardı ve sosyal sınıf; Sosyal Konut Politikası anlamında ortaya çıkan değişiklik ve devletin konut piyasasına giderek el atması, sosyal konut ihtiyacının ülkenin ekonomik imkanlarıyla bağdaştırılması gereği, özellikle az gelişmiş ülkelerde

⁵ Z. Toprak Karaman, *Kent Yönetimi...*, 1995, s.101.

⁶ Fehmi Yavuz-Ruşen Keleş-Cevat Geray, *Şehircilik Sorunlar Uygulama ve Politika*, Ankara-1973, s.596.

konut sorununu çözümlenmesi zor bir konuma getirmiştir. Bu nedenle sosyal konut politikasının saptanmasında bir takım öncelikler gerekmektedir. Bu öncelikler her ülkenin kendi sosyal, ekonomik ve tarihi koşullarına göre değişiklikler göstermektedir.

C- Konut İhtiyacı-Konut Talebi

Konut ihtiyacı ile konut talebi farklı iki kavramdır. Bir sosyal içeriğe sahip bulunan konut miktarının ve kalitesinin, her bireyi ya da aileyi, bireysel tercihlerden ve de ödeme güçlerinden bağımsız olarak, asgari standartlarda barındırmak için gerekli olan konut miktarı ve kalitesinin ne kadar altında kaldığını gösteren bir kavramdır. Konut talebi ise iktisadi bir kavramdır. Ailelerin ödeme arzusunda ve gücünde oldukları konutu anlatır.

Konut talebinin iki boyutu vardır. Birincisi, gerekli olan konut sayısı, ikincisi de, konut başına harcanabilen para miktarıdır. Konut başına harcanabilen para miktarı, konutun büyüklüğüne, kalitesine, özelliklerine bağlı olarak değişir. İktisadi etkenleri talep edilen konut miktarından çok, konut için harcanabilecek para miktarı üzerinden önemli etkileri vardır. Konut talebi, tüketicinin ödeme gücüne bağlı olarak, konut ihtiyacından az ya da fazla olabilir. Kalabalık ailelerin konut talebi, ayrı gelir dilimindeki küçük ailelerin konut talebinden daha azdır. Çünkü, bu ailelerin konut için ödeyebilecekleri para miktarı, küçük ailelerin ödeyebileceklerinden daha azdır. Bununla beraber, konut ihtiyaçları, küçük ailelere oranla kalabalık ailelerde daha fazladır. Fakir sınıflarda, aile kalabalıklaştıkça, konut harcamalarından kısıntı yapılarak gıdaya ayrılmakta ve bunun bir sonucu olarak, konut biriminin yüzölçümü küçülmekte ya da kalitesi düşmektedir. Belli bir gelir grubu içinde, kalabalık ailelerden daha kötü barınma koşulları içinde yaşarlar⁷.

⁷ A.k., s.580.

D- Konut Standardı

Konut standardı çeşitli anlamlarda kullanılır. En geniş anlamda, konut standardı, bu ülkede konut ihtiyaçlarının doyma (tahmin) derecesini anlatır. Bu doyma derecesi bugünkü doyma derecesi olabileceği gibi, belli bir iktisadi, sosyal ve teknik gelişme düzeyi içinde makul varsayılan bir doyma derecesi de olabilir. Bu anlamdaki konut standardı, hayat düzeyinin ayrılmaz bir ögesini teşkil eder. İkinci anlamda ise, konut standardı, konut politikasının uygulanmasında kullanılan bir norm; bir ölçüttür. Bu anlamdaki konut standardı, konutun başta büyüklük olmak üzere, fizik özelliklerini, içinde oturanların sayısını ve bileşimini anlatmak için kullanılır. Hangi anlamda kullanılırsa kullanılsın konut standartları kavramı, bugünkü ve gelecekteki iktisadi olanaklarla, bugünün ve geleceğin barınma ihtiyaçlarına dayalı olduğundan, bir zaman ögesini de içeriyor demektir⁸.

Konut standardı, genellikle, ortalama standartlar gözönünde bulundurularak tanımlanır. Oysa, sosyal konut politikasının öncelikleri söz konusu olduğunda, asgari ve azami olmak üzere iki çeşit standarttan söz edilebilir. Asgari standart, kabul edilmesi sosyal bakımdan mümkün olan, asgari biyolojik ihtiyaçlara cevap veren ve ondan da küçüğü ulusal ekonomi için bir israf sayılabilecek olan konut standardıdır. Öte yandan, azami standart, belli sosyal grupların serbest ve sınırsız tercihlerine set çekmek üzere öngörülen, ondan daha büyüğünün, ne sosyal ne de iktisadi bakımdan savunulması mümkün olmayan standartlardır⁹.

⁸ A.k., s.597.

⁹ A.k., s.598.

II. TÜRKİYE'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

A- 1981 Öncesi Uygulanan Konut Politikaları

Türkiye'de konut politikalarının gelişimini, genel olarak üç bölümde inceleyebiliriz. Bunlar sırasıyla planlı dönem öncesi (1923-1960), planlı dönem ve aslında planlı dönem içerisinde olmasına rağmen toplu konut yasasının ilk çıktığı 1981'den sonrası olarak sınıflandırılabilir.

1- Planlı Dönem Öncesi Konut Politikaları

Planlı dönem öncesi konut sorununa yönelik yaklaşımları ve sorunu çözmeyi amaçlayan çalışmaları, dönemin özelliği açısından iki dönemde incelemek gerekmektedir. Birinci dönem 1923-1945 dönemi, ikinci dönem ise 1945-1960 dönemidir.

a- 1923-1945 Dönemi

1923-1945 yılları arasında Cumhuriyetin gündeminde çok farklı konut sorunları yer almıştır. Bu sorunlar şöyle sıralanabilir. Birincisi, Kurtuluş Savaşı'nın sonunda Yunan kuvvetlerinin, kaçarken Batı Anadolu kentlerini yakıp yıkması sonucu ortaya çıkmıştır. Bu alanların yeniden imar edilmesi gerekmiştir. İkincisi ise Cumhuriyetin ilanıyla eşzamanlı olarak Ankara'nın başkent ilan edilmesi sonucu doğmuştur. Başkentini yeni ve modern bir kent olarak kurulması ve burada çağdaş bir yaşam biçiminin gerçekleştirilmesi rejimin başarısıyla özdeşleşmişti¹⁰. Çağdaş, yeni bir Ankara kentinin yaratılması önemli ölçüde de konut sorununun çözülmesi anlamına gelmekteydi. Cumhuriyet'in gündemine, üçüncü konut sorunu 1930'lu yıllarda devlet eliyle bir sanayileşme politikasının izlenmesiyle birlikte girdi. Devlet sanayi

¹⁰ Fehmi Yavuz, *Ankara'nın İmarı ve Şehirciliğimiz*, Ankara Üniv. S.B.F. Yay., Ankara-1952, s.23.

kuruluşlarının büyük kentlerde toplamayıp demiryolu üstündeki küçük Anadolu kentlerine yaymak istiyordu. Bu politikaya dayalı olarak bu fabrikaların çevresinde işçi konutlarının yapılması ihtiyacı doğuyordu. Bu dönemdeki bir diğer konut sorunu da Türkiye'nin İkinci Dünya Savaşı'na girmemesine rağmen, bir savaş ekonomisinin koşulları içinde yaşaması ve bu yüzden konut sunumunun çok alt düzeye düşmesi sonucunda ortaya çıkmıştır. Bir yandan konut arzındaki azalış diğer yandan II Dünya Savaşı sonrasında kentlere göçün hızlanmaya başlaması yüzünden bir konut bunalımı doğmuştur¹¹.

Bu dönemdeki konut sorununun giderilmesine yönelik olarak ilk çalışma, Ankara Belediyesi'ne kamulaştırma yetkisi tanıyan bir kanun çıkarılmıştır. 15 Mart 1925 tarihli ve 583 sayılı kanunla, bugünkü Yenışehir semtinin bulunduğu alanda 4 milyon metrekare arsa kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan arsaların 2 milyon metrekaresi, konut politikalarını uygulamak amacıyla belediyenin elinde kalmıştır. Fakat belediye bu arsaları sonradan satarak, planlama amaçları için kullanma olanağını değerlendirememiştir¹².

Bu dönemde ayrıca memurların konut sorununu çözmeye yönelik, çeşitli kanunlar çıkarılmıştır. 586 sayılı kanunla (1925), konut kooperatifleri kurmaları için memurlara aylıkların yarısı kadar avans verilmiştir.

1928 yılında, memur apartmanları ve resmi binaların yapımı için Maliye Bakanlığını yetkili kılan 1352 sayılı (24 Mayıs 1928), 1929 yılında ise Memurlara Konut Tazminatı ödenmesi hakkındaki 1452 sayılı (30 Haziran 1929) kanun yürürlüğe girmiştir. 1452 sayılı kanunda, devlete ait konutlardan yararlanamayan Ankara'da ki

¹¹ İlhan Tekeli, Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yay., Ankara-1996, s.96.

¹² F.Yavuz, a.g.k., s.24.

memurlara 10-30 TL arasında değişen tazminat verilmesi hükmü bulunmaktadır.

Yine bu dönemde, Yenişehir semtinin imarıyla ilgili harcamaların ve genel olarak yapı işlerinin finansman ihtiyacını karşılamak üzere 844 sayılı kanunla Emlak ve Eytam bankası kurulmuştur (22 Mart 1926).

1937 yılından itibaren bütçeye memur konutları için ödenek konulmuş, 4626 sayılı kanunla da memur konutları yapımı devletin görevleri arasına girmiştir (1944).

1939 yılında, ekonomik koşullar nedeniyle kira kontrolü gündeme gelmiştir. Milli Korunma Kanunu ile konut kiralari, 1939 yılı düzeyinde dondurulmuştur. Dondurulan konut kiralari, 1947 yılında 5020 sayılı kanunla %20 arttırılmıştır.

1580 sayılı Belediye Kanununda belediyelerin isteğe bağlı görevleri arasında konut yapımına da yer verilmiştir.

Sonuç olarak, Kurtuluş Savaşı'nın sona ermesi, Ankara'nın Başkent oluşu, köyden kente göç ile ortaya çıkan konut sorunu, kamu müdahalelerinin odak noktasını oluşturmuştur. Müdahaleler bazı kurumların (kooperatifler, finans kurumları vb.), ekonomik ve hukuki çerçevesini hazırlamak şeklinde olmuştur¹³.

b- 1945-1960 Dönemi

1945-1960 yılları arasında özel sermaye birikimi hızlanmış, toplumsal ve ekonomik gelişme üzerindeki belirleyici etkisi artmıştır. Savaş yıllarında ileri boyutlara ulaşan sermaye birikimi, özellikle ticaret sermayesi, diğer iç ve dış etmenlerin de katkısıyla ekonomik ve toplumsal gelişmede önceki dönemlerle kıyaslanamayacak ölçüde etkinlik kazanmıştır. Bu süreç, kırsal

¹³ M. N. Sevkai, a.g.k., s.14.

kesimin pazara açılması, hızlı kentleşme ve buna bağlı olarak yeni birikim olanakları yaratmıştır¹⁴.

Devlet öncülüğünde başlayan sanayileşmeye bu dönemde özel girişimciler de çeşitli yatırımlarla katılmaya başlamışlardır. Türkiye’de kentsel konut sorununun en önemli nedenlerinden sayılan kırdan kente göç de 1945’ten itibaren artmaya başlamıştır.

Dönemin en önemli özelliği, gecekonduların toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkışıdır. 1945’te gecekonduların nüfusunun kentsel nüfusa oranı % 1,4 iken, 1960’da % 16,4’de çıkmıştır. Bu dönemde gecekonduların sayısı hızla artarken, devlet gerekli müdahaleyi yapamamıştır. Gecekonduların yapımını yasaklayan bir dizi kanun çıkarılmasına rağmen, gecekonduların sayısındaki artış önlenememiştir.

Konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek için birçok tedbir alınmış ve yasa çıkarılmıştır. 1948 yılında çıkarılan 5218 ve 5228 sayılı yasalar, 1953 yılında çıkarılan 7367 sayılı yasa bunların başlıcaları sayılabilir. Bu yasaların çoğunun “Bina Yapımı Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun” adını taşıdıkları görülmektedir¹⁵.

Bu dönemde, işçilerin konut sorununa da el atılmış, 1945 yılında Çalışma Bakanlığı ve İşçi Sigortaları Kanunu (SSK) kurulmuştur. 1949 yılında çıkarılan 5417 sayılı yasa ile, sigorta primlerinin en çok %20’sinin ipotek karşılığında, konut kooperatiflerine aktararak işçi konutlarının yapımı teşvik edilmiştir.

1946 yılında ucuz konut yaptırmak, kredi vermek ve yapı sanayini geliştirmek üzere, 4987 sayılı yasa ile Emlak Kredi

¹⁴ Yakup Kepenek, *Türkiye Ekonomisi*, Savaş Yayınları, Ankara-1984, s.91.

¹⁵ Ruşen Keleş, *Kentleşme ve Konut Politikaları*. A.Ü. S.B.F. Yay., Ankara-1984. s.333.

Bankası kurulmuştur. Bu dönemde yapılan binalardan, konut yapımını teşvik için on yıl bina vergisi alınmamıştır.

Bu dönemde gerçekleştirilen önemli olaylardan biri de 5656 sayılı yasada yapılan değişiklik ile belediyelerin konut yapma görevinin zorunlu görevler arasına alınmasıdır.

Bütün bu çabalara rağmen, konut ve kalkınma programlarının birbirinden ayrı ele alınmış olması nedeniyle, konut gereksinimi karşılanamamış ve gecekondulaşma devam etmiş ve kentleşmede olduğu gibi konut yatırımlarında da plansızlık yüzünden bölgesel dengesizlikler büyümüştür. Plansız kentleşmeye ve dengesiz konut büyüklüklerine seyirci kalınmıştır¹⁶

2- Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

Planlı dönem, ülkemizin kalkınma ölçüleri içerisinde, nüfus artışı, göç ve şehirleşmenin hız kazandığı yılların büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Sosyo-ekonomik yapıda meydana gelen hızlı değişimler olumlu veya olumsuz yönleri ile konuta yansiyarak toplum hayatını etkilemiştir¹⁷.

Devletin elindeki olanaklar bu gelişmenin ortaya çıkardığı sorunların çözümünde yetersiz kalmış çoğu zaman da eldeki olanaklar yeterince değerlendirilememiştir. Konut sorunu da bu yetersiz kalınan alanlardan birisidir¹⁸.

Planlı dönemin başında konut, kentleşme sorunlarından biri olarak değerlendirilmekle birlikte, toplam sabit sermaye yatırımları içinde konutun payı yüksek bulunarak bunun azaltılması düşünülmüştür. Ancak konutun toplam yatırımlar içindeki payı

¹⁶ Mustafa Kara, *Türkiye 'de Konut Sorunu, Uygulanan Konut Politikalarının Değerlendirilmesi ve Çözüm İçin Model Önerisi*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara-1990, s.90.

¹⁷ M. Kara, a.g.k., s.91.

¹⁸ DPT, *Beş Yıllık Kalkınma Planı Öncesi Gelişmeler*, DPT Yay., Ocak-1985, s.433.

azaltılmasa da konut üretiminin arttırılması gereği ilke olarak benimsenmiştir. Başka bir ifadeyle aynı miktar sermaye kaynağı tahsis edilerek daha fazla konut üretilmesi öngörülmüştür. Bu nedenle de konut maliyetini düşürücü önlemlerin alınması ve üretilen konutların niteliğinin farklılaştırılması amaçlanmıştır. Planlı dönemde konut politikası dönemler itibariyle şöyle belirtilebilir.

a- Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (BYKP)'nda, konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı yüksek bulunarak düşürülmesi öngörülmüştür. Konut yatırımları verimsiz sayılmış, kaynakların daha üretken olanlara yönetilmesi amaçlanmıştır. Planda konut yatırımlarına, toplam içinde % 20'lik bir pay ayrılmış, ancak bu oran aşılmıştır.

Konut sorunu ilk kez, kalkınma ile ilişkili olarak bütünsellik içinde ele alınmıştır. Verimsiz görülen konut yatırımlarında artışa gidilmeden, aynı miktar yatırım ile daha çok konut yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bunun içinde “sosyal konut” veya “halk konutu” olarak adlandırılan ucuz konut yapımı ilkesi benimsenmiştir. Söz konusu ilkenin kamu kesimi için zorunlu, özel kesim için özendirici olması düşünülmüştür. Türkiye Emlak Kredi bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu kredileri ile yapılan konutlarda “sosyal konut” standardına uyulması zorunlu tutulmuştur.

Özel kesimin lüks konut yapımını önlemek amacıyla kullanılan “vergi indirimi” ve “vergi bağışıklığı” gibi yöntemler konutların niteliği üzerinde etkili olamamıştır. Birinci BYKP döneminde de

öngörülen %20'lik yatırım oranı aşılmasına karşın istenilen miktarda konut yapılamamıştır¹⁹.

Bu dönemde taşınmaz mallarda elde edilen gelirler vergilendirilmiş, kira kanunu çıkarılmış, krediler Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın desteklediği "sosyal konutlara" yönlendirilmiştir. 30 Temmuz 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunu bu dönemde çıkarılmıştır.

b- İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

Birinci beş yıllık dönemde konut yatırımlarının %22 olarak gerçekleşmesi üzerine, İkinci beş yıllık dönemde konut yatırımlarının, tüm yatırımlar içindeki oranın %17 olarak dondurulacağı, imalat sanayinin konuttan önce geleceğinin benimsenmiş olmasına karşın uygulamanın sonundaki yatırım oranı %20 olmuştur. Bu dönemde, devletin konut pazarına "yatırımcı olarak değil fakat düzenleyici olarak" gireceği, devletin düzenleyicilik görevini, konut kredileriyle finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları destekleyerek yapacağı belirtilmiştir²⁰.

Konut sorununda önemli payı bulunan arsa sorunu da bu dönemde ele alınmıştır. Konut yapımı için düşük fiyatlı arsa sağlamak amacıyla 1969 yılında "Arsa Ofisi" kurulmuştur.

Bu plan döneminde, kira denetimi düşüncesi terk edilerek, kiranın belirlenmesinin piyasa koşullarına bırakılması uygun görülmüştür. Bu dönemde ayrıca, gecekondu olgusuna yaklaşımda da bir değişiklik gözlenmektedir. Geçmiş dönemdeki katı ve yasaklayıcı tutum bu dönemde yumuşatılmıştır. Diğer bir değişiklikte, gecekonduların yasallaştırılmasında göze çarpar.

¹⁹ M.N. Sevkâl, a.g.k., s.23.

²⁰ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınları. Ankara-1996, s.348.

Yasallaştırma, gecekondulu yapımların yasallaştırılması ve süreç sonunda ortaya çıkan ürünün, yani gecekondunun yasallaştırılmasında olduğu gibi iki türdür²¹.

c- Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

Üçüncü Beş Yıllık Plan döneminde de, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının düşürülmesi öngörülmüş ve bu dönemde konut yatırımlarının % 15'i geçmemesi öngörülmüştür. Fakat bu oran % 18'ler civarında gerçekleşmiştir. Konut yatırımlarında devletin yönlendirici ve denetleyici bir rol üstlenmesi, kamu payının artırılması ilkesi benimsenmiştir. Bu planda düşük gelirli insanların konut ihtiyacını karşılamak için; kamu kesimi, özel kesim ve düşük gelirli insanların konuta ayırabilecekleri fonların tek bir elden toplanmasını öngörmektedir.

Kaynakların denetimi T. Emlak Kredi Bankası'na verilmiş, kredilerle ilgili düzenlemeler ise İmar ve İskan Bakanlığı'na bırakılmıştır. Sosyal konutlar ve düşük gelirli kesimler için kiralık konutlar yapılması, konut kooperatiflerinin ve özel girişimlerin desteklenmesi planda öngörülen diğer hedeflerdir.

d- Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983)

Bu plan döneminde ekonomik ve toplumsal bunalım nedeniyle, özellikle dar gelirli grupların konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kamu destek ve denetimi altında konut yatırımlarının gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda olmak üzere, kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonu önleyici önlemler geliştirilecektir²².

Gecekondulu bölgelerindeki altyapı hizmetleri sınırlandırılacak, gecekondulu iyileştirme bölgelerinde kamu arsalarında bulunan

²¹ A.k., s.348.

²² A.k., s.349.

yurttaşlara uzun süreli kullanma hakkı tanınacaktır²³. Aynı zamanda konut gereksiniminin artması, çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de bu planda öngörülmüştür.

Bu dönemde, sosyal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kurumlarının konut için ayırdıkları fonların arttırılması, Emekli Sandığı'nın da konut üretmesi önerilmiştir. Memurlara verilmeğe başlanan Meyak Konut Kredileri, Bağ-Kur üyelerine konut kooperatifi kredileri ve 1980 yılında yayınlanan Milli Konut Politikası Esasları Bakanlar Kurulu Kararnamesi bu dönemin uygulamalarıdır²⁴.

Dördüncü Plan döneminde merkezi hükümet birtakım düzenlemelere de gitmiştir. İlk olarak, az gelişmiş yörelerde Gelir ve Kurumlar Vergileri'yle ilgili yasalarda, bu yöreler için yatırım indirimi oranlarının yükseltmektir. Bu yasayla, Bakanlar Kurulu'na özel indirim tutarlarını on katına kadar arttırma yetkisi verilmiştir. Ayrıca yasanın 2.maddesinde yine az gelişmiş yörelerde yapılacak yatırımlar için vergi indirim oranını Bakanlar Kurulu %100 kadar arttırmaya yetkili kılınmıştır. Yine aynı dönemde 2982 sayılı yasayla kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak başta konut yatırımları olmak üzere diğer yatırımlarda da resim, vergi ve harçlardan ve belediye gelirleri yarasınca alınması gereken harç ve vergilerden bağışık tutulmuşlardır²⁵. Bu dönemde çıkartılan en önemli yasalardan birisi de 1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. (Bu kanunla ilgili açıklamalar ilerki sayfalarda geniş olarak yapılacaktır.)

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi içerisindeki bütün bu düzenlemelerin, uygulamada başarılı sonuçlar verdiği

²³ A.k., s.349.

²⁴ Z. Toprak Karaman, Kent Yönetimi..., 1998, s.65.

²⁵ R. Keleş, a.g.k., s.277.

söylenemez. Fakat, konut talebi fazla olduğundan ve konut yatırımları da hala kârlı bir yatırım olma özelliğini sürdürdüğünden, özel sektör, konut yatırımlarına daha fazla ağırlık vermiştir.

e- Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1984-1989)

Konut konusunda önemli bir gelişme olarak görülen 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu bekleneni verememiştir. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut piyasasında potansiyel arz eden bütün unsurların değerlendirilmesini, konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliklerinden azami faydanın sağlanmasını, konut gereksinimi duyanların bankalar sistemi kanalıyla tasarrufa yönlendirilmesini amaçlamıştır. Bu amaçlar doğrultusunda, kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat yapımcılarına göre farklı kredilendirme sistemleri getirilerek, alıcıların durumuna uygun konut sektöründe kamunun etkisinin fazla olmaması ve konut piyasasında efektif talebin genellikle üst gelir grubuna ait ailelerden gelmesi nedeni ile büyüyen konut ortalama alanlarının Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun, fonksiyonellik ve ekonomiklik özellikleriyle bağdaşan bir yapı kazanmasının teşvik edilmesi kararlaştırılmıştır²⁶.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu kaldırılarak yerine 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile Toplu Konut Fonu teşkil edilmiş ve ayrı bir fon idaresi kurulmuştur.

f- Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

Bu plan döneminde kentsel hane halkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam ederek 4,67 kişiye düşeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte nüfus artışından doğan yeni konut ihtiyacının yılda

²⁶ DPT, *V. Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde Sektörel Gelişmeler*, 1985-1989, Ankara-1985. s.259.

ortalama yüzde 4,7 oranının da artarak 1994 yılında 320 bin konuta ulaşması tahmin edilmektedir²⁷.

Artan konut ihtiyacını karşılayabilmek için, konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması karara bağlanmıştır. Kamu sübvansiyonları, altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verecek ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenmesi düşünülmüştür. VI. Plan döneminde Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi öngörülmüştür.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı, belediyelere öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmak ve belli alanları konut arsası olarak belirleyip altyapı hizmetlerini götürmek, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" programı içinde nüve konut projeleri hazırlama görevlerini vermiştir.

g- Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000)

Yedinci Beş Yıllık Plan'da Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada öncelikli yöreler geliştirilerek projeler ile konut üretiminin hızlandırılması benimsenmiştir. Bu plan döneminde nüfusu 20 binden az olan yerleşim yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacının toplam 148 bin, nüfusu 20 binden fazla olan yerleşim yerlerinde ise toplam 2.142 bin olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, yenileme ihtiyacı ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil her

²⁷ DPT, VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1990-1994, s.316

yıl 50 bin civarında yeni konut yapılması gerekecektir. Bu durumda, plan döneminde toplam 2.540 bin yeni konuta ihtiyaç olacaktır²⁸.

Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi konut üretimi ve sahipliği teşvik edilecek, bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmesi benimsenmiştir. Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamaların bir bütünlük içinde ele alınması ve merkezi yönetimle yerel yönetimler arasında koordinasyon kurulması benimsenmiştir. Gecekondu mevzuatından günün şartlarına uygun hale getirilmesinin gerekliliği belirtilmiştir.

B- 1981 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları

1981 tarihine kadar konut, kalkınma planları içerisinde yer almasına rağmen bu sektöre yeterli finansman kaynakları ayrılmadığından ve bu konuda sürdürülen politikaların sonuca bağlanmaması nedeni ile yasal düzenlemeler, konut sorununa bir çözüm getirememiştir²⁹

1980'li yıllara gelindiğinde Türkiye hızlı kalkınma çabası içine girmiş buna paralel olarak çarpık bir kentleşme ve aşırı nüfus artışıyla karşı karşıya kalmıştır. Diğer taraftan planlı dönemde devlet bütçesine dayandırılan konut politikaları amacına ulaşmamış, plan hedeflerinin gerisinde kalmıştır. 1980'li yılların başında konut, öncelikli ve köklü çözüm bekleyen bir sosyal sorun olarak gündeme gelmiştir.

Sorunun çözümüne yönelik tedbirler gereksinimi çok gerisinde kalmıştır. Bu dönemde konut açığının artması, kiraların yükselmesi ve konut fiyatlarının alım gücünün üzerine çıkması nedeni ile konut sorunu, ağırlığını önemli ölçüde arttırmıştır. Bu nedenlere bağlı

²⁸ DPT, VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1996-2000, s.181.

²⁹ M. Kara. a.g.k., s.99.

olarak kent çevrelerinde kaçak yapılar ve gecekonduları, soruna çözüm getirmekte yetersiz kalmıştır³⁰. Bu durumu çözmek için bu tarihten sonra birinci olarak 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ikinci olarak 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.

1- 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Barınma ihtiyacının 1970'li yıllardan itibaren büyük boyutlara ulaşması ve ekonomik bunalımın etkisiyle konut sektörü durgunluğa girmiştir. Bu değişme hükümetleri daha ciddi çalışmalara yöneltmiştir. Bu döneme kadarki mevzuat düzenlemeleri pek başarılı olamamıştır. Fakat bir bilgi birikimine yol açmış ve ilk defa 1981 tarihli ve 2487 sayılı "Toplu Konut Kanunu" adı altına bir düzenleme çıkmıştır.

Yürürlüğe girdiği tarihten itibaren birçok eleştiriye uğrayan 2487 sayılı kanun, bir bütün olarak uygulamaya konulamadan, 1984 tarihli 2985 sayılı yeni Toplu Konut Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

2487 sayılı Toplu Konut Kanununun çıkarılmasındaki amaçlar şunlardır;

- Konut açığının çok sayıda konut yapımı ile kapatılması
- Devletin konut kesimine ve konut sahibi olmak isteyenlere destek sağlaması
- Öncelikle alt gelir gurubu ile orta gelir grubundaki konut sahibi olmayan vatandaşların ev sahibi olması,
- Gecekondu bölgelerinde ıslah alanlarının genişletilmesi, mevcut gecekondu altyapı hizmetlerinin hızlandırılması, tapulama

³⁰ A.k., s.99.

imkanlarına pratik çareler getirilmesine dair kanun tedbirlerinin alınması,

-Konut sorununun esasının finansman sorunu olduğu kabul edilerek, bir taraftan var olan kaynakların dağınlıklıktan kurtarılarak bir bütünlük içerisinde işler hale getirilmesi,

-Vatandaşların konut sahibi olmasının kolaylaştırılması, konut maliyetlerinin düşürülmesi, ucuz arsa sağlanması, yeni yerleşme alanlarının kurulması ve yapı elemanlarının standartlarının gözden geçirilmesi,

-Altyapı hizmetlerinde devletin öncülük etmesi ve tedbirlerin alınması,

-Konut sektörüne bir düzen ve disiplin içerisinde devlet denetimi getirilmesi ve tedbirleri uygulayacak bir teşkilatlanmanın sağlanması öngörülmüştür.

a- 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Finansman Kaynakları

2487 sayılı kanunla, konuta aktarılması öngörülen devlet desteğinin parasal kaynağını oluşturmak üzere "Kamu Konut Fonu" kurulmuştur. İlgili kanunun 10.maddesinde fonun gelirleri şöyle sıralanmıştır.

Her yıl bütçe kanunu ile bu fona aktarılmak üzere maliye Bakanlığı bütçesine, gider bütçesinin %5'inden az olmamak üzere konacak ödenek,

Maliye Bakanlığının tespit edeceği şartlara göre ve Hazine kefaletinde, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca Kamu Konut Fonu adına çıkartılacak Toplu Konut Fonu adına çıkartılacak Toplu Konut Tahvillerinin satış hasılatı,

Fona aktarılan krediler ve kredi faizleri,

Kamu Konut Fonu adına alınabilecek bağış ve yardımlar,

Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedelleri,

Fon büyük ölçüde bütçeye bağımlıdır. En önemli kaynağı, bütçeden ayrılacak %5 oranındaki ödenek oluşturmaktadır.

b- 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu'na Yapılan Eleştiriler

1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılıncaya kadar konut sorununun çözümünde, Emlak Bankası, Mesken Genel Müdürlüğü, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur gibi kuruluşların rol aldıkları görülmektedir. Fakat konut açığının büyümesi, kiraların artması, gecekondulaşmanın önüne geçilmemesi Toplu Konut Kanununun çıkmasına sebep olmuştur.

Yeni çıkartılan bu kanuna getirilen en büyük eleştiri ise bütçeye yeterli ödenek konulmaması veya konulan ödeneklerin konut sektöründe kullanılmamasıdır³¹. Bunun yanında yapılan diğer eleştiriler de şöyledir;

- Toplu Konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması ,
- Özel sektörün devre dışı bırakılması
- Konut yüzölçümünün sınırlandırılması
- Ferdi kredi sisteminin olmayışı,

³¹ A.k., s.126.

- Kanunun yönetmelik gibi ayrıntılı hazırlanmış olması gibi noktalarda toplanmaktadır³².

Bu nedenlerden dolayı üç yıl sonra 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

2- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 17 Mart 1984 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yeni Toplu Konut Kanununun ana hedefi, konut sektöründe faaliyette buluna teşebbüsleri kredi ve benzeri mali kaynaklarla destekleyip, halkın tasarruflarını harekete geçirerek milli bir konut politikasını uygulamaya koymaktadır.

2985 sayılı kanunun amaçlarını şöyle sıralayabiliriz;

-Alt ve orta gelir grubuna ait vatandaşlardan konutu olmayanların bu gereksinmelerinin giderilmesi,

-Konut sektörünün finansman sorununu çözecek, sağlam kaynaklı bir fon oluşturulması,

-Arsa temini, altyapı, sosyal tesisler ve konut inşaatları için kredi sağlayarak, planlı ve sağlıklı bir kentleşmenin kurulması için tedbirler alınması,

-Bankalarda devreye sokularak, formalitelerden uzak, yeterli ve hızlı işleyen bir kredi sisteminin uygulanması,

-Konut sanayi ve teknolojisini geliştirmek için konut yan sanayisinin teşvik edilmesi, bu konunun temel amaçlarındanıdır.

³² Mesut Ayan, "Türkiye'de Konut Politikası ve Toplu Konut Yasasının Geleceği", *Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri*, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yay., İstanbul-1984, s.149.

a- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Finansman Kaynakları (Toplu Konut Fonu)

1984 yılında yürürlüğe giren yeni toplu konut yasası, konut alanında faaliyette bulunan her kuruluşa yardımcı olmak amacıyla bütçe dışında bir kaynak oluşturmuştur. Bu fondan yararlanacak olanları da daha çok alt ve orta gelir grubundaki vatandaşlar olarak değerlendirmiştir.

Bu konunun en önemli özelliği, fon kaynaklarının bütçe dışı kaynaklardan oluşmasıdır. Eski yasadaki genel bütçeden konut kesimine pay ayrılması sistemini ortadan kaldırmıştır. Konut için, bütçeden ödenek ayırmaya son vermesine karşılık, yasa Toplu Konut Fonu'na bütçe dışı kaynaklar bulmuştur.

Toplu Konut Fonunun belli başlı kaynakları şunlardır;

-Tekel ve tekel dışındaki gerçek ve tüzel kişilerin ürettikleri tütün alkol ve alkolsüz içkilerden sağlanan gelirler,

-Yurt içinde üretilen veya ithal edilen akaryakıt satışından elde edilen gelirler,

Diğer kanun ve kararnameler ile bedelsiz ithalattan sağlanan gelirler,

-Yurtdışına çıkışlardan alınan harçlar,

-Elektrik enerjisinin satışından sağlanan %10'luk bir pay,

-Toplu konut fonuna kaynak sağlamak maksadıyla çıkarılacak Hazine kefaletli döviz veya Türk lirası esaslı tahvillerin satışından sağlanacak gelirlerden,

-Fondan açılan kredilerin geri dönüşünden sağlanan gelirler,

-Hazine arsaları üzerinden yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedelleri üzerinden alınan nispi katılım payları

-Talih oyunlarının işletildiği yerlerden elde edilecek gayri safi hasıllardan ayrılacak paylar,

Toplu Konut Fonunun kaynaklarının ağırlığını, önemli ölçüde tütün, alkollü ve alkolsüz içkiler ile lüks tüketim malları ithalatı ve akaryakıttan alınan vergiler oluşturmaktadır.

Toplu Konut Fonunun kullanım alanları ferdi ve toplu konut kullanım kredisi, konut kredisi, faiz kredisi, faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan sahalarına arsa temini, araştırma, turizm alt yapıları, konut altyapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, pastane, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi olarak gösterilmiştir³³.

b- Eski Toplu Konut Yasasından Farklılıklar ve Yeni Yasaya Getirilen Eleştiriler

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 2487 sayılı ilk Toplu Konut Yasası'nın aksine bütçe dışı kaynaklardan oluşan bir fonun kurulmasını öngörmüştür. 2487 sayılı yasal ise bütçenin %5'inin konut finansmanına ayrılması öngörülmüştür. Fakat bu oran hiçbir zaman konut finansmanı için ayrılmamıştır. Yeni kanun, Toplu konut kanunu olmasına karşılık, bireylere de kredi yolunu açmıştır. Bireysel konutu da destekleyen bir kanun niteliğindedir.

Yeni kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçen beş yıllık sürede Toplu Konut Fonu'nun % 15'i bireysel kredilere, %10'unu da toplu konut alanı dışındaki konutlara gittiğini göstermektedir. Ayrıca yeni yasaya yapılan diğer bir eleştiride, özel

³³ Zerrin Toprak Karaman, *Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası*, Çaba Kitabevi, İzmir-1990, s.56.

kesimde ki toplu konut firmaları da toplu konut kuruluşu kavramının içinde olması yani büyük konut yapım firmalarını da fon kaynaklarından yararlanmasına imkan vermektedir. Böylece kaynakların önemli bir bölümü yap-satçılara ve niteliksiz konutlara aktarmaktadır.

2985 sayılı kanuna getirilen diğer bir eleştiride, enflasyon ve inşaat malzemeleri fiyatlarının artması nedeni ile Toplu Konut Kredilerinin zamanla konutun maliyeti içerisindeki payının küçülmesi ve kooperatif ortaklarının öz kaynaklarının daha çok zorlamasıdır³⁴. Toplu Konut Kredisi, maliyetin yarısından azını karşılamakta ve geriye kalan kısmını da dar ve orta gelirli grubun karşılaması beklenmektedir. Bu da dar ve sabit gelirli vatandaşların konut sahibi olmalarını olanaksızlaştırır. Bu durumda Toplu Konut kanunu, konut maliyetinin yarısından çoğunu karşılayabilen üst gelir düzeyindeki grupların konut edinmelerine yaramaktadır. Bu durum, gelir dağılımındaki dengesizlikleri düzeltici değil, tersine pekiştirici hatta daha da arttırıcı bir sonuç doğurmaktadır³⁵. Oysa konut politikasının ana amacı, konutu olmayan dar ve sabit gelirlileri konut sahibi yapmak olmalıdır. Konut politikasının ana işlevi, konut edinmeye yardımcı olacak tasarruf yaratmak ve ödeme gücü yetmeyen vatandaşların barınma gereksinimini karşılamaktır³⁶

³⁴ M. Kara, a.g.k., s.128.

³⁵ Cevat Geray, "Toplu Konut Uygulamaları ve Son Yönetmelik Değişikliği", *Mülkiyeliler Birliği Dergisi*, S.109, 1989, s.264.

³⁶ M. Kara, a.g.k., s.130.

İKİNCİ BÖLÜM

BAZI GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE YEREL YÖNETİMLERİN KONUTLA İLGİLİ FAALİYETLERİ

Konut sorunu ülkemizde olduğu gibi tüm dünyanın da önemli sorunları arasında yer almaktadır. Özellikle sanayi devriminden sonra ve buna paralel olarak tarım alanındaki gelişmeler karşısında dünyada birçok ülke kentleşme ve konut sorunuyla karşı karşıya gelmişlerdir. Ülkeler bu sorunun çözümü için değişik politikalar üretmektedirler. Yerel yönetimlerde konut sorununun çözümünde etkin görevler verilmiştir. Almanya, İngiltere ve İsveç'te belediyeler bizzat toplu konut kooperatifleri kurarak ya da kurulmuş bulunan kooperatiflere ortak olarak toplu konut faaliyetlerinin desteklemişler, konut üretiminin büyük bir bölümünü karşılamışlardır.¹

(Bu bölümde bazı Avrupa ülkelerinin konut politikaları ve yerel yönetimlerin konutla ilgili faaliyetleri incelenecektir.)

¹ Kemal Görmez, "Konut Açığının Kapatılmasında Konut Kooperatifleri"
Karınca Kooperatif Postası, Mayıs 1987, s.605.

I- İNGİLTERE'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİMİ

A- İngiltere'de Konut Sorunu

19. yüzyıl İngiltere'de kentleşmenin en yoğun olduğu dönemdir. Bu dönem, kömür, demir ve çelik gibi temel sanayi ürünleri ile mühendisliğin dünya talebini karşılamaya doğru hızla geliştiği bir dönemdir. Bu büyüyen ve gelişen sanayileşme için büyük miktarlar da işçiye gereksinim duymaktaydı. Sanayileşme sonucu tarımsal üretimde ise daha az işçiye gereksinim duyması sonucu çok sayıda tarım işçisi kentlere göç etmişlerdir.²

Kırdan kente göçen nüfusu yerleştirmek için, geniş alanlarda işçi konutları yapılmaya başlanmış ve bu konutlar aşırı nüfus yoğun bir yerleşim alanına dönüşmüştür. Bu dönemde konut yapım hızı da oldukça yüksekti. Fakat hali hazırdaki konutlar ihtiyaca cevap veremiyordu. Konutlar özel mülkiyete ait olup kiraya veriliyordu. Bu durum, 1919 yılında sosyal konutların yapımına başlanıncaya kadar devam etmiştir.³

1920 ve 1930'lu yıllara gelindiğinde kentlerin eski ve bozulmuş alanları yıkılıp yerine yerel yönetimler tarafından konutlar yapılmaya başlanmıştır. Yine aynı dönemde özel, sektörde düşük yoğunlukta ve tek aile tarafından kullanılabilen konutlar üretmişlerdir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra İngiltere'de konut üretimi bir süre durmuştur. Bunda savaş sonrası kıtlıkların ve işgücü azalmasının etkisi vardır. Bu dönemde küçük tamiratlar yapılmıştır. 1950'den sonra inşaat malzemelerinin bollaşmasıyla birlikte yoğun inşaat yapımına başlanmıştır.⁴

² M. Kara, a.g.k. s.178.

³ A.k., s.179.

⁴ Tom Duncan, "İngiltere'de Konut Politikalarının Gelişimi ve Konut Üretimi", *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986, s.48.

1950'den sonra İngiltere'de kent ve kasabaların çevresinde büyük konut alanları ve yeni kent geliştirme programları başlatılmıştır. Mevcut konut gereksiniminin karşılanması için konut yapımı devlet kontrolüne alınmıştır. Daha sonra konut sıkıntısı hafifletildikten sonra özel sektör konut piyasasına girmiş ve devlette özel sektörü desteklemiştir. İngiltere'de bireylerin kendi konutlarını yapmalarına uygulamada pek rastlanmaz, konut üretimi toplu konut yapımcıları tarafından gerçekleştirilir.⁵

B- İngiltere'de Konut Üreten Kuruluşlar Ve Yerel Yönetimlerin Konuta İlişkin Faaliyetleri

1- Merkezi Hükümet

İngiltere'de konut üretme ve yönetme yetkisinin yerel yönetimlerde olmasına karşılık, merkezi hükümetin kural koyma, yerel yönetimlerin önerilerini onaylama veya reddetme ve konut kuruluşlarına sağlanacak finans miktarını belirleme yetkisi vardır. Konutla ilgili yasal düzenlemeler bütün Birleşik Krallığı kapsamakla birlikte gereksinimlerin gerektirdiği durumlarda ayrı yasal düzenlemelerde yapılabilmektedir.

Hükümet her yıl, her bölge için önceden belirlenmiş olan konut ihtiyacının karşılanması için yerel yönetimlerin ne kadar para harcayabileceğini yerel yönetimlere bildirir.

2- Yeni Kent Geliştirme Şirketleri

İngiltere'de yüksek yoğunluklu kentlerden, nüfusun başka yerlere kaydırılması planlanmıştır. Bu amaçla da yeni kentlerin kurulması benimsenmiştir. Bu kurulacak olan yeni kentler büyük kentlerin uzağında düşünülmüştür. Yeni kentlerin geliştirilmesi için "Geliştirme Şirketleri" kurulmuştur.

⁵ M. Kara, a.g.k., s.180.

Geliştirme şirketleri Yeni Kentlerin geliştirilmesinden sorumlu bir kuruluştur. Merkezi hükümet tarafından oluşturulan bir yönetim kurulu tarafından yönetilir ve merkezi hükümet tarafından finanse edilir. Yönetim kurulu iş adamları, yerel ve bölgesel politikacılardan oluşur.⁶

Oluşturulan yeni kentler büyük kentlerden uzaklaşan halka konut sağlamak için düzenlenmiştir. Bu yerler yalnızca konut alanı olarak ele alınmamıştır. Buralarda konut ve ekonominin birlikte ele alınması ve bölgesel bir gelişme merkezi meydana getirilmesi amaçlanmıştır.

İngiltere’de şu ana kadar 30’a yakın yeni kent geliştirme şirketi kurulmuştur. Bu şirketlerin yerel yönetimlerle yaşadıkları bazı zorluklar vardır. Çünkü merkezi hükümetçe, yerel yönetim alanının içinde bir geliştirme şirketinin kurulması bir takım sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu sorunlar şu şekilde çözülmeye çalışılmıştır;

a) Şirketin yönetim kurulunda yerel politikacılar da bulunmaktadır,

b) Yerel yönetimlerde şirketler arasında iyi geliştirilmiş bir danışmanlık sistemi vardır. Eğer yerel yönetimlerle şirketler anlaşamazlarsa bu sorun ilgili bakanlık tarafından halledilir, son sözü merkezi hükümet söyler,

c) Şirket yerel halkın fikir ve görüşlerin alınmasını sağlayan, bir halkla ilişkiler sistemi yürütür.

⁶ John C. Show, “İngiltere’nin Konut Gelişiminde Yeni Konut Deneyimi-East Kilbride Örneği, *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986, s.69.

3- Konut Birlikleri

Konut birlikleri, 1965 yılında çıkarılan bir yasa uyarınca kurulmuş yardım kuruluşlarıdır. Bunlar gönüllü komiteler tarafından yönetilmektedirler. Özellikle yaşlı ve özürlü insanlar için konut sağlamaktadırlar. Sağlanan konutlar genellikle kiralık konutlardır. Konut birliklerinin finansmanı konut şirketi kanalıyla merkezi hükümet tarafından sağlandığı için üretilen konutlar kamu konutu olarak nitelendirilmektedir⁷.

4- Yerel Yönetimlerin Konuta İlişkin Faaliyetler

İngiltere’de yerel yönetimlerin görevlerinin başında, halkın konut gereksinimlerini sağlıklı ve planlı bir şekilde karşılamak gelmektedir. İngiltere’de yerel yönetimler her zaman gerek konut sorununun çözümünde gerek konut üretmede gerekse üretilen konutların yönetiminde etkin kılınmıştır. Merkezi yönetimlerin ise kural koyma, yerel yönetimlerce getirilen önerileri onaylama ya da reddetme, konutla ilgili kuruluşlara finansman sağlama gibi yetkileri vardır. Merkezi yönetim yerel yönetimlerce önceden belirlenen konut ihtiyacına göre yerel yönetimlerin konut için yapabilecekleri harcama miktarını belirlerler. Yerel Yönetimler bu miktarın dışına çıkmazlar.

İngiltere’de belediyeler konut ihtiyacı olanlara kredi açarak, bu kişileri parasal yönden desteklemektedirler. Bu kredileri Kamu Hizmetleri Kredi Kuruluşu veya Serbest piyasadan karşılanmakta açılan krediler konut ihtiyacı duyanlara yıllık taksitler halinde 60 yıla kadar uzanan vadelerle veya kısa vadelerle vermektedirler. Belediyeler konut değerinin tamamına kadar avans verme yetkisine sahiptir. Eğer belediyeler bundan bir zarar görürse bu zararın bir kısmı hazine tarafından karşılanmaktadır.⁸ İngiltere’de toplam konut

⁷ M. Kara, a.g.k., s.186.

⁸ A.k., s.188.

stokunun üçte birini elinde tutan yerel yönetimler, söz konusu bu konutlarla konut piyasasında fiyat denetimini sağlayarak toplumun yardım bekleyen kesimlerine yönelik sosyal politikalar üretmeyi olanaklı kılmıştır.⁹

İngiltere’de belediyelerin konutla ilgili çalışmaları;

a- Oturulmaz Durumda Olan Kamu Konutlarının Yerel Yönetimlerce Satılması (Homesteading)

Yerel yönetimler sahibi oldukları ancak tamirat ve iyileştirilmesi gereken konutları belirler. Bu belirlenen konutlar dar gelirli ve konutu olmayan vatandaşlara çok düşük fiyatlardan bu konutları satarlar. Bu konutların tamiratlarının bir kısmı yerel yönetimlerce yapılırsa da esas tamirat konutu satın alan kişiler tarafından yapılır. Evleri kime satacaklarını yine yerel yönetimler kendisi belirler ve bu evleri satın alanlara parasal yardımda da bulunurlar.

b- Satmak İçin İyileştirme

Yerel Yönetimler bu düzenleme ile, kendi mülkiyetlerinde olan konutları iyileştirir ve modern hale getirirler. Bu konutlar, daha sonra ya yerel yönetimler tarafından örgütlenerek satılır, ya da bu işi yapacak başka bir kuruluşa devredilir.¹⁰

c- Ortak Girişim (Joint Venture)

Yerel yönetimler eğer kendi arsaları üzerinde konut yapacak kadar mali güce sahip değillerse, özel konut yapımcılarıyla anlaşarak satmak üzere konut yaptırmaktadırlar. Yapılacak

⁹ Ali Türel, “Yerel Yönetimlerin Konut Projelerinin Finansmanında Kullanabilecekleri Kaynaklar”, *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986, s.40.

¹⁰ M. Kara, a.g.k., s. 192.

konutların daha önceden satış fiyatları ve hangi gelir gruplarına satılacağı belirlenmektedir.¹¹

II- FEDERAL ALMANYA'DA UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİMİ

A- Federal Almanya'nın Konut Sorunu

1870'li yıllar Almanya'da hızlı nüfus artışıyla beraber endüstriyel ve ticari faaliyetlerin arttığı bir dönemin başlangıcını ifade etmekteydi.¹² Bunun yanı sıra köylerden kentlere göçün artması da konut gereksinimini ortaya çıkarmış, fakat diğer ülkelere nazaran o dönemlerde belli bir plan içerisinde bu gereksinim karşılanmış ve sorun olmamıştır.

F.Almanya'da iki dünya savaşı arasındaki dönemde konut yapım faaliyetleri büyük yükselişler ve alçalışlar göstermiş, konut yetersizliği büyük ölçüde kendini hissettirmiştir. Getirilen ekonomik tedbirlerle bu giderilmeye çalışılmıştır.¹³

İkinci Dünya Savaşı'nda en çok zarara uğrayan ülkelerin başında Almanya gelmekteydi. Savaş sonrasında yapılan araştırmalar, Almanya'da 2.300.000 konutun tamamen yıkıldığını, 4.000.000'a yakın konutun da zarar gördüğünü göstermiştir.¹⁴ Yıkılan konutlar savaş öncesi konut stokunun %18'ni oluşturmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yıkılmış kent ve kasabaların yeniden yapımı, göçmenlere konut sağlanması, Almanya'nın karşı karşıya olduğu sayısız sorunlar arasında en başta gelenleri olmuştur.

¹¹ T. Duncan, a.g.k., s.57.

¹² Poul F.Went, *Mesken Politikası, Çözüm Yolları*, (Çeviren Sencer Kodalbaş), İmar ve İskan Bakanlığı Yay., Ankara-1968, s.129.

¹³ P.F. Went, a.g.k., s.132.

¹⁴ Robert G. Werthermer, *Batı Almanya, İtalya ve İspanya'da Mesken Politikası*, (Çev.Turhan Yörükkan), İmar ve İskan Bakanlığı Yay., Ankara-1968, s.2.

Savaş sonrası konut yapımında önemli azalma olmasına karşın, konut gereksiniminde önemli artışlar olmuştur. 1945-1950 yılları arasında B.Almanya'ya 12.000.000 göçmen gelişmiş ve 2.000.000 kişi de Doğu Almanya'dan Batı Almanya'ya sığınmıştır.

1946 yılında F.Almanya'da konut açığı 6.000.000 konuttu. Kentlerde kişi başına düşen konut alanı 13 m² kadar olup, bu alana mutfak, banyo ve koridorlarda dahildir.¹⁵

Bu dönemde Almanya'nın politikası ve idare şekli ne olursa olsun, bütçenin büyük bir kısmının imar ve konut için ayrılması gerekmektedir. Bu da savaştan çıkmış ve yerle bir olmuş ülke için kolay halledilebilecek bir sorun değildir. Günümüz sorunlarından farklı olan o dönemin konut açığını Almanlar, konut ve kira denetimi ile giderme yollarını aramışlardır.¹⁶

Günün koşullarının, konut ekonomisini piyasa hareketlerine bırakması olanaksızdır. Bu yüzden konutta devlet müdahalesinin sürdürülmesine devam edilmiştir. 1948 tarihinde yapılan para reformu, Almanya'nın yeniden inşası için gerekli olan ekonomik koşulları sağlamıştır. Almanya'da ilki 1950, ikincisi 1956 yılında 2 konut yasası çıkarılmıştır. 1950 yılında çıkarılan birinci konut yasası devletin konut yapımında etkin rol almasını öngörmüştür. Devlet 1950 yılında çıkan konut yasasına göre, kamu kaynaklarından yararlanmadan konut yapanlar, belli oranlarda vergi muafiyeti ve indirimi sağlamakla görevli kılınmıştır.

Geniş halk kesimine yönelik bu destek politikaları sosyal devlet anlayışının bir gereği olarak kabul edilmiştir. Birinci konut konunun çıkmasından 1980 yılına gelinceye değin üretilen konutların %40,9'u kamuca desteklenmiş konutlardır.¹⁷

¹⁵ Helmut W.Jenkis, *Almanya Konut Sistemi ve Konut Siyasaları*, (Çev. Erol Sayın), Kent Koop Yay., Ankara-1984 s.2.

¹⁶ M. Kara, a.g.k., s.195.

¹⁷ A.k., s.196.

Günümüzde Federal Almanya'da uygulanan konut politikaları üçlü destek kuramına dayanmaktadır.¹⁸

Birinci destek kuramı, 1. ve 2. konut yasalarından oluşmaktadır. Bu yasalar, doğrudan veya dolaylı devlet desteği ile yeni konut üretimini amaçlamaktadır.

İkinci destek kuramı, kentsel gelişmeyi ve yeniden canlandırmayı sağlayacak teşvik yasasıdır. 27 Temmuz 1971 günü bu yasa kent ve köylerin yenilenmesini, eskimiş teknik ve sosyal alt yapıların çağdaş gereksinimleri karşılayacak hale getirilmesini amaçlamıştır.

Üçüncü destek kuramı ise, konut modernleştirme yasasıdır. Bu yasanın amacı, mevcut konutların enerji tasarrufu ve diğer çağdaş gereklere uygun hale getirilmesidir.¹⁹

B- Federal Almanya'da Konut Üreten Kuruluşlar

1- Kamu Kuruluşları

1980 yılından sonra diğer Avrupa ülkelerine göre kamunun konut üretimindeki payı düşmüştür. Son yıllarda Alman devletinin konut üretimindeki oran %2-3'lere değin gerilemiştir. Federal Almanya'da konut üretiminde kamu payının düşük olmasının nedeni şöyle açıklanmaktadır;

İki dünya savaşı arasındaki yıllarda kamu kuruluşları, özellikle yerel yönetimler, ekonomik etkinlikleri üstlenmekten kaçınmışlar, bunun yerine kurulmuş şirketlere devredilmesi öngörülmüştür. 1914 yılından önce ve 1923 yılından sonra yerel yönetimler, eyaletler, kamu yararına çalışan şirketler kurmuşlar, bu

¹⁸ A.k., s.198.

¹⁹ H.W. Jenkis, a.g.k., s.9.

kurulan şirketlere sermaye sağlamışlar ve konut yapımını bu şirketlere bırakmışlardır.²⁰

2- Bireysel Konut Üreticileri

1950'den sonra bu kamu destekli konut yapımlarında artış olmasına rağmen özellikle 1980'den sonra kamunun konut üretimi içindeki payının azalmasıyla bireysel yapımcılar konut üretiminde önemli bir pay elde etmişlerdir. Yıllık ortalama konut üretiminin üçte ikisi bireysel yapımcılar tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu yapımcılar konutları kendi ihtiyaçlarını karşılamak için yapmakla beraber ileriye dönük konut yapanlarda vardır. Bunlar konut kiralariyla yaşamlarını sürdürmeyi planlamışlardır.

3- Özel Konut Şirketleri

Özel konut şirketleri, kar amacı ile konut üreten kuruluşlardır. Bu kuruluşlar tam vergi mükellefidirler ve ürettikleri konutları ya kar elde etmek için satarlar ya da kiraya vererek gelir elde ederler.

4- Kar Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları

Kar amacı gütmeyen ilk konut kuruluşu 1847'de Berlin'de kurulmuştur. Daha sonraki yıllarda, belediyeler, kiliseler ve fabrikalar kar amacı gütmeyen bir çok konut kuruluşu kurmuşlardır. Bu kuruluşlar devletin kurduğu veya yönlendirdiği kuruluşlar değildir. Konut kooperatifleride kar amacı gütmeyen konut kuruluşları arasında yer almaktadır.

Bugün yürürlükte olan kamu yararına Konut Yasası 1940 yılında çıkarılmıştır. Bu yasada kar amacı gütmeyen kuruluşlarda aranacak şartları şu şekilde sıralanmıştır:

²⁰ M. Kara, a.g.k., s.199.

- Küçük konut üretimi,
- Yapı projesi üretiminde süreklilik,
- Kiralarda kar amacı güdülmecek,
- Yıl sonu kar oranı % 4'ü geçmeyecek,
- Dağılma sonucu sermaye payları her ortak tarafından geri alınacaktır.

1950-1980 arasında, yeni yapılan konutların %27'sinin kar amacı gütmeyen konut kuruluşları yapmışlardır. 1950'de bu oran %40 dolaylarındaydı, ancak 1980'de bu oran %10'lara düşmüştür. Savaş sonrası yoğun olan konut talebi zaman içerisinde karşılandığı için, son yıllarda kar amacı gütmeyen konut kuruluşlarının yaptığı konut miktarında azalma olmuştur.²¹

Sonuç olarak bakıldığında Almanya'da konut mülkiyeti piyasası, vergi teşvikinden yararlanan özel sektör ile sübvansiyon ve yardımların gerçekleştiği kamu sektörü tarafından paylaşılmıştır. Kiralık konut piyasası da özel sektör, kar amacı gütmeyen şirketler ve emlak şirketleri arasında bölüşülmüştür²².

Almanya'da kamunun konut politikasında merkezi yönetim (federal devlet) ile özerk bölgeler arasında yetkilerin bölüşümü mevzu bahistir. Federal Devlet (Bund), vergilendirme, kiracılarla ilgili yasalar ve yapı düzenlemelerinden sorumludur ve aynı zamanda nüfusuna göre yıllık olarak farklı bölgelere bütçe ödeneği verir.²³ Almanya'da yerel yönetimler sosyal konut politikası uygulamasında önemli bir rol üstlenirler. Konutlara yapılacak yardımlardan yerel yönetimler sorumludurlar. Yapılacak yardımlar

²¹ A.k., s. 203.

²² Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, *Konut Politikaları ve Finansmanı*, Yerel Yönetimleri Geliştirme Dizisi, İstanbul-1993, s. 26.

²³ A.k., s.26.

doğrudan doğruya yerel yönetimler tarafından yönetilir, fakat finansmanı merkezi hükümet (bund) ve özerk bölgeler (lander) yönetimlerince sağlanır.

III- A.B.D.'DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT ÜRETİMİ

A- A.B.D'de Konut Sorunu

A.B.D.'de konutla ilgili ilk mevzuat 1914 yılında Milli Mesken Birliği tarafından hazırlanarak uygulanmıştır. Bu tarihten önce konuta ilişkin sorunların çözümü için yerel yönetimler ya da eyaletlerin çıkartmış olduğu kiralık konut yasaları mevcuttur.²⁴

A.B.D.'de 1914 yılında federal hükümet tarafından ilk konut yasası çıkarılmasına rağmen, Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra konutla ilgili mevzuat düzenlemeleri federal hükümetten eyaletlere geçmiştir.²⁵ Her eyalet kendi içerisinde konut sorununu çözmeye çalışmıştır.

1929 yılında ki büyük ekonomik bunalımdan sonra konut sorunuyla federal hükümet ilgilenmeye başlamıştır. 1934 yılında federal hükümet tarafından Milli Mesken Kanunu çıkarılmıştır. 1929 Ekonomik Buhanı ile İkinci Dünya Savaşı arasında federal hükümet konut sorununun çözümünde gayret sarfetmiştir.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra 1960'lara kadar federal hükümet konutla ilgili çalışmalarını yavaşlatmıştır. 1960'dan sonra savaştan beri ihmal edilen nüfusun yoksul kesimlerinin ve azınlıkların oturduğu semtlerdeki konut sorunlarına federal hükümetin müdahalesinde belirgin bir canlanma gözlenmiştir.²⁶ 1965 yılında Konut ve Kentsel Gelişme Dairesi kurulmuştur. 1968

²⁴ P.F. Went, a.g.e, s.165.

²⁵ A.k., s.165.

²⁶ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, A.g.k., s. 28.

yılında, konut yapımı ve onarımına kaynak sağlanmasını ve dar gelirli kesimlerin gereksinimlerinin karşılanmasını ön gören hükümler içeren konut yasası çıkarılmıştır.

1973 yılında Nixon'un muhafazakar yönetimi döneminde, federal konut programları konusunda moratoryum ilan edilmiş, özel sektör ve piyasa güçleri tekrar ağırlık kazanmıştır. Daha sonraki dönemlerde federal düzeyde konut için sağlanan kaynaklar daha da kısılmıştır. Uygulanan serbest piyasa politikaları sonucunda, dar gelirli kesimlere yönelik federal konut harcamaları azalmıştır.²⁷ Konut arzında özel sektöre ağırlık verilmiş ve gereksinimi olanlara sübvansiyon amaçlı bir konut ödenek programı yapılmıştır.

B- A.B.D.'de Konut Sektöründe Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Rolü

A.B.D.'de konut sektörü özel sanayi olmasına rağmen, merkezi yönetim de önemli bir rol üstlenmiştir. Merkezi yönetim, ev sahibi olmak isteyenleri ipotek güvence programları ve vergi teşvikleriyle destekleyerek, konut sektörünün gelişmesinde önemli bir role sahiptir.

1- Federal Hükümetin Rolü

A.B.D.'de federal düzeyde konut programları, Konut ve Şehircilik Dairesi (HUD) tarafından yürütülür. Federal Konut İdaresi Fonu, ev sahipliğini, konut yapımını ve ıslahını kolaylaştırmak için federal yetkiye sahip üç mali kurum, ipotek fonu sağlayan ikincil kaynaklar olarak hizmet vermektedir. HUD, yaşlılara ve özürllülere yönelik konut yapım ve onarım projelerinin finansmanı için 40 yıl vadeli federal kredi sağlamaktadır. Dar gelirli kişilere ise üç program çerçevesinde yardım sağlanmaktadır. Uygulanmakta olan Konut Sertifikası ve Konut Belgesi Programları,

²⁷ A.k., s.29

özel konut sahiplerine kira sözleşmesindeki kira bedeliyle kiracıların ödeyebildiği meblağ arasındaki farkı sağlar. Rehabilitasyon Programı, ev sahiplerine Konut Sertifikası ve Konut Belgesi ile sağlanandan genellikle daha yüksek sübvansiyonlar sağlar²⁸.

A.B.D.'de konut için merkezi yönetim sübvansiyonunun başlıca biçimi, ev sahiplerinin ipoteğe ödenen faizi vergiden düşmeleridir. Bir başka sübvansiyon yöntemi ise 1974 tarihli Konut ve Belde İmar Yasası'ndan kaynaklanmaktadır. Buna göre, Federal Hükümet, dar gelirli kiracılara konut sağlayan gayrimenkul sahiplerine doğrudan ödeme yapar²⁹.

Federal hükümet, eyaletlere ve yerel yönetimlere yardım amacıyla hibe de verir. Belde Planlama ve İmar (CPD) sekreter yardımcısı, eyaletlere ve beldelere mali ve teknik yardım sağlayan üç ana programı yürütür. Fonlar, beldelerin imar sorunlarına çözüm getirmek, konutları onarmak, ev sahipliği olanaklarını arttırmak ve evsizlere barınak sağlamak, mahalleleri ıslah etmek, yerel iş olanaklarını ve ekonomik kalkınmayı pekiştirmek için kullanılır. Evsizlere yardımcı olmak amacıyla eyaletlere ve kentlere hibe ödemeleri yapılmaktadır³⁰.

2- Eyalet ve Yerel Yönetimlerin Rolü

A.B.D.'de eyalet yönetimleri konut konusunda önemli yetkilere sahiptir ve federal hükümetten daha etkindir. Eyaletler konutla ilgili temel yasal düzenlemeleri yapar, standartları belirler, eyalet düzeyindeki konut finansman kuruluşları aracılığıyla dar ve orta gelirli için konut yardımı sağlarlar. Eyaletler konut programlarını federal hükümetin onayına sunarlar. Arazi kullanımını düzenleme

²⁸ A.k., s.38.

²⁹ A.k., s.51.

³⁰ A.k., s.38.

yetkisi de eyaletlerdedir. Fakat eyaletler bu yetkilerini büyük ölçüde belediyelere devretmişleridir.

Yerel yönetimler özellikle toprak kullanımı ve konut alanında önemli bir role sahiptirler. A.B.D.'de konutla ilgili uyuşmazlıkların ve sorunların çoğu yerel düzeyde ortaya çıkar. Özellikle son yıllarda dar gelirli kesimlerin konut gereksinimlerine federal hükümetin katkıları azaldıkça, bu açığı kapatmak amacıyla, yerel yönetimlerin kaynak yaratılmasında ve program oluşturulmasındaki rolleri artmıştır.

Yerel yönetim ve eyaletler kiraları, malik ve kiracı arasındaki ilişkileri düzenler, onarım ve kentsel yenileme çalışmaları yaparlar. Yerel yönetimlerin ise, ayrıca planlama, bölgeleme çalışmaları yapmak, arazi kullanımı denetlemek gibi işlevleri vardır.

IV- SOVYETLER BİRLİĞİ'NDE KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİMİ*

Sovyetler Birliği'nde konut anayasal bir haktır. Sovyet Anayasası'nın 44.maddesi vatandaşlarına konut hakkı tanımaktadır. Anayasada belirtilen bu maddeyle devlet, konut finansmanının geliştirilmesi ve korunması, konut üreticilerine (kooperatif ya da şahsi konut) yardım etmek konutların eşit olarak dağıtılması, daireler ve kamu servisleri için düşük ücret ödenmesiyle konut hakkının sağlanmasından sorumludur.³¹

Sovyetler Birliği'nde konut sorununun had safhaya çıktığı dönem II. Dünya Savaşı sonrasıdır. Bu dönemde 25 milyon insan evsiz kalmıştır.³² Savaş sonrası konut ihtiyacının giderilmesi

* Günümüzde Bağımsız Devletler Topluluğu ismini almıştır. Yukarıda verilen bilgiler eski Sovyetler Birliği'ne aittir.

³¹ A. Andreyev, *Konut Sorununun Çözümü (SSCB Deneyimi)*, (Çev.Tevfik Koçak), İnan Yayınları, Ankara-1984 s.47.

³² A.k., s.13.

amacıyla prefabrike konut üretimi yaygınlaştırılmış ve bununla birlikte konut üretimi artmıştır.

Üretilen konutlarda, kimin ne zaman hangi koşullarda oturacağı oluşturulan komisyonlar tarafından belirlenmektedir. Komisyon kural olarak (banyo, mutfak, koridor hariç) 9m² az olmamak koşuluyla her aileye bir daire prensibine uymaktadır. Devlet kendi ürettiği konutların dışında işçi ve memurların kurmuş olduğu konut kooperatiflerinde yardım etmektedir. İşçi ve memurların kurduğu konut kooperatiflerinden arsaları ücretsiz olarak devletçe karşılanmakta ve projeleri de devlet kurumlarınca hazırlanmaktadır. Sovyetler Birliği'nde konut inşaat kooperatifleri de konut sorununun çözümünde önemli rol almışlardır. Bunun yanında şahsi konut inşaatları da yapılmaktadır.

V- FRANSA'DA KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİMİ

Fransa'da uygulanan konut politikalarının amacı, konut talebini karşılayabilecek nitelikte konut üretimi gerçekleştirmektir. Konut sorununun çözümü ise kapsamlı bir arsa politikası izlemeye bağlanmıştır.³³ Mevcut arsa arzını arttırmak için özel bir vergi sistemi uygulanmaktadır. Bu özel vergi sisteminin amacı, arsa arzını arttırmak, kentsel alt yapı inşaatını geliştirmek ve spekülasyon amaçlarıyla arsa stoku yapılmasını önlemektedir.

Fransa'da kooperatifler, mahalli idarelerin kuruluşları ve devletten sağladığı fonlarla yalnızca konut ihtiyacı olanlara kredi veren bir sistem oluşturulmuştur. Bu sistemi oluşturan kuruluşların amacı kar elde etmek değil, ortaklarına ve dar gelirlilere hizmet sunmak ve konut üretmektir.³⁴ Bu sistemi oluşturan kuruluşların

³³ M. Kara, a.g.k, s.210.

³⁴ A.k., s.210.

gelir ve giderleri sürekli olarak devlet tarafından sürekli olarak devlet tarafından kontrol altında tutulmaktadır.

Konut kooperatifleri, mülkiyet açısından üçlü bir özellik taşımaktadırlar. Birinci grupta, kooperatif ortağı, konut maliyetinin tamamını ödeyince konutun sahibi olmaktadır. İkinci grupta ortak, konutun parasını tamamen ödeyinceye kadar oturduğu konutun sadece kullanım hakkına sahiptir. konut maliyetinin tamamını ödedikten sonra konut sahibi olabilmektedir. Ortaklar konut maliyetinin tamamını ödemenden önce bir nevi kiracı gibidirler. Konutların gerçek sahibi kooperatiflerdir. Konutların bakım ve yönetimi kooperatifler tarafından yapılmaktadır.³⁵ Üçüncü grupta ise ortak bir kiracı konumundadır. Bu gruptaki çalışmalar bir sosyal hizmet olarak yürütülmektedir. Dar gelirli vatandaşlara yönelik olan bu program devlet sübvansiyonlarıyla çalışır.³⁶

VI- HOLLANDA'DA KONUT SORUNU VE KONUT ÜRETİMİ

Hollanda Anayasası'na göre, merkezi yönetim, yeterli konut sağlanmasından sorumludur. Anayasa merkezi yönetime iki temel sorumluluk yüklemektedir. Merkezi yönetime yüklenen bu sorumluluklar düzenleme ve yönlendirmedir. Düzenleme, sorumlulukların, yetkilerin ve risklerin konut sistemindeki değişik faktörler arasında dağıtılmasını ifade etmektedir³⁷. Bahsedilen bu faktörler arasında, değişik yönetim kademeleri, konut birlikleri, yerel yönetim konut kuruluşları, özel toprak sahipleri ve sermaye sağlayan kişi ve kuruluşlar bulunmaktadır. Yönlendirme ise merkezi yönetim konut politikalarının doğrultusunu ifade etmektedir. Hollanda'da uygulanan konut politikalarına baktığımızda dar gelirli

³⁵ A.k., s.210.

³⁶ A.k., s.211.

³⁷ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, A.g.k., s.22.

ailelere, yaşlılara, özürllere ve etnik azınlıklar gibi özel gereksinimleri olan kesimlere ağırlık verildiğini görmekteyiz.³⁸

Hollanda'da merkezi yönetim son yıllarda konut harcamalarında kısıntıya gitmiş, özellikle sosyal konut harcamalarında ve inşaat sübvansiyonlarında indirime gitmiştir. Merkezi yönetim kentsel yenilemeye büyük öncelik tanımaktadır. Fonlar açıklanan amaçlar doğrultusunda bunları istedikleri gibi kullanma serbestliğine sahip yerel yönetimlere ve illere dağıtılmaktadır.

Merkezi yönetim konut alanındaki sorumluluklarını yerel yönetimlere devretmeye başlamıştır. Konut konusunda yerel yönetimlere tanınan rolün arttırılması, Hollanda'nın gündeminde önemli bir yer tutmaktadır. Sorumluluk devrinde öncelik yerel yönetimlere verilmekte, daha sonrada il yönetimleri gelmektedir. Merkezi yönetim konut alanındaki sorumluluklarını yerel yönetimlere devretmeden önce sübvansiyon sağlanan konut planlarının büyük bölümüyle doğrudan ilgilenmiş planların sübvansiyon kurallarına uyulmasını gözetmişleridir. Fakat artık bu denetim işlerini yerel yönetimlere yada il yönetimlerine devretmişlerdir.³⁹

Konut sektöründe sorumluluğun artık yerel yönetimlerde olmasına rağmen bütün yönetim kademeleri, merkezi yönetim birimleri, iller yerel ve yönetim birimleri entegre bir sistem oluşturmaktadır. Yerel yönetimler planları ve gereksinimini formüle etmekte ve, İl Konut Komitesi bu planları ve saptanan gereksinimleri göz önünde bulundurmaktadır. İl planları daha sonra merkezi yönetim konut komitesi tarafından ele alınmaktadır.

³⁸ A.k., s.22.

³⁹ A.k., s.24.

Konut, Fiziksel Planlama ve Çevre Bakanlığı, yerel yönetimlerden ve illerden gelen girdileri ve bütçe faktörlerini kullanarak her yıl, beş yıllık bir Konut Yapım Planı hazırlar. Daha sonra plan, parlamento tarafından onaylanır. Onaylandıktan sonra çeşitli sübvansiyonlar illere ve oradan da yerel yönetimlere dağıtılır. Bina sübvansiyonları yerel yönetimler eliyle verilir.⁴⁰

Hollanda'da konut birlikleri, dernek ya da vakıf olarak faaliyet gösteren özel kuruluşlardır. Birlikler kamu hukukuna tabidir ve resmi makamlarca denetlenirler ayrıca mali yönden desteklenirler. Konut birlikleri konut konusunda yetkili kurumlardır. Konut birliklerinin kar amacı gütmeyen kiralık konut sektöründe konutları vardır ve bu konutları işletme yetkisi birliklerdedir. İmar şirketleri ve yöneticileri de konut yapabilirler, ama işletmezler. Belli yatırım kurumları (sigorta şirketleri ve emekli fonları) kiralanmak üzere yapılmış konutlara sahip olabilirler ve bu konutları ticari olarak işletebilirler.

⁴⁰ A.k., s.24.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BELEDİYELERİN KONUT FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER VE KONUT ÜRETİMİ

I- MEVZUATIN GELİŞİMİ

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar geçen sürede belediyelerin konutla ilgili görevleri zaman içinde önemli yasal değişikliklere uğramıştır. Bu dönem içerisinde kimi zaman konut üretiminde belediyeler göz ardı edilmiş, kimi zamanda belediyelere önemli görevler verilmiştir. Belediyelerin konut üretimiyle ilgili yapılan yasal düzenlemeleri üç bölümde inceleyeceğiz. Bunları, planlı dönem öncesi, planlı dönem ve 1980 sonrası olmak üzere üçe ayırabiliriz.

A- Planlı Dönem Öncesi

Belediyelere konut üretimi konusunda yetki veren ilk yasa 1580 sayılı Belediye Kanunu'dur. 1580 sayılı yasanın 15/68 maddesi şu şekilde düzenlenmiştir, "ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icra etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani

olmak”¹. Ancak belediyelerin görevleri arasında sayılan 15/68 madde belediyelerin isteğe bağlı görevlerinin arasındadır.

Belediyelerin görevleri, zorunlu ve isteğe bağlı olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Belediyeler görevlerine göre sınıflandırılarak belli bir takım görevlerin belli gelir grubuna sahip belediyelerce zorunlu, diğerleri için ise isteğe bağlı olarak yerine getirilmesi gerektiği bildirilmiştir². Belediyeler 1580 sayılı yasanın 15/68 maddesine göre kendisine verilen bu görevi ancak, zorunlu görevlerini yerine getirdikten sonra uygulamaya koyabileceklerdir.

150 sayılı yasayla belediyelere verilen bu yetkiye rağmen, Türkiye'nin konut üretimine yönelik tekno-ekonomik gelişme düzeyinin hazır olmayışı ve konut üretiminin isteğe bağlı görevler arasında yer alması belediyelerin konut üretimine gereği kadar eğilmesini engellemiştir³. Aynı zamanda inşaat sektörünün yetersizliği kent içinde çarpık yapılaşmaya sebep olmuş, bir taraftan imarlı alanlarda, yeterli olmayan sayıda ruhsatlı konut üretilirken diğer taraftan hazine arazileri üzerinde gece kondular yapılmaya başlanmıştır. Böylelikle kent içinde ikili bir yapılaşmaya gidilmiştir. Bir tarafta imarlı yapılar diğer tarafta ise kaçak yapılar. Konut sorununa çözüm halk kendi anlayışları içinde çözüme yoluna gitmiştir. Kentlerde oluşan bu kaçak, kanunsuz yapılaşmalara kamu tarafından yol, su, elektrik ve belediye hizmetleri götürülmüştür. Bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla yasalarda yapılan değişiklikler, uygulamayı meşrulaştırmıştır.

Gecekonduların meşrulaştırılmasıyla ilgili yasalardan ilki 1948 yılında, Ankara’da ki gecekonduların ıslah edecek olanlara Yapı ve

¹ 1930 tarih ve 1580 sayılı Belediye Kanunu

² Ruşen Keleş-Fehmi Yavuz, *Yerel Yönetimler*, Genişletilmiş 2. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara-1989, s.142.

³ Nevin Peynircioğlu-Belma Üstünişik, *Kentsel Gelişimin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi*, DPT Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü Planlama Dairesi Başkanlığı Yay., Ankara-1994, s.4.

Yollar Kanunu'na bağılı olmadan konutların meşrulaştırmak yolu açılmıştır. İkinci yasada 1949 yılında 5431 sayılı, Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ilişkin yasanın değiştirilmesidir.

Hızla artan çarpık kentleşme ve gece konu baskısı belediyelerin arsa ve konut üretimine ilişkin görev alanlarını genişleten 1948 tarihinde 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu çıkarılmıştır. Bu yasa ile belediyelere, kentin gelişimini denetlemek için arsa üretme görevi verilmiştir.

Bu yasaya göre belediyeler, hazine arsalarını arazi vergisine esas olan değerden, on yıl daha ödemek üzere alabiliyor ve evi olmayıp da kendine ev yaptıracak kişilere 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanuna bağılı olmadan devredebiliyorlardı⁴.

5228 sayılı yasalar Ankara'da Yeni Mahalle Projesinin gerçekleşmesini imkan sağlamıştır⁵. Ancak 5228 sayılı yasa belediyelere, ucuz arsa üretme imkanı tanımış olmasına rağmen halk ucuz konut yaparak satma imkanı tanımamaktadır. Fakat halkın beklentisi ucuz arsa temininden çok mülk konut yönünde olduğundan konut sorununun çözümünde pek etkili olamamıştır.

Belediyeler 1580 sayılı kanunun kendilerine verdiği konut yapımı ile ilgili görevlerini 1950 ye kadar geçen sürede önemli girişimlerde bulunamamıştır. Bunun en önemli nedenlerinden birisi, bu görev belediyelerin isteğe bağılı görevlerinin arasındadır ve bu tür görevler için, belediyeler, ancak zorunlu görevlerini yerine getirip bitirmiş olma suretiyle bütçelerinde ödenek ayırabilirlerdi⁶. Bir diğer nedeni de yine aynı konunun belediyelerin konuta ilişkin

⁴ N. Peynircioğlu-B. Üstünişık, a.g.k., s.6.

⁵ İlhan Tekeli-İlber Ortaylı, *Türkiye'de Belediyeciliğin Evrimi*, Türk İdareciler Derneği. Bilimsel Araştırma Dizisi, Ankara, 1978. s.141

⁶ Ruşen Keleş, "Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründe Görev Yetki ve Sorumluluklarının Yasal Çerçeve İçerisinde Değerlendirilmesi", *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986, s.11.

görevlerini kiralık konut yapmakla sınırlandırmasından kaynaklanmaktadır. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar ve belediyelerin kaynak yetersizliği göz önüne alındığında bunun yetersiz olduğu görülmektedir. Ayrıca ülkedeki siyasi eğilimlerde konut sorununun kiralık değil mülk konut üretimiyle çözümleneceğini amaçlamaktaydı⁷.

1950 yılında belediyeleri konut üretiminde daha etkin hale getirmek için 5656 sayılı Belediye Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun, çıkarılmıştır. Bu yasayla belediyeler gerekli gördükleri durumlarda, "konut yapmak ve bu konutları belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak, bu amaçla döner sermaye kurmak ve kurulmuş ve kurulacak yapı ortaklıklarına katılmak, muhtaç asker aileleri gelirinin bu ailelerin yıllık ihtiyacı karşılandıktan sonra arta kalan kısmının $\frac{3}{4}$ nü konut işlerine harcamak ve konutla ilgili bu görevlerini, belediye meclisi kararıyla belediyenin zorunlu görevleri arasına koymak" yetkisini almışlardır.

5656 sayılı Kanun, belediyelere, kentlerin gelişme alanlarında toprak satın alarak yeni bir plana göre düzenlemek ve yeniden yapı yapmak isteyenlere satarak spekülasyonlara engel olmak yetkisini de verdiği halde, çok az sayıda belediye ileride ihtiyaç duyabileceği arsaları satın almış ve arsa stokunu arttırmıştır⁸.

1960 öncesinde konutla ilgili görev ve sorumluluklar ilke olarak yerel yönetimlere bırakılmakla beraber, merkezi yönetimde yerel yönetimlerin yanında yer almışlardır. Konut sorununun çözümünde esas yaklaşım mülk konut yapımını özendirme olarak belirlenmiş ve finansmanında da konut kredilerinin geliştirilmesine çalışılmıştır. 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası, Emlak ve Kredi

⁷ İlhan Tekeli. "Günümüzde Belediyelerin Konut Girişimleri Üzerine Bir Değerlendirme", *İller ve Belediyeler Dergisi*, S.544, Şubat 1991, s.63.

⁸ Ruşen Keleş. "Yerel Yönetimler ve Konut", *AÜSBF Dergisi*, C.XLII, 1987, s.2.

Bankasına dönüşmüştür. Banka yalnız kredi veren bir banka değil aynı zamanda teknik ve yapımcı niteliği olan bir kurum olarak örgütlenmiştir. Ayrıca bu dönemde sosyal güvenlik kuruluşları da konut kredisi vermeye başlamıştır.

Sosyal güvenlik kuruluşları konut kredilerini bireysel olarak değil üyelerin kurduğu kooperatifler kanalıyla kullanırmışlardır. Bu dönemde konut için sağlanan krediler oldukça düşüktür. Sağlanan krediler toplumun oldukça ufak bir kesimine yüksek maliyetle mülk konut imkanı getirirken, kat mülkiyetine yönelik düzenleme yapılmasında etkili olmuştur. Tapu Kanununda yapılan değişiklikle, kat mülkiyeti yasallaşmış ve çok katlı konutların inşaatı hızlanmıştır⁹.

B- Planlı Dönem

1961 Anayasasınının 49. Maddesinde dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma karşılama görevini devlete vermiştir. 1969 Anayasası'nda herkesi konut sahibi yapmaktan değil, ihtiyacı karşılamaktan söz edilmiştir.

1960 öncesinde merkezi yönetim konut sorununun çözümünde belediyelerin yanında yer almış fakat konutla ilgili görev ve sorumluluk esas olarak yerel yönetimlere bırakılmıştır. 1960 da planlı döneme girilmesiyle birlikte merkezi yönetim, yerel yönetimlere bıraktığı yetkileri tekrar kendi bünyesine almıştır. Merkezi yönetim konut alanında daha aktif rol oynamaya başlamıştır. Bunda merkezi planlamaya geçilmesinin etkisi büyüktür¹⁰.

⁹ N. Peynircioğlu-B.Üstünışık, a.g.k., s.9.

¹⁰ R. Keleş, "Yerel Yönetimlerin...", a.g.m., s.12.

Bu dönemde belediyeler konutla ilgili görev ve sorumlulukların merkezi yönetime geçmesine rağmen 775 sayılı Gece Kondu Yasasından doğan yetkilerini kullanmayı sürdürmüştür.

Kentte oluşan ikili yapılaşmanın artması gecekondu alanlarının düzenlenmesi ihtiyacını doğurmuş, mevcut kanunların yetersiz kalması sonucu 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla belediyelere, dar gelirli kentlileri konut sahibi yaparak gecekondu yapımını önleyici bir dizi görevler yüklenmiştir. Bu görevler ıslah, tasfiye ve önlemedir. Islah; düzeltilebilecek durumda olan gecekonduların veya gecekondu bölgelerinin, devlet, yerel yönetimler veya gecekondu sahiplerince elbirliğiyle iyileştirilmesidir. Tasfiye; özellikle tarihi eserlerin etrafında yer alan ve ıslahı mümkün olmayan gecekonduların veya gecekondu bölgelerinin ortadan kaldırılmasıdır. Önleme bölgeleri ise, belediyelerin mülkiyetinde bulunan veya yasa gereği mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalarda belediye meclisinin kararı, İmar İskan Bakanlığının onayı ile konut yapımına ayrılan alanlardır.

775 sayılı Gecekondu kanunu ile verilen görevleri yerine getirmek için iki ayrı fon oluşturulmuştur. Bu fonlardan birincisi, belediyelerce halk konutu, nüve konut ya da geçici misafir konutu yapmak, gecekondu bölgelerine alt yapı götürmek işlerinde kullanılacaktır. Fonlardan ikincisinde, gecekondu önleme ve ıslah bölgelerinde konut yaptıracaklara verilecektir.

1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu her ne kadar belediyelerin mülkiyetine geçecek toprakları mücavir sahaları yaygınlaştırırsa, gece kondu yapımını önlemek için arsa temin edilse ve kamulaştırma yapmalarına olanak verse de genelde gecekondu

ıslah, tasfiye ve önlenmesinde İmar ve İskan Bakanlığının yani Merkezi yönetimin etkinliğini arttırmıştır¹¹.

1969 yılında çıkarılan Arsa Ofisi Kanunu ile konut üretiminin temelini teşkil eden arsanın aşırı fiyat artışını önlemek amacıyla tanzim alış ve satışları yapmak konut, sanayi ve turizm bölgeleri için arsa sağlamak üzere İmar ve İskan Bakanlığına bağlı kamu tüzel kişiliğine haiz ve döner sermayeli Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Kanunla Bakanlığa gerekli gördüğü hallerde Hazine ve belediyeye ait kamu arsalarını bedellerini ödeyerek Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü için satın alma yetkisi tanınmıştır.

1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifçiler Yasasına konulan bir hükümlerle belediyelerle kooperatifler arasındaki işbirliği yolu açılmıştır. Bu yasanın 9. Maddesi özel hukuk tüzel kişileri ile kamu tüzel kişilerine, kooperatiflere ortak olma hakkı vermiştir. Yerel yönetimlerde bunlara arasındadır. Bu yasanın 9. Maddesi şöyledir; “ özel idareler, belediyeler, gibi kamu tüzel kişileriyle cemiyetler ve kamu iktisadi teşebbüsleri ve kooperatifler, amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflerin kuruluşlarına yardımcı olur, öncülük eder ve ortak olabilirler”¹². 1960-80 arası dönemde konut sorununa bütüncül bir yaklaşımla bakılmamıştır. Bu dönemde imar planlarının yapımında merkezi yönetim yerel yönetimlerin görevlerini kendisinde toplamıştır. Ankara, İzmir ve İstanbul’un nazım imar planlarının hazırlanması bakanlar kurulu kararıyla, İmar ve İskan Bakanlığınca kurulacak özel bürolara verilmiştir. Ayrıca İmar ve İskan bakanlığı tarafından yapılan imar planlarının belediye meclislerince onanmasına gerek kalmadığı yönünde bir düzenlemeye gidilmiştir. Böylece belediyelerin imar konularında karar alma yetkileri büyük ölçüde zedelenmiştir. Belediyelerin dolayısıyla o

¹¹ Eyüp İsbir, *Şehirleşme ve Meseleleri*, Ocak Yayınları, Ankara-1986, s.72.

¹² R. Keleş, "Yerel Yönetimlerin...", a.g.m., s.14.

beldede yaşayanların en önemli haklarından olan kendi yaşadığı çevreyi kararlaştırma hakkı ellerinden alınmıştır¹³.

1979 yılında çıkarılan Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi ile gelişmeyi ülke sathına dengeli bir biçimde yaymak, nüfusu kaynağında tutmak, yerleşim alanı ve arsa üretimine ilişkin politikalar geliştirmek ve uygulamak bu arsalar üzerine konut inşaat etmek veya ettirmek gibi konular bir bütün olarak ele alınmıştır. Böylece sosyal ve teknik alt yapısı hazırlanan arsaların kooperatifler, toplu konut kuruluşları, mahalli idareler ve diğer kamu kuruluşları vasıtasıyla mesken yapımına açılması amaçlanmıştır. Bundan bir yıl sonra 1980 yılında vatandaşları mesken sahibi yapmayı hedef alan Milli Konut Politikası Kanunu kabul edilmiştir.

Bu dönemde mevzuattaki bütün gelişmeler kendi içerisinde çeşitli çelişkileri taşımakla birlikte konut için bireysel tasarrufların arttırılması öngörmekte ve toplu konut yapıcılığını teşvik etmektedir. Kentsel gelişmeyi yönlendirmede belediyelerin rolü kısıtlanırken konut gereksinimi ve kent hizmetlerinin karşılanmasında belediyelerin rolü devam etmiştir. Bu dönemde kentsel gelişme ve konut alanında yapılan mevzuat değişiklikleri başarılı olamamıştır.

C-1980 Sonrası Dönem

1960dan sonra planlı döneme geçilmesiyle birlikte yerel yönetimlerin bir takım yetkileri merkezi hükümete geçmeye başlamıştır. Bunda planlamanın olduğu kadar merkeziyetçi yönetim anlayışımızın da etkisi büyüktür. 1980 yılında yapılan askeri müdahaleden sonra merkezi yönetim ile yerel yönetim arasındaki yetki paylaşımı merkezi yönetim lehine büyük bir artış getirmiştir. Yerel yönetimlerin görev ve sorumluluklarının büyük bir bölümü

¹³ N. Peynircioğlu-B.Üstünişik, a.g.k., s.12.

merkezi yönetime aktarılmıştır. 2487 sayılı Birinci Toplu Konut Kanununda bunu görebiliriz. 1981 yılında yürürlüğe giren bu kanunda yerel yönetimlere fazla güven duyulmadığı, belediyelerin yerel hizmetleri yerine getirme görevlerinin, ekonomik ve siyasal fonksiyonlarına tercih edildiği bir dönemde çıkmıştır. Yürürlükte kaldığı süre içerisinde belediyelere, toplu konut alanlarında yerel yönetim birimi olarak değil, ortağı ve öncüsü oldukları konut kooperatifleri aracılığıyla veya merkezi yönetimin uygun ve gerekli gördüğü oranda ve onun izniyle konut çalışmalarına katılmışlardır¹⁴.

Devletin ayırdığı kaynaklar yanında dar ve orta gelirli ailelerin tasarrufları ve banklar sisteminin kredi imkanları bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak amacıyla hazırlanan bu kanunda, hükümetin her yıl gider bütçesinin %5 ini konut yapımı için ayırması gerekli görülmüştür. Ancak bu orandaki bir meblağın bütçe imkanları çerisinde ayrılamaması ve kooperatiflerin örgütlenmesindeki gecikmeler sebebiyle kanunun uygulanması mümkün olmamıştır.

1982 Anayasası konutla ilgili şu düzenlemeleri yapmıştır; "Devlet, şehirlerin özellikleri ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca konut teşebbüslerini destekler". Böylece sorunu, plansız şehirleşme ve sağlıksız gelişmenin deneyimlerini yaşamış olan ülkemizde çevre koşulları, planlama ve toplu konut girişimlerinin desteğine kadar ele alınmıştır¹⁵.

2487 sayılı Birinci Toplu Konut Kanunu, bütçeye yeterli ödenek konmaması, ödeneklerin konut sektöründe kullanılmaması, toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması, özel sektörün dışarıda bırakılması, konut yüz ölçümünün

¹⁴ R. Keleş, "Yerel Yönetimlerin...", a.g.m., s.13.

¹⁵ N. Peynircioğlu-B.Üstünişik, a.g.k., s.15.

sınırlandırılması, ferdi kredi sisteminin olmayışı, kanunun yönetmelik gibi ayrıntılı hazırlanmasından dolayı 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır¹⁶. Aynı yıl 2985 sayılı yasa ile yeni Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.

Yeni Toplu Konut Kanunu on maddelik bir çerçeve kanun niteliğindedir. Eski toplu konut kanunu ayrıntılı hükümleri yerine, yeni kanunda sadece Toplu Konut Fonunun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler yer almıştır. Kanun ayrıntıların bir tüzük ile düzenleneceğini belirtmiştir. Kanunun amacı konut ihtiyacının karşılanması, konut yapımının bağlı olacağı esasları düzenlenmesi, ülkenin koşullarına ve yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerinin, araç ve gereçlerinin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konut Fonunun kurulması olarak belirlenmiştir.

2985 sayılı yeni Toplu Konut Kanununda da yerel yönetimlerin adı geçmez. Sadece Toplu Konut Yasasının Uygulama Yönetmeliği'nin üçüncü maddesinde, valiliklerce toplu konut alanlarının saptanmasında belediyelerle işbirliğinden söz edilmektedir.

Toplu Konut Kanunu toplu konut yerleşim alanlarını, Toplu Konut Ve Kamu Ortaklığı Kurulu'nun belirleyeceği esaslara uygun olarak saptama yetkisini valiliklere vermiştir. Gerektiğinde bu yerlerin Arsa Ofisi tarafından kamulaştırılması esasa bağlanmıştır. Toplu konut alanının tanımı yasada şu şekilde yapılmıştır; Toplu konut inşa etmek amacıyla valiliklerce büyük şehir sınırları içerisinde ise 1000, diğer belediye sınırları içerisinde ise 400 konutun sığacağı alanlar olarak tanımlanmıştır. Ne yasada, ne de tüzükte toplu konut uygulamalarına ilişkin olarak yerel yönetimlere herhangi bir sorumluluk verilmediği halde, yönetmelikte toplu konut

¹⁶ Mesut Ayan, a.g.m., s.149.

alanlarının valiliklerce, belediyelerle işbirliği yapılması suretiyle belirlenmesi öngörülmüştür.

Toplu konut alanlarının belirlenmesinde aranılacak hususlar şunlardır:

- Yerleşim yerinde bir konut gereksinmesinin bulunup bulunmadığı,
- Büyük yatırım projeleri nedeniyle bir konut gereksinmesinin ortaya çıkıp çıkmayacağı,
- Kentsel gelişmeyi engelleyici etmenlerin bulunup bulunmadığı,
- Verimli tarım topraklarından olup olmadığı
- Çevre kirliliği sorunu yaratıp yaratmadığı
- Alt yapısının ve toplumsal tesislerinin bulunup bulunmadığı

Alt yapısı yoksa konutların yapımı bitinceye değin bunu gerçekleştirmeyi sağlayacak önemlerin alınıp alınmadığı olarak yönetmelikte yer almıştır. Konut açığının kısa bir sürede kapatmaya en uygun yöntem olduğu gerekçesiyle toplu konut yapımına önem verilmektedir.

Toplu konutçuluğun başarıyla uygulandığı ülkelerde belediyeler büyük rol almışlardır. Bu ülkelerde yerel yönetimler konut üretimine geniş çaplı katkıda bulunurlar. Bu ülkelerde belediyeler, konut kooperatiflerinin kurulmasına öncülük ederek veya kurulmuş olan konut kooperatiflerine ortak olarak çeşitli yollardan destek sağlarlar. Ayrıca ellerindeki arsalarda toplu konut kuruluşlarını yaralandırarak kamu hizmetlerinin sağlanmasında onlara öncelik tanıyarak, bazen de ya doğrudan doğruya kredi vererek ya da başka

kaynaklardan buldukları kredileri kefalete bağlayarak toplu konut kooperatiflerine yardımcı olurlar¹⁷.

Belediyeler gerek konut ihtiyacını karşılama, gerekse mevcut konut alanlarına alt yapı götürmeye yönelik çabalarda bulunmakla beraber, yeterli mali imkanlara sahip olmamaları nedeniyle, daha çok merkezi hükümetten medet ummuş ve köklü çözümü merkezi hükümetten beklemişlerdir. Oysa ki, şehirleşmede en önemli görevler şehrin asıl sahibi olan belediyelere aittir. Belediyeler temsil ettikleri şehir halkına temiz bir çevrede rahat yaşama şartları sağlamak görev sorumluluğunu taşımak zorundadırlar. Fakat bu görevlerini yerine getirebilmeleri için hem kendi şehirleri ile ilgili konularda karar verme hem de yeterli mali kaynaklara sahip olmaları gerekmektedir. Bu yüzden de ki, yerel yönetimlerin yetkilerini ve ekonomik güçlerini arttırıcı önlemler alınması yoluna gidilmiştir. Bu yönde çıkarılan en önemli kanunlar 1984 yılında çıkartılan 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun ile, 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu'dur¹⁸. Bu kanunlarla belediyelerin yetki ve sorumluluk alanı genişletilmiştir.

3030 sayılı Kanun büyükşehir belediyelerinin yönetiminin hukuki statüsünü hizmetlerin planlı programlı etkin ve uyum içinde yürütülmesini sağlayacak şekilde düzenlemiş ve iki kademeli bir yapı oluşturmuştur. Bu kanunda büyükşehir belediyeleri ilave mali kaynakla desteklenmiştir. Büyükşehir dahilinde yürütülen alt yapı ve ulaşım hizmetlerinin bir koordinasyon içinde yürütülmesi için "Ulaşım ve Altyapı Koordinasyon Merkezleri" kurulmuştur.

3194 sayılı yeni İmar Kanunu ile o zamana kadar yalnızca merkezi hükümet tarafından alınan kararları uygulamak ve mevzuatın belirlediği hizmet alanlarında belirlenen biçimde faaliyet göstermek

¹⁷ R. Keleş, "Yerel Yönetimlerin...", a.g.m., s.3.

¹⁸ Peynircioğlu&Üstünışık, a.g.e., s.18

zorunda olan belediyeler artık yalnızca uygulama konusunda değil uygulama için gerekli kararların alınması konusunda da yetkili hale gelmişlerdir.

Yeni İmar Kanunu'nun en önemli nitelikleri, planlamayı bir sisteme bağlamak, planlı ve plansız alanları bir bütün içinde ele almak, valilik ve belediyelerin plan ve üretim uygulaması süresinde etkinliklerini arttırmak , işlemleri basitleştirmek , ruhsat işlerini kolaylaştırmaktır.

II- YEREL YÖNETİMLER VE KONUT ÜRETİMİ

A- Toplu Konut Fonu ve Yerel Yönetimler

Kentlerin düzgün gelişmesinde asıl sorumlu olan belediyeler konut üretiminin tamamen dışında bırakılmayacakları için "Ferdî Konut Kredisi" kullandırılması ile ilk kez Toplu Konut Fonu dan yararlanma konusunda devreye sokulmuşlardır.

Toplu Konut Fonu'ndan belediyeler kanalıyla kredi kullandırılması işlemi ilk kez idarenin 86/2 nolu tebliği ile başlatılmıştır.

Bu tebliğe göre;

Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği esaslarına göre tespit edilmiş ve belediyelerin mülkiyetine geçmiş toplu konut alanlarında kendi konutunu yapanlara ayrılmış bölgelerde inşa edilecek konutlar için, alıcı payı hesabı açtırmaksızın toplu konut ferdi kredisi aşağıdaki şartlara haiz olanlara kullandırılır:

- Bu bölgelerde kendi konutunu yapmak üzere belediyeden arsa satın almış olmak,

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve buna ilişkin mevzuat esaslarına göre,

- Yoksul ve dar gelirlilik olmak ,

- Kendisinin ve eşinin veya reşit olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsa veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamak.

Kredi başvurusu iki kademeli olarak aşağıdaki şekilde yapılır:

a) Belediyenin Başvurusu

Belediyeler toplu konut alanında arsa satışı yaptığı kişilerin Toplu Konut Ferdi Kredisinden yararlandırılmalarını temin etmek için aşağıdaki bilgilere ilişkin dosyayı Toplu Konut İdaresine sunar;

-Arsaya ilişkin bilgiler,

-Altyapı durumu,

-Sosyal tesis durumu,

-Projeye ilişkin bilgiler,

-Projenin gerçekleştirme iş programı,

-Arsa satışı yaptığı ve Toplu Konut Ferdi Kredisi talep eden kişilerin dar gelirlilik onayını ihtiva eden tasdikli isim listesi,

-İdarece istenecek diğer bilgi ve belgeler.

Belediyeler gerçekleştirecekleri projeleri kısım kısımda yapabilirler. Bu durumda başvuru dosyası her bir bölüm için ayrı ayrı düzenlenir.

İdare başvuru dosyasını inceler ve bu uygulamanın Toplu Konut Fonu'ndan kredilendirilip kredilendirilemeyeceğini ilgili belediyeye bir yazıyla bildirir. Uygulamanın kredilendirilmesinin

uygun görülmesi halinde, belediye bu yazı ve eki projelerle bankaya başvurur

b) Krediden Yararlanacak Kişilerin Başvurusu

Belediyenin İdareye verdiği tasdikli listede adı bulunan ve Toplu Konut Ferdi Kredisinden faydalanmak isteyen kişiler belediyenin başvurusunu yaptığı bankaya aşağıdaki belgelerle müracaat eder:

- Kredi istek dilekçesi,
- Nüfus cüzdanının aslı veya tasdikli sureti,
- Arsanın tapusu veya tasdikli sureti,
- Belediyeden temin edeceği tasdikli mimari tip proje,
- Bankaca istenecek diğer belgeler.

İdarenin 1989 yılında çıkarttığı 81/1 nolu tebliğde konut,altyapı ve sosyal tesisleri ile bir bütün olarak uygulanacak yeni yerleşim niteliği taşıyan projeleri gerçekleştirmek üzere kurulmuş kooperatif birlikleri için uygulanacak esaslar belirtilmiştir. Kredi başvuruları üyesi olduğu birlik tarafından yapılacak kooperatiflerin, altyapı ve sosyal tesis kredilerinin, projenin bütünlüğü açısından birliğe yapılması ön görülmüştür.

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

Toplu Konut İdaresi, 1992 yılında mevcut konut finansman modellerine ve konut üretim süreçlerine maliyet ve nitelik denetimi yönlerinden yenilikler katacak bir model üreterek kapsamlı bir mevzuat geliştirmiştir.

1- Yönetmeliğin Esasları

1992 yılında yürürlüğe giren “Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik”¹⁹ ile yeni kentsel çevrelerin üretiminde geçerli olacak bütünleştirici bir hukuki çerçeve oluşturmaya çalışılmıştır. Yönetmeliğin amacı belediye arsaları üzerinde belediyelerle iş birliği halinde toplu konutlar üretilmesidir.²⁰

Bu Yönetmelikte;

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

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

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

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

Sonuçta, konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlenmesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir

¹⁹ 14.11.1992 tarihli *Resmi Gazete*.

²⁰ Yiğit Gülöksüz, *Yerel Yönetimler ve Konut*, Türk Belediyecilik Derneği Yayınları, Ankara-1995, s.19.

sistem oluşturularak, toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptıranlar ve bankaların işbirliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi, amaçlanmıştır.

Toplu konut bölgesi, "Valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak onaylanan ve belediyenin mülkiyetinde bulunan, içinde en az 400 konutun yer alabileceği, belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve idare tarafından Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilen alan" olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelik uyarınca Toplu Konut İdaresi, belediyelere;

a) Tasarım, proje, yönetim, denetim işleri için teknik hizmetler kredisi,

b) Bireylere doğrudan konut kredisi,

c) Yeterli kaynak yaratılamaması durumunda öncelikli altyapı kredisi sağlanacaktır.

a) Teknik Hizmetler Kredisi

Toplu Konut bölgesi uygunluk belgesi verilen toplu konut projelerinin teknik hizmetlerinin yapımı için belediyeye idare tarafından açılacak kredi, bankalara tarafından kullanılacaktır. İller Bankası'nca belediyelere gönderilen paylar teminat gösterilerek kredi sözleşmesi yapılır.

Hizmetlerin koordinasyonu ve yönetimi için bir yönetim müşaviri seçilir, yönetim müşaviri de kendi kadrosundan proje yöneticisini belirler. Kredinin kullanılmasında banka belediye ile yaptığı kredi sözleşmesinde belirtilen usul ve esaslara göre, belediyece yapılan iş ve hizmetleri izlemekle yükümlüdür. Aksi uygulamada toplu konut bölgesi uygunluk belgesi idarece iptal edilir.

Toplu konut bölgesinin yatırıma hazırlanması için gerekli çalışmaların (toplu konut bölgesinin konut yatırımlarına uygun hale gelmesini sağlayacak hizmetlerin tamamlanmasından sonra, kesin fizibilite raporu, iş programı ve finansman akış tablosu hesaplanıp, muhammen arsa satış bedeli hesabın kesinleşmesi) bitirildiği denetlenip, yeterliliği ve uygunluğu onaylandığında “Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi” verilir. Bu, konut kredisi açılabilmesi için aranılan bir belgedir.

Belediyeler toplu konut bölgelerinin diledikleri miktardaki bölümü veya tamamı üzerinde, doğrudan belediye olarak veya belediye şirketlerince konut yaptırabilirler. Belediyece bu arsaların muhammen bedeli “Toplu Konut Bölgesi Hesabına” yatırılır. Bu hesapta toplanacak tüm gelirler toplu konut bölgesinin imarında kullanılır.

b) Alt Yapı Üretimi ve Kredilendirilmesi

Toplu konut bölgesi altyapı yatırımları belediye tarafından toplu konut bölgesi hesabı kaynakları ile yapılır. Toplu konut bölgesindeki konut üretimi sürecine uygun olarak, ilk konutların iskana hazır hale gelmesinden önce, öncelikli teknik alt yapı stabilize yollar ve ilgili sanat yapıları, su, kanalizasyon ve elektrik sistemleri hizmetlerinin tamamlanması zorunludur.

Mali kaynakların çeşitli nedenlerle yeterli olmaması durumunda belediye gerekçeli bir raporla idareden öncelikli teknik altyapının yapılması için kredi talep edilebilir.

Toplu Konut bölgelerinden arsa temin etmiş (belediyeler, kooperatifler, toplumsal yardımlaşma kurumları, belediye ortaklıkları, konutunu kendi yapan bireyler) olan konut yaptırımlar gerekli belgelerle konut kredisi veren bankalara başvururlar. Banka gerekli değerlendirmeyi yapıp görüşünü idareye bildirir. Alınan

kredinin ilk diliminin ödenmesi ile geri ödemenin başlaması arasındaki süre 2 yılı geçmez.

Toplu konut uygunluk belgesini alan konut yaptırımcıları banka ile kredi sözleşmesi yaparlar. Konut başına inşaat ihale bedelinden, verilecek konut kredi tutarı farkının yarısı, konut yaptıran tarafından konut yapı hesabına peşin olarak yatırılır. Geriye kalanı, yapım süresi içinde aylık taksitlerle ödenir.

Yönetmeliğin 19. maddesi konut kredisinden yararlanma şartlarını 21. maddesi ise kullanım esaslarını düzenlemiştir.

Özetle yönetmelik;

-Belediyelere arsa üretme ve doğrudan konut inşa etme imkanı sağlamaktadır.

-Konut ve arsa üretiminde danışmanlık hizmetleri getirmekte ve bu hizmetlere kaynağının bir kısmı aktarmaktadır.

-Yatırılan yeni alanlara arsa üretiminden alt yapı ve konut yapım sürecinin sonuna kadar idare ve bankaların denetimi söz konusudur.

-Yeni yönetmelikle 1580 ve 5656 sayılı yasalarla belediyelere yerinden yönetim ilkesine göre verilen yetkilerin merkezileştirildiği söylenebilir.

-İhtiyacı olan fakat yeterli arsası bulunmayan belediyelere arazi edinme ve bunları arsaya dönüştürme imkanları verilmemiş olup, hazır arsası olan belediyelere öncelik tanınmıştır.

-Küçük konutlar (46 m² ye kadar olan) maliyetin %75'i oranında kredilendirilmekte, geri ödeme süresi 140 ay olarak belirlenmekte, konut büyüdükçe kredi maliyet oranı düşmekte geri ödeme süresi kısalmaktadır. Kalkınmada öncelikli yörelerde bu

teşvikler daha da artmaktadır. Böylece küçük ve kalkınmada öncelikli yörelerdeki konutlar desteklenmektedir.²¹

2- Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi Ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelikle İlgili Uygulamalar

Bu yönetmeliğe göre belediyeler kentin gelişme stratejisine ve nazım planına uygun alanları belirleyerek, gerekirse bu alanların belediye mülkiyetine geçirilme işlemlerini başlatarak, toplu konut yapımına uygun en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte bir toplu konut bölgesi seçmektedirler.

Toplu Konut İdaresi, başvuru evrakının değerlendirilmesini yapmakta ve yerine yapılan incelemeler sonucunda komisyon çalışmaları ile hangi projeler için toplu konut bölgesi uygunluk belgesi verileceğini kararlaştırmaktadır. Kararların oluşturulmasında kullanılan kriterler, kentin gelişme hızına bağlı olarak konut ihtiyacı düzeyi, önerilen toplu konut bölgesinin konut yapımına uygunluğu, projenin mali fizibilitesi ve tasarım nitelikleridir. Başvuru aşamasında, önerilen toplu konut bölgesinin tamamının belediye mülkiyetine geçmemiş olması durumunda, başvuruyu yapan belediyeye Toplu Konut Bölgesi Şartlı Uygunluk Belgesi verilmektedir. Şartlı uygunluk belgeleri, belediyenin toplu konut bölgesindeki arsaların mülkiyetini elde etmesinden sonra uygunluk belgesi ile değiştirilmekte ve kredi işlemlerine geçilebilmektedir. Uygunluk belgesi verilen belediyeler ile Toplu Konut İdaresi arasında "Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü" imzalanmaktadır. Bu protokole göre idare ve belediye sorumluluk alanlarına giren konulardaki taahhütlerini imza altına almış bulunmaktadır.

²¹ N. Peynircioğlu-B.Üstünışık, a.g.k., s.28.

Belediyeler, yönetim proje ve teknik hizmetler ve daha ileriki bir aşamada inşaat kontrollük hizmetleri müşavirlerini seçerek bunlarla müşavirlik hizmetleri sözleşmesi yapmakta, bankalara başvurarak teknik hizmetler kredisi sözleşmesini imzalamakta ve toplu konut bölgesi hesabını açtırmaktadırlar. Bu hesabın gelirleri, müşavirlik hizmetlerinin ödemelerini karşılayacak olan teknik hizmetler kredisi ile belediyelerin yatırım dönemi başına yapacakları arsa satışlarından elde edecekleri gelirlerden oluşmaktadır. Bankanın talebi ile idare, teknik hizmetler kredisinin dilimlerini bu hesaplara aktarmaktadır.²²

Müşavirlik sözleşmesinde belirlenen sürelerde eksik olan plan ve proje tasarım işleri uygulama projeleri düzeyinde hazırlanmakta ve bunlara dayalı olarak yönetim müşaviri kesin fizibilite raporunu düzenlemektedir. Bankanın ve idarenin kesin fizibilite raporu ve eki olan uygulama projelerini incelemesi ve uygun görüşü ile “Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi” verilir.

Toplu konut bölgesi uygunluk belgesi alan belediyelerden 34’ü müşavirlik ihalelerini sonuçlandırmışlar; toplu konut kredisini kullanabilmek için, “Belediye ve Banka Arasında Teknik Hizmetler Kredisi ve Toplu Konut Bölgesi Hesabının Kullanımına İlişkin Sözleşme” yi imzalamışlardır. 15 toplu konut bölgesine ait kesin fizibilite raporu (Yatırım Uygunluk Belgesi alan 11 belediyeye ilave, Bala Kırklareli, Ortakaraören, Sungurlu Belediyeleri) yönetim müşavirlerince düzenlenip bankalar ve İdare’ye teslim edilmiştir.

Belediyelerin toplu konut bölgesi yatırım uygunluk belgesi aldıktan sonra ve konut, altyapı ve sosyal tesislerin inşaatlarına başlamadan önce toplu konut bölgesinde bir inşaat kontrollük Teşkilatının kurulması gereklidir.

²² A.k., s.57.

Belediyeler bölgedeki arsaları ihale yoluyla konut kooperatifleri, sosyal yardımlaşma kurumları veya münferit konut yapacak vatandaşlara satabilirler veya belediye veya şirketlerince konut üretimi ve satışı öngörerek, arsaları doğrudan satabilirler. Her iki durumda da satışların arsa muhammen bedelleri üzerinden yapılması gerekmektedir.

Toplu konut bölgesinde arsa edinen konut yaptıranlar, belediyeden konut uygulama projelerini temin ederek, inşaatlara başlamak için gerekli evrak ile bankaya konut kredisi uygunluk belgesi için başvurumaktadırlar. Belgenin üzerinde toplu konut idaresinin konut maliyetlerinin ortalama %60'ı oranında olan konut kredisinin miktarı bulunmaktadır. Konut yaptıran kuruluşların üyesi veya ortağı vatandaşların konut kredisi kullanmaya hak kazanmaları, konutların brüt inşaat alanlarının 100 m²'den küçük olması, kendilerine, eşlerine ve velayetleri altındaki çocuklarına ait başka konutu bulunmaması, Toplu konut Fonu'ndan daha önce kredi kullanmamış olması ve konutların ikinci konut veya yazlık konut niteliğinde olmaması ile mümkün olmaktadır.

İdare, konut kredisinin %35'ini inşaat seviyesi %25 olarak saptandığında, %30'unu inşaat seviyesi %50 olduğunda, %30'unu inşaat seviyesi %75'e vardığında ve geri kalan %5'ini de inşaatın bitiminde konut yapım hesabına aktarmaktadır. Böylece bu hesap, vatandaşların peşinat ve inşaat süresince yapacakları aylık ödemelerden ve idarenin açacağı konut kredilerinden oluşan bir konut finansman havuzu olarak kullanmaktadır.

Kesin fizibilite raporunda belediyece yapılacağı açıklanan altyapı, sosyal tesisler ve çevre tanzimi inşaatları belediyenin koordinasyonunda toplu konut bölgesi hesabındaki arsa satışı gelirlerinden oluşan kaynaklar ile gerçekleştirilmektedir.

Arsa satış gelirlerinin yeterli düzeyde olmaması durumunda belediyeler bir gerekçe raporu ile idareye başvurarak öncelikli altyapının yapımı için altyapı kredisi başvurusunda bulunabileceklerdir. İdarenin uygun görmesi durumunda kredi toplu konut bölgesi hesabına yatırılarak revize iş ve finansman programına göre belediyece yapılacak hakediş talepleri doğrultusunda banka tarafından kullanılacaktır.

Konut kredilerinin geri ödemesi konutların iskana açılması ile başlayacak; konut büyüklüğüne göre 120 ile 140 ay arasında değişen vadelere ve faizli borç bakiyesi yıllık fiyat artışı oranında uygulanan indirimle azaltılarak bulunacak taksitlerle ödenecektir. Teknik hizmetler kredileri ise 2 ile 3 yıl arasında değişen geri ödemesiz süre sonrasında, 72 ile 108 ay vadeyle geri ödenecektir. Toplu konut bölgesinin tamamen iskana açılması, teknik altyapı, sosyal donatım ve çevre düzenlemesi inşaatlarının tamamlanması ve kredilerin tamamının geri ödenmesinden sonra toplu konut bölgesi hesapları ile konut yapım hesapları tasfiye edilecek ve varsa bakiyesi belediyeler ve konut yaptıranlar lehine serbest bırakılacaktır.²³

C- Örnek Olay: Çukurova Kentsel Gelişme Projesi Kapsamında Başlatılan Çalışmalar

1987 yılında Adana, İskenderun, Tarsus ve Mersin belediyelerinde; belediyeleri çağdaş düzeyde çalışabilecek yeni bir organizasyon yapısına kavuşturmak üzere, pilot proje olarak Çukurova Kentsel Gelişme Projesi başlatılmış ve uygulamalarının başarılı olması halinde projenin ülke genelindeki diğer belediyelere yansıtılması amaçlanmıştır. Projenin amacını gerçekleştirmek üzere Dünya Bankası kredisi ile desteklenmesi sağlanmış, 12.6.1987 tarihli borç anlaşması imzalanmıştır.

²³ A.k., s.61.

Projenin ana hedefleri:

- a) Hizmet eksikliklerinin üstesinden gelebilmeleri ve kentsel gelişmeyi yönetebilmeleri için belediyelere yardımcı olmak,
- b) İller Bankası içerisinde belediye yatırım programlarının değerlendirilmesini yapacak ve izleyecek bir kapasite oluşturmak,
- c) Planlama ve uygulama, harcamaların geri dönüşü, mahalli yönetim ve personelin geliştirilmesi için yapılacak uygun kurumsal düzenlemeler çerçevesinde bazı belediye yatırımlarını finanse etmek olarak belirlenmiştir. Proje, bu hedeflere ulaşmak için kredi kullanıcısı ile Banka'nın zaman üzerinde anlaşmaya varacağı değişikliklere tabi olmak üzere aşağıdaki kısımlardan oluşmaktadır.

Kısım A, Kentsel Gelişme Alanlarına hizmet götürme (altyapı ve parselasyon).

Kısım B, imarsız konut alanlarının ıslahı ve yönetimi (temel altyapı hizmetleri, harcamaların geri dönüşü için uygun kriterlerin uygulanması dahil belediyelerde konut gelişmesinin planlanması).

Kısım C, Belediye Hizmetleri

- Su temini
- Sanitasyon
- Drenaj
- Katı atık yönetimi
- Ulaşım (yol bakım, onarım, yapım, kavşak düzenleme)

Kısım D, Belediye Finansmanı ve Yönetimi (yeni mali ve muhasebe esaslarının uygulanması dahil belediye hizmetlerinin planlanması, yürütülmesi ve yönetimine ilişkin belediye kapasitelerini arttırıcı önlemler)

Kısım E, İller Bankası (teşkilatının ve yönetiminin iyileştirilmesi ve Proje İnceleme Uygulama ve Yönetim Biriminin kadrolaşması ve işletilmesine yardımcı olmak).

Bu proje çerçevesinde belediyeler arsa kamulaştırmaları için Geliştirme ve Destekleme Fonu'ndan para sağlayarak kısa bir süre içinde 1.820 hektarlık bir alanın sahibi durumuna gelmişlerdir.

Çukurova Belediyeleri, kentsel gelişme alanlarındaki düzenlemeyi üstlenecek olan İmar Limited Şirketlerini (İLŞ) Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde kurmuşlardır. Genellikle belediyeler ortaklık hisselerinin yüzde 90'dan fazlasına sahip olup, geri kalan hisse ise ilgili il özel idaresine (Adana ve Tarsus'ta olduğu gibi) veya Köy Birliği'ne (İskenderun'daki gibi) aittir. Bu alanda istisna Mersin Belediyesi olup hisselerin yüzde 52'sini elinde bulundurmaktadır. Geriye kalan yüzde 48 hisse ise Erdemli, Tömük ve Çeşmeli komşu belediyeleri ile İçel İl Özel İdaresi'ne aittir. Bu proje kapsamında Mersin ve İskenderun Belediyeleri'nce başlatılan, daha sonra projenin daraltılması sonucu kendi imkanlarıyla sürdürülen çalışmalar aşağıda özetlenmiştir.

1- Mersin Belediyesi

Mersin'de kentin %60'ı yasal olmayan bir yapılaşmaya sahiptir. Diğer yörelerden Mersin'e olan göçle birlikte %7'lere ulaşan yıllık nüfus artışı şehirde çarpık bir kentleşme yapısına sebep olmuştur.

Şehrin civarında meydana gelen kaçak yapılaşmayı önlemek amacıyla Çukurova Kentsel Gelişme Projesi kapsamında kentin kuzeyinde 840 hk.lık alan Belediye'ce yeni yerleşim alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanın kamulaştırılması o günkü adıyla Toplu Konut Kamu Ortaklığı İdaresi'nden temin edilen kredi ile yapılmıştır.

Yeni yerleşme alanının kamulaştırılması için Geliştirme ve Destekleme Fonu'ndan da Belediye'ye 4 milyar TL. (1985 yılında) verilmesi kararlaştırılmıştır. 1987 yılında ise Fon'dan alt yapının geliştirilmesi için 200 milyon TL. ilave kredi tahsis edilmiştir. 598 adet parselde kamulaştırma yapılmıştır.

Proje ile konut ve kentsel geliştirme şirketi (Mersin İmar İnşaat Limited Şirketi) kurulmuş olup, kurulan bu İmar Limited Şirketi'nin ana görevi, arazi seçmek satın almak parselasyon yapmak ve alt yapısı sağlanmış arsaları rekabete dayalı ve satın alınabilir fiyatlarla piyasaya sunmaktır. Belediye konut yapmak isterse ayrı bir şirket kuracaktır. Kurulan bu şirketin varlığını sürdürmesi arsa satışlarından sağlanan gelire bağlanmıştır. Ancak bu şirket yeterli yasal dayanaktan yoksun olduğu için önerilen finansman akımı gerçekleşmemiştir. Belediyenin şirkete doğrudan arsa satışı yasal olarak mümkün olmadığından sistem işletilememiştir.

Proje kapsamında yer alan yeni yerleşim alanlarının imar planının yapılarak alt yapılarının tamamlanması halka altyapılı ucuz arsa satılması planlanmıştır. Ayrıca söz konusu bölgelerde üst gelir grubuna da hitap edecek plan kararları geliştirilerek daha pahalı arsa satış yoluyla elde edilecek kaynakların alt gelir gruplarının arsa maliyetlerinin sübvansiyesinde kullanılması düşünülmüştür. Ancak uygulamada bu düşünce gerçekleşmemiştir.

1989 yılından sonra Belediye yeni yerleşim alanlarını cazip hale getirmek amacı ile toplu konut kredisi ve vatandaş katkısı ile ucuz konut üretimine başlamıştır. Akbelen Gecekondü Önleme Bölgesi'nde 2776 konut inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Kentin kuzeyindeki yeni yerleşim alanında 4454 konut tamamlamış ve iskana açılmıştır. Aynı bölgede 4400 konutun inşaatı devam etmektedir. Bu bölgede yaklaşık 200 ha.lık alanın altyapısı Dünya Bankası destekli kredi ile belediye ve İller Bankası'nda katkısı ile tamamlanmıştır. 252 ha. alanın altyapısı ise

belediyece yapılmıştır. Bu bölgede halen konuta açılacak 348 ha. rezerv alan bulunmaktadır.

2- İskenderun Belediyesi

Dünya Bankası Projesi kapsamında yer alan İskenderun Belediyesi'nde 1986 yılında tespit edilen 35400 konutun yüzde otuzu kaçak konuttur. 1510 hektar yerleşik kentsel alanı olan bu yörede hektar başına kentsel yoğunluk 115 kişidir. Kentin proje kapsamında 2010 yılındaki konut ihtiyacı 135000 olarak tespit edilmiş olup bu ihtiyacın karşılanabilmesi için aşağıda belirtilen görevleri yerine getirmek üzere bir şirketin kurulması kararlaştırılmıştır:

- Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek belediyenin inkişaf ve tevesüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satmak, gayelerini gerçekleştirecek faaliyetlerde bulunmak.
- Belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak veya gayelerini gerçekleştirecek faaliyetlerde bulunmak.
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre toplu konut yapmak veya yaptırmak.
- İskenderun Belediyesi'nin kamulaştırdığı ve kamulaştıracığı toplu konut alanlarındaki yol, su kanalizasyon şebekeleri ve diğer alt yapı inşaatlarını yapmak veya yaptırmak.
- İskenderun Belediyesi'nin yukarıda belirtilen hedeflerini gerçekleştirmek üzere her türlü müşavirlik hizmetlerini yapmak veya yaptırmak.

- Şirketin, gayelerini gerçekleştirmek için, gerektiğinde kredi kuruluşlarından kredi temin etmek,
- İştigal konularına giren işlerin yapılabilmesi için gayrimenkul almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, rehin ve ipotek almak, rehin vermek gibi amaçları yerine getirmektedir. Kurulan İskenderun İmar İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi konut üretim çalışmalarını aşama aşama gerçekleştirmiştir.

Birinci aşamada 128 adet 65 m², 192 adet 85 m² ve 48 adet 100 m² olmak üzere 368 konut inşa etmiştir. 12.500.000 TL.'si Toplu Konut Kredisi olmak üzere,

65 m²'lik konutlar 20.000.000.-TL/Konut

85 m²'lik konutlar 26.000.000.-TL/Konut

100 m²'lik konutlar 31.000.000.-TL/Konut

bedelle anahtar teslim olarak tamamlanarak 1992 yılı içinde sahiplerine verilmiştir.

İkinci aşamada ise, 64 adet 65 m², 48 adet 85 m² ve 64 adet 100 m² olmak üzere inşa edilen 176 adet konut için kullanılan 21.000.000 TL. toplu konut kredisi de içinde olmak üzere,

65 m²'lik konutlar 27.500.000.-TL/Konut

85 m²'lik konutlar 35.000.000.-TL/Konut

100 m²'lik konutlar 40.000.000.-TL/Konut

bedelle tamamlanmışlardır. Bu konutlar 1993 yılı içinde hak sahiplerine teslim edilmişlerdir.

SONUÇ

Sanayileşme ve kentleşmenin sonucu olarak ülkemizde konut sorunu, ekonomik, toplumsal ve sosyal bir sorun olarak özellikle 1950'lerden sonra ağırlığını hissettirmeye başlamıştır. Artan konut ihtiyacı gecekondulaşma, yap-satçılık ve toplu konut üretimi ile giderilmeye çalışılmıştır. Bu tarihlerden sonra, gecekondulaşma hızla artmıştır. Başlangıçta dargelirliler barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere gecekondulaşma yaparken, sonraları bu durum spekülasyon kâr sağlamak isteyen kişiler tarafından bir rant aracı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmayı önlemek için çıkarılan yasalar, bu süreci durduramamıştır. Aksine sık sık çıkarılan af yasaları ve gecekondulaşma bölgelerine götürülen kamu hizmetleri (yol, su, elektrik vb.) gecekondulaşmayı meşru hale getirmiştir.

Ülkemizde kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili genel politikaların belirlenmesinde merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında ciddi bir koordinasyon eksikliği bulunmaktadır. Merkezi yönetim konut sorununa tek boyutlu olarak sadece finansman açısından bakmıştır. Oysa konut sorunu sadece finansman yoluyla çözülebilecek bir sorun değildir. Kentsel gelişmenin yönlendirilmesi, konuta gereksinimi olan dargelirli kesimin ihtiyacının karşılanması, ülke şartlarına uygun inşaat tekniklerinin geliştirilmesi gibi boyutları da kapsayacak bir örgütlenmeye ihtiyaç vardır. Konut sorununu çözmek için, Başbakanlığa bağlı olarak

kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, soruna sadece finansman açısından baktığından dolayı, yerel yönetimlerle ve diğer konut birlikleriyle yakın işbirliği kuramamış ve sorunun çözümünde beklenen etkiyi gösterememiştir.

Gelişmiş ülkelerde konut sorununun çözümünde genellikle, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarından yararlanılmaktadır. Bu kuruluşlar, hukuki nitelikleri ne olursa olsun, ya kâr amacı gütmemekte ya da kâr oranları çok sınırlı kuruluşlardır. Yerel ölçekte örgütlenen bu kuruluşlar, daha sonra ülke genelinde tek bir ana kuruluş çatısı altında toplanmaktadırlar. Böylelikle, bu konut kuruluşları, büyük konut kuruluşlarının küçük kuruluşlara oranla sağladıkları üstünlüklerin her türüsünden maksimum derecede faydalanmaktadırlar. Bu örgütlenmeler, çoğunlukla kooperatifler biçiminde olmaktadır. Bu kuruluşların önemli bir özelliği de, merkezi yönetimle yerel yönetimin konut sorununun çözümünde birlikte hareket edebilmelerine imkan sağlamalarıdır. Yerel yönetimler, bu kuruluşlara arsa yardımı, finansman vb. yardımları yapmakla kalmayıp, ortaklık da kurabilmektedirler.

Ülkemizde konut kooperatifleri, konut sorununun çözümünde yeterli katkıyı sağlayamamışlardır. Halen 50.000'e yakın konut kooperatifi olmasına karşın, bunların toplam konut üretimi içindeki payları %10 civarındadır. Konut kooperatiflerinin başarılı olamamasının nedenleri, toplumumuzda kooperatifçiliğin yeterince bilinmemesi, ortakların kooperatiflerin denetlenmesi ve düzeltilmesi yolunda alınacak önlemleri bilmemesi ve bazı kooperatif yöneticilerinin görevlerini suistimal etmesi ve ortakların zarar görmesidir. Kooperatif yöneticileri, konut yapımını uzun bir zamana yayarak kendilerine sürekli gelir sağlama yoluna gitmektedirler. Nitekim, ülkemizde kooperatiflerin konutları tamamlama süresinin ortalama 10 yıla yakın olması da bu tespiti doğrular niteliktedir. Konut yapım hızının böylesine yavaş olması, konut sorununun

çözümünü de geciktirmektedir. Bu nedenle kooperatif yöneticilerinin, bu tür suistimallerini engelleyecek yasal önlemlerin alınması ve üyelerin mağdur edilmesine engel olunması büyük önem taşımaktadır.

Diğer yandan, ülkemizde belediyelerle kooperatifler arasında istenilen işbirliği gerçekleştirilememiştir. Oysa, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ile, belediyelerin konut kooperatiflerine ortak olabilmelerini sağlayacak düzenlemeler yapılmıştır. Bu kanuna göre, belediyeler kendileri konut kooperatifleri kurabilecekleri gibi, kurulmuş olan konut kooperatiflerine de ortak olabilirler. Belediyeler kooperatiflerin gereksinimi olan arsanın sağlanması açısından da önemli görevler üstelenebilirler. Altyapısı tamamlanmış ve projesi belediyeler tarafından yapılmış arsaların, konut yapımı için kooperatiflere sunulması, hem maliyetleri önemli ölçüde düşürecek hem de üretilen konutların kalitesini ve niteliğini yükseltecektir.

Konut üretiminde belediyelerin proje ve arsa sağlaması, kamunun finansman açısından destek olması kooperatifleri teşvik edecek ve konut üretimi artıracaktır. Ancak kooperatif yoluyla konut üretiminde, belediyeler kooperatiflere yardım sağlarken, kooperatifin mutlaka hiçbir konutu olmayan kişilerden oluşmasına dikkat etmelidirler. Aksine uygulamalar hem vatandaşlar arasında eşitsizliğe hem de bu yolla spekülasyon konut kazanımına neden olacaktır.

1580 Sayılı Belediye Kanunu'nda, belediyeler için isteğe bağlı bir görev olan ucuz halk konutları yapımı, kentleşmenin başladığı 1950'li yıllarda çıkarılan 5656 Sayılı Yasayla belediyelerin zorunlu görevleri arasına alınmıştır. Bu yasanın çıkmasından sonra, belediyelerin konut yapımında daha etkin hale geldiği görülmektedir. 1981 yılında ilk Toplu Konut Kanunu'nun çıkmasından sonra bazı büyük belediyeler başarılı bir şekilde konut

retiminde bulunmuşlardır. 1992 yılında çıkartılan "Belediye Arsaları zerinde Toplu Konut ve Kentsel evre üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" ile arsası olan veya arsa temin edebilecek belediyelere konut üretmeleri için büyük fırsatlar tanınmıştır. Bu yönetmeliğin çıkmasından sonra birçok belediye konut üretimine başlamış ve olumlu sonuçlar almışlardır.

Konut retiminde bulunmak isteyen belediyelerin, bunu gerçekleştirebilmeleri için birtakım yöntemleri kullanmalarını kaçınılmazdır. Bu yöntemler şöyle belirtilebilir:

1. Belediyeler, konut üretiminde bulunmak üzere, konut kooperatifleri kurabilir veya kurulmuş olan konut kooperatiflerine ortak olabilirler.

2. Konut üretmek amacıyla döner sermaye işletmeleri kurularak, özel teşebbüsün etkinliğinden, esnekliğinden ve hızından yararlanabilirler.

3. Ticari nitelikteki bu faaliyetlerini yürütmek için, özerk bütçeli işletmeler kurabilirler.

4. Konut finansmanında kullanılmak üzere yeni sistemler (yapı tasarruf sandıkları, sermaye piyasası imkanlarının kullanılması vb.) kurulabilir ve belediyeler bu sistemlerde yer alabilirler.

5. Konut sorununun çözümünde, yurtdışında uygulanan yöntemler incelenerek, bunlardan faydalanılabilir.

6. Konut ve konut altyapısına ilişkin projeler hazırlanarak, uluslararası kuruluşların sağladıkları kredi imkanları kullanılabilir.

KAYNAKÇA

1580 Sayılı Belediye Kanunu

Andreyev, A., *Konut Sorununun Çözümü (SSCB Deneyimi)*, (Çev.Tevfik Koçak),
İnan Yayınları, Ankara-1984.

Ayan, Mesut, "Türkiye'de Konut Politikası ve Toplu Konut Yasasının Geleceği",
Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yay.,
İstanbul-1984.

Button, K.J.; *Urban Economics Theory and Policy*, The Macmillan Press, Hong
Kong, 1981.

DPT, *Beş Yıllık Kalkınma Planı Öncesi Gelişmeler*, DPT Yay., Ocak-1985.

DPT, *V. Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde Sektörel Gelişmeler*, 1985-1989,
Ankara-1985.

DPT, *I. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1963-1967.

DPT, *II. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1968-1972.

DPT, *III. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1973-1977.

DPT, *IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1978-1983.

DPT, *V. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1984-1989.

DPT, *VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1990-1994.

DPT, *VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1996-2000.

Duncan, Tom, "İngiltere'de Konut Politikalarının Gelişimi ve Konut Üretimi", *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986.

Geray, Cevat, "Toplu Konut Uygulamaları ve Son Yönetmelik Değişikliği", *Mülkiyeliler Birliği Dergisi*, S.109, 1989.

Görmez, Kemal, "Konut Açığının Kapatılmasında Konut Kooperatifleri" *Karınca Kooperatif Postası*, Mayıs 1987.

Gülöksüz, Yiğit, *Yerel Yönetimler ve Konut*, Türk Belediyecilik Derneği Yayınları, Ankara-1995.

İsbir, Eyüp, *Şehirleşme ve Meseleleri*, Ocak Yayınları, Ankara-1986.

Jenkis, Helmut W., *Almanya Konut Sistemi ve Konut Siyasaları*, (Çev. Erol Sayın), Kent Koop Yay., Ankara-1984.

Kara, Mustafa, *Türkiye'de Konut Sorunu, Uygulanan Konut Politikalarının Değerlendirilmesi ve Çözüm İçin Model Önerisi*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara-1990.

Karaman, Zerrin Toprak, *Kent Yönetimi ve Politikası*, ABAM Yayınları, İzmir-1998.

Karaman, Zerrin Toprak, *Kent Yönetimi ve Politikası*, İzmir-1995.

Karaman, Zerrin Toprak, *Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası*, Çaba Kitabevi, İzmir-1990.

Keleş, Ruşen, "Yerel Yönetimler ve Konut", *AÜSBF Dergisi*, C.XLII, 1987.

Keleş, Ruşen, "Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründe Görev Yetki ve Sorumluluklarının Yasal Çerçeve İçerisinde Değerlendirilmesi",

Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986.

Keleş, Ruşen, *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınları, Ankara-1996.

Keleş, Ruşen, *Kentleşme ve Konut Politikaları*, A.Ü. S.B.F. Yay., Ankara-1984.

Keleş, Ruşen-Fehmi Yavuz, *Yerel Yönetimler*, Genişletilmiş 2. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara-1989.

Kepek, Yakup, *Türkiye Ekonomisi*, Savaş Yayınları, Ankara-1984.

Peynircioğlu, Nevin -Belma Üstünişik, *Kentsel Gelişimin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi*, DPT Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü Planlama Dairesi Başkanlığı Yay., Ankara-1994.

Resmi Gazete, 14.11.1992.

Sevkal, M. Naci, *1980'den Sonra Türkiye'de Konuta İlişkin Hukuki ve İktisadi Düzenlemeler*, Dokuz Eylül Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,, İzmir-1989.

Show, John C., "İngiltere'nin Konut Gelişiminde Yeni Konut Deneyimi-East Kilbride Örneği", *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986.

Smith, Wallace F.,. *Housing*, University of California Press, London-1971.

Tekeli, İlhan, "Günümüzde Belediyelerin Konut Girişimleri Üzerine Bir Değerlendirme", *İller ve Belediyeler Dergisi*, S.544, Şubat 1991.

Tekeli, İlhan, *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yay., Ankara-1996.

Tekeli, İlhan-İlber Ortaylı, *Türkiye'de Belediyeciliğin Evrimi*, Türk İdareciler Derneği, Bilimsel Araştırma Dizisi, Ankara, 1978.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, *Konut Politikaları ve Finansmanı*, Yerel Yönetimleri Geliştirme Dizisi, İstanbul-1993.

Türel, Ali, “Yerel Yönetimlerin Konut Projelerinin Finansmanında Kullanabilecekleri Kaynaklar”, *Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yay., Mersin, 17-19 Mart 1986.

Went, Poul F., *Mesken Politikası, Çözüm Yolları*, (Çeviren Sencer Kodalbaş), İmar ve İskan Bakanlığı Yay., Ankara-1968.

Werthermer, Robert G., *Batı Almanya, İtalya ve İspanya’da Mesken Politikası*, (Çev.Turhan Yörükan), İmar ve İskan Bakanlığı Yay., Ankara-1968.

Yavuz, Fehmi, *Ankara’nın İmarı ve Şehirciliğimiz*, Ankara Üniv. S.B.F. Yay., Ankara-1952.

Yavuz, Fehmi-Ruşen Keleş-Cevat Geray, *Şehircilik Sorunlar Uygulama ve Politika*, Ankara-1973.

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Hüseyin KURT

Doğum Yeri : MUĞLA

Doğum Yılı : 1974

Medeni Hali : BEKAR

EĞİTİM VE AKADEMİK BİLGİLER

Lise : 1988-1991 Muğla Turgut Reis Lisesi

Lisans : 1991-1995 Dokuz Eylül Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü

Yabancı Dil : İngilizce

MESLEKİ BİLGİLER

1996-.....: Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Asistanlığı