

TÜRKİYE’DE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE FARKLI BİR YAKLAŞIM; BELEDİYE-TOPLU KONUT İDARESİ-KONUT KOOPERATİFLERİ İŞBİRLİĞİ MODELİ

Mithat Arman Karasu
Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
mithatkarasu@yahoo.com

A DIFFERENT APPROACH IN SOLUTION TO THE PROBLEM OF HOUSING IN TURKEY; COOPERATION OF MUNICIPALITY-MASS HOUSING ADMINISTRATION- HOUSING COOPERATIVES

Abstract

The problem of housing cannot be surmounted by solely producing houses. The produced houses should be accessible or affordable by the fixed income earners middle and under classs who are unjustly treated in relation to the problem of housing. So far, while private sector has become dominant in house production, the government has not pursued an effective, consistent, long range social housing (affordable housing) policy. Increasing number of tenants in metropolis cities are bare evidences of this situation.

The extent and the importance of the problem requires new housing supply models. The cooperation of municipality-Mass Housing Administration-housing cooperatives model has important advantages in this respect. Cooperation of municipalities which are accessible to citizens and the housing cooperatives based on solidarity, if supported by the central government, will decrease land and building costs, return urban land rents to the public and produce modern living areas in cities.

This model has a potential for overcoming the problem of housing as can be seen in Batıkent and other examples.

Key Words : Housing, Housing Cooperation, Municipality, Batıkent, Housing Supply Models

Özet

Konut sorunu sadece konut üreterek aşılacak bir sorun değildir. Üretilen konutların özellikle konut sorununun asıl mağduru olan sabit gelirli alt ve orta sınıf için ulaşılabilir olması gerekmektedir. Günümüze kadar özel sektörün belirleyici olduğu konut üretiminde, devlet; etkin, tutarlı ve uzun soluklu bir sosyal konut politikası uygulamış değildir. Özellikle büyük şehirlerdeki kiracı sayısındaki artış, kentleri çevreleyen gecekondu bu durumun en açık delilidir.

Sorunun büyüklüğü ve önemi yeni konut sunum modellerini gerekli kılmaktadır. Belediye-Toplu Konut İdaresi- Konut Kooperatifleri modeli bu bakımından önemli avantajlar sunmaktadır. Kenti biçimlendiren, her türlü kentsel sorun karşısında halkın ilk başvurduğu adres olan belediyeler ile yapısı gereği dayanışmanın esas alındığı konut kooperatiflerinin işbirliğinin merkezi idare (TOKİ) tarafından desteklenmesi arsa ve konut maliyetlerini düşürecek, halk katılımını artıracak, kentsel rantı kamuya kazandıracak, çağdaş kentsel yaşam alanlarının ortaya çıkmasını sağlayacaktır.

Başta Batıkent olmak üzere onlarca örneği bulunan bu işbirliği modeli konut sorununun aşılmasında önemli bir potansiyeli içinde barındırmaktadır.

Anahtar Kelimeler : Konut, Konut Kooperatifleri, Belediye, Batıkent, Konut Sunum Modelleri

1. Konut Sorununun Niteliği ve Boyutları

1950’li yıllarda başlayan sağlıksız kentleşmenin neden olduğu en önemli sorunlarından birisi konut sorunudur. Halen önemini koruyan konut sorunu karşısında ne merkezi idare ne de yerel yönetimler gereken miktarda nitelikli, erişilebilir, altyapılı arsayı temin edememiş, artan konut talebi karşısında uygun kredi sistemlerini geliştirmemiştir.

Artan konut sorunu beraberinde kendi çözümünü getirmiş, özellikle büyük şehirlerin çevresi, yasal olmayan, altyapısız, yaşam kalitesi düşük gecekondu alanları tarafından adeta kuşatılmıştır. Kente yeni gelenlerin masum barınma isteklerinin karşılandığı gecekondu, 1970’li yıllarda biçim değiştirmeye başlamış 1980’li yıllarda çıkarılan imar aflarının da sağladığı imkanlarla kentsel ranttan pay almanın bir aracı haline gelmiştir.

Gecekondu kentleri imarlı ve imarsız olarak ikiye ayırmakta, bu ayırım estetik kaygıların ötesinde sosyal, kültürel, etnik derin ayrılıklara kaynaklık etmektedir. Günümüzde kentler önemli bir “kentle

bütünleşme” sorunu yaşamaktadır. Rantın şekillendirdiği kentlerde doğal ve tarihi değerler hiçe sayılmakta, ağır bir tahribata maruz bırakılmaktadır.

Bütün bu yaşananlar karşısında konut sorunu; sadece bir barınma sorunu olmaktan çıkmakta, kentle bütünleşme, kentsel rantın kamuya geri kazandırılması, hukuksuz yapıların meşruiyeti, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunması vb. sorunları içeren çok yönlü ve karmaşık bir hal almaktadır.

Üstelik ülkemizde konut sadece bir barınak değil, aynı zamanda, sosyal bir güvence, ekonomik krizler karşısında bir sığınak, bir yatırım ve rant elde etme aracı, toplumsal statü göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durum, konut sorununun önemini artırmaktadır.

Türkiye’de sadece nüfus artışından dolayı 2000-2005 yılları arasında yıllık 288 bin, 2006-2010 yılları arasında ise, yıllık 321 bin konuta ihtiyaç duyulacağı hesaplanmaktadır (TÜRKKENT, 2004: 21). Türkiye’de geçmiş yılların konut ihtiyacının yeterli düzeyde karşılanmaması sonucu doğan açık, yenileme, kamulaştırma, kentleşmeyle birlikte ortaya çıkan hanehalkında küçülme eğilimi gibi nedenler de dahil edildiğinde konut açığı büyük boyutlara ulaşmaktadır. 1963-1994 yılları arasında uygulanan kalkınma planlarında öngörülen toplam konut ihtiyacı 9.464.437’dir. Oysa aynı dönem içinde yapı kullanma izni alan konut miktarı 4.207.177 olmuştur. Halen uygulanmakta olan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planına göre konut açığı 3 milyondur.

Öte yandan konut sorununu sadece bu yönü ile ele almak, konut sorununu eksik ele almak anlamına gelecektir. Her şeyden önce Türkiye’deki konut sorunu bir üretim sorunu değildir. Yeterli konut üretimine rağmen kiracı sayısının yüksekliği, gecekonduların varlığı, sorunun paylaşım boyutunu gündeme getirmektedir. Türkiye’de konut sorununun temelinde toplumun büyük bir kesimini oluşturan alt ve orta sınıfların konut edinmesindeki ekonomik zorluklar yatmaktadır. Türkiye’de bu sınıflara yönelik tutarlı ve uzun süreli uygulanmış bir sosyal konut politikası yoktur.

Konut üretiminin piyasa şartlarına bırakıldığı, Anayasanın 57. maddesinde ifade edilen “konut hakkı”nın sözde kaldığı ülkemizde, kalkınma planlarında öngörülen; lüks konut yapımının önüne geçilememiş, sabit ve dar gelirlielerin kısıtlı imkanlarını dayanışmacı bir

ruhla birleştirebilecek konut kooperatiflerine gereken destek istenen düzeyde verilmemiştir. Günümüze kadar uygulanmakta olan konut politikalarına istikrar yerine parçalı uygulamalar hakim olmuş, bir dönem uygun görülen politika diğer dönem önemsenmemiştir (TOBB, 1988: 13). Konut sorununun çözümlü amacıyla çeşitli hükümetlerce gündeme getirilen konut ve arsa sertifikası, Konut Edindirme Yardımı (KEY) vb. uygulamalar ise sonuçsuz kalmıştır.

Sahil yörelerinde sadece üç ay kullanılmak üzere binlerce ikinci konut (yazlık konut) inşa edilirken, özellikle büyük kentlerde kiracı sayısında artış yaşanmaktadır. İstanbul ve Ankara gibi kentlerde kiracıların oranı % 60'lara ulaşmaktadır (Keleş, 2002: 439). Üretilen konutlar, zorunlu barınma ihtiyacına, yani, konut gereksinmesine yönelik olarak değil, daha çok gelir düzeyine göre farklılaşan konut tercihini yansıtan konut istemine göre yapılmaktadır.* Bu durum serbest piyasa ekonomisini amaçlayan siyasi bir tercihin sonucudur.

Artan konut sorunu karşısında merkezi idare çeşitli kuruluşlar ile soruna müdahale etmeye çalışmaktadır. Merkezi idare tarafından arsa ve konut üretmek ya da konut üretimine mali destek sağlamak için kurulan Emlak Bankası, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) uygulamada yetersiz kalmıştır.

Arsa Ofisi hiçbir zaman gerekli miktarda arsa ihtiyacını karşılayamamış, Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi ise üst gelir gruplarına yönelik konut üretmiş, sorunun çözümlü için gerekli olan alt ve orta gelir gruplarına yönelik kredi desteğini uzun süreli ve yeterli oranda sağlayamamıştır.

Yerel yönetimlerde konut sorunu karşısında merkezi idare gibi yetersiz kalmaktadır. Özellikle belediyelerin idari, hukuki ve mali sıkıntıları bu yetersizliğin temel nedenleridir. Ancak tarihi süreç incelendiğinde 1973 seçimleri sonrası kurulan sosyal demokrat belediyeler bu konuda önemli bir istisna teşkil etmektedir. Bu dönemde, adı geçen belediyeler konut üretiminde etkin olmak için ciddi çabalar göstermiş, konut kooperatifleri ile işbirliği yapmışlardır.

1973 yılında yerel seçimlerde ülke çapında başarı kazanan sosyal demokrat belediyeler, belediyeye kaynak temin etmek, kentsel rantı kamuya aktarmak amacıyla “Üretici Belediyecilik” modelini geliştirmişler, belediyelerin konut kooperatifleri vasıtasıyla konut ve arsa üretiminde yer almasını sağlamışlardır. Başta Batıkent, Ege-Kent,

EVKA, Doğukent vb. konut projeleri bu dönemin izlerini taşımaktadır. Ancak 1970'lerde başlayan bu örnek uygulamaların devamı gelmemiş, yaşanan ekonomik ve siyasi krizlerin sonucunda uygulamalar yaygınlık kazanmamıştır. Öte yandan bu model bazı değişiklikler ve eklemeler ile konut sorununun çözümünde önemli bir potansiyeli halen içinde barındırmaktadır.

Konut sorununun önemli bir diğer aktörü konut kooperatifleri ise, yaşanan ekonomik sıkıntıların sonucunda, varoluş amaçları dışına çıkarak, üst gelir gruplarının istemlerine göre hareket eder hale gelmiş, 1984-1989 yılları dışında devletten beklediği kredi desteğini alamadığı için dar ve sabit gelirliler için bir umut olmaktan çıkmıştır. Toplumsal dayanışmayı ve alt gelir gruplarının küçük birikimlerin değerlendirilmesini amaçlayan kooperatifçilik, amacının dışında yazlık konut üretmek, kenttin (Ankara-Çayyolu, İzmir-Mavişehir) rant getiren semtlerinden konut edinmek için bir araç haline dönüşmüştür.

Ülkemizdeki konut sorunu alt ve orta sınıflara yönelik konut üretiminin artırılmasıyla aşılabılır. Oysa ki ülkemizde özel sektör konut üretiminde daima belirleyici olmuştur. Bu durum konut sorununun çözümü önündeki en önemli engeldir. Çünkü özel sektör için belirleyici olan alt ve orta gelir gruplarının değil üst gelir grubunun istemleridir. 1979 yılında yapı kullanma izinleri esas alındığında % 87.3 olan özel sektörün payı, 1984 yılında Toplu Konut Fonu' nun konut kooperatiflerine verdiği destekle % 79.7'ye, 1990 yılında ise % 71.3'e düşmüş, ancak oran hiçbir zaman 2001 yılındaki % 56.5'in altına inmemiştir. 2003 yılında bu oran % 62.9 olarak gerçekleşmiştir (TÜRKKENT, 2004: 14). Kısacası, özel sektör konut üretiminde daima önemli bir ağırlığa sahip olmuştur.

1980'li yıllarda çıkarılan 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları bekleneni verememiştir. 2487 sayılı Yasa ile getirilen “konut ihtiyacının toplu konut inşası suretiyle karşılanması” (m.1), “yasadan yararlanmak isteyenlerin alt ya da orta gelir grubuna tabi olması” (m.2/5) ile kooperatiflere arsa önceliği getiren 8. madde 3 yıl sonra çıkarılan 2985 sayılı Yasa' da yer almamıştır. 2985 sayılı Yasa ile ferdi kredi imkanı getirilmiş, 100 metrekare olan konut kullanım alanı 150 metrekareye çıkarılmıştır. Böylelikle, lüks konut üretiminin yolu açılmış, devlet eliyle kar amaçlı toplu konut yapımcılarına arsa ve kredi sağlanmıştır. Kısacası, 2487 sayılı Yasa ile dar ve sabit gelirliler için

getirilen düzenlemeler piyasa güçlerince kısa sürede ortadan kaldırılmıştır.

Küreselleşme ile devletin küçültülmesi, 1990'lı yıllarla birlikte devamlı hale gelen hiper-enflasyon, ekonomik krizler, bütçe kaynaklarının tamamına yakınının iç ve dış borç ödemelerine kaydırılması, dolayısıyla, devletin kredi ve yatırım imkanlarının kalmayışı, konut sorununun çözümünde devletin etkinliğini belirgin bir biçimde azaltmıştır. Bu dönemde kurulan "Konut Müsteşarlığı" da beklenen atılımı yapamamıştır.

Son olarak 58. ve 59. Hükümet döneminde "Acil Eylem Planı" hazırlanmış, Plan kapsamında dar gelirli için 100 bin konutun üretilmesi hedeflenmiştir. Acil Eylem Planı kapsamında günümüze kadar 85.770 konutun ihalesi tamamlanmış, 82.041 konutun inşaatına başlanmış, 9.526 konut ise bitirilmiştir (toki.gov.tr, 2005). 2005 yılı içinde revize edilen proje dahilinde 65-90 metrekare büyüklüğe sahip toplam 150 bin konutun dar gelirli, özürli ve kamu personeli için üretimi amaçlanmaktadır (toki.gov.tr, 2005).

150 bin konutun büyük bir kısmı Toplu Konut İdaresi'nce üretilmektedir. Bu durum eleştirilere konu olmaktadır. Konutların doğrudan İdare tarafından üretilmesi konut kooperatiflerinin devre dışı bırakılması anlamına gelmektedir. Oysaki 1984-1989 yılları arasında İdare'nin sağladığı kredi desteğiyle konut kooperatifleri daha ucuza daha çok konut üretmişlerdir. Her alanda devletin küçültülmesinden yana tavır koyan 59. Hükümetin konut üretiminde merkezi idareye görev vermesi anlaşılır bir durum değildir. Konut üretiminde sivil inisiyatif bu şekilde bir kenara itilmektedir.

Konut sorununda bütün bu yaşananlar alternatif çözüm arayışlarını gündeme getirmektedir. Aslında kökleri 1970'lere dayanan belediye-Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve konut kooperatifleri işbirliği modeli bunlar arasında yer almaktadır. Etkinliğini 1980'lerde özellikle "Batıkent" projesi ile ortaya koyan bu konut sunum modeli çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Konut sorununun çözümü zaten konut politikalarında günümüze kadar yer almış bulunan bu üç aktörün doğru biçimde işbirliğinde saklıdır. Belediyelerin arsa ve altyapı desteğiyle, talebin konut kooperatiflerince örgütlendiği, Toplu Konut İdaresince yeterli kredi

desteğine sahip bir konut üretim modelinin alt ve orta gelir grupları için bir umut olduğu açıktır.

Yazı kapsamında, sırasıyla, belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliği modelinin oluşum süreci ve taşıdığı potansiyel, hukuki dayanakları, sağladığı çeşitli üstünlükler, modele dayalı uygulamalar ele alınacaktır. Yazı, modelin aksayan yönlerinin incelenmesi ve diğer konut sunum modelleri ile karşılaştırılması ile tamamlanacaktır.

Ülkemizin önemli bir sorunu olan konut sorununa yeni bir çözüm olarak öne sürülen bu modelin her boyutuyla analiz edilmesinin amaçlandığı çalışmada, konut sorununun aslı muhatabı kabul edilen alt ve orta sınıflar için uygun bir konut edinme yönteminin ortaya konulması amaçlanmaktadır. Konut sorununun sadece bir üretim değil aynı zamanda bir paylaşım sorunu olduğu vurgulanmaktadır.

2. İşbirliği Modelinin Gelişim Süreci ve Potansiyeli

1973 yerel seçimlerini başta büyük kentler olmak üzere birçok ilde sosyal demokratların kazanması belediyeciliğe dair yeni oluşumların habercisi olmuştur. Ülkenin artan kentsel sorunları karşısında kaynak sıkıntısı çeken, merkezi idareden yeterli desteği göremeyen, bilakis, iktidarla aynı partiden olmadığı için dışlanan belediyeler, kaynak yaratıcı, rasyonel hizmet planlamalarına yönelmeye, kendi kaynaklarını oluşturmaya başlamışlardır (KENT-KOOP, 1982: 15). "Üretici Belediyecilik" anlayışı ile konut ve arsa sorununa el atılmış, bu alanda mevcut olan rantın belediyeye dolayısıyla kamuya kazandırılması öngörülmüştür.

Üretici, demokratik, kaynak yaratıcı, yönlendirici, paylaşıcı bir belediyeciliği amaçlayan "Üretici Belediyecilik" anlayışı ile hedeflenen, belediyeleri üretken kılmak, daha katılımcı ve demokratik hale getirmektir. Belediyelerin konut üretimine girmesi, konut kooperatifleri ile işbirliğinin başlayıp yaygınlık kazanması bu döneme rastlamaktadır.

Kent kooperatifçiliğinin temellerinin atıldığı bu dönemde, asıl önemli olan belediyelerin konut üretimi konusundaki çekingen tavrını bir yana bırakması, bu bağlamda, belediyelerin bu konudaki zihniyetinin değişmesidir. Konut üretimini artırmak amacıyla 1950 yılında 1580 sayılı Yasada değişiklik yapan 5656 sayılı Yasa ile getirilen arsa ve konut

üretimine yönelik kolaylıklar ancak bu dönemde geçerlilik kazanmış, belediyeler tarafından kullanılmaya başlanmıştır.

Belediye ile konut kooperatiflerinin işbirliğine dayanan çalışmaların fikri hazırlığı 1973-1977 döneminde İzmit Belediyesi'nin "Yenilikçi Yerleşme" ve Ankara Belediyesi'nin "Batıkent" projesi çalışmalarıyla ortaya çıkmıştır (TOKİ, 1996: 68).

1970'lerin ikinci yarısında belediyelerin girişimiyle yapı kooperatifleri bir araya getirilip, kooperatif birlikleri oluşturulmuştur. Böylece bağımsız kooperatiflerin tek başlarına çözemeyecekleri sorunların üstüne gidebileceği bir örgütlenme yaratılırken tasarım ve üretim ölçeği de büyümüştür (Özalp, 1994: 4).

Model kapsamında, başlangıçta belediye, toplu konut yapılması öngörülen alanı kamulaştırır, imar planını yapar ve bu plana uygun olarak imar arsalari oluşturur, oluşturulacak bu imar arsalariına, üst yapı inşaatı başlamadan, yol, su ve kanalizasyon altyapısını götürür (Gedizlioğlu, 1994: 22). Belediyeler bu altyapı çalışmalarını yürütürken bir yandan da konut istemini örgütler. Talep örgütlenmesi kooperatifler tarafından da yapılabilmektedir. Ancak bu örgütlenme sırasında belediyenin bulunması, halkın güvenini artırıcı bir etkiye sahiptir.

Kooperatif birliğinin kurulmasından sonra belediye, bu girişimin gerçekleştirilmesi işlevini, aktif desteğini projeden çekmeden, kooperatif birliğine bırakır. Belediyenin denetim yetkisi proje süresince devam edecektir. Belediyeler genelde yönetiminde yer aldıkları kooperatif birlikleri ile bağlarını hiçbir zaman koparmamaktadır. Belediyeler, kooperatif birliğı kurulup işlerlik kazandıktan sonra, konut planlarını, altyapı planlarını yaptırmak, konutları pazarlamak, alıcıların kredi kurumları ile ilişkisini düzenlemek, konut yapımını gerçekleştirmek, ortaya çıkacak yerleşmenin sağlıklı olarak işletilmesini konut kooperatifleriyle birlikte sağlamak işlevlerini yüklenmektedir (Tekeli, 1982: 81).

Bu sunum modelinde merkezi idarenin görevi; gerekli kredi desteğini sağlamak, arsanın temini aşamasında yardımcı olmak ve ilgili sosyal yapıları yapmak...okul, sağlık ve güvenlik hizmetlerini sağlamak, inşaat girdi malzemelerinde istikrarlı bir piyasa oluşturulması için gerekenleri yapmak, bu sunumun etkinlik kazanmasında yararlı olacak yasal ve idari zemini hazırlamaktır (Gökçeer, 1980: 3).

Belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliği tam bir sacayağı oluşturmaktadır. Bunlar yer, zaman, yöntem eşgüdümü içinde uyumlu çalışarak yükümlülüklerini yerine getirdiğinde sağlıklı, düzenli, yaşanabilir konut ve kent çevresi ortaya çıkabileceği, “Kent Kooperatifçiliği” hareketinin son on beş yıllık çalışmaları sonucunda kanıtlanmıştır (TBD, 1995: 12). 1980’li yıllarda Toplu Konut Fonu yoluyla sağlanan devlet desteği ile konut kooperatiflerinin belediye önceliğindeki girişimleri başarılı sonuçlar vermiştir (Geray, 1994: 40).

3. İşbirliği Modelinin Hukuki Dayanakları

İşbirliği modeli çeşitli yasa ve yönetmeliklerde farklı biçimlerde yer almaktadır. 1580 sayılı Belediye Yasası, 1163 sayılı Kooperatif Yasası ile Toplu Konut İdaresi’nce 1992 tarihinde çıkarılan Yönetmelik bu konudaki önemli yasal düzenlemelerdir.

1580 sayılı Belediye Yasası’nın 15. maddesinin 68. fıkrası belediyelere konut üretiminde yer alma imkanı getirmektedir. Fıkra uyarınca, belediyelere; “ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak” görevi verilmiştir.

Aynı maddenin 65. fıkrası da; inşaat malzemesi fabrikaları vücuda getirmek ve idare etmek” ifadesine yer vererek belediyeleri konut malzemesi üretimi konusunda da yetkili kılmıştır. Ancak belediyeler, isteğe bağlı görevler arasında yer alan bu vazifeleri, zorunlu görevlerini yerine getirdikten sonra uygulamaya koyabileceklerdir (1580/m. 118). Bu durum, yasanın uzun süre etkin olarak kullanımını engellemiştir.

1580 sayılı Yasanın belediyelerin haklarına, yetki ve ayrıcalıklarına ilişkin 19. maddesinde, yasalarla yüklenmiş görevleri, işgörülerini yerine getirdikten sonra beldede yaşayanların “ortak ve uygarca gereksinimlerini karşılayacak her türlü girişimlerde bulunmak” konusunda belediyelere genel bir yetki tanınmıştır. Aynı maddeye göre belediyeler bu amaçla şirket ve ortaklık kurabilmektedir.

Aynı Yasanın 133. maddesinde: “Kanunlarla verilen mecburi veya ihtiyari vazifelerin bir veya birkaçını müşterek tesisat ve idare ile ifa için birlik tesis edebilirler” denilmek suretiyle belediyelere konut üretiminde yer almak amacıyla birlik kurma imkanı sağlanmıştır.

1950’li yıllara gelindiğinde, iç göçün hız kazanması, konut sorununun artması, gecekonduların yayılması belediyelerin konut alanındaki yetkilerini daha etkin kullanması ihtiyacı doğurmuş, bu ise 1950 tarihli 5656 sayılı yasanın çıkarılmasını gerekli kılmıştır (RG. 31 Mart 1950).

Yasaya göre belediyeler; belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler. Belediyeler bu maksadı sağlamak üzere bütçelerinde gerekli paraları ayırmak suretiyle döner sermaye tesisine ve kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılmaya yetkilidirler.

5656 sayılı yasa ile belediyeler, 1580 sayılı yasanın isteğe bağlı bir görev olarak gördüğü konut üretimini, belediyenin istemine bağlı olarak, zorunlu hizmetler arasına alabilecektir. Yine bu amaçla belediyeler, döner sermaye kurmak ve kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılma yetkisini elde etmiştir.

Aynı şekilde, 1163 Kooperatif Yasasının 9. maddesi uyarınca; özel idareler, belediyeler, köyler gibi kamu tüzel kişileri ile dernekler, amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatif kuruluşlarına yardımcı olur, öncülük eder ve ortak olabilirler” denilmekte, bu sayede, belediyelere kooperatif kurma ve kooperatiflere ortak olma imkanı getirilmektedir (RG. 10 Mayıs 1969, 13195).

Öte yandan Toplu Konut İdaresi mevzuatında ne yerel yönetimlerle ne de konut kooperatifleriyle işbirliği amacıyla herhangi bir özel hüküm yer almamaktadır. Her iki Toplu Konut Yasasında da yerel yönetimlere yeterli derecede yer verildiğini söylemek mümkün değildir. Sadece toplu konut alanlarının tespitinde yerel yönetimlerle işbirliği yapılması öngörülmektedir. Ayrıca, 2487 sayılı Yasayla (RG. 10 Temmuz 1981, 17396) kooperatif ve kooperatif birlikleri için getirilen arsa önceliği (m. 8) 2985 sayılı Yasa ile kaldırılmış (RG. 17 Mart 1984, 18344).

Geçen zaman içinde belediyeler ile işbirliğini artırmak isteyen Toplu Konut İdaresi tarafından, 1992 yılında “Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik” çıkartılmıştır (RG. 14 Kasım 1992, 21405). Yönetmelikle, belediyelere konut üretim süreciyle ilgili uzun, bürokratik ve karmaşık bir prosedür sunulmaktadır. Belediyelerin Yönetmelikten

yararlanmak amacıyla Toplu Konut İdaresine başvurabilmesi için en az 400 konutluk, valilik tarafından Toplu Konut İskan Sahası olarak onaylanmış, kendi mülkiyetinde olan bir arsaya ihtiyaç bulunmaktadır.

Yaptırılacak konutların tipleri, satış ve kiralama koşulları ve kendilerine konut verileceklerde aranacak koşullar Yönetmelikle belirlenecektir. Bu durum, bütün bu şartları belirleme yetkisini belediye meclisine bırakan 1950 tarihli 5656 sayılı Yasadan daha geri bir uygulama olup, yerel yönetimlere güvenmeyen bir zihniyetin ifadesidir.

Yönetmelikle getirilen arsa şartı, konut sıkıntısı çeken değil arsa sahibi olan belediyeleri ön plana çıkarmaktadır. 5 bin nüfuslu Gözcüler ile 7 bin nüfuslu Ortakaraören belediyelerine uygunluk belgesi verilmesi TOKİ'nin bu konuda yerleşmenin büyüklüğü ve konut gereksinmesinin şiddeti konusunda herhangi bir ölçüt ve öncelik sırası belirlemediğini göstermektedir (Geray, 1993: 20).

Yukarıda sıralanan hukuki dayanaklar işbirliği modelinin hayata geçirmesi için yeterli değildir. Bu konudaki hukuki dayanaklar fazlasıyla parçalıdır. Belediyelerin kooperatifler ile işbirliği yapması için yasal yapı yeterli olmakla birlikte, işbirliği modelinin etkinliği açısından yasal bir düzenlemeye gereksinim bulunmaktadır. Benzer bir durum Toplu Konut İdaresi için de geçerlidir. İdareyi işbirliği modeline uygun olarak paylaşımcı, işbirliğine açık bir yapıya kavuşturmak, belediye ve konut kooperatifleri ile birlikte çalışır hale getirmek büyük önem taşımaktadır.

4. İşbirliği Modelinin Sağladığı Üstünlükler

İşbirliği modeli diğer konut sunum modellerine göre bazı üstünlüklere sahip bulunmaktadır. Bu üstünlükler; ucuz arsa temini, katılımın artırılması, maliyetin azaltılması ve düzenli kentsel alanların oluşturulmasıdır.

4.1. Ucuz Arsa Temini

Ülkemizde konut üretiminin önündeki en büyük engellerden birisi arsa maliyetlerinin yüksekliğidir. Türkiye'de ruhsatlı konut üretimi içinde arsanın payı % 50'lilere ulaşmaktadır (Alkan, 1999: 173). Oysa,

bugün dünyadaki örneklerinde (bu oran) % 10'u geçmemektedir (EGE-KOOP, 1995: 21).

Ucuz konut üretimi ancak konut üretiminde arsa payının düşürülmesi ile mümkündür. İşbirliği modelinin üstünlüğü, bir kamu kuruluşu olan belediyelerin sosyal gerekçelere dayanarak kar amacı gütmeyen kuruluşlar olan kooperatiflere ucuz arsa temin etmesinde yatmaktadır. Ucuz arsa temin edilmesi işbirliği modelini cazip hale getirmekte, işbirliği modelinin diğer konut sunum modellerine göre üstünlüğünü oluşturmaktadır.

Belediyeler kamulaştırma, pazarlık yapma, arsa ve arazi takası, gecekondulu yasalarından arsa temini, imar yasasındaki hamur kuralını işletmek... vb. yollarla konut üretimi amacıyla çeşitli biçimlerde arsa temin edebilmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerin kamulaştırma yapmasının daha verimli olduğu görülmüştür (TÜRKKENT, 1989: 22). Ülkemizde uygulanmış olan en büyük konut projesi olan Batikent projesinde Ankara Belediyesinin desteği ile sağlanan arsa sayesinde konut maliyeti içinde arsanın payı "binde yarım"da kalmıştır (Geray, 1991: 258).

Oysa ki özel kişi ve kuruluşlar ellerindeki arsa ve arazileri satmayarak spekülasyon amaçlı bekletmekte, en yüksek karı elde etmenin hesabını yapmaktadır. Bu amaçla kentin gelişme alanlarında arsa ve arazi stok etmekte, imar planına aykırı olarak parselasyonda bulunmaktadır. Böylelikle kentin gelişimini imar planına göre değil, kendi spekülasyon amaçlarına göre yönlendirmektedirler.

İşbirliği modeli kapsamında belediyelerce sağlanacak arsalar konut maliyetini azaltacaktır. Çeşitli tarihlerde çıkarılan imar afları kapsamında belediyelere devredilen arsa ve araziler arsa temini konusunda önemli bir kaynak teşkil etmektedir. Bu arsaların amaç dışı kullanılması ve satılmasının önüne geçilmelidir. Bu arsa ve araziler konut üretmek amacıyla -modele uygun biçimde- sosyal konut üretecek konut kooperatiflerine altyapısı tamamlanarak düşük bir bedelle devredilebilir. Bu sayede konut maliyetlerinde önemli düşüşler sağlanacak, sorunun asıl mağduru olan alt ve orta sınıflar için konut edinmek artık hayal olmayacaktır.

Ülkemizde bu konuda yapılmış örnek çalışmalar mevcuttur. Söke Belediyesi 2 bine yakın vatandaşı örgütleyerek bunlara gecekondulu önleme bölgelerindeki arsaları konut yapılması amacıyla devretmiştir.

Aynı amaç yönelik benzer tahsisler, Kuşadası, Adana, İzmir, Bursa, Mersin Belediyelerince yapılmıştır (Geray, 1984: 10).

4.2.Katılımın Artırılması

Sabit gelirlilerin, özellikle de düşük gelir gruplarında bulunanların bireysel olarak konut edinmeleri olasılığı oldukça düşüktür. Bu nedenle birden çok bireysel talebi bir arada piyasaya yönlendirmek gereği doğmuştur (Ege, 1994: 48). Bireysel taleplerin bir araya getirilmesi, konut sorununun aşılmasında, ortak ihtiyaçların karşılanmasında önemli bir adımdır.

Sabit gelirlilerin bir araya gelmesi, hem toplumsal dayanışmayı artıracak hem de küçük birikimlerin ekonomiye kazandırılmasına hizmet edecektir. Ayrıca kişilerin konut üretim sürecinde birlikte yer almaları, alınan kararlarda söz sahibi olmaları ülkenin demokrasi deneyimi için de bir katkı olacaktır.

Etkin bir katılım, konutların üretilmesinden konutlar tamamlandıktan sonra konutların yer aldığı alanın idaresine (evre düzenlemesi, kültürel ve sosyal etkinlikler, komşuluk ilişkileri, ortak hizmet alanlarının idaresi, ilgili merkezi ve yerel kamu kuruluşları ile ilişkiler vb.) kadar geniş bir alanı kapsamaktadır.

Bu düzeyde etkin bir katılımın sağlanması neredeyse konut kooperatifleri ile özdeş hale gelen rüşvet ve usulsüzlüklerin önüne geçilmesini sağlayacaktır. Karar alma sürecinde katılımın artırılması, bireylerin alınan kararlara daha kolay uyum sağlamasına neden olacak, böylelikle kararların uygulanma şansı artacaktır.

Katılımın etkin hale gelmesi kooperatifçiliği meslek haline getirmiş spekülötörler ile kooperatif başkanlığı yapan yap-satçı müteahhitlerin devre dışı kalmasında önemli katkılar sağlayacaktır. Yıllarca devam edip bir türlü bitirilemeyen konut kooperatiflerinin arkasında bu kimselerin olduğu unutulmamalıdır.

Jean Robert'in deyimiyle, konut edinmek, basit bir yapım aşamasının ötesinde, kişinin kendi kimliğini, alışkanlıklarını, toplumsal ve yerel özgünlüklerini, sosyal ve aile çevresini, zevk ve inceliklerini yansıtan bir "eylem"dir (1999: 41). Halk katılımı olmaksızın, onların istemleri bilinmeksizin üretilen konutlar kullanıcıları tarafından

benimsenmeyecektir. Bu konuda ilginç bir örnek TOKİ tarafından Şanlıurfa'da yaptırılan konutlardır.

Halk katılımı olmaksızın, yörenin şartları, iklimi, adetleri, töreleri bilinmeksizin Ankara'da hazırlanan toplu konut projesi çerçevesinde satışa çıkarılan 2800 konutun büyük bir bölümü için alıcı çıkmamıştır. Konutlar yörenin iklim şartları düşünülmeden balkonsuz olarak yapılmıştır (Hürriyet,10.06.2004).

Oysa ki yaz aylarında ısının 50 dereceye yükseldiği, kışın kar dahi yağmayan Şanlıurfa'da, kent sakinleri serinlemek için daima geniş ve ferah balkonlarda oturmakta; yemek pişirmek, TV izlemek vb. ev işlerinin çoğunu balkonlarda yapmaktadır. Bu durum yöreye has bir kentsel davranış kalıbıdır. Bu konutlar Şanlıurfa Belediyesi'nin öncülüğünde, zaten yörede yaygın olan konut kooperatifleri desteklenerek yapılsaydı, en azından balkonları olacaktı.

Model içinde yer alan belediyeler, gerçekten halkın en yakın ilişki kurabileceği, kendi çevresiyle ilgili kararlara katkıda bulunabileceği kurumlardır. Konut kooperatifleri birlikleri ve belediye işbirliği ile örgütlenen konut talebi sahiplerinin amaçlarına ulaşmaları daha kolay olacaktır. İşbirliği modeli, temelde katılıma dayanan bir anlayışı benimsendiği, dayanışma içinde ortak ihtiyaçların giderildiği bir yapıya sahiptir.

4.3. Arsa Rantının Kamuya Kazandırılması

İnanılmaz boyutlara ulaşan kentleşme hızı, kentsel arsa ihtiyacını had safhaya ulaştırmıştır. Yol, su, elektrik, kanalizasyon, park, otopark, okul, hastane, ve konut gibi yapılar, kentlerin büyümesine koşut olarak geniş bir toprak istemi ortaya çıkmakta ve sınırlı bulunan kent toprağının değerini sürekli olarak yükseltmektedir. Bu durum arsa spekülasyonuna kaynaklık etmektedir. Ayrıca, geri kalmış ülkelerde yaşanan istikrarsız ekonomik büyüme, kentsel rantı, vazgeçilmez bir yatırım aracına dönüştürmektedir.

Kentsel altyapı hizmetlerinin gereği gibi yerine getirilebilmesi, kentlilerin kentsel haklarının bir sonucu olan kentsel yaşam kalitesinin en üst düzeyde sağlanabilmesi, doğru arsa politikaları ile mümkündür.

Arazinin tarımsal üretimden yapan bir toprak parçasından; kentsel rantın yaratıldığı bir arsaya dönüşmesi, toprak üzerinde gerçekleştirilen

kamusal hizmet ve yatırımın bir sonucudur. Arsa herhangi bir toprak parçası değildir. Toprak olmasının ötesinde üç özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir, altyapı ile donatılmıştır ve imar planı ile hakkında bir karar getirilerek üstünde ne tür kullanışların yer alacağı belirlenmiştir. Herhangi bir toprak parçasının kentsel arsa niteliğini kazanabilmesi için bu niteliklerle donatılması gerekir (Tekeli, 1991: 174).

İşbirliği modeli kapsamında belediyelerin varlığı rantın kamuya aktarılmasını kolaylaştıracaktır. Her Şeyden önce belediyeler sahip oldukları imar yetkileri ile hem kentsel konut alanlarının oluşumuna hem de kentsel rantın yaratılmasında önemli bir yere sahiptir. Belediyelerce kentin gelişme alanlarında yapılacak geniş ölçekli kamulaştırmalar, kentsel gelişme alanlarının imar planlarına göre Őekillendirilmesine yardımcı olacak, plansız gelişmelere kaynaklık eden hisseli satışların önüne geçecek, konut üretimi için konut kooperatiflerine ucuz arsa sağlayacaktır.

Böylelikle, imar planları arsa spekülasyonunun yönlendirmesinden kurtarıldığı gibi, birkaç spekülatöre büyük miktarda rant sağlayacak bu alanlar, sabit gelirlilerin konut edinmesinde kullanılacak, toplumca yaratılan rant yine topluma geri dönecektir. Sağlıklı, altyapılı, yeşil ile dost kentsel alanlar yaratılacaktır.

İşbirliği modeliyle, alt ve orta sınıfların konut edinmesinin önündeki en önemli engellerden birisi olan kentsel rantın önüne geçilecek, konut fiyatlarının makul bir düzeye çekilmesi sağlanacaktır. İşbirliği modeliyle rant asıl sahibi olan halka geri döndürülecektir.

4.4. Maliyete İlişkin Avantajlar

İşbirliği modelini oluşturan konut kooperatiflerinin kar amacı gütmemesi, belediye ve Toplu Konut İdaresinin kamu hizmeti veren sosyal amaca yönelik kamu kurumları olması konut yapım sürecinin ucuzla mal olmasındaki en önemli etkidir.

Kar amacı gütmeyen toplu konut girişimleri konut sahibi olmak isteyen sabit gelirlilerden tek umududur. Özel sektör kuruluşlarından alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretmesini beklemek, bu kuruluşların varoluş amacı ile çelişir. Alt ve orta sınıftan kimselerin konut ihtiyaçının karşılanmasında, kar amacı gütmeyen kuruluşlara

önemli görevler yüklenirse, sorunun çözümü kolaylaşmış olur. İngiltere, Federal Almanya ve Fransa gibi ülkelerden bunlara pek çok örnek verilebilir (Keleş, 1987: 87).

Sonuç olarak, řu nokta yeniden vurgulanmalıdır ki, Türkiye gibi, gelir dağılımının önemli ölçüde dengesiz olduğu bir ülkede, dar gelirli geniş kitlelerin konut pazarı dışına itilmelerini önlemek için, kar amacı gütmeyen kesimlerin daha uzun süre devrede kalmalarında zorunluluk vardır (Keleş, 1987: 87).

Kâr amacı gütmeyen kuruluşların oluşturduğu belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliği modeli kapsamında; konutların toplu olarak üretilmesi, çok sayıda ailenin barınma gereksinmesinin birlikte karşılanması, üretim sürecinde, yapı gereçlerinden, arsadan, akçal (mali) kaynaklardan, zamandan ve enerjiden artırım sağlar. Bu artırımın % 20'ye kadar varabileceği hesaplanmıştır (Keleş, 1983: 11).

Ayrıca, büyük çaplı üretim dolayısıyla daha düşük maloluşlardan, ölçek ekonomisinden yararlanırlar. Konutların toplu üretimi, süreci maloluş bakımından olduğu kadar nitelik ve hız bakımından da olumlu etkiler. Büyük çapta üretim yapan konut kooperatiflerinin önceden çok miktarda ucuz arsa, yapı malzeme ve gereçleri alması, üretim sürecinin türlü evrelerinde yer alan araçların ortadan kaldırılmasını sağlayacaktır. Bu maliyeti azaltıcı bir etki yapacaktır.

4.5. Düzenli Kent Alanlarının Oluşturulması

Kentsel alanların düzenli olarak gelişimi için işbirliği modeli önemli avantajlar barındırmaktadır. Bunlardan en önemlisi model içinde kentin düzenli gelişiminden sorumlu olan belediyelerin yer almasıdır. Düzenli kent alanları oluşturmak isteyen belediyeler kooperatiflere öncülük etmekte, oluşturulan yeni kentsel alanlarda toplu şekilde konut üretiminde bulunmakta, kenti parçalı bir üretim sürecinin getireceği sorunlardan kurtarmakta, kentsel çevre ile bütünleşebilecek altyapısı tamamlanmış ruhsatlı konut alanları oluşturmaktadır.

Kent çevresinin toplu konut üretimine açılması arsa maliyetini düşürmekte, kent içinde konut yoğunlaşmasını önlemekte, kent içi ulaşım ve altyapı hizmetleri üzerindeki yükü hafifletmektedir. Kooperatif ile işbirliği içinde belediyeler üretim yapılan konut alanlarını daha kolay denetlemektedir. Konut ve çevresinin belli bir standarta uygun olarak

üretimi, işbirliği modelinde daha kolay olmaktadır. Geliştirilen toplu konut alanlarında, çevresel kalitelerin ve bütünlüğün korunması ve devam ettirilmesi, konut alanlarının düzenli kalmasını sağlayan bakım, onarım ve yönetim hizmetlerinin verilmesi açısından model daha uygun bir yapı içermektedir.

İşbirliği modeli kapsamında, kent parçalarının her yönü ile birden oluşması tutarlı bir fiziksel çevre ve örgütlü sosyal ortam yaratılmasına olanak verdiği için önemli bir avantajdır. Kent planlaması çalışmalarının sivil toplum örgütleri ile belediye arasında işbirliği içinde hazırlanması imar planlarında sıkça karşılaşılan planın belli rant çevrelerince tahrip edilmesinin önüne geçmektedir. Halkın katılımının artırılması halkın plana sahip çıkmasını sağlamakta, böylelikle, planın uygulama şansını artırmaktadır. Planlı alanın dışında arazi alarak planı zorlayan tek kooperatif yerine belediyelerin kamulaştırıp, imara açılan arsaların kooperatif birliklerine verilmesi kentlerin daha planlı ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması bakımından daha yerinde olacaktır.

Sürdürülebilir kalkınmaya uygun kentsel çevrelerin yaratılması halkın katılımını, toplumdaki tüm aktörlerin işbirliği gerektirmektedir. Bu işbirliği, kentin gelişiminde önemli bir yeri olan konut alanlarının düzenli oluşumunu, kentin düzenli gelişimini sağlayacaktır. İşbirliği modeli uygulanması ile rant sektörünün yarattığı kentsel tahribat durdurulmuş olacaktır.

5. İşbirliği Modeline Dair Uygulamalar

İşbirliği modeline dair uygulamaların tarihi 1970'li yıllarda başlayan belediye ve konut kooperatifleri ya da konut kooperatifleri birliklerinin oluşturduğu işbirliğine kadar uzanmaktadır. Bu işbirliğine daha sonraları Toplu Konut İdaresi tarafından kredi sağlanmıştır.

Belediyeler ile konut kooperatiflerinin işbirliğine ait en geniş uygulama Batıkent projesidir. 1979 yılında imar planı hazırlatılıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığına onaylatılan Batıkent projesini Ankara Belediyesi tasarlamıştır. Ankara Belediyesi ve kurucusu olduğu Kent-Koop, Batıkent projesinin yürütülmesinde karşılıklı görev ve sorumluluklarını 15.12.1980 tarihinde imzaladıkları Batıkent Ana Protokolüne göre belirlemişlerdir.

Bu protokole göre, Belediye, belli koşullar yerine getirildiğinde Kent-Koop'un ortağı kooperatiflere arsa tahsis etmekte ayrıca bedelini Kent-Koop'tan alarak altyapı yapmakta ya da yaptırmaktadır. Batıkent Ana Protokolüne göre Kent-Koop, konut talebinin ve yapım sürecinin örgütlenmesini üstlenmiştir. İlk konut üretimine 1981 yılında başlamıştır.

Batıkent projesi, 21 Mayıs 1989 tarihinde Avrupa İskan Fonu ile imzalanan kredi anlaşmasından alınan 28.5 milyon dolarlık bir kredi ile işe başlamış, konut kooperatiflerinden ve sosyal güvenlik kuruluşlarından sağlanan ek kaynaklar ile devam ettirilmiştir (Göymen, 1997: 131).

Batıkent projesi birçok alanda öncü rolü görmüş, belediyelerin benzer projeler üretmesinde esin kaynağı olmuştur. 55 bin konutun yapımının planlandığı Batıkent projesi kapsamında Kent-Koop tarafından 30.389 adet konutun üretimi tamamlanmış 28.674 konut iskan haline gelmiştir (KENT-KOOP, 1999: 29).

Benzer projeler birçok belediyemiz tarafından yürütülmektedir. Malatya Belediyesi'nin "Yakınkent", Van Belediyesi'nin "Mavikent", Bursa Belediyesi'nin "Değirmenlikızık", Görüklü Belediyesi'nin "Görkent", Narlidere Belediyesi'nin "Narkent" (TÜRKKENT, 1998: 22), Elazığ'da "Doğukent" ve "Hilalkent", Erzurum'da "Yenişehir" ve "Dadaşkent", Burdur'daki "Burkent", Kütahya'da "Yeşilkent", Urla ve Silivri'deki toplu konut uygulamaları belediye ve kooperatif işbirliğinin diğer örnekleridir (TÜRKKENT, 2000: 5-6).

Model kapsamındaki bir diğer uygulama, 1992 yılında yürürlüğe giren "Belediye Aarsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik"tir. Yönetmelik kapsamında günümüze kadar, 19.106 konut üretilmiştir. Biten ve yapımı devam eden toplam konut sayısı 21.859'tür (toki.gov.tr, 2005). Bu oran beklenen başarının sağlanamadığını göstermektedir. Günümüze kadar 50'e yakın belediyenin kullandığı bu imkan ülkemizdeki belediye sayısı düşünöldüğünde yeterince yaygınlık kazanmış değildir.

6. İşbirliği Modelinin Aksayan Yönleri

Çalışma kapsamında ele alınan belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliği modelinin etkin kullanımı, modelde yer alan unsurların düzenli ve devamlı katılımını, işbirliği imkanlarını artırmaya

hevesli olmalarını gerekli kılmaktadır. Ülkemizde bu gereklerin tam anlamı ile var olduğunu söylemek zordur.

İşbirliği modelinde meydana gelen aksamaları üç ayrı bölümde incelemek mümkündür. Bunlar sırasıyla: Belediyelerde, konut kooperatiflerinde ve Toplu Konut İdaresinden kaynaklanan aksamalardır.

6.1. Belediyelerden Kaynaklanan Aksamalar

Belediyelerde aksamanın temeli belediyelerin konut alanında yeterince etkin olmasını sağlayacak mali kaynaklara sahip olmaması yatmaktadır. Personel giderlerini dahi zor karşılayan, öz kaynak yaratması mümkün olmayan bir belediye teşkilatının, konut üretiminde yer alması zordur. Mali kaynak sıkıntısı yanında belediyelerin özellikle toplu konut üretiminde yasal olarak büyük sıkıntıları mevcuttur. Bunların başında belediye idaresinin bu alanlarda kamulaştırma yetkisine sahip olmaması gelmektedir. Bu sıkıntı, belediyelerin belki de işbirliği modeline yapabileceği en büyük katkı olan ucuz arsa teminin önüne geçmektedir.

Belediyelerin mali ve yasal zorluklarından başka, yaşamış olduğu teknik personel sıkıntısı modelin çalışmasında aksaklıklara neden olmaktadır. Kent imar planını dahi hazırlayacak teknik personele sahip olmayan bir belediye teşkilatının, kooperatiflere teknik yardımda bulunmasını beklemek gülünçtür.

Belediyelerin konut üretiminde yer alması ve başarıya ulaşması yazık ki tamamen belediye başkanının kişisel gayretine kalmıştır. Bir dönem konut alanında hiçbir etkinliği olmayan bir belediyemiz diğer bir dönem başkanın değişmesi ile aktif hale gelebilmektedir. Projeler siyasi değişimlere karşı fazlasıyla hassastır.

İzmit Belediyesi tarafından 1976 yılında başlatılan Yeni Yerleşmeler Projesi 1977 yılında istem (talep) örgütlenmelerini tamamlamış 13 bin konut için 1 milyon metrekare alan kamulaştırılmıştır. 1976-1977 yılında gayet hızlı bir çalışma yürüten proje 1977 yılında belediye seçimleri sonrası belediye başkanlığının el değiştirmesi ile 1986 yılına kadar “tek bir çivi çakılmadan” beklemiştir (Çoker, 1991: 18). Benzer problemlerle Batıkent projesi kapsamında da yaşanmıştır. Yönetimin değişmesiyle birlikte, belediye söz vermiş olduğu hizmetleri zamanında yerine getirmemiş, projenin yürütülmesini zora sokmuştur.

6.2. Konut Kooperatiflerinden Kaynaklanan Aksamalar

Modelin ikinci ayağını oluşturan konut kooperatiflerinin sorunlarını iki başlık altında toplamak mümkündür. Bunlardan ilki kooperatiflerin karşılaştığı dışsal etkenlerdir. Bunların başında maliyet artışı, ülkede yaşanan uzun süreli yüksek enflasyon, devamlı hale gelen ekonomik krizler, kredi desteğinin konut maliyetleri içindeki payının azalmasıdır. İkinci grup ise kooperatiflerin kendi içlerinden doğan güçlüklerdir.

Aslında temel amacı dar ve sabit gelirliler kimselere konut üretmek olup, kar amacı gütmemesi gereken konut kooperatiflerinin sayısı ülkemizdeki toplam konut kooperatifleri içinde azınlıktadır. Kooperatifler sosyal amaçlı konut üretmek yerine lüks konutlar üretmektedir.

Kooperatiflerde üye değişimi konut üretim süreci içinde olağan hale gelmiştir. Bu durumun maliyetten kaynaklanan nedenleri olmakla birlikte, bir rant beklentisinin varlığına da işaret etmektedir. Fakirin başladığı kooperatif üyeliğini, orta halli sürdürmekte, zengin ise konut sahibi olmaktadır. 1994 yılında yapılan bir araştırmaya göre kooperatif üyelerinin % 46'sı halen bir eve sahip bulunmaktadır (Alkan, 1999: 160).

Konutların yapımı sırasında ve/veya yapımın tamamlanmasından sonra ortaya çıkan devir veya satışlar ise, arsanın yanı sıra üretimin getirdiği değer artışlarına dayanan bir spekülasyonu ortaya koymaktadır. Hatta kooperatiflerde, bu amaçla "hayali ortaklar"a rastlanmaktadır.

Demokratik bir yapıda, şeffaf ve katılımcı, üyeler arasında dayanışma ve yardımlaşma esasına dayanması gereken konut kooperatiflerinde üyeler birbirini tanımamakta, kararlar yılda bir yapılan genel kurullarda üstünkörü yöntemlerle alınmaktadır.

Yapılan araştırmalar, Türkiye'de kooperatif eliyle konut üretiminin özellikle süre yönünden bir avantaj sağlamadığı, tam tersine kooperatif üretim sürecinin çok yavaş olduğunu göstermektedir. Yüksek enflasyon ortamında üretim süresi, maliyeti belirleyen temel unsurlardan biridir. İnşaat süresi 5 yılı geçince, planlanan maliyetin aşılma yüzdeleri çok yükselmekte, % 1043'e kadar çıkmaktadır (Berkman, 1996: 166). Bu konuda kooperatifler üzerinde herhangi bir denetimin olmaması kamu kaynaklarının israfına yol açmaktadır.

Konut kooperatifleri ile belediyeler arasında koordinasyon ve yardımlaşma konusunda da önemli sorunlar bulunmakta, kooperatiflerce umulan yardımlar gerçekleşmemektedir. Örneğin Konutbirlik, en büyük projesi olan “Halkalı Projesi”nin arsasını serbest piyasadan almak zorunda kalmıştır. İstanbul Belediyesi’nden arsa konusunda bir yardım alamamıştır (KONUTBİRLİK, 1991: 20). Aynı zorluk Bornova’da faaliyet gösteren Bor-Koop’un başına gelmiş ne yazık ki ne belediyeden ne de hazineden arsa temin edememiştir. Kooperatiflerin belediyelerden arsa elde etme oranı Kayseri’de % 30, Eskişehir’de % 5.9, Malatya’da % 5, Adana’da % 3.4’tür (Özüerken, 1996: 47).

Kooperatiflerin gerçekleştirdiği toplu konut alanlarında belediye hizmetlerinin sunumu olumsuzluk göstermektedir. Belediyeler temel altyapı (kanal, su, yol vb.) hizmetlerinde % 50-60 düzeyinde başarılı olurken çöp, aydınlatma, otobüs vb. hizmetlerde ancak % 30 düzeyinde başarılı olabilmiflerdir. Yeşil alan, spor-oyun alanları ve otopark hizmetleri ise belediyelerin büyük ölçüde yetersiz kaldıkları alanlardır (DPT, 1994: 74).

6.3. Toplu Konut İdaresi’nden Kaynaklanan Aksamalar

Modelin son halkası Toplu Konut İdaresidir. Merkezi idarenin bir kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi’nde görölen önemli eksikliklerden birisi idarenin yapısının işbirliğine açık olmamasıdır. İdarenin çalışmalarına dayanak teşkil eden 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunlarında ne belediyeler ne de sivil toplum örgütleri ile işbirliğine yönelik bir ibare bulunmaktadır. İdare aşırı bürokratik ve merkezi bir yapıya sahiptir. İşbirliği modelinin etkinliği için, İdare saydam, demokratik ve özerk bir yapıya kavuşturulmalı, yönetimine belediyelerin, konut kooperatiflerinin, meslek odalarının katılımı sağlanmalıdır (TBD, 1995: 125).

İşbirliği modelinin verimli ve etkili alışması, İdarenin sağlayacağı konut kredilerinin devamlı ve yeterli düzeyde temini ile mümkündür. Oysa ki, başlangıçta (1984-1986 yıllarında) konutun maloluşu içinde toplu konut kredisinin % 80’e yakın bir payı varken, son yıllarda bu oran % 15’e düşmüştür (TÜRKKENT, 2004: 5). Günümüzde Toplu Konut Fonu konut kredileri durma noktasına gelmiştir.

Öte yandan İdare sahip olduğu fon kaynaklarını kullanamamaktadır. İdarenin hizmetlerini etkin olarak vermesini

engelleyen en önemli sorun İdareye ait olan Fon kaynaklarının hazine tarafından kesintiye uğratılmasıdır. 1984-1987 yıllarında İdare, fonda biriken gelirlerinin tümünü kullanabilmiş, 1988 ve 1989 yıllarında bu pay % 71'e; 1990 yılında % 53'e inmiştir. TOKİ, 1991'de fon gelirlerinin % 53'ünü, 1992'de % 57'ini kullanabilmiştir. Bu açıdan TOKİ'nin en talihsiz yılı olan 1995'te bu oran % 1 gibi gülünç bir düzeye düşürülmüştür. 1996 yılında bu oran % 7'e çıkmışsa da, 1997'de % 3, 1998'de % 6 olarak gerçekleşmiş, depremin damgaladığı 1999 yılında TOKİ'ye fon gelirlerinden ancak % 1.2'si kullanılmıştır (TÜRKKENT, 2004: 21).

Bu şartlar altında İdarenin gerekli kredi desteğini sağlamasını beklemek pek mümkün değildir. Merkezi idarenin fon kaynaklarına bu şekilde keyfi olarak el koyması aslında merkezi idarenin konut sorununa verdiği değerin en güzel anlatımıdır.

Modelin aksayan bir diğer yönü, Toplu Konut İdaresi'nin doğrudan yaptırmış olduğu toplu konutlardır. Çünkü, İdarenin bu konutlar için ayırdığı kaynaklar etkin ve verimli olarak kullanılmamakta, İdare'nin doğrudan ürettiği bir konut için harcadığı miktar, kooperatif kesimince yaptırılacak 4 konutun maliyeti kadardır (Soydan, 1990: 18).

Konut üretiminde büyük payı (yapımı biten her 4 konuttan biri) bulunan konut kooperatiflerine Fon'dan yapılan ödemelerdeki gecikmeler kimi kez 4 ayı bulmakta, buna karşılık Toplu Konut İdaresi, doğrudan yaptırdığı konutların üstlenicilerine ödemelerini aksatmamaktadır (Geray, 1996b: 151).

İdare doğrudan konut üretimine gerekçe olarak öne sürdüğü, doğrudan üretilen konutların satışı ile dar ve sabit gelirliler için konut üretiminin finanse edileceği savı doğru değildir. İdare yaptırmış olduğu konutlarda inanılmaz boyutlarda lükse kaçmakta, Bahçeşehir projesinde olduğu gibi konut alanları içinde 26 bin metrekarelik gölet ile atlı spor ve golf kulübü gibi ülkenin gerçekleri ile bağdaşmayan bazı tesisler bulunmaktadır. Böylelikle, Toplu Konut İdaresi'nin eski başkanının da ifade ettiği gibi alt ve orta gelir gruplarından kendilerine konut yapma vaadiyle toplanılan vergilerle, üst gelir gruplarına konut yapılmaktadır (Gülöksüz, 1992: 28).

İdarenin vermiş olduğu krediler genel olarak değerlendirildiğinde, demografik açıdan; hızlı nüfus artışı olan, yüksek gecekondulara sahip, yüksek konut kullanım yoğunluğu olan yerleşimlere uyumlu kredi

dağılımı sağlanamadığı, toplumsal gereksinimler açısından bakıldığında ise; yüksek kiracı hanehalkı oranlarının ve konut büyüklüğü ile hanehalkı büyüklüğü ve yapı özellikleri arasında uyumun sağlanamadığı anlaşılmaktadır (Türel ve Balamir, 1996: 31).

Öte yandan, kısaca özetlemeye çalıştığımız işbirliğine dair aksamalar, modelin işlevsel olmadığı anlamına gelmemelidir. Aksayan yönlerin ortaya konulmasında amaç: modelin işleyişinin daha etkin kılmanın yollarını araştırmak ve teorisinin pratiğe doğru ve verimli bir şekilde yansıtılmasını sağlamaktır.

7. İşbirliği Modelinin Diğer Konut Sunum Modelleri İle Karşılaştırılması

Ülkemizde, günümüze kadar konut üretimi amacıyla çeşitli konut sunum modelleri uygulanmıştır. Bunların başlıcaları: Merkezi idareye bağılı kuruluşlarca konut üretilmesi, Yap-Satıcı üretim, konut kooperatiflerinin üretimi, belediyelerin doğrudan konut üretimi, gecekondü konut sunum modelleridir.

7.1. Merkezi İdarenin Doğrudan Konut Üretimi

Ülkemizde merkezi idareye bağılı olarak konut üreten Toplu Konut İdaresi ve Emlak Bankası'nın** ortak özelliğı üst gelir grubuna yönelik, lüks konut üretmeleridir. Bu ise, konut sorununun çözümünün ertelenmesi anlamına gelmektedir.

İdare Mavişehir'de 353, Eryaman'da 172 metrekare konutlar üretmektedir. İdare'nin Ankara Bilkent'te yaptığı villaların değeri (peşin) 450 milyar liradır (toki.gov.tr, 2005). İstanbul Bahçeşehir'de olduğu gibi içinde tenis kortları, özel koşu pistleri, "yapay göl" bulunan konut alanları ülke gerçekleri ile bağdaşmamaktadır. "Sosyal Devlet" anlayışına uymayan bu uygulamaların kaldırılması gereklidir.

İdare, konut üretmesinin amacını örnek kent alanları oluşturmak ve bu konutların satışı sonrasında dar gelirli için mali kaynak yaratmak olarak açıklamaktadır. Oysa ki, İdare, sağlayacağı kaynaklar ile belediye ve konut kooperatifleri için kredi temin ederek üstelik halk katılımını sağlayarak, çevresiyle bütün içerisinde konut alanlarının üretimini daha

ucuza sağlayabilir. Böylelikle hem kaynak tasarrufu sağlanmış olur, hem de devlet vatandaş işbirliği gerçekleştirilmiş olur.

Emlak Bankasının üretmiş olduğu konutlar için de aynı durum geçerlidir. Banka bankacılık işlemlerinden kar etmiş, konut üretiminden ise zarar etmiştir. Değeri yüz milyarlar ile ölçülen lüks villalar üretmenin ülkemizde yaşanan konut sorununa hiçbir faydası olmamıştır.

Devlet konut üretmekten vazgeçmelidir (Geray, 1996a: 151). Devlet konut üretmek yerine bunu gerçekleştirecek aktörleri (kooperatif, belediye) yapabilir kılmalıdır. Bu devlet çekilsin anlamına gelmemektedir. Özellikle “sosyal devlet” olmanın bir gereği olarak, vatandaşların en hayati ihtiyaçlarının karşılanmasında devletin fiilen, bir biçimde katkısı gerekmektedir. Bu katkı da sosyal konut politikasına dair tedbirlerin uygulanması şeklinde olmalıdır.

Konut retimi tamamen piyasa şartlarına bırakıldığı, devletin tamamen çekildiği bir ortamda alt ve orta sınıfların konut edinmesi zora girecektir. Konutun hem yapımca hem de alıcı için kredi desteği olmaksızın konut pazarına girmelerini engelleyen pahalı bir mal oluşu, sosyal etkileri, az gelirli ailelerin bu konuda kamu yardımına olan ihtiyaı, konut pazarının, devlet müdahalesi olmaksızın işlemesini imkansız kılmaktadır.

Devletin bir üstlenici ya da Yap-Satçı gibi davranıp üreteceği konutların alıcıları arasında gönüllülük, katılım, dayanışma ve yardımlaşmanın var olması mümkün değildir. Oysa, belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliğine dayanan toplu konut yerleşimlerinde; birbirini tanıyan, birbirine güvenen, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma içinde olan kooperatif üyelerinin birlikteliği söz konusudur.

Öte yandan 58. ve 59. Hkmetler döneminde hayata geçirilen “Acil Eylem Planı”nda yer alan dar gelirliiler için Toplu Konut İdaresi’nce 100 bin konut üretilmesi projesi işbirliği modeli için önemli bir handikaptır (belgenet, 2002). Hükümet konut üretiminde bu şekilde konut kooperatiflerini ve yerel yönetimleri devre dışı bırakmakta, özel toplu konut üreticilerinin elini güçlendirmektedir.

7.2. Yap-Satçı

Yap-Satçı retim tarzı genellikle kk sermayeli bir girişimdir. Yap-Satçı konut üretim sürecinin sağladığı maliyetlerin tamamına

yakınına kat karşılığı ödeme yaparak karşılamaktadır. Arsa maliyeti arsa sahibine yapılan kat vaadi ile ödenmektedir. Bu sistemin işleyebilmesi ve karlı hale gelebilmesi için arsalar üzerinde yapı haklarının yüksek olması gerekmektedir.

Bu nedenle, Yap-Satçı üretim, imar haklarının artırılması konusunda devamlı baskı yaratmakta, konutlar bu amaçla ekonomik ömrünü tamamlamadan yıkılmaktadır. Artan yapı ve nüfus yoğunluğu karşısında varolan altyapı yetersiz kalmakta, bu da ek maliyetler ortaya çıkarmaktadır.

Zaten orta-üst/üst gelir grubuna yönelik konut üretimi gerçekleştiren, piyasa kurallarının geçerli olduğu Yap-Satçı modelin konut sorunun aşılmasında bir alternatif olacağını düşünmek yanlış olacaktır.

7.3. Konut Kooperatifleri

Ülkemizde uygulanan en yaygın konut sunum biçimi konut kooperatifi kurmaktır. Kooperatifler dayanışma ve ortak ihtiyaçların birlikte giderilmesi gibi sosyal faydaları yanında toplu üretimin sağladığı maliyeti düşürücü ekonomik faydaları da içinde barındırmaktadır.

Öte yandan, kooperatiflerin tek başına konut üretmesi belediye ile işbirliği sayesinde elde edeceği arsa, altyapı, talep örgütlenmesinde öncülük gibi bazı avantajları yitirmesi anlamına gelmektedir. Belediye işbirliği içinde olan kooperatiflere halkın güveni daha fazladır. Kooperatiflerin kendileri gibi kar amacı gütmeyen belediyeler ile işbirliği yapması hem konutların daha ucuza mal olmasını sağlayacak hem de halk katılımını artıracaktır.

Kooperatiflerin belediyeler ile işbirliği yapması, amacı konut üretmek olmayan, kentsel rant peşinde koşan konut kooperatiflerinin önüne geçilmesinde etken olacaktır. Kar amacı gütmeyen bu iki kuruluşun işbirliği, sosyal amaca dayanan konut politikalarının temelini oluşturmaktadır.

7.4. Belediyelerin Doğrudan Konut Üretimi

Aynı şekilde, belediyelerin kooperatiflerden ayrı şirket veya işletme oluşturarak konut üretimine girmesi, belediyeyi bir Yap-Satçı durumuna düşürmektedir. Günümüzde bazı belediyeler kentsel yenileme amacıyla elde ettikleri aralarda sosyal amaçlı konutların çok ötesinde geniş ve lüks konutlar inşa etmekte, konut üretimini, sosyal bir amaç olarak değil de belediye için gelir sağlayan bir kaynak olarak görmektedir.

Belediyeler kurmuş oldukları şirketler aracılığı ile lüks konut üretimine son vermelidir. Konut üretimine katılmanın amacı pahalı ve büyük konutlar üreterek belediyeye ilave gelir sağlamak olmamalıdır. Yazık ki uygulamada bu tür girişimlere rastlanmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından konut üretmek amacıyla 1994 yılında kurulan Kiptaş şirketi 100 metrekarelik sosyal bir konutun çok üzerinde 125, 151, 184, 303 metrekareli lüks konutlar ve villalar üretmektedir.

Benzer uygulamalar gecekondü dönüşüm ve kentsel yenileme projelerinde de yaşanmaktadır. Aslında gecekondü alanlarını iyileştirme amacına dayalı yapılması gereken çalışmalar, amacı dışında belediyeye gelir sağlamak için kullanılmaktadır. Bu durumda, dönüşüm ve yenileme projeleri daha çok kenttin rant alanlarına yakın bölgelerdeki gecekondular için uygulanmakta, kenttin diğer gecekondü alanları göz ardı edilmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediyesine bağlı Portaş ve Metropol A.Ş. tarafından yapılan Portakal ve Dikmen Vadisi projeleri bu anlamda iyi birer örnektir (Bademli, 1993: 227). Üstelik bu alanlarda gecekondü ya da arsası nedeniyle hak sahibi olan kimseler artan rant karşısında konutlarını satmakta, kenttin farklı bölgelerine göç etmektedir. Bu tür uygulamalar mevcut lüks konut miktarını artırmak dışında bir işleve sahip değildir. Bu alanlarda konut kooperatifleri ile işbirliği içinde alt gelir grupları için konut üretilmesi ya da mevcut gecekonduların rehabilite edilmeleri daha doğru olacaktır.

Diğer taraftan kentsel yenileme/dönüşüm çalışmalarına yönelik ilgi giderek artmaktadır. Konu mevcut hükümet tarafından da desteklenmektedir. 59. Hükümet döneminde hazırlanan 1 Mart 2005 tarihinde TBMM'ye sunulan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Yasa Tasarısı" bu konuda önemli bir adımdır (tasarının tam metni için; yayed.org.tr, 2005).

Tasarıyla, kentsel çöküntü ve gecekonduların yenilenmesi, gecekonduların yerine yeni konutların yapımı amaçlanmaktadır. “Kentsel dönüşüm alanları” belediyelerce belirlenecek, Bakanlar Kurulu’nun onayı sunulacaktır (m.2). Kentsel dönüşüm alanında mevcut imar yetkileri kaldırılmakta, tasarı ile getirilecek hükümlere uyulması öngörülmektedir (m. 2). Ayrıca bu alanlara yönelik mevcut “Koruma Kurulları” dışında yeni “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları” oluşturulması hükme bağlanmaktadır (m. 3).

Konu ile ilgili bir diğer yasal gelişme Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi’nce hayata geçirilecek olan 5104 sayılı “Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”dur. Projenin amacı, Ankara’nın kuzeyinde yer alan Esenboğa Havaalanına doğru giden “protokol yolunun” sağ ve sol tarafında yer alan gecekonduların yıkılması yerine yeni konutların inşa edilmesidir (RG. 12.3.2004, 25400).

5104 sayılı Yasa uyarınca belirlenecek bölgede daha önce geçerli olan her türlü plan geçersiz sayılacak, Ankara Büyükşehir Belediyesi’nce bölge için 1/50.000 ölçeğinde bir nazım plan hazırlanacaktır. Hazırlanan nazım plan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na onaylanacaktır (m. 4). Projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirket tarafından bedeli karşılığında yürütülecektir (m. 6). Yasa ile ayrıca kısmi imar affı getirilmektedir. Proje alanında yer alan ve daha önce mevcut bulunan (775, 2805, 2981, 3290, 3366) imar aflarının kapsamına girmeyen yapılar, 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapılmış olmak kaydıyla hak sahibi sayılmaktadır (m. 5).

Öte yandan yukarıda kısaca incelenen yasal düzenlemelere yönelik haklı eleştiriler yapılmaktadır. Bunlardan ilki uygulandığı alanlar için getirmiş olduğu plan istisnalarıdır. Bu tür istisnalar kentsel plan bütünlüğünü bozmaktadır. Yaratılan her istisnanın kent imar planında açılan bir gedik olduğu unutulmamalıdır (tmmob.org.tr, 2005).

Ayrıca getirilen yasal düzenlemelerin her ikisinde de katılıma yönelik herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Burada amaç, gecekonduların ve o alanda yaşayan halkı çağdaş bir kentsel yaşama kavuşturmaktan çok kentsel rantta ortak olmaktır. Yazık ki son yıllarda belediyelerin gecekonduların dönüşüm projelerine gösterdikleri büyük ilginin altında yatan neden de budur. Oysaki amaç konut üretip satmak değil, çağdaş kentsel alanlar yaratmak olmalıdır.

7.5. Gecekondu

Gecekondu üretim tarzı ülkemizde kendisini kerhen kabul ettirmiş ve yaygın olarak başvurulan bir konut üretim yöntemidir. Bu yöntemin bir model oluşturması her şeyden önce yasal açıdan mümkün değildir. Her ne kadar hükümetlerin sıklıkla çıkardıkları aflar sayesinde yasal bir zemine sahip olsa da, bu üretim tarzı için meşruiyet sorunu halen sürmektedir.

Alt gelir gruplarının konut sorununun çözümü olarak ortaya çıkan gecekondulaşma düşük yaşam kalitesi, çevresel kirlenme, ikili imar düzeni, kentsel kimliğin yitirilmesi, kentsel bütünleşme vb. sorunları beraberinde getirmektedir.

Son yirmi yıl içinde gecekondu yapım süreci kısmen ya da tümüyle ticarileşmiş ve artık kullanım değerine dayanan (use value) toplumsal içeriğini yitirmiştir. Günümüzde gecekondu oturanların büyük çoğunluğu gecekondu yapanların ve gecekondu ağalarının kiracısı durumundadır.

1980 sonrası çıkarılan 2805, 2981, 3290, 3366 sayılı gecekondu yasaları ile ticarileşme süreci yaygınlaştırılmış, devlet destekli hale gelmiştir. İmar planları hiçe sayılarak hazırlanan ıslah imar planlarıyla 4 kat müsaadesi verilen gecekondu alanları, yap-satçıların desteğiyle “apartmanlaşma süreci”ne dahil edilmiştir. Böylelikle kentsel ranttan pay alır hale gelen gecekondu yapımı artık alt gelir grupları için bir çözüm olmaktan giderek uzaklaşmaktadır.

Günümüzde konutun sadece dört duvardan ibaret olmadığı, alt ve üst yapısı, sosyal ve kültürel çevresiyle bir kent parçası olduğu gerçeği, zaten, gecekondu üretiminin alternatif olamayacağının açıkça ifadesidir. Gecekondu, toplumsal açıdan savunulamayacak kadar yetersiz, ekonomik yönden ise, savurganlık sayılabilecek ölçüde pahalı bir yöntemdir.

8. Sonuç

Ülkemizde konut sorununun aşılması sadece bir kaynak sorunu değildir. Kaynak sorunu gerçeği göz ardı edilmemekle birlikte, kıt kaynakları doğru kullanmak büyük önem taşımaktadır. Geçmişten günümüze kadar konut üretiminde yer alan konut sunum modellerine

bakıldığında, bunlar arasında, çalışmamızın konusunu oluşturan belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliği modelinin farklı bir yere sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Her Şeyden önce modelin hareket noktası "kar etmek" güdüsü değil, çok insanı az kaynakla konut sahibi yapmaktır. Giderek daha da derinleşen, günümüzde neredeyse özüksüz hale gelen konut sorununun çözümü için; alt ve orta sınıflara yönelik sosyal konut politikaları üretilmeli, konut sorunu küresel pazarın insafına bırakılmamalı, tutarlı ve sürekli bir kaynak temini sağlanmalı, halkın ve yerel yönetimlerin yaratıcı potansiyeli harekete geçirilmelidir. Bütün bu yapılması gerekenler konusunda belediye-TOKİ-konut kooperatifleri işbirliği modeli önemli kazanımları içinde barındırmaktadır.

Modelin tam anlamıyla uygulanmasında bazı zorluklar mevcuttur. Ancak bunlar aşılamayacak sorunlar olmayıp, sadece belli konularda duyarlı olmayı gerektirmektedir.

Kaynakça

- Alkan, A. (1999) Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Ankara: TÜRKKENT Yayını.
- Bademli, R. (1993) “Ankara Büyük Kentsel Proje Deneyimi,” 4. Kentsel Tasarım ve Uygulama Sempozyumu, İstanbul: Mimar Sinan Ün. Mimarlık Fakültesi.
- Berkman, G. (1996) 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Ankara: TOKİ Yayını.
- oker, R. (1991) “Yeni-Koop Örneği,” *Kent Kooperatifçiliği*, Sayı: 17-18, ss. 16-22.
- DPT 1994. Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi, Ankara.
- Ege, Y. (1994) “Türkiye’de Konut Sektörünün Finansmanı,” Konut’94, Ankara: *KENT-KOOP Yayını*, Yayın No: 108, ss. 43-51.
- EGE-KOOP. (1995) 2000’e Doğru Kent Kooperatifçiliği, İzmir.
- Gedizlioğlu, L. (1993) “Konut Sorununa Genel Yaklaşım,” Toplu Konut Sorununda Kent Kooperatifçiliği, İzmir: *EGE-KOOP Yayını*, ss. 13-27.

- Geray, C. (1984) "Toplu Konut Yasası ve Uygulaması," *Mülkiyeliler Birliği Dergisi*, Sayı: 76, ss. 5-10.
- Geray, C.(1991) "Konut ve Arsa Üretiminde Belediyeler," *İller ve Belediyeler Dergisi*, Sayı: 547, ss. 257-263.
- Geray, C.(1993) "Belediyelere Toplu Konut Uygulamasına Geçilirken...," *Kent Kooperatifçiliği*, Sayı: 38, ss. 17-20.
- Geray, C.(1994) "Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği," *Çağdas Yerel Yönetimler*, c. 3, Sayı: 1, ss. 39-45.
- Geray, C. (1996a) "Habitat-2; Herkese Yeterli Konut ve Ülkemizde Konut Politikaları," *Yeni Türkiye*, Sayı: 151, ss. 149-152.
- Geray, C. (1996b) "Belediyeler ve Habitat-II," *İller ve Belediyeler*, Mart-Nisan, ss. 145-152.
- Gökçeer, F. (1980) "Konut Yapmakla Görevli Kuruluşlar-Konut Kredileri ve Konut Kooperatifçiliği," *İller ve Belediyeler Dergisi*, Sayı: 413, ss. 65-68.
- Göksu, F, 1993. "Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Gelişme Projesi," 4. Kentsel Tasarım ve Uygulama Sempozyumu, İstanbul: *Mimar Sinan Ün. Mimarlık Fakültesi Yayını*, ss.23-35.
- Göymen, K. (1982) "Yerel Ölçekte Bir Konut Siyasetinin Uygulanması Olarak Batıkent Konut Projesi: Bir İşleme ve Değerlendirme Yaklaşımı Denemesi," Türkiye Birinci Şehircilik Konferansı, Ankara, ss. 97-128.
- Gülöksüz, Y. (1992) "Toplu Konut Politikaları," Türkiye'de Konut Politikaları ve Beklentileri, İstanbul: *KONUTBİRLİK Yayını*, ss. 28-34.
- Gürel, S. (1996) Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu, Ankara: TOKİ Yayını.
- Keleş, R. (1983) "Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet," XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, Ankara: *SBF Yayını*, ss. 8-17.
- Keleş, R. (1987) "Konut Kesiminde Özelleştirme Sorunları," Konut'86, Ankara: *KENT-KOOP Yayını*, ss. 72-91.
- Keleş, R. (2002) Kentleşme Politikası, Ankara: İmge Kitabevi.
- KENT-KOOP. (2000) 1999 Yılı Çalışma Raporu, Ankara.
- KENT-KOOP. (1982) Batıkent Ana Raporu, Ankara.
- KONUTBİRLİK. (1985) 2. Konut Kurultayı, İstanbul.

- KONUTBİRLİK. (1991) Kent Kooperatifleri ve Yerel Yönetim, İstanbul.
- Mengi, A. (1998) Avrupa Birliği'nde Bölgeler Karşısında Yerel Yönetimler, Ankara: İmaj Yayıncılık.
- Metropol A.Ş. (1993) "Dikmen Vadisi Konut ve Çevresi Geliştirme Projesi," 4. Kentsel Tasarım ve Uygulama Sempozyumu, İstanbul: *Mimar Sinan Ün. Mimarlık Fakültesi Yayını*, ss 54-61.
- Özalp, A. (1994) Kentleşme ve Kent Kooperatifçiliği, Adana: Adana-Koop Yayını.
- Özel, M. (2000) "Kamu Yönetiminde Yeni Bir Örgütlenme İlkesi: Yerellik Subsidiarity," *Çağdaş Yerel Yönetimler*, c. 9, Sayı: 3, Temmuz, ss. 45-55.
- Özüerken, Ş. 1996. Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği, Ankara: TOKİ Yayını.
- Robert, J. (1999) Kent ve Halk, Çev. Özgür Orhangazi, Ankara: Ütopya Yayınları.
- Soydan, O. (1990) "Açılış Konuşması," Türk Kooperatifçiliğinin Dünyü, Bugünü, Yarını, İstanbul: *KONUTBİRLİK Yayını*, ss. 7-10.
- TBD-Türk Belediyecilik Derneği. 1995. Yerel Yönetimler ve Konut, Ankara.
- Tekeli, İ. (1982) "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım," Konut'81, Ankara: *Kent-Koop Yayını*, ss.59-107.
- Tekeli, İ. (1991) Kent Planlaması Konuşmaları, Ankara: TMMOB Yayını.
- TOBB (1988) Konut Sorunu, Ankara: TOBB Yayın No: 5.
- TOKİ (1996) Habitat-2 Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Ankara.
- Türel, A, Balamir, M. (1996) Konut Üreticileri Mülk Konut Kiralık Konut, Ankara: TOKİ Yayını.
- TÜRKKENT. (1989) Kent Kooperatifçiliği Üçüncü Teknik Semineri 3-5 Kasım 1988, Ankara.
- TÜRKKENT. (2004) 16. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Ankara.
- Hürriyet, 10.06.2004.
- <http://www.belgenet.org.tr>, 25 Kasım 2002 tarihi itibariyle
- <http://www.tmmob.org.tr>, 06 Haziran 2005 tarihi itibariyle
- <http://www.toki.gov.tr>, 06 Haziran 2005 tarihi itibariyle

<http://www.yayed.org.tr>, 06 Haziran 2005 tarihi itibariyle

* Konut gereksinmesi; Her ev halkını, en küçük ölçünlerle de barındırabilmek için gerekli olan konut. Konut istemi; Ailelerin, ederini ya da tutmalığını (kirasını) ödeme gücünde ve ödemeye istekli oldukları belli nitelikteki konut. Keleş, Ruşen. (1998) Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara: İmge Kitabevi, s. 91.

**Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu'nun (B. D. D. K.) 3.7.2001 tarih 24451 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 4684 sayılı kararı uyarınca Emlak Bankası'nın bankacılık işlemleri tasfiye edilmiştir. Emlak Bankası halen B. D. D. K.'nın 6.7.2001 tarih 5508 sayılı onayı gereği 9.2.2001 tarihinden itibaren T. C. Ziraat Bankası A. Ş. Emlak Şubesi olarak hizmet vermektedir.