

KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE BELEDİYE, KOOPERATİF VE TOPLU KONUT İDARESİ'NİN ROLÜ

Yrd. Doç. Dr. Nurcan TURAN*

GİRİŞ :

Günümüzde evrensel boyutlara ulaşmış olan konut sorunu; teknik, ekonomik, politik ve sosyal birçok sorunla bütünleşmiştir. Bu bütünleşme, nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşme paralelinde önemini giderek artıran konut sorununun çözümünü güçleştirmektedir.

Toplumsal bir sorun olan konu sorununun çözümü için, hükümetler her dönem çeşitli politikalar geliştirmişlerdir. Belediyeler, Kooperatifler ve Toplu Konut İdaresi de, bu politikaların temelini oluşturup, sorunun çözümünde önemli rol oynamıştır.

KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE BELEDİYELERİN ROLÜ

Bir sivil toplum örgütü olarak belediyeler, konut üretimindeki yerî ile konut sorununun çözümünde önemli bir role sahiptir.

1930 tarihli Belediye Yasası ile, kentsel gelişmeyi yönlendirmek ve konut gereksinimini gidermek amacıyla belediyelere bazı

(*) Anadolu Üniv. İ.İ.B.F. İşletme Bölümü, Kooperatifçilik Anabilim Dalı.

görevler yüklenmiştir. Yasanın 15. maddesinin 68. fıkrasıyla ucuz belediye konutları yapmak, belediye adına yapı yapılarak kiralamak, kentin gelişmeye ve genişlemeye elverişli yerlerinde toprak alarak yeni plana göre düzenlemek ve yeniden yapı yapmak isteyenlere satarak, vurgunculuğa engel olmak görevleri belediyelere yüklenmekteydi (1).

Belediyelerin görevlerini belirleyen 1580 sayılı Yasa, konut üretimini, belediyelerin isteğe bağlı görevleri arasında değerlendirmekte ve belediyelerin bu alanda yeterince girişimde bulunmalarına engel olmaktadır.

1950 yılında, yukarıda sözü edilen engelleri ortadan kaldırmak amacıyla, 5656 sayılı Yasa ile belediyelere, konut üretimiyle ilişkin görevin Belediye Meclisi Kararı ile isteğe bağlı olmaktan çıkarılıp, zorunlu göreve çevrilebilme olanağı sağlanmıştır (2). Belediye Yasası'na Bazı Maddeler Eklenmesine Dair 5656 sayılı Yasa, belediyelere, döner sermayeler kurarak konut piyasasına müdahale yolunu açmıştır. Belediyeler, kuracakları döner sermayeler yolu ile, belediye konutları yapmak, bu konutları satmak, kiraya vermek gibi faaliyetleri gerçekleştirebilme olanağına kavuşmuşlardır.

Belediyeler, 5656 sayılı Yasa ile daha sonraki tarihlerde çıkarılan Gecekondu Yasaları'nın vermiş olduğu yetkilerle konut piyasasında önemli görevler yüklenmişlerdir. Ancak planlı dönem öncesinde, konut ile ilgili görev ve sorumluluklar ilke olarak yerel yönetimlere bırakılmış görülmekle birlikte, merkezi yönetim sürekli olarak belediyelerin yanında yer almıştır. 1960'da planlı döneme geçişle birlikte, merkezi yönetimin konut alanındaki etkinliklerinde artış görülmüştür (3).

Belediyelerin, konut piyasasında etkinlik sağlayabilmeleri için gerekli olan, finans kaynağından ve devlet desteğinden yoksun ol-

(1) Cevat GERAY, "Arsa ve Konut Üretiminde Belediyeler ve Konuya İlişkin Yeni Yönetmelik", **ÇAĞDAŞ YEREL YÖNETİMLER DERGİSİ**, C: 2, S: 3 (Mayıs 1993), Ankara, s. 13.

(2) GERAY, s. 13.

(3) Ruşen KELEŞ, "Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Görev, Yetki ve Yasal Sorumluluklarının Yasal Çerçeve İçinde Değerlendirilmesi", **YEREL YÖNETİMLERİN KONUT SEKTÖRÜNDEKİ ROLÜ SEMİNERİ** (Mart 1986, Mersin), Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tek. Arş. ve Uyg. Gnl. Md. Yay. No. 12, s. 11-12.

maları, konut alanında istedikleri sonuca ulaşmalarında, engel oluşturmuştur. 1981 ve 1984 yıllarında yürürlüğe giren Toplu Konut Yasaları da, belediyelere konut piyasasında yeterince etkin olma olanağını vermemiştir.

KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KOOPERATİFLERİN ROLÜ

Konut üretimine katkı sağlamak ve diğer konut üreten örgütlerin yanıt veremediği kesimin konut gereksinimini gidermek için devreye giren konut kooperatifleri, konut gereksinimlerini tek başlarına karşılamaya gücü yetmeyen bireylerin, karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma içinde, bu gereksinimlerini eşit koşullar altında gidermelerine olanak yaratma uğraşısı içindedirler.

Türkiye’de ilk olarak 1934 yılında Ankara’da kurulan konut kooperatifleri, 59 yıllık süreç de önemli sayısal ve yapısal gelişmeler göstermişlerdir. Konut kooperatiflerinin sayısı, 1950’li yıllardan günümüze 93’den 35-40 binlere ulaşarak, önemli bir sayısal gelişme yaratılmıştır. Konut kooperatifleri bu sayısal gelişimin yanı sıra, özellikle 1980 yılından itibaren önemli yapısal gelişimler de göstermişlerdir. 1934 yılından itibaren gelişen konut kooperatifçiliğinde, elde edilen deneyimler sonucunda konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlayan bir model ortaya konulmuştur.

Konut edinmek isteyenlerin, gereksinimlerinin karşılanmasını devletten beklemek yerine, sivil toplum örgütlerinde bir araya gelerek, yerel yönetim ve merkezi hükümet ile işbirliği kurması temeline dayanan kent kooperatifçiliği modelini (4) Kent Koop, Batıkent Projesi ile başlatmıştır. Bu model bugün Türkiye’nin birçok kentinde oluşturulan sivil toplum örgütlerince uygulanmaktadır.

Kent kooperatifleri, kentlerin gelişme alanlarında, teknik ve sosyal alt yapısı ile birlikte, büyük ölçekte konut üreten örgütlerdir. Bu kooperatifler, konutlara yerleştildikten sonra da, yapıların ve çevrelerinin işletme, bakım ve onarımlarını üstlenir, sosyal altyapıdan ortakların en verimli biçimde yararlanabilmesi için girişimlerde bulunur, kamu kuruluşları ile işbirliği yapar (5). Kent

(4) Kent-Koop 1988 Çalışma Raporu, Ankara, 1989, s. 11.

(5) Ergun UNARAN, “Kent Kooperatifçiliği Olayında Belediyelerin Yeri ve İşlevi”, **KENT-KOOP DÖRDÜNCÜ TEKNİK SEMİNERİ** (1989, Antalya), s. 156.

kooperatifçiliği modeli, daha çok üst örgütlenmeye gitmiş konut kooperatiflerinde uygulama olanağı bulabilmıştır.

Konut kooperatifçiliği, ülkemizde konut sorununun çözümünde etkili bir yol olarak görülmüş ve konut sorununun çözümüne yönelik olarak uygulanan konut politikalarının desteği ile, konut üretiminde önemini artırmıştır. Konut kooperatifleri 1934 yılından bu yana dikkate değer üç atılımla konut üretimindeki payını giderek artırmıştır. Bu atılımlar; SSK kredilerinin verilmeye başlandığı 1950'li yıllar, yerel yönetim-kooperatif işbirliğinin sağlandığı 1970'li yıllar ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı'nın kurulması ile başlayan 1980'li yıllar olarak özetlenebilir.

KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE TOPLU KONUT FONU UYGULAMALARININ ROLÜ

24 Ocak 1980 tarihinden itibaren izlenen politikalar sonucunda, giderek artan konut sorununa çözüm arayışları içerisinde çıkarılan 1982 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çeşitli değişikliklerle 11 yılı geride bırakmıştır.

2487 sayılı Toplu Konut Yasası, oluşturulacak Kamu Konut Fonu'na her yıl gelir-gider bütçesinden % 5'lik bir pay ayrılmasını öngörmekteydi. Konut politikaları ve konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde önemli etkiler yapacağı düşüncesi ile bakılan Yasa, fertlerin, devletin ve bankaların katılacakları bir finansman sistemini ortaya koymaktaydı. Ancak büyük umutlar bağlanan bu Yasa, Fon'un bütçeye dayandırılması nedeniyle yeterli finansal kaynağı sağlayamadığından büyük bir başarısızlığa uğramıştır.

2487 sayılı Yasanın bu başarısızlığı sonucunda, 1984 yılında 2985 sayılı İkinci Toplu Konut Yasası yürürlüğe konulmuştur.

Konut gereksiniminin karşılanabilmesini sağlamak amacıyla, konut yapanların tabii olacağı usul ve esasların düzenlenmesini, ülke koşullarına uygun inşaat tekniklerinin geliştirilmesini ve devletin yapacağı desteklemelerle, Toplu Konut Fonu'nun oluşturulmasını amaçlayan 2985 sayılı Yasa, konut sorununun çözümü için öncelikle finansman sorununun çözümünü öngörmüştür (6).

(6) T.C. Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, Ankara, s. 15.

2487 sayılı Yasa'daki olumsuzlukların yaşanmaması için, 2985 sayılı Yasa'yla Fon bütçe dışı kaynaklara bağlanmıştır. Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği'nde yapılan çeşitli değişikliklerle de, konut sektörünün finansman sorununun çözülmesi yolunda çalışmalar yapılmıştır. 1989 yılında uygulamaya giren Yönetmelik'le Fon kaynaklarının daha rasyonel kullanılması, küçük konut yapımının özendirilmesi, konut üretiminin artırılması ve konutu olmayan dar ve sabit gelirliilerin konut ihtiyacının öncelikle karşılanması amaçlanmıştır.

Toplu Konut Yasası'nın konut sorununa çözüm oluşturma umutları, 1990'lı yıllarda artan enflasyonist etki karşısında azalan kredi oranları ile, giderek kaybolmaya başlamıştır. 1984 yılında 100 m²'lik bir konutun maliyetinin % 81'i Toplu Konut Fonu tarafından kredilendirilirken, bu oran 1993 yılında % 11'lere düşmüştür. Diğer bir olumsuz etki de, Fon kaynaklarının önemli bir kısmının Hazine'ye aktarılması ile ortaya çıkmıştır.

KONUT SEKTÖRÜNDE BELEDİYE - KOOPERATİF İLİŞKİLERİ

Demokratik yapıya sahip bir sivil toplum örgütü olarak kooperatifler, diğer alanlarda olduğu gibi konut alanında da, kâr amacı gütmeyen üyelerine ekonomik menfaatler sağlamaya çalışan bir kuruluş olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülkemizde yüzyıllık bir geçmişe sahip olan belediyeler de, temelde yerel demokrasi değerleri taşıyan ve bu değerlerle demokratik yollarla yönetimi öngörülen birer yerel yönetim kuruluşlarıdır.

Belediyeler ve kooperatifler özde toplum kalkınması çabası içerisindeyler. Belediyelerin asli görevlerinden biri, kentleşmeyi yönlendirmek ve idare etmektir. Fakat bu görevi gerçekleştirmek için gerekli olan kaynakları oldukça kısıtlıdır. Belediyelerin bu yükü, kentleşmeden yararlananlarla paylaşması en akılcı çözüm olmaktadır (7). Bu durumda da, konut ve kentleşme sorunları karşısında belediye - kooperatif işbirliği önemli bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır.

1934 yılında Ankara'da kurulan ilk konut kooperatifi, devlet ve belediyenin büyük desteğini görmüştür. 1969 yılında ise 1163

(7) Hakkı AVAN, "Belediye Kooperatif İlişkileri", **TÜRK İDARE DERGİSİ**, Y. 64, S. 394 (Mart 1992), Ankara, s. 226.

sayılı Kooperatifler Yasası'nın yürürlüğe girmesi ile, kooperatiflerle belediyelerin belli ortaklık ilişkilerine girmelerine olanak yaratılmıştır. Yasanın 9. maddesi "özel idareler, belediyeler, köyler gibi kamu tüzel kişileri ile cemiyetler ve dernekler, kamu iktisadi teşebbüsleri ve kooperatifler amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflerin kuruluşlarına yardımcı olur, önderlik eder ve ortak olabilirler" (8) hükmünü getirerek kooperatifler ile belediyelerin işbirliği içinde çalışmalarına zemin hazırlamıştır. Belediye kooperatif işbirliğinde yasal engellerin ortadan kaldırılması ve toplu konut uygulamalarının yaygınlaşması ile Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Elazığ ve Kastamonu gibi kentlerde örnekleri görülen toplu konut girişimleri özendirilmiş ve başarılı çalışmalar yapılmıştır.

Belediyelerin konut alanında arsa sağlama, planlama, konut üretme, yapı ve kullanma izni verme, konut ve konut topluluklarının kentsel hizmet gereksinimlerini karşılama gibi sorumluluklarının yanı sıra, kooperatiflerle ortaklık ilişkilerine girmeleri, kooperatiflere öncülük etmeleri sağlıklı bir kentleşme için oldukça önemlidir. Bunun yanı sıra, belediye ve kooperatif işbirliğinin her iki kesime de sağlayacağı önemli yararlar vardır. Bunları kısaca özetlersek: Bir yerel yönetim kuruluşu olarak belediyeler açısından; hizmetlerde etkinlik artacak, belediyelerin yükü azalacak, kararlarına halkın katılımı artacak, kentsel ve kırsal toplum kalkınmasına katkı sağlanacak.

Bu işbirliğini kooperatifler açısından değerlendirirsek; kooperatifler istenen güç ve büyüklüğe ulaşacak, belediyelerin önderliğinden yararlanacak, halkın kooperatiflere güven ve inancı artacak, çağdaş yönetim ilkelerini uygulama olanağına ve belediyelerin desteğine kavuşulacak (9).

Belediye kooperatif ilişkilerinin geliştirilmesi, bu iki kesime de sağlayacağı yararlarla toplum kalkınmasına önemli ölçüde hizmet verecektir.

(8) Orhan Nuri ÇEVİK, **Kooperatifler Kanunu ve İlgili Mevzuat**, B. 4, Ankara, 1991, s. 24.

(9) Yılmaz ÜRPER, "Türkiye'de Kooperatiflerle Yerel Yönetimlerin İşbirliği Yapma Gereksinimleri ve Olanakları", **TÜRK İDARE DERGİSİ**, Y. 62, S. 386 (Mart 1990), Ankara, s. 228.

BELEDİYE ARSALARI ÜZERİNDE TOPLU KONUT VE KENTSEL ÇEVRE ÜRETİMİ VE KREDİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

14 Kasım 1992 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik ,konut üretimini arsa, teknik altyapı ve sosyal bütünlük içinde ele almaktadır. Toplu Konut İdaresi, Belediyeler, Bankalar ve Konut Yapımcılarının işbirliğini öngören Yönetmelik, kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektedir (10).

Yönetmeliğin 1. maddesinde belirtilen amaçlar şu şekildedir :

- Konut üretiminde teşvik edilecek kentsel alanların ve önceliklerinin şehircilik ilkelerine ve bilimsel gereklere dayalı olarak saptanması,
- Belediyelerin mülkiyetinde veya mülkiyetine geçmesi olanaklı alanlarda yaratılan değer, kamu yararına değerlendirilmesi ile oluşacak yerel kaynakların, toplu konut bölgesinde, teknik altyapı ve sosyal donatı amaçlı kullanılması ve böylece Toplu Konut Fonu'nun daha verimli kullanımının sağlanması,
- Çağdaş kentsel çevreleri oluşturmak üzere, planlama, projelendirme ve uygulama süreçlerinde rasyonellik ve bütünlük içinde koordinasyon sağlanması,
- Nitelikli ve ekonomik konut ve kentsel çevre üretiminin sağlanması için, konut üretiminde standardizasyonun desteklenmesi, ihale sistemlerinin, sözleşmelerin, iş ve finansman programlarının yönlendirilmesi, yurttaşların zaman ve kaynak kayıplarına yol açan plansız ve yüksek maliyetli uygulamaların önlenmesi.

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

Yönetmelikte konut yaptırımlar, toplu konut bölgelerinde arsa temin ederek konut talebini örgütleyen belediyeler, kooperatifler,

sosyal yardımlaşma kurumları, belediye şirketleri ve kendi konutunu yapan bireyler olarak açıklanmaktadır.

Toplu Konut Bölgesi olarak belediyeler tarafından Toplu Konut İdaresi'ne önerilecek olan bölgelerin en az 400 konutu kapsayacak bir alan olması ve belediye sınırları içinde ve mücavir alanlarında kentin Nazım İmar Planı ve Kentsel Gelişme Stratejisine ve Etaplamasına uygun nitelikte olması gerekmektedir. Toplu konut bölgesi olarak belediyeler tarafından önerilecek bölgeler birden fazla olabildiği gibi, bu bölgelerin belediyelerin mülkiyetinde olması gerekmektedir. Belediyelerin mülkiyetinde olmayan alanlar için, Toplu Konut İdaresi'nin değerlendirmelerinde uygun bulunanlara şartlı olarak Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilir. Ancak belediye mülkiyeti elde etmeden, bu yönetmeliğe göre açılacak krediler kullanırlmaz.

Gerekli belgelerle İdare'ye başvuruda bulunan belediyelerin başvuruları, 60 gün içerisinde değerlendirilerek, İdare'nin bütçe ve programlarına uygun bulunan projelere Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilir. Aşağıdaki tabloda Toplu Konut İdaresi tarafından, Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilen belediyeler ve bunlara ilişkin bazı bilgiler yer almaktadır.

TOPLU KONUT UYGUNLUK BELGESİ VERİLEN BELEDİYELERE İLİŞKİN BAZI VERİLER

BELEDİYE ADI	1990 NÜFUSU	I. ETAP KONUT SAYISI	TKB TOPLAM KONUT SAYISI
Adana	916.150	726	726
Akşehir	51.746	448	448
Aliğa	25.450	592	592
Antakya	123.871	440	440
Bala	6.236	528	528
Besni	26.076	500	500
Bozüyük	33.162	600	851
Bursa	834.576	1.200	1.200
Bilecik	23.273	670	670
Cihanbeyli	15.071	572	572
Çanakkale	53.995	480	480
Doğubeyazıt	35.213	400	400
Erzincan	91.772	648	648
Eskişehir	413.082	1.384	6.160
Gaziantep B.	603.434	1.000	1.000
Gördes	9.767	400	400

BELEDİYE ADI	1990 NÜFUSU	I. ETAP KONUT SAYISI	TKB TOPLAM KONUT SAYISI
Gözcüler	5.106	440	680
İstanbul	6.620.241	3.648	3.648
Kayseri	421.362	1.480	1.480
Kırıkhan	68.601	480	480
Kırklareli	43.017	420	420
Kırşehir	73.538	702	702
Kilis	82.882	500	500
Kütahya	130.994	716	3.000
Malatya I	281.776	500	500
Malatya II		520	520
Mardin	53.005	500	500
Ortakaraören	6.780	400	400
Patnos	33.759	400	400
Sungurlu	30.521	425	425
Silifke	46.858	480	480
Silivri	26.049	418	418
Şarkışla	16.181	526	526
Şehitkamil		500	2.000
Trabzon	143.941	530	530
Urla	25.648	544	544
Van Şartlı	153.111	807	1.934
Yozgat	50.535	652	652
TOPLAM	11.526.244	25.524	36.576

KAYNAK: TKİ Başkanlığı, Ağustos 1993.

YÖNETMELİK UYARINCA KONUT YAPIMINA KADAR İZLENECEK SÜREÇ

Yönetmelik konut yapım aşamasına kadar aşağıda anahatları ile yer alan bir süreç öngörmektedir:

- Belediyelerin Toplu Konut Bölgesi temini ve Valiliğin onayı
- Toplu Konut Bölgesi'nin Toplu Konut İdaresi'ne önerilmesi
- Toplu Konut İdaresinin değerlendirilmesi
- Uygun projelere Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilmesi
- İdare ve Belediye arasında Toplu Konut Bölgesi Hizmetler Protokolü yapılması
- Yönetim Müşaviri seçilip, proje yöneticisinin belirlenmesi
- Belediye - Banka ilişkisinin kurulup, İdare adına Toplu Konut Bölgesi hesabının açılması

Toplu Konut Bölgesi Hesabı'nın gelirlerini aşağıdaki kaynaklar oluşturmaktadır :

- a - Toplu Konut Bölgesi'ndeki arsa satışlarından elde edilen gelirler ile Belediye'nin konut yaptıran olması halinde yatıracağı arsa bedeli
- b - Yönetmelik çerçevesinde ,Belediye'ye İdare'ce açılan krediler
- c - Toplu Konut Bölgesine ilişkin olarak, Belediye'ce yapılacak diğer yatırımlardan elde edilen gelirler ile, Toplu Konut Bölgesi için yapılan bağışlardan elde edilen gelirler
- d - Banka tarafından Toplu Konut Bölgesi Hesabı'nda bulunan paralara sağlanacak nemalar
- e - Belediyenin bütçesinden, Toplu Konut Bölgesi için ayırdığı ve yetkili organların kararı ile, faizsiz olarak geri ödenmek şartı ile veya geri ödenmemek üzere aktardığı paralar.

Aynı belediye sınırı ve mücavir alan içinde birden fazla toplu konut bölgesi yer alırsa, her bölge için aralarında aktarma yapılması mümkün olmayan ayrı hesaplar açılır.

Bu hesabın belediye tarafından kullanımında Banka denetçi durumundadır.

- Teknik Hizmetler Kredisi'nin Belediye'ye kullandırılması
- Teknik hizmetlerin kesin fizibilite raporunun hazırlanıp, ek olarak kesin iş programı ve finansman akış tablosunun düzenlenmesi (Arsa satış bedelleri hesabının kesin şeklini alması)
- Banka'nın fizibilite raporunu değerlendirip, İdare'ye iletmesi
- İdare'nin, çalışmaların yeterlik ve uygunluğunu onaylayıp, Belediye'ye Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi vermesi
- Konut yaptıranlara Konut Kredisi açılması

Konut yaptıranların konut kredi taleplerinin önceliklerinin belirlenmesinde, konut yaptıranlara öz kaynaklarının akış hızı ile iş programlarında öngörülen inşaat süresi dikkate alınır. Bu kredinin ilk diliminin ödenmesi ile, geri ödemenin başlaması arasındaki süre 24 ayı geçemez.

Banka'nın uygun gördüğü konut projelerine, Konut Kredisi Uygunluk Belgesi verilir. Belgeyi alan konut yaptıranlar Banka'yla

kredi sözleşmesi yapar. Banka konut yapılacak arsa üzerinde ipotek tesis eder. Konut yapım sürecinde, gerekli ödemeler Banka tarafından konut yaptıranlar için İdare'ce adına açılan Konut Yapım Hesabı'ndan ödenir.

Konut Kredisinin kullandırılmasında inşaat seviyesi esas alınır. Kredinin geri ödeme taksidi, konutların oturmaya elverişli hale geldiğinin Banka teknik elemanlarınca tespit edilip bildirildiği tarihi izleyen, üçüncü ayın 18. günü kredinin ilk geri ödeme taksidi başlar.

— Belediye'nin konut yaptıranlara arsa satışı

Belediyeler Toplu Konut bölgelerinin istedikleri miktardaki bölümünde veya tamamında, Belediye olarak veya Belediye Şirketleri'nce konut yaptırabilirler. Bu durumda bu arsalar satışa konulmuyup, arsaların arsa bedeli Toplu Konut Bölgesi Hesabı'na yatırılır.

— Belediye ile konut yaptıranlar arasında Arsa Satış Vaadi Sözleşmeleri imzalanır.

YÖNETMELİK UYARINCA GELİŞTİRİLEN BİR ÖRNEK PROJE: ESKİŞEHİR SULTANDERE TOPLU KONUT PROJESİ

Sultandere Toplu Konut Projesi, Toplu Konut İdaresi'nin "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde hazırlanan ve Eskişehir - Ankara karayolunda yer alan Eskişehir'e 10 km. mesafede 6160 konuttan oluşan bir projedir.

Toplu Konut İdaresi'nin söz konusu yönetmeliği çerçevesinde, İdare ve Belediye işbirliği ile gerçekleştirilecek projede yer alan konutlar, çağdaş yaşam koşullarına uygun ve 25 bin kişinin barınabileceği ölçüdedir.

Sultandere Toplu Konut Projesi'ne göre oluşturulacak kentte, yönetmeliğin gerektirdiği sosyal donatı olarak; bir anaokulu, üç ilköğretim okulu, bir lise, bir cami, bir sağlık ocağı, otuz bir küçük çarşı, resmi kurum binaları, açıkpazar, anaçarşı, spor merkezleri ve sosyo - kültürel tesisler yer almaktadır.

Bölgede yapılacak konutlar 11 ayrı tipte olup, farklı kesimlere cevap verebilecek niteliktedir.

100 m²'lik bir konutun ihale bedeli, inşaat ihalesinde tenzilat oranı % 10 varsayımına göre 207.207.000 TL. olarak hesaplanmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin açacağı kredi miktarı %60 oranında olup, 120.120.000 TL.'dir. Geri kalan 87.087.000 TL. öz kaynak olarak konut edinecek birey tarafından ödenecektir. Bunun 43.543.500 TL.'sı peşin, geri kalanı 24 ay vadeli olarak tahsil edilecektir. 20.500.000 TL. tutarındaki arsa payı da 20 ayda tahsil edilecektir.

Sultandere Toplu Konut Projesi'ne ilk etapta başvurular, Eylül 1993 tarihine kadar sadece iki kooperatif ile sınırlı kalmıştır. Bunun altında yatan nedenler, tanıtımdaki yetersizlik, konut edinecek olanların basın ve kooperatifler aracılığıyla, bu proje ile çok ucuza konut sahibi olabileceklerine inandırılmaları, kooperatiflerin çeşitli nedenlerle projeye sıcak bakmamaları olarak kısaca ifade edilebilir.

SONUÇ

Toplu Konut üretiminde başarıya ulaşmada belediye, kooperatif ve devlet işbirliğinin önemi büyüktür. Belediyelerin, özellikle kooperatiflerin kurulmasına öncülük ederek ve kooperatiflere ortak olarak, destek sağlamaları yolu açıktır. Bunun yanı sıra, belediyelerin arsa üretip, bu arsaları kooperatif ve dolayısıyla dar gelirli kesimin hizmetine sunmaları belediye-kooperatif ilişkileri açısından önem taşımaktadır.

Ülkemizde, özellikle toplu konut yasalarının yürürlüğe girmesinden sonra başlatılan büyük çaptaki konut projelerinde, belediye ve kooperatifler işbirliği içerisinde yer almışlardır.

Toplu Konut İdaresi tarafından 14 Kasım 1992 tarihinde yürürlüğe konulan "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine İlişkin Yönetmelik"de, konut sorununa bir bütün olarak yaklaşması ve konut üretimine önem vererek, özellikle Toplu Konut İdaresi - Belediye - Kooperatif ilişkilerini ön plana çıkarması açılarından önem taşımaktadır.

Ülkemizde giderek artan konut sorununa bir çözüm oluşturabilmek amacıyla, belediye - kooperatif ve devlet işbirliğini içeren böyle bir yönetmelik, özellikle kooperatif örgütlenmeyi de teşvik ettiğinden önemli bir adım olarak nitelenebilir. Ayrıca belediyelerin arsa üretmek kentsel arsa sorununun çözümüne katkıda bulunmaları da yönetmeliğin getirdiği olumlu adımlardandır.

Ancak bu olumlu yönler yanında, yönetmeliğin getirdiği düzenlemenin işleyişinde birtakım sorunların ortaya çıkması olasıdır. Herşeyden önce, yönetmeliğin işleyişindeki aşırı kırtasiyeciliğin, projelerin işleyişini yavaşlatma olasılığı yüksektir. Bunun yanı sıra Toplu Konut İdaresi'nin arsa alımından konutların tamamlanmasına kadar her alanda belediye ve kooperatifler üzerindeki sıkı denetimi, belediye ve kooperatiflere güvensizliği yansıtmaktadır. Bu sıkı denetim de kırtasiyecilik gibi, işlerin yavaşlaması sonucunu doğurabilir.

Yönetmeliğin öngördüğü, arsa sahibi olan belediyelere Toplu Konut Uygunluk Belgesi verilmesinde sağlanacak öncelik de, konut politikası açısından gerçekçi sayılmamaktadır. Bu konuda önceliğin daha yüksek konut ihtiyacı içinde bulunan belediyelere verilmesi daha gerçekçidir.