

## YAPI KOOPERATIFLERİ VE MESKEN PROBLEMLERİ

Dr. Ekmel ZADIL

İst. Üniv. İktisat Fakültesi Sosyal Siyaset Kürsüsü Öğretim Üyelerinden

### I — YAPI KOOPERATIFLERİ :

- A) Mefhumu ve nevileri
- B) Önemi ve tarihi seyri

### II — MESKEN PROBLEMLERİ VE HAL ŞEKİLLERİ :

- A) Almanya'da :
- B) Diğer Batı Devletlerinde :
- C) Kira durumu

### III — TÜRKİYE'DEKİ DURUM :



## I. YAPI KOOPERATİFLERİ :

A) Meşhuru ve nevileri : Yapı Kooperatifleri, kooperatiflerin bir nev'idir. Kooperatifler her şeyden evvel müşterek bir çalışma organizasyonudur. Bunu; ortaklarının istihşâle, istihlâke, mesken yahut krediye mâtuף ihtiyaçlarına yardım etmek maksadile, kendi zati müşterek işletmeleri içinde çalışmak üzere fertlerin serbestçe, iktisaden birleşmeleri şeklinde tarif edebiliriz. Kısaca bunu "İktisadî bir maksatla ve serbest iradelerile bir araya gelen insanların topluluğudur" da diye ifade edebiliriz. Burada mühim olan faktörlerden birincisi fertlerin bir araya gelmesi keyfiyetidir. Yâni esası, diğeri ticarî şirketlerde olduğu gibi sermaye değil fakat fertler teşkil eder. İkinci faktör bunun bir iktisadî maksatla kurulmuş olmasıdır. Ve nihayet üçüncü ve son derece mühim bir faktörü de serbesti konusu teşkil etmektedir. Serbesti derken insanların bu organizasyonlara kendi arzu ve istekleriyle dahil olmaları ve aynı şekilde de diledikleri zaman buralardan ayrılabilmesi kastedilmektedir. Bu yüzdendir ki, Sovyet Rusya'da kooperatif namı altında kurulmuş olan ve cebren buralara dahil edilen müesseseleri bizler kooperatif olarak kabul edemiyoruz. Çünkü, en mühim faktör olan serbest irade ile giriş ve çıkış bu rejimde kabul edilmemiştir.

Kooperatiflerin nev'ilerine gelince; bunları İstihşâl, İstihlâk, kredi ve yapı kooperatifleri olarak dört grupta toplamak en doğru tasnif şekli teşkil eder. Eskiden istihlâk kooperatifleri içinde toplanan yapı kooperatifleri bu günkü büyük gelişme ve taşındıkları önem karşısında ayrı bir büyük grup olarak mutalâa edilmektedir. Bu kooperatifler, üyelerini hattâ daha doğru bir ifade ile ortakların ev ve apartman sahiplerinin her vakit arttırdıkları kiralardan ve mesken derdinden kurtarmak isterler.

*Yapı kooperatifleri üç grupta mutalâa edilebilir :*

1) Ortaklarını ucuz ve müsait kira şartları ile ikamet ettirmek isteyen hakikî yapı kooperatifleri. Bunları kira kooperatifleri olarak isimlendirmek de mümkündür. Umumiyet itibarıyla bunlar eskiden istihlâk kooperatiflerinin bir kısmı olarak kabul edilmiştir.

2) Müşterek bir organizasyonla blok halinde meskenler inşa etmek ve bunları ortaklarının malı yapmak gâyesile kurulan yapı koopera-

tifleri. Bunları mesken veya inşaat kooperatifleri olarak isimlendirmek daha da doğrudur.

3) Kendi inşa edeceği zâti bir meskene sahip olmak üzere lüzumlu krediyi sağlamak gâyesile kurulan ve bilhassa Büyük Britanya'da gelişmiş bulunan Yapı kooperatifleri. Bunları yapı tasarruf sandıkları olarak isimlendiriyoruz. Hemen belirtelim ki hususî olarak kurulmuş olan inşaat şirketleri yapı kooperatifleri mevzuunun dışında kalmaktadır.

\*\*

1) Bu gün yapı kooperatifçiliği sahasında en fazla yayılmış ve başarı sağlamış ve hakiki kooperatif sıfatına lâyık olanı, kira kooperatifi olarak da isimlendirebileceğimiz birinci gruptaki hakiki yapı kooperatifleridir. Tam mânasile kooperatifçilik karakteri, kooperatifçilik ruhu ve hattâ ideali ancak bu kooperatiflerde mevcuttur. Bu kabil kooperatifler on yıllar hattâ asırlar boyunca devam edebilirken, diğerleri meskenlerini inşa edip ortaklarına tevzi ettikten sonra vazifelerini tamamlamış olur ve bilâhara infisah ederler. Tecrübeler bu ikinci gruptaki kooperatiflerin yeni bir takım spekülatör grupları yaratmaktan pek fazla ileri gitmedikleri ve hattâ ekseriyetle de bu gâye ile kooperatiflere girdiklerini göstermektedir. Kooperatif mârifetile mesken sahibi olanların ekseriyetinin ya ucuz mal ettiği evini sattığını veya yüksek kira ile başkalarını orada ikamet ettirdiği görülen hâdiselerdir. Birinci gruptaki kooperatifler, ki kanaatimce hakiki yapı kooperatifleri vasfına lâyık olanlardır, bilhassa Almanya'da çok gelişmiştir.

Hakiki yapı kooperatifleri, inşa ettiği mesken ve arazinin mâliki olan ve mâliki kalan kooperatiflerdir. Yâni inşa edilen meskenlerin mülkiyeti ve mes'uliyeti devamlı olarak kooperatiflerde kalır. Bu kooperatifin ortakları, kooperatiflerine ait olan meskenlerde çok müsait kira şartları ile ikamet ederler. Her ortak, bir evin sahibi olacak yerde bu kooperatiflerde meskenler müşterek mülkiyet halinde kooperatifin malı kalmakta ve mes'uliyet ortaklar arasında bölüşülmektedir. Bu mes'uliyetlerin fonlarının tedarik ve terakümü, inşaat, bakım, ipotek ve amortisman sahalarında kendini göstermektedir. Bahçelerin tanzimi kalorifer ve diğer hizmetler kooperatifçi bir ruhla müştereken ifa edilir.

Meskenler inşa edilip, iskân edildikten sonra, kooperatif yönetim kurulu veya vazifeli diğer bir organ meskenlerin idaresine nezaret eder. Ortaklar her ay *aidat şeklinde kira öderler*. Bu ödenen kiralar umumiyet itibarile câri, daha doğrusu normal yâni kanuni haddenden daha da aşağı-

dır. Bu kiralann arttırılması cihetine gidilmez. Kiracı olarak kooperatifin evine yerleşen bir kooperatif ortağı, tesbit edilmiş cüz'î bir kira bedelinden başka bir şey ödemiyeceğini, bunun ulu orta arttırlamayacağını bilir ve bütçesini ona göre tanzim eder. Ödenen kira bedeli, meskenin inşa bedelinin taksitlerini, vergilerini, tâmir ve sair masraflarını karşılayacak bir seviyededir. (Meselâ Fransa'da mâliyetin % 4 ü senelik kira bedeli olarak kabul edilmişti. Yâni meskenlerin yirmi beş senede amorti edilmesi). Bu hesaba göre 50.000 Liraya mal olmuş olan bir meskenin senelik kira bedeli 2.000 yâni ayda 160 Lira olacaktır. Bizde olduğu gibi yeni inşa edilen bir meskenin 4 - 5 senede amorti edilmeye kalkması yapı kooperatiflerinin anlıyamıyacağı ve sosyal prensip ile bağdaşmayacağı bir husustur. Bir iki ay evvel İşçi Sendikaları tarafından Kocamustafapaşa'da blok apartmanlar şeklide inşa edilmiş olan ve beher dairesi 24.000 Liraya mal olduğu sendika idarecilerince ifade edilmiş bulunan meskenlerde bu prensiple hareket edildiği takdirde kira bedelinin senede 960 Lira yâni ayda 80 Lira olması gerekir. Görülüyor ki bu yolun ve bu kooperatif şeklinin kabulü halinde üç odalı, mutfak ve banyoyu da ihtivâ eden yeni ve modern bir binada çok ucuza ve her keseye elverişli şekilde ikamet mümkündür. Almanlar ileride kira bahsinde göreceğimiz gibi metre murabbana kira bedeli takdir yoluna gitmişlerdir, ki bu daha da ucuza kiralamayı mümkün kılmaktadır.

Bu kooperatifler ayrıca ayırdıkları bir fon marifetile meskenlerini inşa ettikleri mahalde çocuk ve oyun bahçeleri meydana getirmekte, bahçeleri tanzim etmekte, evlerin dış kısımlarının boya, badana ve bakımlarını da üzerlerine almaktadırlar. Binanın içindeki tamir ve bakım kiracı olarak ikamet eden ortağın vazifesidir. Kooperatifler toptan gerekli yapı malzemeleri mübayaa ettikleri için şüphesiz bunları çok daha ucuza temin etmektedir.

2) *Mesken veya İnşaat Kooperatifleri* : Bunlar yapı kooperatiflerinin ikinci grubunu teşkil etmektedir. İnşaat veya mesken kooperatifleri olarak da vasıflandırdığımız bu kooperatifler inşa ettikleri meskenleri ortaklarına satan ve mülkiyeti ortaklarına devreden yapı kooperatifleridir. Memleketimizde yapı kooperatifi deyince sadece bu tip kooperatifler anlaşılmaktadır. Zirâ bizdeki yapı kooperatifleri sadece bu şekilde kurulmuş, çalışmış ve çalışmakta devam etmektedir. Nitekim, Ankara'daki Bahçelievler, Levent'deki Belediyenin Emlâk Bankasile müştereken yaptığı mahalleler, Esentepe'deki Gazeteciler Kooperatifinin mahallesi, İşçi Sendikalarının Şehremini, Paşabahçe, Bakırköy, Kocamustafapaşa, Mecidiyeköy ve sairedeki kooperatifler marifetile yaptırdıkları mahalleler ve

evler, İşçi Sigortaları Kurumunun Suadiye'de inşa ettiği evler, Maltepe'de Dragos dağında inşa edilmiş olan kooperatif evleri hep bu nevi kooperatifçilik görüş ve zihniyetinin mahsulleridir. Hâlen memleketimizde en fazla yaygın yapı kooperatifleri İşçi Sendikaları tarafından kurulan ve İşçi Sigortaları Kurumu tarafından finanse edilmiş olan kooperatiflerdir. Ortaklar buralara mesken sahibi olmak gâyesile dahil olmakta ve ekseriyetle münferid evler şeklindeki inşaatı tercih etmektedirler. Ancak son zamanlardaki inşaatı daha pahalı olan münferid ev yerine blok apartmanlar inşası cihetine gitmektedirler. Liberal akide mensupları daha ziyade bu tip kooperatiflere taraftarlık etmekte ve ortakların kiracı olmak yerine mülk sahibi olmayı tercih ettiği kanaatinde bulunuyorlar.

3) *Yapı Tasarruf Sandıkları* : Yapı kooperatiflerindeki üçüncü grubu yapı tasarruf sandıkları teşkil eder. Bunlar bilhassa İngiltere'de (Büyük Britanya'da) taammüm etmiş ve yayılmıştır. İngiltere'den İngiliz kolonilerine ve Amerika'ya da yayılmıştır. Yapı tasarruf sandıklarının asıl gelişmesi iki Dünya Harbi esnasındaki (1919 - 1939) yirmi senelik devreye rastlamaktadır. Bu yapı tasarruf sandıkları, kredi kooperatifleri içinde de mutalâa edilebilir. Zirâ bu sandıklar zati mesken inşa edecek ortaklarına kredi sağlarlar. Bu yapı tasarruf sandıkları İngiltere'de halkın itimadını o kadar çok kazanmıştır ki, bu sandıklara ortak olmayan kimseler de para yatırmaktadır. Bu kooperatifin ortakları, programı önceden tesbit edilmiş, sabit bir plâna nazaran tayin edilmiş, iştirâk hisselerini müştereken biriktirirler, ve neticede toplanan meblâğlar küçük fakat müstakil mesken sahibi olmak gâyesile bir araya gelmiş ortaklar arasında kur'a ile kazananlara mesken kredisi verilir. Ödenecek meblâğ muayyendir. (Umumiyetle 1.000 İngiliz Lirası). Kur'ayı kazanan ortak bu meblâğı yâni farazâ 1.000 İngiliz Lirasını mesken kredisi olarak alır ve hemen meskeninin inşaatına başlar. Bu parayı başka hiç bir sahada kullanamaz. Kaideten her ortağın kur'aya iştirâk etmeden evvel istikraz edeceği miktarın % 15 ini ödemiş olması lâzımdır. Meselâ ödenecek bedel 1.000 Sterling ise 150 Sterling'in ödenmiş olması lâzımdır. Şüphesiz nizamnameler bu mikdan daha da yükseltebilir. Mesken kredisini kazanan ortak tesbit edilen borcunu muntazam taksitler halinde ödemek mecburiyetindedir. Görülüyor ki ikinci grupta ile bu tip kooperatif arasındaki fark her ne kadar mülkiyet ikisinde de ortağa intikal ediyorsa da ikinci grupta kooperatif inşaatı müştereken muayyen bir sahada ve ekseriyetle standard tip veya tipler halinde inşa ederken yapı tasarruf sandıklarında her ortak dilediği mahal ve tipte

inşaatta serbest bulunmaktadır. Kooperatifinden hazır bir mesken değil, fakat sadece mesken inşaatı için kredi almış olur.

B) Yapı kooperatifleri önemi ve tarihi seyri : Sosyal mesken inşaatı olarak vasıflandırabileceğimiz kooperatifler marifetle mesken inşaatı oldukça yeni bir mâziye sahip bulunmaktadır. Meskenlik sahasında büyük bir otorite olan ve 1957 senesinde Üniversitemiz İktisat Fakültesinde misafir Profesör olarak bir süre hocalık yapmış olan München Üniversitesi Profesörlerinden Lutge'ye nazaran ilk sosyal mesken inşaatı 1847 senesinde Berlin'de devlet memurları ile İmparatorluk Hassa Alayı Subayları için yapılan inşaat ile başlamıştır. Daha ziyade devlet tarafından finanse edilen ve bir takım sanayicilerle hamiyetli vatandaşlar tarafından sağlanan kredilerle girişilen çalışmalar bir nevi tecrübeden ileri gidememiştir. 1889 senesinde Almanya'da ilk defa olarak ihtiyarlık sigortasının sosyal sigortalar manzumesi içinde tesisinden sonra bu sigortanın müterakim fonlarından ipotek mukabili sağlanan kredilerle yapı kooperatifleri hakiki inkişafa erişmeğe başladı. Gerek Almanya, gerekse Avrupa'nın diğer memleketlerinde bu sahadaki hakiki gelişme ve faaliyet Birinci Dünya Harbinden yâni 1919 dan sonra başlamıştır. Yine Prof. Lutge'ye göre yapı kooperatifleri ilk olara 1861 senesinde Almanya'da Freiburg Belediyesi tarafından ele alınmış ve bunları hemen Bremen, Königsberg ve Frankfurt Belediyeleri takip etmiştir. Bundan sonra gerek belediyelerin çalışmaları, gerekse de diğer hususi şahıs ve teşekküller tarafından yapı kooperatifleri kurulmaya ve gelişmeye başlamıştır. Fakat az evvel belirttiğimiz gibi hakiki gelişme Birinci Dünya Harbinden sonra meydana gelmiştir. Bir misâl vermek üzere şu rakamları belirtmek kâfi gelecektir.

Birinci Dünya Harbinden evvel Avrupa'da meskenlerin % 95 i hususi şahıs ve teşekküller tarafından inşa edilirdi. Buna mukabil 1919 ilâ 39 seneleri arasında İngiltere'deki inşaatın % 64 ü hususi teşekküller tarafından % 36 sı ise kooperatifler tarafından inşa edilmiştir. Aynı tarihlerde Almanya'daki mesken inşaatının % 58 i hususi şahıs ve teşekküllere ait bulunuyorken %42 si kooperatifler ve kısmen de belediyeler tarafından inşa edilmişti. Buna yakın bir nisbeti meselâ Danimarka'da da görürüz. Şüphesiz bu nisbetler mecmuu meskenlerin ifadesi olmayıp sadece o devre esnasında yapılan inşaata ait bulunmaktadır. Almanya'da daha 1938 senesinde hakiki diye vasıflandırdığımız birinci gruptaki yapı kooperatiflerinin elinde mâliki bulundukları bir milyondan fazla mesken mevcuttu. Yâni bu kooperatifler bir milyondan fazla ortağa daha doğrusu kiracıya sahiptiler. Almanya'da o tarihlerde mecmuu mesken

adedinin 18.000.000 milyona baliğ olduğunu da ilâve edelim. O sra-  
larda Avusturya'nın da ilhaki ile nüfusu 80 milyonu bulan Almanya'da  
18.000.000 mesken olduğuna göre beher mesken başma 4,5 insan düş-  
tüğü görülür. Bizde bilhassa İstanbul'da mesken başma düşen nüfus  
mikdarı 12 ye yaklaşmaktadır.) 18 milyon meskenden bir milyondan  
fazlasının sadece yapı kooperatiflerine ait olduğu düşünülürse, bu koope-  
ratiflerin mesken piyasasında ne kadar mühim ve nâzım bir rol oynadık-  
ları ve oynayabilecekleri kolaylıkla anlaşılır. Bu muazzam rakamın en  
mühim kısmının yirmi senelik bir faaliyet neticesinde meydana geldiğini  
de kaydetmek gerekir.

Bir çok Avrupa şehirleri yapı kooperatiflerine sahip bulunmakta-  
dır. Bu arada Almanya'da Nürnberg Belediyesinin sahip olduğu yapı  
kooperatifleri bilhassa zikredilmeye değer bir mahiyet taşımaktadır. Ay-  
nca bunlar arasında çok iyi bir isme sahip bir belediye de İsviçre'de Basel  
civarında bulunan Freidorf kasabası gösterilebilir. Freidorf Belediyesi,  
yapı kooperatifçiliği sahasında sadece kasabadaki 150 meskene sahip  
olmakla kalmamış aynı zamanda o civardaki sokaklara, parka, bir oku-  
la ve bir de lokantaya sahip bulunmaktadır.

Memleketimizde kısmen benzer misâlleri Sümerbank, Etibank ve  
Şeker Şirketinin Zonguldak, Karabük, İzmit, Hereke, Eskişehir, Alpu-  
lu ve diğer iktisadi devlet teşekküllerimizin lojmanları teşkil edebilir.  
Ancak bunları Batıda emsâli İşverenler tarafından inşa edilen mesken-  
lere daha ziyade benzetebiliriz. Bu lojmanlarda sadece o müessesede  
çalışanlar çalıştıkları müddetçe ikamet edebilmektedirler. Bu lojmanla-  
rın yapı kooperatiflerine benzer tarafları ucuz ikamet ve mülkiyetin in-  
şaatı yapan müessesede kalmasıdır. Buna mukabil mühim olan aynılığ  
tarafı istikbalden emniyetsizliktir. İşten ayrılma veya ayrılmaya icbar,  
ölüm hali, evin terkini icab ettirmektedir. Halbuki yapı kooperatiflerin-  
de böyle bir vaziyet olmayıp ortağın ölümü halinde, kanunî vârisleri ay-  
nı şartlarla ikamete devam edebilmektedirler. Ankara'daki eski ismi ile  
Saracoğlu mahallesi ve şehrimizde Atatürk Bulvarında Belediyenin inşa  
ettirip İşçi Sigortaları Kurumuna devrettiği blok apartmanlar da aynı  
kategoriye ithâl edilebilir.

Yapı tasarruf sandıklarının tarihçesi daha eski bir mâziye uzan-  
makta olup bunlar ilk defa olarak İngiltere'de 1815 senesinde kurul-  
muşlardır. Bilâhare 1836 da Tasarruf sandıkları hakkında bir kanun is-  
dar edilmiştir. Bunlar 20 nci asırda bilhassa Birinci Dünya Harbinden  
sonra çok gelişmiştir. İkinci Dünya Harbi başlarken yâni 1939 senesinin-



de yapı tasarruf sandıklarının adedi bir milyona yakın ortağa sahip 1.000 den fazla idi.

Memleketimizde yapı tasarruf sandıkları mevcut değildir. Ancak Emlâk Kredi Bankasının mesken kredisi faaliyeti az çok bu yapı tasarruf sandıkları ile benzerlik arzeder. Emlâk Kredi Bankamız mesken kredisi sağlamaktadır. 7.500 Lira tasarruf etmiş ve bir buçuk sene beklemiş olan bir kimse kendisine veya eşine ait her hangi bir evi olmamak kayıt ve şartile bankanın mesken kredisinden faydalanmaktadır. Banka bu kabil vatandaşlara 40.000 Liraya kadar kredi açmakta ve bu paranın münhasıran mesken inşasına tahsisi gerekmektedir. Görülüyor ki eksikliklerine rağmen Emlâm Kredi Bankası faaliyetinin mesken kredisinin İngiltere'deki yapı tasarruf sandıklarına benzer tarafları da mevcuttur.

#### Memleketimizde Yapı Kooperatifleri.

Az evvel belirtildiği gibi memleketimizde yapı kooperatifleri deyince, sadece ortaklarını mesken sahibi yapmak üzere kurulan ve ikinci grupta mütalâa ettiğimiz kooperatifler anlaşılmaktadır. Kiracı olarak ikamet şeklindeki "hakiki yapı kooperatifleri" diye vasıflandırdığımız birinci grup memleketimizin el'an meçhûlüdür.

Memleketimizde ilk Yapı kooperatifi 1935 senesinde Ankarada kurulmuştur. 1944 senesinde Ankarada akdedilen ilk "Türkiye Kooperatifçilik Kongresi" ne sunulan rapora nazaran o tarihteki yapı kooperatifleri adedi 5,000 ortağı ihtiva eden 49 idi. 1958 başında bu miktar 26,000 ortağa sahip 700 kooperatife yükselmiştir, ki bunların ekseriyetini İşçi Sendikalarının kurdukları teşkil etmektedir. Sendikalarımızın yapı kooperatifi faaliyeti bilhassa 1953 senesinden itibaren çok artmış ve bunda zamanın Çalışma Bakam Hayrettin Erkmen'in müzaharet ve sendikaları bu yolda teşvikinin büyük rolü olmuştur. İşçi Sigortaları Kurumu, bu tarihlerden itibaren inşaat masraflarının % 90 ıan kadar finanse etmesi gelişmeyi sağlamıştır. Belediyenin de ucuz arsa dağıtması, faaliyeti hızlaştırmışsa da, 1956 sonunda girişilen İstanbulun imâr hareketi üzere İstanbul Belediyesi arsalarnı yüksek bedelle satma cihetine gidince bu ilk hız yavaşlamış ve maliyet masraflarının da artması ile sendikaların yapı kooperatifleri bugün büyük müşküllerle karşı karşıya bulunmaktadırlar.

1958 sonuna kadar İşçi Sigortaları Kurumu tarafından yapı kooperatiflerine açılan kredi meblâğı 103 milyon liraya varmıştır. Mezkûr

kurum tarafından verilen resmi bilgilere göre kredi açılmış kooperatif adedi 103 ve finanse edilen mesken sayısı da 10,034 dür.

## II — MESKEN PROBLEMLERİ VE HAL ŞEKİLLERİ :

Büyük şehirlerin mesken problemi, bir asırdan fazla bir zamandan beri kendini hissettirmekte ve gerek şehir idarecilerini, gerekse de iktisatçı ve bilhassa sosyal siyasetçileri meşgul etmektedir. Bir asırdan beri kendini hissettirmiş olan ve gittikçe artan mesken problemi bilhassa birinci Dünya Harbinden sonra şiddetini arttırarak İkinci Dünya Harbinden sonra tam manâsile had bir hal almış ve bilâ mübalâğa 1 numaralı sosyal siyaset problemi olarak karşımıza çıkmıştır. Bu dâva, bilhassa harp tahribatına fazlasile mâruz kalmış olan memleketlerde en müzmin şekline bürünmüştür. Öyle ki 19 uncu asrın sosyal problemlerini sırasile köylüler, san'atkârlar ve ev sanayii erbabı 3 üncü olarak da işçi ve müstahdemler teşkil ederken İkinci Dünya Harbinden sonra bütün bu zümrelerin problemleri, mesken problemleri karşısında adetâ ikinci plâna düşmüşlerdir.

*Ev, aile hayatının merkezidir.* Batı Devletlerinde nüfusun büyük ekseriyetini teşkil eden işçi ki, diğer memleketlerdeki ecir zümrede olduğu gibi, ancak evde bir ferd olarak saadet bulabilir. Bu gün dünyanın hiç bir memleketi yoktur ki, hattâ en müsait şartlara sahip olanlar da dahil olmak üzere, millî ölçüde bir işçi mesken problemi ile karşılaşmamış bulunsun. Bu konuda yapılan uzun çalışmalar sonunda üç ana faktör ile karşılaşılıyor:

### 1) Her aileye bir ev temini.

Mesken darlığının önlenmesinin şüphesiz ki en ideal şeklini teşkil etmektedir. Ancak bunu henüz başarmak değil, başarıya doğru yaklaşılmalıdır bile.. bu hususta tek istisnayı Birleşik Amerika teşkil ediyor denilebilir, zira burada aşağı yukarı çalışan zümrenin hemen yüzde ellisinin kendi zâti meskenlerine sahip oldukları görülmektedir. Amerika'da bu meskenler daha ziyade hususî inşaat şirketleri mârifetile inşa edilmekte ve 15 - 20 senelik taksitlerle tediyesi suretile ferdlere mesken sahibi yapmak cihetine gidilmektedir.

### 2) Meskenlerde asgari standart'ın temini.

Bundan bilhassa meskenlerde sıhhi şartların temini kastedilmektedir. Yâni bu günkü 20 nci asır medeniyetine lâıyk bir şekilde her evin

su, elektrik, havagazı, kanalizasyon tertibatı gibi bir medeni insanın bütün basit ve tabii ihtiyaçlarının karşılanması kastedilmektedir. Bu arada tabiatile çok eski ve gayri sıhhi olan meskenlerin tedricen modern yapılarla yenilenmesi cihetine gidilecektir. Aşağıda da göreceğimiz gibi bu gün Büyük Britanya'da mesken dâvası deyince mesken fıkdanından ziyade meskenlerin sıhhi ve modern şartlarla yenilenmesi üzerinde durulmakta ve eski, gayri sıhhi hattâ daha açık bir ifade ile gayri medeni barmakların tebdili cihetine gidilmektedir. Meskenlerde asgari standartlar sağlanırken modern teçizatın yanı başında her ailenin asgari oda veya mesaha ihtiyacı üzerinde de durulmaktadır. Umumiyet itibarile 3 - 4 kişiden tereküp eden küçük bir aile için asgari ihtiyaç olarak bir mutfak ile içinde banyosu da bulunan bir helâ ve iki odadır, ki bu, takriben 50 metre karelik bir saha kaplıyacaktır.

### 3) Kiraların tesbiti.

İleride kira bahsinde göreceğimiz gibi kiralar her çalışan ferdin kolaylıkla ödeyebileceği ve gelirinin % 15 ilâ 20 sini aslâ tecavüz etmiyecek bir hadde tutulması gerekmektedir. Yüksek kiralı meskenler bâzen mevcut değilmiş gibi de tesir edebilir. Zira çalışan zümrenin tediye kabiliyetinin üstünde olan meskenlerin varlığı fazla bir kıymet ifade etmez.

#### A) Almanya'da durum :

Mesken probleminin en had bir şekilde karşımıza çıktığı memleket Almanya olmuştur. Bunun sebebi bilhassa İkinci Dünya Harbinde en fazla tahribata Almanya'nın mâruz kalmış olmasıdır. Filhakika Sovyet Rusya'daki tahribat Almanya'dan da iler gitmiş ise de, oradaki şartlar ve komünist âleminin insanlara verdiği değer medeni dünyamızdakinden tamamen ayrı olduğundan dolaydır ki Sovyet Rusya'yı ve onunla beraber, elimizdeki hakiki donelerin ademi mevcudiyeti sebepleriyle, demir perde geniş devletlerini de mevzuumuz dışında bırakıyoruz.

Almanya'da İkinci Dünya Harbi sonunda yâni 1945 senesi ortasında durum şöyle idi:

Borbardımanlar dahil ölenlerin miktarı	=	6.000.000
(Yaralananlar bundan hariç)		
Tahribatlar neticesinde evlerini, varlıklarını kaybedenler	=	12.000.000
Tehcir edilentler	=	7.000.000

(Polonya, Çekoslovakya, Macaristan,  
Doğu Almanya)

Tahrib edilen ev mecmuu	== 7.200.000
Meskensiz kalanların yekünü	== 20.000.000

Bu verdiğimiz rakamlarla Almanya'nın karşılaştığı feci durum kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. 7 küsur milyon mesken bombardıman ve diğer harp tahribatı neticesinde tamamen tahrib edilmiş ve 20 milyon gibi muazzam ve hafsalanm zor kabul edeceği cesamette bir insan kitlesi tamamen meskensiz kalmış bulunuyordu. Memleket dört işgal bölgesine ayrılmış, Alman parası hemen bütün kıymetini kaybetmiş, bir devlet vash ortadan kalkmış, yeniden kalkınmayı mümkün kılacak iktisadî, sinai ve mâli kaynaklar tamamen yok olmuştu. İşte Almanya bu şartlar altında mesken problemini yeniden ele almak durumu ile karşı karşıya idi. 1948 senesi Haziranına, yâni para reformunun başarı ile yapıldığı devreye kadar hemen hiç bir hareket olmamıştır. 1948 para reformundan ve Almanya'nın Batı ve Doğu diye bir nevi ikiye ayrılışından ve Batı devletleri işgali altında bulunan sahada yeni bir devlet nüvesi ortaya çıktıktan sonradır ki, Batı Almanya diğer sahalarda olduğu gibi mesken shasmda da esaslı bir çalışmaya girişmiştir. Bu çalışmalar 1950 senesinde bir programa bağlanmış ve çıkarılan bir mesken kanunu ile yer yüzünün şimdiye kadar tanımadığı ve kolay inanamayacağı bir hamleye girişilmiştir. 1950 senesinde bir mesken kanunu isdar edildiği vakit Almanya'daki meskenlerin adedi 8.600.000 idi. Bu meskenlerin inşa tarihlerine göre de durum şu şekilde idi:

100 seneden yukarı yaştaki meskenler	2.300.000
50 ilâ 99 senelik olanların adedi	2.300.000
25 ilâ 49 senelik olanların adedi	1.70.000
24 seneden aşağı (yâni yemilerin) adedi	2.300.000
<b>Toplam</b>	<b>8.600.000</b>

Görülüyor ki mecmuu meskenlerin yandan fazlası 50 seneden eski inşaata ait bulunmaktadır. Harpten evvel yâni 1939 senesindeki mecmu mesken adedi 18.000.000 idi. Hemen şunu belirtelim ki bu 18.000.000 bütün Almanya'ya şâmil iken bahsettiğimiz 8.600.000 mesken yalnız bu günkü Batı Almanya Federal Hükümeti sahasındakilerin ifadesidir. Batı Almanya'da mesken inşaatının acil ihtiyaç ve zarureti böylece görüldükten sonra ilk iş olarak bir Mesken İnşaatı Bakanlığı (Bizim İmar

Bakanlığına müşabih..) kurulmuş ve bu bakanlık 1950 senesinde *Mesken İnşaat Kanununu* ısdar etmiştir. Bu kanunda 1953 senesinde bâza tadilât yapılmıştır. Bilâhara daha etraflı tadilâtı ihtivâ eden ikinci bir kanun 1955 senesinde çıkarılmıştır. Bu yüzdendir ki 1950 senesinde çıkan kanuna "Birinci Mesken Kanunu", 1955 dekine de "İkinci Mesken Kanunu" ismi verilmiştir. Kanunun bânisi Erhard Wildermuth olup kendi eserinin tatbikatçısı da olmuş ve Federal Almanya'nın ilk Mesken Bakanlığı vazifesini deruhte etmiştir. Beş ana konuyu ihtivâ eden bu kanun Bonn Parlâmentosunda ittifakla kabul edilmiştir, ki bu mezkûr Parlemtentonun ittifakla kabul ettiği ilk kanun şerefini de ihraz etmiştir. Hazırladığı kanunu büyük bir azim ve irade ile tatbik mevkiine koyan Mesken Bakanı Wildermuth 1953 senesi sonunda fazla mesâi neticesinde vefat etmiştir. Ancak ortaya koyduğu büyük eseri haşan ile devam etmekte ve hattâ bütün optimist tahminlerden daha evvel de çizilen hedefe ulaşmıştır denilebilir. Bu kanun beş ana konudan meydana gelen bir programı ihtivâ ediyor. Bu kanuna nazaran Almanya'da 15 senelik bir inşaat programı hazırlanmış oluyor ve senede 400.000 mesken inşa edilerek 1965 senesi sonuna kadar cem'an 6.000.000 mesken inşa etmek suretile mesken fıkdanı giderilmiş bulunacaktı.

Senede 400.000 den 15 senede 6.000.000 mesken inşasının ne muazzam bir program olduğunu bir misâl ile ifade etmek için iki harp arası sulh senelerinde yâni 1919 - 1939 arasındaki devrede en müsait senede ancak 300.000 mesken inşa edilmiş olduğunu ifade etmek kâfidir. Hem mezkûr 300.000 mesken bu günkü küçülmüş Batı Almanya'da değil, tekmiil Almanya'ya ait bulunmaktadır.

Mezkûr kanun 1950 senesinde tatbike başlanacak ve ilk altı sene her hangi bir tadilât yapılmadan devam edecek ve ancak bundan sonra gerekli değişiklik yapılacaktır. Bu esas üzerindedir ki, 1955 de ikinci mesken kanunu ısdar edilmiştir. Mesken kanunlarında başlıca beş ana konu yer almaktadır:

- 1) İnşa edilecek mesken mikdan,
- 2) İnşa edilecek meskenlerin eb'atlan,
- 3) İnşaat masrafları yâni finansmanı,
- 4) Kira hadleri,
- 5) Bir mesken bürosunun kurulması.

1 — İnşa edilecek miktar : İnşa edilecek miktar programa göre senede 400.000 idi ve bu 15 sene devam ederek 15 sene sonunda 6.000.000 mesken inşa edilmiş ve bu şekilde de mesken buhranı tamamiyle ortadan kalkmış olacaktı. Bu program hazırlandığı zaman bunun bir hayal mahsulü olduğu ve aslâ gerçekleşmesinin mümkün olmayacağı iddia edilmişti. Zirâ istatistikler meselâ 1927 senesinde yâni iktisadî buhrandan evvelki en müsait yılda tekmi Almanya'da 197.000, bundan sonraki en müsait sene olan 1938 de ise 300.000 mesken inşa edildiğini gösteriyordu. 1949 senesinin rakamları ise 215.000 idi. 1950 senesindeki inşaat 360.000 e varmış ve bu programın gerçekleşebileceği böylece anlaşılmıştı. Bundan sonraki senelerde inşaat temposu devamlı bir artış kaydedip 1956 da zirveye ulaşmıştı. Bundan sonra tedricî bir azalma müşahede edilmektedir. Programın ne kadar iyi tatbik edildiğini aşağıdaki rakamlar daha iyi ifade edecektir.

1950	senesinde	360.000	mesken
1951	"	410.000	"
1952	"	443.000	"
1953	"	518.000	"
1954	"	543.000	"
1955	"	562.000	"
1956	"	582.000	"
1957	"	550.000	"
1958	"	549.000	"

Henüz 1959 senesinin neticesi alınmamış olmakla beraber bunun da 540.000 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Görülüyor ki, program en nikbinleri dahi yanltan daha büyük bir başarı ile tatbik edilebilmiş ve 15 sene yerine 12 sene içinde artan nüfusa rağmen mesken buhranı Almanya'da tamamiyle giderilmiş olacaktır. 1956 dan sonra gâyet cüz'î bir azalmanın müşahede edilmesinin sebebi Almanya'da askerliğin yeniden ihdas edilmiş ve millî savunma için bütçenin yeniden kabarık yekûnları buraya tahsis edilmiş olması zikredilebilir. Bu vesile ile bir Alman mecmuasının savunma silâhları yerine mesken inşaatına yapılacak sarfiyatın ne derece faydalı olacağı hakkındaki bir iki misâli biz de burada zikre-  
delim:

a) Büyük bir modern denizalı gemisi takriben 5.000.000 Dolara (21.000.000 Alman Markına veya 45.000.000 Liraya) baliğ olmaktadır. Bu 21 milyon Mark ile meselâ Hamburg civarında 1600 mesken inşa

edilebilmiştir. Yani modern bir denizaltısına karşılık 1600 meskenli modern küçük bir kasaba.

b) Büyük bir tank 1,200.000 Marka (iki buçuk milyon Türk Lirası) satın alınabilmektedir. Bununla 30 müstakil aile evi inşa etmek kabildir.

c) Bir bombardıman uçağı 3.000.000 Marka (6,3 milyon Liraya) mal olmaktadır. Aynı meblâğ ile 120 mesken inşa edilmiştir.

d) 9 - 10.000 tonluk bir harp gemisi 90.000.000 Marka (takriben 200.000.000 Liraya) mal olmaktadır. Üç tane bu şekilde harp gemisi parası ile yani 270.000.000 Mark karşılığında meselâ Bremen şehrinde 40.000 kişinin modern ve ucuz ikametini sağlayan 10.000 mesken inşa edilmiştir.

Bunlar daha ziyade şüphesiz Almanya'nın silâhlanmasına karşı muhalefet edenlerin iddialarıdır ve yine bu iddialara göre milyarlar sarf edilmekte olan roketler yerine bu paralar mesken inşaatına sarf edilmiş olsa, dünyanın hiç bir tarafında ne mesken buhranı ve ne de gece kondukları kahrı...

2 — İnşa edilecek meskenlerin eb'atları : Kanuna göre sosyal mesken inşaatı namı altında inşa edilecek ve âmme kredisinden faydalanacak olan meskenlere üç grupta toplanmaktadır:

a) 48 metre kareye kadar olan küçük meskenler tipi. Bunlar 1 ilâ 2 oda, mutfak ve banyolu helâdan meydana gelmektedir.

b) 60 metre kare. Bunlar 2 ilâ 3 oda, mutfak, hol ve banyolu helâdan tereküp etmektedir, ve nihayet dört kişilik bir ailenin barınacağı orta tip evlerdir.

c) 72 metre kare olup 3 ilâ 4 oda ve müstemilâtı ihtiva eden evler. Bunlar sosyal meskenlerin büyük tipine dahil olmaktadır. Bunlar 90 metre kareye kadar çıkmaktadır. Bunun üstündekiler ise lüks kategoriye dahil edilmektedir.

3 — Finansman : Bu kanunda mühim olan konuyu şüphesiz finansman bahsi teşkil etmektedir. Zira işin esası ve programın gerçekleşmesi ancak gerekli mâli imkânların sağlanmas ile mümkün olabilir. Finansman işi üç kısımda toplanmıştır.

a) Serbest finanse edilen mesken inşaatı;

Serbest inşaat kendi imkânları ve serbest piyasa dan temin edilen

kredilerle yapılan inşaattır. Bunlar mesken kanunu çerçevesine girmez, yâni kanunun kira ve mesken bürosu fasıllarında göreceğimiz tahditlerine tâbi değildir. Âmme kredisinden ve devlet yardımından faydalanmadıkları için meskenlerini istedikleri eb'atta inşa etmek, kiracılarını istedikleri gibi seçmek, kontratları diledikleri şekilde aktetmek ve nihayet kira miktarlarını diledikleri rayiç üzerinden tesbit hususunda tamamiyle serbesttirler. Demek oluyor ki bu grupta toplanan meskenlerin kiralaları, serbest kira piyasasında teşekkül edecektir.

b) İkinci grubu âmme kredisinden faydalanmamakla beraber vergi muafiyetinden istifade eden grup teşkil etmektedir. Bunlar vergiden muafırlar. Bu yüzdendir ki, kanunun çerçevesine girerler ve böylece kiralaları mesken bürosu tarafından tesbit edilir ve kiralaları kendiliklerinden arttırma cihetine gidemezler. Yâni tesbit edilmiş kiralaları dondurulur ve her hangi bir keyfi değişiklik yapılamaz. Ancak meskenlerini bizzat seçebilecekleri kimselere kiralayabilirler. Fakat bir kere kiralandıkları meskenlerini sırf kirayı arttırmak sebeplerinden kiracıyı çıkartamazlar. Bunlar daha ziyade hususî şahıs ve teşekküller tarafından inşa edilmektedir.

c) Üçüncü ve asıl esaslı grubu âmme kredisi ile finanse edilen meskenler teşkil etmektedir. İnşaatın % 55 ilâ 60 mî teşkil eden bu grupta mesken kanununun bütün hususiyetleri mevcut bulunmaktadır. *Bu grubun hususiyetleri :*

1 — Finansman doğrudan doğruya âmme kredisi ile temin edilmektedir. Yani devlet, belediyeler, sosyal sigortalar ve diğer âmme teşekkülleri % 1 faiz ile kredi açarlar. Görüüyor ki diğer taraflardan temin edilen kredilerle faiz haddi gayet cüz'î ve hemen hemen bilâ faiz şeklindedir. Âmme kredisi az evvel belirttiğimiz gibi % 1 olup en büyük kısmı teşkil etmektedir. Bundan sonra aşağı yukarı % 10 nisbetindeki bir meblâğ sermaye pazarından sağlanır ki, takriben burada yürütülen faiz haddi % 9 nisbetindedir, ye yapı tasarruf sandıklarından temin edilen kredilere ise % 4 faiz yürütülmektedir. Gödülüyor ki vasatî faiz haddi büyük meblâğ % 1 ile temin edildiğine göre vasatî meblâğ % 3 ilâ 4 kadardır. Son zamanlarda tasarruf sandıklarından bu sahada esaslı kredi sağlanmaktadır. Nitekim Almanya'nın malî durumu sağlandııkça ve işçilerin geliri de arttıkça tasarruf sandıklarındaki meblâğlar da yükselmektedir. 1958 sonunda tasarruf sandıklarında 36 milyar Mark (Takriben 80 milyar Türk Lirası) birikmişti ki, bunun 7 milyar Markı (16 milyar Lira) işçilerin zâtî tasarrufu teşkil etmektedir. Bahsettiğimiz 7 milyar Mark işçilerin ücretlerinin % 8 ini teşkil etmektedir. Bu rakam



Almanya'da tasarrufun yeniden esaslı bir hamle ile arttığına fakat aynı zamanda da Alman parasına olan itimadın yeniden teessüs ettiği bir ifadesidir.

2 — Finansmanı daha ziyade âmme teşekkülleri kanalı ile vuku bulan inşaat doğrudan doğruya mesken kanunları hükümlerine tâbi bulunmaktadır. Buna göre mesken kiralari mesken bürosu marifetile tesbit edilir. Büro kiralari metre kare üzerine tesbit etmektedir. Kira bahsinde de temas edileceği gibi birinci mesken inşaat kanununun 27 nci maddesi kira hadlerini mâliyet esasına bağlamış ve "masraf kirasi" diye vasıflandıracığımız mâliyeti, kiranın esas faktörü olarak kabul etmiştir. Yâni serbest piyasada teşekkül edecek rayiç değil, fakat mâliyet bedeli kiranın esasını meydana getirecektir. Finansman durumuna göre yapılan hesaplar neticesinde metre kare başına ilk olarak 1,10 Mark (2 Lira 35 kuruş) kabul edilmiş iken bilâhare bu mikdar 1,20 Marka çıkarılmıştır. Bu mikdarı her bölgedeki mesken bakanlığının en yüksek memuru tesbit edecektir. Yine bu kanuna göre içinde bulunduğumuz 1960 senesine kadar metre kare 1,20 Mark üzerinden kira alınmasına devam edilecek, ondan sonra 1,50 ve 1,80 Marka çıkarılacaktır. Devletin ve âmme teşekküllerinin finansmana yardımı, kira bedeli arttıkça yâni amorti bedeli yükseldikçe, azalmaktadır. Şöyle ki;

60 metre karelik bir meskenin mâliyeti metre karesi 380 Mark üzerinden takriben 23.000 Marka mal olmaktadır. Kiraya da esas teşkil eden kredi ve finansman kaynakları şu şekilde sağlanmakta ve hesaplanmaktadır:

17.200 Mark	âmme kredisi,
3.500 Mark	zâti sermaye,
2.300 Mark	yabancı sermaye,
<u>23.000</u> Mark.	

Krediler için faiz hadleri şu şekilde hesaplanmakta ve yürütülmektedir:

17.200 Mark'lık	âmme kredisi için	% 1 faiz	172 Mark.
3.500 Mark'lık	zâti sermaye	" % 4 "	140 Mark.
2.300 Mark'lık	yabancı sermaye	" % 9 "	207 Mark.
			519 Mark.
60 × 5,80 =	348 Mark		348
Toplam			<u>867</u> Mark.

Kabul edilmiş olan 5,80 Mark beher metre kare için işletme masrafı olarak hesap edilen bedeli ifade etmektedir.

Böylece kira haddi olarak en büyük kısmı % 1 âmme kredisi ile finanse edilmiş inşaat için bulunan miktar 867 Mark'a baliğ olmaktadır. Bu 867 Mark senelik olup ayda 12 ye biltaksim 72 Mark düşmektedir ki, metre karesine 1,20 Mark isabet etmektedir.

1960 dan itibaren durum şu şekli alacaktır :

% 4 ile amorti edilen zâti sermaye sabit kalırken, âmme kredisi 17.200 Mark yerine 13.600 Mark sağlanacak ve % 9 ile temin edilen yabancı sermaye 2.300 Mark yerine 5.900 Marka yükselecektir. Mâliyeti görüldüğü gibi yine 23.000 Mark'da kalacak fakat buna karşılık faiz hadleri şu şekilde yükselmiş olacaktır:

Yabancı sermaye faizi	% 9	üzerinden	=	531	Mark.
Âmme kredisi	% 1	"	=	136	"
Zâti sermaye faizi	% 4	"	=	140	"
İşletme masrafı	60	× 5,80	=	348	"

Toplam

1.155 Mark.

Böylece 1960 dan itibaren 60 metre karelik bir evin kira bedeli sene-  
de 1.155 Mark yâni ayda 96 Mark olacaktır, ki bu suretle metre kareye  
1,60 Mark isabet etmektedir. Tecrübeler ve kira piyasasında yapılan etüdler  
şunu göstermiştir ki, 1960 a kadar metre karesi 1,20 olarak dondurul-  
muş olan kira hadleri şayet serbest bırakılmış olsaydı, vasati metre kare  
başına kira bedeli 4 Marka yükselmiş olacaktı ki bu da 2 ilâ 3 odalı 60  
metre karelik bir dairenin kira miktarını 250 Mark'a yükseltmiş ola-  
caktı. Bu miktar şüphesiz büyük kitlesini ecir zümrenin teşkil ettiği  
guruplar için büyük bir külfet teşkil edecekti. Hemen şunu ilâve edelim  
ki verdiğimiz 1,20 Marklık misâl azamî had olup bâzı Alman Land-  
larında bu miktar 1,10 hattâ 1,05 Marka kadar düşmektedir.

3 — Kiracılar mesken bürosu marifetile temin edilir. Mesken bü-  
roları bu sosyal meskenelerde ikamet etmek için müracaat eden kimse-  
leri tesbit eder ve bunları kayıtlarına geçirerek bir sıraya koyarlar. Mes-  
ken bürolarını bizdeki bir teşekkülle kıyaslamak ve daha iyi izah edebil-  
mek için bunları İş ve İşçi Bulma Bürolarına benzetebiliriz. İş ve İşçi  
Bulma Bürosuna nasıl ki iş için müracaat edenler kayda alınır ve mün-  
hallere kendi meslek ve bilgi derecelerine göre tesbit edilmiş esaslar da-  
hilinde işçi gönderilirse, mesken büroları da aynı şekilde kendilerine mü-  
racaat ile kayda alınmış olan kimseleri :

a) Aile durumlarına (evli veya bekâr),

- b) Evliler de çocuk sayısına göre,
- c) Sosyal durumlarına göre,
- d) Bombardımanlardan zarar görme derecelerine göre,
- e) Tehcir edilmiş olanlar da tehcir sıra ve şekillerine göre,

kanununun tesbit etmiş olduğu kıstaslar üzerinden bir sıraya tâbi tutar ve inşaatı bitip kiraya arz edilmiş olan mesken mikdanna göre sıra ile bu meskenlere kayıtlı kiracı talipleri göndermeğe başlar. Mesken bürosu sıradaki kiracıyı gönderirken yukandaki beş kategorinin her birinin durumunu tesbit ederek rüçhaniyet arz edenleri öne alarak gönderir. Yâni bu esaslar dahilinde kendisine ilk sıra gelecek olanlar tehcir edilmiş, bombardımanda her şeylerini kaybetmiş ve sonra da çok çocuklu aileler olup normal şartlar altında müracaat etmiş çocuksuz evliler ve bekârlar en son sırayı işgal ederek ancak diğerlerinden sonra bu sosyal meskenlerden istifade ederler. Mesken büroları tarafından gönderilmiş olan kiracılar vecibelerini yerine getirdikleri müddetçe, yâni kiralanın muntazam tediye ettikleri ve evin tahribi cihetine gitmedikleri müddetçe hiç bir suretle ucuz kira ile ikamet ettikleri meskenlerden çıkarılamazlar. Kiralar dondurulmuş olduğu için meskenlerin kiralan hiç bir suretle keyfi olarak arttırılmaz. Kiracının çıkması halinde durumun mesken bürosuna bildirilmesi ve evin anahtarının mezkûr büroya teslimi şarttır. Evin yeniden kiralanması ve yeni kiracının seçilmesi selâhiyeti sadece bu büroya mevdu bulunmaktadır.

Esasım üç konuda, yâni finansman, kira hadleri ve kiracıların mesken büroları marifetile gönderilmeleri, topladığımız üçüncü büyük grubu teşkil eden sosyal meskenler hakkında vereceğimiz kısa izahatı fazla derinleştirecek değiliz. Yukanda bunların eb'adlarının sabit tutulduğunu belirtmiştik. Eb'ad bahsini de ilâve edersek dört noktada toplanan hususların gayet iyi bir şekilde tatbiki sayesinde ki Almanya'da mesken buhranı daha programın bitimine altı sene bulunmasına rağmen şimdiden giderilmiş addedilebilir. 1958 sonunda 18 milyon insanın yeni ucuz ve sıhhi şartları haiz evlere kavuşmuş oldukları görülmüştür. 1960 sonunda bu mikdar 20 milyonun üstüne çıkmış olacaktır ki 1945 senesinde 20 milyon olan meskensizlerin yerine kaim olacaktır. Fakat hemen şunu ilâve edelim ki bu büyük başarıya rağmen Almanlar ve bilhassa işçi sendikaları tenkitlerine devam etmekte ve daha bir milyon meskene ihtiyaç olduğunu ifade ile inşaat temposunun hızlandırılmasını talep etmektedirler. Batı Almanya'nın nüfusu 958 de 50 milyona yükselmişti ve 1939 a nazaran bu sahadaki nüfustan 11 milyon fazlalık arz etmektedir. Şüphesiz bu artışın normal nüfus çoğalma-

sından ziyade 1945 senesinden beri tehcir edilenlerle mürteci akınından ileri gelmiş bulunmaktadır. 11 milyon yeni nüfus için de yeni meskenlerin inşası gerekmektedir. En bedbinler dahi 1961 - 1962 senesinde mesken buhranının tamamen önlenmiş olacağına kani bulunmaktadırlar. Görülüyor ki Almanların arzuları yeni, bol ve ucuz kira bedelli mesken inşasında toplanmaktadır. Her ne kadar bâzı kimseler mesken eb'adlarının küçük tutulduğunu ve müstakil aile evleri yerine blok inşaatın ele alınmış olmasını tenkid ediyorlarsa da, ilk ağızda ucuz ve bol inşaatın zaruretini görmemezlikten gelenler oldukları anlaşılmaktadır. Zirâ büyük inşaat büyük finansmanlara ve müstakil ev yerine apartman tarzında blok inşaat yapılması daha ucuza çıktığına göre bu tarz hareketle daha fazla mesken inşası mümkün olmuştur. Mesken buhranı önlendikten sonra elbette ki daha büyük inşaat ve müstakil ev inşasına sıra gelecektir. Nitekim daha ikinci mesken kanununda müstakil aile evleri inşaatına biraz daha fazla yer verilmiştir. Yine bâzı kimseler dondurulmuş kira hadlerinin ve mesken büroları marifetile kiracı seçiminin liberal zihniyetle bğadaşamayacağı iddiasile tenkitler yürütmüşlerse de böyle hayatî zamanlarda liberal zihniyetin hiç bir vakit problemleri halledemeyeceği aşikârdır. Devrimizin sosyal zihniyete daha fazla yer verdiğini ve bir nevi sosyal devletlerin mevcudiyetini ve zaruretini idrâk edemeyen hâlâ 18 ve 19 uncu asır zihniyet ve hayalî ile yaşayanların tenkitlerine elbetteki iltifat edilecek değildir.

Almanya hakkındaki mutalâalarımızı bitirirken Almanya'nın 1950 den itibaren mesken inşaatı için ayırmış olduğu meblâğın 50 milyar Mark'ı<sup>1</sup> tecavüz ettiğini belirtmek kâfidir. 1950 de 4 milyar Mark inşaatına harcanmış iken, 1954 den sonra bu mikdar senede 9 milyar Markın üstüne çıkmıştır. En yüksek inşaat senesi olan 1955 de 9 buçuk milyar Mark yâni takriben 21 milyar Türk Lirası mesken inşaatına sarf edilmiştir. Bundan sonra vasatî olarak her sene 9 milyar Marklık bir yatırım yapıldığı müşahede edilmektedir.

#### B) Diğer memleketlerde :

##### 1 — İngiltere :

İngiltere yaptığı programa göre inşaat faaliyetine 1945 senesinde geçmiş ve ilk önce senede 250.000 mesken inşasını derpiş eden üç senelik bir program hazırlamıştır. Buna nazaran üç sene zarfında 750.000 mesken inşa edilecekti. Bu müddet zarfında diğer bütün inşaat ikinci

1) 1 D Mark: 2,12 TL. sıdır. 50 milyar Mark 100 milyar T. Lirası eder.

plânda kalacak ve bütün kuvvetler sosyal mesken inşaatına basredilecekti. Program tahminlerden daha da üstün bir başarı sağlamış ve bu müddet zarfında 800.000 mesken inşa edilmiştir ki, bu inşaat sayesinde dört milyon ailenin modern ve ucuz şekilde ikametleri sağlanmıştır. İşçi Partisi tarafından, iktidarda buldukları sırada hazırlanmış ve tatbikine geçilmiş olan program bundan sonra muhafazakâr hükûmetin iktidara geçmesiyle her hangi bir değişikliğe uğramaksızın aynı ciddiyetle tatbik edilmiştir. Meselâ son istatistiklere göre 1953 - 54 senelerinde vasafta 300.000 mesken inşa edilmiştir. Ancak bu gün Büyük Britanya'nın asıl üzerinde durduğu problem yeni inşaattan ziyade *Slums* tabiri edilen eski harab ve gayri sıhhi meskenlerin yenilenmesidir. Bu gün yapılan hesaplara göre bir milyona yakın bu kabil gayri sıhhi meskenlerin yenilenmesi gerekmektedir, ve bu işe plânlı bir şekilde devam olunmaktadır. Geçenlerde verilen istatistikî malûmata göre 2,2 milyon meskenin 100 seneden eski olduğu ve mevcut on dört buçuk milyon aileden yedi milyonunun zâti banyodan mahrum evlerde ikamet ettikleri belirtilmiştir. İki milyondan fazla ailenin ise bu gün medeni insanların zarurî ihtiyaçları olan vasıtalarından mahrum binalarda ikamet ettikleri yine verilen izahattan anlaşılmaktadır. İşte bu yüzdendir ki bunların daha ziyade modernleştirilmesi için çalışılmaktadır.

Belediyeler, evleri inşa edip gelire göre kiraya vermektedir, aynı evde farazâ az gelirlili bir işçi 100 lira kira öderse, geliri daha fazla olan bir memur daha yüksek bir kira ödemektedir.

Kiralar 1938 senesinden beri dondurulmuştur.

## 2 — Fransa :

Fransa'da mesken problemi çok mühim bir konu olarak Fransız umumî eskârını işgal etmektedir. Daha Birinci Düny Harbinden beri artan bir şekilde kendini hissettiren mesken kıskanı son harpten sonra büsbütün had bir durum arz etmiştir. Dâvanın halli için 1955 senesinden sonra sıkıntının giderilebileceği İskân Bakanlığınca ifade edilmiş ise de durum hiç de düzelmiş değildir. Zirâ 1950 de yapılan programa göre senede 300.000 mesken inşası derpiş edilmişti. Fakat program aslâ tahakkuk etmemiştir. Meselâ 1952 senesinde 90.000 mesken inşa edilmiş, bu mikdar 1953 de 100.000 e dahi tam vasil olamamıştı. 1954 senesinde Fransa'da 13,2 milyon ikametgâh mevcut idi ki bunun asgari % 10 u bizim gece kondukların biraz daha iyisi vaziyetinde zaruret halinde inşa edilmiş gayri sıhhi meskenlerdir.

Fransa'da mesken buhranının böyle had bir mahiyet arz etmesinin

sebebi harplerde uğradığı tahribatın tam olarak telâfi edilememiş olmasından ileri gelmektedir. Nitekim Birinci Dünya Harbinde Fransa'da 300.000 mesken tahrib edilmişti. İkinci Dünya Harbinde ise bu mikdar 310.000 i tamamen tahrib edilmiş olmak üzere hasara uğrayan meskenlerin miktarı 1,3 milyona yükselmişti. İki Dünya Harbi arasında yâni 1919 - 1939 devresi esnasında Fransa'da inşa edilen meskenlerin mikdarı 1,8 milyon idi. Görülüyor ki senede 100.000 den az mesken inşa edilmiş omlası gerekli tempoyu temin edememiştir. Bu gün Fransa'daki meskenlerin ancak % 50 si gaz, elektrik, su, havagazı gibi modern vasıtaları ihtiva etmektedir. Gerisi oldukça iptidai bir mahiyet arz etmektedir. Paris'teki meskenlerin dahi % 20 si her türlü medeni vasıtalarından mahrum bir durumdadır.

### 3 — İtalya :

İtalya'da bilhassa 1955 senesine kadar durum — mesken zâviyesinden — son derece kötü idi. 1949 da yedi senelik bir program hazırlanmış ve buna göre senede 160.000 mesken inşa edilmesi çalışmalanına girişilmişti. O sırada yapılan araştırmalara göre bir milyona yakın İtalyan ailesi barakalarda ve mahzenlerde yaşamakta idi. Durumun düzelmesi için asgari iki milyon meskene ihtiyaç vardı. İlk senelerde çok yavaş giden inşaat faaliyeti birden hızlandırılmış ve 1958 senesinde 175.000 mesken inşa edilmiştir. 1959 da bu mikdar İtalya için bir rekor olan 183.000 e yükselmiştir.

### 4 — İskandinav memleketleri :

İskandinav memleketlerinde mesken fıkdanı hemen tamamen bertaraf edilmiştir, denilebilir. Bu hususta belediyelerin büyük yardımları sebetmiş ve belediyeler % 5 faiz ile açtıkları kredilerle inşaat faaliyetine büyük mikyasta yardımcı olmuşlar ve inşaat malzemesini sıkı bir kontrole tâbi tutmak suretile de mâliyet hatlarının ve dolayısıyla kira bedellerinin yükselmesini önleyebilmişlerdir.

### 5 — İsviçre :

Avrupa'da en yüksek hayat seviyesine sahip olan İsviçre'de bile mesken darlığı mevcuttur. Her ne kadar 5,1 milyon nüfusa sahip olan İsviçre'de 1,5 milyon mesken mevcut ise ve oda başına 0,9 insan düşüyor ise de, yine bu vaziyette bile bir mesken fıkdanından bahsedilmektedir. Zirâ mesken kiralrı devamlı bir artış kaydetmektedir. Meselâ

Zürich şehrinde 1914 den evvel inşa edilmiş olan üç odalı bir eski mesken 70 ilâ 80 Franka, 1914 den sonra inşa edilmiş aynı eb'attaki bir mesken 140 ilâ 160 Frank'a kiraya verilirken yeni inşa edilmiş aynı eb'attaki modern üç odalı meskenler 220 ilâ 250 Frank arasında aylıkla kiralanmaktadır. Daha küçük şehirleri misâl olarak alacak olursak buralarda da kiralann pek ucuz olmadıkları görülmektedir. Meselâ St. Gallen veya Solothern gibi küçük şehirlerde üç odalı yeni evlerin aylık kira bedelleri 200 Frank civarındadır. Vasati olarak 1957, 1958 senesinde işçilerin kira olarak ödedikleri nisbet gelirlerinin % 11,3 ünü müstahdemlerin ise gelirlerinin % 12,1 ini teşkil etmekte idi.

İnşaat masrafları 1950 den beri artmış olup bilhassa arazi bedelleri 1940 senesine nazaran iki misline yükselmiştir.

6 — Yakın çevremiz memleketlerinin bu sahadaki çalışmalarını tetkik edecek olursak bilhassa İsrail'de mesken inşaatı faaliyetinin çok iyi bir şekilde yürütüldüğünü müşahede ederiz. İsrail Çalışma Bakanlığı mesken inşaatında en büyük yükü üzerine almış bulunmaktadır. 1948 senesinden beri sadece Çalışma Bakanlığı tarafından 165.000 mesken (460.000 oda) inşa edilmiştir. Diğer şirketler ve kooperatifler de inşaat faaliyetinde rol oynadıklarından on senelik bir müddet zarfında 203.000 mesken inşa edilmiştir. Nüfusu ancak iki milyon olan bir memleket için bunun büyük bir başarı olduğunu belirtmek gerekir.

Yugoslavya son olarak Belgrat'da 250.000 ailelik bir inşaat programına girişmiştir. 800 hektarlık bir arazi kaphyacak saha dahilinde 18 er kat yüksekliğe 20 den fazla blok inşa etmek suretile 250.000 ailenin barınmalarını sağlayacak bir programın tatbikine girişilmiştir.

### C — Kira durumu :

Umumiyet itibarile daha 1917 senesinden itibaren kiralarn tahdidi cihetine bir çok memleketlerde girişilmiştir. Meselâ Büyük Britanya'da ilk kanun 1915 senesinde isdar edildi. İlk önce sadece küçük meskenlerin kiralarn üzerine konulan tahdid bilâhara bütün meskenlere teşmil edilerek kiralarn donduruldu ve kiralarn artırılması, vaz edilen çok sıkı müeyyidelerle yasak edildi. Kiralarda artırma ancak artan belediye resim ve vergilerinin nisbetlerini karşılayacak nisbetten ileri gidemiyecti ki, bu nisbet de hiç bir vakit harp öncesi kiralarnın % 6 sını aşmıyacaktı. 1920 de yapılan bir revizyonla mesken kiralarnında % 25 bir artış kabul edildi. Bilâhara serbest bırakılan kiralarn 1938 de tamamen dolduruldu. 1945 İşçi Partisi programı ile dondurulan kira

bedellerinde belediyeler tarafından inşa edilen meskenlerde gelire göre değişiklik kabul edildi. Az evvel İngiltere kısmında belirttiğimiz gibi az gelirlî bir işçinin farazâ 100 Lira kira ödediği bir meskene geliri daha yüksek olan bir kimse daha yüksek bir kira ödemek zorundadır. İngiltere'de hâlen kiralar dondurulmuş durumunu muhafaza etmektedir.

Hollanda'da 1917 senesinde kiralarn doldurulmasını temin eden bir kanun çıkarıldı. İngiltere'deki esaslara çok benzeyen bu kanun belediyelere fevkalâde haller dolayısıyla kiralarda % 50 ye kadar bir artırma selâhiyeti tanımaktadır.

İskandinav devletlerinde de bunlara benzer kiralarn doldurulmasını sağlayan kanunlar 1916 - 17 senelerinde ısdar edildi. İsveç Hükümeti zamanla bu dondurulmuş hadleri evvelâ % 25 bilâhara % 50 arttıran tâdiller meydana getirdi. Görülüyor ki buralarda 1914 rayiçlerinin ancak % 50 si civarında bir yükselme mevcuttur. İtalya'da kiralar dondurulmuştu. Ancak 1917 de dondurulmuş olan bu kiralar İtalyan parasının (Lîret) devalüasyonu üzerine bir takım tâdiller yapılmış fakat kiralarn dondurma keyfiyeti devam ettirilmiştir. Fransa ve Belçikada da daha Birinci Dünya Harbi esnasında kiralarn dondurulması hakkında kanunlar ısdar edilmiş zamanla bunların nisbetleri arttırılmıştır. Fransa'da bilhassa kooperatifler ve belediyeler tarafından inşa edilen meskenlerde meskenin mâliyeti esas alınmak suretile mâliyetinin % 4 ü senelik kirayı esas olarak kabul edilmiş ve böylece meskenlerin 25 senede amorti edilmesi prensibi kabul olunmuştur.

Görülüyor ki daha 1915 - 16 - 17 senelerinden itibaren liberal ekonomi taraftarlığının alemdarlığını yapan memleketler dahi kiralarn dondurulması cihetine gitmişler ve bunu sıkı bir şekilde muhafaza etmişlerdir. Memleketimizde bu sahadaki ilk müdahale 1940 senesinde çıkarılan Milli Korunma Kanunu hükümleri ile kendini göstermiştir. Ancak Milli Korunma Kanununun bâzı aksak taraflarının mevcudiyeti bu kanunun istenilen şekilde tatbikini mümkün kılmamış ve memleketimizde mesken buhranının son derece vahim bir hal almasının önüne geçilememiştir. Bu aksaklıklar şu dötr konuda kanaatimce toplamak kabildir:

1 — Mal sahibi veya kiracıların elinde bulunup boş duran meskenlerin derhal kiraya arzı hakkında hükümlerin bulunmaması,

Bir çok kimselerin mesken buhranının en had devirlerini yaşadığı 1942 - 48 seneleri arasında bile meselâ İstanbul'da biri yaz ve biri de kışlık olmak üzere iki ev işgaline müsamaha edilmiştir. Başka şehirlere



hattâ başka memleketlere vazife ile gidenlerin evlerini kapalı tuttıkları bir vakiadır.

2 — Birden fazla evi olanların birini behemehâl kiraya arz mecburiyetinin tanınmamış olması.

Yukarıda da izah ettiğimiz gibi iki hattâ üç ev işgal eden bir çok varlıklı kimselere pek âlâ en buhranlı devrelerde dahi rastlanılmıştır. Bunların önlenmesi ve boş duran evlerin meskensizlik yüzünden en kötü şartlar altında yaşamaya mecbur kalanlara tahsisi kabil olabilirdi.

3 — İnşaat malzemesi fiyatlarını sabit tutma hakkında her hangi bir hükmün mevcut olmaması.

4 — Ucuz mesken kredisi sağlanmasını teşvik edecek hükümlerin mevcut olmaması...

Almanya'da daha 1917 den itibaren dondurulmuş olan kira bedelleri İkinci Dünya Harbi esnasında insan başına işgal edilecek sahaya kadar tahdidata tâbi tutulmuş bulunuyordu. Mesken kanunu ile kiraların ne şekilde ayarlanmış olduklarını Almanya bahsinde etraflıca gördüğümüz için ayrıca bu hususta duracak değiliz.

Son olarak 1958 senesinde İsviçre'de Milletlerarası Tediye Bankasının neşretmiş olduğu kiralar hakkındaki bir istatistiği neşir ile iktifa edeceğiz. Basel'deki Milletlerarası Tediye Bankası İkinci Dünya Harbinden evvelki yâni 1938 kiralarını esas alarak muhtelif memleketlerdeki artışın şu sırayı takib ettiğini belirtmiştir. Sıra ile:

Danimarka'da	% 67
Amerika'da	% 53
İsveç'de	% 46
Hollanda'da	% 45
Büyük Britanya'da	% 38
İsviçre'de	% 36
Batı Almanya'da	% 23
Norveç'de	% 16

Görülüyor ki bu istatistiğe nazaran en yüksek artış Danimarka'da ve sadece % 67 dir. Batı Almanya'da % 23, Norveç'de ise % 16 dir. Memleketimizin bu listeye ithâl edilmediğini görüyoruz ve buna sevinmek gerekiyor. Zîrâ % 67 yi büyük bir artış gibi en başta alan bu istatistiklerin yanında şayet memleketimize de yer verilmiş olsaydı bizim

için gösötrilecek bir nisbet her halde % 1.000 in üstünde olması gerekecekti ki, bu sahada her halde iyi bir not almış olmyacaktık.

### III. TÜRKİYEDEKİ DURUM

Daha Birinci Dünya Harbinden sonra meydana çıkan ve bilhassa İkinci Dünya Harbinden sonra had bir hâl alan memleketimizdeki mesken problemi başhca 3 konuyu ihtiva etmektedir:

#### 1 — Nüfus artışından mütevellit mesken darlığı.

Nüfusumuz, mesken inşaatından fazla artmakta ve inşaat sanayii bu artışa ayak uyduramamaktadır. II. nci kısımda kısaca tetkik ettiğimiz memleketlerde olduğu şekilde bir mesken inşaat programını memleketimizde mevcut olmaması, meselenin hallini güçleştirmekte hattâ bu davranış devamı ettikçe, problemin halli imkânsızlaşmaktadır. Müstakil bir İmar Bakanlığının kurulmuş olmasına rağmen, durum düzelmemiş, belki daha da ağırlaşmıştır.

#### 2 — Şehireleşme temayülünden doğan mesken darlığı.

Asıl had ve aşırı mesken darlığı Urbanizm temayülü ve şehirlere akm neticesinde kendini esaslı şekilde hissettirmektedir. *Sanayileşme* hareketleri, nispeten mahdud sayıdaki büyük şehirlere olan köylerden akın, göçmenlerin şehirlere yerleşme temayülleri mesken darlığının iyice meydana çıkmasına âmîl olmaktadır.

#### 3 — Mevcut meskenlerin kötü durumları.

Meskenlerimizin büyük bir kısmı asgarî sağlık şartlarından mahrum bulunmaktadır. Muntazam istatistiklerin ademi mevcudiyeti hasebile gayri sıhhi meskenlerin nispeti hakkında bir rakkam verebilecek durumda değilim; ancak meselâ, akar sudan ve elektrik tesisatından mahrum olan evlerin nispetinin bir hayli kabank oluşu maalesef bir vakıadır. Bilhassa başta şehrimiz ve Ankara'da olmak üzere miktarları 100,000 e yaklaşan gece konduklardaki sağlık şartları en iptidai bir şekil arz etmektedir.

Problemi bir bütün olarak ele aldığımız takdirde uzun vâdeli bir programla derhal işe ve çalışmalara koyulmamız gerektiği meydana çıkmaktadır. Başta Almanya ve İngiltere olmak üzere, hemen bütün Batı memleketlerinde böyle bir programla çalışmalara girişildiği görüldü. Ba-

tı devletleri, mesken problemini bugünün 1 numaralı Sosyal siyaset dâvası olarak mütalâa etmektedirler. Uzun vâdeli bir programla girişeceğimiz çalışmalar kanatimce, Alman Mesken Kanunu nümune alınmak suretile şu 5 safhada toplanmalıdır:

A — İnşası gereken meskenlerin miktarı.

B — İnşa edilecek meskenlerin eb'atları.

C — Finansman konusu.

D — Kira nispetleri (kira konusu).

E — Mesken bürolarının (Ev ve kiracı bulma kurumu) tesisi.

Bu beş safhada kısa bir tetkike tâbi tutacağımız problemin esas prensibini uzun vâdeli bir programın hazırlanması teşkil etmelidir. Büyük şehirlerimizin had bir durum arzeden mesken problemlerinin, kısa vâdeli ve acele bir programla halli, kanatimizce muvakkat ve günlük tedbirlerden ileriye gidemez. Hedefimiz, yarayı uyuşturucu ilâçlarla tedaviye çalışmak değil, fakat ona tam teşhisi koyduktan sonra gerekli operasyona cesaretle girişmek olmalıdır.

Memleketimizde etraflı bir şekilde ele alınacak mesken problemi 15 - 20 senelik bir programa ihtiyaç hissettirmektedir. Bunun için derhal İmar, Çalışma, Ticaret Bakanlıkları, Belediyeler, Sanayi ve Ticaret Odaları, İşçi Sendikaları, Emekli Sandığı ve İşçi Sigortaları Kurumu, Kiracı ve Ev Sahipleri Dernekleri temsilci ve delegeleri ile Teknik Üniversite Şehircilik Kürsüsü, Siyasal Bilgiler Fakültesi Şehircilik Kürsüsü, ve İktisat Fakültesi Sosyal Siyaset Kürsüsü hocalarından tereküp edecek bir toplantı tertibine bu programın esaslarının çeşitli sahalarda ihtisas, tecrübe ve bilgi sahibi böyle bir kurul marifetile hazırlanması çok faydalı olur kanatindeyim. 1950 senesi başında zamanın İstanbul Valisi Prof. F. K. Gökay İstanbulun mesken problemini hal için bir komisyonu toplantıya davet etmiş ve bu komisyon bilhassa muhterem ve çok kıymetli hocam Prof. Kessle'in ışık tuttuğu mufassal ve ilmi bir rapor hazırlamıştı. Bu rapordan bir netice alındığım zannedersem hiç bir İstanbullu hemşerim iddia edecek durumda değildir.

Bu konuların tetkine girişmeden evvel hemen bir noktaya işaret edeyim ki, hazırlanacak program sosyal inşaat sahasına inhisar edecektir. Zengin kimselerin inşa edecekleri lüks inşaat veya yüksek kira ödemeğe amâde bulunan ecnebilerle diğer varlıklı kiracı vatandaşlarımızın durumları mecvzumuz dışında kalmaktadır.

A — İnşa edilecek meskenlerin miktarı.

Memleketimiz hele büyük şehirlerimizin mesken ihtiyacı ve mesken kıdını bir mutadır, bir vâkıdır. Bugün karşılaştığımız problem bunun mevcut olup olmadığı değil, sadece bunun şiddet ve şumulüdür. Teklif ettiğimiz komisyon problemin şumulünü tespit etmek izdiranında kalacaktır; bunu tespit ederken aşağıdaki faktörlerin dikkate alınması gerekecektir:

- 1 — Mutlak nüfus miktarı.
- 2 — Nüfusun artış temposu ve şiddeti.
- 3 — Nüfusun demografik bünyesi, (yaş bölünüşü).
- 4 — Mevcut meskenlerin sayısı (Ünite itibarile).
- 5 — Mevcut meskenlerin evsaffarı.
- 6 — Meskenlerin kira hadleri.
- 7 — Mevcut gecekondular ve bunların mevcut meskenlere nispetleri.
- 8 — Mesken inşaatı miktarı.
- 9 — İdarî, ekonomik ve sosyal teşekküllere göre durum. (Üniversiteler, yeni vilâyet merkezleri, fabrika ve sanayi tesisleri ile subay, memur ve göçmenlerin bir merkeze temerküzleri).

Yukarıda sıraladığımız 9 faktörün bilinmesi bu sahadaki çalışmalarını kolaylaştırmak ve daha ilmi bir şekilde çalışmanın temini bakımından zarurîdir. Yukarıda belirttiğimiz gibi büyük bir komisyon tarafından etraflı ve şâmil bir tetkike tâbi tutulması gereken bu 9 faktörden ben burada sadece 4., 7. ve 8 faktörlere yani üç tanesine kısaca temas edeceğim. Kira bahsine sonra tekrar döneceğim için burada bunun zikri iel iktifa etmiş oluyorum.

a — Gecekonkular bahsi :

İkinci Dünya Harbinden sonra bilhassa İstanbul ve Ankara'da büyük bir sosyal problem olarak karşımıza çıkmış olan gecekonkular bahsi üzerinde çok şey söylenmiş, leh ve aleyhte bir hayli durulmuştur. 1949 senesinde tarafımdan yapılmış olan bir inceleme de (İçtimai Siyaset Konferansları Cilt II, de neşredilmiştir) bu konunun hukukî ve sosyal cepheleri üzerinde etraflıca izahat verildiği için buna tekrar avdet edecek değilim. Ancak o zaman da belirttiğim gibi gecekonkuların hakiki rakamını tespit çok zor ve son senelerdeki devamlı artışları dolayısıyla hemen hemen imkânsızdır. İmkânsızdır, zira bunların adetlerinin her gün değiştiği bir vâkıdır. Hafta ve bayram tatillerinde ve hele se-

çim sıralarında büyük sayılarda yenileri ilâve edilirken, bir kararla bir kısmının yıkıldığı görüyoruz, miktarları hakkında değişik rakamlara rastlıyoruz. Bütün memleketteki adetlerinin 50.000 raddesinde bulunduğu beyanların karşısında bir Milletvekilimiz (Ankara Milletvekili Hıfzı Bekata) bunların yekûnununun 200,000 e yükselmiş olduğunu kendi tetkiklerine dayanarak ifade etmiştir. Şehircilik Profesörü Fehmi Yavuz ise kendi tetkiklerine dayanarak yalnız Ankara'daki gecekondular sayısını 60,000 civarında olduğunu zikretmektedir. Bu yuvarlak rakamların karşısında Mümtaz Tarhan'ın İstanbul Valiliği zamanında ve 1958 nisânında yaptırmış olduğu bir anketin neticesini ele alacağım. Tekmil kaymakamlar marifetile yürütülen bu anket neticesinde İstanbul'daki gecekondular sayısı 32,000 ve buralarda ikamet edenlerin miktarı da 153,000 olarak tespit edilmişti. Etraflı bir çalışmanın mahsulü olan bu anketin, bugünkü tam miktarları aksettirdiğini iddia edecek değilim. Zira bu anketten 32,000 gecekondudan 15,000 adedinin 1954 - 58 arasındaki devre esnasında yapıldığını öğrenmiş olduk. Aradan geçen iki sene zarfında bu adedin 50,000 e çıkmış olması kabildir. Yine bu anket vesilesi ile aynı tarihler arasında İstanbul'da 5,000 barakanın inşa edilmiş olduğu meydana çıkmıştı. Daha etraflı bir fikir vermek için bu anketten bazı bilgileri belirtiyorum:

İstanbul'da gecekondular miktarı :	31,914
Buralarda ikamet edenlerin miktarı :	153,386
En yaygın bölge :	Kazlıçeşme

Buralarda ikamet edenlerin mesleklere göre dağılışı :

İşçi	:	24,268
Memur	:	4,168
Serbest meslek (Esnaf ilâh.)	:	30,024
Öğrenci	:	13,912
Ev kadını	:	36,715
Çocuk	:	42,083
Sair	:	2,216
Toplam		153,386

İstanbul ve Ankara'dan sonra gecekonduların en fazla olduğu şehir İzmir'dir. Buradaki gecekonduların sayısı 5,000 olarak tahmin edilmektedir. İstanbul anketinden beher gecekonduların vasatı 5 kişinin oturduğunu anlıyoruz ki, sayın Hıfzı Bekata'nın tahminlerini doğru kabul edersek 1,000,000 vatandaşımızın gecekondularda yaşamakta olduklarına

inanmamız gerekir. Bu rakkamı biraz kabark kabul etsek bile büyük şehirlerimizde en aşağı 6 - 700,000 vatandaşımızın gecekondu ikamet ettiklerine şüphe yoktur. 1955 sayım neticeleri nüfusumuzun % 25,5 uğun yani 6,1 milyonunun şehirlerde ikamet ettiğini tespit etmişti. Nüfusu 100,000 i aşan veya buna yaklaşan 9 büyük şehrimizde 2,5 milyon vatandaşımızın yaşadığı göz önüne getirince, gecekondu ikamet edenlerin büyük şehir nüfusunun % 30 una yaklaştığı anlaşılır. Sadece bu nispet memleketimizde mesken probleminin ne kadar şumullü bir mahiyet kespittiğini ve artık bu mes'elenin en başta gelen sosyal problemi-miz olarak ele alınmasının zaruretini gösterir.

*b — Mevcut meskenler ve mesken inşaatı.*

Mesken inşaatım bir programa bağlarken, evvelâ mevcut meskenleri de tespit etmek ve buna göre programı hazırlamak gerekir. İstatistikler *Büyük Britanya*'da her sene beher 1,000 nüfus başına 5 yeni evin inşa edildiği, komşumuz *Yunanistan*'da da her sene beher 1,000 nüfus başına 5 yeni evin inşa veya yeni baştan tamir edildiğini, *Amerika*'da ise senede beher 1,000 kişiye karşılık 9 mesken inşa edildiğini göstermektedir. *Almanya*'daki program senede beher 1,000 kişiye 8 mesken inşasım derpiş ediyordu. Yukanda senede 400,000 mesken inşasım derpiş eden kanundan bahsetmiştik. Vasati olarak nüfusu 50,000,000 olarak kabul edersek :

$50.000.000 \div 400.000 = 8$  olduğu görülür. Halbuki bu nispet 1954/56 arasında  $50.000.000 \div 540.000 = 10,8$  yani 1000 de 10,8 e yükseldi. (*Hamburg*'da % 16 ya çıkmıştır.

*Memleketimizde* ise en müsait rakkam olan 1955 senesinde 54,200 mesken inşa edildiği görülmektedir, ki bu nisbet  $24.000.000 \div 54.200 = \%00 22,5$  yani 1.000 de 2,25 e isabet etmektedir. Bu nisbet *Yunanistan*'daki % 5 in yansından az, *Amerika*'daki nisbetin 1/4 ü, *Almanya*'daki ise ancak 1/5 ine tekabül etmektedir. Şüphesiz bu nisbet *İstanbul*'da memleket üstünde olup aşağı yukarı meselâ inşaat bakımından en müsait seneler olan 1954 - 55 sıralarında % 6 ya kadar yükselmektedir.

Mesken inşaatında normal ve ilmi bir program hazırlayabilmek için sarih ve sahih istatistiklere sahip olmak lâzımdır. Bize bu programın şimdilik sadece nüfusu 100.000 i aşan şehirlerimiz için hazırlanmakta olduğunu belirtmiştik. Nitekim *Batı devletleri* de bilhassa nüfusu 100.000 i aşan büyük şehirler üzerinde çalışmalannı teksif etmişlerdir.

Meselâ Almanya'da sosyal inşaatın yüzde 80 e yakın bir nispetini büyük şehirler üzerinde inşaat teşkil etmiştir. O halde bu etüdün içine girecek şehirlerimizi şöyle sıralayabiliriz:

Şehir	1955 nüfusu
1) İstanbul	1.214.000
2) Ankara	453.150
3) İzmir	286.300
4) Adana	172.500
5) Bursa	131.300
6) Eskişehir	122.750
AYRICA	
7) Gaziantep	97.100
8) Konya	93.100
9) Kayseri	81.150

Görülüyor ki 1955 sayımlarına göre nüfusu 100.000 i aşan 6 şehrimiz varsa da, bu gün Gaziantep, Konya, ve hattâ ihtimal ki, Kayseri de 100.000 i aşan nüfuslu şehirler arasına dahil bulunmaktadırlar. Bu bakımdandır ki programın bu 9 şehrimiz için ele alınması zaruri ve faydalı görülmektedir. İlk 6 şehrimizin nüfuslarını tetkik ettiğimizde 30 senelik bir zaman zarfında artış nisbetleri Ankara'da 7 misline (Ankara'nın nüfusu bu gün her halde 500.000 in üstündedir) İstanbulkisi 2,5 misline (İstanbul nüfusu bu gün 1,5 milyonun üstündedir) Eskişehir de 3 mislinden yukarıya bâliğ olmuştur.

Adana ve Bursa takriben İstanbulmüne denk bir artış kaydederken İzmir'de artışın en ağır bir tempo ile (ilmi ve beynelmilel normlara göre en normal artış) olduğu görülmektedir.

Nüfusumuzun bu gün % 74,5 i köylerce ve sadece % 25,5 i şehirlerde ikamet etmektedir. 30 senede % 82 ve % 18 olan bu nisbet şehirlerin lehine olarak değişmiş ve değişmektedir. 1955 istatistiklerine göre memleketimizdeki aile mevcudu 4.249.980 olup bununun 2.969.410 u köylerde ve 1.280.570 i de şehirlerde yaşamaktadır. Görülüyor ki aile başına küll olarak 5,7 kişi düşmekte olup köylerde bu nisbet 6,1 e yükselmekte şehirler de ise 4,8 e düşmektedir.

Ele aldığımız 9 şehirde küsuratı atınca 2.550.000 nüfusun yaşadığı ve bu şehirlerde 4,8 hesabı ile  $2.550.000 \div 4,8 = 573.123$  ailenin barındıkları anlaşılmaktadır. Bu şu demektir: Bizim bu 9 şehrimizde 573.125 meskene ihtiyacımız vardır.

1959 Ağustosunda neşredilen son (aylık statistik bülteni) istatistiklerinde :

	1955	1956	1957	1958
1) İstanbul'da	10.251	5.323	4.236	6.408
2) Ankara'da	3.529	3.749	4.808	5.653
3) İzmir'de	2.815	2.472	2.003	1.527
4) Adana'da	675	557	392	781
5) Bursa'da	599	536	470	558
6) Eskişehir'de	1.855	1.202	586	614
7) Gaziantep'de	669	782	754	848
8) Konya'da	1.040	907	946	1.185
9) Kayseri'de	723	493	599	662

Yeni daire inşa edilmiştir. Görülüyor ki, İstanbul, İzmir ve Eskişehirdeki gerilemeye mukabil Ankara'da ve hattâ Gaziantep ile Konya'da mesken inşaatında bir artış kaydedilmiştir.

*Netice olarak* : Türkiye'de 1954 de 54.228 daire inşa edilmişken 1955 de bu miktar 58.497 ye yükselmiş, 1956 da 53.402 ye, 1957 de 52.615 e düşmüş, 1958 de 53.389 a çıkmıştır. Bu istatistiklerden de tekmil memlekette inşa edilmiş bulunan 1955 deki 58.497 meskenin 22.156 sı yâni % 40 dan fazla bir nisbeti bu 9 şehrimizde inşa edilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Ve bu tekmil mesken inşaatı için 1955 de 664 milyon lira sarfedilmiştir. (Almanya'da aynı sene 9 milyar DM yani 20 milyar T. Lirası sarf edilmişti). İnşaat sektöründe tekmil sarfiyat aynı sene 889.000.000 lirayı bulmaktadır ki tabiatıyla bu meblâğa ticari, idari ve sosyal inşaatlar da dahil bulunmaktadır.

1954 senesinde 3.744.134 metre karelik sahada 34.938 ev 2.780 apartman, 1958 senesinde 34696 ev 3.649 apartman inşa edilmiştir. Bu hesaba göre 1954 senesinde evlerin metre karesi takriben 100 lirayı, 1958 de ise 150 liraya, apartmanların ise 1954 de metre karesi 140 liraya 1958 de ise 230 liraya baliğ olmaktadır. Kaideten ev inşaatı Batıda daima daha pahalıya mal olmakta bulunmasına karşılık, bizde apartmanların daha konforlu yapıldıkları kabul edilmelidir. İstanbulda ise 1954 de metre karesi 141 liradan 1958 de 243 liraya, araptmanlarda ise 1954 de 150 liradan 270 liraya yükselmiştir.

Şu noktayı bilhassa belirtmek gerekir ki, resmi istatistiklerimiz tarafından verilen bu rakkamlar tam realiteyi aksettirmemektedir. Tecrübeler ve mimarlarımızdan alınan malûmat m<sup>2</sup> nin b gün vasatı 450 lira olarak hesaplanması gerektiğini göstermektedir. Milli bir bankamız olan



Emlâk Kredi Bankasının, yarı resmi bir plânlı faaliyetinin mahsulü olan 4 üncü Levent ve Ataköy inşaatlarında metre kareyi 1.000 ve hattâ 1.250 liraya mal eylediği hesaba katılacak olursa, bu miktarların hakikatten ne kadar uzak olduğu daha iyi anlaşılır. Ancak Emlâk Kredi'nin inşaatının da çok yüksek hattâ fahiş olduğunu ifadeden geçemiyeceğiz.

*B. — İnşa edilecek meskenlerin eb'atları.*

Tetkik konumuzun sadece sosyal meskenlerin inşaatı teşkil edecektir. Burada ana prensip *blok apartman inşaatının* kabulüdür. Tecrübeler blok inşaatın en ucuza mal olduğunu göstermektedir. Blok inşaat aynı zamanda estetik bakımından da daha cazip görülmektedir. Zira tek evlerde mal sahiplerinin daima lüzumsuz değişiklikler yaptıklarını hesaba katmak gerekir.

Blok apartman inşaatını esas olarak kabul ettikten sonra ünite eb'adının tesbit edilmesi gerekmektedir. Sosyal mesken inşa edilirken memleketimiz için ele aldığımız bu 9 şehirde iki tip üzerinde durulması faydalı olacaktır:

a — İki odalı evler (2 ilâ 2 buçuk odalı) takriben 50 metre kare.

b — 3 ilâ 4 odalı evler. (Takriben 60 ilâ 65 metre kare).

“a” tipinde bir oturma odası, bir yatak odası, bir kurnalı helâ, bir küçük giriş holâ ihtiva edecektir. Yatak odasında basit yüklük de bulunabilir. Bunlar daha ziyade işçiler ve küçük memur ile, küçük esnaf için düşünülebilir. Aylık kiraları 100 - ilâ 120 lira civarında olacaktır.

“b” tipi evlerde büyük bir oturma odası ki bunun eb'adı 16 ilâ 20 metre kare olacaktır. 2 yatak odası ve kurnalı helâdan terekküp edecektir.

Tabiatıyla bir giriş holünü de içine alacak bu üç odalı evlerde yüklük de bulunabilir. Bu evler orta derecede memur usta işçiler ve sair orta tabakayı rahat ve medeni ölçüler içinde barındırabilir ve aylık kira bedeli 160.— lira civarında olabilir. Almanya'da inşa edilen sosyal meskenlerin yüzde 90 m 40 ilâ 60 metre karesi arasında ve sadece % 7 si 65 metre karenin üstünde idi. Bu misâlden de anlaşılıyor ki sosyal mesken inşaatı mütevazî fakat modern imkânlar sağlayacak bir inşaatır. Bu mütevazî dekor ve saha içinde bütün modern ihtiyaçların karşılanması gerekmektedir. Meselâ su, elektrik, havagazı tesisatları, kalorifer, veya soba bacaları mevcut olacaktır. Ayrıca kanalizasyon tesisi-

satının bitirilmiş olması lâzımdır. Bundan ayrı olarak 6 dan fazla daireli apartmanlarda bir müşterek çamaşırhane ve avlunun arkasında bir oyun bahçesi bulunması gerekir.

### C — *Finansman.*

Problemin şüphesiz halli en mühim konusunu finansman bahsi teşkil etmektedir. Finansman iki şekilde mütalâa edilmelidir:

- 1 — Bizzat inşa edilecek sosyal meskenlerin finansmanı
- 2 — Hususî şahıslara sağlanacak mali yardımlar ve krediler.
- 1 — Bizzat inşa edilecek sosyal meskenler :

a — Memur, subay, işçi, hizmetli emekli ve varisleri gibi sâbit gelirli,ler,

b — Küçük esnaf, küçük tüccar, küçük zanaatkâr, ve senelik net geliri 6.000 lirayı tecavüz etmeyen her türlü dar, sâbit geliri ve serbest meslek erbabı,

c — Kendisinin veya eşinin aynı şehirde başka bir meskeni olmayanlar,

için inşa edilirler. Sosyal meskenler inşaatı yapan kurumun mülkiyetinde kahr ve bunlar düşük hadlerle kiraya verilir. Burada tekml sosyal inşaatın bir mesken umum müdürlüğü veya ev ve kiracı bulma kurumu şeklinde bir teşekkül de yani tek elde toplanması mümkün olduğu gibi, İşçi Sigortaları Kurumu, Sanayi Odaları, Emekli Sandığı ve sair teşekküller tarafından belediyelerin de iştirâk edeceği âmme menfaatine hadim teşekkül ve kooperatiflerin ayrı ayrı faaliyette bulunmaları da varit olabilir.

Bu hususta nihai karara toplanmasını teklif ettiğimiz kurulun bütün hususları leht eve aleyhte münakaşa ettikten sonra, varmasını daha uygun mütalâa etmekteyiz.

Bizzat inşa edilecek sosyal meskenlerin finansman kaynakları şöyle sıralanabilir :

- 1 — Devlet ve belediyeler,
- 2 — İşçi Sigortaları Kurumu, Emekli Sandığı, iktisadi devlet teşekkülleri, ve milli bankalar,
- 3 — İşverenler,
- 4 — Hususî kaynaklar, yani normal sermaye ve faiz piyasası.

Bu gruplar arasında her birinin iştirâk nisbeti şöyle olabilir :

- 1 — Devlet ve belediyeden temin edilecek âmme kredisi. Gerekli kredinin % 50 si buradan temin edilmeli ve azamî faiz nisbeti % 4 ü tecavüz etmemelidir.
- 2 — Millî müesseseler (İşçi sigortaları, emekli sandığı, millî bankalar ilâ). Buradan lüzumlu kredilerin % 25 i temin edilmeli ve azamî % 7,50 faiz yürütülmelidir.
- 3 — Hususî kredi (Bankalar, sigorta şirketleri, sermaye ve faiz piyasası). Geri kalan % 25 kredi bu kaynaklardan temin ve azamî % 10 faizle karşılanmalıdır.

İşverenler, ayrıca inşaat yapacaklarından buraya ithâl edilmemişlerdir. Böylece faiz haddi takriben % 6,50 tekabül etmiş olacaktır. Buna idare masrafları, amortisman ve sair masraflar için % 1,50 ilâve edilirse nisbet % 8'e çıkmış olur. Almanya'da âmme kredisinin % 1 ile diğerlerinin de % 4 - 7 ile hesaplandığı düşünülürse, teklifimizin realitelere uymak için oldukça yüksek tutulduğu görülür. Devlet dış kredilerden de bu mevzuu için faydalanabilir.

Yapacağımız program ilk 5 sene için 100.000 mesken inşaatını deriş edecektir. Her sene 20.000 sosyal mesken inşa edilmesi ihtiyaca az çok cevap verecektir. Biz 50 metre karelik inşaatı ele alalım. Metre karenin 360 liraya çıkabileceği inşaat kalfaları tarafından iddia edilmektedir. Bu takdirde :

$360 \times 50 = 18.000$  lira demek ki bir mesken ünitesinin maliyeti 18.000 liraya gelmekte 100.000 mesken ise 1.800.000.000 liralık bir masrafa bâliğ olmakta bunun bir senelik malî portresi ise :

$20.000 \times 18.000 = 360.000.000$  liraya ihtiyaç göstermektedir. Bunun % 50 si devletten temin edileceğine göre (belediyelerden bir şey ummak fazla iyimseklik olur, ancak arsayı temin edebilirler) 180.000.000 lira.

İkinci kategorideki millî müesseseler % 25 i yâni 90.000.000 lirayı temin edeceklerdir. Burada en fazla İşçi Sigortalılarından istifade edilebilir. İhtiyarlık sigortası primlerinin % 50 sinin mesken inşaatına evlerin ipotegi karşısında tahsisi diğer kaynaklara hacet kalmaksızın dahi 90.000.000 u temine kolayca yeter. Senede 200.000.000 lirayı aşan ihtiyarlık sigortalı primlerinden 50 - 60 milyon liranın buraya ayrılması hem sigorta hem de ekseriyetini sigortalıların teşkil edeceği kiracı-

lar bakımından da faydalıdır. % 7,50<sup>1</sup> faiz devlet tahvillerine yatırılan meblâğların aynı derecede nemalandırılmasını mümkün kılar. Geri kalan 30.000.000 liranın aynı şekilde emekli sandığı ve milli bankalardan temini kolaylaşır.

Üçüncü kategoride hususi kredi gelmektedir. Her ne kadar memleketimizdeki serbest piyasa faiz haddi, resmi faiz haddi ile mukayese edilemeyecek kadar yüksek ise de meskenlerin ikinci derecede ipotek edilmesi halinde % 10 faiz ile geri kalan 90.000.000 liralık sermayenin, bu kaynaklardan temini mümkün olabilir. Bu şekil aynı zamanda normal faiz haddine doğru terbiyevî bir rol de oynamiş olur. Böylece:

I inci kategori	180.000.000
II " "	90.000.000
III " "	90.000.000
Toplam	360.000.000 Lira

temini ile her sene 20.000 sosyal mesken inşası mümkün olabilir.

İkinci gurubu teşkil eden hususi inşaat için de faiz hadlerine yapılacak müdahaleler ve mesken inşaatına sermayenin yatırılmasını teşvik suretiyle (inşaat malzemesinde yapılacak tenzilâtlar ve vergi muafiyetleri) % 10 - 12 ile faiz temini cihetine gidilerek, asgari sosyal mesken inşaatına musavi bir miktar inşaat da böylece meydana getirilmiş olur.

Bu arada İşverenler tarafından yapılacak meskenler üzerinde de durulabilir. Fransa'da yüzden fazla işçi çalıştıran büyük müesseseler işçi ücretlerinin % 1 ine tekabül eden bir meblâğ mesken inşaatına tahsise mecbur tutulmaktadır. Almanya'da 1949 - 54 seneleri arasındaki beş senelik bir süre içinde işverenler tarafından 600.000.000 DM. ı sarfi ile 80.000 mesken inşa edilmiştir ki bu miktar 100.000 i bu gün teca-vüz etmektedir. (600 milyon mark 1 milyar 300 milyon lira eder).

#### D — Kira hadleri.

Kiralarn tesbiti çok güç fakat hayati bir mahiyet arz etmektedir. Kanaatimizce bu gün meselâ İstanbul'da mesken darlığından ziyade yüksek kiralardan mütevellit bir buhran mevcut bulunmakta yani, mesken fıkdanı deil, fakat yüksek kira ödeyebilecek kiracı fıkdanı mevcuttur.

Kiralar ne şekilde tesbit edilmelidir? Alman kanunu sosyal meskenlerde masrafı karşılayacak bir haddi kabul ediyor. Yani, esas serbest

piyasadaki kira teşekkülü deil, fakat yapılan masrafdır. Hesaplar neticesinde metre kare başına 1,10 DM. kabul edilmiştir ki takriben % 3 faiz haddi ile kirayı mümkün kılmaktadır.

Kiralarn dondurulması daha 1915 senesinden itibaren Büyük Britanya, Hollanda, İsveç, Norveç, Danimarka, İtalya, Fransa, Belçika ve Almanya'da çıkarılan kanunlarla kabul edilmişti. Birinci Dünya Harbini takip eden senelerde sadece meskenlerin harpten önceki rayişleri nazarı itibare alınarak aynen Milli Korunma Kanunumuzdaki hükümlere muvazi kanunlarla kiralarn doldurulması cihetine gidilmiş, zaman zaman muayyen bir artış kabul edilmişti.

Maliyeti esas olarak ele almak ve buna göre kiralarn tesbit cihetine ikinci bir tedbir olarak müracaat edilmiştir. Meselâ Fransa'da maliyetin % 4'ü kiraya esas olarak kabul edilmişti.

Almanya, 1950 deki birinci mesken kanunu ile 15 senelik bir inşaat programına başlarken kiraya rayiç olarak metre kareyi ele almıştır ki burada kira haddi takriben % 3'e varmaktadır. Memleketimiz için teklifimiz metre kareler üzerinden maliyet masrafları hesaplanarak maliyetin % 8 inin kira haddi olarak kabulüdür. Bu takdirde;

50 metre karelik iki buçuk odalı bir evin kirası 18.000 lira üzerinden 1440,— lira senelik yâni 120,— lira aylık ödenmesi şekli tecelli edecektir.

3 ilâ dört odalı 60 - 65 metre karelik evlerin kirası senede 1872,— ve ayda 156 lira kira ödenmesi gerekecektir. Bunlara arsa ve semtler arasındaki farklara göre % 10 ilâ 20 nisbetinde bir ilâve yapılabilir.

Sosyal meskenlerin dışında kalan inşaatı kira hadleri maliyetin % 10 ilâ 12 si olarak kabul edilirse aynı eb'atta evlerin azami 200,— ikinci kategoride azami 250,— lira ile kiralanaabilecekleri anlaşılır.

Esasen sosyal mesken inşaatı arttıkça kira piyasasında bu meskenler nazım rolü oynamağa başlayacaklarında, serbest piyasadaki kira teşekkülünde anormal artışlar önlenmiş olacaktır.

Devletin bizzat ve her vekâletinin kendi memur ve hizmetleri için muayyen bir mikdar mesken inşa etmesi halinde kiralarn daha da düşmesi mümkün olabilir.

Lüks inşaat tamamiyle serbest kira piyasasına bırakılabilir.

### E — Mesken bürolarının kurulması.

“İş ve İşçi Bulma Kurumuna müşabih bir “Ev ve Kiracı Bulma Kurumu” adını da verebileceğimiz bir Mesken Umum Müdürlüğünün ihdas edilerek tekmil sosyal inşaatı plânlaması, kiracılarla doğrudan doğruya karşı karşıya gelmesi son derece faydalı olacaktır. Her türlü tesirlerden uzak bir şekilde çalışacak böyle bir müessese zamanla gecekondü âfetini de ortadan kaldırabilir.

Mesele sadece mesken inşa etmek değil, bunu ihtiyaç sahiplerine en müsaid şekilde intikal ettirebilmektedir.

\*  
\*\*

Mesken problemleri ve politikası ile bu bahse son verirken, kısaca İstanbul’un mesken durumuna da temas etmek isterim.

1941 senesi sonbaharında başlayan şehrimizdeki mesken fıkdanı şiddetini devamlı bir şekilde arttırmıştır. Bu artış ve had bir hâl alan mesken fıkdanım 4 ana sebebe irca edebiliriz:

- 1 — İstanbul nüfusunun çok büyük bir hızla artmış olması,
- 2 — İnşaatın bu hızı muvazi olarak artmaması, hattâ son senelerde gerilemesi,
- 3 — Arsa fiatlarının anormal bir hadde varması,
- 4 — İstimlâkler.

İstanbul’un nüfusunun büyük bir hızla geliştiği bir vak’ıdır. 1940, 1945, 1950 ve 1955 senelerinde yapılan sayımların neticelerine göre 1940 - 1955 arasındaki 15 senelik devre içinde 551,703 kişi artarak 1955 sonunda 1,543.000 e yükselmiştir. Asıl büyük artış 1951 - 1955 seneleri arasında olup bu 5 senelik müddet içinde 376,464 kişi artmıştır. 1960 senesine kadar bu miktardan daha da artarak nüfusun iki milyona yükseldiği idialan mevcut ise de biz 1,5 milyon üzerinden çalışmalarımızı ayarlayabiliriz.

2 nci faktör inşaatın aynı tempoyu muhafaza etmediği keyfiyeti idi. Nitekim daha 1940 da başlayan inşaat duraklaması, 1948 den sonra hızlanmağa başlamış, fakat 1956/57 den sonra tekrar duraklama devresine girmiştir. 1956 senesinde İstanhuldaki ev mevcudu 110,000, apartman mevcudu da 15,000 olarak gösterilmiştir. Apartmanları en nikbin görüşle 4 daire olarak kabul edersek:  $4 \times 15 = 60 + 110 = 170,000$  daire olduğunu kabul edebiliriz.

1,5 milyon nüfusa normal olarak 300,000 mesken ünitesi gerekir. Fakat mecmu miktar 170,000 olunca büyük boşluk meydana çıkar. Bu yüzdendir ki, bugün İstanbulda beher daireye 12 insan isabet etmektedir. En basit bir hesapla bile İstanbuldaki 1951 den sonra olan artışı karşılamak için 60,000 mesken ünitesinin inşası gerekirdi, bu yapılmamış ve bunun yerine gecekondularla, barakalar İstanbulumuzu çevrelemiştir.

Arsa fiyatları da baş döndürücü bir hızla artmış ve şüphesiz bu husus mesken inşaatının baltalanmasına âmil olmuştur. Şehirlerin büyümeleri devrelerinde arsa fiyatlarının artışına her yerde rastlanmıştır, ancak bunun bizde olduğu şekilde 15 - 20 misline çıkışı kolay inanılır vakılardan değildir.

İstanbuldaki mesken darlığının mühim sebeplerinden biri de istimlâklerdir. Geniş çaptaki büyük istimlâklare şehrimizde 1956 sonbaharında başlanmıştır. Verilen resmi bilgilere göre 1950 - 57 seneleri arasında İstanbulda istimlâk edilen bina adedi 3460 dır. Bunların 2949 u, yâni % 80 i 1956/57 yıllarına rastlar. Demek ki 6 senede 510 bina istimlâkine karşılık yalnız bir sene zarfında 2950 bina yıkılmıştır. 1958 senesindeki istimlâklerin miktarda daha da fazla olduğuna son üç senede bunların 10 bine yaklaştığı anlaşılır.

Yapılanlardan fazla binanın yıkılmış olması ve İstanbul nüfusunun devamlı artışı bugünkü kötü durumu yaratmıştır. Bir an evvel mesken problemini ciddiyetle ele alıp, dört elle dâvanın devâsı için çalışmaya başlamamız temennidi ile sözlerime son verir hepinizi saygı ile selâmlanm.