

## BATI ALMANYA VE AVUSTURYA'DA SOSYAL MESKEN İNŞAATI

*Dr. Wilhelm SCHLISSLEDER*  
Avusturya Sosyal Mesken Teşkilâtı Müdürü

### 1 — Batı Almanya ve Avusturya'da mesken probleminin çözümlenme yolları :

Sanayileşmenin doğurduğu sonuçlardan biri de şehir nüfusunun gittikçe hızlanan bir şekilde artışıdır. Bu artış bilhassa 2. Dünya harbi ile birlikte sanayi bölgelerinde oldukça kuvvetli bir mesken ihtiyacının doğmasına yol açtı.

İşçi sınıfının malî bakımdan dar imkânlarla sahip olması, mesken sağlanması garantisinin yalnız özel teşebbüse bırakılmamasını, bilâkis meselenin âmme müdahalesinin önemli ödevlerinden birisi olması mecburiyetini ortaya çıkardı.

Milletlerarası Çalışma Teşkilâtının 1960 yılındaki 44. Genel Kurulunda işçi mesken inşaatı ile ilgili olarak sunulan rapor, mesele- nin beynelmilî görünüşünün ortaya koymaktadır.

«Daha iyi mesken ihtiyacına bir bakış, kaçınılmaz olarak şu neticeyi ortaya koymaktadır : İşçilerin kendi imkânları istenilen ölçüde mesken sağlanmasını mümkün kılamamaktadır . Bu bakımdan toplum kuruluşlarının, işçi ve ailesinin normal mesken ihtiyaçlarının sağlanması için herşeyin yapıldığını teminat altına alma bakımından, yardımcı bir tarzda çalışmaları fikri gittikçe kuvvetlenmektedir.»

Almanya ve Avusturya'da 2. Dünya Harbinden önce yapılan sayısız gayret ve çalışmalar, mesken probleminin daha o zamanlar bile bariz bir şekilde meydana çıkmağa başladığını göstermektedir. Bazı hukukî aksaklıkları olan mesken sağlama fonları devletçe meydana getirilmiştir. Bilhassa sanayileşmeğe başlıyan ufak şehirlerde mesken ihtiyacı birtakım halk meskenleri kuruluşlarının doğmasını sağlamıştır. Her iki memlekette de kendi kendine yardım

prensibine uygun olarak kooperatifler kurmağa başlanmış, eyaletler ve belediyeler bu konuda birtakım sermaye teşekkülleri kurmuşlardır.

Harp müddetince, o zamana göre normal bir hacimde devletin, eyaletlerin ve belediyelerin bütçe imtiânlarından da faydalanılarak işçi mesken blokları inşa edilmişti. Bu konuda iyi bir örnek olarak Viyana Belediye'sinin çalışmalarını gösterebiliriz.

Devletin yardımlarını tamamlayıcı anlamda, kısmen özel ve kısmen de kamu organlarının gayretiyle mesken kooperatiflerine önemli yardımlarda bulunan ve ayrıca hiçbir organizasyona bağlı olmayan tek mesken inşaatını muayyen ölçüde finanse eden mesken tasarruf sandıkları kurulmuştur.

Gayesi az gelirli batandaşlara kooperatif ve âmme menfaati için meydana gelmiş diğer organizasyonlar vasıtasıyla mesken sağlama olan mesken tasarruf sandıkları, aynı zamanda kredi müesseseleri sınıfına girdiğinden konumuz dışında kalmaktadır.

Ferdi birtakım gayretlerin halk mesken inşaat sahasına atılması, kanun koyucunun Almanya ve Avusturya'da mesken inşaatında âmme menfaatıyla ilgili olma kaydını koyması mecburiyetini doğurmuştur.

Bu bağlayıcı ifade, halk meskenleri inşa eden teşebbüsün, kâr sağlama gayretinden çok, maliyeti karşılama prensibine uygun hareket ettiği takdirde, gerek vergi ve gerekse diğer kesintilerden muaf tutulacağını ifade etmektedir.

Bu gibi teşebbüslerin âmme menfaatine uygun hareket etmeleri, birtakım gizli kazanç yolları aramamaları hususu, Batı Almanya'da Mesken Bakanlığı tarafından, Avusturya'da ise Sosyal Mü-nasebetler Bakanlığı tarafından devamlı bir şekilde kontrol edilmektedir.

Âmme menfaatine uygun bir tarzda mesken inşaatında dikkat edilecek hususların başında, aileyi meydana getiren fertlerin sayısına uygun mesken inşaatı ve ödenek bakımından mesken sahibi olacaklara faizin, taksitlerin ağır olmıyan bir şekilde ödetilmesi gelmektedir. Âmme menfaatine uygun bir tarzda mesken inşaatı teşebbüslerinin sosyal başarısı, bu teşebbüslerce inşa veya idare edilen meskenlerin sadece gerçek masrafları ve garanti ihtiyatlarına

ait paylarını karşılıyacak kadar kirayı ön görmesi, faiz ve rantın bu kira içine asla katılmamasıyla mümkündür.

Yukarda sözkonusu edilen mesken inşaatı sisteminden ayrıca, gerek mesken inşaatı masraflarını ve gerekse aylık borç taksitlerini ödiyemeyecek kadar az gelire sahip fertlere mesken sağlama meselesi de mevcuttur.

Halk meskenleri inşaatı Almanya ve Avusturya'da 2. Dünya Harbinin sonundan beri yukarda görülen usullerle geliştirilmiş ve âmme menfaatine hadim mesken inşaatı organizasyonları tarafından her iki memlekette de, harpten sonraki kalkınma programlarının tatbiki ile birlikte, kiralık meskenler inşaatı ortaya çıkmıştır. Kaba bir ortalamayla, harbin sonundan beri inşa edilen meskenlerin yarısının belediyeler, devlet ve âmme yararına mesken inşaatı organizasyonları tarafından inşa edildiği tesbit edilmektedir. Adı geçen son organizasyonun toplam inşaatın üçte birini meydana getirdiği ve bu meskenlerin % 80 inin kiralık meskenler olduğu bu meydana ortaya çıkan bir gerçektir.

## 2 — Âmme yararına mesken inşaatının kaideleri :

Az gelirliler için mesken inşaatı gerek Batı Almanya'da, gerekse Avusturya'da âmme yararına mesken inşaatı teşekküllerin önemli bir ödevi olarak ortaya çıkmıştır.

Âmme yararına mesken inşaatı teşekküllerinin hukukî statüleri — hukukî bakımdan kapital teşekkülü veya kooperatif oluşu önemsenmeksizin — gerek Batı Almanya ve gerekse Avusturya'da birtakım kanunlarla tesbit edilmiş ve kayıtlara bağlanmıştır (Meskenlerin âmme yararı ile ilgili olmalarına ait kanun 29/2/1940 tarihlidir).

Bu mesken teşekküllerinin direkt olarak âmme menfaatine hizmet etmesi ve faaliyetlerinin kazanç sağlayıcı bir şekilde olmaması gereklidir.

Bu teşekküllerin hükmi şahsiyete sahip olmaları şarttır. Bu arada, bu gibi organizasyonlardan sayılan kooperatiflerin muayyen bölgeye inhisar etmeleri lâzımdır. Bundan maksat kooperatifleri devamlı bir şekilde kontrol altında tutmaktır. Ayrıca kazai organlar kooperatif ortaklarının asgarî sayısını tesbit edebilmekteydiler.

Âmme menfaatine yararlı mesken inşaatında bulunan teşekkül-leri idare veya finanse eden şahısların inşaat malzemesi veya inşaatla ilgili diğer ticaret işleriye meşgul olmamaları gerekmektedir.

Mesken inşaatı ile uğraşan müesseselerin ortaklarının, koydukları sermaye payının azamî yıllık faiz tutarı % 4 ü geçmemelidir. İşletmelerin idarî masrafları muayyen bir ölçüyü aşmamalı ve masrafları karşılama prensibine sadık kalınmalıdır. Âmme menfaatine inşaatta bulunan işletmelerin bu vasıfları sorumlu organlar olan eyalet makamları tarafından kontrol edilir. Âmme menfaatine mesken inşa eden teşebbüsler aşağıda bahsedilen işleri görebilirler :

İnşaat ile ilgili her türlü kanunî faaliyetlerde bulunmak, çeşitli inşaat malzemesini satmalna, arazi alım ve satımı, inşa edilmiş meskenlerin idaresi ile ilgili faaliyetlerde bulunma, kredi müesseselerine kredi sağlama amacı ile katılma, v.s.

Halk meskenleri kavramına aile için inşa edilmiş evlerde 150 m<sup>2</sup> diğer evlerde ise azamî 100 m<sup>2</sup> lik sahayı kaplıyan meskenler girer.

Ödeme ile ilgili hususlar, kira ve kullanma mukaveleleri kontrol organlarının koyduğu esaslara uygun olmalıdır.

Avusturya anayasasına göre halk meskenleri inşaatı ile ilgili kanunlar Federal Devlet tarafından meydana getirilmekte, tatbiki ise eyaletlerin vazifesi meyanmda bulunmaktadır. Mesken meseleleri Avusturya'da Sosyal Münasebetler Bakanlığına aittir. Almanya'da ise ayrıca Mesken Bakanlığı mevcuttur.

Gerek Avusturya'da ve gerekse Batı Almanya'da kanunlara dayanılarak kurulan âmme menfaatine yararlı mesken inşaatı teşekkülleri, kiralık meskenlerin büyük bir kısmını ellerinde bulundurmaktadırlar.

Bu teşekküllerin gelişme seyri, gerek Batı Almanya'da ve gerekse Avusturya'da, gelecekte devlet tarafından inşası arzulanan meskenlerinde bu teşebbüslerce yürütüleceğini göstermektedir.

Âmme menfaatine yararlı mesken inşaatı az gelirli vatandaşların mülkiyet sahibi olmalarını sağladığı gibi, fertler üzerinde bu konularda uyarıcı tesirler yaratmaktadır. Ayrıca bu teşekküller vasıtasıyla mesken fiyatlarının da ucuzladığı görülmektedir.

Devlet, her iki ülkede de, kontrol organları vasıtasıyla bu teşekküllere maddî kaynaklar bulduğu gibi, yukarda adı geçen kanuna uygun bir tarzda ortaklıklar kurarak devlet memurlarının ve sulyayların mesken ihtiyaçlarını karşılamak yoluna gitmiştir.

Âmme menfaatine yararlı mesken inşa eden firmalar devleti büyük bir malî külfetten kurtararak, ferdî kapitalin ve mesken konusu ile ilgilenen şahısların bu sahada faaliyet göstermeleri imkânını sağlamışlardır. Gerçekten Batı Almanya ve Avusturya'da devletin inşaat sahasına yaptığı ödemeler toplamı inşaat masraflarının % 40'ını bile bulmaz. Ayrıca bu teşekküllerin inşaat faaliyetinde bazı işleri özel firmalara devretmeleri ve bu firmaların bu faaliyetlerden doğan kazançtan ötürü vergi vermeleri, devletin efektif ödemelerinin seviyesini daha da düşürür. Âmme menfaatine yararlı mesken inşaatında sağlanan başarılar, bu kanunu 1940 yılında yürürlüğe koyanların bu konuda haklı bulduklarını ortaya koymaktadır. İmar faaliyetlerini bu iki ülkede de yukarda adı geçen teşekküller olmadan düşünmek imkânsızdır. Ayrıca 2. Dünya Harbinden sonraki kalkınma programlarının sür'atle başarıya ulaşmasında bu teşekküllerin rolü büyük olmuştur.

### 3 — Federal Almanya'da mesken probleminin tanzimi :

Mesken problemi 1960 yılında çıkarılan yeni kanunlarla Batı Almanya'da yeni bir düzene konulmuştur.

Bu yeni düzenin gayesi, inşaat işlerinin bir birlik içinde yürütülmesi ve gerek Federal devletin, gerekse eyalet ve mahallî idarelerin gelişen teknik imkânlarla bağlı olarak mesken politikası ile ilgili çalışmalarına bir zemin hazırlamaktır.

Federal imar kanunu yürürlüğe girmeden, Batı Almanya anayasa mahkemesi, şehir imar programlarının kanunî kaidelere bağlanması, arazi satışları ve devri ile ilgili konularda, arazi değerlendirilmesi ve inşaat polisi hizmetlerinin düzenlenmesi işleri ile Federal devletin meşgul olamayacağını tesbit ve ilân etmiştir.

23/6/1960 da yürürlüğe giren bu kanun 11 bölümde incelenebilir.

1. Bölümde icarî tanzim edici plânlama ile ilgili olarak eyalet plânlarına ve arazi imkânlarına bağlı olarak faydalanılacak bölgelerin plânlaması yer almaktadır.

2. Bölüm imar plânlarının teminat altına alınması ile ilgilidir.
3. Bölüm inşaat ve diğer maksatlar için arazilerin kullanılması, ve inşaat isteklerinin kabul edilebilir olması hakkında maddeleri kapsar.
4. Bölüm arazinin plânlı bir şekilde fertler arasında dağıtımını konusundaki hükümleri ihtiva eder.
5. Bölümde istimplâk konusu ile ilgili maddeler yer almaktadır.
6. Bölüm tamamlayıcı tesisler ile ilgili hükümlere aittir.
7. Bölüm arazi kıymeti üzerindeki hükümleri ihtiva eder.
- 8 — 11. Bölümler idarî makamların imar ile ilgili muamelelerde takip edecekleri muamele usulleri ve diğer usulle ilgili maddeleri ihtiva eder.

Mesken konusu ile ilgili olarak çıkan diğer bir önemli kanun da 23/6/1960'da kabul edilen «meskenlerin kiralalarının yükseltilmesi yasağı ve kiracıların kira mukavelesi sonunda meskeni terke zorlanmaması ile ilgili kaidelerin yürürlükten kaldırılması ile ilgili kanun» dur. Bu kanun ile birlikte bazı kanunların maddelerinde değişiklikler meydana gelmiştir. (Kira kanunu, mesken sağlama kanunu, kiracıların korunması ile ilgili kanun ve medenî kanunun kira ile ilgili maddeleri.)

2. Federal devlet kira kanunu, 20/6/1948'e kadar teslim edilir hale gelmiş meskenlerin, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, kiralalarına % 15 zam yapılabileceğini belirtmiştir.

Bu kanunun hükümlerine göre kiralar, kiralık meskenler için en erken 1/7/1963 ve en geç 1/1/1966'dan ibaren serbest olmalıdır. Eğer bir şehir ve bölgede kiralık mesken arzı 30/6/1963'e kadar talepten yüksek olursa, bu bölgede 1/7/1963 tarihinden itibaren kiralar serbest bırakılır. Bugün için Batı Almanya'nın birçok bölgesinde kiraların yukarıda görülen şart dahilinde serbest olduğu zikredilebilir.

Kiraların serbest bırakılması ile zor duruma düşebilecek dar gelirli ailelere yardım gayesiyle kira yardımları hakkında bir kanun yürürlüğe konulmuştur.

Her ailenin asgarî ihtiyaçlarına uygun bir mesken sağlayabilmesini imkân dahiline sokabilmek gayesiyle, gelirin az olmasından ötürü geçim sıkıntısı çeken aile ve fertlere, bu kanun gereğin-

ce, lüzumlu yardım yapılır. Bu yardımın miktarı meskenin kira bedeli ile fert veya ailenin ödiyebileceği miktar arasındaki farktır.

Bu yardımların ödenmesi için gereken malî kaynaklar eyalet ve Federal Devlet tarafından bulunur. Bu yardım ile ilgili hususlar Federal Devlet tarafından ele alınmadıkça eyalet hükümetleri tarafından tesbit edilir.

#### 4 — Avusturya'da sosyal mesken inşaatı :

Avusturya'da dar gelirli halkın mesken ihtiyacını karşılıyan kiralık meskenlerin % 80 ni âmme menfaatine yararlı mesken inşaatı yapan kuruluşlar gerçekleştirmektedir. % 16 sı ise belediyeler ve diğer kamu kurumları ve geriye kalan % 4 ise özel teşebbüs tarafından yürütülür. Komünal mesken inşaatı teşebbüsleri ekseriyetle mesken sahibi olmak için imkânları olmiyan fert ve aileleri himaye etmek gayesiyle kurulmuştur.

Avusturya'da mesken inşaatının gelişme seyrinde toplam mesken inşaatı içinde, âmme menfaatine yararlı mesken inşaatı teşebbüslerinin payının arttığı görülmektedir. Bunun sebebi, mahallî idarelerin ipotek masraflarının bütçelerine yükliyeceği ağırlıktan kurtulmak için, mesken inşaatı ile ilgili teşebbüslerini yukarda adı geçen teşekküllere devretmeleridir. Bu devir sırasında doğacak masraflar mahallî idarelerin bütçe imkânlarından faydalanılarak kapatılır.

Sosyal mesken inşaatını gerçekleştirmek üzere Avusturya'da meydana getirilen fonlar aşağıdaki şekilde gruplandırılabilir :

- a) Federal Devlet tarafından tanzim edilen «İmar ve iskân fonu».
- b) Yine Federal Devlet tarafından yönetilen «Yeniden inşa fonu».
- c) 1954 yılında yürürlüğe konulan mesken inşaatının kısmen Federal Devlet ve kısmen eyaletler tarafından konulmuş vergilerle, eyalet hükümetleri tarafından yürütülen faaliyetleri.

#### a) İmar ve İskân Fonu :

1910 yılında Avusturya'da dar gelirli ailelere mesken sağlama gayesi ile bu fon teşkil edilmiş ve bu yıl içinde âmme menfaatine yararlı ilk teşekküller meydana gelmişti.

1921 yılında monarşi idaresinin yıkılması ile bu fon İmar ve İskân Fonu şekline sokuldu. Bu yıldan itibaren Fonun gayesinin halk tipi mesken inşaatı ve yeni iskân bölgelerinin meydana getirilmesinde malî kaynaklar sağlamak olduğu kabul edilmişti.

Bu konu ile ilgili kanun 252 sayılı Resmî Gazetede (15/4/1921) yayınlanmıştır. Bu kanun şartlara uygun olarak, bu Fonun finanse edilmesi Sosyal Münasebetler Bakanlığı ve Maliye Bakanlığının müşterek çalışmaları ile gerçekleştirilir.

Bu kanun Avusturya Alman işgali altında iken de yürürlükte kalmış, hattâ Almanya'da yürürlükte olan âmme menfaatine mesken inşaatı ile ilgili kanun da Avusturya'da uygulanmağa başlamıştı.

İmar ve iskân inşaatı fonu açıkça şu hususları belirtmektedir : Bu fon yeni iskân bölgelerinin kurulması, ufak sanayi ve atelyelerin teşkili ve sözü geçen tesislerin kurulması için arazi sağlanması için kullanılır.

Fon hükmî bir şahsiyete sahip olduğu gibi, kanunun koyduğu esaslar dahilinde idare edilir. Fon geliri gerek Federal Devletin malî kaynakları ve gerekse işçi ve işverenden gelirlerinin % 1 ini geçmiyen kesintilerle idare edilir. Ayrıca sosyal yardımlarla ilgili fonlardan bu fona aktarmalar yapılabilir. Ayrıca mahallî idarelerin malî imkânları mevcut ise, bölgelerinde imar ve iskân fonunun statüsüne uygun bir şekilde yapılacak harcamalar için yardımda bulunurlar.

İmar ve iskân fonu direkt olarak borç vermez, bilâkis kredi kurumlarının verdiği inşaat kredilerinin yükünü hafifletici yardımlarda bulunur. Kredi kurumlarının kredi limitleri dışına çıkan bir meblâğ için fon kefalet isteyebilir.

İmar ve iskân fonu, âmme menfaatine imar ve iskân teşekküllerine sermaye koyabilir ve idarelerine iştirak edebilir. Ayrıca fon imar ve iskân sahalarını satmalabilir, satabilir, başka imar organizasyonlarına devredebilir.

Fon yardımları azamî olarak inşaat masraflarının % 90 nı bulabilir, harp sırasında fevkalâde şartlar bu limiti % 98 e kadar çıkarmıştır. Fonun garantisi için borç ödeme ve yardım süresince tapu siciline şüfa hakkı tescil ettirilebilir.

Arazi sahiplerine iktisadî bir zararı olmadıkça, yeni imâr ve iskân bölgelerini meydana getirmek için fon arazi istimlâk edebilir.

Bu fonun idaresi, Sosyal Münasebetler Bakanlığına yardımcı olmak bakımından, Millet Meclisi tarafından seçilmiş 5 kişilik komisyon tarafından yürütülür. Bu komisyon her sene parlamentoya fonun durumu hakkında rapor verir.

Sosyal Münasebetler Bakanlığının görevlerini kolaylaştırıcı mahiyette Parlamento tarafından mesken ve iskân komisyonları kurulmuştur. Bu komisyon üyeleri İmar ve İskân Fonu idaresi ile ilgili şahıslardan, Sosyal Münasebetler Bakanlığı, Ziraat Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı temsilcileridir. Bu komisyonlarda muayyen ölçüde eyaletlerin, vilâyetlerin, endüstrinin, harp malûllerinin temsil edilmesine çalışılır.

Fonun malî kaynaklarını çoğaltmak için Sosyal Sigorta teşekkülleri tarafından uzun vâdeli yatırımlara ayrılmış miktarın % 10 u mesken sağlama gayesine ayrılır.

İmar ve İskân Fonunun statüsü 6/4/1924 de yürürlüğe girmiştir. Bu Fonun idarî işleri Sosyal Münasebetler Bakanlığına bağlı olan İmar ve İskân Dairesi tarafından yürütülür. Bu daire ayrıca âmme menfaatine yararlı mesken inşaatı ile ve iskân işleri ile uğraşan teşekkülleri himaye eder ve gerekli bilgileri verir. Ayrıca bu teşekküllerin âmme menfaatinle ilgili olmalarını tasdik ve kontrol eder.

Yardım için ilk şart, geliri düşük halkın iskân durumunun düzeltilmesine ihtiyaç duyulmasıdır. Mahallî âmme idarelerine veya mahallî teşekküllere ve meselâ vakıflara yardım yapılır.

Bu yardım düşük gelirlilerin mesken ihtiyaçları için yapılacağından meskenlerin büyüklüğü 80 m<sup>2</sup> olarak sınırlandırılmıştır. Bu ölçüye banyo, mutfak, ara kısımlar v.s. dahil değildir.

İnşaatın nezareti fon memurlarınca yapılır. Fon kredileri ipotekle garantiye alınmaktadır. Fon kredilerinin ödenmesi o şekilde tesbit edilecektir ki, müddet 30 yılı aşmıyacaktır.

Eğer inşaatta veya meskenlerde hatalı durumlar varsa, yangına karşı esaslı tedbirler alınmamışsa, mülkiyeti üzerine alan kendi oturmaz veya yerleşenler üzerine düşen sorumluluğu yerine getir-

mezlerse, kredilerin fesih hakkını fon elinde tuttuğundan, bu hakkı kullanır.

Fon vasıtaları ile yapılan evlerin kiralari o şekilde hesaplanır ki, evin sabit olan rantabilitesi ve evin ödenecek taksitleri dâhil olduğu halde bütün masrafları karşılanabilir. Bu arada yapılacak bütün hukukî işlemler harçsız ve bedelsizdir. Sosyal mesken inşası için alınacak arsalar âmme menfaatine çalışan teşekküller tarafından alınır, arazi iktisabı vergisinden de muaftırlar. Fon bütün giderlerini kendisi finanse eder ve duruma dair bir raporu konye ve federal maliye bakanlığına verir.

Bütün bunlardan anlaşılacağı gibi federal imar ve iskân bakanlığının geniş ve modern şartlara uyan imkânları vardır.

Fona her yıl serbest meslek erbabı ve müstahdemlerden 350 milyon schilin gelir temin edildiği gibi bir o kadar miktar da bütçe vasıtası ile temin olunmakta ve böylece kredilerinin ödenen taksitleri ile birlikte fon son yıllarda 600 - 800 milyon şiline balığ olmaktadır.

#### b) Yeniden İnşa Fonları :

Yukarda bahsettiğimiz ilk 2 kaynaktan gelen meblâğlarla, harpten sonra tahrib edilmiş bölgelerin tekrar ihyası için yeniden inşa fonu olarak 1 milyar şilin temin edilmiştir.

Bu fonun imkânları tahrib edilmiş meskenlerin tekrar inşası için kullanılmış, bu arada şehirleşme cereyanı gözönüne alınarak tahrib edilmiş binaların değişik veya daha küçük tarzda yeniden inşası düşünülmüştür.

Esas itibarile yeniden inşa yalnız harb tahribatının vuku bulunduğu evlerin bulunduğu yerlerde yapılır. Bu sebepten sadece, belirli bir hedefe hizmet eden fon, gayeye ulaşıldıktan sonra sona erer.

Bu fon yardımı ile Avusturya'da son senelerde 10.000lerce mesken yapılmıştır.

Buna mahsus krediler 70 sene vâdeli ve faizsiz olarak ve bütün tahribatı silecek miktarda verilir. Fon yardımı istiyebilecek olan gerçek ve tüzel kişiler, üzerinde harp tahribatının evlerin yıkılmasına yol açtığı yerlerdeki arazinin mülkiyetini ispat etmeye mecburdurlar.

c) *Mesken İnşaatını Geliştirme Kanunu :*

1954 yılında millî meclisten yukarıda ismi yazılı kanun, mesken inşaatına hız verilmesini sağlamak üzere çıkarılmış, bunda mahallî devletlere öncülük görevi yapmaları sağlanmıştır. Federal devlet ayrıca kendi vasıtalarını bu işe tahsis etmiştir. Bu meskenler arasında küçük ve orta büyüklükte olanlardan başka, bekâr ve yetişenler yurtları da vardır.

Ticarî yerler de inşa edilebilir. Büyük yerleşme blokları olduğu yerde, günlük hayatta ihtiyaç hissedilen maddelerin temini için bunların inşası şarttır. Mahallî devletlerde harp zamanından kalma, mesken olarak kullanılan barakalar varsa, öncelikle bunların yerine mesken inşaatına hız verilmektedir.

Bu kanun tatbikinde kullanılacak vasıtalar federal devletin vergi gelirlerinden, mahallî devletlerin kazançlarından ve bunlardan gelecek taksit ödemeleridir.

Mahallî devletlere bu vasıtalar, bölge nüfusu ve iskân durumu nu gözönünde tutan bir sistem dahilinde verilir. Bu çeşit tedbirlerin alınacağı iskân yerlerinde, ahalinin de arsaları temin etme, inşa hakkı verme şeklinde yardımı olmaktadır.

Geliştirme tedbirleri, kredi verme, kefalet veya taksitlerin ödenmesinden ibarettir. Krediler bütün inşa masrafının % 90 ını geçemez. Vâde 70 seneden fazla olamaz. Faiz % 1 dir. Bu şekilde inşa edilen meskenler için kredi vâdesi boyunca bir mülkiyet sınırlaması vardır.

Bu kanundan istifade edenler mahallî kamu idareleri ve âmme menfaatine çalışan inşaat birlikleri, hakikî ve hükmi şahıslar olabilir. Teşvik hususunda yapılacak teklifleri rey ve mütalâasını bildirmek üzere her devlette bir müşavir tutulur. Bunu siyasî partilerden o devlette temsil olunanlar seçer.

Bu 1954 tarihli kanun o zamandan beri çok faydalı oldu ve aynı zamanda harp tahribatı görmemiş yerlerde de mesken mülkiyeti edinilmesinde önemli rol oynadı. Birkaç devlette bu sayede baraka meskenler ortadan kalktı.

Bunlardan ayrı olarak 9 mahallî devlet ilâve fonlar tahsis ederek mesken sıkıntısının ortadan kalkmasına yardımcı oldular. Zira-

atte çalışan nüfus için özel kanunlarla, meselâ tarım işçileri yurtları gibi bazı önemli tedbirler alındı.

Konut inşasını teşvik ve geliştirme kanunlarına tatbikatta yardımcı olacak bir seri diğer kanunlarda çıkarılmıştır. Bunlardan ilki daha 1912 de kabul edilmiş bulunan inşa hakkı kanunudur. Bunun gayesi kamuya veya kamu müesseselerine ait olup üstünde inşaat yaptırmanın isgal ettiği araziyi, yine kamuda kalmak üzere, ucuz olarak istifadeye arz etmektir. Bir inşa hakkı 80 yıl içinde elde edilebilir ve tapuda bu garantiye alınır.

İnşaat arazisinin bu şekilde istifadeye arzedilmesi ile kamu idarelerinin mülküne dokunulmuş olmuyor, fakat buna karşılık olarak ucuz araziden istifade imkânı veriliyor. İnşa hakkı süresi dolduktan sonra arazi bina ile birlikte bu hakkı vermiş olana döner. Binayı inşa eden veya bunun kanunî mirasçısı inşa kıymetinin bir kısmını geri alabilir. Evin 100 sene ömrü olduğu hesap edilerek, 80 sene sonra inşa kıymetinin 1/4 ü geri verilir.

İnşa hakkı inşa hakkı faizleri ödenmemesi hali hariç, herhangi bir feshedici şartlar tahdit edilemez.

Bazı malî kanunlarla harç kanunları da sosyal mesken inşasının geliştirilmesi ile ilgilidir. Esas olarak sosyal mesken işleri harç ve vergiden muaftır, ta ki bu muafiyeti kaldıracak değişiklik durumlar zuhur etsin. İskân yerleri inşasında hattâ satış vergisinin geri verilmesi bahis konusu olmaktadır. Bunu ödemiş olanlar inşaat şirketleri veya araziyi satanlardır. Bunlar mahallî maliye dairelerince incelenir ve firmaların ödediği satış vergisi sosyal mesken inşa şirketine yukardaki sebepten geri ödenir.

Bu izahat çerçevesinde daha çok teferruata girmek mümkün değildir. Fakat bütün bunlardan anlaşılacak husus federal devlet mahallî devlet ve kamu idarelerinin konut sıkıntısını önlemek için her türlü yardıma gayret ettikleridir. Bu hususun tahakkuku için 1948 den beri 13 milyar şilin yeniden inşa fonundan, 6 milyar federal devlet, konut ve iskân fonlarından ve 5 milyar da 1954 kanunu tatbikatı meyanmda sarfedilmiştir.

Bunlardan ilkinin imkânları ile	108.000	konut
2 cininki ile .....	96.000	»
1954 kanunu ile de .....	72.000	»

ve toplam olarak 276.000 konut yapılmıştır. 1963 sonuna kadar olan bu sayıya özel inşaatlar ve kamu vasıtaları ile memur ve ordu siteleri dahil değildir. Özel inşaat da bu 3 cünün toplamına eşit sayıdadır.

Bu rakamlardan anlaşılacağı üzere bu hal devletçe konut inşaatı yolu ile ekonomik hayatın esaslı bir şekilde etkilenmesidir. Meselâ konutların tefrişi için bütün ekonomi dalları tahrik edilmektedir. Konut inşaatı konjonktürün yükselmesine öncülük etmektedir. Ticaretle iştigal edenler, sanayiciler, sendikalar ve eyalet hükümetleri konut inşaat faaliyetinin düzenlenmesi ve konjonktürün bütün sene aynı seviyede kalmasının tedbirlerini düşünmektedirler. Yani yalnız konut temininden değil bu görüş açısından bu faaliyetin incelenmesi gerekir.

#### 5 — Bir iskân yeri inşaatında ve kendi kendine yardımla yapılan iskân yerlerinde edinilen pratik bilgiler :

2 nci Dünya Harbinden sonra bilhassa Avusturya'nın batı eyaletlerinde gıda problemi yanında mesken problemi önemli bir veçhe arz ediyordu.

1948 den sonra büyük şehirler etrafında ve endüstri bölgelerinde toplanan ahali için kendi kendine yardım organizasyonları kurulmaya başlandı. Mesken derdi had safhaya gelmişti. Bu yeni cereyanın neticesi olarak 1951 yılında Salzburg'da kamu yararına olan iskân şirketi, «Avusturya yurdu» kuruldu. İlk senelerde şehir etrafı iskânları ile uğraşan bir şirket yerleşenlerin fizikî gücünden geniş ölçüde faydalanmıştır.

Şirket âmme menfaati teşekkülü olarak Avusturya'da hâlâ mer'î olan Alman kamu yararı konut kanunu ve ilgili diğer yeni ve eski Avusturya inşa teşvik kanunları hükümlerine göre çalışır.

Bu sıfatı ile her türlü teşvikte bulunur ve bulunmuştur.

Şirketin gelişmesi yavaş ve devamlı oldu. Bu arada pahalı banka kapitalinden faydalanma yoluna gidilmedi. Bilhassa başlangıçta banka kredileri çok fazla sınırlandırıldı ve yerleşenlerin gayretine dayandı. Sebebi fazla borç yükü altına girmekten kaçınmaktı.

İlk 4 - 5 yılı müteakip bir sıra yerleşme yerleri tesbit edildikten sonra büyükçe arızalar satılmamaya ve daha geniş projelerin yürütülmesine girişildi.

Devamlı ve eksiksiz piyasa ve keyfiyet kontrolü yapılarak 11 yıl sonunda başlangıç kapitali olan 114 milyon şilin den 300 milyonluk bir bilânçoya ulaşıldı. Bundan :

1 — 75 milyon şilin, yeni % 25 i yerleşenlerin ve ilgilenenlerin fizikî güç ve paraları ile bir araya gelmiştir.

2 — 208 milyon şilin % 69 u uzun vâdeli ve kefaletli ipotek olup kamu tarafından desteklenmektedir.

300 milyonun bakiyesine gelince, % 1 i teşkil eden 3 milyon şilinlik meblâğ geri çekilmiş, % 3 ü teşkil eden 8 milyon şilin ise ya yeni arsa alımında veya; inşa işleri yürütülmesinde uzun vâdeli krediye çevrilerek halen kullanılmaktadır.

Dikkatli ve başta yavaş olan gelişme, şirkette, bu sahada çok vasıflı bir personel kitlesinin yetişmesini sağlamıştır. Şirket böylece her problemi halle muvaffak olmaktadır.

Şirket başlangıçtan itibaren ekonomik durumu gözeterek faaliyetini önce küçük ve sonra yavaş bir tempo ile daha büyük sahalara yayarak, büyüme sırasında uğrayacağı zararları diğer kârlı sahalara daha büyük yatırım yaparak denkleştirmek ve kapatmak yolunu tutmuştur.

Şirket projelerinde mahallî şartları, ilgililerin isteklerini ve şehircilikteki gelişmeleri gözönünde bulundurmıştır. Şehirlere kenar siteler inşasında, daima mağaza ve dükkânlarla bir merkez teşkil etmeye, park yerleri ayırmaya ve çocuklar için oyun yerleri bulunmasına çalışılmıştır. Halkın şehrin merkezlerine veya iş yerlerine ulaşmasında trafikle ilgili hususlara son derece dikkat edilmiştir.

Bu çeşit şehir kenarı site inşasına Salzburg'un güney kısmında rastlanmaktadır :

#### A — İskânın genel görünüşü :

Salzach yakınında bir ormanlık sahada kurulmuştur. Başlangıçta su ve elektrik henüz yoktu. Bütün plân 120 evi kaphyordu, ve her evde bir dairenin kiraya verilebilecek bir kısmı vardır. Bu

evler büyük aileler için tasarlanmış olup, büyük ebeveynin de aile ile bir arada oturmalarını ve çalışan anne ve babanın çocuğuna bakmalarını sağlamak içindi.

İskân yeri nisbeten düzdü ve 4 - 5 m. derinlikte kâfi miktarda içilebilecek sũ bulunuyordu.

İskânın hazırlanması merhale merhale olduğundan, sonradan bütün iskân için bir su şebekesi yapılması plânlanmıştı. Böylece zamanla tulumbalar ortadan kalkmıştı. Başlangıçta ilk kısım için su şebekesi yapılması pahalıya mal oluyordu.

Yeşil saha ve merkezde her 22 yaşlı evli çift için bir park tasarlanmış olup ayrıca en fazla lâzım olan maddelerin temin edileceği satış mağazaları da inşaatda öngörülmüştür. Bu mağazaların, sütü soğuk olarak muhafazası için büyükçe, serin mahzenleri olması son derece önemli görülmüştür.

#### *B — Arsaların satın alınması :*

Bahis konusu arsalar bilhassa cadde v.s. gibi tamamlayıcı tesisler yönünden iskân edilenlere yük olmadığından tercih edilmiştir. Eğer arsa bizzat ilgililer tarafından satın alınacaksa, bu meblâğ tamamlayıcı tesisleri de ihtiva etmek sureti ile sonraki ev değerinin % 18 ini geçemez. Aksi halde iskân edilenin başlangıçtaki yükü çok fazla olur ve evin inşası malî ve fizikî güçlüklerle yürütülmek zorunda kalınır.

Eğer önceden gerekli alan ucuz, devletçe masrafları karşılanan vasıtalar plânın bütünü için tahsis edilmezse, sitenin inşası büyük rizikolardan kaçınmak üzere aralıklı olarak yapılmalı ve müteakip kısmın inşaatı bir evvelki bittikten sonra yapılmaya başlanmalıdır. Bu, nakdi sermaye eksikliğinden bütün iskânın ihtiyacını karşılayacak merkezî tesislerin evvelden inşa edilememesinden dolayıdır. Kısa vâdeli kredi temin sureti ile küçük kısımlar için geçici tesisler inşa edilebilir ve ucuza mal edilmesine dikkat edilir. Evvelki kısımlara yerleşen malî yönden ferahladıktan sonra, son kısımlar inşa edilirken müşterek tesislere (meselâ su şebekesi) malî yardıma davet edilirler.

#### *C — Tamamlayıcı tesisler :*

Zemin şartları müsait olduğu takdirde takriben tamamlayıcı tesislerin % 40 masrafı iskân edilenler tarafından fizikî güç kullan-

mak suretile karşılanabilir. Meselâ yol inşaatı, su boruları için toprak hafriyatı, ıskılandırma tesisleri v.s. gibi çalışmalara inşaat başlamadan evvel koyulmalı, yoksa evi tamamlananlar bu işlerde sonradan çalışmaya yanaşmayacaklardır.

Bu müşterek tesis inşaatında profesyonel olmayan işçiler çalışacağından sigorta yolu ile aile korunmalı ve kazalara karşı bunları böylece emniyete alıp ayrıca evleri de tamamlanmalıdır. Zikredilen Salzburg yakınında Elsbethen inşaatında iskân edilenler kendilerinden istenen fizikî çalışmayı inşaat işçisi aralarında pek az olduğu halde entellektüellerle birlikte yerine getirdiler.

Eğer daha ucuz olarak makine insan yerine ikâme edilebilecekse, şüphesiz bu yola gidilir. Ve diğer iskânlarda görülmüştür. Bu Elsbethen inşası Avusturya'da konjonktürün henüz yükselmediği bir sırada olduğundan, kredi verenler (devlet) mümkün olduğu kadar fazla insan çalıştırmaya bakıyorlardı. İnşaat kolu kadar hiçbir branş acemi işçi istihdamına elverişli değildir. Gayet az kalifiye eleman ve tek bir teknik elemanla 100 - 150 evlik iskânlar kolayca inşa edilebilir.

#### *D — Teknik çalışmalar :*

Şirket tarafından istihdam edilen teknik elemanların nezaretinde bütün inşaat kısımları kendi imkânları ile yapılmıştır. Her kısım için müşterek bir inşaat yeri yapılmak suretile işlerin kolaylaştırılmasına gidilmiştir.

Şirketin temin ettiği makineler arasında, beton karıştırma makineleri, başlangıçta kiremit ve baş blok taşı hazırlayacak makineler; büyük döşeme taşları presleri vardı. Bunlar amortismanı karşılayabilecek küçük bir tazminatla iskân edilenlere ödünç verildi. Kısmen de iskân edilenler tarafından evleri için tuğla ve kiremit imal edilerek ucuzluk temini yoluna da gidilmiştir. Tuğla makinelerinin verilmesi anlaşılacağı üzere malzeme sıkıntısı çekildiği ve işsizliğin devam ettiği zamanda bir mâna ifade ediyordu. Evin inşasına başlamadan önce her iskân edilene bir plân verilmekte olup bunda evin plânından maada inşaatın en kolay olarak yapılmasını gösteren bir tasarısı da vardı. Burada meselâ kulübenin malzeme taşımada zamandan en iyi istifadeyi sağlayacak yere yapılması, tuğlaların her kısım için konulacağı yer, su çukurunun yerinin kendi parseli üstündeki inşa işlerini aksatmamak üzere tâyini gibi hususlar işaretlenmişti.

Ayrıca beton yay ve tavanların dökümü için gerekli malzeme verilmiştir. Demir beton işleri için kıvrım plânları şirketçe yapılmış ve izahlarla tamamlanarak iskân edilenlere dağıtılmıştı. Böylece güvenlik faktörleri uzman olmayanlarca dahi anlaşılabilinmektedir.

Kendilerince imal edilemeyen malzeme şirketçe yapılır ve bir defada getirilip ucuzluk için müşterek bir şekilde nakliyesi yapılır. Bu malzemenin idaresi için bir yardımcı işçi tutulur ve bu işçi boşaltma işlerini kontrol eder ve yazılı taşıma evrakları ile hakikî nakilleri tesbit eder. Bu büyük miktarda satıştan elde edilen tanzilât iskân edilenlerin de isine gelmiştir.

İskân edilenler tarafından inşaatın tuğla döşeme ve inşaatının bütününün yapılacağı öngörülmüştür. Yalnız çatı kısmı şirketçe yapılmıştır.

İnşaatın tuğla kısımlarının ikmali için gerekli olan kalifiye işgücü nisbeten az olduğundan şirket tarafından standart tipte hazırlanmış malzemeler kullanılmıştır.

Neticede hesaplar baştan sona kadar tatbik edilince en iyi gruplarda iskân edilenlerin yaptığı işler ev değerinin % 30 - 40 kadar bir fiilî değere ulaşıyordu. Bu miktara tekabül eden meblâğ kadar nakit parayı kâr etmiş oluyorlardı.

Bu sonuç ancak işlerin sıkı bir çalışma ve kontrol ile görülmesi sayesinde mümkündü. Ayrıca işi kolaylaştıran makinelerin konması ve ucuz olarak kiralanması ve iyi bir organizasyon aynı derecede önemli rol oynamıştır. Nakliyatın gecikmesi veya teknik sebepler organizasyonun iyi olması sayesinde nadiren işe sekte vurmuştur.

Bir kısım iskân edilenler ucuzluk ve rasyonelliği arttırmak üzere öngörülmüş olan yan inşaatları (garaj, odunluk, bahçe kulübeleleri v.s.) yapmaya da koyuldular. Erkekler uzun yaz aylarında geceleri bu yan inşaatla kalıyor, ailenin kadın fertleri ise iş zamanı haricinde bunlara yemek hazırlayarak şantiyeye getiriyorlar. Serbest kalman cumartesi ve pazar günleri ise tabii olarak ev inşasında daha fazla kimse ile çalışılarak dolduruluyordu.

Bugün işler son safhaya gelerek bitmek üzere olup, ilk inşa edilen kısımlara ağaç dikilmesi, bahçelerin tanzimi ve çiçeklendirilmesi hoş bir manzara arz etmektedir. Her evin bir bahçesi var-

dır ve ailelerin maddî gelir ve faydalar sağlanmasına hizmet etmektedir.

İnşaatın ve iskânın finanse edilmesi kendi kendine yardım ve çalışma sayesinde son derece cüz'î vasıtalarla mümkün olmuştur. En iyi şekilde finanse edilmiş olan 2 daireli evler için 70.000 şilin sarfedilmiştir. Bir aylık borç yükü ise 450 şilin olup bu azamî meblâğ Salzburg'da ancak bu evlerin yarısı büyüklüğünde olan meskenlere ödenen kiraya eşittir.

Bu misalin verilmesinde gaye, çok az para ile ve iyi bir şekilde teşebbüse girilip kendi kendine yardım ve çalışma ile mesken sıkıntısının belirli bir zamanda ve şaşırtıcı başarılarla nasıl önlenebileceğini göstermektir.

Tercüme : *Sabri BURÇ — Faruk YURDATAP*