

T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**YEREL YÖNETİMLERDE KONUT FİNANSMANI VE KOCAELİ
UYGULAMASI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

H.BURCU MISIR

ANABİLİM DALI : İŞLETME

PROGRAMI : MUHASEBE-FİNANSMAN

DANIŞMAN: PROF.DR. ABDURRAHMAN FETTAHOĞLU

T.C
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YEREL YÖNETİMLERDE KONUT FİNANSMANI VE KOCAELİ
UYGULAMASI

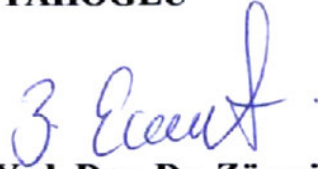
YÜKSEL LİSANS TEZİ

Tezi Hazırlayan : **H. Burcu MISIR**

Tezin Kabul Edildiği Enstitü Yönetim Kurulu Tarih ve No: 17.07.2008-2008/21


Prof. Dr. Abdurrahman FETTAHOĞLU


Yrd. Doç. Dr. Örgen UĞURLU


Yrd. Doç. Dr. Zümrüt Satı

KOCAELİ, 2008

SUNUŞ

Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun dünyanın bütün ülkelerinde gayrimenkul sektörü ekonominin önemli bir ögesidir. Kentleşme, özellikle 1980’li yılların küreselleşmesinden geniş ölçüde etkilenmektedir.

Türkiye’de yaşanan kentleşme süreci içinde bir yandan kentlerin ölçeği, diğer yandan kentlerin biçimini belirleyen süreçler değişmiştir. Bu gelişmeler sonucunda elde edilen bilgi birikimi ve kentleşme sürecinin kavranmasındaki derinleşme kentsel yönetim konusunda yeni arayışlara ve anlayışlara yol açmaktadır. Buna paralel olarak, merkezi denetimin azaltılması kaynak artışı sağlanması, yerel teslim ve katılımın özendirilmesi gibi önlemler yerel yönetimlerin süreç içersinde “demokratik ve etkin yönetim birimleri” olarak işlev görmelerini sağlayacak önemli mekanizmaları oluşturmaktadır.

Bu gelişmelerin odak noktasında yer alan ve geniş bir yelpazeye yayılan ve konut ile kentsel gelişme ve dönüşüm konularında yönlendirici ve belirleyici bir konumda bulunan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Türkiye’de konut ve şehirleşme konularında başlatılan kurumsal ve yasal düzenlemelere yerel yönetimlerle birlikte sağlıklı bir şehirleşmeye katkıda bulunmaktadır. Aslında iyi bir konut finansman sisteminden konut arzını artırması kadar konut niteliğini de geliştirmesi beklenmelidir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, konut finansmanı yanında; devlet, yerel yönetimler, finansal kuruluşlar, konut üreticileri ve hane halkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Planlı ve sağlıklı bir şehirde yaşamak için, yerel yönetimler temel görevlerinin yanında, arsa ve konut üretiminde de son yıllarda, önemli görevler üstlenmişlerdir.

Bana bu konuda çalışma olanağı veren değerli hocam; Sayın Prof. Dr. Abdurrahman Fettahoğlu’na ve bana çalışmalarında yardımcı olan ve yönlendiren Yrd. Doç. Dr. Örgen Uğurlu ile Yrd. Doç. Dr. Zümrüt Satı hocalarıma teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca gerekli bilgilere ulaşmamda bana yardımcı olan Kent Konut A.Ş. yöneticilerine çok teşekkür ederim. Bütün bu çalışmalarım süresince benden desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen aileme de teşekkür’ü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	I
İÇİNDEKİLER.....	II
ÖZET.....	VI
ABSTRACT	VIII
KISALTMALAR	X
TABLO VE ŞEKİLER DİZİNİ	XI
GİRİŞ	1
İ.BÖLÜM: TEMEL KAVRAMLAR	3
1.1.Yerel Yönetim Kavramı.....	3
1.1.1.Türkiye’de ve Dünya’da Yerel Yönetimler ve Tarihsel Gelişimi	3
1.1.2. Yerel Yönetimlerde Hizmet Anlayışı	6
1.1.2.1. Demokratik Yerel Yönetim Anlayışı.....	7
1.1.2.2. Tarafsız Yerel Yönetim Anlayışı.....	7
1.1.2.3.Etkin Yerel Yönetim Anlayışı	7
1.1.2.4. Sosyal Adalet İlkesine Dayalı Yerel Yönetim.....	8
1.1.3.Türkiye’de Yerel Yönetimler.....	8
1.1.3.1. İl Özel İdareleri.....	8
1.1.3.2. Köyler.....	9
1.1.3.3. Belediyeler.....	10
1.1.4. Avrupa Birliği ve Yerel Yönetimler.....	10
1.1.4.1. Avrupa Birliği ve Yerellik İlkesi.....	13
1.1.4.2. Türkiye’de Yerellik İlkesi	14
1.2. Konut Finansmanı.....	17
1.2.1. Konut Finansman Türleri	18
1.2.1.1. Doğrudan Finansman Sistemi.....	19
1.2.1.2. Sözleşme Karşılığında Kredi Sistemi	19
1.2.1.3. Mevduat Finansman Sistemi	20
1.2.1.4. Konut Kredi Bankası Sistemi	20

II. BÖLÜM: GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ	21
2.1. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörüne Genel Bir Bakış	21
2.1.1. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Başlıca Sorunları	22
2.1.2. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Dinamikleri	23
2.1.3. Türkiye’de Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü	25
2.1.4. Avrupa Birliği Süreci ve Gayrimenkul Sektörü	26
2.2. Türkiye’de Yeni Konut Finansman Sistemi.....	28
2.2.1. Yeni Konut Finansman Sisteminin Gerekçeleri ve Amacı	30
2.2.2. Yeni Konut Finansman Sisteminin Hukuki ve Finansal Çevresi	32
2.2.3. Konut Finansman Sistemi ve Kredi Olanakları.....	33
2.2.4. Konut Finansman Piyasası ve Fon Kaynakları	34
2.2.4.1. Kurumsal Olmayan Finansman	36
2.2.4.2. Kurumsal Finansman	36
2.2.4.3. Kamu Finansmanı	37
2.2.4.4. Uluslararası Finansman	37
2.2.5. Konut Finansman Kuruluşları.....	38
2.2.6. Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi	38
2.2.7. Türkiye’de Mevcut Finansal Sisteminin Büyüklüğü	42
2.2.8. Yeni Sistemin Mevcut Konut Kredilerinden Farkları	44
2.2.9. Yeni Konut Finansman Sisteminin Kredi Kullanırma Kapasitesi	45
2.2.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Finansman Sistemi	46
2.3. İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)	47
2.3.1. İpotek Finansmanı Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Önkoşullar	48
2.3.2. İpotekli Konut Finansman Sisteminin Unsurları ve İşleyişi	51
2.3.3. Etkin Bir Konut Finansmanı İçin Gerekli Altyapı ve Mevcut Durum	54
2.3.4. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Avrupa Birliğine Üye Ülkelerde Uygulamalar.....	55
2.3.5.İpotekli Sermaye Piyasası Araçları.....	59
2.3.6. Konut Finansman Sözleşmelerinde Bulunması Zorunlu Unsurlar	61
2.3.7. Uzun Vadeli İpotek Kredisi Türleri.....	62

III. BÖLÜM: YEREL YÖNETİMLERDE ARSA VE KONUT ÜRETİM SÜRECİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE SAĞLIKLI

ŞEHİRLEŞMENİN ÖNEMİ 64

3.1.Yerel Yönetimler ve Arsa Üretimi.....	64
3.2. Yerel Yönetimler ve Konut Üretim Süreci.....	65
3.3. Yerel Yönetimler ve Konut Finansmanı.....	67
3.4.Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları.....	69
3.5. Kentsel Dönüşüm de Uygulanan Kriterler.....	71
3.6. Yerel Yönetimler ve Sağlıklı Şehirleşme	73
3.6.1. Sağlıklı Şehirleşmenin Oluşumu	74
3.6.2. Dünya Sağlık Örgütü Sağlıklı Şehir Projesinin Gelişimi	75
3.6.3. Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Projesinin Şekillenmesi.....	77
3.7. Yerel Yönetimler ve Şehir Yenilemenin Boyutları.....	80

IV. BÖLÜM : KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİN'DE

(KENT KONUT SAN. VE TİC. A.Ş) BİR UYGULAMA.....83

4.1. Kocaeli İli ve Genel Yapısı	83
4.2.Kocaeli’nin Sosyo-Ekonomik Yapısı	83
4.3. Kocaeli Büyükşehir Belediye Süreci	84
4.4. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Konut Finansmanı ve Kentsel Dönüşüm	86
Uygulamasının Hukuki ve Kurumsal Çerçevesi.....	86
4.4.1. Kent Konut San. ve Tic. A.Ş.’nin Gelişim Süreci ve Kuruluş Amacı.....	87
4.4.2. Kent Konut A.Ş.’nin Organizasyon Yapısı ve Görevleri	88
4.4.3. Kent Konut A.Ş.’nin Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm Sürecindeki	94
Hizmet Anlayışı	94
4.4.4. Kent Konut A.Ş.’nin Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Kriterler	95
4.4.5.Kent Konut A.Ş’nin “Erenler-Cedit” Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi .	96
4.4.5.1. Erenler-Cedit Halihazır Durumu Analizi	97
4.4.5.2. Erenler-Cedit 1.Ada Kentsel Dönüşüm Uygulaması Örneği	98
4.4.5.3. Erenler-Cedit 1.Ada Vaziyet Planı Uygulama Örneği.....	98
4.4.6. Kent Konut A.Ş.’nin Konut Finansmanı ve “Sat-Yap” Proje	100
Uygulamaları.....	100

SONUÇ.....	102
EK:1	1044
EK:2	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.4
EK:3	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.5
EK:4	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.5
EK:5	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.5
EK: 6.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.6
EK:7	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.6
EK:8	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.6
EK: 9.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.6
YARARLANILAN YAYINLAR :.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
ÖZGEÇMİŞ	

YEREL YÖNETİMLERDE KONUT FİNANSMANI VE KOCAELİ

UYGULAMASI

ÖZET

Yerel yönetimler, halka en yakın yönetim olarak demokratik rejimin ilerlemesinde en etkin rolü oynamaktadırlar. Demokrasi ancak yerel yönetimlerden başlayarak sağlıklı bir biçimde gelişebilir. Yerel yönetimler ne kadar güçlü ve başarılı olursa ulusal düzeydeki demokraside o kadar başarılı olur. Türkiye’de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmektedir. Bu gelişme dönemini şekillendirecek en önemli unsur ise kurulmuş olan yeni finansman sistemidir. Yeni konut finansman sistemi ile konut ihtiyacı ve konut talebi karşılıklı olarak birbirini etkileyecektir.

Bir ülkenin konut finansmanı sorununu çözmek için o ülkeye uygun kurumsal sistemler sunmak gerekmektedir. Ülkenin mevcut koşullara ve pazardaki gelişmelere açık olarak geliştirilecek konut finansman sistemi sayesinde bir yandan nitelikli konut arzı artırılırken, diğer yandan da konut fon fazlası olan kesimden fon açığı olan kesime kaynak aktarımı sağlanarak konut sorununa çözüm bulmak mümkündür. Konut finansman sisteminin iyi işleyebilmesi için devlet, belediyeler, finansal kuruluşlar, konut üreticileri ve hane halkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir.

Sektör giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimserken konut ile birlikte diğer alt sektörlerde de gelişme yaşanmakta, düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmakta, etkin bir finansman sisteminin kurulması ile kurumsallaşma artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte ve giderek uluslararası alanda önem kazanmaktadır.

Kentlerde daha çok insanın yaşaması ile birlikte 20. yüzyılın son çeyreğinde sağlıklı şehirler olgusu ön plana çıkmış bulunmaktadır. Şehirli nüfusun hızla artması, kıt kaynaklarla yönetilmekte olan yerel yönetimleri zor durumda bırakmış ve düzensiz yapılaşmalar kent çevresini etki altına almıştır. Bu yükün altından kalkabilmek için yeni arayışlara yönelen yerel yöneticiler değişen yasaların verdiği yetkilerle birlikte kentsel dönüşüm projeleri uygulayarak, bir yandan arsa üretimini diğer yandan konut üretimini gerçekleştirerek sağlıklı, yaşanabilir alanlar oluşturmaya çalışmaktadırlar.

HOUSING FINANCE IN LOCAL AUTHORITIES AND IMPLEMENTATION IN KOCAELI

ABSTRACT

The local authorities bear the most effective role in the development of democratic regime as the closest administration to the public. Democracy is best developed through the local authorities. The more powerful and successful the local authorities are, the more successful the national democracy may be. The real asset sector in Turkey has been introduced to a new development period. The most important element within this period is the new finance system which has recently been established. In the new housing finance system, housing needs and demands will mutually affect each other.

In order to solve the housing finance problem of a country, it is necessary to present appropriate corporate systems to the country. Thanks to the housing finance system of the country, which must be developed in harmony with current conditions and improvements in the market, it is possible to find a solution to housing problems by increasing good quality housing supply in one hand, and on the other hand providing resource transfer where excess funds exist. A stabilized relationship should be established among government, municipalities, financial institutions, housing constructors and residents in order to obtain a regular housing finance system.

While the sector has been adopting not only an approach at international norms, but also there have been improvements in other sub sectors, the need for regular market increases, further institutionalization arises with the establishment of an effective finance system, enhancement of quality and standards of products, and the sector gradually gains more importance internationally.

Pursuant to an increasing urban population, the phrase “healthy town” has scintillated in last quarter of 20th century. The rapid increase in urbanisation has put local authorities, with inadequate resources, on the spot resulting in irregular structuring of urban areas. As a solution to this development dilemma, local authorities have been trying to create healthy and liveable areas by implementing urban transformation projects as well as assigning new areas for home construction.

KISALTMALAR:

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
A.g.e	: Adı Geçen Eser
A.g.m	: Adı Geçen Makale
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
DSÖ	: Dünya Sağlık Örgütü
İFK	: İpotekli Finansman Kuruluşları
İTMK	: İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler
GSYH	: Gayri Safi Yıllık Hasıla
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAYA	: Kamu Yönetimi Araştırma Projesi
KFF	: Konut Finansman Fonu
RG	: Resmi Gazete
s	: sayfa
ss	: sayfa sayısı
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TODAİE	: Türkiye Orta Doęu Amme İdaresi Enstitüsü
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
OYAK	: Oyak Yardımlaşma Kurumu
VFF	: Varlık Finansman Fonu
VTMK	: Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

TABLO VE ŞEKİLLER LİSTESİ

Tablo 1 : Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri.....	41
Tablo 2 : Türkiye’de Finansal Kurumların Aktif Büyüklüğü.....	43
Tablo 3 : Türkiye’de Finansal Varlıkların Aktif Büyüklüğü.....	43
Tablo 4 : Konut Finansman Sisteminin Alt Yapısı.....	43
Tablo 5 : Erenler-Cedit 1. Ada Konut Büyüklükleri.....	99
Tablo 6 : 1. Ada Konut ve Blok Sayıları.....	99
Şekil 1 : Konut Finansman Sistemlerinde Global Eğilimler.....	37
Şekil 2 : Mortgage Sisteminin İşleyişi.....	51
Şekil 3 : Kent Konut A.Ş Organizasyon Şeması.....	8

GİRİŞ

Mevcut Kurumlar içinde yerel yönetimler, vatandaşlara en yakın idareler olarak demokratik rejimin işleminde etkin bir rol oynamaktadırlar. Halkın günlük yaşamını doğrudan ilgilendiren hizmetleri sundukları için, onların yaşamında önemli etkilere sahiptir. Bu etkileri kullanabilmeleri ve hizmetleri yerine getirebilmeleri ise sahip oldukları mali güç ile ölçülmektedir.

Tüm toplumların vazgeçilmez ihtiyaçlarından biri olan konut ihtiyacı, en sade anlamda insanların barınma ihtiyacını karşılayan, uzun ömürlü bir mekandır. Konut kavramı daha detaylı olarak ele alınırsa barınak olma, yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya katkı sağlama, bireylerin geleceği açısından bir güvence olmasının yanı sıra, aynı zamanda ekonomik ve sosyal gelişmişlik göstergesidir. Kalkınma sürecinde bu denli cazip ve vazgeçilmez olan gayrimenkul sektöründe konut üretimini belirleyen faktörlerin başında ise konut sektörünün finansmanı gelmektedir. Konut sektörünün finansmanında iki husus büyük önem arz etmektedir. Birincisi; kişilerin kurumsal yöntemlerle uzun vadeli konut finansmanı sağlayabilmeleri, ikincisi ise işletmelerin bilançolarında ölü yatırım olarak duran gayrimenkullere hareket yeteneğinin kazandırılmasıdır. Bu dengelerin sağlıklı bir şekilde kurulması, finansal piyasaların gelişmişliğine ve gayrimenkul finansmanı ile sermaye piyasaları arasındaki bağlantının güçlü olmasına bağlıdır.

Türkiye’de hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Hızlı kentleşme ile ortaya çıkan en önemli sorun, başta büyük kentlerde olmak üzere, imar planlarına uygun yeterli konut üretilmemesidir. Oysa imar planlarına uygun konut üretimi hızla artan nüfus karşısında kentlerin yaşanabilir merkezler haline gelmesi için önemlidir. Ancak, imar planlarına uygun konut üretilmesi ve plan dışı yapılaşmanın önlenmesi istikrarlı bir konut finansman sisteminin işlemesine bağlıdır. Kocaeli, Adapazarı ve Düzce depremleri yeni konutların yapımında ve mevcut konutların depreme karşı sağlamlaştırılmasında, Türkiye’de istikrarlı bir şekilde işleyecek konut finansman sisteminin ne derece önemli olduğunu ortaya koymuştur. Ekonomide oluşacak olumlu gelişmelerle birlikte; oturmuş bir konut finansman sistemi ile gayrimenkule yönelik talep artacaktır. Bu durum durgunluk içerisinde olan sektörün canlanmasına yönelik önemli bir fırsat sunacaktır. Bu sürecin iyi yönetilmesi gerekmektedir.

Yerel yönetimlerde konut finansmanı adını taşıyan bu çalışma konuyu, Kocaeli Büyükşehir Belediyesinde Bir Uygulama olarak ele almaktadır. Çalışmanın hazırlanmasında öncelikle Yerel Yönetimler, Konut Finansmanı ve Kentsel Dönüşümle ilgili kaynak taraması yöntemlerinden yararlanılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde; yerel yönetimler genel olarak ele alınmıştır. Bu bölümde yerel yönetimlerin tarihi gelişimine, kavramına, türlerine, hizmet anlayışına ve yerellik ilkesine yer verilerek konut finansmanı türleri incelenmiştir.

İkinci bölümde; gayrimenkul sektörü ve Türkiye’deki konut finansman sistemi ile sorunları üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde; yerel yönetimlerin arsa ve konut üretim süreci ile bunun finansmanı ve kentsel dönüşümlerle sağlıklı şehirleşmenin önemine değinilmiştir. Dördüncü ve son bölüm ise; Kocaeli Büyükşehir Belediyesinde yapılan bir uygulamayı içermektedir. Bu bölümde öncelikle Kocaeli’nin genel ve sosyo-ekonomik yapısına ve yerel yönetim sürecine yer verilmektedir. Kent Konut San. ve Tic. A.Ş. olarak şirketin yapısına, yönetim anlayışına organizasyon biçimine, kentsel dönüşüm ve konut uygulamalarının nasıl finanse edildiği anlatılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın sınırları, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nin bir iştiraki olan Kent Konut A.Ş.’nin konut üretim ve kentsel dönüşüm sürecini (Erenler-Cedit 1. Kentsel Dönüşüm Projesi) ve bu projeyi nasıl finanse ettiğini ve uygulamaya geçirmesi ile sınırlandırılmıştır.

Çalışmanın amacı, Türkiye’deki yerel yönetimler yapılanmasını genel olarak tanıtmak, uygulanmakta olan yeni konut finansman sistemi hakkında bilgi vermektir. Ayrıca yerel yönetimlerin konut finansmanındaki işlevselliğini anlatmak ve uygulamalardan bir örnek vererek yerel yöneticilerin, araştırmacıların, öğrencilerin, belediye çalışanlarının yerel yönetimlerin konut finansmanı süreci hakkında bilgi edinmelerini sağlamaktır.

İ.BÖLÜM: TEMEL KAVRAMLAR

1.1.Yerel Yönetim Kavramı

Yerel Yönetimler: yerel nitelikteki kamusal hizmetlerin, merkezi yönetimin dışında seçimle iş başına gelen ve kamu tüzel kişiliğine sahip yönetimlerce kamu gücünü kullanarak yürütmektedirler. Yerel yönetim kuruluşları; yasalarla belirlenmiş yetkilere, özel gelirlere, bütçeye, personele, idari örgüte, yerel toplulukça seçilen karar ve yürütme organlarına yönetsel özerkliğe sahip olan kamu tüzel kişisidir¹.

Belediye; belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idari ve mahalli özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini ifade eder. *Belediyenin Organları ise*; Belediye Meclisi, Belediye Encümeni ve Belediye Başkanından oluşur. Belediyesi bulunan yerleşim yerinde *Belde* denir. Belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idari birime *Mahalle* denir².

1.1.1. Türkiye’de ve Dünya’da Yerel Yönetimler ve Tarihsel Gelişimi

Yerel Yönetimlerin tarihi gelişimi; Batıda belediyeçilik, Osmanlı’da belediyeçilik, Cumhuriyet döneminde olmak üzere üç bölümde ele alınmaktadır. *Batıda Belediyeçilik*; Eski Yunan (cite) ve Roma (municipe) şehir tarzı bugünkü belediyeçilik anlayışının temellerini teşkil eder. Roma şehrini ifade eden “*Municipe*” terimi bugünkü İngilizce’deki “*municipality*” (belediye) teriminin kökenidir. Ortaçağ boyunca ve Yeniçağ’a kadar geçen süre içerisinde, Avrupa’da belediyeçiliğin önemli gelişmeler kaydettiği söylenemez. Gerçek dönüşüm 18. yüzyılın sonunda Avrupa’nın Fransız ve Sanayi Devrimi ile tarım toplumundan/geleneksel toplumdan, sanayi toplumuna/modern topluma geçmeye başlamasıyla yaşandı. 19. yüzyılda kentler önceki dönemlerden farklı olarak, yoğun nüfus, çarpık kentleşme, hava kirliliği, alt yapı yetersizliği gibi sorunlarla karşılaştılar. Bu sorunların çözümüne yönelik arayışlar ve çabalar, Avrupa belediyeçiliğini derinden etkiledi ve yerel yönetimlere yeni bir anlam kazandırdı³.

¹ Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Başkanlığı Yerel Yönetimler Sorunları-Çözüm Önerileri, Ankara: Başbakanlık Basım Evi, 1996, s. 2.

² “Belediye Kanunu”, 03.07.2005-5393 Madde. 3

³ M.Ali Gökaçtı, *Dünyada ve Türkiye’de Belediyeçilik*, Ozan Yayıncılık, İstanbul: 1996, s. 10.

Osmanlıda Belediyecilik; Batı dünyası ile karşılaştırıldığında gerek ekonomik, gerekse sosyal statüler açısından sınıfsal farklar (Aristokrasi, Burjuvazi) oluşmasına izin vermeyen İslam toplumlarının kurup geliştirdikleri şehirlerde önemli farklar bulunmaktaydı. İslam dünyasındaki şehirlere örnek olarak Bağdat verilebilir. Uzun yıllar Abbasi halifelerinin başkent olarak kullandıkları bu şehir, ticaret yollarının üzerinde ve tarıma elverişli bir bölgedeydi. Asurlulardan beri bilinen dairevi şehir geleneğini ordugah şehir stili ile birleştiren Araplar; çarşı, medrese ve evleri bir plan dahilinde yerleştirmişler ve mesleklere göre bir düzenleme yapmışlardı. Bu tip şehirlerde ihtisab emini bir nevi belediye başkanı (şurta da zabıta) olarak işlev görmekteydi. Söz konusu şehircilik anlayışı Osmanlı şehirciliğini de etkilemiştir. Süreç içerisinde Osmanlılar kendilerine özgü bir kent yapısı meydana getirdiler⁴.

Yerel yönetimler, devlet fikri ile doğmuş ve devletin bir alt birimi olarak kamu hizmetini yerine getirmeye başlamışlardır. Yerel yönetimlerin geçmişine bakıldığında yaklaşık 150 yıllık bir sürecin varlığını görmek mümkündür⁵.

Osmanlı döneminde, mahalli hizmetler, uzun bir geçmişe sahip olan üç temel kurumca yerine getiriliyordu. Bunlar; Vakıflar, Lonca'lar ve Mahalle'lerdir⁶.

Kuruluşundan 1850'li yıllara kadar Osmanlı devletinde bir belediye örgütlenmesi yoktu. Devletin görmesi gereken belediye hizmetleri vakıflar aracılığıyla görülmüyordu. Bunlar arasında su işleri, temizlik ve aydınlatma işleri, parklar ve bahçeler, mezarlıklar, yol ve altyapı hizmetleri, halk sağlığını koruyucu çalışmalar olarak sayılabilir. Bu tip hizmetler için halktan vergi toplanmaması, devletin bu işler için para harcamaması ve hizmetlerin halka parasız olarak sunulması olumlu yanlar olarak sayılabilir. Belediye hizmetlerinin görülmesinde kadıların büyük bir rolü vardı. Bunların başında esnaf ile ilgili konular gelmekteydi. Esnafı kadılar karşısında meslek örgütü olan loncalar temsil ederdi. Kadıların esnafı ilgili en önemli işi fiyat (narh) meselesiydi⁷.

⁴ a.g.e., s. 21.

⁵ Ruşen Keleş, Fehmi Yavuz, **Yerel Yönetimler**, İstanbul: Cem Yayınevi, 1989, s. 40.

⁶ Marmara ve Boğazlar Birliği, **Türkiye'de Yerel Yönetimler**, İstanbul: Kent Basım Evi, 1980, s.13.

⁷ M.Ali Gökaçtı, a.g.e., s. 21.

Devlet, fiyatların artmasını kontrol altında tutarak tebaasını korumak istiyordu. Kadının belediye işlerini görebilmesi için idari işlerde ve zabıta alanında yardımcıları vardı. 19. yüzyılda devleti yeniden yapılandırma ve merkeziyetçiliği güçlendirme politikaları çerçevesinde, belediye örgütlenmesinin de Batılı tarzda ortaya çıkışı 19. yüzyıla rastlar. Bu, geleneksel örgütlenmesinin yerini modern örgütlenmenin almaya başladığı bir dönemdir. 1864 tarihinde yayınlanan Vilayet Nizamnamesi, Osmanlı mülki idaresi açısından bir dönüm noktasıdır. Merkezin yükünü azaltmak için, kentin bayındırlığı, altyapı çalışması, temizlik, aydınlatma, fiyat, çarşı ve pazar işleri, itfaiye gibi konularda yetkili olmak üzere belediye meclislerinin kurulmasına karar verildi. Vali ya da kaymakam tarafından atanacak olan “reis” belediye meclisine başkanlık edecek, kararları uygulayacak ve vilayet ile belediye ilişkilerini düzenleyecekti. Nizamnameye rağmen, belediye meclisi uygulaması birkaç istisna dışında uygulanmadı. Dolayısıyla İstanbul’da daha önce kurulan belediyenin dışında belediye örgütü kurulamamış oldu. İstanbul’da da Beyoğlu belediye dairesi (Müslüman olmayan nüfusun yaşadığı) sadece ayrıcalıklı bir konuma sahipti. Diğer belediye daireleri gelir kaynaklarından yoksundu⁸.

Cumhuriyet Döneminde Belediyecilik; Türkiye yerel yönetim tarihi bütün geleneksel toplumlarda olduğu biçimde yetki ve görevleri bakımından işlevsel ayırımı bağlı olmayan bir yönetsel örgütlenme sergiler⁹.

1919 yılında başlayan Ulusal Kurtuluş Savaşı sürdürülürken yasama yetkisi 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Büyük Millet Meclisi tarafından kullanılmakta ve yeni kurulacak devletin ilkelerinin belirlenmesi çabaları sürdürülüyordu. Bu süreç içinde 20 Ocak 1921 tarihinde kabul edilen 85 sayılı anayasa (Teşkilatı Esasiye Kanunu) ile yerel yönetimlere geniş bir özerklik verilmesi esası benimsenmiştir. 1930 yılında yürürlüğe giren 1580 Sayılı Belediye Yasası ile belediyelere ilişkin önemli düzenlemeler getirilmiş, hemen her türlü yerel hizmet görev olarak belediyelere verilmiş, bu yönetimin organları, çalışma usulleri ve merkezi yönetimle ilişkileri belirlenmiştir¹⁰.

⁸ a.g.e., s.66.

⁹ Adalet Bayramoğlu Alada, **Yerel Yönetim ve Ahlak**, Uluslar arası Yerel Yönetimler Birliği, 2.b. İstanbul: Kent Basımevi, 1994, s. 19.

¹⁰ Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu, a.g.e., s.12.

1933 yılında belediyelere kredi olanakları sağlamak amacıyla belediyeler bankası kurulmuş, bu kuruluş sonraki yıllarda iller bankası adı altında faaliyetlerini sürdürmüştür. 1961 Anayasası'nın 112. ve 116. maddelerinde, idarenin bütünlüğü ilkesi çerçevesinde, genel karar organları halk tarafından seçilen, il, belediye ve köy halkının ortak mahalli ihtiyaçlarını karşılayan, kamu tüzel kişiliği statüsüne sahip yerel yönetimlere görevleri ile orantılı gelir kaynaklarının sağlanması hükmü getirilmiştir. 1982 Anayasası'nın 127. maddesinde yerel yönetimlerin kuruluş ve görevleri ile yetkilerin yerinden yönetim ilkesine uygun olarak yasalarla düzenlenmesi, merkezi yönetimin, yerel yönetimler üzerinde, yerel hizmetlerin yönetiminin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve yerel ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla idari vesayet yetkine sahip olması, yasaların büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirilebilmesi, bu idarelere görevleri ile ilgili gelir kaynakları sağlanması öngörülmüştür¹¹.

1.1.2. Yerel Yönetimlerde Hizmet Anlayışı

Demokrasi Türkiye'nin artık kesin olarak benimsediği, vazgeçemeyeceği bir yaşam biçimidir. Gelişmiş ülkelerde, yerel hizmetler açısından merkezi yönetim küçülmüş, halka dönük, ona daha yakın bir yerel yönetim yapısı oluşturularak yerel ihtiyaçların giderilmesi bu yönetime bırakılmıştır. Böylece demokratik yapı içinde halkın yerel sorunlarını yanıtlayabilen, halkın katılımı ile oluşturulan bir yerinden yönetim örgütü ortaya çıkmıştır. Avrupa Birliğine girme ve birlik üyesi ülkelerle uyum içinde bulunma istek ve iradesini belirlemiş olan Türkiye, bu ülkelerin demokratik yapısını kendisine en uygun bir yönetim biçimi kabul ederken, yerel yönetimler için başka türlü düşünülmemelidir¹².

¹¹ a.g.e., s. 12.

¹² Hamza Eroğlu, **İdare Hukuku**, Ankara: Işık Yayıncılık, 1986, s. 126.

1.1.2.1. Demokratik Yerel Yönetim Anlayışı

Yerel topluluğun bireyleri arasında hiçbir ayırım gözetilmemesi, hizmetlerin sunulmasında açıklık, şeffaflık, çoğulcu ve katılımcı demokrasi ilkesini uygulama çabalarını içerir. Yerel yönetimler, demokratik rejimin sağlıklı işleminde önemli bir rol oynarlar. Bunun için yerel yönetimler demokratik terbiye kuruluşları olarak nitelendirilir. Yerel yönetimler içinde belediyeler, vatandaşların kendi kendilerini yönetmede ve halkın yönetime katılmasını en iyi biçimde gerçekleştirebilen kuruluşlardır¹³.

1.1.2.2. Tarafsız Yerel Yönetim Anlayışı

Yerel yönetimlerin tarafsız hizmet etmesi ekonomik açıdan güçlü olmalarına bağlıdır. Yerel yönetimler gelir kaynakları arttığı oranda görevlerini yerine getirmede tarafsız ve etkin hizmet verebilirler. Yönetsel açıdan bakıldığında Türkiye’de belediye başkanlarının halk tarafından doğrudan doğruya seçilmesi sisteminin getirilmesi ile etkili bir yönetim tarzı olanaklı kılınmıştır¹⁴.

1.1.2.3.Etkin Yerel Yönetim Anlayışı

Yerel yönetimler vatandaşa en yakın yönetim olarak, vatandaşların doğumlarından ölümüne kadar birçok noktada görev ve sorumluluk alan kuruluşlardır. Vatandaşların çevresel konuları olgun bir ortamda tartıştıkları ve demokrasinin ilkelerini öğrendikleri en uygun kuruluşlar olan yerel yönetimler, gerek ulusal kalkınmaya, gerekse kendi sorumluluk bölgelerine hizmet üreterek ve yatırımlar yaparak önemli katkılarda bulunurlar. Hizmetlerin etkin ve verimli bir şekilde sonuçlanması yerel düzeyde daha isabetli olacağından, vatandaşların önemli ihtiyaçlarının belirlenmesi, hangilerinin öne alınması ve gerçekleştirilmesi gerektiğine en sağlıklı kararları yerel yönetimler verir. Hizmetlerin gerçekleştirilmesinde çabukluk, ucuzluk ve verimlilik yerel düzeyde olabilir¹⁵.

¹³ Nuri Tortop, **Yerel Yönetimler Maliyesi**, Todaie Yayınları, Ankara: Takav Matbaası, 1996, s. 45.

¹⁴ a.g.e., s. 44.

¹⁵ a.g.e., s. 41.

1.1.2.4. Sosyal Adalet İlkesine Dayalı Yerel Yönetim

Sosyal adalet kavramı, farklı gruplara göre değişik biçimde yorumlanabilir. Bu nedenle yerel yönetimler bölgesinde yaşayan vatandaşlara eşit hizmet vermek zorundadırlar. Seçilmiş üyeleri her ne kadar bir siyasal partinin eğiliminde de olsalar hizmetleri bir siyasal tercih yapmaksızın tüm vatandaşlara eşit olarak sunmak zorundadırlar. Halka açık olmak, halkın dilek ve isteklerini değerlendirmek, bunlardan yararlanarak karar oluşturmak yerel yönetimin doğasıdır. Üretken olmak, heyecan duymak hizmetleri gerekli biçimde sunmak ancak bu sayede gerçekleştirilebilir¹⁶.

1.1.3. Türkiye’de Yerel Yönetimler

Türkiye’de yerel yönetimler; İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köyler olmak üzere üç gruba ayrılır. Anayasanın 116. Maddesine göre: “ Mahalli İdareler, İl, Belediye, Köy halkının müşterek mahalli içerikli ihtiyaçlarını karşılayan ve genel karar organları halk tarafından seçilen kamu tüzel kişileridir.” Bu üç temel yerel yönetim birimi yanında Anayasa ve Belediye Kanunu’na göre kendi aralarında kurdukları ve kamu tüzel kişiliğine sahip Yerel Yönetim Birlikleri özellikle Belediye Birlikleri de son yıllarda etkinlik kazanan, önemli birer yerel yönetim birlikleridir¹⁷.

1.1.3.1. İl Özel İdareleri

Anayasaya göre Türkiye, merkezi idare kuruluşu olarak illere, illerde kademeli bölümlere (ilçe, bucak) ayrılmıştır. Bir merkezi idare kademesi olan il, aynı zamanda bir yerel yönetim birimidir. Merkezi idare kademesi olarak tüzel kişiliğe sahip olmayan il, bir yerel yönetim birimi olarak tüzel kişiliğe sahiptir. Merkezi yönetimin ildeki temsilcisi olan Vali aynı zamanda İl Özel İdaresinin başıdır¹⁸.

¹⁶ a.g.e., s. 42.

¹⁷ T.C. Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliği, a.g.e. , s. 19.

¹⁸ a.g.e., s. 20.

1.1.3.2. Köyler

Köy: Köy Kanunun 2. Maddesindeki tanıma göre “Cami, okul, otlak, yaylak, baltalık gibi orta malları bulunan toplu veya dağınık evlerde oturan insanlar bağ, bahçe ve tarlaları ile birlikte köyü teşkil ederler” denilmektedir. Nüfusu 5.000’den az olan yerleşme birimlerine köy denir. Köy tüzel kişiliğinin organları; Köy Derneği, İhtiyar Meclisi ve Muhtarlardır. Köy yasasının 12. Maddesine göre köy işleri isteğe bağlı görevler ve zorunlu görevler olmak üzere ikiye ayrılmıştır. İsteğe bağlı görevler köylünün isterlerse yaptığı görevlerdir. Hâlbuki zorunlu görevlerin yerine getirilmesi şarttır. Zorunlu görevleri yerine getirmeyenler ceza görürler. İsteğe bağlı görevlerin köylünün isteği ve köy derneğinin kararı Vali veya kaymakamların onayı ile zorunlu görevler arasına alınması mümkündür. Hangi görevlerin isteğe bağlı ve hangi görevlerin zorunlu görevler olduğu Köy Kanunu’nda birer birer sayılmıştır. Köy Kanunun 13. Maddesinde zorunlu görevlerin bir kısmı şöyledir¹⁹.

- Köyün Büyüklüğü’ne göre uygun bir yerinde köy meydanı açmak,
- Köyde mescit yaptırmak,
- Köy korusunu muhafaza etmek,
- Köy meydanının bir tarafında ihtiyar meclisinin toplanıp köyün işlerini görüşmesi için köy odası yapmak,
- Köy yollarının kenarlarına ağaç dikmek,

İsteğe bağlı görevler ise şu şekilde sıralanabilir:

- Köyde bir çamaşırlık yapmak,
- Pazar ve çarşı yerleri yapmak,
- Köyün sınırı içinde münasip yerlerde ve tepelerde orman yetiştirmek,
- Köye ortaklaşa her türlü ziraat, pulluk, orak, harman makineleri almak²⁰.

¹⁹ Tortop, **a.g.e.**, s.177.

²⁰ **a.g.e.**, ss. 179–181.

1.1.3.3. Belediyeler

Türkiye’de Belediyeler 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı “Belediyeler Yasası” ile düzenleme yoluna gidilmiştir. “Belediye beldenin ve belde sakinlerinin mahalli mahiyetteki müşterek ve medeni ihtiyaçlarını tanzim ve tesviye ile hükmi bir şahsiyettir”²¹.

Belediyelerle ilgili yapılan son düzenlemelere göre ilk kademe ilçe ve il belediyeleri 03.07.2005 tarihli 5393 sayılı yasa ile 23.07.2004 tarihli 5216 sayılı yasaya göre de Büyükşehir Belediyeleri hizmetlerini sürdürmektedir. Bu yasalar daha önceki yasalarda bulunmayan önemli görevleri belediyelere vermiştir. Özellikle, kentsel dönüşüm yapmak arsa üretmek için kamulaştırma yapmak ve düzenli kentleşmeyi sağlamak için imarlı arsalar üzerinde konut yapmak, yaptırmak ve bunun için gerekli şirketleri kurmak olarak özetlenebilir.

1.1.4. Avrupa Birliği ve Yerel Yönetimler

Avrupa Konseyi’nin yanı sıra Avrupa Birliği de, (AB) kendi amaçları doğrultusunda, geleceğin birleşik Avrupası’nı gerçekleştirebilmek için yerel ve bölgesel yönetimlerin gücünden yararlanmaya çalışmaktadır²².

Avrupa Birliği, yerel ve bölgesel yönetimlere verdiği önemi, yerellik ilkesine yer vermenin yanı sıra bir Bölgeler Komitesi’nin oluşturulması yolunda aldığı kararlar da göstermiştir. Her ne kadar Bölgeler komitesi, Birliğin yalnızca bir danışma organı ise de, yerelliğe verilen önemi yansıtmaması bakımından anlamlı bir başlangıç oluşturmaktadır. Avrupa Parlamentosu, yerel ve bölgesel yönetimlerin, geleceğin Avrupa açısından taşıdığı önemin bilincinde olarak, 1994 ve 1996 yıllarında, Brüksel’de iki konferansın toplanmasına öncülük etmiştir. Bu toplantılardan 06.08.1994 tarihlerinde yapılmış olan birincisi, “Halka Yakın, Demokrasi ve Dayanışma İlkelerine Dayalı Bir Avrupa Birliği İçin Yerel Yönetimler” adını taşımaktadır²³.

²¹ A.Şeref Gözübüyük, “İl Özel İdarelerinde Yeniden Düzenleme”, Amme İdare Dergisi, Sayı: 1 Cilt: 2, ss. 24-25.

²² Ruşen Keleş, “Avrupa’nın Bütünleşmesi ve Yerel Yönetimler”, Ankara:1999, ss. 24-25.

²³ a.g.e., ss. 25-26.

Gerçekte, Avrupa Parlamentosu'nun bu yoldaki çalışmaları Kasım 1991 tarihinde yapılan bir toplantı ile başlatılmış ve toplantıda, bir Bölgeler Komitesi'nin kurulması doğrultusunda güçlü bir eğilimin bulunduğu ortaya çıkmıştır. 1994 tarihli Konferans için ilgililere yapılan çağrıda, yerel yönetimlerle ilgili veri eksikliğinin yanı sıra, bir demokrasi ayıbının varlığından da söz edilmekte ve AB ülkelerinde yaşayan halkın yönetimine yerel yönetimler kanalıyla katılma şansı kazanmalarının, Avrupa Parlamentosu'nun meşruluğunu artıracığı vurgulanmaktadır. Birinci Konferans'ın (1994): Avrupa Parlamentosu'nun 1994 toplantısında benimsenen Sonuç Bildirisi'nde, yukarıda değinilen demokrasi açığının, Avrupa Birliği'nin kurumsal yapısını olumsuz yönde etkilediğine işaret edilmiştir. 1994 tarihli birinci Konferans'ta 9 karar benimsenmiştir. Bu kararların salt başlıklarının neler olduğunun görülmesi, yerel ve bölgesel yönetimlere verilen öneminin açıklığa kavuşturulması açısından ilginçtir²⁴.

1. Yerellik İlkesi ve Bölgeler Komitesi.
2. Yerel özerklik, üye devletler de yurttaşların temsili ve yerel yönetim türleri.
3. Avrupa yurttaşlığı, yerel seçimler ve öteki katılım yöntemleri.
4. Yerel yönetimler ve insan haklarına saygı, dışlanmışlıkla savaşımlar.
5. Daha büyük bir ekonomik ve toplumsal uyumun sağlanmasına yönelik yerel gelişmelerin uygulanmasında Topluluğun siyasal ve ekonomik müdahalesi.
6. Kentsel sorunlar ve yerel gelişme için Topluluğun sahip bulunduğu araçlar
7. Yerel yönetimlerin planlamadaki rolü.
8. Avrupa Topluluğu ülkelerinde ve Topluluk dışındaki Avrupa ülkelerinde yerel yönetimler arasında işbirliği.
9. Çevrenin korunması ve kültür konuları da dahil olduğu halde, Topluluğun kullandığı plan ve yöntemler²⁵.

²⁴ a.g.e., ss. 25-26.

²⁵ a.g.e., s. 27.

Bu toplantıda alınan kararlardan, yerel özerklik ile ilgili olan ikincisinde, Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'nın, Avrupa Birliği imzalanması ve onaylanması da istenmiştir. İkinci Konferans (1996): Avrupa Parlamentosu'nun 1996 yılında düzenlediği toplantı, Avrupa Birliği'nde Bölgesel ve Yerel Yönetimler ve Avrupa Parlamentosu Konferansı adını taşımaktadır. 1-3 Ekim 1996 tarihleri arasında toplanan bu konferansta benimsenen Sonuç Bildirisi'nde, toplantının amacının yerel yönetimlerle ilişkilerin yoğunlaştırılması, ekonomik ve toplumsal uyumun daha iyi sağlanması ve yerel yönetimlerin daha demokratik, halka daha yakın ve daha çok dayanışma içindeki bir Avrupa Birliği'nin kurulmasına katkı yapacağı belirtilmektedir. Konferans'ın Sonuç Bildirisi, Avrupa Birliği terminolojisinde önemli bir yeri olan ekonomik toplumsal uyum kavramının içeriğini tanımlamakla başlamaktadır. Bu kavramla anlatılmak istenenlerin neler olduğu şöyle özetlenebilir²⁶:

1. Birlik sınırları içindeki bütün bölgelere ekonomik gelişme için eşit şans tanınması.
2. Bütün bölgelerin, eğitim, sağlık, kamu hizmetleri, alt yapı gibi kültürel, çevre dostu ve toplumsal temel altyapıdan ve yeterli ve sürekli bir gönenç düzeyinden ve yaşam kalitesinden yararlanmalarının sağlanması.
3. Bütün bölgelerde öncelikle istihdam yaratma sorunun çözülmesi.
4. Birliğin politikalarının uygulanmasının bölgeler üzerinde yaratacağı olumlu ve olumsuz etkilerin hesaba katılması.
5. Avrupa Birliği yurttaşlarının demokratik, ekonomik ve toplumsal yaşama katılma haklarının desteklenmesi.
6. Mekânsal ve siyasal uyumun dikkate alınması.

Bildiri'de Avrupa Birliği'nin demokratik meşruluğunun güçlendirilmesinin, bölgelerin ve yerel yönetimlerin, Birliğin kurumsal yapısında ve politikalarının belirlenmesinde belirli bir rol oynayabilecek duruma getirilmesini zorunlu kıldığı görüşüne yer verilmiştir.

²⁶ a.g.e., s. 29.

1.1.4.1. Avrupa Birliği ve Yerellik İlkesi

7 Şubat 1992’de Maastricht’te Avrupa Birliği Antlaşması’nın imzalanmasıyla, karar verme süreçlerinde yerel toplulukların daha iyi temsil edilmelerine yanıt verebilecek arayışların yanı sıra, hizmette halka yakınlık ilkesi de önem kazanmıştır. Bu ilkenin Antlaşmaya konması, Birliğin gerçekleşmesiyle birlikte güçlenmesi beklenen merkezîyetçiliğe karşı duyulan tepkinin bir sonucudur. Birleşmenin ve bütünleşmenin, Avrupa’nın temel taşları olan yerel birimleri ihmal etmek gibi bir sonuç doğurmasını önlemek, bu ilke ile sağlanmak istenmiştir²⁷.

Bu ilke, hizmetlerin görülmesinde, önceliği alt düzeydeki yönetim basamaklarına bırakmayı öngörmektedir. Bu anlayışın sonucu, yerel nitelikteki bütün hizmetlerin yerel yönetimlerce yerine getirilmesi önem kazanmaktadır. Maastricht Antlaşması’nın A maddesinin ikinci paragrafında “Kararların, halka olabildiği ölçüde yakın düzeylerde alınması gereğinden” söz edilmektedir. Burada dikkati çeken noktalardan biri, hizmette yakınlık ilginin yalnızca Avrupa Birliği’nin üye devletlerle paylaşma durumunda bulunduğu yetkiler bakımından söz konusu olduğu saf kendi yetki alanı içinde bulunan konularda bu ilkenin geçerli olmadığıdır. Gerçekte bir devletin, daha büyük boyutlardaki bir uluslararası kurulaşa üye olması, ulusal toplulukların ve yerel birimlerin kişiliğini güçlendiren bir ilişki türüdür. Çünkü böylece Avrupa bağlamında çoğu kez unutulmuş bir gerçek ön plana çıkmaktadır. Avrupa’da her ulusun kendine özgü bir siyaset anlayışı ve geleneği bulunduğu; oysa kurulmakta olan Birliğin gerçekten Avrupa’ya özgü ayrı bir siyaset yaklaşımını öne çıkarmayı amaçlamakta olduğudur. Sonuç olarak, yerellik ilkesi öyle bir siyasal araçtır ki onun sayesinde, hangi düzeyde olursa olsun merkezîyetçilik önlenmiş olur. Başka bir deyişle, yerellik ilkesi yalnız devletler açısından değil bölgeler açısından da önem taşımaktadır. Bölgeleri sistemin tümüyle bütünleştirmekte ve kararların halka en yakın düzeylerde, bölge halklarının tarihine, kültürüne ve geleneklerine saygı içinde alınmasını güvence altına almaktadır²⁸.

²⁷ Ruşen Keleş, “Yerel Yönetimlerde Yeniden Yapılanma: Avrupa ve Türkiye”, **Yerel Yönetimlerde Yeniden Yapılanma Uluslararası Konferansı**, Türk Belediyecilik Derneği ve Konrad Adenauer Vakfı: Ankara, 1994, s. 35.

²⁸ Keleş, “Avrupa’nın Bütünleşmesi ve Yerel Yönetimler”, s. 35.

1.1.4.2. Türkiye’de Yerellik İlkesi

Yerellik ilkesi anayasalarımızda yer alan bir ilke değildir. Çünkü yönetimin kuruluş ve görevlerinin merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayandığını gösteren 1982 anayasası ilk bakışta, bu iki yönetim biçimi arasında bir denge sağlamayı amaçlıyor gibi gözükse de yasal düzenlemeler ve uygulama ağırlığın merkezden yana olduğunu açıkça göstermektedir. Belediye yasası ve öteki yasalar en azından belediyelerin görevleri yönünden “listeleme” ilkesini, “genel yetki” ilkesine yeğlemişlerdir. Böylece yasaların yasaklamadığı ya da başka yönetimlere bırakılmamış olan bütün hizmetleri yerel yönetimlerin yerine getirmesi anlamına gelen “yerellik” ilkesi ülkemizde benimsenmiş olmaktan uzaktır. Belediye yasasının 19. Maddesinde yer alan ve yasanın kendilerine yüklediği görev ve hizmetleri yerine getirdikten sonra, belediyelerin o kentte oturanların ortak ve uygarca yaşamak için gereksinmelerini karşılayacak her türlü girişimde bulunabilmelerine olanak tanıyan kural ise, zorunlu görevlerin hiçbir zaman yerine getirilememesi nedeniyle, işlerlik kazanabilecek durumda değildir²⁹.

Ne var ki, Kamu Yönetimi Araştırma Projesi (KAYA) raporunda, merkezle yerel yönetimler arasındaki görev bölüşümü değerlendirilirken, yerel nitelikli kamu hizmetlerinin yerelleştirilmesi, halka olabildiği ölçüde çok yaklaştırılması üzerinde çok durulmaktadır. Yerel yönetimlere verilecek kamu hizmetlerinin seçiminde dikkate alınması uygun görünen ilkeler şöyle özetlenmektedir.

- a) Yerel nitelikte olan ve öncelikle yerel halkın ihtiyacına yanıt veren hizmetler
- b) Yerel halkın katkısını gerektiren ya da bu katkıya açık olan hizmetler
- c) Bölgesel ya da ulusal düzeyde bir eşgüdüm gerektirmeyen hizmetler
- d) Yerel yönetim biriminin gücünü aşan, özel teknik gerektirmeyen hizmetler
- e) Yerel yönetim birimince yürütülmesinde hizmet etkinliği ve rasyonel kaynak kullanımı sağlanan hizmetler³⁰.

²⁹ Ruşen Keleş, **Yerinden Yönetim ve Siyaset**, 3.bası, İstanbul: Cem Yayınevi, 1998. ss .46-47.

³⁰ TODAİE, **Kamu Yönetimi Araştırması Yerel Yönetimler Araştırma Grubu Raporu**, Ankara:1992, ss. 63-64.

Öte yandan merkezi yönetimden yerel yönetimlere devredilmesi söz konusu hizmetlerle ilgili yapılan bir araştırmanın sonuç bölümünde ise yerel birimlere aktarılacak görev ve hizmetlerin neler olduğu konusunun siyasal, ekonomik ve yönetsel pek çok etmene bağlı olduğu görüşü öne sürülerek, bu konuda özenle davranılması öngörülmektedir. Yerel yönetimlerin yeni görev ve hizmetleri üstlenmelerini özetle, “yapısal bir değişime tabi tutulmaları”, “gelir ve kaynak gelişmesinin sağlanması” ve “merkezi idare kuruluşları ile etkin ve uyumlu işbirliğinde bulunmaları” gibi koşullara bağlanması gerektiğine dikkat çekilmektedir³¹.

Şüphesiz ki, her alanda olduğu gibi, yerellik ilkesinin benimsenip yaşama geçirilmesi konusunda da, dış etmenlerden çok, ülkenin kendisine özgü ekonomik, siyasal ve sosyo-kültürel koşullarının belirleyici rolü oynaması asıldır. Anayasanın 127. Maddesinde, yerel yönetimler üzerinde merkezi yönetimin gözetim ve denetim yetkisini düzenleyen kural, bu yetkinin amaçlarını tanımlamıştır. Maddeden de açıkça anlaşıldığı gibi, merkez bu yetkisini şu amaçlarla kullanabilir: Yerel hizmetlerin, yönetimin bütünlüğü ilkesine uygun biçimde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması, yerel gereksinimlerin gereği gibi karşılanması olarak sıralanmaktadır³².

Yerellik ilkesinin Türkiye’de benimsenmesi ve merkezi yönetimin yerel yönetimlere devrettiği yeni görev ve hizmetlerin üstesinden gelebilmesi yerel yönetimler için büyük önem arz etmektedir. Yerel yönetim kurumlarının görevlerini gerek anayasanın amir hükmü gereği, gerek yasaların kendilerine vermiş olduğu yetkilere göre yapmaları gerekir.

³¹ Fethi Aytaç, **Merkezi İdareden Mahalli İdarelere Devredilecek Hizmetler**, Türk Belediyecilik Derneği ve Konrad Adenauer Vakfı, Ankara: 1994, ss. 149-150.

³² Enis Yeter, “Türkiye ve Yerel Özerklik Şartı”, **Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı Karşısında Türkiye ve Diğer Üye Ülkeler**, Türk Belediyecilik Derneği, Akdeniz Belediyeler Birliği ve Konrad Adenauer Vakfı, Ankara:1995, s. 35.

Temel görevleri demokratik, insan haklarına dayalı bir yapı içinde, kamu çıkarını koruyarak, yerel topluluk üyelerinin ortak ihtiyaçlarını refah ve mutluluğunu sağlamaktır. Türkiye’de, 1923 yılından günümüze kadar geçen süreçte; 1923–1950 döneminde Cumhuriyetin ilk yıllarında sınırlı ekonomik kaynaklar nedeniyle konut yapımı durgun geçmiştir. 1950–1980 döneminde ise; kentleşmenin hız kazanması, gecekonduların çoğalması, bu dönemin konut politikasının önceliğini kaçak yapılaşmanın önlenmesine yöneltmiştir.

1980 sonrası ülkedeki sosyal konut gereksinimiyle ilgili finansmanı karşılamak üzere 8 Temmuz 1981 tarih ve 2487 sayılı “Toplu Konut Kanunu” çıkartılmıştır. Bu kanunun yürürlüğe girmesi ve kaynak kullanımında önceliği kooperatif ve kooperatif birliklerine vermiştir. Bu süreçte yapılan konutların % 87’sini kooperatifler aracılığıyla üretilen konutlar oluşturmuştur. Düzenli kentleşmeyi sağlayarak, gecekonduların yapımını önlemek ve nitelikli konut üretiminin önünü açmak amacıyla yerel yönetim birimlerinin toplu konut yapmak ve kar amacı gütmeyen konut kooperatifleriyle işbirliği yapmanın yolu açılmıştır. 2000’li yıllara gelindiğinde; gerek 5393 sayılı belediye yasası gerek 5216 sayılı Büyükşehir Yasa tasarısı ile kentsel dönüşüm yapmak, konut üretmek, şehirlerin eskiyen yanlarını yenilemek ve sağlıklı şehirler oluşturmak üzere belediyelere önemli yetkiler verilmiştir.

1.2. Konut Finansmanı

Türkiye’de göç en küçük yerleşim biriminden, doğrudan büyük şehirlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir. Dolayısıyla göçle birlikte büyük şehirlerde, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunların yanında konut sorunu da ortaya çıkarmaktadır. Bu sorunlar belediyeleri konut sektöründe de yeni sorumluluklar almaya yöneltmiştir.

Konut sektörünün sağlıklı gelişimi için öncelikle finansman sorununun bir çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınma ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır. Büyük çaplı ve kalıcı gelişme ve yenilenme, sağlam finansal temeller üzerinde gerçekleşebilir. Türkiye’de uygulanan konut politikası her ne olursa olsun kişi başına düşen gelir seviyesinin azlığı ve gelir dağılımındaki büyük dengesizlikler, toplumda konut sorununa çözüm bulunamayan grupların varlığını devam ettirmiştir. 1950’li yıllardan itibaren piyasa mekanizması içinde gelişen yap-satçı konut sunumu konut üretimi sağlamıştır. Ancak bu yöntemle düşük gelir gruplarında bulunan insanlar genel olarak yasal anlamda üretilmiş konut sahibi olmamışlar, gecekondular gibi ucuz ve hızlı çözümlere yönelmişlerdir³³.

Türkiye’de inşaat sektörü ve konut üretim hızları incelendiğinde diğer Avrupa ülkeleri seviyelerinden aşağıda olmadığı görülmektedir. Bu anlamda, konut üretimi ve inşaat sektörü, gerek teknoloji gerekse de deneyim açısından oldukça müspet bir seviyededir. Ancak orta ve alt gelirli kesimin konuta erişebilirliğini sağlayacak gerekli kurumsal finansman sistemleri tam anlamıyla oluşturulamamıştır. Türkiye’de kişilerin satın alacakları konutları kendi kaynaklarını veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığıyla ile konut finansmanı ise çok sınırlı düzeyde kalmaktadır. Hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağladığı tek alan, banka konut kredileridir³⁴.

³³ Elif Karakurt Tosun, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı**, Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi, Yıl:2 Sayı:2

http://www.paradoks.org./makale/yil2_sayi2/ekarakurt41.pdf, 25.04.2008

³⁴ **a.g.m.**,

http://www.paradoks.org./makale/yil2_sayi2/ekarakurt41.pdf, 25.04.2008

Konut finansmanın amacı, konut edinmek isteyen taraflara, ya da büyük konut projeleri gerçekleştirecek olan kurumlara ihtiyaç duydukları fonların sağlanmasıdır. Konut finansman sisteminin işlevleri şunlardır:

- Fon fazlası olan taraftan fon açığı olan tarafa doğru kaynak aktarılmasını sağlamak,
- Fon fazlasının sermaye piyasalarına çekilerek bu fonların konut finansmanında kullanılmasını sağlamak,
- Konut arz ve talebinin artmasını sağlamak,
- Konut kalitesinin artırılmasını sağlamak³⁵.

1.2.1. Konut Finansman Türleri

Konut finansman sisteminde konut talep edenler, konut üretenler, kredi sağlayanlar ve devlet olmak üzere dördü bir yapı vardır. Devlet, konut finansman sisteminin kurallarını koyan ve aktörler arasındaki ilişkileri düzenleyen birimdir. Ancak, bu sistemde parasal birikimleri değerlendirmek isteyenler ile kaynak arayan yurttaşlar, diğerlerine göre daha ön plandadır. Devlet konut politikasının nasıl bir şekilde uygulanacağını saptayarak, diğer aktörlere de yardımcı olmaktadır. Devletin bu politikaları merkezi yönetim ile yerel yönetimler kanalıyla somutlaşmaktadır. Konut talebi her ülkenin sosyal, kültürel ve demografik özelliklerinin etkisi altında ortaya çıkmaktadır. Kredi sorununun çözümünde bu unsurların olumlu ya da olumsuz etkisi kaçınılmazdır. Kredi konusunda ülkeler ya kendi kurumsal yapılarını dikkate alarak oluşturdukları organizasyonlarla ya da diğer ülkelerdeki başarılı modelleri ülkelerinde uygulayarak çözmeye çalışmaktadırlar. Bunun sonucu pek çok ülkede farklı tiplerde konut finansman modelleri ortaya çıkmıştır. Konut finansman sistemlerinin çalışma ilkesi büyük ölçüde birbirine benzerlik göstermektedir³⁶.

³⁵ Aydın Karapınar ve diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, 2. b., Ankara: Gazi Kitabevi, 2007. s. 49.

³⁶ Selim Kılıç, **Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları**, Yönetim ve Ekonomi, Cilt:14, Sayı:1 (2007)
<http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdfC14512007/SK.pdf>, 22.09.2007

Diğer bir ifade ile her ülkede çeşitli şekillerde oluşturulmuş bir tasarruf sistemi, bunu kullanmak isteyen bireyler ve sistemi düzenleyen kamu otoritesi bulunmaktadır. Günümüzde temel sorun, bir ülkede başarılı bir şekilde uygulanan konut finansman sisteminin başka ülkelerde başarılı olup olmayacağıdır. Konut edinmede başarılı bir kredi sistemi kurabilmiş ülkelerin daha çok kendilerine özgü bir yanlarının olduğu göz ardı edilemez. Bu nedenle, bir ülkede uygulanan başarılı bir konut finansman modelinin, saf haliyle diğer ülkelerde uygulanmasının başarısı sınırlı kalacaktır. Çeşitli ülkelerde uygulanan konut finansman sistemi kredi kullanım süresi, kredinin nasıl sağlandığına, araçların oynadığı role ya da kaynağına göre dört şekilde sınıflandırılabilir. Konut Finansman Türleri olan, Doğrudan Finansman Sistemi, Sözleşme Karşılığında Finansman Sistemi, Mevduat Finansman Sistemi, Konut Kredi Bankası Sistemi aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir³⁷.

1.2.1.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Bu sistemde temel olan, konut edinmek isteyen kişinin yakın ilişkileri nedeni ile başka kişilerden çeşitli şekillerde parasal yardım almasıdır. Diğer bir anlatımla akraba ya da yakın arkadaş ilişkileri bu yapıda önemli rol oynar. Bu sistem, daha çok konut üretimi için kredi sağlayacak kurumsal yapıların bulunmadığı ya da var olan kurumların iyi çalışmadığı ülkelerde bulunmaktadır³⁸.

1.2.1.2. Sözleşme Karşılığında Kredi Sistemi

Konut almak isteyenlerinin çoğununun birikimi yetersizdir. Bu nedenle eksik kalan miktarı yapılan tasarruf karşılığında, piyasa koşullarının dışında, düşük faizle karşılamaya yönelik bir sistemdir. Sistemin yaşaması, konut edinmek isteyenlerin sisteme aktardıkları tasarruflara ve ödedikleri primlere bağlıdır. Tasarruf sandıkları şeklinde konut edinmek isteyenlerin bizzat örgütlenmeleri ya da devleti öncülüğünde ortaya çıkan bir sistem olarak dikkati çekmektedir³⁹.

³⁷ a.g.m, <http://www.bayar.edu.tr~iibf/dergi/pdfC14512007/SK.pdf>, 22.09.2007

³⁸ a.g.m, <http://www.bayar.edu.tr~iibf/dergi/pdfC14512007/SK.pdf>, 22.09.2007.

³⁹ a.g.m, <http://www.bayar.edu.tr~iibf/dergi/pdfC14512007/SK.pdf>, 22.09.2007.

1.2.1.3. Mevduat Finansman Sistemi

Konut üretim sisteminde en çok kullanılan sistemdir. Bu sistemin temelinde, piyasa sistemi kurallarına göre çalışan ticari bankaların ya da çeşitli tasarruf kurumlarının, konut edinmek isteyenlere çeşitli şekillerde kredi sağlamasıdır. Sistem, bankacılık ilkeleri ile çalışmaktadır. Diğer bir ifadeyle, tasarruflarını banka sistemi içerisinde değerlendiren kişiler bunu bankalara satmaktadırlar. Bankalarda çeşitli şekillerde elde ettikleri bu kaynakları konut edinmek isteyenlere satmaktadırlar⁴⁰.

1.2.1.4. Konut Kredi Bankası Sistemi

Türk Dil Kurumu'nun tutulu satış kredisi olarak önerdiği uzun vadeli taşınmaz mal kredisi olan mortgage bu sisteme örnek olarak gösterilebilir. Çeşitli kurumlar topladıkları ipotekli kredileri ikincil piyasada satarak konut üretimine destek olurlar. Sistem genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca konut üzerine tesis edilen ipotek karşılığında 15 ya da 20 yıllık kredi verilmesine dayanır. Konut finansmanında temel sorun, konut edinmek isteyenlere kredinin ne kadarının verileceğidir. Çünkü kredinin hepsinin verilmesi konut edinmek isteyenler için büyük kolaylık sağlarken kredi sağlayanların olanaklarını zorlamaktadır. Ancak verilen kredinin düşük olması durumunda ise, konut edinmek olanaksız hale gelmektedir. Kredi miktarının saptanması özellikle dar gelirliileri doğrudan etkilemektedir⁴¹.

⁴⁰ a.g.m, <http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdfC14512007/SK.pdf>, 22.09.2007.

⁴¹ a.g.m, <http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdfC14512007/SK.pdf>, 22.09.2007.

II. BÖLÜM: GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

2.1. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörüne Genel Bir Bakış

Türkiye hızlı nüfus artışı ve hızlı şehirleşmenin birlikte yaşandığı bir ülkedir. Bu iki olgu ile birlikte zaten var olan konut açığı birleşince sorun, üstesinden gelinemeyecek boyutlara ulaşmakta, imar ve iskâna aykırı yapılaşma gün geçtikçe artmaktadır. Bugün geline noktada büyük metropollerin hemen hepsinde gecekondulaşma oranı % 50’ler civarına ulaşmıştır. Konut ve ticari taşınmaz finansmanında gelişmiş ülke uygulamaları incelendiğinde sermaye piyasalarının fon toplamada en önemli kaynak olarak ortaya çıktığı görülmektedir. ABD’de devlet konut ve ticari taşınmaz finansmanının sermaye piyasasından sağlanabilmesi için 1938’lerden bu yana pek çok önlem almıştır. Türkiye’de irat senedi, ipotekli borç senedi, gayrimenkul rehni karşılığı tahvil, arsa ve konut sertifikası gibi araçların kullanımı hukuken mümkündür⁴².

Türkiye’de konut sorunu gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan ele alındığında esas sorunun arz talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. İstisnalar bir yana bırakılırsa, yılladır Türkiye’de genellikle konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. Konut açığını oluşturan faktörler incelendiğinde; öncelikli olarak nüfus artışı, kırsal alanlarda istihdam sorunu nedeniyle köyden kente göç, sosyo-ekonomik ve finansal açıdan güçlükler, adaletsiz ve dengesiz bir gelir dağılımı, sağlıklı kentleşme ve kurumsallaşma açısından yetersiz kalmış bir konut finansman sistemi akla gelmektedir. Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye’de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında atılmadığı için ülkemizde konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır. Türkiye’de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanma mümkün olmamıştır. Kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen hanhalklarına uygun ödeme şartları sunulamamış ve orta-dar gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkanlarını zorlamak durumunda kalmıştır⁴³.

⁴² Karapınar ve Diğerleri, **a.g.e.** ,s. 43.

⁴³ Murat Gökşin Berberoğlu, Suat Teker, “ **Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi**”, İTÜ dergisi, Cilt:2, Sayı: 1 (Aralık,2005) s. 60.

Avrupa Birliğine uyum sürecinde Türkiye bütün kurumlarını hukuk, mali, finansal sistemlerini yeniden yapılandırmak mecburiyetindedir. Gelişmekte olan ülkelerin çekici gücü olan gayrimenkul sektöründe de bu çerçevede çalışma yapılması zorunluluğu gündeme gelmiştir. Bu sektör GSMH'dan % 12, kayıt dışı ekonomiden de tahminen % 30 civarında pay almaktadır. Yani önemli ölçüde istihdam sağlamak ve ekonominin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır⁴⁴.

2001 krizinin ardından yaşanan yeniden yapılanma, uygulanan ekonomik program, hızlı ve ekonomik büyümenin yarattığı iyimserlik ortamı 2004 ve 2005 yılında faizlerde düşüş, en çok gayrimenkul sektörüne yansımıştır. Ekonomik istikrar ortamının oluşması ile beraber konut kredilerinin artması da gayrimenkule olan talebi desteklemiştir. Aynı zamanda dünyadaki nakit bolluğu da gayrimenkule olan ilgiyi artırmıştır⁴⁵.

2.1.1. Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Başlıca Sorunları

Devletin özellikle gecekondular işgali altındaki Hazine arazilerin de kaybı 20-25 milyar dolar düzeyindedir. Düzensiz ve kaçak yapılaşan alan nedeniyle büyük çaplı proje geliştirmek isteyen firmalar, şehir içi rantların çok yüksek olmasından ya da imar problemi yaşamaları nedeniyle metropollerin dışına çıkmaktadırlar. Bu alanlarda karşılarına altyapı, ulaşım, pazarlama, problemleri çıkmaktadır. Gecekondular Türkiye için büyük bir sorun teşkil etmektedir. Gecekonduların rehabilitasyonunda Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Milli Emlak, Bayındırlık bakanlığı ve yerel yönetimlerle arsa üretimi hakkında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları da (GYO) proje geliştirme, organizasyon, yönetim, menkul kıymetleştirme ve finanslarıyla pilot bölgelerde uygulamak üzere çözüm modeller üretebilirler. Ayrıca GYO'lar uluslararası gayrimenkul yatırımcılarının ülkemizde yatırım yapmaları için lobi faaliyetleri genişletebilirler. Bu sorunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir⁴⁶:

- Mevcut konut açığı,
- Şehir planlamasının etkin olmaması,
- İmarlı arsa ve altyapı planlama eksiklikleri

⁴⁴ Karapınar ve Diğerleri, **a.g.e.**, s. 44.

⁴⁵ Aylin Baylan, “**Gayrimenkul Sektörüne Genel Bir Bakış**”, http://mortgage.cjb.net/gayrimenkul_sektorune_genel_baki, (08.10.2007)

⁴⁶ Karapınar ve Diğerleri, **a.g.e.**, s. 44.

- Gayrimenkul sektörüne ilişkin istatistiklerin yetersizliği,
- Kaçak yapılaşma,
- Metropol kentlerin değişimden daha hızlı etkilenmesi,
- Metropollerde kontrolsüz imar hareketlerinden doğan gecekondu hareketleri,
- Üniversitelerde akademik çalışmalarda gayrimenkul konusuna gerektiği kadar yer verilmemesi,
- İnşaat üretiminde proje ve imalat sırasındaki denetim eksiklikleri⁴⁷.

Son yıllarda genel olarak kısmi bir istikrar sağlayan enflasyon ve faiz oranları, konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutları artmıştır. İpoteğe dayalı konut finansmanı sistemi, konut finansmanı sorununun serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonları kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. Yurtdışında uzun zamandır uygulanmakta olan bu tür sistemlerin, ekonomide yaşanacak olumlu gelişmelerle birlikte artık Türkiye’de uygulanmasında sorun yaşanmayacağı düşünülmektedir. Henüz faaliyete geçmiş bu sistemin işlemesiyle birlikte; hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlanabilmesi, hem de gayrimenkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunulabilmesi amaçlanmış olmaktadır⁴⁸.

2.1.2. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Dinamikleri

Türkiye’de hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Tarımla uğraşan nüfusun hala % 40’ın üzerinde olması bu sürecin devam edeceğini göstermektedir. Hızlı kentleşme ile ortaya çıkan en önemli sorun, imar planına uygun yeterli konut üretilmemesidir. Gayrimenkul sektörünü canlandıracak dinamikler şunlardır:

- Hızlı nüfus artışı,
- Konut yenileme talebi,
- İstihdam sorunu,
- Kırsal kesimlerden kentlere göç.

⁴⁷ a.g.e., s. 44.

⁴⁸ Doğan Cansızlar, **Konut Finansmanı ve Türkiye**, [http: //finans.tnn.net/mortgage/8.asp](http://finans.tnn.net/mortgage/8.asp), (14.04.2008)

Gayrimenkul Türkiye’de uzun yıllardır güvenli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Son zamanlarda yapılan kamuoyu araştırmaları Türk nüfusunun yarısına yakının ilk yatırım tercihi olarak gayrimenkulü seçtiği görülmektedir. Türkiye’nin dinamik ekonomisi ve cazip demografik özellikleri, gayrimenkul sektörünün geleceğinin parlak olduğuna işaret etmektedir. Nüfusun yarısının 25 yaşın altında olduğu Türkiye’deki % 1,5’lik nüfus artış hızı, % 2,7’lik şehirleşme oranı ve 2.8’lik hane halkı büyüme hızı, diğer ülkelerle karşılaştırıldığında oldukça yüksek seyretmektedir. Köyden kente olan göç şehirlerde konut sıkıntısının artmasına neden olmuştur. Konuta olan talep bir yandan şehirlerin çevresinde kaçak yapılaşmayı artırmış, diğer yandan yerel yönetimleri konut problemlerini çözmeye yönlendirmiştir. 3 yıllık durgunluk döneminin ardından 2004 yılının ortalarından itibaren gayrimenkul sektöründe canlanma gözlenmiştir. 2004 yılı gayrimenkul fiyatları 1997 ve 2000 yıllarında gördüğü en yüksek seviyelerin % 10-15 kadar altında seyretmiştir. Ancak 2005 yılında fark kapanmış ve 2006 yılında zirve yapmıştır⁴⁹.

Düşük enflasyon ve düşük reel faiz oranlarının olduğu bir ortamda emlak piyasasının alternatif yatırım aracı olarak ilgi çekmesinin yanı sıra, uzun vadeli konut finansman modellerinin (mortgage) hayata geçirilmesinden olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Uzun vadeli konut kredilerinin GSYH içindeki payı Türkiye’de halen %0,5 gibi düşük bir seviyedir. Aynı oran ABD’de % 53, AB’de %39 ve diğer gelişmekte olan ülkelerde ortalama % 5-15 aralığındadır. Uzun vadeli yatırım anlayışına sahip olan özel emeklilik fonlarının Türkiye’deki gelişimi, bu fonların enflasyonist etkilere karşı, portföylerinde gayrimenkul yatırımlarına yer vermeleri sayesinde piyasanın kurumsal yatırımcı talebini artırabilir.⁵⁰

Özetle Türkiye’deki konut sorununa konut üretimi, finansmanı, sunumu ve niteliği açısından bakıldığında temelinde hızlı kentleşme ve nüfus artışı, dengesiz ve yüksek enflasyon, kaynak yetersizliği, konut politikaları ile süreklilik sağlayan net çözümlerin getirilememesi, konut finansmanı konusunda yeterli kurumsallaşmanın sağlanamaması ve yasal temellerin tam anlamıyla henüz oturmamış olmasıdır.

⁴⁹ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 45.

⁵⁰ **a.g.e.**, s. 45.

2.1.3. Türkiye’de Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü

Yeni konut finansman sistemi ile ortaya çıkacak ilave konut talebinin konut üretimini genişletmesi beklenmektedir. Bununda konut ve inşaat sektöründeki büyümeyi hızlandırması ve ayrıca inşaat sektörü ile girdi ilişkisinde bulunan çok sayıda sanayi ve hizmet sektörünün de bu büyümeden etkilenmesi, katma değer yaratarak ekonomik büyümeye katkısı olacaktır.

Gayrimenkul sektörü sahip olduğu ürünlerin ekonomik ömrünün çok uzun olması nedeni ile uzun vadeli öngörülerin yapıldığı, kararların alındığı ve buna bağlı olarak yatırımların ve borçlanmanın da uzun vadeli gerçekleştirildiği bir sektördür. Bu nedenle gayrimenkul sektörü, diğer tüm sektörlerden daha çok ekonomik istikrara ihtiyaç duymaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomik gelişmeler ve ekonomik istikrar ile olan bağımlılığı yüksektir. Bu çerçevede son yıllarda ekonomide sağlanan gelişmeler ve istikrar ile önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler gayrimenkul sektörünü de yakından ilgilendirmekte ve etkilemektedir⁵¹.

Türkiye’deki ekonomik gelişmeler ve siyasi istikrar gayrimenkul sektörüne etkileri aşağıdaki temel noktalarda olacaktır.

- Ekonomide sağlanan istikrar uzun vadeli öngörüler yapma ve kararlar alma olanaklarını genişletmektedir. Ekonomide sağlanan istikrarın korunması halinde gayrimenkul sektöründe gelişme hızlanacaktır.
- Sürdürülebilir ekonomik büyüme sürecine giriliyor olması ve kişi başına milli gelirden artış öngörülmesi gayrimenkul sektörünün önce talep, sonra arz yönünün genişlemesini sağlayacaktır. Kişisel gelirlerdeki genişleme özellikle konut ve alışveriş merkezleri alt sektörlerinin gelişmesine katkı sağlayacaktır.
- Ekonomik istikrarın önemli bir parçası olan düşük enflasyon ve buna bağlı olarak nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesi ile birlikte uzun vadeli gayrimenkul finansman olanaklarının kullanılması hızla genişleyecektir.
- Uzun vadeli gayrimenkul finansman sektörünün gerek talep yönünün gerekse arz yönünün genişlemesini sağlayacaktır.

⁵¹ Can Fuat Gürlesel, **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015**, 1. Bası, İstanbul: Paymaş Limited Şirketi, 2006. s.18.

- Ekonomide istikrara bağılı olarak ekonomik büyüme, genişleyen dış ticaret hacmi, hizmet sektörlerinin daha hızlı genişlemesi ve yabancı sermayeli şirketlerin artan doğrudan yatırımları ile birlikte ofis, lojistik ve endüstri alanı gibi ticari gayrimenkullere olan talep düzenli olarak genişleyecektir.
- Ekonomik istikrara paralel olarak artan turist girişı öngöröleri çerçevesinde turizm konaklama kapasitesinin genişletilmesi ihtiyacı da artarak sürecektir.
- Ekonomik istikrar ile birlikte gayrimenkul sektöründe arz / talep dengesi daha istikrarlı bir büyüme gösterecek, talep ve arz yönünde dalgalanmalar azalacaktır. Buna bağılı olarak arz ve talebin gelişmesi ile birlikte fiyat artışları da sürecektir, ancak fiyat dalgalanmaları da bir süre sonra azalarak, istikrarlı bir gelişme dönemine girecektir. Öngörülebilir fiyatların oluşması gayrimenkul yatırımlarını hızlandıracaktır.
- Ekonomik istikrar arttıkça gayrimenkul sektöründe yerli ve özellikle yabancı bireysel ve kurumsal yatırımcıların yatırımları genişleyecektir⁵².

2.1.4. Avrupa Birliğı Süreci ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'nin Avrupa Birliğı'ne tam üyelik süreci diğör sektörleri olduğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkileyecektir. AB sürecinin gayrimenkul sektörüne etkileri aşağıdaki temel noktalarda yoğunlaşacaktır.

- Sektör kayıt altına girecektir. Her türlü yapı ve bina ruhsatı ile ilgili yasal izinleri alınarak yapılması sağlanacaktır.
- Sektörde şeffaflık artacaktır. Bunun aracıda her aşamada zorunlu olarak uygulanacak olan bağımsız dış denetin kurumu olacaktır.
- Sektörün inşaat, finansman, denetim ve hizmet ayaklarını oluşturan alanlara kurumların katılımı genişleyecektir.
- Sektöre yönelik finansman akımı genişleyecektir. AB standartlarında yapılacak olan gayrimenkul projeleri uluslararası finansman temin edebilecektir. Proje yönetimi önem kazanacaktır.
- Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin ölçekleri büyüyecektir. Artan rekabet sektörde satın alma ve birleşmeleri getirecektir.

⁵² a.g.e., s.18.

- Sektöre ilişkin veri ve kayıt sistemi güncellenecek, düzenli olarak elektronik ortamda tutulacak ve kullanılacaktır.
- Hizmetlerin serbest dolanımı ve sermayenin serbest dolanımı müktesebatına uyum ile Avrupalı tüm kurumsal sektör aktörleri faaliyet gösterebilecektir.
- Gayrimenkul sektörü daha istikrarlı bir büyüme sürecine girecektir.
- Gayrimenkul sektörü AB ile uyum sağladıkça sektörün aktörlerine kullandırılan fon kaynakları genişleyip uzun vadede artacaktır.
- Gayrimenkul sektörüne yönelik yabancı yatırımları da artacaktır. AB yeni üye olan Polonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan, Slovakya gibi ülkeler bu konuda en iyi örnekleri oluşturmaktadır. Romanya'da dahil beş ülkeye 1998 yılında toplam 150 milyon dolar olan gayrimenkul yatırımları 2001 yılında 600.000 dolar, 2004 yılında 3,7 milyon dolar olmuştur⁵³.

⁵³ a.g.e., s. 17.

2.2. Türkiye’de Yeni Konut Finansman Sistemi

Dünyada uygulanan konut finansman sistemleri incelendiğinde temel olarak iki model karşımıza çıkmaktadır. Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli ve özellikle Almanya ve Danimarka’da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankaları modelidir. Temel olarak bu iki modelden söz etmek mümkün olmakla birlikte, hiçbir ülkenin konut finansman sistemi, bir diğer ülke ile bire bir örtüşmemektedir. Her ülke uygulamakta olduğu modeli kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillendirmiştir. Hatta detaylara inildiğinde, konut finansmanına yönelik olarak ülke sayısı kadar model olduğu da söylenilebilir⁵⁴.

Konut finansman konusunda uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmeler oluşan trendler ve ulaşılan pazar büyüklükleri Türkiye için örnek oluşturmuştur. Türkiye’de kurulmuş olan yeni sistemin ilk aşamada uluslararası kaynaklara daha bağımlı ve yakın olması öngörülmektedir. Yeni sistem daha çok kıta Avrupa’sı sistemine benzer bulunmaktadır. Uluslararası piyasalara bakıldığında konut finansmanı ile ilgili beş önemli trend yaşanmaktadır. İpotekli konut kredileri hacminde de hızlı bir artış olmaktadır. Yeni konut finansman sisteminin bu özellikleri kaynak yaratma potansiyelinin öngörülmesinde, değerlendirilmesi gereken çevre koşullarını da belirlemektedir. Buna göre; Türk finansal sisteminin büyüklüğü, finansal kurumlar ve finansal varlıkların büyüklüğü bankacılık sistemi ve bankaların kaynak plasman yapısı, konut kredileri, bankaların kredi dereceleri, sermaye piyasası ihraçları, stokları ve ikinci el piyasa işlemleri, Türkiye’nin yurt dışı kaynak kullanımı dış borçları ve döviz rezervleri ile yabancıların Türkiye riskleri ve kurumsal yatırımcıların portföy yatırımları önem kazanmaktadır⁵⁵.

⁵⁴ Cansızlar, **a.g.m.**, [http: //finans.tnn.net/mortgage/8.asp](http://finans.tnn.net/mortgage/8.asp), (14.04.2008)

⁵⁵ Can Fuat Gürlesel, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, 1. bası, İstanbul: Paymaş Limited Şirketi, 2006. s. 9.

Yeni konut finansman sistemi ile uzun vadeli ve sürekli fonların kullanımı hedeflenmektedir. Sistem birincil ve ikincil piyasalardan oluşmaktadır. Birincil piyasada hane halklarına ipotekli konut kredileri belirli düzenlemeler çerçevesinde kullandırılmakta ve kurumsal olarak konut kredilerini kullandırmaya yetkili bankalar ve diğer finansal kurumlar bulunmaktadır. Sistemin esas yenilik getirdiği ikincil piyasalarda ise birincil piyasada kullandırılan ipotekli konut kredilerinin satışı veya bu konut kredilerinin alacaklarına bağlı olarak çıkartılan menkul kıymetlerin satışı ile konut kredisi kullandıran bankalar ve diğer finansal kurumlar fon olanaklarına kavuşmaktadır. İkincil piyasalarda kurumsal olarak bu işlemlere aracılık eden ipotek finansman kurumları ile uzun vadeli fonlar sağlayan yerli-yabancı yatırım kurumları bulunmaktadır. Türkiye’de uygulanmasına 2007 yılında başlanan yeni konut finansman sisteminin başarılı olabilmesi için gerekli bazı koşullar bulunmaktadır. Bu koşullar Türkiye’deki mevcut konut sektörünün yapısına ilişkin koşullardır⁵⁶;

- Krediye konu olacak olan konutun sorgulanmayacak yasal varlığı olmalı, imar ve iskan izinleri alınmış olmalı, mülkiyet varlığı devam edebilmelidir.
- Konutun fiziksel kalıcılığı olmalıdır. İzinsiz yapıldığı için yıkılma riski olmamalı, her türlü fiziksel riske karşı sigortalanmış olmalıdır.
- Konutun piyasa değeri şeffafça belirlenmelidir, piyasa değeri ile kredi değeri ilişkilendirilmelidir.
- Konut piyasası kayıt içine alınmalıdır. Yeni konut kredi sistemi konut piyasasının kayıt içine alınmasını zorlayacaktır.
- Konut piyasası fiziki kalıcılık açısından yasalaşmalıdır. İmar izni olmayan yapılar piyasadaki belirli bir süre içinde çıkarılmalıdır.
- Konut sahibi kamu otoritesine karşı konut sahipliğinden doğan mali yükümlülüklerini yerine getirmelidir.
- Zorunlu deprem sigortaları ile konutun değeri ile ilgili diğer sigortalar yaptırılmalıdır. Konut sahiplerinin sigorta şirketlerini seçme özgürlüğü olmalıdır.
- Konut kredisi koşulları ile krediye konu olan konutun koşulları ikincil piyasada fon kullandıracak kurumların taleplerini karşılamalıdır⁵⁷.

⁵⁶ Gürlelel, *Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015*, s. 46.

⁵⁷ a.g.e., s. 46.

Yeni konut finansman sisteminin etkin ve istendiği gibi çalışmaması halinde bankaların mevcut kaynak yapıları ile birincil piyasada kullanılabilecekleri konut kredilerinin bir sınırı olacaktır. Kısa vadeli mevduatlar ile bankalar ancak sınırlı ölçüde uzun vadeli konut kredileri verebilecektir. Bu sistemin etkin çalışması halinde bankalar da konut kredisi olarak kullanılabilecekleri orta-uzun vadeli fonlara ikincil piyasalarda kavuşabilecektir. Bu orta-uzun vadeli fonlar daha çok uluslararası piyasalardan temin edilecektir⁵⁸.

Türkiye pazarı, mevcut koşullar itibariyle, ipoteğe dayalı finansman sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip durumdadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alındığı hükümet destekli bir konut finansman modeli bütün fonksiyonlarıyla uygulamaya koyulduğunda, yurtdışı ve yurtiçi yatırımcılardan sisteme büyük destek sağlanacaktır. İpoteğe dayalı finansman sistemi iyi uygulandığında, yepyeni iş sahaları açılmakta, gayrimenkul ve inşaat sektörleri canlanmakta, konut ihtiyacı konut talebine dönüşmekte ve yeni zenginler ortaya çıkmaktadır. Sistemin işlemesiyle birlikte değerlendirme uzmanlarının sayısının artması, mortgage aracı kurumlarının, tapu ve imar izni araştırması yapan firmaların, alacaklıların kredi notlarını tespit edecek şirketlerin kurulması beklenmektedir⁵⁹.

2.2.1.Yeni Konut Finansman Sisteminin Gerekçeleri ve Amacı

Türkiye’de konut ihtiyacı olan veya konut talebinde bulunan hane halkı veya tüketicilerin konut sahibi olmasına yönelik etkin ve sağlıklı işleyen bir sistem bugüne kadar oluşturulamamıştır. Bunun çok sayıda ekonomik, sosyal, hukuki ve kurumsal nedenleri bulunmaktadır. Bu çerçevede yeni konut finansman sistemi konut ihtiyacı olan ve konut talebinde bulunan hane halkı ve tüketiciler için etkin ve sağlıklı bir sistemin oluşturulmasın da önem arz etmektedir. Yeni konut finansman sistemi öncelikle, uygun finansman koşullarının sağlanması ile hane halklarının gelirleri ile uyumlu uzun vadeli ödeme olanakları içinde konut sahibi olmalarını açıklamaktadır. Finansman sistemi bu amaca yönelik olarak çıkartılmıştır⁶⁰.

⁵⁸ a.g.e., s. 46.

⁵⁹ Türkiye’de Konut Finansman Sistemi, http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_finansman_sistemi (08.10.2007)

⁶⁰ Gürlesel, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, .s.31.

Yeni konut finansman sistemi ile finansal sistem, uluslararası örneklerinde olduğu gibi konut sektöründe belirleyici konuma geçmektedir. Bununla birlikte yeni konut finansman sistemi sadece konut talebinin finansmanı ile ilgilidir. Ancak sistem dolaylı olarak konut arzını da finanse etmektedir. Yeni konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında bir köprü vazifesi üstlenmektedir. Tasarruf piyasasında yer alan uzun vadeli ve uygun maliyetli kaynakları yine uzun vadeli konut finansmanı olan konut alıcılarına yönelik hukuki ve kurumsal bir mekanizma kurulmaktadır. Finansman sistemi bireysel ihtiyaçlara ve olanaklara duyarlı, konut sektörüne uygun maliyetler ile sürekli kaynak aktaran, uluslararası finansal piyasalar ile uyumlu olacak ve bütünleşecek bir yapıdadır. Böylece sistem sürekli ve artan oranda fon yaratma olanağına ulaşacaktır. Yeni finansman sistemi içinde yaratacak ve kullanılacak fonların vadesi uzun vadeli olacaktır. Bu yapı, sistemin uzun vadeli öngörüler içinde dengeye ulaşmasını sağlayacaktır⁶¹.

Bugüne kadar kayıt dışı çalışma esnekliğinin yaşandığı konut sektöründe kayıt dışılığın yarattığı rekabet eşitsizliği de önlenmiş olacak, konut sektörü kayıt içinde çalışan bir sektör haline gelecektir. Yeni konut finansman sisteminin kurulmuş olması ekonomik büyüme üzerinde olumlu etki yapacaktır. Sağlıklı bir finansman sistemi ile desteklenen konut talebinin karşılanması için yeterli ve asgari standartlarda konut arzının yaratılmasının, inşaat sektöründe ve inşaat sektörünün tetiklediği sektörlerde ve çarpan etkisi ile ekonomik büyümeyi de hızlandıracaktır. Yeni sistemin kayıt içi çalışma zorunluluğu inşaat ve konut sektörünün vergi tabanının genişlemesini ve vergilerin artırılmasını sağlayacaktır. İnşaat sektöründe genişleme ve bunun süreklilik ve istikrar kazanması sektörün yarattığı istihdamın da genişlemesine neden olacaktır⁶².

⁶¹ a.g.e., s. 31.

⁶² a.g.e., s. 32.

2.2.2. Yeni Konut Finansman Sisteminin Hukuki ve Finansal Çevresi

Kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleştirilebilmesi ve konut sektörü için gerek tasarrufların harekete geçirilebilmesi gerekse kredi talebinde bulunacaklara kredi tahsisatlarının yapılabilmesi için bazı kurumların oluşturulması gerekmektedir. Piyasaya dayalı konut finansman sistemi, ekonomide mevcut olan cari koşullar çerçevesinde konut kredisi talebi konut kredisi arzının serbestçe karşılaştığı bir sistemdir. Konut finansmanının, kamu tarafından yapılacak olan dolaysız yatırımlarla veya düşük gelir grubunda bulunan kişilerle fon aktararak çözülmesi, kamu bütçelerine çok büyük yük getirdiğinden artık terk edilmekte veya çok düşük düzeylerde kalmaktadır. Ülkemizde de geline mevcut noktada, kamu tarafından konut sektörüne dolaysız yatırım yapılması imkanı kalmamıştır⁶³.

Bu nedenle konut sektörü için bütçeden ayrılan fonların öncelikle mevcut piyasa koşulları çerçevesinde, işleyemeye başlayan konut finansman sistemine harcanması gerekmektedir. Piyasaya dayalı olarak oluşturulan konut finansman sisteminde hükümet; piyasadaki kaynakların serbest piyasa koşulları çerçevesinde, piyasanın yönlendirilip kontrol işlevini üstlenerek, konut piyasasında dolaysız katılımcı olarak rolünü minimize etmelidir. Kurumsal bir konut finansman sisteminin etkin bir şekilde işleyişini sağlayabilmek için sistemde yer alacak kurumlar ve kullanılacak olan finansman tekniklerinin yanında, hukuki ve vergisel düzenlemelerinde yapılması gerekmektedir. Söz konusu hukuki ve vergisel düzenlemeler, genel olarak sistemin altyapısıyla ilgili olmakla beraber, aynı zamanda kurumsal finansman sistemine olan talebi, bu sistemin işlem hacminin artmasını ve güvenlik içinde çalışmasını sağlayacaklardır. Hukuki ve vergisel düzenlemeler konusu, konut finansman sisteminin en dinamik sahasını oluşturmaktadır. Ekonomik olayların çok değişken olduğu günümüz toplumunda dengelerin bozulmaması, anında yeni kararlar alınması ve düzenlemeler yapılmasına bağlıdır. Dolayısıyla ekonomik sistemin bir alt sistemi olan konut finansmanı sisteminin, yeni gelişmeler karşısında dengelerinin bozulmaması ve etkinliğini sürdürebilmesi için aynı şekilde düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır⁶⁴.

⁶³ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 53.

⁶⁴ **a.g.e.**, s. 54.

Konut finansman sisteminin etkinliği için öncelikle atılmış olan aşığıdaki adımların işlevselliğinin artırılması gerekmektedir.

- Haciz prosedürünün hızlandırılması,
- İpotek kredileri ile ilgili sigorta yaptırma zorunluluğu getirilmesi,
- İpoteğe dayalı finansal araçlarla ilgili düzenlemelerin yapılması,
- Gelir düzeyinin yükseltilmesi,
- Vergisel düzenlemelerin yapılması⁶⁵.

Yeni konut finansman sisteminin kurulması amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uzun süreli ve geniş katılımlı çalışmaların ardından bir model geliştirilmiş ve hazırlanan tasarı 21.02.2007 tarihinde 5582 sayı ile kanunlaşarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun çok sayıda kanunda değişiklikler ve ilaveler öngörmekte olup yeni konut finansman sisteminin hukuki ve kurumsal çerçevesini oluşturmaktadır.

2.2.3. Konut Finansman Sistemi ve Kredi Olanakları

Konut talebinin belirleyicisi üçüncü önemli unsur etkin konut finansman sisteminin varlığı ile sağlanan kredi olanaklarıdır. Uluslararası alanda değerlendirildiğinde etkin çalışan ve uzun vadeli konut kredileri konut finansman sisteminin varlığı ile hem konut sektörü genişlemekte hem de hane halklarının konut talebi artırmaktadır. Düzenli, sürekli ve öngörülebilir bir konut talebinin oluşması büyük ölçüde etkin konut finansman sisteminin varlığı ile mümkün olmaktadır. Konut sektörü de etkin konut finansman sisteminin konut talebinde yarattığı genişlemeyi karşılamak projelerinin sürelerini kısaltmakta, nitelikli konut üretimini genişletmekte ve konut sektörü giderek kurumsal bir nitelik kazanmaktadır⁶⁶.

⁶⁵ a.g.e., s. 54.

⁶⁶ Gürlesel, *Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015*, s. 45.

Türkiye’de konut sektörü bugüne kadar uluslararası örneklerinde görülen etkin bir konut finansman sistemi olmadan gelişmiştir. Konut talebi de yine konut finansman sistemi ve konut kredisi olanaklarından yoksun olarak şekillenmiştir. Bununla birlikte önümüzdeki 10 yıl içinde Türkiye’de konut talebinin en önemli belirleyicisi konut finansman sistemi ve konut kredisi olanakları olacaktır. Bunun en önemli nedeni Türkiye’de gelişen konut kredileri piyasası ile etkin bir konut finansman sisteminin yeni kurulmuş olmasıdır. Öncelikle ekonomideki iyileşmeye bağlı olarak enflasyon ve faiz oranlarının gerilemesi son iki yıldır konut kredileri piyasasının hızlı bir gelişme sürecine girmesine neden olmuştur⁶⁷.

2.2.4. Konut Finansman Piyasası ve Fon Kaynakları

Tüm ülkelerde, kültürel değişimler ve daha yüksek gelir seviyesine ulaşılmasının bir sonucu olarak yaşam standartlarının yükselmesi, yaşlı nüfusun artışı, bölünen aileler, evlenmemiş insan sayısındaki artış sonucunda daha küçük hane halkı yönündeki gelişmeler konut edinilmesinde önemli artışa neden olmuştur. Öte yandan, inşaat sektörü ekonomik konjonktüre en bağımlı sektör durumundadır. Son yıllarda ülke gayri safi milli hâsıllarında (GSMH) yaşanan büyüme oranları inşaat sektörüne de yansımış ve buna paralel olarak konut üretiminde önemli artışlar olmuştur. Konut üretimi ve edinilmesi için gerekli finansman sağlaması ise farklı fon kaynaklarının kullanılması ile mümkün olabilmektedir. Gayrimenkul finansman piyasalarında kullanılacak fon kaynaklarına bakıldığında temel kaynağın hane halkı gelirleri olduğunu söylemek mümkündür. Hane halkı gelirleri konut talebini etkileyen ve belirleyen önemli bir unsurdur. İktisadi anlamda ise, talep gelirin bir fonksiyonudur. Dolayısıyla, ekonomide diğer kesimlere fon transfer eden hane halklarının gelir büyüklüğü ve gelir yapısı gayrimenkul finansman piyasaları açısından son derece önemli bir unsur olmaktadır⁶⁸.

⁶⁷ a.g.e., s. 45.

⁶⁸ Ali Hepşen, **Gayrimenkul Finansman piyasalarında fon kaynakları**, <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=97>, (22.04.2008)

Birçok ülkede hane halklarının gelirleri üzerinden yaptığı tasarrufların çok büyük bir kısmı bankalardaki mevduatlarda, hayat sigortası şirketlerinde ve emeklilik fonlarında değerlendirilmekte olup, bu yolla gayrimenkul finansman piyasalarına kaynak aktarılmaktadır. Düzenlenmiş olan ipotekli konut kredilerinin para ve sermaye piyasalarında menkul kıymetleştirilerek satılması ve bu sayede yeni kredilere fon yaratılması uygulaması da gayrimenkul finansman piyasaları gelişmiş olan ülkelerde kullanılmaktadır. Örneğin, Avrupa’da kullandırılan ipotekli konut kredilerinin % 70-75’lik kısmı mevduatlar, % 15-20’lik kısmı ipotekli konut kredilerine dayalı tahviller ve % 5’lik kısmı ise ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler ile finanse edilmektedir. İpotekli konut kredilerine dayalı tahviller geleneksel mevduat kaynaklarından sonra en önemli kaynak olmuştur. Kamu kesimi ise özellikle orta ve alt gelir gruplarının konut edinmelerini sağlamak amacı ile kredi ya da sübvansiyon şeklinde konut alımlarına fon kaynağı sağlamaktadırlar⁶⁹.

Bu doğrultuda, Türkiye’de gayrimenkul finansman piyasalarına kaynak sağlayan bir kamu kuruluşu olan TOKİ kendi arsaları üzerinde ya da belediyeler ile işbirliği içerisinde toplu konut projelerine ferdi ve toplu konut kredisi verilmektedir. Ayrıca; köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması ve şehit hanelerine, maluller ile dul ve yetimlerine açtıkları faizsiz konut kredileri şeklinde kredilendirme modelleri uygulamaktadır⁷⁰.

⁶⁹ Ali Hepşen, **Gayrimenkul Finansman piyasalarında fon kaynakları**, <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=97>, (22.04.2008)

⁷⁰ a.g.e., <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=97>, (22.04.2008)

Konut finansmanı; Kurumsal Olmayan Finansman, Kurumsal Finansman, Kamu Finansmanı, Uluslararası Finansman kaynakları olarak dört başlık altında toplanabilir.

2.2.4.1. Kurumsal Olmayan Finansman

Kurumsal olmayan finansman konut finansmanı ile ilgili yasal düzenlemelerin yeterli olmadığı söz konusu konut edinme ve kaynak bulma faaliyetlerinin gelenek ve teamüllere dayandığı sistemdir. Bu sistem gelişmekte olan ülkelerde uygulanmaktadır. Kurumsal olmayan finansman kaynakları, hane halkı gelirleri, dost, akraba, arkadaş yakın aile çevresinden sağlanan borçlar işveren ya da iş çevresinden sağlanan borçlar, sandık ve fonlardan sağlanan fonlar, müteahhitlerden sağlanan fonlar ve konut yapı kooperatifleri şeklinde sıralanabilir⁷¹.

Kurumsal olmayan finansman sistemi, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, daha çok gelenek ve uygulamalara dayalı olan bir sistemdir. Dolayısıyla, kayıtlara girmemekte ve yasal düzenlemelere konu olmamaktadır⁷².

2.2.4.2. Kurumsal Finansman

Konut edinme, satma bu amaçla fon sağlama ve vermenin tamamen organize edildiği, kural ilkeleri yasalarla yönetmeliklerle düzenlemiş ve hukuki bir temel oturtulmuş finansman sistemidir. Kamu tarafından kurulan ipotek bankaları ve TOKİ gibi işletmeler, özel sektör tarafından işletilen konut finansman kurumları, ticari bankalar, sigorta şirketleri, bireysel emeklilik fonları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumsal finansmanın kaynaklarına örnek olarak gösterilebilir⁷³.

Gelişmiş ülkelerde uygulama alanı bulan kurumsal finansman kaynakları ise, gayrimenkul finansman piyasalarında resmi kurum ve kuruluşlarından oluşan, kamu otoriteleri tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan yapıyı ve bu yapı içerisinde sağlanan kaynakların bütünü temsil etmektedir⁷⁴.

⁷¹ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 49.

⁷² Ali Hepşen, **Gayrimenkul Finansman Piyasalarında fon kaynakları**, <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=97>, (22.04.2008)

⁷³ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 49.

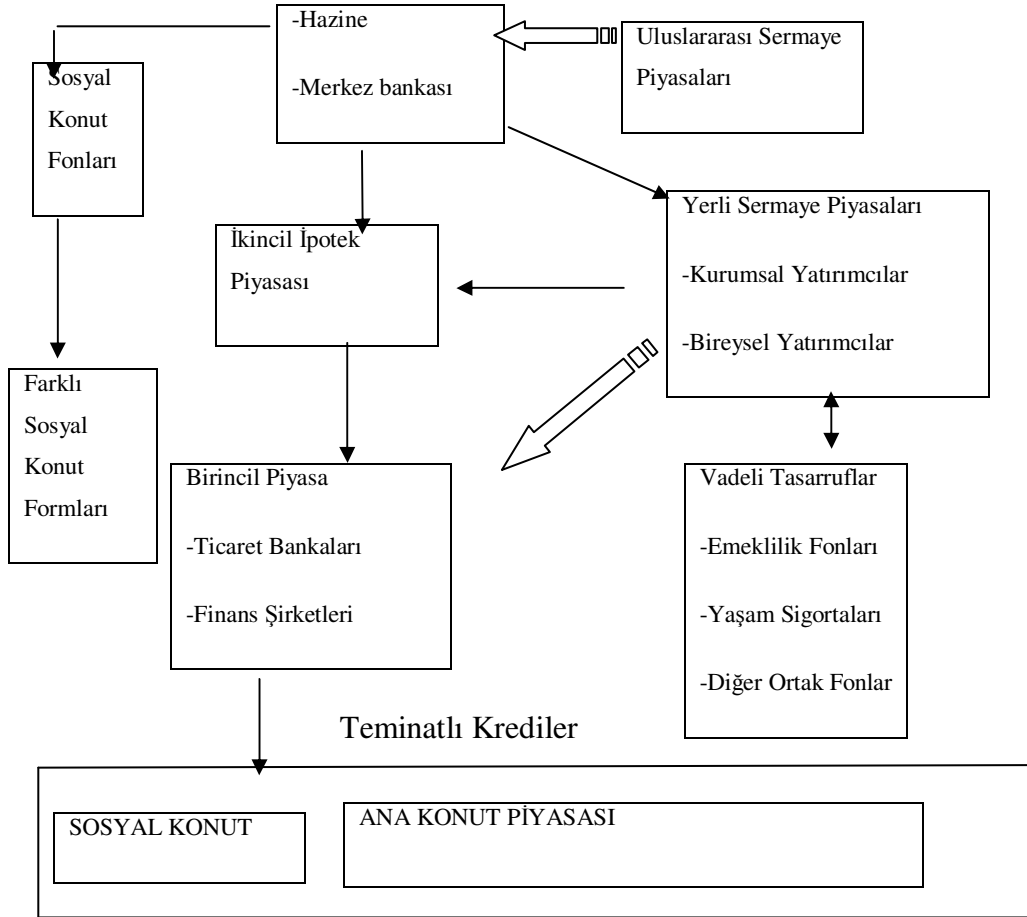
⁷⁴ Ali Hepşen, **a.g.e.**, <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=97>, (22.04.2008)

2.2.4.3. Kamu Finansmanı

Konut edinmenin kamu tarafından üstlenildiği finansman sistemidir. Bu sistemin kaynakları, kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı, kamu konutu inşaa destekleri, kamuca inşaa edilecek konut projeleri, konut inşalarına kamu destek ve teşvikleri vergi indirimleri gibi dolaylı fonlardır⁷⁵.

2.2.4.4. Uluslararası Finansman

Konut edindirmede dünya bankasından uluslararası mali kurumlardan sağlanan fonların kamu eliyle kullanıldırılmasını kapsayan finansman sistemidir⁷⁶.



Kaynak: Renaud, Bertrand; 'Housing Finance Systems in Emerging Markets: An Overview of Current Issues', The World Bank, 2003. s. 37.

Şekil 1: Konut Finansman Sistemlerinde Global Eğilimler

⁷⁵ Karapınar ve diğerleri, a.g.e, s., 50.

⁷⁶ a.g.e, s., 50.

2.2.5. Konut Finansman Kuruluşları

Yeni konut finansman sistemi içinde birincil piyasada tüketicilere doğrudan konut kredisi kullandıracak kuruluşlar Konut Finansmanı Kuruluşları olarak tanımlanmaktadır. Konut finansman kuruluşları;

- Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar.
- BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri.

Finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri ilk 2 yıl işlem yapamayacaktır. Bu kurumların aralarındaki düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları ve mevduat toplamaksızın sermaye piyasasından elde ettikleri fonları tüketicilere kullandırmaları ve konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerini konut finansman piyasasına çekmeleri öngörülmüştür. Finansman şirketleri konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen ancak banka olmanın gerektirdiği yükümlülükleri üstlenmek isteyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerinin konut finansmanı piyasasına girmeleri için uygun bir yapı arz etmektedir⁷⁷.

2.2.6. Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi

Türkiye’de zamanla gözlemlenen hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi sonucunda gayrimenkullere karşı aşırı talep oluşmuştur. T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan konut ihtiyacı araştırmasının verilerine göre Türkiye’de yılda yaklaşık 300.000 yeni konuta ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca arsa, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve işgücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul sektörünün önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomilerinin canlanması açısından son derece önemlidir⁷⁸.

⁷⁷ Gürlesel, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, s. 33.

⁷⁸ Ali Hepşen, “**Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi**”, <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, 20.03.2008.

Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı yıllarına kadar ulusal düzeyde sistemli bir konut politikası izlenmemiş; ancak 1950’li yıllarla birlikte hızlı kentleşmeye bağlı olarak ağırlaşan konut sorununu ve yaşanan finansman problemlerini çözmek amacıyla, çeşitli konut politikaları izlenmiş ve yeni kurumlar oluşturulmuştur. Bugüne kadar Türkiye’de uzman finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir kurumsal konut finansman sistemi bulunmamakta, mevcut konut üretimi ve finansmanı çoğunlukla kurumsal olmayan bir yapı içerisinde gerçekleştirilmektedir. Kurumsal olmayan bu yapı içerisinde; kişilerin konutları bir seferde satın almaları, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi yapılarını kendilerinin inşa etmeleri gibi yöntemler yer almaktadır. Türkiye’de yeni kurumsallaşmış olan konut finansman sistemine kadar konutlar, çoğunlukla orta ve üst gelir grubunda yer alan kişilerin zaman içerisinde edindikleri birikimlerini kullanmaları veya yakınlarından borçlanmaları yoluyla bir seferde satın alınmaktaydı⁷⁹.

Konut sahibi olmayı planlayan ancak bunun için yeterli birikimi olmayan kişilerin kurumsal olmayan bu yapı içerisinde başvurdukları yöntemlerden bir diğeri ise, yapı kooperatifleridir. Sözleşme karşılığı kredi sistemi içinde tanımı yapılan kooperatifler, bu yöntemde belirli bir dönem sürecinde üyelerinden taksitler halinde kaynak toplamakta ve bu kaynaklara paralel olarak konut inşaatını gerçekleştirmektedirler. Kişiler, sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da yakınları ile birlikte kendi konutlarını da inşa edebilmektedirler. Bu çerçevede yapılan yapılar arasında en bilineni gecekondur şeklinde yapılan yapılardır. Türkiye’nin içinde bulunduğu ekonomik sıkıntılar ve bu sıkıntıların kişilerin gelirlerine yansması, kişilerin nitelikli konut edinmelerini engellemektedir. Bu durum, kurumsal olmayan bir yapı içerisinde gecekondur gibi düşük finansmanla konut üretiminin gelişmesine ve kişilerin standartların altındaki konutlarda yaşamaya devam etmelerine sebep olmaktadır. Öte yandan, geleneksel konut finansmanı sistemimizde konut alıcılarına fon desteği sağlayan ya yeni kurumsal örgütlenmeler oluşturulmuş ya da mevcut kurumlar bu yönde destek sağlamışlardır⁸⁰.

⁷⁹ a.g.m., <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, (20.03.2008)

⁸⁰ a.g.m., <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, (20.03.2008)

Türkiye gayrimenkul piyasasına finansman desteği sağlayan mevcut kurumlar arasında, sosyal güvenlik kurumları ve ticari bankalar sayılabilir. Emlak kredi bankası kendi kaynaklarından konut kredilerini, yapı tasarruf sistemi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde vermiştir. Banka yasalarla kurulan fonlarda toplanan paraları konut kredisi olarak hak sahiplerine vermekle yükümlüdür. Emlak kredi bankası 1963–1980 döneminde özel konut yatırımlarının % 4’ü kadar finansman sağlamıştır. Banka genellikle vadeli mevduat faizleri düzeyinde sabit faizlerle 15 yıl geri ödemeli krediler vermiştir. Ayrıca enflasyonun hızla yükseldiği dönemlerde önceden verilen kredilerin faiz sübvansiyonları büyük boyutlara ulaşmıştır. Özellikle 1976–1980 dönemi bu açıdan önemlidir.⁸¹

Devlet tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacıyla oluşturulan kurumsal örgütlenmeler ise, 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’dir. Konut alıcılarına finansman desteği sağlayan mevcut kurumlardan Sosyal Sigorta (SSK), Bağ-Kur, ve Ordu Yardımlaşma (OYAK) kurumları hem konut inşa etmişler hem de konut edinmek isteyen üyelerine konut kredisi sağlamışlardır⁸².

1963 yılından itibaren üyelerine konut kredisi sağlayan SSK, 1984 yılında TOKİ’ye bağlı Toplu Konut Fonu’nun kurulması ile birlikte yeni konut kredisi vermeyi durdurmuş ve üyelerine yeni kredilerin Fon aracılığıyla verilmesini istemiştir. Bağ-Kur, prim ödeyen sigortalılarına 1976–1980 yılları arasında ipotekli konut kredisi vermiş; ancak kredi olarak dağıttığı fonların yüksek enflasyon karşısında kısa sürede erimesi nedeniyle finansman sorunları yaşayan kurum, 1980 yılında kredi verme işlemini durdurmuştur. OYAK ise, 1963 yılından bu yana üyelerine ipotekli konut kredisi vermeyi sürdürmektedir. Geleneksel konut finansman sistemimizde yer alan mevcut kurumlardan bir diğeri de ticari bankalardır⁸³.

⁸¹ Bahadır Teker, **Sermaye Piyasası Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No:43, Pelin Ofset, Ankara: 1996. s. 84.

⁸² Ali Hepşen, **a.g.m.**, <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, (20.03.2008)

⁸³ **a.g.m.**, <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, (20.03.2008)

Ancak 1989 yılından itibaren Pamukbank'ın öncülüğünde konut kredisi alanına girmişlerdir. 1958 yılında Bakanlar Kurulu'nun aldığı karar uyarınca T.Emlak Bankası, T.Öğretmenler Bankası ve T.Vakıflar Bankası dışında kalan bankaların 1979 yılına kadar ipotekli konut kredisi açmaları engellenmiştir. 1979 yılından sonra ise, ucuz konut kredisi vermek cazip olmadığı için T.Emlak Bankası dışındaki diğer ticari bankalar, bu alana ilgi göstermemişlerdir. Bununla birlikte 1989 yılından sonra bankalar, tüketici kredisi çerçevesinde riski dağıtmak ve yeni kaynak yaratmak amacıyla kısa vadeli konut kredisi vermeye başlamışlardır. 1990'lı yıllarda ve 2000'li yılların başında ülke ekonomisinde yaşanan finansal krizlerin sonucunda yaşanan istikrarsızlık ve buna bağlı olarak döviz kurlarının kısa zaman içerisinde aniden yükselmesi sonucunda kredi borçlularının birçoğu geri ödemelerde güçlük içerisine girmiş, yeni kredilerin açılması sınırlı hale gelmiştir⁸⁴.

Tablo 1: Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri

Yıllar	Konut Kredisi Hacmi		
1994	5	Milyon	YTL
1995	2	Milyon	YTL
1999	46	Milyon	YTL
2000	673	Milyon	YTL
2001	48	Milyon	YTL
2002	258	Milyon	YTL
2003	786	Milyon	YTL
2004	2,6	Milyar	YTL
2005	12,4	Milyar	YTL
2006	23,4	Milyar	YTL
03/2007	24,5	Milyar	YTL
06/2007	26,9	Milyar	YTL

Kaynak: www.tbb.org.tr

⁸⁴ a.g.m., <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, (20.03.2008)

Yukarıda yer alan tablodan görüldüğü üzere ekonominin büyük bir sıkıntı içinde olduğu 1995 ve 2001 yıllarında ticari bankalar tarafından kullanılan konut kredilerinin hacminde ciddi daralmalar olmuştur. Ancak faiz oranlarının hızlı bir şekilde düştüğü 2000 ve 2003 yıllarında ise, kullanılan konut kredilerinin hacminde önceki yıllara göre büyük bir artış meydana gelmiştir. Ayrıca son birkaç yıldır Türkiye ekonomisindeki canlanmanın verdiği iyimser havayla birlikte tüketici kredisi kullanımında, özellikle de konut kredisine yönelik talepte hızlı bir artış olduğu görülmektedir⁸⁵.

Diğer taraftan, Türkiye'deki konut kredilerinin toplam tüketici kredileri içerisindeki oranı 2004 yılında % 10 civarındadır. Şimdiye kadar Türkiye'de konut ediniminin, % 63'ü para biriktirme, % 23'ü eş-dost borçlanması, % 8'i kooperatif, % 3'ü mali sistemden karşılanmaktadır. Türkiye'de konut kredilerini Gayri Safi Yurt İçi Hâsıladaki oranı 2005 yılında binde 6'dır. Avrupa Birliğinde bu oran yaklaşık ortalama % 45 oranındadır. Bu oran Hollanda'da % 85, Amerika'da ise %53'tür⁸⁶.

2.2.7. Türkiye'de Mevcut Finansal Sisteminin Büyüklüğü

Konut finansman sistemi Türkiye'de finansal sistemin bir parçası olacaktır ve bu nedenle konut finansman sisteminin sayısal büyüklükleri Türk finans sektörünün büyüklükleri ile karşılıklı bağımlı olacaktır. Bu nedenle önemli bir çevre koşulunu Türk finansal sisteminin sayısal büyüklükleri oluşturmaktadır. Bu çerçevede Tablo-2 Türkiye'de Finansal Kurumların Aktif Büyüklükleri sunulmaktadır. 2005 yılı sonu itibari ile finansal kurumların aktif büyüklüğü 391.6 milyar dolar ile milli gelirin % 108.8'ne ulaşmıştır. Para otoritesi merkez bankası dışında tasarruflara aracılık eden kurumların aktif büyüklüğü ise 323 milyar dolar ve milli gelire oranı % 89.7'dir. Finansal kurumların içinde bankalar % 82.2 ile en yüksek paya ulaşmıştır. Merkez Bankası dışında bırakıldığında bankaların payı %91.6'ya kadar çıkmaktadır. Bu nedenle bankalar finansal sektörde ana belirleyici kurum olacaklardır⁸⁷.

⁸⁵ a.g.m., <http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>, (20.03.2008)

⁸⁶ Her Yönü İle Mortgage: Konut Finansman Modeli, www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/22cb9d6bbb4c290_ek.doc?tipi=3&turu=D&sube=0, (20.06.2008)

⁸⁷ Gürlesel, Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, s. 33.

TABLO 2: Türkiye’de Finansal Kurumların Aktif Büyüklüğü

FİNANSAL KURUMLAR	2004		2005	
	MİLYAR DOLAR	% GSMH	MİLYAR DOLAR	% GSMH
BANKALAR	228.3	75.9	295.8	82.2
KATILIM BANKALARI	5.5	1.8	7.2	2.0
SİGORTA ŞİRKETLERİ	5.4	1.8	8.6	2.4
FİNANSAL KİRALAMA	3.6	1.2	4.7	1.3
FAKTÖRİNG	3.1	1.0	3.9	1.1
ARACI KURUMLAR	0.8	0.3	1.2	0.3
TÜKETİCİ FİNANSMAN	1.1	0.2	1.6	0.4
MERKEZ BANKASI	58.8	19.6	68.6	19.0
TOPLAM	306.5	101.8	391.6	108.8

Kaynak: T.C. Merkez Bankası

Finansal sektörün büyüklüğüne ilişkin ikinci önemli gösterge finansal varlıklardır. Tablo-3’de varlık büyüklükleri sunulmaktadır. Buna göre 2005 yılı sonu itibari ile finansal varlıkların toplamı 535.6 milyar dolar ile milli gelirin % 148.4’ne ulaşmıştır. Finansal varlıkların içinde menkul kıymetlerin payı 347.3 milyar dolar ile yüzde 68.9’dur. Parasal varlıkların payı ise 172.2 milyar dolar ile yüzde 32’dir.

TABLO 3: Türkiye’de Finansal Varlıkların Aktif Büyüklüğü

FİNANSAL VARLIKLAR	2003	2004	2005
PARASAL VARLIKLAR	119.0	151.1	172.2
TÜRK LİRASI	69.5	94.2	115.2
YABANCI PARA	49.5	56.0	57.0
MENKUL KIYMETLER	206.1	264.7	347.3
HİSSE SENEDİ	70.0	96.7	162.7
BONO-TAHVİL	136.1	168.0	184.6
FONLAR	9.3	12.4	16.1
TOPLAM	334.4	428.2	535.6
% GSMH	139.9	142.7	148.4

Kaynak: T.C. Merkez Bankası

2.2.8. Yeni Sistemin Mevcut Konut Kredilerinden Farkları

Yeni sistemin başarılı olabilmesi için devletin bu işin içinde olması gerekmektedir. Hükümetin ve belediyelerin üstlenmesi gereken görevler ise arsa üretimini hızlandırması ve inşaat sektörüne teşvik vermesi şeklinde sıralanabilir. Yeni sisteme geçilmesi beraberinde, kredi kullanılabilecek nitelikteki konutların fiyatında aşırı yükselişe neden olacaktır. Bunun önlenmesinin yolu da konut arzına hız vermekten geçmektedir. Yeni sistem kısa vadede konut fiyatlarını yükseltse de uzun vadede düşürmesi beklenmektedir. Bu durumun Türkiye’de konut ihtiyacını değiştireceği, insanların daha nitelikli konutları daha ucuza alacağı tahminleri yapılmaktadır. Sistemin tam olarak uygulanabilmesi için sektöre insan kaynağı takviyesi gerekmektedir. İhtiyaç duyulan SPK lisanslı eksper sayısı 2.500’dür. Oysa bugün Türkiye’deki SPK lisanslı eksper sayısı 200’den daha azdır⁸⁸.

Türkiye’de yeni sistemin uygulanabilmesi ve devam edebilmesi için mülkiyet garantisi kavramına önem verilmelidir. Gayrimenkul, menkul değer niteliği kazanmalıdır. Bu nitelik kazandırılmazsa sistem tıkanır. Eğer sistemin işleyişi sağlanabilirse yabancı fonlar Türkiye’ye gelir. Aksi halde yabancı fonlar Türkiye’ye gelip para kaybetmek istemez. Sistemin en olumlu taraflarından birisi ekonomideki otokontrol mekanizmasını geliştirmekte, ücretlilerin sigorta primi tam olarak gösterilecektir. Kaçak yapılaşma ilk aşamada azalacak belli bir süre sonra bitecektir. İmarlı ve ruhsatlı yapı anlayışı gelişerek, kaliteli konutlar üretilecek ve talep patlaması yaşanacaktır⁸⁹.

Yeni Sistemin Mevcut Konut Kredilerinden farkları şöyle sıralanabilir:

- Uzun vadeli finansman imkânı, değişken faiz
- Kredi faizlerinin gelir vergisinden indirme imkânı ve
- Aracılık maliyetlerinin azalması, alacağın tahsilinin hızlanması
- Ödeme gücü durumunda borcun yeniden yapılandırma imkânı
- İkincil piyasaların oluşması ve uzun vadeli fon temini sağlanmış olacaktır⁹⁰.

⁸⁸ Tebernüş Kireççi, **Emlak Yatırım Rehberi**, 1.b., İstanbul: Kilim Matbaası, 2005. ss .44-45-46.

⁸⁹ **a.g.e.**, ss. 44-45-46.

⁹⁰ Mehmet Hakan Sağlam, Mine Kırbaşı, **Gayrimenkul Piyasasında Yeni Perspektifler**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul: 2006. s. 240.

2.2.9. Yeni Konut Finansman Sisteminin Kredi Kullanırma Kapasitesi

Türkiye’de kurulmuş olan yeni konut finansman sisteminin kredi kullandırma kapasitesinin, konut talebine olan etkileri gereğince analiz edilmiş ve değerlendirilmiş olmalıdır. Yeni konut finansman sisteminin kredi kullandırma kapasitesini belirleyen unsurlar şunlardır:

- Finansal sektörün yaratacağı kredi kapasitesi
- Hane halklarının kredi kullanma kapasiteleri
- Kredi koşulları, kullanılacak kredi büyüklükleri ve faiz oranları⁹¹.

Yeni konut finansman sistemine geçilirken ve ipotekli konut kredileri kullandırılmadan önce bankalar ipotek karşılığı konut kredileri olarak kullandırmaktadır. Konut kredilerinin kullanımı özellikle 2005 yılında artmıştır. Buna göre 2005 yılında toplam 11.64 milyar YTL tutarında konut kredisi kullandırılmıştır. Konut kredilerinin hemen tamamının YTL cinsi kredi olarak kullanıldığı görülmektedir. Yine 2005 yılında toplam 242.582 kişi konut kredisi kullanmıştır ve ortalama kredi büyüklüğü 47.965 YTL’dir. Bu ortalama kredi büyüklüğü iki önemli sonuca yol açmaktadır. Bunlar; tüketiciler halen konut satın alırken kendi birikimlerini de kullanmakta ve kullandıkları konut kredileri satın alınan konutun değerinin yüzde 40-50’sini oluşturmaktadır. İkinci olarak ise konutun kredisi kullanılarak satın alınan konutlar daha çok 100-150 bin dolar arasındaki B tipi nitelikli konutlar olmaktadır. Yeni Konut Finansman sisteminde kullandırılacak olan ipotekli konut kredilerinin tutarları satın alınan konutların %75’ne kadar çıkmaktadır. Tüketiciler ve konut finansmanı kuruluşlarının tercih edecekleri oranlar, hem kredi büyüklüklerini etkileyecek hem de kullandırılacak kredi sayısını ve böylece konut talebini belirleyecektir⁹².

⁹¹ Gürlesel, *Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015*, a.g.e., s. 72.

⁹² a.g.e., ss. 72-73.

2.2.1.0. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Finansman Sistemi

GYO gayrimenkul portföy yönetimi yapmak amacıyla kurulan ve sermayelerinin en az yüzde 49'unu halka arz etmek zorunda olan sermaye piyasası kurumlarıdır. Bu kurumlar bir yandan sermaye piyasalarından fon sağlayabilecek, diğer yandan ise konut piyasasının üretim boyutuyla da kurumsal bir alt yapıya kavuşmalarına katkıda bulunabileceklerdir. GYO; konut piyasasında hem finansman ve hem de üretim boyutuyla kurumsal bir yapının oluşmasında çok önemli bir rol oynayabilirler. Konut finansman sistemi GYO'nın büyümesine ve gelişmesine uygun şartları oluşturması açısından son derece önemlidir. İpotekli Konut Kredilerinin işlemeye başlamasıyla, gerek geliştirme projelerinde gerekse gayrimenkul alım satımlarında işlemler önemli ölçüde kayıt altına alınacaktır. Halka açık, şeffaf ve kayıt altında olan GYO'nın maruz kaldığı haksız rekabet ortamının önümüzdeki yıllarda önemli ölçüde iyileşmesi beklenmektedir⁹³.

GYO'nın güvenilir kurumsal yapılarıyla desteklenecek rekabet gücü hızlı büyümeleri için gerekli şartları hazırlayacaktır. Mevcut ortamda, geliştirme, inşaat, pazarlama ve hatta gayrimenkul yönetimi fonksiyonları tek bir elden aynı kuruluşlar tarafından yerine getirilmektedir. Bu sisteme verimsizlik olarak yansımaktadır. Söz konusu büyüme, sektörde verimliliği arttırıcı oluşumları da beraberinde getirecektir. Bunların en başında uzmanlaşma gelmektedir. Rekabetin daha yoğun olacağı piyasada bütün işlemler bu ayrı ayrı uzman kuruluşlarca yürütülecek ve maliyetler düşürülecektir. Sermaye piyasasının gayrimenkule dayalı üç enstrümanı bulunmaktadır. Bunlar:

- 1- Gayrimenkul yatırım ortaklığı,
- 2- Gayrimenkul sertifikaları,
- 3- Varlığa dayalı menkul kıymettir⁹⁴.

⁹³ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 65.

⁹⁴ **a.g.e.**, s. 66.

2.3. İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)

Mortgage Türkçeye yabancı iki kelimenin birleşmesinden türetilmiş bir kelimedir. “ Mort” kökü itibari ile Fransızca bir kelime olup kilitli manasına gelmektedir. “ Gage” ise İngilizce bir kelime olup taahhüt, teminat anlamına gelmektedir. İki kelimenin birleşmesi ile taşınmaz varlıklara yatırım faaliyetini karşılayan “ Mortgage terimi ortaya çıkmıştır. Mortgage ipotekli konut finansman sistemi ise ipoteye dayalı olarak uzun vadeli borçlanmak suretiyle taşınmaz bir menkulü alım ve satımı ifade eden bir sistemdir.

Mortgage; konut satın almak için, konut finansmanı sağlayan kredi kuruluşlarından, ipotek karşılığı ödünç para alınması işlemini ifade etmektedir. Konut satın almak için alınan ödünç para faizi ile birlikte belirli bir dönem içerisinde geri ödenir. Bu kredilerin diğer konut kredilerinden temel farkı, kaynak sağlayabilmek amacıyla, kredi veren kuruluşların ipotekli kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç ederek, kredilerini, menkul kıymetlerini satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse edebilme imkanına sahip olmalarıdır. Mortgage insanların kolayca hatta kira öder gibi ev almalarını sağlamak amacıyla kurulmuş bir gayrimenkul finansman sistemidir. Mortgage konut kredisi değildir hukuki bir evraktır. Bu evrak, finans kuruluşlarından aldığımız konut kredisine karşılık evinizi ipotek eden ve sizden borcunuzu ödeme taahhüdü alan kıymetli bir evraktır. Bu evrakın amacı ise konut kredisinin güvence altında tutulmasıdır. Bu evrak ile finansman kuruluşu ödemediğiniz borca karşılık ipotekli konutu satışa çıkarıp ve kalan borcu tahsil etme hakkına sahip olmaktadır. Mortgage sisteminde teminat olarak iki öge baz alınmaktadır. Bunlar alınacak konutun değeri ve tüketicilerin ödeme gücüdür. Uzun vadeli ipotek kredisinde imar mevzuatlarına uygun konut değerinin maksimum % 75’i kredi olarak verilmektedir. Sistemin işleyişini şu şekilde ifade etmek mümkündür⁹⁵.

⁹⁵ a.g.e., ss. 54-55.

Dünyadaki yaygın uygulamalarına bakıldığında mortgage sisteminde, bir tarafta konut üreten inşaat şirketi, diğer tarafta bunun finansmanını sağlayan bir finansman şirketi, başka bir taraftaysa satılan kredileri ikincil piyasalarda pazarlayarak yeni kredi kaynakları bulan şirketler vardır. Mortgage tüm bunların çalışmaya başlamasıyla işleyen bir sistemdir. Mortgage sisteminin başarılı olabilmesi için ekonomik istikrar şarttır. Çünkü kredi faiz oranlarının yüksek olduğu bir ortamda mortgage uygulaması çok güçtür⁹⁶.

Bu konuda yapılan bir çalışmada 100.000 YTL'lik krediye 40 yıl vadenin sonunda aylık 1.25 faiz oranıyla toplamda 631.000 YTL ödenirken, 0.50 faiz oranıyla aynı vade süresinde 274.000 YTL ödenmektedir. Bu fark aylık ödemelere de aynı şekilde yansımaktadır. 100.000 YTL'lik krediyi aylık 0.50 faiz oranıyla kullanan bir tüketici her ay 571 YTL öderken bu rakam 1.25 faiz oranıyla 1.135 YTL'ye yükselmektedir. Doğal olarak faizlerin düşmesi ile birlikte aylık ödeme ve toplam ödeme azalmaktadır. Bununla birlikte dünyada yaygın uygulamalarına bakıldığında, her ne kadar 40 yıla kadar mortgage sisteminde kredi kullanırlıyorsa da genellikle tüketiciler ortalama 5,5 yılın sonunda kullandıkları krediyi kapatmaktadır. Bunu iki şekilde açıklamak mümkün; Gelişmiş ülkelerde tüketiciler meslek hayatlarının başında mortgage sistemine dahil olmaktadır. İlerleyen yıllarda statülerinin artması gelirlerinin artmasını sağlamaktadır⁹⁷.

2.3.1. İpotek Finansmanı Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Önkoşullar

Türkiye'de konut finansmanı sisteminin mevcut bankacılık sistemi ile yapılandırılması mümkün gözükmemektedir. Böyle bir sistemin Türkiye'de uygulamaya konulabilmesi için ekonomik istikrara ve birçok konuda yasal düzenlemelere gerek duyulmaktadır. Yasal düzenlemeleri yapmak işin kolay kısmıdır. Ülke ekonomisinin de yaşanabilecek istikrar ortamının devamlı olması, bu sistem için vazgeçilmez bir gerekliliktir. Aksi takdirde sistem çalışmaya başladıktan sonra yaşanacak bir istikrarsızlık daha büyük krizlere yol açabilecektir⁹⁸.

⁹⁶ Tebernüş Kireççi, **a.g.e.**, ss. 42-43.

⁹⁷ **a.g.e.**, ss. 42-43.

⁹⁸ Elif Karakurt Tosun, **a.g.m.**, http://www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt41.pdf, (25.04.2008)

İpotek finansmanı sisteminin başarısı için gerekli önkoşullar aşağıdaki gibidir:

- Makroekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı faiz oranları,
- Hukuki altyapı (kredi açma, devir, menkul kıymetleştirme ve takip aşamalarının düzenlenmesi),
- Teknik altyapı (tapu sicili, bankalar, ikincil kuruluşlar),
- İvme kazandıracak ve sistemi tetikleyecek güce sahip öncü bir kuruluş,
- Vergi teşvikleri.

Ekonomik istikrar ve sürdürülebilirlik, mortgage sisteminin başarısı ve yaygınlığı açısından önemlidir. Ancak, istikrarlı olmayan sistemlerde de mortgage piyasası gelişebilmektedir. Ayrıca sistemin istikrarlı olması, başarılı olması açısından tek başına yeterli bir unsur değildir. Eğer kanuni düzenlemeler uygunsa, piyasadaki oyuncular istikrarlı olmayan koşullara karşı değişik mortgage enstrümanları geliştirebilmektedir. Öte yandan, eğer kanuni düzenlemeler yeterli değilse, istikrarlı olan sistemlerde dahi mortgage piyasası başarısız kalabilmektedir⁹⁹.

Mortgage sistemi ile birlikte gayrimenkule olan talebin artması, ekonomideki milyarlarca dolarlık atıl sermayenin aktif hale gelmesi ve piyasaya büyük ölçüde yabancı sermaye girişini gerçekleştirmesi beklenmektedir. Mortgage sistemi sayesinde, inşaat üretiminde kurumsallaşma sağlanacak, üretilen konutların kalitesi yükselecek ve halkı yıllar süren, olumsuzluklarla dolu kooperatif uygulamalarından kurtarması beklenmektedir. Konut edinmek isteyenler, yıllarca hem kira, hem kooperatif aidatı ödemek yerine mortgage kredisi kullanarak, aldıkları eve hemen yerleşebilecek ve sadece kredi taksitlerini ödeyeceklerdir. Ayrıca, ev sahibi olan kişiler bu sistem sayesinde evlerini ipotek ettirerek yeni iş kurabilecek sermayeyi kolaylıkla temin edebileceklerdir. Böylece eskiden tamamen ölü sermaye olan gayrimenkuller, üretim ve istihdama katkı sağlayacak bir yatırıma dönüşebilecek, sermayesi kısıtlı müteşebbislere yeni imkanlar doğacaktır¹⁰⁰.

⁹⁹ **Türkiye’de Konut Finansman Sistemi,**
http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_finansman_sistemi, (08 .10.2007)

¹⁰⁰ **Türkiye’de Konut Finansman Sistemi,**
http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_finansman_sistemi, (08 .10.2007)

Konut sektöründeki büyük fırsat, stok yenilemeye bağlı talep, özellikle orta ve orta alt gelir gruplarında yoğunlaşmıştır. Alım gücü yeterli olmayan milyonlarca insan, yıllardır hasretle kurumsal bir konut finansman sisteminin etkin şekilde hayata geçirilmesini beklemiştir. Sistemin istikrarlı bir şekilde uygulanması konut sektörüne ivme kazandıracak, halkın alım gücüne katkı sağlayacak ve ihtiyacın talebe dönüşmesine yardımcı olacaktır. Mortgage sisteminin işleyişi ülkelere göre farklılık göstermekte birlikte, Sermaye Piyasası Kurulu üç Amerikan ve bir Alman modelini örnek alarak Meclise dört yöntem önermiştir. Meclis'te konut finansmanı fonu aracılığıyla kredilerin finansmanı tercih edilmiş ve bu paralelde yasa çıkarılmıştır. Sistem, genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerin kullandırılması esasına dayanmaktadır¹⁰¹.

Kredilerden doğan alacaklar, konut finansmanı fonlarına devredilmekte ve bu kuruluşlar da devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek teminatlı veya varlık teminatlı menkul kıymet ihraç ederek, uzun vadeli yatırımcılara satmaktadırlar. Sistem kendi kendini beslemek üzerine kurulmuştur. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılmakta ve böylece finansal kuruluşlar uzun vadeli konut kredilerini finanse edebilmektedirler. İpoteğe dayalı finansman modellerinin pazarlanabilir bir uygulama olabilmesi için, enflasyonun tek haneli rakamlarda tutulması, faiz oranlarının da düşük seyretmesi gerekmektedir. Zira yabancı para cinsinden yapılan uygulamalar, sadece kısıtlı bir kesime ulaşmakta, döviz kurlarındaki dalgalanma ve devalüasyonlarda konut alıcılarını sıkıntıya sokabilmektedir. Mortgage sisteminin Türkiye'deki uygulamasında karşılaşılabilecek problemleri aşmak için özel ihtisas mahkemeleri kurularak yargı ve ipoteğin paraya çevrilmesi süreci hızlandırılmalıdır. İpoteğe dayalı finansmanla ilgili kanunlarda gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Sistemi destekleyecek yönetmelikler de hazırlanmaktadır¹⁰².

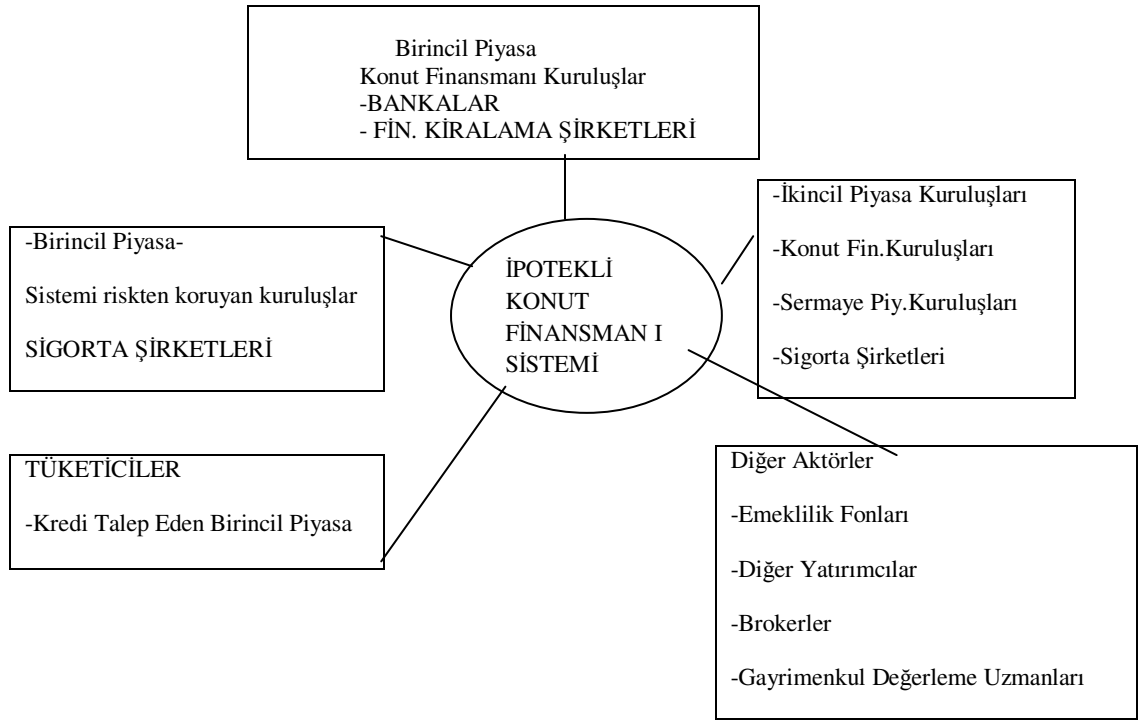
¹⁰¹ **Türkiye’de Konut Finansman Sistemi,**
http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_finance_sistemi, (08 .10.2007)

¹⁰² **Türkiye’de Konut Finansman Sistemi,**
http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_finance_sistemi, (08 .10.2007)

Türkiye'de kurulmuş olan ipotekli konut finansman modelinin çok kısa sürede tüm sorunları çözeceği düşünülmemelidir. Sistemin verimli ve sağlıklı işleyebilmesi kısa sürede gerçekleşmeyecektir. İlk olarak ekonomik istikrarın ve düşük faiz ortamının süreklilik kazanması ve yerleşmesiyle mümkün olabilecektir, daha sonra bu süreç içerisinde sistem kendisini yenileyebilme olanaklarına sahip olursa ipotekli konut finansman modeli işlerlik kazanabilecektir¹⁰³.

2.3.2. İpotekli Konut Finansman Sisteminin Unsurları ve İşleyişi

Sistemin unsurları şekilden de görüldüğü üzere şunlardır; Konut finansmanı sağlayan kuruluşlar, sermaye piyasası kuruluşları, sigorta şirketleri, tüketiciler, devlet, fon arz edenler ve fonların el değiştirmesine yarayan menkul kıymetlerdir.



Kaynak: Aydın Karapınar ve diğerleri, *Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık*, 2. b., Ankara: Gazi Kitabevi, 2007.s., 44.

Şekil 2: Mortgage Sisteminin İşleyişi

¹⁰³ Elif Karakurt Tosun, **a.g.m.**, http://www.paradoks.org./makale/yil2_sayi2/ekarakurt41.pdf, (25.04.2008)

Bu unsurları şu şekilde açıklanabilir:

1) Konut Finansmanı Sağlayan Kuruluşlar, (Kredi Kurumları, bankalar, finans şirketleri) sistemde üç temel fonksiyon görmektedirler:

- 1-İpotekli konut kredisi vermek,
- 2-Verilen krediler karşılığında alınan ipoteklere dayalı menkul kıymet ihraç etmek,
- 3-Kredilerin geri ödemelerini tahsil etmek ve bu ödemelerin, menkul kıymetleri satın alan yatırımcılara ödenmesini sağlamak,

İpotekli Konut Finansman Şirketi, Sermaye Piyasası Kanunu'nda konut finansmanın temel fonksiyonlarını yürütecek bir anonim şirket olarak öngörülmüştür.

a) İpotekli Konut Finansman Kuruluşlarının Avantajları

- İpotekli krediler için kullanılacak kaynakları arttırmak
- Kredi veren kuruluşların fonlama riskini düşürmek,
- Vadenin uzamasına yardımcı olarak konut kredilerinin aylık ödemelerinin düşmesi ve konut kredilerinin ödenebilirliği arttırmak,
- Yüksek hacimli ve kredibilitesi yüksek bir ihraççı yaratarak hem fonlama maliyetini düşürmek hem de ulusal bono piyasasını oluşturmak,
- İpotek portföyünün yönetilmesinde ölçek ekonomisi yaratmak ve uzmanlaşmış bir kurum olarak sistemin etkin işlemlerini sağlamak,
- Kredi verme standartlarının belirlenmesinde öncülük yapmak.

Kurulacak İKFK'nın sosyal bir misyonu olmalı, bu husus esas sözleşmede yer almalıdır. Bu misyon düşük ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olmalarının desteklenmesini içermeli ve bu misyonun yerine getirilmesi için İKFK'nın faaliyetlerinde uyması gereken kurallar açık bir şekilde belirlenmelidir.

b) Konut Finansmanı Kuruluşu'nun Muhtemel Faaliyet Konuları

- Borçlanma yoluyla kredi temin ederek, birincil kredi verenlere aktarmak,
- Birincil kredi verenlerden ilgili alacakların devralınması ve bu alacakların portföyde tutulmasını sağlamak,
- İpotek teminatlı alacaklara dayalı bonolar (VDMK) aracılığıyla menkul kıymetleştirilmesi, garanti sağlaması¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 58.

c) İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun Sermaye Yapısı

- Kurulan İKFK'nın sermayesinin en az % 51'i özel sektöre ait olmalıdır.
- Kamu dışındaki kuruluşların her birinin pay oranı % 10'u geçmemelidir.
- Kamu payının azaltılması stratejisi önceden belirlenmelidir¹⁰⁵.

2) Sermaye Piyasası Kuruluşları (İkincil Piyasa Kuruluşları),

Sermaye piyasası kuruluşlarının sistemdeki fonksiyonu, kredi veren kuruluşların, ipotekli krediler karşılığında çıkaracakları menkul değerleri, talep eden yerli ve yabancı yatırımcılara satarak iki kuruma aracılık görevi üstlenmektedir.

3) Sistemde sigorta şirketlerinin üç temel fonksiyonu bulunmaktadır. Bunlar:

- İpotekli konut kredisinin ödenmesi için tasarruf yapılmasını sağlamak,
- Sistemi ve ülke ekonomisini ortaya çıkarabilecek riskler nedeniyle, oluşabilecek ekonomik kayıplara karşı korumak,
- İkincil piyasada İKK' sinin menkul değerini satın alarak yatırım yapmak.

4) Tüketiciler (Fon talep edenler),

5) Fon arz edenler (Sermaye yatırımlar, yatırımcılar),

6) Fonların el değiştirmesine yardımcı olan menkul kıymetler,

- Konut kredisi alacaklarının menkul kıymetleştirilmesine yönelik bir sermaye piyasası aracı,
- İpotekli teminatlı ve ödeme aktarmalı bir menkul kıymet,
- Konut finansman Kuruluşu tarafından ihraç edilebilecek,
- Fazladan teminatlandırma (over-colletarisation), yapılandırılmış finansman (structured finance) ve kredi değerliliğinin artırılması (credit enhancement)

7) Devlet (Düzenleyici, denetleyici olarak) ¹⁰⁶.

¹⁰⁵ a.g.e., s. 59.

¹⁰⁶ a.g.e., s. 60.

2.3.3. Etkin Bir Konut Finansmanı İçin Gerekli Altyapı ve Mevcut Durum

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yıllardır üzerinde teknik çalışma yaptığı Yeni Konut Finansmanı Konut tasarısı bir yıldan uzun bir süre TBMM gündeminde bekledikten sonra Şubat 2007'de kabul edilmiş ve Mart 2007'de yasalaşmıştır. Kanun tartsısının mecliste bu kadar uzun süre bekletilmesinin sebeplerinden birisi, sistemin vergi boyutudur. Tablo-4'de Konut Finansman Sisteminin Alt Yapısı ve Mevcut Durumu sunulmaktadır.

Tablo 4: Konut Finansman Sisteminin Alt Yapısı

Gerekli Unsurlar	Türkiye'deki Mevcut Durum
İcra - iflas takip prosedürü	İyileştirilmeler yapıldı
Ayni haklar	Yeterli
Tapu kayıt sistemi	Kağıt ortamında ama etkili
İpotekli menkul kıymetler	Yeni düzenleme yapıldı
Tüketiciyi koruma kanunu	İyileştirildi
Gayrimenkul değerlemesi	Sınırlı ama gelişmekte
Kredi standardizasyonu	Eksik
Kredi kayıt sistemi	Yeterli
Hayat sigortası	Mevcut
Deprem sigortası	Mevcut
Tapu sigortası	Eksik
İpotek sigortası	Eksik

Kaynak: www.spk.gov.tr

Yeni konut finansman sisteminin temel amacı, sağlıklı çalışan bir ipotekli konut kredi mekanizmasının kurulması ile bu amaç paralelinde finansal kaynakların ve akışların oluşturulmasını sağlamaktır. Konut finansman sisteminin mekanizmasında birincil ve ikincil piyasalar yer almaktadır. Birincil piyasalar, tüketicilere ipotekli konut kredisi kullandıracak konut finansman şirketleri, bankalar ve finansal kiralama şirketlerinden, ikincil piyasalar ise ipotek finansmanı kuruluşları, konut ve varlık finansmanı fonları, sermaye piyasası araçları ile re-f finansman olanaklarından oluşacaktır.¹⁰⁷.

¹⁰⁷ **Türkiye'de Konut Finansman Sistemi,**
http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_f finansman_sistemi, (08.10.2007)

2.3.4. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Avrupa Birliğine Üye Ülkelerde Uygulamalar

Sistemin en önemli unsurları ipotek ve menkul kıymetleştirmedir. İpotek; bir sistem aracılığı ile konut satın almak için, borcun geri ödenmesini garanti altına almak söz konusu satın alınmak istenen gayrimenkul borç ödenene kadar, borcu veren tarafından ipotek altında tutulur. Satın alınacak gayrimenkul için oluşturulan ipotek, borcun ödeneceğinin bir teminatıdır.

Sistemin diğer önemli unsuru menkul kıymetleştirme işlemi ise, konut edinmenin maliyetini topluma yayan bir işlemdir. Mortgage sistemine, menkulleştirme adı verilen bir finansal tekniğin bir türevidir. Menkulleştirme; gelecekte bir nakit girişi doğuracak alacaklar, bireysel krediler ve benzeri borçlanma araçlarının bir araya getirilerek havuz oluşturulması, bu havuzlara dayalı olarak menkul kıymetler üretilmesi ve kredibilitelerinin zenginleştirilerek ve derecelendirilerek, üçüncü taraf yatırımcılara satılması işlemidir¹⁰⁸.

Mortgage sisteminin, kredi veren kuruluş açısından en önemli avantajı, menkul kıymetleştirmedir. Menkul kıymetleştirmenin, konut piyasası üzerindeki en önemli etkisi kaynak sıkıntısını gidermesidir. Menkul kıymetleştirme sayesinde, konut edindirmesidir. Menkul kıymetleştirme sayesinde, konut edindirme amaçlı verilen kredi fonları sürdürülebilir kılınmaktadır. Para piyasasının aktörleri, elinde para bulundurarak faiz elde etmek isteyen fon arz edenlerle, kredi ihtiyacı olan yani fon talep eden kişilerdir. Bu aktörler arasında köprü görevi, menkul kıymetleştirmede, ihraççının mal varlığının aktifinde yer alan alacak hakkına dayalı menkul kıymetler tarafından yerine getirilmektedir. Menkul kıymetleştirme, 1970’lerde Amerika Birleşik Devletleri, İkincil İpotek Pazarında ve 1980’lerde de gelişmiş piyasalarda uygulanmaya başlamıştır. Amerika Birleşik Devletleri’nde ortaya çıkan menkul kıymetleştirme işleminin, Türk Hukukunda uygulama alanı varlığa dayalı menkul kıymetlerdir. Bu terim İngilizce’de “asset backed securities” olarak kullanılan, menkul kıymet ifadesinin Türkçe karşılığıdır¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Ali Ceylan, **Finansal Teknikler**, Ekin Kitabevi, 5.b., Bursa: 2002, s. 441.

¹⁰⁹ Saba Özmen, “**Mortgage Sihri ve Menkul Kıymetleştirme**”
<http://www.evimguzelevim.com/Evim/viewBlog.do?view=113> (09.03.2008)

Likit olmayan hakların menkul kıymet haline getirilmesi işlemi olan menkul kıymetleştirme ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde konut edinmek isteyenlere süreklilik arz eden bir fon kaynağı yaratma kaygılarına çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Sistemin ilk uygulanması, ipotek teminatıyla verilen konut kredilerinde gerçekleştirilmiştir. Finans kuruluşları tarafından verilen konut kredilerinin geri ödemeleri için vadeleri beklenmeden bu alacak hakları menkul kıymet haline getirilerek, ikincil piyasa işlemleri yapılmıştır. Bu sayede yeni konut kredilerinin verilebilmesi için daha önceki kredilerin geri ödemeleri beklenmek zorunda kalmamıştır. 1970'li yıllarda konut edinmek isteyenlere fon yaratmak amacıyla ortaya çıkan menkul kıymetleştirme kavramı, 1980'lerde tüm piyasalarda yaşanan durgunluk ortamında gelişme göstermiştir. Durgunluk ortamının piyasalara yansması, yeni araçların uygulanması zorunluluğunu fark ettirmesine neden olmuştur. Para ve sermaye piyasalarının en önemli katılımcıları arasında yer alan bankalar bu dönemde klasik bankacılık faaliyetlerinin yanında alternatif yatırım araçlarına yönelmişlerdir¹¹⁰.

Dünya'da geçmişi 200 yıl öncesine kadar giden mortgage konut finansman sistemi etkin biçimde 20'inci yüzyılın ortalarından başlayarak ABD'de uygulama alanı bulmuş ve günümüzde bu ülkede mortgae havuzundaki toplam kredi hacmi 2,5 trilyon ABD doları hacmine ulaşmıştır¹¹¹.

Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde de ABD'de olduğu gibi ipotek kredisi vermekte ve menkul kıymetleştirmede ipotek bankaları, yapı toplulukları, yapı tasarruf sandıkları, ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları bulunmaktadır. Özellikle geçmişi çok uzun yıllar öncesine dayanan İpotek Bankacılığı sistemi tüm AB ülkelerinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Ancak, Avrupa'daki ikinci el ipotek piyasalarının gelişimi Amerikan örneklerine kıyasla daha yavaş gerçekleşmiştir¹¹².

¹¹⁰ a.g.m., <http://www.evimguzelevim.com/Evim/viewBlog.do?view=113> (09.03.2008)

¹¹¹ Mehmet Baydemir, **İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi**, Özuysal yayınları, İstanbul:2005, s. 35.

¹¹² Ali Hepşen, **Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları**, <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=161> (17.03.2008)

AB'ye üye ülkelerde birinci el piyasalar açısından gayrimenkul finansman sistemini değerlendirdiğimizde ise, üye ülkelerde ipotek kredilerinin konut değerlerine oranının ortalama %75'ler civarında olduğu, vadelerin de 30 yıla kadar uzayabildiğini görülmektedir. Aşağıda diğer AB ülkelerine kıyasla daha gelişmiş ipotek piyasalarına sahip olan Almanya, İngiltere, Fransa ve İspanya'daki ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları ele alınmıştır. Alman konut finansman sisteminde faaliyetlerini sürdüren başta ipotek bankaları olmak üzere tüm kurumlar uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli olan fonları çoğunlukla, "pfandbrief" adı verilen "ipoteğe dayalı tahvilleri" ihraç ederek sağlamaktadırlar. Ülkede, 2007 sonu itibariyle 182,5 milyar \$'lık hacme ulaşan pfandbrief sistemi ise şu şekilde işlemektedir: Herhangi bir kişi ya da kurum tarafından ipotek bankasına yapılacak kredi taleplerinde, öncelikle banka tarafından karşı tarafın gösterdiği gayrimenkuller üzerine ipotek konulmakta ve sadece ipotek miktarı kadar kredi açılmaktadır. Daha sonra, banka tarafından kredi miktarına uygun bir tutarda pfandbrief (ipoteğe dayalı tahvil) ihracı yapılır ve sermaye piyasalarında satışa geçilir¹¹³.

Dolayısıyla banka, karşı tarafa ipotekli konut kredisini açıktan pfandbrief'lerin (ipoteğe dayalı tahvillerin) satışına kadar geçen süre içerisinde kullandığı krediyi kendi öz kaynaklarından karşılamak zorundadır. Böyle bir durumda, pfandbrief'leri (ipoteğe dayalı tahvilleri) satın alan yatırımcılara ödemelerin garanti edilebilmesi için bankanın sürekli olarak yeni ipotekli konut kredisini yaratabilmesi gerekmektedir. Bu sistemde, ödeme aktarmalı yapının aksine ipotek kredileri kurumun bilançosunda kalmakta ve kredilere ilişkin tüm riskler kurum tarafından üstlenilmektedir. Böyle bir sistemin varlığı ipotek kredilerinin yasal olarak el değiştirmesinin zor olduğu durumlarda uygun bir alternatif olarak değerlendirilmelidir; ancak yine de pfandbrief (ipoteğe dayalı tahvil) sisteminin varlığının çok iyi işleyen bir birinci el ipotek piyasasının varlığına bağlı olduğu unutulmamalıdır¹¹⁴.

¹¹³ a.g.m., <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=161> (17.03.2008)

¹¹⁴ a.g.m., <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=161> (17.03.2008)

İngiltere, ipotekli konut piyasasında 1,1 trilyon Euro'ya yaklaşan hacmi ile AB ülkeleri içerisinde Almanya'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Almanya'da olduğu gibi İngiltere'de de büyük bir ipotekli konut kredisi piyasası olmasına rağmen, bu piyasanın 2007 yılı itibariyle ancak %8'lik bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. İngiltere'de ipotekli konut kredilerinin değişken faizli olarak verilmesi sayesinde fon maliyetlerindeki olası artışların kredi borçlularına yansıtılma olanağı, Yapı Toplulukları'nın sahip oldukları ipotek kredilerini menkul kıymetleştirmekten ziyade bilançolarında tutmalarına neden olmaktadır. Ayrıca, İngiltere'de yüksek hacimli konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren başta Yapı Toplulukları olmak üzere ticaret bankaları ve yerel organizasyonlar tarafından verilen kredilere talep olduğu da düşünüldüğünde, bu kurumların uzun vadeli kaynak yaratmalarında da sorun gözükmemektedir¹¹⁵.

Fransa'da 1980'li yılların sonundan itibaren menkul kıymetleştirmeye geçiş geleneksel konut finansman sisteminin artan fon ihtiyacını gidermek amacıyla adeta zorunlu olmuştur. Devletin hâkimiyetinde olan Fransız ipotek piyasasında uzun vadeli fonlamaya ihtiyaç duyulması nedeniyle köklü yasal düzenlemeler yapılmış; hukuki altyapının menkul kıymetleştirmeye uygun hale getirilmesi ve ihraçların yalnızca özel amaçlı kurum (Fonds Commun de Creances-FCC) vasıtasıyla yapılması ile birlikte menkul kıymetleştirme mümkün kılınmıştır. Fransa'da 2007 yılı itibariyle ağırlıklı olarak değişken faizli ipotek kredilerinden oluşan 270 milyar Euro'luk ipotekli konut piyasasına sahip olunmasına rağmen, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları istenilen düzeye ulaşamamış ve ancak bu piyasanın 4,45 milyar \$'lık bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bunun en önemli nedeni ise, ülkede yaygın olarak kullanılan değişken faizli ipotek kredilerinin varlığıdır¹¹⁶.

¹¹⁵ a.g.m., <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=161> (17.03.2008)

¹¹⁶ a.g.m., <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=161> (17.03.2008)

İspanya’da Avrupa’nın en eski ipotek bankalarından biri olan Banco Cario (bugünkü adıyla Mortgage Bank of Spain) sadece ipotek kredisi vermek amacıyla 1872 yılında kurulmuştur. İspanya ipotek piyasasında ayrıca, birleşik tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve diğer uzman ipotek finans kurumları görev yapmaktadır. Bu kuruluşlardan Birleşik Tasarruf Bankaları (Confederated Savings Banks) 2007 yılı itibarıyla 406 milyar Euro’luk ipotekli konut kredisi piyasasının yaklaşık %50’sine sahiptir. İspanya’da menkul kıymetleştirmeye ilişkin uygulamalar 1991 yılında kabul edilen bir yasa ile başlamış olup, 1993 yılında ilk ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı gerçekleştirilmiştir. Bugün gelinen noktada ise, mevcut ipotekli konut kredilerin ancak 18,37 milyar \$’lık bir kısmı menkul kıymetleştirilmiş ve kurumlara bu kanaldan kaynak yaratılmıştır. Değişken faizli ipotek kredilerinin tüm ipotekli konut kredileri içerisinde %95’lik bir paya sahip olmaları, menkul kıymetleştirme uygulamalarının da gelişimini engellemiştir¹¹⁷.

2.3.5.İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

Sermaye Piyasası kanunu çerçevesinde ipotekli sermaye piyasası araçları:

a) İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İTMK)

İTMK, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. Yeni Konut finansman sistemi içinde düzenlenen İTMK, sıklıkla kıta Avrupa’sı sistemlerinde ve sermaye piyasalarında kullanılmaktadır. Konut finansmanı gelişmiş ve kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülke uygulamalarına benzer bir düzenleme yapılmıştır. İTMK, konut finansman kuruluşları ile ipotek finansmanı kuruluşlar tarafından ihraç edilebilmektedir. İTMK’ nin en önemli özellikleri;

- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ihraççının bilançosu içinde kalması, kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir.
- Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesidir¹¹⁸.

¹¹⁷ a.g.m., <http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=161> (17.03.2008)

¹¹⁸ Gürlesel, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, ss. 34-35-36.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilirler, teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmelerde ihraççılar SPK izni ile bir havuz teminat sorumlusu atayabilirler.

b) Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

İhraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. VTMK proje kredileri de dahil olmak üzere konut finansmanı dışındaki alacaklar teminat gösterilerek ihraç edilmektedir. VTMK ihraç edecek kuruluşları, ihraç limitleri, ihraç şartları, teminat gösterilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlemesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulu belirleyecektir.

c) Konut Finansman Fonu

İhraç edilen ipotēge dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralar ile ipotēge dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan mal varlığıdır. Fon kurucuları; fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık ederler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması ve kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipotēge dayalı menkul kıymet ihraç ve kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecektir. Kurucular ihraç edilen ipotēge dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler. KFF ile konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetlere bağlanarak sermaye piyasalarından fon sağlanması öngörülmektedir.

d) Varlık Finansman Fonu

İhraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan mal varlığıdır. VFF portföylerine alınabilecek varlıklar Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecektir¹¹⁹.

¹¹⁹ a.g.e., ss. 35-36.

2.3.6. Konut Finansman Sözleşmelerinde Bulunması Zorunlu Unsurlar

Konut finansman sözleşmesinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez. Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür¹²⁰.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer vermek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın % 2' sini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez¹²¹.

- Konut kredi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
- Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı toplam borç tutarının anapara, faiz, ve diğer giderler itibarıyla dağılımı
- Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi, İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen para, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı,
- Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

¹²⁰ Mortgage Kanunu, 5582, madde.10/B.

¹²¹ Mortgage Kanunu, 5582, madde.10/B.

- İstenecek teminatlar
- Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,
- Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
- Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,
- Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri¹²².

2.3.7. Uzun Vadeli İpotek Kredisı Türleri

Ekonominin gereklerine göre, kredi talebinde bulunan kişi ve kurumlar ile bu krediyi sunan finansman kurumlarının tercih ve beklentilerine cevap verebilecek uzun vadeli ipotek kredilerinin pek çok çeşidi geliştirilmiştir.

Bunlar şu şekilde gruplandırılabilir:

a. Klasik İpotek Kredisı

Sabit faizli, faiz ve anapara ödemelerinden oluşan aylık geri ödemeleri eşit taksitlerle ödenen kredidir. Borçlanan borcunu ödedikçe kalan kredi borcunu bilir. Finansman Kurumlarının, kredinin taşıdığı risklerin büyük bir kısmını üstlendikleri, kredi alanların ise en az düzeyde risk aldıkları kredi çeşidi olmasından dolayı kredi alanlar için en avantajlı seçenektir.

b. Değişken İpotek Kredisı

Faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesinde belirlenen bir değişim endeksi ile vade içinde belirli dönemlerde yeniden ayarlanan ipotek kredisidir. Faiz oranı değişim endeksi seçiminde, hazine menkul kıymetleri faiz oranları veya uzman finansman kurumlarının fon maliyetleri dikkate alınır. Kredinin taşıdığı riskler, kredi verenler ile kredi alanlar arasında dağıtılmaktadır¹²³.

¹²² Mortgage Kanunu, 5582, madde.10/B.

¹²³ Karapınar ve diğerleri, **a.g.e.**, s. 64.

c. Diğer Seçenekler

Kredi kurumları kredi verirken, kaynak sağlama koşulları, mali yapıları ve ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumu dikkate alarak klasik ipotek kredisi veya değişken ipotek kredisinden başka, bu iki İpotek kredisi çeşidinden türetilen değişik kredi seçeneklerini de tercih edebilirler. Faiz oranları, vade, ön ve geri ödeme tutarları değiştirilerek türetilmiş kredi seçenekleri şu şekilde sınırlandırılabilir;

Artan geri ödeme tutarlı ipotek krediler: Faiz oranının vade boyunca sabit kaldığı, ancak kredi sözleşmesinde belirlenen dönemlerde, enflasyon ve gelir artış oranları dikkate alınarak belirlen bir orana göre kredi geri ödeme tutarlarının artırıldığı ipotek kredisi türüdür.

Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri: Klasik ve değişken oranlı ipotek kredilerinin karışımıdır. Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredisinde belli dönemlerde faiz oranı ve kredi borç bakiyesi, enflasyon oranına göre değiştirilerek kredi geri ödemeleri nominal olarak değişmekte, satın alma gücü açısından sabit kalmaktadır.

Çift oranlı ipotek kredileri: İpotek kredisi borç bakiyesi enflasyon oranında değiştirilirken, kredi faiz oranları gelir artış oranına göre değiştirilen ipotek kredisidir.

Karma İpotek Kredileri: Geri ödemeler belli bir süre sabit kaldıktan sonra faiz oranı, kredi sözleşmesinde belirlenen endekse göre yeniden belirlenerek değişken oranlı olarak devam ettirilen kredilerdir.

Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri: Ön ödemeleri düşük olan yüksek ödemeli ipotek kredisinde uygulanan faiz oranları sabit ya da değişken olabilir. Kredi geri ödemeleri çok düzeylerden başladığından, kredi geri ödemelerinin vadesinde tamamlanabilmesi için vade içinde bazı ara ödemeler yüksek tutarlarda olabilir.

Kaydırılabilir İpotekli Krediler: Taşınmazın üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir taşınmaza kaydırıldığı kredilerdir. Genelde ticari ipoteklerde uygulanan seçenektir.¹²⁴

¹²⁴ a.g.e., s. 64.

III. BÖLÜM: YEREL YÖNETİMLERDE ARSA VE KONUT ÜRETİM SÜRECİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE SAĞLIKLI ŞEHİRLEŞMENİN ÖNEMİ

3.1.Yerel Yönetimler ve Arsa Üretimi

İnsanların önde gelen ihtiyaçlarından biri sağlıklı, düzenli, çevre şartlarına uygun bir konut sahibi olmaktır. Hızlı nüfus artışı ve kentlere göç bütün kentlerde konut ve arsa talebini çok artırmıştır. Arsa; Kent ya da ilçelerde üzerine yapı kurmak için ayrılan arazi parçasıdır. Başka bir deyişle belediye sınırları içinde sunulan hizmetlerden yararlanabilecek nitelikte olup, belediye tarafından parsellenmiş toprak parçası olarak da tanımlanabilir. Konut ve arsa birbirini tamamlayan iki deyimdir. Birinin olduğu yerde diğerrinin de mutlaka bulunması gerekir. Kooperatifler kişilerin konut ihtiyacını karşılayan kuruluşlardır. Türkiye de birçok kimse kooperatifler sayesinde konut sahibi olmuşlardır. Mahalli idarelerin bir kolu olan belediyeler konut yapımı için önemli görevler üstlenmişlerdir. Ancak arsa yetersizliği, konut yapımı için kamulaştırma yapılamaması, bu görevleri gereğince yerine getirmeyi önlemektedir. Belediyelerin arsa stoku yapmalarının tek yolu, hazineye ait arsalarının belirli bir ücret karşılığında belediyelere devredilmesidir¹²⁵.

Belediye, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım alanları hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek. Toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir¹²⁶.

¹²⁵ Türk Belediyecilik Derneği, **Belediyelerde Arsa Üretimi ve Kooperatifler**, Ankara:1998. s.5.

¹²⁶ Belediye Kanunu, 5393. Madde. 69.

O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine ve on sekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledilecekler ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olamamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanunun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri bakanlığı ile bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir. Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alalarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir¹²⁷.

3.2. Yerel Yönetimler ve Konut Üretim Süreci

Anayasa'nın 57'nci maddesinde "Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm vatandaşların konut sahibi olması bakımından büyük önem arz etmektedir. Kentlerde oturanlara, sağlıklı, düzenli, çevre şartlarına uygun yaşam imkanı sağlamak ve bunu gerçekleştirmek başta siyاسiler olmak üzere belediyelere düşen bir görevdir¹²⁸.

Konut edinmeye ilişkin haklar, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. maddesinde belirtilmiştir. Konut, bireye ait kişisel bir mekan olup, ikamet edenin kentsel varlığının temel simgesi, toplumun temel yaşama birimidir. Konut stoku, kentin yapılaşmış alanının büyük bölümünü kaplamaktadır. Konut bir insanın yaşamında sahip olmak için en büyük bedeli ödediği harcama kalemi olup; çalışma, dinlenme ve ulaşım ile birlikte kent yaşamının temel işlevlerinden biridir¹²⁹.

¹²⁷ Belediye Kanunu, 5393.Madde. 69-70.

¹²⁸ Türk Belediyecilik Derneği, **a.g.e.**, s. 98.

¹²⁹ **Avrupa Kentli Hakları Deklerasyonu**

<http://www.yerelnet.org.tr/uluslarasi/avrupakonseyanlasma7.php> (20.06.2008)

Türkiye’de konut, ancak 1960’lı yıllardan sonra ekonomik, toplumsal ve siyasal bir sorun olarak önem kazanmıştır. Bu gecikmenin başlıca nedeni, kentleşmenin 2. Dünya Savaşı sonrasında hızlanmış olmasıdır. Dolayısıyla, konut sorununu çözümü için politika saptama girişimlerine de bu tarihlerden önce rastlanmaz. Bununla birlikte 1930 tarihli Belediye Yasasına göre Belediyeler, yasının çıktığı günden 1950’ye kadar geçen 20 yıllık sürede, bu görevleri yerine getirmek üzere önemli girişimlerde bulunamamışlardır. Çünkü bu görevler belediyelerin isteğe bağlı görevleri arasındadır. Belediyeler, ancak zorunlu görevlerini yerine getirip bitirmiş olmak koşuluyla bütçelerinde ödenek ayırabilirlerdi¹³⁰.

Bu engeli kaldırmak üzere 24 Mart 1950 tarih ve 5656 sayılı yasa ile belediyeler gerekli gördükleri durumlarda, Konut yapmak ve bu konutları belde sakinlerine satmak yetkisine sahip olmuşlardır. Bu amaçla döner sermaye kurmak ve kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılmak, muhtaç asker aileleri gelirinin bu ailelerin yıllık ihtiyacı karşıladıktan sonra arta kalan kısmının dörtte üçünü konut işlerinde harcamak ve konutla ilgili bu görevlerini, belediye meclisi kararıyla belediyenin zorunlu görevleri arasına alınmıştır¹³¹.

1970’li yılları takiben bazı büyük belediyelerin, dar gelirli aileler için konut yaptırma girişimlerinde bulundukları görülmektedir. Bu belediyelerden birisi olan İzmit Belediyesi, kendisinin de ortak olduğu kooperatifler kurarak, 1978’den itibaren hızla sanayileşmekte olan bu bölgenin konut yığılını geliştirmeye çalışmıştır. Bu amaçla, kentin gelişme alanlarında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın da yardımıyla geniş topraklar kamulaştırılmış ve özel örgütler kurulmuştur. İzmit Belediyesi; gecekondu önleme bölgesi olarak kamulaştırdığı, bugün için Derince Belediyesi sınırları içinde bulunan ve Yenikent olarak adlandırılan alanda yaklaşık 5.000 konutluk arsalarını konut kooperatifleri birliğine 775 sayılı Gecekondu Yasası kapsamında tahsis ederek konut üretimine katkı da bulunmuştur¹³².

¹³⁰ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, **Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri**, Yayın:12, Mersin,1986. s.11.

¹³¹ **a.g.e.**,s.11.

¹³² Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 9. Bası, İmge Kitapevi, Ankara: 2006, ss. 454-455.

Öte yandan Ankara Belediyesi, Batıkent adlı uydu kenti geliştirmek üzere, kamulaştırma çabalarını devletin desteği ile başarıya ulaştırmış ve 1980 yılında konut yapımına başlamıştır. Sayıları 1989'da 107'ye ulaşan ve türlü kesimlerden Ankaralıyı toplayan kooperatiflerce kurulan bir kooperatifler birliği, KENT-KOOP kentin 10 kilometre kadar batısında 55 bin birimlik bir toplu konut sitesini gerçekleştirmiştir. KENT-KOOP'un ortağı bulunan Ankara Belediyesi, kamulaştırdığı toprakları özel bir yönetmelik uyarınca KENT- KOOP'a devretmiş bulunmaktadır. Ankara ve İzmit'teki bu örneklerle, daha başkalarını da eklemek olanağı vardır. İzmir'de Batıkent modeline dayanan, 8548 konutluk Egekent-1 3.5 yılda kurulmuş, temelleri 1992'de atılan 1417 konutluk Egekent-2 de 1995 sonunda tamamlanmıştır. Benzeri adımlar, Bursa, Antalya, Manisa, Erzurum, Elazığ, Kastamonu, Menemen, Söke, Silivri, Urla, Adana, Ordu, Merzifon, Silivri gibi belediyelerde de atılmıştır¹³³.

3.3. Yerel Yönetimler ve Konut Finansmanı

Yerel yönetimler gayrimenkul projelerinde ve konut finansmanında önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle, bölgesel kalkınma programlarının uygulanmasında ve yeni konut bölgelerinin oluşturulmasında konut finansmanına katılımda bulunmaktadır. Yerel yönetimler projelerde yer alabildikleri gibi kurdukları çeşitli şirketler aracılığıyla gayrimenkul projelerinde aktif bir rol oynamaktadır¹³⁴.

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, Türkiye'de bu kapsam ve nitelikte en büyük projelerden birisidir. Bu proje, Ankara Belediyeleri'nin ortak bir kuruluşu olan Metropol İmar A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Projenin toplam yatırım tutarı, kamulaştırma bedelinden meydana gelecek artışlar dikkate alınmadığı takdirde, 400 milyon DM dolayında tahmin edilmektedir. Belediyenin sadece kendi özkaynaklarıyla böylesine büyük bir yatırımı finanse edemeyeceği göz önüne alınarak farklı geliştirme stratejileri aranmıştır. Bu projede önerilen yöntem, Türkiye'de tek tek parsel bazında büyük ölçüde uygulanmakta olan "Yap-Sat-İşlet-Devret" modeli kullanılmaktadır¹³⁵.

¹³³ a.g.e., s. 456.

¹³⁴ Bahadır Teker, **Sermaye Piyasası Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No:43, Pelin Ofset, Ankara: 1996. s. 84.

¹³⁵ a.g.e., s. 84.

Bir başka deyişle vadide yaratılacak potansiyel rant kullanılarak büyük müteahhitlik firmalarını devreye sokmak amaçlanmıştır. Bunun gerçekleşebilmesi için de alanın mülkiyet sorununun çözümlenmesi, alt yapı ve çevre düzeninin gerçekleştirilerek yatırım yapılacak cazip bir kent parçasının yaratılması gerekmektedir. Bu işlerin üstyapı inşaatları ile eşgüdümlü olarak yapılması şarttır. Bunu da belediye yüklenmiştir. Bu finansman yönetimi kısaca, yaratılacak bir prestij alanında yapımcı finansör kuruluşlara inşaat yaptırmak ve oluşacak rantı paylaşarak projeyi finanse etmek şeklinde özetleyebiliriz. Belediyenin gerçekleştireceği yatırımları; Yapımcı/finansör kuruluşlara yaptırılacak yatırımlar ile Yap-İşlet-Devret modelinin uygulanacağı yatırımlar olarak değerlendirebiliriz. Projenin üzerinden gelecek rant gelirleri; % 50' si belediye, % 50' si diğer kişiler ve kuruluşlara gelecek şekilde planlama yapılmıştır. Belediyenin özellikle yatırımların başladığı yıllarda yatırım harcamalarının büyük bölümünü karşılaması gerekmiş ve bu finansman ihtiyacı proje finansmanında kullanılmak üzere Almanya'da ihraç edilen 5 milyon DM'lık tahvil satışı ile karşılamıştır. Sonraki yıllarda gereken finansman ihtiyacının belediyenin kendi kaynaklarınca karşılayabileceği tutarlarda olacağı öngörülmüştür¹³⁶.

Kentler ve yerel yönetimler geniş bir barınma seçeneği sunmalıdır. Bunlar dengeli bir toplum için çeşitli biçim ve standartta tüm ihtiyaçları içerecek meskun alanlar ve yapı stokları olmalıdır. Konut arzı, kişi ve ailelerin değişen yaşam tarzları ve sosyo-ekonomik koşullarına göre dalgalanan ihtiyaçları ile uyusmalıdır. Yerel yönetimler konut üretirken yer seçimi ve alıcının statüsüne göre çeşitlilik sunabilmeli ve bu pazarda oluşabilecek yetersizliklere müdahale edebilmelidir. Yerel yönetimler, kişilerin uygun fiyattan ev sahibi olabilmeleri için tüm olanaklarını kullanmalıdır. Yasalar, kamuya ait evlerde ikamet eden kiracılara evi satın alabilme olanağını sunarken, yerel yönetimlere kamuya ait mülklerde değiş-tokuş yapabilme yetkisini sağlar. Aynı önemdeki bir başka konu, kullanım süresi güvencesinin sağlanmasıdır. Barınma hakkı, yerel toplumun bir parçası olabilme hakkı demek olup, uzun vadeli bir güvenceyi gerektirir¹³⁷.

¹³⁶ a.g.e.,s. 84.

¹³⁷ Avrupa Kentli Hakları Deklerasyonu

<http://www.yerelnet.org.tr/uluslarasi/avrupakonseyanlasma7.php> (20.06.2008)

3.4.Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları

Türkiye’de yerel yönetimlerin gündeminde yer alan Kentsel Dönüşümün amacı; çağdaş yapılaşma kurallarına uymayan, eskimiş kent parçalarının yıkılarak hazırlanan planlara uygun olarak inşa edilmesidir.

Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir. Kentsel dönüşüm ve proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunması ve en az 50.000 m² olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır¹³⁸.

Eskimiş konut dokusunun yenilenmesinin bedelinin burada oturan, sosyo-ekonomik seviyesi düşük gruplara yüklenmemesi gerekir. Özellikle kent merkezlerinde eskiyen yapılarda oturanlar, genelde buraların onarımıyla, yenilenmiş konutlarda onarımdan oluşan değer artışını karşılayamadıklarından, yaşadıkları yeri terk etmek zorunda kalırlar. Bu yapıların bir kısmının tarihi değeri vardır ve bir kısmı da sit alanlarında kalmaktadır. Bu nedenle yerel yönetimler, onarımlarla ilgili konut programlarını, gerekli finansal kaynaklarıyla birlikte oluşturmalı, böylelikle, bölgenin genel iyileştirilmesinden mevcut sakinlerin de fayda sağlamasını temin etmelidir. Bunun için, 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7. Maddesinin “ o” fıkrası uyarınca “Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek” hükümlerini yerine getirebilmelidirler.

¹³⁸ “Belediye Kanunu”, 03.07.2005–5393 Madde. 73.

Bir taşınmaza sahip olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip kişilere arsa sahibi denir. Kentin çeşitli bölümlerinde arsaların gelişmişlik düzeylerindeki farklılıklarının ve kent merkezinden belli bir mesafe uzaklıktaki arsaların kentsel dönüşümüne uğrayacağına dair arsa sahibi beklentilerinin bir sonucu olarak, çeperde arsa almak, buradaki gelişimi teşvik etmek uzun vadede yatırımcılar için karı maksimize eden bir davranıştır. Bu durum, ilk dönemde kent çeperinde gerçekleşen atlamalı gelişimi açıklamaktadır. Beklentiler doğrultusunda hareket eden aktif arsa sahibinin davranışında; gelecekte oluşacak rant beklentisini mevcut fiyatına yansıtırlar ve rezervasyon fiyatlarını oluştururlar. Dolayısıyla arsa sahipleri, rezervasyon fiyatlarına; gelecekte elde etmeyi bekledikleri rantı mevcut fiyatlara yansıtmış olurlar. Kentin yerleşmiş alanında gelişmiş bir arsanın veya çeperdeki bir tarımsal arsanın sahibinin beklentileri düşüktür. Çünkü arsanın özelliklerin de gelecekte bir gelişme olup olmayacağı konusunda daha az umutludur. Bu nedenle, yüksek rant artışlarına eğilimli değildir. Çeperdeki tarımsal arsanın dönüşme olasılığı ise çok düşüktür¹³⁹.

Kente yakın-çevre alanında bulunan arsa sahiplerinin beklentileri yüksektir. Bunun nedeni, arsanın gelecekte dönüşme ihtimalinin yüksek olması ve arsanın kent içinde görece konumu, imar hakları gibi özelliklerinin kesinleşmemiş olmasıdır. Arsa her türlü ihtimale açıktır. Burada ortaya çıkan nesnel beklentiler gelecekte gerçekleşebilir de gerçekleşmeyebilir. Arsa sahiplerinin kentsel dönüşüm ve paralel olarak rant artışı beklentileri, mesafe ve kentin büyüme oranıyla ilgilidir. Yüksek gelişme oranı beklentileri artırırken düşük gelişme oranı bunları engeller¹⁴⁰.

¹³⁹ Şazuman Sazak, **Metropolitan Kentin Etki Alanında Kalan Kentlerin Çeperindeki Arsaların Dönüşüm Süreci**, Trakya'da Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyumuna Sunulan Bildiri, Edirne:12-13 Ekim 2001, s. 61-62.

¹⁴⁰ a.g.e., s. 62.

3.5. Kentsel Dönüşüm de Uygulanan Kriterler

TOKİ'nin planlı kentleşme ve konut seferberliği kapsamında yürütülen uygulamalardan biri de, belediyelerle işbirliği içinde gerçekleştirilen Gecekondu Dönüşüm/ Kentsel Yenileme Projeleridir. Bu projeler, kentin sağlıklı alanlarının yeniden kente kazandırılması ile birlikte, bu sağlıklı alanlarda yaşayan vatandaşlarımızın da modern yerleşim alanlarında ikamet etmesini sağlamayı hedeflemektedir¹⁴¹.

Kentsel Dönüşüm Projelerinde Aranılan Özellikler:

Teknik verilere bağlı olarak (Jeolojik durum, zemin özellikleri, tarihi ve doğal miras); tavsiyesi zorunlu alanlar afet bölgeleri ile kentsel arazi değeri yüksek ancak yapılaşma kalitesi düşük ve kentsel kimliğe uyumsuz alanlar dönüşüm projelerine konu edilmektedir.

- *Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi:*

Bu projelerde dönüştürülmesi gereken alan belediyelerce tespit edilmektedir. TOKİ belediyenin başvurusu üzerine, alan bilgileri ışığında yerinde inceleme yapmakta ve bir değerlendirme raporu hazırlamaktadır. Daha sonra TOKİ ve ilgili belediyeler arasında imzalanan protokol çerçevesinde proje uygulamaya konmaktadır.

- *Hak Sahipliğinin Belirlenmesi:*

Dönüştürülmesine karar verilen alandaki hak sahipleri TOKİ ve belediyece tespit edilmektedir. TOKİ ve belediyece kurulan bir ortak komisyon hak sahiplerinin yapılacak yeni konutlardan talep edip etmeyeceği, kendisine ait arsa, bina ve eklentilerin değerini nakit olarak talep edip etmeyeceğini tespit etmektedir.

- *Bedel Tespitinin Yapılması:*

Bedel tespiti tapulu yapılar için arsa, bina ve eklenti olarak hesaplanırken, kendisine ait olmayan arazi üzerinde tapusuz binası olanlara sadece enkaz (bina-yapı) değeri üzerinden yapılır. Bu durumda arsa/arazi için değil, yapı için bedel takdir edildiğinden, bedel; yapının metrekare büyüklüğüne, binanın yaşı, cins, ve yapım tarzına göre değişmektedir.

¹⁴¹ TOKİ, **Konut edindirme Rehberi**, Bilkent Plaza, Ankara: 2006, ss. 25-26-27.

- *Bedel Tespiti Yapılan Hak Sahibine Tahsis Edilecek Konutun Tespiti:*

Üreteceği konutlardan talep eden ve Belediyeye “ muvafakat” vererek borçlanan hak sahipleri için üretilen konutların borçlanma usul ve esasları idarece belirlenmektedir. Maliyet oranlarını dikkate alarak tespit ettiği konut satış bedelinden, hak sahiplerine ödenecek arsa, bina ve eklentisine ait bedel düşürülür ve tespit edilen borç için vadeli satış yöntemi uygulanır. Hak sahibine bu farkı küçük taksitlerle, uzun vadeli olarak ödeme imkânı sağlanır. Konutların bedelleri, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondur bölgedeki hak sahiplerinin gelir durumu göz önünde bulundurularak, gerekli görüldüğünde kamuoyuna da ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilmektedir.

- *Hak Sahibine Verilecek Yeni Konutun Yerinin Belirlenmesi:*

Bu projeler boşaltılacak alanın niteliğine, konut yapımına uygun olup olmama özelliklerine göre; biri “Başka Alana Taşıyarak Dönüşüm/Yenileme” diğeri, “Yerinde Dönüşüm/Yenileme” olmak üzere iki alternatif çerçevesinde yürütülmektedir.

- *Dönüşüm Sürecinde Hak Sahiplerinin İkametgâhlarının Belirlenmesi:*

Başka alana taşıyarak Dönüşüm/Yenileme modelinde; alan tavsiyesi, yeni konutların inşaatlarının tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesinden sonra yapılmaktadır. Yerinde Dönüşüm/Yenileme metodunda ise, hak sahiplerine yeni konutların yapımı tamamlana kadar geçici konut tahsis edilmekte ya da kiralari ödenmektedir. Bu yükümlölük belediyeye aittir.

- *Yapılacak Yeni Konutlardan Almak İstemeyen Hak Sahibinin Kamulaştırma*

- *Bedelini İsteme Hakkı:*

Konut talep etmeyen ve kamulaştırma bedelini nakit isteyen hak sahibine nakit ödeme yapılır.

- *Hak Sahibinin Birden Fazla Konut Alma Durumu:*

Proje bazında kurulan komisyonca takdir edilen arsa ve bina değeri idarece belirlenecek konut fiyatından yüksek çıkması durumunda bu hak sahiplerine tespit edilen değere denk gelecek sayıda konut verilebilmesi için gerekli düzenleme yapılır.

3.6. Yerel Yönetimler ve Sağlıklı Şehirleşme

İçinde yaşadığımız şehirlerin, zaman içinde sosyo-kültürel, ekonomik, teknolojik ve fiziksel açılardan değişime, dönüşüme uğradıkları bilinen bir gerçektir. Sanayi devrimi sonra, ondokuzuncu yüzyılın getirdiği büyük sosyo-ekonomik ve kültürel dönüşümlerin şehirler üzerinde önemli etkileri olmuştur. Yirminci yüzyıl ise, dönüşümlerin başladığı bir dönemdir. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'nın ardından yeni bir şehrsel yapılanmayı zorunlu kılmıştır. Savaş sonrası bozulan ekonomi, sosyal sorunlar, şehirlerde büyük bir çöküş başlamasına yol açmıştır. Şehirlerin yenilenme ve değişim süreci bu dönemde başlamıştır. Bu yüzyılın sonlarında, serbest ve esnek sermaye hareketleri ile gündeme gelen küreselleşme, yerelleşme gibi kavramlarında, sağlıklı şehirlerin oluşumunda önemli etkileri olmuştur. Türkiye'de de durum diğer ülkelerle benzerlikler göstermektedir. Türkiye, geçmişten günümüze çeşitli medeniyetlerin bir arada ve iç içe yaşadığı bir kültür merkezi olmuştur. Gerek sosyo-kültürel ve gerekse ekonomik faktörlerin etkisiyle, şehrin fiziki mekanları zamanla kendini yenilemektedir.

Kentsel koşulların olabildiğince çok insan için yaşanabilir düzeye dönüştürülebilmesi, deneyimli uzmanlardan oluşmuş bir ekibin hazırlayacağı kent planlarını kararlı bir "yerel politik irade" tarafından uygulanması ile mümkündür. Kentsel politika toplumu tümünden, bireyleri ise özel yaşamları açısından etkiler. Bu politika seçilmişler ve halk arasında durmadan yenilenen işbirliğinin ürünü olarak yönlendirici ve müdahaleci bir yerel yaptırımdır. Bu yaklaşım kent ve yerleşimlerde geçmişten gelen demokratik kurumsallaşmanın bir uzantısıdır. Geleceğin kentlerinin yaşanabilir, uyumlu güzel ve sağlıklı olabilmesi için gerekli kararlar bu günden verilmelidir. Mevcut olumsuz koşullar bugünkü kent ve yerleşim kavramlarının gözden geçirilmesi için uyarıcı bir nedendir. Bir kent aynı zamanda modern gelişmeyle tarihi mirasın korunması arasında dengeyi kurmalı, eskiyi tahrip etmeden yeni ile bütünleştirmeli ve sürdürülebilir kalkınma ilkelerini sağlayabilmelidir¹⁴².

¹⁴² Avrupa Kentli Hakları Deklarasyonu

<http://www.yerelnet.org.tr/uluslarasi/avrupakonseyanlasma7.php> (20.06.2008)

Kentlerde daha çok insanın yaşamaya başlamasıyla birlikte, kentlerde yaşayan kişilerin yaşam kalitelerinin yükseltilmesi ve insani yaşam koşullarına sahip olmaları gerektiği fikri önem kazanmıştır. Bu anlayışın bir uzantısı olarak 20. yüzyılın son çeyreğinde ‘sağlıklı şehirler’ olgusu ön plana çıkmıştır. Dünyada ve Avrupa’da ‘sağlıklı şehirler’ olgusunun yaygınlaşmasıyla birlikte Türkiye’de bazı belediyeler, ‘sağlıklı şehirler’ gerekliliğini yerine getirebilmek için çeşitli girişimlerde bulunmuşlardır. Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Birliği’nin kurulması ile ilgili çalışmalar 2003 yılında başlatılmıştır. İçişleri Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve ulusal ağa üye kentlere çağrı yaparak “Tüzük Hazırlama Komisyonu” kurmuştur. 20.02.2004 tarihinde Sağlık Bakanlığı, Bursa Valiliği, Bursa İl Sağlık Müdürlüğü ile 3. Faz üyesi olan Bursa Büyükşehir, Eskişehir / Tepebaşı, Bartın, Yalova Belediyelerinin katıldığı bir toplantı düzenlenmiş ve tüzükle ilgili öneriler alınmıştır. Sağlıklı Şehirler Birliği, Bakanlar Kurulu’nun 13.12.2004 tarih ve 2004/62215 sayılı kararı ile kurulmuş ve bu karar 22.12.2004 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. 31.12.2004 tarihinde birlik tüzüğü İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir¹⁴³.

3.6.1. Sağlıklı Şehirleşmenin Oluşumu

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) Sağlıklı Şehirler Projesi, bir şehrin ne olduğu ve sağlıklı şehrin ne olması gerektiğinden yola çıkmıştır. Yaklaşımına göre şehir; yaşayan, nefes alan, büyüyen, sürekli değişen bir iç dinamiğe sahip karmaşık bir organizmaya benzetilmektedir. Sağlıklı Şehir, çevresini geliştirebilen ve kaynaklarını genişletebilen bir şehirdir. Bu anlayışa göre, Sağlıklı Şehir kavramı bir sonuç değil, aynı zamanda bir yöntemdir. Sağlıklı Şehir Projesi, Avrupa şehirlerindeki politikacıların gündemine sağlık konusunu da dâhil etmeyi ve yerel seviyedeki halk sağlığı için güçlü bir lobi oluşturmayı hedefleyen, uzun vadeli bir kalkınma projesidir. Şehirde yaşayan ve çalışan insanların fiziki, psikolojik ve çevresel refahlarını geliştirmeyi amaçlamaktadır¹⁴⁴;

¹⁴³ Elif Karakurt Tosun, **Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Planlama Çalışmaları**, Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi, Yıl:4 Sayı:1 (Ocak-2008),

http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

¹⁴⁴ **a.g.m.**, http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

“Sağlıklı Şehir” olarak ifade edilen bir şehrin özellikleri şunlardır:

- Nitelikli konut da dâhil olmak üzere temiz, bir fiziksel çevreye sahip,
- Dengeli ve uzun vadede devam edebilecek bir ekoloji sistemi olan,
- Güçlü, dayanışmacı toplumsal yapının var olduğu,
- Toplumdaki bireylerin kendi hayat, sağlık ve refahını etkileyecek kararlarda katılım ve kontrole sahip olduğu,
- Şehirde yaşayan tüm bireylerin yemek, su, barınak, gelir, güvenlik, iş vb. temel gereksinimlerinin karşılandığı,
- Her türlü temas, ilişki ve iletişim olanağıyla değişik kaynak ve deneyimlere ulaşılabilindiği,
- Geniş, yenilikçi ve canlı bir şehir ekonomisinin var olduğu,
- Tarihsel özelliklere uyumlu ve onları geliştiren bir yapıya sahip olan,
- Yüksek sağlık düzeyine sahip bir şehirdir¹⁴⁵.

3.6.2. Dünya Sağlık Örgütü Sağlıklı Şehir Projesinin Gelişimi

Sağlıklı Şehir kavramı ilk kez 1985’te Kanada’da kullanılmıştır. Bu kavram, küresel stratejilerin ve girişimlerin ev sahipliği, kent yapısının ve yerel yönetimlerin anahtar rolünü fark ettirmekte ve vurgulamaktadır. Sağlıklı Şehirler Projesi, bütün Dünya Sağlık Örgütü bölgelerinde girişimler ve çalışma ağları ile küresel bir harekettir. Kanada’dan Brezilya’ya, Güney Afrika’dan Mısır’a, Çin’den Pasifik Adaları’na ve Hindistan’dan Tayland ve Nepal’e yüzlerce şehir Sağlıklı Şehirler değerlerini ve yaklaşımlarını benimsemiştir. Kavram daha çok Avrupa şehirlerinde kullanılmış ve yaygınlaşmıştır. Sağlıklı Şehirler olgusu, Avrupa’da küresel düzeyde siyasi ve sosyal arenadaki tarihi değişimlerle çakışan 17 yıllık bir geçmişe sahiptir. Sağlıklı Şehirler, 5 yıllık fazlarla gelişmektedir (1988–1992, 1993–1997, 1998–2002 ve 2003–2007). Her faz bir dizi ana temanın üzerine özel vurgu koyduğu ve projenin stratejik kapsamını genişletmeye çalıştığı halde, Avrupa’da sağlıklı şehirlerin amaç, yöntem ve vizyonu dört ana çerçevede sabit kalmıştır. Bunlar şu şekildedir¹⁴⁶:

¹⁴⁵ a.g.m., http://www.paradoks.org./makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

¹⁴⁶ a.g.m., http://www.paradoks.org./makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

- Sağlık belirleyicilerine, herkes için sağlık ve sürdürülebilir kalkınma ilkelerine yönelim,
- Avrupalı ve küresel toplum sağlık önceliklerini bütünleştirme ve teşvik etme,
- Sağlığı Şehirlerin sosyal ve politik gündemlerine yerleştirme ve
- İyi yönetim ve sağlık için ortaklığa dayalı planlamayı teşvik etmedir.

Her fazda, Avrupa'daki seçilmiş ve taahhüt etmiş şehirlerden oluşan bir DSÖ ağı, sağlık meseleleriyle uğraşmak için yeni çalışma biçimleri ve yeni yaklaşımlar için deneysel alan sağlamaktadır. 1988–1992 arasında ağda 35 şehir varken, bu rakam 1993–1997 yılları arasında 39'a ve 1998–2002 yılları arasında 55'e çıkmıştır. 4. Faz Dünya Sağlık Örgütü Çalışma Ağı (2003–2007) 70 şehri içine almayı düşünmektedir¹⁴⁷.

Bu fikir, ilgili şehirlere bu yeni girişimin bir parçası olma fırsatını sunarak başlangıçtan itibaren kendiliğinden ve hızlı bir şekilde gelişmiştir. Ulusal sağlıklı şehirler ağlarının gelişimiyle sonuçlanarak şehirlerin popülaritesini artırmıştır. Ulusal çalışma ağları, sağlıklı şehirler fikirlerinin ve deneyimlerinin yüzlerce şehre yayılması potansiyelini güçlendirmiş, hem deneyim, yenilik ve dayanışma, hem de sağlık savunuculuğu için bir platform ve kent içi işbirliği için etkili bir mekanizma haline gelmiştir. Bugüne değin, Sağlıklı Şehirler Ağları Dünya Sağlık Örgütü Avrupa Bölgesi'nde, 1400'den fazla şehir, ilçe ve kasabayı bir araya getirerek 29 ülkede kurulmuştur. Sağlıklı Şehirler, ülkelerin yeni ihtiyaçlarına, uluslararası stratejilere, yeni bilimsel kanıtlara, geçmiş deneyimlerden öğrenilen derslere, politika ve örgütlemedeki değişimlere adapte olan dinamik bir anlayıştır¹⁴⁸.

¹⁴⁷ a.g.m., http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

¹⁴⁸ a.g.m., http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

3.6.3. Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Projesinin Şekillenmesi

Sağlıklı şehirler ve şehir yenilemenin temelinde, şehrsel yoksunluğu barındıran bir kavramdır. Çöp dolu sokaklar kirlilik, sanayi ve konut karışımı yerleşme dokusu, işlevsiz hale gelmeye başlamış, az işleyen okullar ve sosyal konutlar da fiziksel çevrenin karakteristikleri arasında sayılabilmektedir. İkinci faktör ise, ekonomik yoksunluktur. Şehrsel yoksunluğun nedenleri arasında kısaca “sosyal keyifsizlik” terimiyle ya da bir başka deyimle, toplum içinde bulunduğu konumdan ve çevresinden hoşnut olmama durumu ile açıklanabilir. Burada problemlili aileler, anti-sosyal davranışlar, çocukların suç işlemesi, alkolizm, kriminal faaliyetler gibi unsurlar ile hizmet birimlerinin ve donatıların noksanlığı ve standartlarının yetersizliği gibi faktörler sayılabilir¹⁴⁹.

Bu faktörlerin değişim sürecinin başladığı en önemli yasa, 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir yasasıdır. Oysaki tartışmaları 1980’lerin ilk yarısında yapılan ve 1992 yılında kabul olunan Avrupa Kentsel Şartı ideal şehri “kentli haklarının korunduğu, en iyi yaşam koşullarının sağlandığı, halka iyi bir yaşam biçiminin sunulmuş olduğudur. Değerini orada yaşayan, ziyaret eden, çalışan ve ticaret yapan, eğlence, kültür ve bilgiyi orada arayan ve eğitim görenlerden alarak birçok sektör ve aktiviteyi bir arada uyum içinde barındıran yer” olarak tanımlamaktadır. İdeal bir şehrin, modern gelişme ile tarihi mirasın korunması arasındaki dengeyi kurabilmesi, eskiyi tahrip etmeden yeniyi bütünleştirebilmesi ve sürdürülebilir gelişmeyi sağlayabilmesi gibi faktörleri sıralamaktadır. Tüm bunların yanında iyi ve etkin bir şehir yönetimi için, yerel yönetimlerde olması gereken vasıfları da sıralarken, Türkiye de bu son derece önemli belgeyi kabul etmiştir¹⁵⁰.

¹⁴⁹ Pelin Pınar Özden, Ayşe Sema Kubat, **Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler**, itüdergisi/a, Cilt: 2, Sayı:1 (Mart 2003), ss.77–88

http://www.ituergisi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf. (20.06.2008)

¹⁵⁰ **a.g.m.**, http://www.ituergisi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf. (20.06.2008)

Dünyadaki 6 Dünya Sağlık Örgütü Bölge Ofisinde, 66 ülkede, 220 Dünya kentinde ve 51 Avrupa kentinde devam eden ve gelişen “Sağlıklı Şehirler” hareketinin Türkiye’de gelişebilmesi, benimsenmesi, uygulanabilmesi için resmi bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuş ve bu gereklilikten hareketle, bu konuya önem veren kentler bir araya gelerek “Türkiye Sağlıklı Şehirler Birliği”ni kurmuşlardır.¹⁵¹

Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Birliği’nin kurulma sebepleri şunlardır:

- Yaşanabilir ve sağlıklı şehirler için tüm kentsel ve çevresel konularda eşitsizlikleri azaltmak ve yoksulluk ile mücadele etmek amacıyla üye şehirlerarasında işbirliğini sağlamak ve güç birliği oluşturmak,
- Üye şehirlerin aktif olarak deneyimlerini paylaşımlarını, sorunları aktarmalarını, ortak projeler geliştirmelerini, uluslararası düzeyde temsil edilebilmelerini sağlamak ve üye belediyeler danışmanlık hizmeti vererek Sağlıklı Şehirler Hareketini tüm Türkiye’de yaymak,
- Yaşam kalitesini yükseltmeyi görev edinerek güven ve huzur ortamı içinde çevre, insan sağlığı ve kültürel varlıklara saygılı, nitelikli kentsel altyapıya sahip, estetik ve konforlu bir kent yaratmaya katkıda bulunmaktadır¹⁵².

Sağlıklı Şehirler Birliği’nin kurulması ile ilgili çalışmalar 2003 yılında başlatılmış, İçişleri Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve ulusal ağa üye kentlere çağrı yapılarak “Tüzük Hazırlama Komisyonu” kurulmuştur. 20.02.2004 tarihinde Sağlık Bakanlığı, Bursa Valiliği, Bursa İl Sağlık Müdürlüğü ile 3. Faz üyesi olan Bursa Büyükşehir, Eskişehir / Tepebaşı, Bartın, Yalova Belediyelerinin katıldığı bir toplantı düzenlenmiş ve tüzükle ilgili öneriler alınmıştır. Ulusal ağa üye şehirlere Sağlıklı Şehirler Birliği’ne kurucu üye olarak katılma çağrısı yapılmış, Yalova, Van, Kadıköy, Afyon, Tepebaşı, Çankaya, Ürgüp, Ordu, Kırıkkale ve Bursa Büyükşehir Belediyeleri birliğe katılmak istediğini belirten meclis kararı almış ve birliğin kurucu üyeleri olmuşlardır¹⁵³.

¹⁵¹ Elif Karakurt Tosun, **Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Planlama Çalışmaları**, http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

¹⁵² **a.g.m.**, http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

¹⁵³ **a.g.m.**, http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

Sağlıklı Şehirler Birliği Bakanlar Kurulu'nun 13.12.2004 tarih ve 2004/62215 sayılı kararı ile kurulmuş ve bu karar 22.12.2004 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmış, 31.12.2004 tarihinde birlik tüzüğü İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Eylül 2005 itibariyle Birliğin üyesi olan 17 belediye vardır. Bunlar; Bursa Büyükşehir, Nevşehir / Ürgüp, Afyon, Yalova, İstanbul / Kadıköy, Eskişehir / Tepebaşı, Ankara / Çankaya, Ordu, Van, Bartın, Kırıkkale, Trabzon, Nevşehir / Avanos, Mardin, Bursa / Nilüfer, Gölcük, Aydın Belediyeleridir. Türkiye Sağlıklı Şehirler Birliği'nin 2005 – 2020 yıllarını kapsayan Strateji Planına göre amacı: “Tüm vatandaşların yaşamaktan mutluluk duyacakları sağlıklı şehirler yaratmak; herkese eşit ve kaliteli bir yaşam sağlamak için sağlık, ulaşım, planlama, çevre, altyapı gibi sorunlara kalıcı çözümler getirecek ortak projeler geliştirmek, 2020 yılı sonuna kadar, Türkiye’de yaşayan insanların Sağlıklı Şehirler Hareketi ile sosyal, ekonomik, fiziksel, kültürel ve eğitim açısından daha tatmin edici yaşam koşullarına sahip olmasını sağlamaktır¹⁵⁴.”

Özellikle büyük şehirlerde ve metropollerde şiddetle hissedilen şehrsel çöküntüler, ekonomik ya da fiziksel boyutlu olabildiği gibi, sosyal boyutlu da olabilmektedirler. Uydu kentlerin birbiri ardına şehir çeperlerinde ortaya çıkması, şehirlerin çeşitli yerlerinde yeni sitelerin kurulması ve şehir içinde yeni şehirlerin inşa edilmesi bu dönemlerde başlamıştır. Bu uygulamaları İzmit Belediyesi 1980’li yıllarda konut kooperatifleri ile işbirliği yaparak Yenikent projesini başlatmıştır. 1990’lı yıllarda ise toplu konut kredisi uygulamalarıyla birlikte Yuvam Akarca, Arslanbey Atakent konut uygulamaları ile sürdürmüştür. Özellikle 1999 yılında gerçekleşen ve çok büyük kayıplara neden olan Marmara depremi ve ardından tüm ülke çapındaki şehirlerde gerçekleşen depremlerin yeni konutların yapımına etkisi büyük olmuştur. 2000’li yıllarda ise kentsel dönüşümün gerekliliğinin önemini anlayan ve sağlıklı şehirler kurmak isteyen merkezi ve yerel yönetimler değişen yasaların verdiği yetkilerle kentsel dönüşümüne ve konut üretimine önem vermişlerdir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ise, bu uygulamayı başlatan ve sürdüren yerel yönetimlerin önde gelenlerinden biri olmuştur.

¹⁵⁴ a.g.m., http://www.paradoks.org./makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf, (22.04.2008)

3.7. Yerel Yönetimler ve Şehir Yenilemenin Boyutları

Şehir yenileme yörede yaşayan nüfusuyla, nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, yapılan işin ekonomik çerçevesiyle, alanda ortaya çıkan yasal-yönetimsel sorunlarıyla son derece kapsamlı bir uygulamadır. Bu durum, şehir yenilemenin çok boyutlu bir olgu olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Bu boyutlar içinde özellikle sosyal boyut, ekonomik boyut, planlama boyutu ve yasal-yönetimsel boyut yenilemeyi doğrudan etkileyen dört temel boyut olarak dikkat çekmektedir. Bunları açmak gerekirse, şu değerlendirmeler yapılabilmektedir¹⁵⁵:

➤ *Şehir Yenilemenin Sosyal Boyutu*

Yenileme alanlarında alınacak olan kararlar ve bu doğrultuda oluşturulacak stratejiler, yerel toplumsal özellikler ile sıkı bir ilişki içindedir. Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenekleri ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği vb. yenileme uygulamalarının başından itibaren yenileme alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan halkın nitelikleri ile ilintilidir.

➤ *Şehir Yenilemenin Ekonomik Boyutu*

Şehir yenileme, çoğunlukla, başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir şehir yenileme uygulamasının sonunda elde edilen rant, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Şehir yenileme, merkezi iş bölgelerini destekler ve dolaylı olarak şehrin ekonomik canlılığına katkıda bulunurken, aynı zamanda semtlerde bozulmalara yol açıp, şehirlerin giderek çökmesine de neden olmaktadır. Ekonomik boyuttan söz ederken, kamu ve özel sektör dengelerine de değinmekte yarar bulunmaktadır¹⁵⁶.

¹⁵⁵ Pelin Pınar Özden, Ayşe Sema Kubat, **a.g.m.**, http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf. (20.06.2008)

¹⁵⁶ **a.g.m.**, http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf. (20.06.2008)

Şehir yenilemenin temel hedeflerinin özel sektöre mi, yoksa kamuya mı yönelik olduğu hükümet programları ve politikaları ile saptanmalı ve kararlar bu doğrultuda alınmalıdır. Bir diğer önemli nokta da, yenilemenin alana getireceği ekonomik faydadır. Bu fayda, bir yandan yeni bir nitelik ve çehre kazanan alanın arsa ve yapı değerlerini yükseltmek, diğer yandan da alanda yaşayan yerel halkın ve işgücünün ekonomik durumunun da iyiye doğru gidişini temin etmek şeklinde olmalıdır. Yerel yönetim kaynaklarının yenileme alanı içinde dengeli dağılım ve kullanımı da yenilemenin ekonomik boyutunu belirginleştiren bir faktördür. Tüm bu faktörleri bir araya getirip entegre edecek, böylece etkin ve dengeli kaynak dağılımı ile örgütlü ve ekonomik yararları yüksek şehir yenileme uygulamalarına geçit veren ekonomik programlara, gerek yerel yönetim, gerekse merkezi yönetim bazında büyük gereksinim bulunmaktadır.

➤ *Şehir Yenilemenin Planlama ve Tasarım Boyutu*

Şehir yenileme, planlamanın temel unsurlarından biridir ve ondan bağımsız düşünülemez. Hükümetlerin yenileme politikaları ve programlarının uygulanma aracı olarak planlama, şehir yenilemeyi somutlaştıran bir olgudur. Şehirlerin canlandırılmasında, planlamanın ve tasarımın bütüncüllüğü, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini artırıcı tedbirler getirmesi ve özgünlüğü gibi ilkeler önem kazanmaktadır. Sürdürülebilir bir şehirselleşme ve yeniden yapılanmanın planlama eksenini, şehir yenileme tamamlamaktadır.

➤ *Şehir Yenilemenin Yasal ve Yönetimsel Boyutu*

Şehir yenilemede en fazla sorunun kaynaklandığı alanlardan biri de yasal durumdur. Şehir yenileme bir ülkede yasa ile düzenlenmemiş ise, bunu hayata geçirmek gerçekten zor, belki de imkânsızdır. Yenileme uygulamasını tam anlamıyla hayata geçirilebilmek için, ilgili yasaların her birinin birbiriyle örtüşür ya da birbirini tamamlar durumda olması gerekmektedir. Özellikle özel mülkiyet hakkından kaynaklanan sorunlar, şehir yenileme uygulamalarının hayata geçmesinde dar boğazlar teşkil ederler¹⁵⁷.

¹⁵⁷ a.g.m., http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf. (20.06.2008)

Bunu aşabilmek üzere, yasaların şehir yenileme uygulamaları için düzenleyici ve darboğazları giderici maddeler içererek, birbirlerini tamamlayıp bütünlemeleri gerekmektedir. Şehir yenileme, yönetsel yapının kapasitesi, kaynakları ve vizyonu ile doğrudan ilgilidir. Bunun için, her şeyden önce, yönetsel yapının yasal bazda düzenlenerek, yetki paylaşımının yapılması önem taşımaktadır. Örgütsel yapısını sağlıklı bir şekilde kurmuş ülkeler, doğal olarak yenileme uygulamalarında başarıyı yakalayabilmektedir. Görüldüğü üzere yenileme, ancak sosyal, ekonomik, yasal-yönetsel, planlama ve tasarım boyutlarının üst üste çakıştırılması ile içi doldurulabilecek bir olgudur. Bunları üst üste çakıştırma konusunda ise, yerel yönetimlerle birlikte, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler ve yerel nüfusun hepsi belli ölçülerde söz sahibi olmalıdır¹⁵⁸.

¹⁵⁸ **a.g.m.** http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf. (20.06.2008)

IV. BÖLÜM: KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NDE BİR UYGULAMA

4.1. Kocaeli İli ve Genel Yapısı

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey ve güneyindeki 3626 km²'lik bir alanda yer almaktadır. Batıda İstanbul, doğuda Sakarya, güneyde Bursa, kuzeyde Karadeniz ile sınırlandırılmış olan Kocaeli ili, kapladığı alan bakımından ülke topraklarının %0.5'ini oluşturmaktadır. Metropol İstanbul'u Trakya dışında tüm ülkeyi bağlayan kara ve demiryolu üzerinde yer almaktadır. Kara ve demiryollarının yarımadanın içine kadar uzanması ve İzmit Körfezi'ne paralel olması, ilin deniz yolu ulaşımı bakımından da önemli bir potansiyele sahip olmasını sağlamaktadır. İl aynı zamanda Avrupa-Ortadoğu-Asya ulaşım hattının geçiş noktasıdır. Kocaeli ili Türkiye genelindeki bu konumu itibariyle, 1960'lı yıllarda planlı kalkınma dönemi ile başlayan sanayi yatırımları ile hızla sanayileşmiş ve kentleşmiştir¹⁵⁹.

4.2.Kocaeli'nin Sosyo-Ekonomik Yapısı

Kocaeli ili özellikle ulaşım faktörünün çekiciliği sebebiyle imalat sanayinde yoğun bir gelişme göstermiştir. Ayrıca, Kocaeli ili, İstanbul'da yer seçen sanayinin büyüme ve yayılma talebinin ilk sıçradığı alandır. İstanbul'a yakınlığı, gelişmiş altyapı imkanları, sanayinin bu ilde gelişmesi açısından çekici etki yaratmakta ve ülke GSMH' sının yaklaşık % 4'ü bu ilden sağlanmaktadır¹⁶⁰.

Kocaeli'nin nüfusu 2007 yılı sonu itibariyle 1,437 492 kişidir. Kocaeli önemli ölçüde göç almaktadır. Kocaeli'nin 2006 yılındaki yüzde 2.10 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.25, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.85'dir. Kocaeli'nde kentleşme oranı 2006 yılında % 63,3, kentli nüfus 865 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.83 kişi ve kentli hane halkı sayısı 226 bin'dir. Kocaeli'nde nüfus artış oranının 2010 yılında % 1.95'e, 2015 yılında % 1.80'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.48 milyon, 2015 yılında 1.62 milyon olacağı öngörülmektedir¹⁶¹.

¹⁵⁹ A.Şeref Mısır, **Belediyelerde Bütçeleme ve İzmit Büyükşehir Belediyesi'nde Bir Uygulama**, Mezuniyet Tezi, Kocaeli, 1997, s. 70.

¹⁶⁰ **a.g.e.**, s. 70.

¹⁶¹ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Araştırma Raporu 4, **Gayrimenkul Sektörü ve İller için Öngörüler 2015**, Yönetici Özeti, s. 6-7.

4.3. Kocaeli Büyükşehir Belediye Süreci

İzmit'te belediye hizmetleri 1923 yılında küçük bir belediye binasında Hacı Selim Efendi başkanlığında başlatılmıştır. Bugüne kadar toplam 23 Belediye Başkanı görev yapmıştır. İzmit Belediyesi sınırları içinde kalan Derince Beldesi, 13 Mart 1992 tarih ve 92/39555 sayılı karar ile Kocaeli İli merkez sınırları içinde Dumlupınar, Yavuzsultan, Çenedağ, Çınarlı, Deniz ve Sırrıpaşa mahalleri birleşerek Derince ilçesi ismi ile Belediye kurulması 1580 sayılı yasanın 7469 sayılı yasa ile değişik 7. Maddesi uyarınca uygun görülmüştür. Daha sonra bağımsız Derince belediyesi hariç merkez ilçe İzmit belediyesi, Bakanlar Kurulunun 02.09.1993 tarih, 504 sayılı khk ile İzmit Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmuştur¹⁶².

Yaklaşık on yıl süren bu statü bu kez 10.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Kocaeli ili, il sınırlarının tamamını içine alarak mevcut ilçeler ve ilk kademe belediyeleri ile birlikte Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Statüsüne kavuşmuştur.

Bu süreci takiben bu kez de yerel yönetimleri daha etkin hale getirmek amacıyla ülke genelinde yapılan 6 Mart 2008 tarih 5747 sayılı yasa ile 3225 adet olan belediye sayısı yeni bir düzenleme ile 2101'e indirilmiştir. Bu bağlamda Kocaeli Büyükşehir Belediye sınırları içindeki ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır. Mevcut olan;

1- Derince İlçe Belediyesi,

2- Gebze İlçe Belediyesi,

3- Körfez İlçe Belediyesi,

4- Kandıra İlçe Belediyesi,

5- Gölcük İlçe Belediyesi,

6- Karamürsel İlçe Belediyesi, ilçelerine ilave olarak altı yeni ilçe kurulmuştur.

Buradaki ilçe belediyeleri şu şekilde oluşmuştur.

7- İzmit İlçe Belediyesi; Saraybahçe, Bekirpaşa, Alikahya, Kuruçeşme ve Akmeşe Belediyeleri'nin birleşmesiyle,

¹⁶² Mısır, a.g.e., s. 72.

8- Kartepe İlçe Belediyesi; Maşukiye, Suadiye, B. Derbent, Eşme, Uzuntarla, Uzunçiftlik, Köseköy, Sarımeşe, Acısu, Arslanbey ilk kademe belediyeleri'nin birleşmesiyle,

9- Başiskele İlçe Belediyesi; Kullar, Yuvacık, Karşıyaka, Bahçecik ve Yeniköy ilk kademe belediyeleri'nin birleşmesiyle,

10-Darica İlçe Belediyesi; Darica Belediyesi ile Gebze Belediyesinden ayrılan Sırasöğütler ve Abdi İpekçi mahallerinin katılmasıyla,

11-Çayırova İlçe Belediyesi; Çayırova belediyesi ile Şekerpınar Belediyelerinin birleşmesiyle,

12-Dilovası İlçe Belediyesi; Tavşancıl ve Dilovası Belediyelerinin birleşmesiyle oluşturulmuştur¹⁶³.

Kocaeli ili sınırları içinde ilk kademe belediyesi olmayan, tamamı (12) adet ilçe Belediyelerinden oluşan ve il sınırlarının tamamı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi olan ilk il olma özelliğini de taşımaktadır.

¹⁶³ Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 06.03.2008-5747.Madde.1.

4.4. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Konut Finansmanı ve Kentsel Dönüşüm

Uygulamasının Hukuki ve Kurumsal Çerçevesi

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları 5216 sayılı yasa ile belirlenmiştir. Büyükşehir Belediyesi bu itibarla kanunda yazılı hususları yerine getirmek üzere, kamu hizmetlerinin ölçeğinde karşılanması için gerekli olan kamu alanlarının yetersizliği nedeniyle kamulaştırma yapmaktadır. (EK-1)

5393 Sayılı Belediyeler kanunun Arsa ve konut üretimi başlıklı 69. Maddesinde; “ Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlara göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.” (EK-2) Aynı yasanın 73. Maddesinde;

“Belediye; kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel Dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.”Denilerek Kentsel Dönüşüm yapma yetkisi Büyükşehir Belediyesine verilmektedir. Aynı yasanın 70. Maddesinde ise “ Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir” hükmü ile bu konu ile ilgili şirket kurma yetkisi de belediyelere tanınmıştır.

Bu doğrultuda Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2004 tarih ve 224 sayılı, 17.02.2005 tarih ve 447 sayılı ve 25.09.2005 tarih ve 1091 sayılı meclis kararıyla Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. İlan edilen Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm Projesini Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2006 tarih ve 630 sayılı kararı ile Kent Konut A.Ş. ile arsa devri, konut tahsisi konularında, Belediye Başkanı ve Encümenine yetki vermiştir. (EK-3) Bu yetkiye dayanarak Belediye Encümeni 31.10.2006 tarih ve 2303 sayılı kararı ile Meclis Kararının uygulanmasına karar vermiştir. (EK-4) Bu karar uyarınca Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Konut A.Ş. arasında 06.11.2006 tarihinde protokol imzalanmıştır. (EK-5) İmzalanan protokol gereğince konut üretimi ve Kentsel Dönüşüm Proje uygulamalarını sermayesinin % 98'i T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediyesine ait ve Belediyenin bir iştiraki olan Kent Konut tüzel kişiliğine devretmiş bulunmaktadır.

Bu amaçla kurulmuş olan Kent Konut A.Ş. Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin gerçekleştirdiği tüm kamulaştırmalarda maliklere kurasız konut satın alma ve indirimli fiyat uygulamasının geçerli olması yönünde karar almıştır. Bu kapsamda, öncelikle proje alanındaki maliklerle uzlaşma yoluyla anlaşmaya varılarak ilgili gayrimenkuller şirket tarafından satın alınmaktadır.

4.4.1. Kent Konut San. ve Tic. A.Ş.'nin Gelişim Süreci ve Kuruluş Amacı

Kocaeli Halkının sağlıklı ve çağdaş konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulan Kent Konut San. ve Tic. A.Ş.'nin amacı; çağdaş ve sağlıklı konut yapımı ile toplu konut taşıma konularında projelendirme ve taahhütte bulunmak, şehir plancılığı ve kentleşmenin getirdiği her türlü konuda etüt projelendirme, müşavirlik hizmetlerini doğrudan veya dolaylı olarak yapmak, sağlıklı kentleşme ile ülkenin sosyo-ekonomik gelişimine yararlı olacak yatırımları gerçekleştirmek şeklinde özetlenebilir. Bu kapsamda;

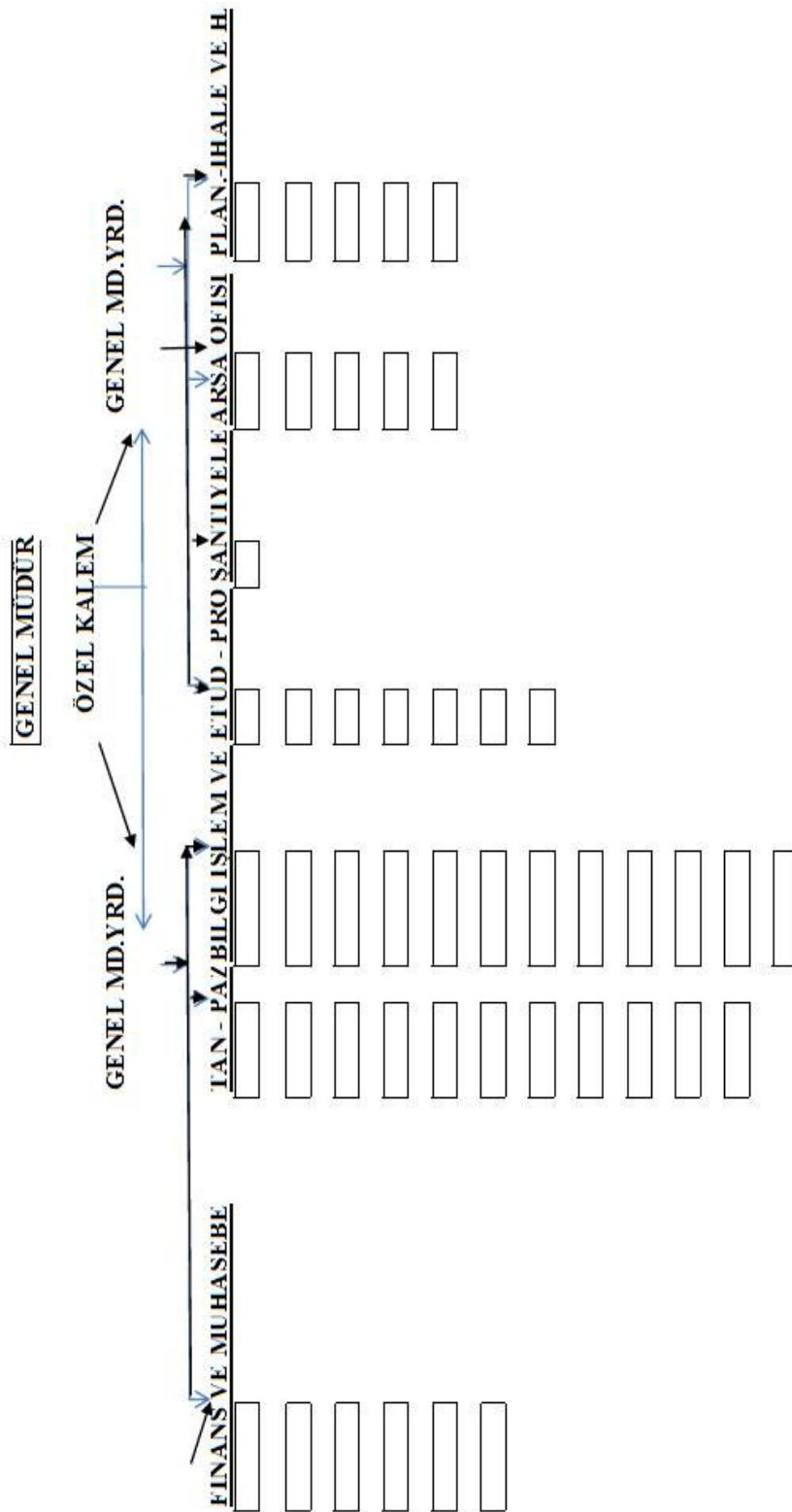
- a) Müşavirlik hizmetleri
- b) Mühendislik hizmetleri
- c) Müteahhitlik hizmetleri
- d) İşletmecilik hizmetleri
- e) Ticari hizmetler

f) Turizm hizmetlerini halkımıza sunması şirket sözleşmesinde yer almaktadır.

Bir belediye iktisadi teşekkülü olan Kent Konut'un kuruluşunda ana sermaye Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nde olmak üzere İzaydaş (İzmit Atık Atıkları Arıtma ve Yakma Değerleri A.Ş), Belde Özel Sağlık ve Eğitim Hizmetleri Sosyal Hizmetler Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Pazarlama Ticaret A.Ş., Altınnal Turizm İşletmecilik ve Yatırım A.Ş. ve Kocaeli Kent Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından karşılanmıştır. 7 Aralık 1990 tarihinde limited şirket olarak kurulan Kent Birliğin adı ve yapılanması Kent Konut olarak değiştirilmiştir. Bu kapsamda 4 Nisan 2005 tarihinde unvan ve faaliyet konularının değişikliği gerçekleştirilmiştir. 3 Ekimde sermaye artırım ve Genel Müdür ataması ile faaliyete geçirilmiştir. Diğer yandan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan protokol gereği olarak, TOKİ'nin Kocaeli'ndeki çözüm ortağı olarak da faaliyet göstermektedir.

4.4.2. Kent Konut A.Ş'nin Organizasyon Yapısı ve Görevleri

Kent Konut A.Ş.'nin Organizasyon yapısı aşağıda gösterilmiştir.



ŞEKİL 3 : Kent Konut A.Ş. Organizasyon Yapısı

Görev tanımları aşağıda kısaca özetlenmiştir.

Genel Müdür

- Şirketi temsil eder.
- Şirketi yönetir.
- Ortaklar kurulu kararları doğrultusunda şirketin nihaî kararlarını alır.

Özel Kalem

- Şirket içi koordinasyonu sağlar.
- Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları tarafından tevdi edilen görevleri yerine getirir.
- Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarının randevu ve toplantılarını organize eder.
- Diğer idarî konularda yardımcı olur.

Genel Müdür Yrd.

İdari ve Mali İşler

- Şirketin misyonu, vizyonu, politikaları ve hedefleri doğrultusunda yönetilmesinde Genel Müdür'e yardımcı olmak.
- Şirketin tüm birimlerinin her türlü idari ve mali işlerini yönetmek, gerekli koordinasyonları sağlamaktır.
- Genel Müdür Yardımcısı; şirket yönetiminde, kararların alınmasında, işlerin yürütülmesinde, şirket adına gayrimenkul alınmasında ve kendisine bağlı birimlerin koordinasyonundan görevlidir.

Genel Müdür Yrd.

Teknik İşler

- Şirketin tüm birimlerinin her türlü teknik işlerini yönetmek, gerekli koordinasyonları sağlamak ve diğer genel müdür yardımcıları ile koordinasyonu sağlamaktır.
- Genel Müdür Yardımcısı; şirket yönetiminde, kararların alınmasında, işlerin yürütülmesinde ve kendisine bağlı birimlerin koordinasyonundan görevlidir.

Tanıtım ve Pazarlama Müdürlüğü

- İç ve dış pazarlama görevlilerini organize ederek konut satış, devir, takas, geri iade vb. işlemlerin prosedürlere (genel kurallara) uygun olarak yapılmasını sağlamak.
- Pazarlama görevlileri ve müşteri temsilcilerinin karşılaştıkları sorunlara çözüm üretmek.
- Satış, devir, takas, geri iade işlemlerinde gerekli olan belgelerin kanun, yönetmelik, prosedür, talimat ve sözleşmelere uygun olarak tanzim edilmesini sağlamak.
- Konut satış kampanyaları için müşteri talep çalışması yapmak. Bu çalışmalarını periyodik dönemlerde rapor halinde ilgili birim, bölüm ve yöneticilere sunmak. Bu belgelerin ilgili yerlere imzalatılmasını ve dağıtımını koordine etmektir.
- Konutların kura çekilişlerini organize etmek. Prosedüre uygun olarak gerekli çalışmaları yapmaktır.
- Konut teslimlerinin; prosedüre, talimatlara ve sözleşmelere uygun olarak yapılmasını organize etmek.

Arsa Ofisi Müdürlüğü

- Kentsel Dönüşüm uygulama alanında kalan maliklerle tek tek yapılan görüşmelerle gayrimenkullerin tespit edilen bedeller üzerinden devir işlemlerini yapmak.
- Mülk sahiplerinden daire seçenler ile nakit talebinde bulunanların tespitlerini yapmak.
- Tapu müracaatı yapan üyelerin evraklarını kontrol ederek kayıt altına almak ve tapu evraklarını arşivlemek ve takip etmek.
- Tapu devri için gerekli evrak ve dokümanları hazırlamak ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurmak.
- Cins tahsislerini ve tashihlerini hazırlamak ve kat mülkiyeti dönüşümlerini yapmak.
- Evlerin üzerine ipotek konulması ve kaldırılması işlemlerini hazırlar.
- Maliklerin emlak beyannamelerini takip eder.

- Yapıların iskân, ruhsat ve her türlü işlemlerini takip eder.

Şantiye Müdürlüğü

- Ödemesi yapılacak hak edişlerin; şartname, yönetmelik ve mevzuatlara uygun hazırlanmasını sağlamak. Kontrolünü yaptırmak.
- Diğer müdür yardımcıları ile koordinasyonu sağlamak

Planlama-İhale ve Hakediş Müdürlüğü

- Kısa, orta ve uzun vadeli stratejilerin ve hedeflerin belirlenmesinde Genel Müdür'e yardımcı olmak.
- Yer tesliminden başlayarak konut teslimi sonrası geçici ve kesin kabuller yapılmaya geçen süreçlerdeki tüm imalatların; şartname, yönetmelik, mevzuat, sözleşme, proje, mahal listelerine uygun yapılmasını sağlamak ve koordine etmek.
- İmalatların; iş planları, programları ve süreleri içerisinde belirlenen asgari kalite şartları kapsamında tamamlanması için tüm uygulama birimlerini koordine etmek.
- Şirketin üretim politika ve stratejilerini belirlemek, gözden geçirmek, onaylatmak ve yürütmek.
- İmalat kalitesinin gelişmesi için gerekli araştırma, inceleme ve geliştirme çalışmaları yaptırmak.
- Yeni malzeme, sistem, yöntem, teknoloji çalışmaları yaptırmak.
- Ödemesi yapılacak hak edişlerin; şartname, yönetmelik ve mevzuatlara uygun hazırlanmasını sağlamak. Kontrolünü yaptırmak

Finans –Muhasebe Müdürlüğü

- Şirketin faaliyetlerini ve işlemlerin sağlıklı ve güvenilir bir şekilde işlenmesini sağlamak. Faaliyet sonuçlarını yasa, yönetmelik, hüküm ve kararlar doğrultusunda genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri, muhasebe standartları ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince defterlerini tutmak, bilânço, gelir tablosu, beyannameler ve diğer mali tabloları düzenlemek.
- Günlük haftalık aylık dönemsel nakit bütçelerin yönetim raporlarının hazırlanmasını sağlamaktır.

- Satın alma komisyon kararı ile yapılan mal ve hizmet alımları ile genel gider olarak yapılan alımları genel kurallara uygun olmasını kontrol etmek.
- Günlük tahsil, tediye ve mahsup fişlerin kontrol ederek kayıtların sağlıklı şekilde yapılmasını sağlamaktır.
- Günlük kasayı onaylamaktır.
- Müteahhit hak edişleri, personel ücret hak edişleri, ücret avansları, genel yönetim, pazarlama, satış, dağıtım ve reklâm giderleri ödemelerinin yapılmasını sağlamak.
- Şirkete kayıtlı gayrimenkul alım ve satım ile kira işlemlerini sonuçlandırmak.
- Yılsonu Bilânço Gelir Tablosu ve Beyannamelerin hazırlanarak Genel Kurula sunulmasını sağlamak.
- Üyelerle ilgili hesapların, problemlerin çözümlenmesi yetkisi,
- Bankaların muhasebe kayıtlarını işlemek,
- Cari hesap faturalarının takibi ile hesap mutabakatını yapmak,
- Dönem sonu işlemleri yapmak,
- Kent Konut Ltd. Şti. aylık gelir tablosu, bilanço ve diğer raporları hazırlamak,
- KDV beyannamesi, Kurumlar vergisi beyannamesi ve üç aylık peşin vergi beyannamesini hazırlamak,
- Mizan tetkiki yapmaktır.

Bilgi İşlem ve Lojistik Müdürlüğü

- Şirket içi bilgisayar programlarının tedariki ve sağlıklı işletilmesini temin etmektir.
- Bilgisayar, internet ağ bağlantıları ile elektronik ile ilgili her türlü sorunun çözümünden sorumlu olmak.
- Şirket personelinin iş ile ilgili bilgisayar kullanımını denetlemek. Gerektiğinde eğitim vermek, yardımcı olmak.
- Telefon bağlantılarını ve ana belleğin sağlıklı çalışmasını sağlamak.
- Bilgi işlem ile ilgili diğer işlem ve uygulamaları takip etmek.
- Bilgisayar program lisansları ile ilgili belgeleri toplar ve kaydını tutar.

- Web sitelerinin hazırlanması ve güncellenmesi için gelen iş taleplerini değerlendirmek, kabul edilen işleri ilgili şube personeline iletmek, işin yürütülme sürecini takip etmek ve talebe yanıt vermek.

4.4.3. Kent Konut A.Ş.’nin Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm Sürecindeki Hizmet Anlayışı

“ Ev Hayattır” sloganı ile yola çıkarak, insan odaklı çevreye duyarlı bir anlayışla; sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, çevreyle ilgili ve kültürel değerleri korumak, geleceği planlamak ve sağlıklı şehirleri oluşturmaktır.

a) Kent Konut İnş. San. ve Tic. A.Ş.’nin Hedefi:

“ Kocaeli’nde 5 yılda kaliteli, konforlu, ekonomik ve çağdaş özelliklerde, kent halkının talebine uygun 20 bin konut üretmektir.”

b) Kent Konut İnş. San. ve Tic. A.Ş.’nin Vizyonu:

“Toplu konut üretiminde lider, kentsel dönüşümün simgesi, sosyal değerlere önem veren, etkin ve güvenilir bir şirket olmaktır.”

c) Kent Konut İnş. San. ve Tic. A.Ş.’nin Misyonu:

Kentsel dönüşüm kapsamında toplu konut stratejilerini belirleyerek, yaşanabilir mekânlar üretmek; Kocaeli halkının yaşam kalitesini yükseltmektir. Konut inşaatlarını başlatmak, söylenen tarihte konutların anahtarını teslim etmektir.

d) Kent Konut İnş. San. ve Tic. A.Ş.’nin stratejik Amacı:

“Kocaeli’ndeki yaşam kalitesini 2009’a kadar en yüksek seviyeye çıkarabilmektir. Bu nedenle projeleri katılımcı bir yaklaşımla planlı, profesyonel, teknik ve mali olarak gerçekleştirmektir. Böylece Kocaeli’nde ekonomik gelişme teşvik edilerek, kentsel dönüşüm projeleri ile kent yaşamını kolaylaştırabilmektir.

e) Kentsel Dönüşümde Kent Konut İnş. San. Ve Tic. A.Ş.’nin rolü:

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nin Kentsel Dönüşüm Projesindeki çözüm ortağı olarak, hâlihazırda Erenler-Cedit ve Topçular mahallerinin sınırları içinde kalan mülk sahibi vatandaşların haklarının tespit ve teslim edilebilmesi ile ilgili çalışmalarını yürütmek.

4.4.4. Kent Konut A.Ş.'nin Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Kriterler

Kentsel Dönüşüm olarak belirlenen alanda, öncelikle yapı ve arazinin bir envanteri çıkarılarak, aşağıdaki kriterler uygulanmıştır.

- Kentsel Dönüşüm sınırlarının belirlenmesi
- Alt Belediyeler ve Büyükşehir Belediye Meclis Kararlarının çıkması.
- Meclis kararı ile belirlenen Kentsel Dönüşüm alanındaki gayrimenkullerin bağlı bulundukları tapu müdürlüklerinden mülkiyet bilgilerinin alınması.
- Tüm Kentsel Dönüşüm alanındaki her türlü taşınmaz ve muhtesatın tespit çalışmalarının yapılması
- SPK onaylı Gayrimenkul Değerleme Firmaları tarafından bölgedeki gayrimenkullerin ekspertiz incelemesi raporlarının hazırlanması.
- Büyükşehir Belediyesi tarafından bölgedeki tüm gayrimenkullerin tespit çalışmaları yapılarak kurulan komisyonca maddi değerlerinin belirlenmesi.
- Bölgedeki kamu parsellerinin devri için gerekli işlemlerin başlatılması.
- Kentsel dönüşüm projelerinde yapılacak olan toplu konut projesinin vaziyet planı, bina maketleri ve görüntülerinin maliklere anlatılması.
- Gayrimenkul bilgileri belirlenen maliklerin toplu halde Kentsel Dönüşüm Projesi ve bu proje kapsamında yapılacak bilgilendirilmeler ile çözüm ortağı olarak kendilerinden gereken desteğin istenmesi.
- Bölgedeki maliklerin evlerine gidilerek yaşadıkları ortamda yüz yüze görüşülerek projelerin anlatılmak suretiyle uzlaşma çalışmalarına başlanması.
- Yapılan binalardan hak sahiplerine istekleri doğrultusunda % 25 indirimli daire veya nakit para verilmesi.
- Uzlaşamayan malikler Büyükşehir Belediyesince kamulaştırılmak üzere mahkemeye verilmesi.
- Mahkeme süreci içinde anlaşmak isteyen maliklerle uzlaşılması.

- Mahkemesi biten ve mahkemenin belirlediği rakamla daire almak isteyen hak sahiplerine indirimsiz konut alma imkânının sağlanması.
- Büyükşehir Belediyesince alınan parsellerin daha sonradan mahsuplaşma ile Kent Konut A.Ş.'ye devredilmesi.
- Uzlaşma sağlanan maliklerin tapu müdürlüklerinden imza karşılığı tapularının devralınması.
- Daire alan maliklerin satış vaadi sözleşmelerinin hazırlanması.
- Evleri yıkılan maliklere binalarına oturuncaya kadar kira yardımıyla bulunulması.

4.4.5.Kent Konut A.Ş'nin “Erenler-Cedit” Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi

Yerel Yönetimler ve Konut Finansmanı adını taşıyan bu çalışma; Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin ilk kentsel dönüşüm uygulama alanı olan Erenler-Cedit Projesinde 1. Ada örnek olarak alınmış bulunmaktadır.

17 Ağustos 1999 Gölcük ve Kocaeli depreminde maddi ve manevi olarak ağır kayıplara uğramış olan Kocaeli halkının ekonomik ve sosyal durumlarının da iyi olmadığını dikkate alarak, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yasaların kendisine verdiği yetkilere dayanarak ilk etapta, Erenler-Cedit mahallelerinden başlayan kentsel dönüşüm ve gelişim projesini uygulama kararı almıştır. (EK-6)

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinden yetki devrini almış olan Kent Konut A.Ş. Kocaeli'ndeki kentsel dönüşüm, gelişim ve konut proje uygulamalarını ilk etapta Erenler-Cedit bölgesinden başlatmış bulunmaktadır. (EK-7)

Kentsel Dönüşüm Projesinin esas amacı halk desteğinin alınmasını sağlayabilmektir. Bu aşamada, ilk iş olarak çevredeki yerel yönetimler ön plana alınarak belediye başkanları ve mahalle muhtarları ile görüşülmüştür. Diğer taraftan sivil toplum örgütleri ile temasa geçilmiş ve toplumun çeşitli kademelerinde kentsel dönüşümün yararları konusunda 11 ayrı konferans düzenlenmiştir.

4.4.5.1. Erenler-Cedit Halihazır Durumu Analizi

Erenler-Cedit kentsel dönüşüm projesinin toplam alanı 193.018 m², 412 parsel ve 70 Adadan oluşmaktadır. Söz konusu alanda toplam 469 malik, 297 bina ve 618 daire bulunmaktadır. Erenler- Cedit Projesi kapsamında burada yaşayan ailelerin genelde ekonomik durumu ve gelir seviyelerinin çok düşük olduğu anlaşılmaktadır. Adı geçen mahallelerin mevcut yapıları; depreme dayanıksız, mimari ve statik açıdan yetersiz, kaçak ve ruhsatsız binalar olup, birbirlerine çok yakın inşa edildikleri gibi aşırı yıpranmış, eskimiş bakım ve onarıma muhtaçtı. Bu yapılar ayrıca dar ve dik sokaklarından dolayı yangın riski olan itfaiyenin giremeyeceği alt yapısı ve ulaşımı elverişsiz, yeşil ve sosyal donatı alanlarından mahrum, sağlıklı binalardan oluşmaktadır. (EK-8)

Erenler- Cedit Kentsel dönüşüm projesi kapsamında; yapılan görüşmeler sonucunda tüm gayrimenkullerin takdir bedelleri ve ekspertiz değerleri SPK Lisanslı kuruluşlara hazırlatarak tespit edilmiştir. Tespit edilen bu bedeller üzerinden işletilen hukuki prosedüre göre işlemler sürdürülmüştür.

1.Ada olarak adlandırılan yaklaşık 61.000 m² alanda yaşayan 97 malik ile Kent Konut tek tek görüşerek ve tüm hissedarların rızasını alarak ve hiçbir şekilde kamulaştırmaya gerek kalmadan anlaşma yöntemi ile ve toplam 30 binada 65 daire arsa payları ile birlikte devir alınmıştır. Kentsel Dönüşüm projesinin 1. Etapı 3 Şubat 2006'da ilk tapuyu vatandaşan pazarlık usulü ile alınarak başlatılmıştır. Kentsel Dönüşüm 1.2.3. ve 4'nolu adaların toplam yaklaşık maliyeti 23 milyon ytl'dir. Bunun yaklaşık 14 milyon ytl'sini 1. Adanın arsa ve yapı maliyetleri oluşturmaktadır.

Kentsel Dönüşüm 1. Ada'nın toplam maliyeti 14 milyon ytl olarak belirlenmiştir. 1. Adada bulunan maliklerden bir kısmı taleplerini arsa ve bina bedellerini peşin olarak almayı, diğer kısmı indirimli konut tahsisi şeklinde yapmışlardır.

Yaklaşık 14 milyon ytl'lik maliyet içersinde konut tahsisi talebinde bulunan gayrimenkulleri karşılığında 240 adet hak sahibine yaklaşık 9 milyon ytl'lik konut, satış bedeli üzerinden % 20 indirimli olarak tahsis edilmiştir. 1. Ada vaziyet planına göre toplam 588 daireden oluşan konutların 240 hak sahibine dağılımları şu oranlar nispetinde olmuştur. Verilen dairelerin % 44 E Blok (70 m²), % 20'si C Blok (100 m²), % 18'i D Blok (92 m²) ve %18 B Blok (%134 m²)'dir. 1.Adadaki dairelerin dışında hak sahiplerinin bir kısmı Gündoğdu konutlarından diğer bir kısmı İzmit Kent Konutlarından daire seçmiştir. Bir Kısım hak sahibine ise gayrimenkulleri karşılığında 6 milyon ytl nakit olarak ödenmiştir.

4.4.5.2. Erenler-Cedit 1.Ada Kentsel Dönüşüm Uygulaması Örneği

Uygulamalara uygun iki adet örnek aşağıda verilmiştir:

Örnek-1: M. Meçin'in gayrimenkulunun toplam değeri 67.855.- YTL'dir. Kendisi ile yapılan görüşmede gayrimenkulüne karşılık 1 adet dairenin tahsis edilmesi yönünde karara varılmıştır. Tahsis edilen B tipi dairelerin normal satış fiyatı KDV dahil 90.000.- YTL'dir. İndirimli tahsis bedeli 72.000 YTL'dir. Hak sahibine 67.855.- YTL'lik değeri olan arsa ve binası karşılığında herhangi bir fark ve geri ödeme alınmaksızın B tipi daire tahsis edilmiştir.

Örnek-2: Arsası bulunan R. Turan arsasının toplam değerine karşılık bir adet B tipi daire tercih etmiştir. Ancak arsasının toplam değeri 22.700.- YTL'dir. Tercih ettiği dairenin normal satış fiyatı 108.000 YTL'dir. Kendisine indirimli satış bedeli 87.000.- YTL üzerinden tercih ettiği daire tahsis edilmiştir. Ancak aradaki fark tutarı olan 64.300.- YTL hak sahibinden talep edilmiş ve tahsil edilmiştir.

4.4.5.3. Erenler-Cedit 1.Ada Vaziyet Planı Uygulama Örneği

Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi; 1. Ada 588 2. Ada 160, 3. Ada 176, 4. Ada 182 olmak üzere planlanmıştır. Uygulamaya brüt alanı 72.000 m²'lik 1. adadan başlanmıştır. Düzenlenmiş olan imar ve vaziyet planına göre 44.000 m²'lik konut alanında toplam 588 daire planlanmış ve tamamlanmıştır. Daire tipleri ve konut büyüklükleri tablo-5'de konut ve blok sayıları ise tablo-6'da aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 5: Erenler- Cedit 1.Ada Konut Büyüklükleri

B BLOK	Net: 115,00 m ²	3+1	Brüt: 134,00 m ²
CBLOK	Net: 85,00 m ²	2+1	Brüt: 100,00 m ²
D BLOK	Net: 77,00 m ²	2+1	Brüt: 92,00 m ²
E BLOK	Net: 57,00 m ²	2+1	Brüt: 70,00 m ²

Tablo 6: 1. Ada Konut ve Blok Sayıları Tablosu

1.ADA	17 BLOK	588 KONUT
B BLOK Brüt 134 m ²	7	248
C BLOK Brüt 100 m ²	5	176
D BLOK Brüt 92 m ²	2	68
E BLOK Brüt 70 m ²	3	96

Tahsis sonrası geriye kalan (588-240 = 348) konut ise Kent Konut A.Ş tarafından Sat-Yap yöntemi ile her bir daire tipi kendi satış fiyatları üzerinden pazarlanarak satılmış ve kaynak girişi sağlanmıştır. İnşaat yapım maliyeti için yaklaşık 27 milyon ytl harcanmıştır. Arsa ve inşaat maliyetlerinin yanında ayrıca; proje, teknik kontrollük, reklam-tanıtım, kira yardımları, resmi dairelere yapılan harç vb. giderlerle birlikte Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm alanı 44 milyon ytl'ye mal olmaktadır. Toplamda 1132 konutun planlandığı Kentsel Dönüşüm alanında 588 konutluk ilk etaptaki 1. Ada konutları tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Mülkiyet sorunu çözümlenmiş 2, 3 ve 4 no'lu imar adalarında ise toplam olarak 544 dairelik konut arzında tanıtım-satış ve yapım aşamalarına şirket bünyesinde devam edilmektedir.

Mülkiyet sorunu çözülen 1. Adada vaziyet planlarına uygun olarak hazırlanmış 17 Blok ve 588 konuttan oluşan inşaatların ihalesi, kamu ihale kanununa göre en uygun teklifi veren firmaya ihale edilmiştir. Takribi 27 trilyonluk inşaat maliyeti üzerinden ihalesi yapılan 588 konutluk alanın yer teslimi Temmuz 2006 tarihinde yapılarak 16 aylık süre verilmiştir. Verilen süreyi takiben tamamlanmış konutların geçici ve kesin kabulleri yapılarak teslim alınmıştır. Teslim alınan konutlardan kentsel dönüşüm ile tahsis edilmiş 240 konut hak sahibine teslim edilmiştir. Geri kalan 348 konutun şirketin daha önce kamuoyuna yaptığı tanıtım ve pazarlama sonucunda (Sat-Yap) yöntemi ile satmış olduğu konutların tamamı bitirilerek 27 Aralık 2007 tarihinde hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Kentsel dönüşümün başlayıp inşaat teslimlerinin yapıldığı tarihe kadar geçen 18 aylık süre içerisinde, hak sahibi olan 85 vatandaşa Kent Konut A.Ş. olarak yaklaşık 198.000 ytl kira yardımı yapılmıştır. Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi hiçbir kamusal kaynak kullanılmadan kendi kendini finanse etmiş örnek bir projedir.

4.4.6. Kent Konut A.Ş.’nin Konut Finansmanı ve “Sat-Yap” Proje

Uygulamaları

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin bir iştiraki olan Kent Konut A.Ş.’nin % 98 pay ile en büyük ortağı olan Büyükşehir Belediyesi, kuruluş sermayesi olarak 2 trilyon özkaynak finansmanı koymuştur.

Proje finansmanı

- Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin Kent Konut kuruluş sermayesi
- Üretilen kaynaklar
- Proje bazlı konut kredisi
- Prensip, tüketicilerin kredilendirilmesi
- Konut satış fiyatının % 80’i oranında kredi imkânı
- 10 yıl vadeli sabit faizli, sabit taksitli konut kredisi
- Aylık 24 aya kadar 0,60 ile 10 yıla kadar 1,29’dan kredi faiz oranı
- Şirket subvansiyonu’dur.

Yerel Yönetim desteğini arkasına alan Kent Konut A.Ş. projelerini “SAT_YAP” yöntemi ile finanse etmektedir. Gerek Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nin tahsis ettiği konut alanlarına, gerekse şirketin arsa ofisi birimince anlaşma yoluyla edinilen arsa ve araziler üzerinde, konut yapımlarını sürdürmektedir. Öncelikli olarak, il sınırlarında oluşan talebi toplamaktır. Yapılan taleplere bağlı olarak uygun tip dairelerin projelendirilmesine göre satış fiyatlarını belirlemektedir.

Özellikle, tanıtımı ve pazarlaması yapılan konutlara üye kaydı yapılarak, alınan peşinatlarla satış fonları oluşturulmaktadır. Projenin satışı ile birlikte % 20- % 25 arasında değişen konut peşinatları ve banka konut kredileri ile desteklenerek projeler birbirini destekler duruma gelmektedir. Bankalar tarafından kullanılan konut kredilerinde, piyasadaki en düşük faiz oranları uygulanmaktadır.

Bu bağlamda aşağıdaki beldelerde, konut taleplerine bağlı olarak konut arzları her bir bölgenin kendi içindeki özel şartları çerçevesinde arz olunmaktadır. Konut satışı devam eden, tamamlanan ve başlanacak projeler şunlardır.

Tamamlanmış bulunan Erenler-Cedit 1. Ada’nın devamında 3. ve 4. Ada’larda 328 Konut, Yeni Kentte 192 Konut, Karamürsel’de 384 Konut, İzmitKent 1. adada 555 Konut, İzmitKent 2. adada 676 Konut, Yeni Akarca’da 96 Konut, Arslanbey Taçyaprak’ta 544 Konut, Karamürsel Dereköy’de Gazanferkent’te ise 144 konut’tur. Aynı usul ve esaslar çerçevesinde ortaya koyulan projelerin her biri diğerini finanse ederek konut üretimlerini oluşan taleplere uygun olarak “ Sat-Yap” hizmet anlayışı ile sürdürülmektedir.

SONUÇ:

Türkiye’de yaşanan ve özellikle 1970’li yıllardan sonraki kırdan kente göç olgusu kentlerin çevresinde plansız, imarsız yapılaşmaya neden olmuştur. Konut üretimi için devletin istikrarlı ve uzun vadelere yayılmış bir kredi sisteminin kurulmasına öncülük etmesi anayasal bir ilkedir. Ancak bu yükün sadece merkezi idarenin üstünde olması konut talebini çözmeye yetmemektedir. Bu konuda yerel yönetimlere de önemli görevler düşmektedir.

Yerel yönetimlerde konut finansmanı adını taşıyan bu projede öncelikle, yerel yönetimler kısaca anlatılmıştır. Gelişen bölümlerde; Türkiye’deki konut sektörünün sorunları ve konut finansman konuları incelenmiştir. Sonuç bölümünde; konut ve arsa üretiminde yerel yönetimlerin üstlendiği sorumluluk alanlarında mevcut konut sorunlarını çözmede, sağlıklı şehirleri oluşturmada uygulanan finansman yöntemi üzerinde durulmuştur.

Konut insanın en temel ihtiyaçlarından biri sayılan barınma ihtiyacına olanak veren bir araçtır. Türkiye’de ruhsatsız ve ruhsatlı ayırımı yapılmadan konut müsteşarlığının nüfus projeksiyonları çerçevesinde yaptığı 2000–2010 yılı konut araştırmasına göre önümüzdeki 5 yılda 1,5 milyon konut ihtiyacı olduğu ortaya çıkmıştır. Bu yılda 400 bine yakın konut yapılması demektir. Söz konusu ihtiyacın tamamının devlet eliyle yapılması mümkün değildir. Bu nedenle özellikle alt ve orta gelir gruplarının konut sorununun çözülebilmesi için TOKİ’nin yanında belediyeler, Kooperatifler ve özel sektör aracılığıyla alt yapısı hazır arsalarda konut üretilmelidir.

Türkiye’de, 2007 yılına kadar yeterince kurumsallaşmış bir konut finansman sisteminin olamamasından dolayı konut finansmanı; çoğunlukla hane halkının kendi birikimleri yakınlarına ve konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla gerçekleşmiştir. Ancak konutun insanlar için çok önemli bir unsur olması ve konut sektörüne yatırım yapılması ekonomiye de büyük canlılık getirmektedir. 2007 yılında yürürlüğe giren yeni konut finansman sisteminin, istikrarlı olacak bir ekonomide, piyasaya ciddi bir likitide kaynağı sağlayacaktır. Aynı zamanda kredi alacaklarının ikincil piyasada menkulleştirilmesi suretiyle yeni bir kaynak yaratılması piyasada nakit döngüsünü oluşturacaktır.

Ayrıca sistemin istikrarlı bir şekilde uygulanması durumunda, inşaat sektörü ve 200'den fazla alt sektörün canlanması, istihdamın artması ve atıl duran birçok gayrimenkulün yeniden ekonomiye kazandırılması sağlanacaktır. Nitelikli konut üretimi artarken planlı kentleşmede olumlu etkiler görülecektir. Türkiye'de ciddi bir nitelikli konut sorunu olduğu için mortgage sisteminin gayrimenkul piyasasının profesyonelleşmesine yararı olacaktır. Sistemin sağlıklı işlemesi öncelikle düşük faiz sistemine bağlıdır. Konut finansman modeli olarak tamamlanmış konutlarla ilgili olmakla birlikte, tamamlanmamış konut projelerini de destekler konuma getirilmelidir. Yeni konut finansman sistemi, orta gelir grubunun konut talebini finanse edecek bir sistem olarak ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de emlak ve inşaat sektörü çok büyük değişimlerin eşiğindedir. Bu süreç 17 Ağustos 1999'dan sonra başlamış ve hızlanarak devam etmektedir. Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre hızla artmaktadır. Burada önemli olan konuda arsa arzıdır. Bu durum bir bölgenin imara açılması demektir. Bu konuda en önemli görev yerel yönetimlere düşmektedir. İstenilen genişlikteki arsaları imara açmaları birkaç yıl sürmektedir. İmara açılan bu alanlarda ister il Belediyesi ister Büyükşehir Belediyelerinin yapmış olduğu konut projelerinden daire satın almaktan korkulmamalıdır. Çünkü yerel yönetimler halkı mutlu etmek için her türlü hizmeti öncelikli olarak bu sitelere götürerek görevlerini aksatmamaya çalışırlar. Ayrıca merkezi idare tarafından bu konularda Kentsel Dönüşüm Yasa tasarısı ile önemli adımlar atılmaktadır. Bu durumda yerel yönetimlerin, TOKİ ile birlikte yapacakları Kentsel Dönüşüm uygulamaları ile yenilenmiş ve sağlıklı şehirlerin oluşmasına imkân verecektir.

Bugünün şehirlerindeki birçok problem fakirlik, işsizlik, mal ve hizmetlere erişim ya da ulaşım zorlukları toplumsal bağlılığın azlığı, konut ve diğer alanlardaki düşük kalite ile ilgilidir. Şehir planlamasının sosyal, fiziksel ve ekonomik çevreler ile şehirlerin işleyiş şekillerine etkisi bulunmaktadır. Burada yerel yönetimlerin amacı; şehir planlama prensiplerinin sağlıklı şehirler yaklaşımı ile arasında yakın ilişkiler bulunduğunu göstermek, konut üretimi, kentsel dönüşüm ve şehir planlaması ile halkın sağlık ve hayat kalitesini artırmak olmalıdır.

EK-1: 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası

EK-2: 5393 sayılı Belediye Yasası

EK-3: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 03.10.2006 tarih ve 630 sayılı Meclis Kararı

EK-4: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 31.10.2006 tarih 2303 sayılı Encümen Kararı

EK-5: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 06.11.2006 tarihli protokolü

EK-6: Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm 1. Ada Uydu Görüntüsü

EK-7: Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm İmar Planı

EK-8: Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm Alanı Öncesi ve Sonrası Genel Görünümü

EK-9: Erenler-Cedit Kentsel Dönüşüm 1. Ada Uygulaması Vaziyet Planı

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- AYTAÇ, Fethi** ; **Merkezi İdareden Mahalli İdarelere Devredilecek Hizmetler**, TBD,Ankara 1992.
- BAYRAMOĞLU, ALADA Adalet** ; **Yerel Yönetim ve Ahlak**, Uluslar arası Yerel Yönetim Birliği, Kent Basım Evi, İstanbul, 1994.
- BAYDEMİR, Mehmet** ; **İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi**, Özuysal Yayınları, İstanbul, 2005.
- BAYLAN, Aylin** ; **Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış**
http://mortgage.cjb.net/gayrimenkul_sektorune_genel_baki
- BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI** ; **Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri**, Yayın No:12, Mersin 1986.
- BERBEROĞLU, M. Gökşin**
TEKER, Suat ; **“Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”**, itüdergisi/b Sosyal Bilimler, Cilt:2 Sayı: 1, ss.58-68 Aralık. 2005.
- CANSIZLAR, Doğan** ; **Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı**
<http://finans.tnn.net/mortgage/8.asp>
- CEYLAN, Ali** ; **Finansal Teknikler**, Ekin Kitapevi, 4. bası., Bursa, 2003.
- Cumhurbaşkanlığı Denetleme Kurulu Yayınları** ; **Yerel Yönetimler Sorunları Çözüm Önerileri**, Başbakanlık Basım, Ankara,1996.

EROĞLU, Hamza ; **İdare Hukuku**, Işık Yayıncılık, Ankara,1986.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Derneği** ; **Gayrimenkul sektörü ve İller İçin
Öngörüler 2015**, Gayrimenkul Araştırma
Raporu-4, Yönetici Özeti.

GÖKAÇTI, M. Ali, ; **Dünyada ve Türkiye’de Belediyecilik**, Ozan
Yayınevi, İstanbul,1996.

GÖZÜBÜYÜK, Ali Şeref ; **İl Özel İdarelerinde Yeniden Düzenleme**,
Amme İdaresi Dergisi, Sayı:1 Cilt:2 Ankara,
1964.

GÜRLESEL, Can Fuat ; **Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin
Öngörüler 2015**, 1.bası , Paymaş Limited
Şirketi, İstanbul, 2006.

GÜRLESEL, Can Fuat ; **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı
Konut Finansman Sisteminin Gelişme
Potansiyeli 2015**, 1. bası, Paymaş Limited
Şirketi, İstanbul, 2006.

HEPŞEN, Ali ; **“Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi”**
<http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=106>

HEPŞEN, Ali ; **“Gelişmiş Ülkelerde İpoteğe Dayalı Menkul
Kıymetleştirme Uygulamaları”**
<http://www.emlakulisi.com/makale.asp?id=161>

HEPŞEN, Ali ; **“Gayrimenkul Finansman Piyasalarında Fon
Kaynakları”**
<http://www.emlakkulisi.com/makale.asp?id=97>

- KARAPINAR, Aydın ve Diğerleri** ; **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, 2. bası, Gazi Kitapevi, Ankara, 2007.
- KELEŞ, Ruşen** ; **Kentleşme Politikası** 9. Bası, İmge Kitapevi, Ankara, 2006.
- KELEŞ, Ruşen, YAVUZ, Fehmi** ; **Yerel Yönetimler**, Cem Yayınevi, İstanbul, 1989.
- KELEŞ, Ruşen** ; **Avrupa'nın Bütünleşmesi ve Yerel Yönetimler**, Konrad Vakfı, Ankara, 1999.
- KELEŞ, Ruşen** ; **Yerinden Yönetim ve Siyaset**, 3.bası, Cem Yayınevi, İstanbul, 1998.
- KELEŞ, Ruşen** ; **“Yerel Yönetimlerde Yeniden Yapılanma: Avrupa ve Türkiye”**, Yerel Yönetimlerde Yeniden Yapılanma Uluslararası Konferansı TBD Ankara, 1994.
- KILIÇ, Selim** ; **Konut Finansman Sistemi Olarak Tasarruf Sandıkları**, <http://www.bayar.edu.tr/~iibf/dergi/pdf1451.2007/sk>
- KİREÇCİ, Tebernüş** ; **Emlak Yatırım Rehberi**, 1.b., İstanbul: Kilim Matbaası, 2005
- Marmara ve Boğazlar Birliği** ; **Türkiye’de Yerel Yönetimler**, Kent Basımevi, İstanbul: 1980.
- MISIR, A.Şeref,** ; **“Belediyelerde Bütçeleme ve İzmit Büyükşehir Belediyesi Üzerine Bir Uygulama”** (Mezuniyet Tezi, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü), 1997.
- ÖZDEN, P. Pelin KUBAT, A. Sema** ; **Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği**, itüdergisi/a, Cilt:2, Sayı:1 http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_PP_Ozden.pdf.

ÖZMEN, SABA ; **Mortgage ve Menkul Kıymetleştirme**
<http://www.evimgüzelevim.com/Evim/viewBlog.do?view=113>

SAĞLAM, H. Mehmet,
KIRBAŞLI, Mine ; **Gayrimenkul Piyasasında Yeni**
Perspektifler, İstanbul Üniversitesi
 Yayınları, İstanbul,2006.

SAZAK, Şazuman ; **TMMOB, Trakya’da Kentleşme ve Yerel**
Yönetimler Sempozyumu, Eser Matbaacılık,
 Edirne,2001.

TEKER , Bahadır ; **Sermaye Piyasası Yoluyla Gayrimenkul**
Finansmanı ve Yatırımı, Sermaye piyasası
 Kurulu, Yayın No:43 Pelin Ofset, Ankara,
 1996.

TORTOP, Nuri ; **Yerel Yönetimler Maliyesi,** Todei Yayınları,
 Takav Matbaası. Ankara,1996.

TOPLU KONUT İDARESİ ; **Konut Edindirme Rehberi,** Bilkent Plaza,
 Ankara.2006.

TOSUN KARAKURT,
Elif ; **Türkiye’de Sağlıklı Şehirler Planlama**
Çalışmaları, Ekonomi, Sosyal ve Politika
 Dergisi, Yıl:4 Sayı:1 (Ocak-2008)
http://www.paradoks.org/makale/yil4_sayi1/ekarakurt41.pdf

TOSUN KARAKURT,
Elif ; **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut**
Finansmanı , Ekonomi, Sosyal ve Politika
 Dergisi, Yıl:2 Sayı:2
http://www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt41.pdf

TODAİE ; **Kamu Yönetimi Araştırması, Yerel**
Yönetimler Araştırma Grubu Raporu,
 Ankara, 1992.

**TÜRK BELEDİYECİLİK
DERNEĞİ**

; **Belediyelerde Arsa Üretimi ve
Kooperatifler**, Ankara, 1998.

YETER, Enis

; “Türkiye ve Yerel Özerklik Şartı”, **Avrupa
Yerel Yönetimler ve Özerklik Şartı
Karşısında Türkiye ve Diğer Üye Ülkeler**,
TBD, Ankara, 1995.

Avrupa Kentli Hakları Deklerasyonu

<http://www.yerelnet.org.tr/uluslararası/avrupakonseyanlasma7.php>

Her Yönü ile Mortgage

www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/22cb9d6bbb4c290_ek.doc?tipi=3&turu=D&sube=0

Türkiye’de Konut Finansman Sistemi

http://mortgage.cjb.net/turkiyede_konut_finansman_sistemi

Yararlanılan İlgili Yasalar

1580 Sayılı Belediye Yasası

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası

5582 Sayılı Konut Finansman Yasası

5393 Sayılı Belediye Yasası

5747 Sayılı Büyükşehir Belediye Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı
Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

Kanun No. 5216

Kabul Tarihi : 10.7.2004

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1.- Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.

Kapsam

MADDE 2.- Bu Kanun, büyükşehir belediyesiyle büyükşehir sınırları içindeki belediyeleri kapsar.

Tanımlar

MADDE 3.- Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Büyükşehir belediyesi: En az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini kapsayan, bu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan; kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; idarî ve malî özerkliğe sahip ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisini,

b) Büyükşehir belediyesinin organları: Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediye encümeni ve büyükşehir belediye başkanını,

c) İlçe belediyesi: Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesini,

d) İlk kademe belediyesi: Büyükşehir belediye sınırları içinde ilçe kurulmaksızın oluşturulan ve büyükşehir ilçe belediyeleriyle aynı yetki, imtiyaz ve sorumluluklara sahip belediyeyi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Büyükşehir Belediyesinin Kuruluşu ve Sınırları

Kuruluş

MADDE 4.- Belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 10.000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin son nüfus sayımına göre toplam nüfusu 750.000'den fazla olan il belediyeleri, fizikî yerleşim durumları ve ekonomik gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak, kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir.

Büyükşehir belediyesinin sınırları

MADDE 5.- Büyükşehir belediyelerinin sınırları, adını aldıkları büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır.

İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin, büyükşehir belediyesi içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır.

İlk kademe belediyelerinin, büyükşehir belediye sınırları dışında belediye sınırı olamaz.

Büyükşehir belediyesine katılma

MADDE 6.- Büyükşehir belediyesinin sınırları çevresinde ve aynı il sınırları içinde bulunan belediye ve köylerin, büyükşehir belediyesine katılması konusunda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır. Bu durumda katılma kararı, ilgili ilçe veya ilk kademe belediye meclisinin talebi üzerine, büyükşehir belediye meclisi tarafından alınır.

- h) Mezarlıkların tesisi, korunması ve bakımına ilişkin giderler.
- i) Faiz, borçlanmaya ilişkin diğer ödemeler ve sigorta giderleri.
- j) Dar gelirli, yoksul, muhtaç ve kimsesizler ile özörlölere yapılacak sosyal hizmet ve yardımlar.
- k) Dava takip ve icra giderleri.
- l) Temsil, tören, ağırlama ve tanıtım giderleri.
- m) Avukatlık, danışmanlık ve denetim ödemeleri.
- n) Kamu yararı görölen konularda yurt içi ve yurt dışı kamu sektörü, özel sektör ve sivil toplum örgütleriyle birlikte yapılan ortak hizmetler ve diğer proje giderleri.
- o) Spor, sosyal, kültürel ve bilimsel etkinlikler için yapılan giderler.
- p) Büyükşehir belediye hizmetleriyle ilgili olarak yapılan kamuoyu yoklaması ve araştırması giderleri.
- r) Kanunla verilen görevler ve hizmetlerin yürütölmesi için yapılan diğer giderler.

Büyükşehir belediye bütçesi

MADDE 25.- Büyükşehir belediye bütçesi ile ilçe ve ilk kademe belediyelerinden gelen bütçeler büyükşehir belediye meclisine sunulur ve büyükşehir belediye meclisince yatırım ve hizmetler arasında bütönlük sağlayacak biçimde aynen veya değıştirilerek kabul edilir.

Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediye bütçeleri, büyükşehir belediye meclisinde aynı toplantı döneminde ve birlikte göröşölerek karara bağlanır ve tek bütçe hâlinde bastırılır.

Büyükşehir belediye meclisi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin bütçelerini kabul ederken;

- a) Bütçe metnindeki kanun, tüzük ve yönetmeliklere aykırı madde ve ibareleri çıkarmaya veya değıştirmeye,
 - b) Belediyenin tahsile yetkili olmadığı gelirleri çıkarmaya, kanunî sınırlar üzerinde veya altında belirlenmiş olan vergi ve harçların oran ve miktarlarını kanunda öngörölen sınırlarına çekmeye,
 - c) Kesinleşmiş belediye borçları için bütçeye konulması gerekip de konulmamış ödeneği eklemeye,
 - d) Ortak yatırım programına alınan yatırımlar için gerekli ödeneği eklemeye,
- Yetkilidir.

Büyükşehir belediye meclisince ilçe ve ilk kademe belediye bütçelerinde yapılan değışikliklere karşı on gün içinde Danıştaya itiraz edilebilir. Danıştay, itirazı otuz gün içinde karara bağlar.

Bütçenin hazırlanması ve uygulanmasına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır.

Şirket kurulması

MADDE 26.- Büyükşehir belediyesi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilir. Genel sekreter ile belediye ve bağlı kuruluşlarında yöneticilik sıfatını haiz personel bu şirketlerin yönetim ve denetim kurullarında görev alabilirler. Büyükşehir belediyesi, kendine ait büfe, otopark ve çay bahçelerini işletebilir; ya da bu yerlerin belediye veya bağlı kuruluşlarının % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketlere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın belediye meclisince belirlenecek süre ve bedelle işletilmesini devredebilir.

YEDİNCİ BÖLÖM

BELEDİYE KANUNU

Kanun No. 5393

Kabul Tarihi : 3.7.2005

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1.- Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usûl ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2.- Bu Kanun belediyeleri kapsar.

Tanımlar

MADDE 3.- Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Belediye: Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini,
 - b) Belediyenin organları: Belediye meclisini, belediye encümenini ve belediye başkanını,
 - c) Belde: Belediyesi bulunan yerleşim yerini,
 - d) Mahalle: Belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idarî birimi,
- İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Belediyenin Kuruluşu ve Sınırları

Kuruluş

MADDE 4.- Nüfusu 5.000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir. İl ve ilçe merkezlerinde belediye kurulması zorunludur.

İçme ve kullanma suyu havzaları ile sit ve diğer koruma alanlarında ve meskûn sahası kurulu bir belediyenin sınırlarına 5.000 metreden daha yakın olan yerleşim yerlerinde belediye kurulamaz.

Köylerin veya muhtelif köy kısımlarının birleşerek belediye kurabilmeleri için meskûn sahalarının, merkez kabul edilecek yerleşim yerinin meskûn sahasına azami 5.000 metre mesafede bulunması ve nüfusları toplamının 5.000 ve üzerinde olması gerekir.

Bir veya birden fazla köyün köy ihtiyar meclisinin kararı veya seçmenlerinin en az yarısından bir fazlasının mahallin en büyük mülkî idare amirine yazılı başvurusu ya da valinin kendiliğinden buna gerek görmesi durumunda, valinin bildirimi üzerine, mahallî seçim kurulları, onbeş gün içinde köyde veya köy kısımlarında kayıtlı seçmenlerin oylarını alır ve sonucu bir tutanakla valiliğe bildirir.

İşlem dosyası valinin görüşüyle birlikte İçişleri Bakanlığına gönderilir. Danıştayın görüşü alınarak müşterek kararname ile o yerde belediye kurulur.

Yeni iskân nedeniyle oluşturulan ve nüfusu 5.000 ve üzerinde olan herhangi bir yerleşim yerinde, İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararnameyle belediye kurulabilir.

Sınırların tespiti

toplamlarının 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarını aşamaz. Bu miktar büyükşehir belediyeleri için bir buçuk kat olarak uygulanır.

e) Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile yapabilir.

f) Belediyelerin ileri teknoloji ve büyük tutarda maddi kaynak gerektiren alt yapı yatırımlarında Devlet Plânlama Teşkilatı Müsteşarlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kabul edilen projeleri için yapılacak borçlanmalar (d) bendindeki miktarın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Dış kaynak gerektiren projelerde Hazine Müsteşarlığının görüşü alınır.

Yukarıda belirtilen usul ve esaslara aykırı olarak borçlanan belediye yetkilileri hakkında, fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmeyen durumlarda 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun görevi kötüye kullanmaya ilişkin hükümleri uygulanır.

Belediye, varlık ve yükümlülüklerinin ayrıntılı bir şekilde yer aldığı malî tablolarını üçer aylık dönemler hâlinde İçişleri Bakanlığına, Maliye Bakanlığına, Devlet Plânlama Teşkilatı Müsteşarlığına ve Hazine Müsteşarlığına gönderir.

Arsa ve konut üretimi

MADDE 69.- Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledilecekler ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsis yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Şirket kurulması

MADDE 70.- Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir.

İşletme tesisi

MADDE 71.- Belediye, özel gelir ve gideri bulunan hizmetlerini İçişleri Bakanlığının izniyle bütçe içinde işletme kurarak yapabilir.

Borç ve alacakların takas ve mahsubu

MADDE 72.- 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamındaki Hazine alacakları hariç olmak üzere belediyenin genel bütçeli kuruluşlardan, sosyal güvenlik kuruluşlarından, mahallî idarelerden ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarından olan özel hukuk ve kamu hukukuna tâbi alacak ve borçları takas ve mahsup edilir. Bu amaçla kurum ve kuruluşların bütçelerine yeterli ve gerekli ödenek konur.

Bu madde gereğince yapılacak takas ve mahsup işlemlerine ilişkin esas ve usûller, İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınarak, Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

ALTINCI KISIM
Çeşitli ve Son Hükümler
BİRİNCİ BÖLÜM
Çeşitli Hükümler

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı

MADDE 73.- Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Yurt dışı ilişkileri

MADDE 74.- Belediye, belediye meclisinin kararına bağlı olarak görev alanıyla ilgili konularda faaliyet gösteren uluslararası teşekkül ve organizasyonlara, kurucu üye veya üye olabilir.

Belediye bu teşekkül, organizasyon ve yabancı mahallî idarelerle ortak faaliyet ve hizmet projeleri gerçekleştirebilir veya kardeş kent ilişkisi kurabilir.

Birinci ve ikinci fıkra gereğince yapılacak faaliyetlerin, dış politikaya ve uluslararası anlaşmalara uygun olarak yürütülmesi ve önceden İçişleri Bakanlığının izninin alınması zorunludur.

Diğer kuruluşlarla ilişkiler

MADDE 75.- Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

a) Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapım, bakım, onarım ve taşıma işlerini bedelli veya bedelsiz üstlenebilir veya bu kuruluşlar ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir ve bu amaçla gerekli kaynak aktarımında bulunabilir. Bu takdirde iş, işin yapımını üstlenen kuruluşun tâbi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.

b) Mahallî idareler ile merkezî idareye ait aslî görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla gerekli aynî ihtiyaçları karşılayabilir, geçici olarak araç ve personel temin edebilir.

c) Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu yararına çalışan dernekler, özürli dernek ve vakıfları, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıflar ve 507 sayılı Esnaf ve Küçük Sanatkârlar Kanunu kapsamına giren meslek odaları ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir.

d) Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 Büyükşehir Belediyesi	Büyükşehir Bel. Bşk. : İbrahim KARAOSMANOĞLU Katip : Hicran UZUN Katip : Muzaffer KAPLANKIRAN	<u>Karar Tarihi</u>
	GELMEYENLER / İZİNLİLER	13-10-2006
	Hilmi SEVİLEN(İZİNLİ) , Halit BİÇAK(İZİNLİ) , Adnan KÜÇÜKÖZER (İZİNLİ) , Ertuğrul EREN(İZİNLİ) , Halim TURGUT(İZİNLİ) , Zinnur BÜYÜKGÖZ(İZİNLİ) , Metin GÖKÇE(İZİNLİ) , Mehmet ŞENDOĞAN (İZİNLİ) , İhsan MERAL(İZİNLİ) , Mehtap YILMAZEL(İZİNLİ) , Hasan KIRLI(İZİNLİ) , Mehmet ELLİBEŞ(İZİNLİ) , Ali KOCABIÇAK(İZİNLİ) , Mustafa ÇAKIR(İZİNLİ) , Ali Haydar BULUT(KATILMADI) , Yunus PEHLİVAN(KATILMADI) , Tefik ÇİFTÇİ(KATILMADI) , Ekrem Faruk TAŞÇI(KATILMADI) , Sebahattin ŞEKERSOY(KATILMADI) , Hüseyin AYAZ(KATILMADI) , Cemal ÖZTÜRK(KATILMADI) , Sebahattin ERSOY (KATILMADI) , Sebahattin ŞİMŞEK(KATILMADI) , Metin TAŞKAN (KATILMADI) , Cemil KAVURT(KATILMADI) , Ö. Uluç GÖNÜL (KATILMADI)	<u>Saat</u>
		15:00
		<u>Karar No</u>
		630
		<u>Eki</u>

Konu : **HUKUK KOMİSYON RAPORU**

Dairesi : **EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI** Evrak Ta.ve No : **22-09-2006**

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2006 dönemi Ekim ayı toplantısı 1. birleşiminin 1. oturumu 13-10-2006 Cuma günü saat 15:00' da yaptığı toplantısında alınan 2006-630 sayılı karar suretidir.

Kent Konut A.Ş. Konut Tahsis ve Yetkisi ile ilgili, Hukuk Komisyonunun 22/09/2006 tarihli raporu okunarak yapılan müzakere neticesinde;

5393 sayılı Belediye Kanunun 69 maddesi hükmü uyarınca Belediye düzenli kentsleşmeyi sağlamak beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde... arsalar üretmek, konut, toplu konut yapmak , satmak ... kamulaştırma yapmak bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yapmak yetkisine sahiptir. 5216 sayılı yasanın 26 maddesi ise Büyükşehir Belediyesi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilir hükmünü amirdir. Aynı şekilde 5393 sayılı yasanın 73.maddesi de kentsel dönüşüm alanlarının tesisi ilgili esaslara yer vererek 4. fıkrasında özetle "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların kamulaştırılmasında anlaşma yolunun esas olduğunu" belirtmektedir. Tüm bu yasal temellerden anlaşılacağı üzere , kentsel dönüşüm projesinin tesisi ve hayata geçirilmesi Büyükşehir Belediyesinin esaslı görevleri arasındadır ve bu görevini kurduğu sermaye şirketleri vasıtasıyla yerine getirmesi mümkündür. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak kamulaştırmalarda vatandaş ile anlaşma yolu ise kanunda esas kabul edilen yoldur. Buna göre Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yetki ve sorumluluk alanı içerisinde çeşitli amaçlar ile yapılan ve yapılacak kamulaştırmalarda gerek vatandaşın menfaatlerini korumak gerekse kentsel dönüşüm projesine katkı sağlamak amacıyla mülkü kamulaştırılan vatandaşın kabul etmesi halinde kamulaştırılan taşınmazın bedeli yerine kaim olmak üzere kentsel dönüşüm projesini yürüten belediyemiz şirketlerinden kent konut inşaat sanayi tic. A.Ş. tarafından proje kapsamında üretilen konutlardan uygun bulunanlardan yeteri kadar konut tahsis edilmesi, kent konut inşaat sanayi ve ticaret A.Ş. tarafından bu kapsamda yapılacak tahsislerde indirimli fiyat uygulanması ve kamulaştırma bedeliyle konut bedeli arasında fiyat farkı olması halinde tahsis

edilen konutun bakiye bedelinin kent konut inşaat sanayi ve ticaret A.Ş.' ye Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından arsa devri ve nakit olarak ödenebilmesi ve bu konularda gerektiğinde protokol yapma hususunda Büyükşehir Belediye Başkanına ve Encümene yetki verilmesi uygun görülmekle, kabulüne oy birliği ile karar verildi.

İbrahim KARAOSMANOĞLU
Büyükşehir Bel. Bşk.
İMZA

Hicran UZUN
Katip
İMZA

Muzaffer KAPLANKIRAN
Katip
İMZA

Aslının Aynı Oluşu Tasdik Olunur.
Ülker ÇOBAN
Meclis ve Kararlar Şube Müdür



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

 Büyükşehir Belediyesi	Encümen Başkan V. : Münir KARALOĞLU ÜYE : Metin KOZLUCA ÜYE : İsmail GENÇDEMİR ÜYE : Dursun ARHAN ÜYE : Muhammet SARAÇ ÜYE : Kenan KAHVECİ Hesap İsl. Daire Bşk. : Seyit Battal BULDUK İ.Hukuk Müşaviri : Av.Mehmet ÇELİKEL İmar Daire Başkanı : Gökmen MENGÜÇ Ulaşım Daire Başkanı : Selami AYDIN	Karar Tarihi 31-10-2006 Karar No 2303 Evrak No 6548 Eki
Konu : TAHSİS		
Dairesi : EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		
Evrak Ta.ve No :		31-10-2006 6548

Emlak İstimlak Daire Başkanlığı'nın 27/10/2006 tarih ve 6548 sayılı konut tahsis ve yetki konulu yazısı okundu. Konu hakkında yapılan müzakere neticesinde;

K A R A R

5393 Sayılı Belediye Kanununun Arsa ve konut üretimi başlıklı 69.maddesinde "Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beledinin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsa üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2386 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya on sekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledilecekleri ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsis yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir" denilmektedir.

Yine aynı yasanın 73.maddesinde " Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak; deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarla ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır." hükmü ile kentsel dönüşüm yapma yetkisi de belediyemize verilmekte olup, Yasanın 70 maddesinde "Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir" denilerek konuyla ilgili şirketlerin kurulabileceği yetkisi de yine belediyemize verilmektedir.Bu amaçla kurulmuş olan belediyemiz bağlı şirketlerinden Kent Konut İnşaat Sanayi A.Ş.nin yönetim kurulu tarafından 12 Mayıs 2006 tarih ve 16 sayılı ve 26 Mayıs 2006 ve 18 sayılı kararları ile "Kocaeli Büyükşehir Belediyesince gerçekleştirilen tüm kamulaştırmalarda, maliklere kurasız ve indirimli fiyatla konut satın alma hakkı verilmesine karar verilmiştir.

Bu nedenle Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yetki ve sorumluluk alanı içerisinde çeşitli amaçlarla yapılan ve yapılacak kamulaştırmalarda gerek mülk kamulaştırılan vatandaşın menfaatlerini korumak gerekse de yürütülen kentsel dönüşüm projesine katkı sağlamak amacıyla, kamulaştırılan taşınmazın bedeli yerine kaim olmak üzere Kentsel dönüşüm projesini yürüten belediyemiz şirketi Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından proje kapsamında üretilen konutlardan uygun

bulunanlardan yeteri kadar konut tahsis edilmesi, Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından bu kapsamda yapılacak tahsislerde indirimli fiyat uygulanması ve kamulaştırma bedeliyle konut bedeli arasında fiyat farkı olması halinde tahsis edilen konutun bakiye bedelinin Kent Konut İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş.'ye Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından arsa devri ve nakit olarak ödenebilmesi ve bu konularda gerektiğinde protokol yapma hususlarında 5393 sayılı belediye kanununun 18/e, 38/e ve 18/g maddelerine istinaden belediye başkanına ve encümene yetki verilmesine 13.10.2006 gün ve 630 sayılı belediye meclisi kararı ile karar verilmiştir.

5393 sayılı Belediye kanununun 34/g maddesi gereğince 13.10.2006 gün ve 630 sayılı, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi kararının uygulanmasına, bu hususta gerekli her türlü iş ve işlemin yapılmasına oybirliği ile karar verildi. 31.10.2006

Münir KARALOĞLU
Encümen Başkan V.
(İ M Z A)

Metin KOZLUCA
ÜYE
(İ M Z A)

İsmail GENÇDEMİR
ÜYE
(İ M Z A)

Dursun ARHAN
ÜYE
(İ M Z A)

Muhammet SARAÇ
ÜYE
(İ M Z A)

Kenan KAHVECİ
ÜYE
(İ M Z A)

Seyit Battal BULDUK
Hesap İşl. Daire Bşk.
(İ M Z A)

Av.Mehmet ÇELİKEL
İ.Hukuk Müşaviri
(İ M Z A)

Gökmen MENGÜÇ
İmar Daire Başkanı
(İ M Z A)

Selami AYDIN
Ulaşım Daire Başkanı
(İ M Z A)



ASLI GİZLİ

PROTOKOL

1. Bu protokol Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanmıştır.

2. Protokolün konusu; başta Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2004 tarih ve 226 sayılı, 17.02.2005 tarih ve 447 sayılı ve 25.09.2005 tarih ve 1091 sayılı kararları dahilinde olmak üzere Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yetki ve sorumluluk alanı içerisinde yürütülen ve bundan sonra yürütülecek Kentsel Dönüşüm Projelerinde, belirlenen doğrultuda Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından gerçekleştirilecek iş ve işlemlere ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

3. Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2004 tarih ve 226 sayılı, 17.02.2005 tarih ve 447 sayılı ve 25.09.2005 tarih ve 1091 sayılı kararlarıyla ilan edilen Erenler – Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi, belirlenen imar planları doğrultusunda Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yürütülecektir. Bu kapsamda öncelikle proje alanında yer alan gayrimenkuller, esas olarak pazarlık yoluyla maliklerinden Kent Konut A.Ş. tarafından satın alınacaktır. Malikleriyle hiçbir şekilde uzlaşma sağlanamayan gayrimenkuller yazılı olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesine bildirilecektir.

4. Kentsel Dönüşüm Proje alanında yapılacak gayrimenkul alımlarında, Kent Konut A.Ş. tarafından bilimsel ve objektif usullerle tayin ve tespit edilen ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından da kabul edilen gayrimenkul bedellerinin aşılmasının projenin devamı için gerekli görüldüğü hallerde; gayrimenkul için ödenecek öngörülen bedelin, Kent Konut A.Ş. tarafından belirlenen rayiç bedelin üzerindeki kısmı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanacaktır.

5. Kent Konut A.Ş. proje alanında gayrimenkul iktisabı için tespit edilen rayiç bedelin aşılmasını gerektiren durumlarda, Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin muvafakati doğrultusunda Kent Konut A.Ş. belirlenen rayiç bedeli % 20 ye kadar oranda resen arttırarak taşınmazın bedelini ödeyerek iktisap eder. Taşınmaza ödenecek bedel ile Kent Konut A.Ş. tarafından tespit edilen rayiç bedel arasındaki farkın % 20 den daha fazla olması durumunda keyfiyet yazılı olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesine sunulur ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin yazılı muvafakatiyle taşınmaz alımı gerçekleştirilir. Her iki durumda da belirlenen rayiç bedel ile gayrimenkul malikine ödenen bedel arasındaki fark Kent Konut A.Ş. tarafından Kocaeli Büyükşehir Belediyesine tahakkuk ettirilecektir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi söz konusu fark bedelini taraflarca uygun görülen biçimde Kent Konut A.Ş. ye öder.

6. Bu protokolün hiçbir hükmü, Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde olsun veya olmasın herhangi bir üçüncü kişiye, herhangi bir sebeple Kent Konut A.Ş. ye ya da Kocaeli Büyükşehir Belediyesine karşı talep hakkı doğurmaz, bu kapsamda yorumlanamaz.

7. Bu protokol çerçevesinde Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2006 tarih ve 630 sayılı kararı ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 31.10.2006 tarih ve 2303 sayılı kararı uyarınca, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yetki ve sorumluluk alanı içerisinde çeşitli amaçlarla yapılan ve yapılacak kamulaştırmalarda gerek mülkü kamulaştırılan vatandaşın menfaatlerini korumak gerekse de yürütülen kentsel dönüşüm projesine katkı sağlamak amacıyla kamulaştırılan taşınmazın bedeli yerine kaim olmak üzere taşınmaz maliklerine Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından proje kapsamında üretilen konutlardan uygun bulunanlardan konut tahsis edilebilir.

8. Protokol uyarınca konut tahsis talepleri Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yazılı olarak Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ye bildirilir. Söz konusu bildirimde kamulaştırma evrakının bir örneği ya da muhtevasını içeren onaylı bir belge de eklenir.

9. Taşınmazı kamulaştırılan hak sahibine, üretilen konutlardan tahsis mümkün olanlar içerisinde ve kural olarak kamulaştırma bedeline en yakın bedele sahip konut tipi Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından belirlenen usul çerçevesinde ve tip fiyat tarifesinden tahsis edilir.

10. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından tespit edilen kamulaştırma bedeli ile taşınmazı kamulaştırılan hak sahibine tahsis edilen konutun tip satış fiyatı arasında fark olması halinde, aradaki fark taşınmaz için tespit edilen kamulaştırma bedeline eklenerek Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Kocaeli Büyükşehir Belediyesine tahakkuk ettirilecek ve fark bedeli kamulaştırma bedeliyle birlikte Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından ödenecektir.

11. Taşınmazı kamulaştırılan hak sahibi tarafından bakiye bedeli ödenmek üzere farklı tipte konut tahsis talebi olması halinde Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. talebi kabul edip etmemekte serbesttir. Bu yönde bir talep vukuunda keyfiyet Kocaeli Büyükşehir Belediyesine bildirilecek ve kabul görmesi halinde, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından tahsis talep edilen konut tipi bedeli ile kamulaştırma bedeli arasındaki fark Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından, taşınmaz maliki tarafından tahsis talep edilen konut tipi ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından tahsis talep edilen konut tipi arasındaki fark taşınmazı kamulaştırılan malik tarafından Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. nin öngördüğü şekilde ödenecektir.

12. Bu protokol dolayısıyla yapılacak konut tahsis talepleri sebebiyle taşınmazı kamulaştırılan hak sahipleri, üretilen konutların genel ve özel nitelikleriyle Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından belirlenen satış ve pazarlama kurallarını peşinen kabul etmiş sayılır. İşbu protokol hiçbir surette hak sahiplerine Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. karar, kural ve uygulamaları dışında talep hakkı doğurmaz.

13. Bu protokol kapsamında taraflarca daha önceden yapılmış olan iş ve işlemler, bu protokole yer alan usul ve esaslar dairesinde tamamlanır ve karşılıklı mutabakat sağlanır. Gerek Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve gerekse Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. bu maddede belirtilen iş ve işlemlere bu protokolün imzalanmasıyla karşılıklı olarak izin ve icazet vermiş sayılırlar.

14. Bu protokole hüküm bulunmayan konularda Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi ve Encümeniyle Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu kararları ilgisi dahilinde kıyasen uygulanır.

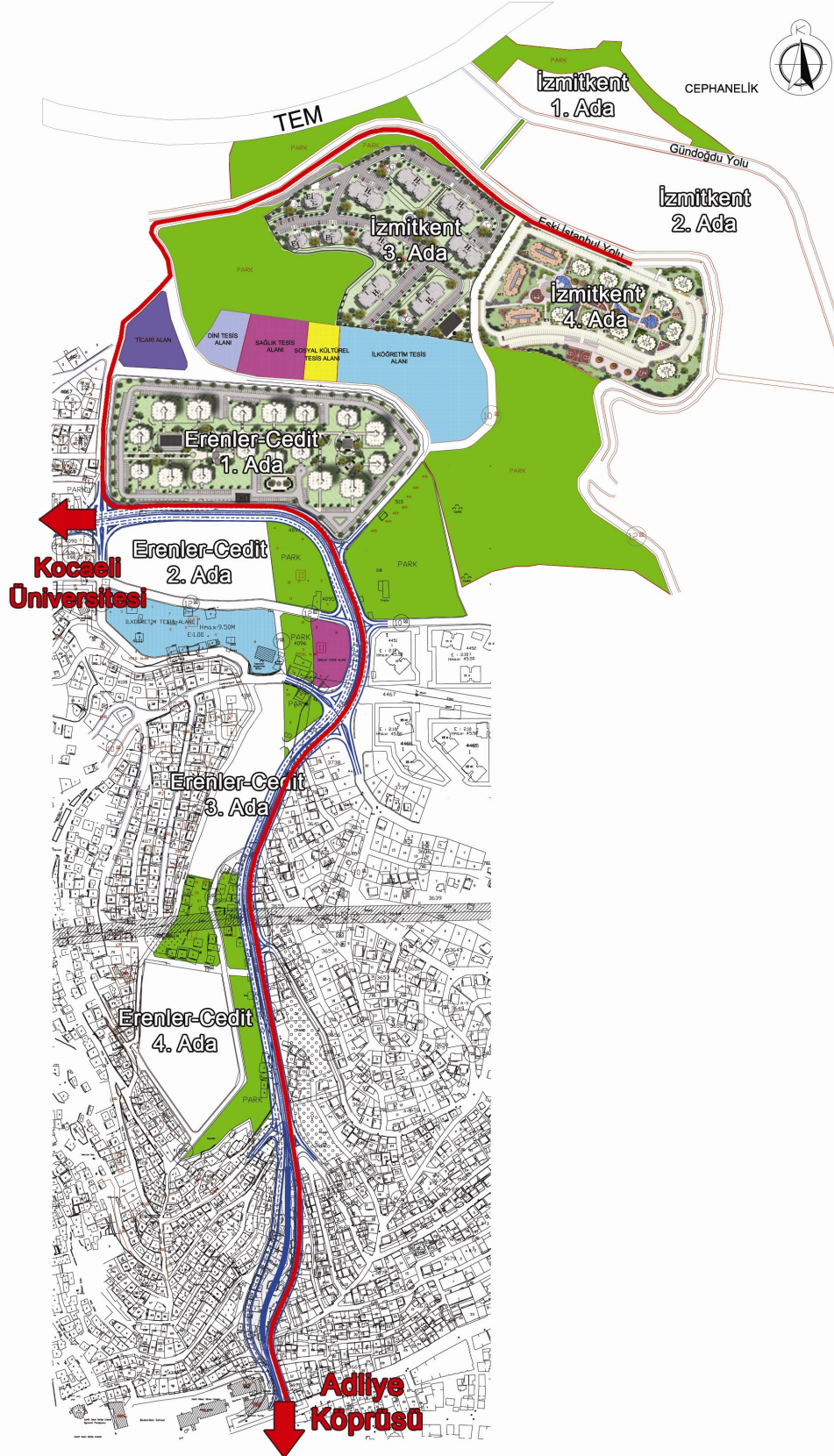
15. Onbeş maddeden ibaret bu protokol / tarihinde taraflarca imzalanmıştır.

Kocaeli
Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Kent Konut
İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

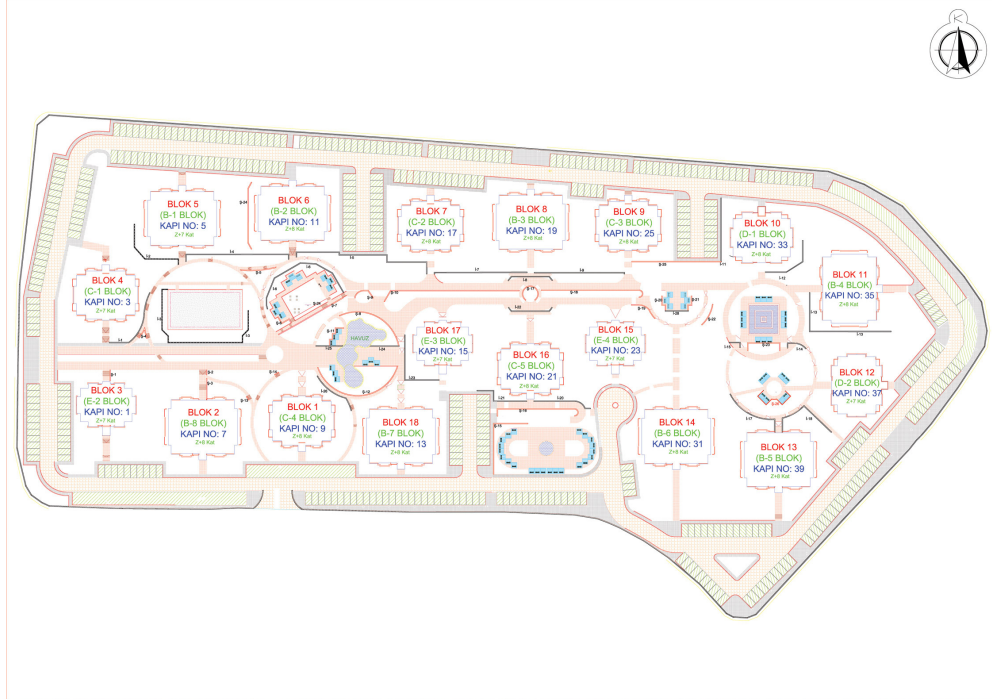


ERENLER CEDİT KONUTLARI 1.ADA UYDU GÖRÜNÜMÜ





KENTSEL DÖNÜŞÜM GELECEĞİN AYNASI...



ERENLER CEDİT KONUTLARI 1.ADA VAZİYET PLANI