

KOOPERATİFLERCE YÜRÜTÜLEN KONUT ÜRETİMİNDE NAKİT PLANLAMASI

39403

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Ahmet KÖKSAL

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 25 Ocak 1993

Tezin Savunulduğu Tarih : 12 Şubat 1993

Tez Danışmanı : Prof.Dr. Yıldız SEY

Diğer Jüri Üyeleri : Doç.Dr. Şule Özüekren

Doç.Dr. Murat Çıracı

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

ŞUBAT 1993

ÖNSÖZ

Geçmişin büyük mimar ulusu Mayalar, özenle inşa ettikleri kentlerini, bekledikleri tanrı Quetzalcoatli gelmediğinden dolayı terkeder, başka bir bölgede yeni bir kent kurarlardı. Yucatan Yarımadası böyle yitmiş nice kentle doludur.

Ne yazık ki bugün böyle bir lüksümüz yok, aksine kentlerimize sahip çıkmak, planlı gelişmenin yolunu açmak, konut sorununu çözmek ve bu arada da ekonomik kalkınmayı gerçekleştirmek gibi sarmal problemlerle mücadele etmek zorundayız.

Bu tez özellikle kent ve ülke gibi global ölçeklerde konuşmaya heveslidir. Öte yandan ince maliyet detaylarını da hesaplamak zorunda kalmıştır çünkü bu konu alanındaki nedenler sonuç, sonuçlar neden üretmektedir, kent konutu yönlendirirken, konut da kenti biçimlendirmektedir. Bundan dolayı bu tür çalışmaların farklı düzeylerde birlikte sürdürülmesi gerektiğini düşünüyorum.

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesindeki yönlendiriciliğinin yanısıra gösterdiği sabırdan ötürü de Prof.Dr.Yıldız SEY'e teşekkür ederim.

Mimar Ahmet Köksal

Ocak 1993

İÇİNDEKİLER

ÖZET

SUMMARY

BÖLÜM 1. GİRİŞ	1
BÖLÜM 2. TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİM SİSTEMİ	7
2.1. Konut Üretim Sisteminin Analizi	7
2.1.1. Ekonomik Üst Sistem	8
2.1.2. Politik Üst Sistem	12
2.1.2.1. Ekonomik Politikalar	13
2.1.2.2. Kentleşme Politikaları	13
2.1.3. Kültürel Üst Sistem	15
2.1.4. Teknolojik Üst Sistem	15
2.1.5. Sonuç	17
2.2. Konut Arzının Örgütlenmesi	17
2.2.1. Bireysel Konut Üretim Modeli	18
2.2.2. Özel Kişiler Eliyle Yap-Satçı Konut Üretim Modeli	19
2.2.3. Konut Kooperatifleri Konut Üretim Modeli	20
2.2.4. Özel Konut Firmaları Konut Üretimi	21
2.2.5. Özel Sektör - Kamu Sektörü Ortak Girişimi	21
2.2.6. Kamu Sektörü Üretimi	22
2.3. Kooperatifleşme Yolu İle Konut Üretimi	23
2.3.1. Kavram ve İlkeler	23
2.3.2. Kooperatifleşme Hareketinin Tarihçesi	24
2.3.3. Kooperatifleşme Yolu İle Yapı Üretim Sistemi	30
BÖLÜM 3. KONUT FİNANSMANI VE NAKİT AKIŞI PLANLAMASI	34
3.1. Konut Finansman Modelleri	35
3.2. Nakit Akışı Planlaması	37
3.2.1. Nakit Akışı Planlaması Üzerine Genel Bilgiler	37

3.2.2. Nakit Akışı Planlamasının Bina Yapımındaki Önemi	38
BÖLÜM 4. KONUT KOOPERATİFLERİNDE EKONOMİK YÖNDEN ORTAKLIĞIN SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAMAYA YÖNELİK NAKİT PLANLAMASI	42
4.1. Ortaklığın Sürekliliği Amacına Yönelik Yaklaşımlar	42
4.2. Kooperatiflerde Nakit Planlaması Amacına Yönelik Bir Uygulama	44
4.3. Sonuçlar	62
KAYNAKLAR	65
EKLER	67
ÖZGEÇMİŞ	



ŞEKİL LİSTESİ

2-1. Türkiye’de Nüfus Artışı Grafiği.....	9
2-2. Türkiye’de Gelir Dağılımı Eğrisi.....	10
2-3. İnşaat Maliyeti, İnşaat Malzemeleri, Genel İndeks Grafiği.....	10
2-4. İnşaat Yatırımlarının Sektörlere Göre Dağılımı.....	11
2-5. Gayri Safi Milli Hasıla İçinde Sektörlerin Dağılımı.....	11
2-6. Konut Yatırımlarının Gayri Safi Sabit Sermaye ve Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Payı.....	12
2-7. Konut Kooperatiflerinin Toplam Konut Üretimindeki Payı.....	27
2-8. Özel Sektör Konut Üretimi İçinde Kooperatiflerin Payı.....	28
2-9. Konut Kooperatifleri sayısı.....	28
2-10. Kooperatifler Yolu İle Yapı Üretim Sistemi Süreci.....	31
3-1. TKİ Tarafından Verilen Kredilerin Konut Maliyetine Oranı.....	36
3-2. TKİ Tarafından Finanse Edilen Konutların Yıllara Göre Dağılımı.....	37
3-3. Nakit Akışının Olumsuz Biçimi.....	39
4-1. Kısa Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyetler.....	47
4-2. Kısa Dönem Yapım Alternatifi Kümülatif Maliyetler.....	48
4-3. Orta Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyetler.....	49
4-4. Orta Dönem Yapım Alternatifi Kümülatif Maliyetler.....	50
4-5. Orta Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyet-Ödeme Planı.....	51
4-6. Uzun Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyetler.....	52
4-7. Uzun Dönem Yapım Alternatifi Kümülatif Maliyetler.....	53
4-8. 1992 Fiyatlarıyla Üç Döneme Ait Aylık Maliyetler.....	54
4-9. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Aylık Maliyetler.....	55
4-10. 1992 Fiyatlarıyla Üç Döneme Ait Kümülatif Maliyetler.....	56
4-11. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Kümülatif Maliyetler.....	57
4-12. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Kümülatif Maliyetler.....	58
4-13. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Aylık ve Kümülatif Maliyetler.....	59

ÖZET

Ülkemiz, özellikle büyük kentlerimiz bugün hem büyük bir konut sıkıntısıyla karşı karşıya hem mevcut konut alanlarının nitelik sorunlarıyla mücadele etmek zorunda hem de yasadışı konut üretimiyle başa çıkmak durumundadır.

Bu tez, sorunları ilişkili olduğu bütüne bağlayarak analiz etmek yolunu seçmiştir. Bundan dolayı, konut üretiminin ilişkili olduğu bütünden nasıl etkilendiğini ortaya koymak için Sistemler Yaklaşımı seçilmiş ve bu etkiyi veren global ölçekteki üst sistemler olarak da Ekonomik, Politik, Kültürel ve Teknolojik Üst Sistemler belirlenmiştir.

İkinci Bölüm’de bu üst sistemler kısaca analiz edilmiş, konut piyasasına etkileri açıklanmış ve ortaya çıkmasına sebep oldukları konut üretim modellerinden bahsedildikten sonra da sorunları çözmeye aday bir üretim organizasyonu olduğu ortaya konan konut kooperatiflerine ilişkin daha detaylı bilgi de verilmiştir. Konut kooperatiflerinin üretim sistemi ortaya konmuş ve üretimin total kalitesini arttıracak öneriler sıralanmıştır.

Üçüncü bölüm’de genel olarak konut finansmanı ve nakit akışı planlaması konularından söz edilmiş, nakit planlamasının bina yapımındaki yeri ve önemi vurgulanmıştır. Dördüncü Bölüm’de konut kooperatiflerinde önemli bir problem olan, nakit planlamasının yetersizliği nedeniyle aylık ödemelerin tahminlerin üzerinde artmasına ve ortakların bir kısmının kooperatiften ayrılması durumu incelenmiş ve bu duruma çözüm getirebilecek yaklaşımlar sergilenmiştir. Son olarak bu yaklaşımların uygulanabilirliğini tartışmak üzere yapılmış bir uygulamadan çıkarılan sonuçlar anlatılmıştır.

SUMMARY

CASH FLOW PLANNING IN CO-OPERATIVE HOUSING PRODUCTION

Turkey which is a rapidly growing country have a great housing problem. In the context of the housing problem there are some sub-problems such as low quantity of legal housing production, low quality level of existing housing stock and high quantity of squatter housing production.

This thesis aims to show the reasons which are caused problems by beginning from macro scale. For this reason, it preferred to analyse the problems by relating the whole which is depended. Systems Approach is selected to analyse how the housing production is effected the whole depended. Systems at macro scale are defined Economical, Political, Cultural, Technological systems.

In chapter 1, world's new economic and politic structure towards the third millenium defined briefly and the problems of developing countries in this new order is elaborated. On the other hand, the role and spesifications of housing problem in these problems are explained. The approaches to solve the housing production are presented and it is claimed that one of these approaches (co-operative housing) is better than the others.

In chapter 2 which is interested in Housing Production System in Turkey, firstly elaborated housing production system in general and analysed systems effected the system. Economical System and Turkish economy since 1923 is examined in section 2.1.1. According to this, the problems of Turkish economy are income distribution, population growth and irrational utilization of national resources. Share of housing investments which are 25% in Gross Fixed Capital Formation and 7% in Gross National Product and distribution of economic sectors in Gross National Product are also showed in this section.

The policies directly effected housing in Turkey are analysed in two groups in section 2.1.2. which is interested in Political System; Economic Policies and Urbanization Policies. After the World War II, two important developments which are oriented by the foreign capitals and technologies in the country are came into being; Mechanization in agriculture and establishing national industry supported import substitution. These facts are caused of very important new developments such as migration.

Urbanization policies can be also examined in two groups. Urbanization

policies on migration and urbanization policies on development of cities. Solving problems in development by creating new settlements which is lived by people who migrated from rural area is cheap and easy. For this reason migration is used as development instrument. On the other hand, terrorist movements of nationalists and fundamentalist religious groups are accelerated to migration from Southeastern Anatolia to western Anatolia recent years.

Two political preferences on development of cities effected deeply today's city form ; Forgiving squatter housing and Flat Possession Law . Building land was the smallest unit of independent possession before 1950's. A flat is the smallest unit of independent possession since the law changes in 1954 and 1966. These legal settings supported to generalize build and sell housing production.

The first law on forgiving squatter housing realized in 1948. After this beginning, forgiving is often repeated, thus squatter housing areas have been legalized and encouraged. Unbeing a mechanism to save and develop public lands have been helped to occupation easily.

Cultural System is analyzed in chapter 2.1.3. Changes in family structure causes to increasing of the family numbers, so causes to increase housing need. Turkish society prefers large spaces and dwellings. It increases size and cost of buildings. On the other hand, people migrating from rural areas to urban areas have skill and culture self construction. This factor encouraged people for migration.

Technological System is analyzed in chapter 2.1.4. Share of advanced housing production systems in Turkish housing production market is low. Reasons of this situation are general industrialization level of country, capital formation of housing firms, uncontinuity of demand. Advanced moulding systems are mostly used in advanced building technologies in Turkey.

In chapter 2.2., housing production models which operates in legal market in Turkey, is elaborated. A housing production model comes to exist with combination of many different factors. In these factors, building land possession and development of building land values, urbanization rate, specialities of entrepreneurs in housing market, developments of building materials industry, interfere tendency of the State to this market, cultural skills and transforms of people and efficiency degree of political mechanisms can be allowed.

Housing production models which operate in legal market in Turkey can be classified with ;

- Individual housing production,
- Private entrepreneurs housing production (build and sell),
- Housing co-operatives housing production,
- Private housing firms production,
- Private sector-public sector joint venture production,
- Public sector production.

Individual housing production which is the first production model in history increases the work load of owner in modern times. This model uses resources unproductive because of the owner generally has not speciality. People which have rural oriented housing culture and have high income prefer this production model.

Private entrepreneurs build and sell model was the most efficient production model which determines developing of the urban housing areas in urbanization process after 1945. Build and sell production firstly built and concentrated urban centers. Concentrated urban centers uncovered housing demand, so urban housing areas have had to decentralize.

Build and sell housing production is realized 35% of total legal housing production in Turkey between the years 1950-80.

A choice came to exist against build and sell production which is completed demolition-construction process at old prestigious urban areas at second half of 1970's. The capital stock which can not be flown into industrial investments which are prevented by economical crisis at same period, passed to housing sector and private firms mass housing production concept began to develop. With the factors oriented mass housing scale, production motived to potential suburb areas.

A series of mass housing project of Emlakbank have been begun to realize since 1980's. Contractor firms joints Emlakbank in these joint venture organizations at potential suburb areas again.

Similar organizations are settlement projects which are directed by Mass Housing Administration. They are financed by public resources and constructed by big private firms. It is expected to build modern satellite towns.

Co-operative housing production is elaborated in chapter 2.3. Concepts and principles of co-operative movement are in 2.3.1. According to International Co-operatives Association principles of co-operative movement are;

- Free entrance,
- Democratic administration,
- Limited interest rate to capital,
- Risturn,
- Development of co-operative education,
- Cooperation with other co-operatives.

A short history of co-operative movement is told. The first continuous co-operative in the world is established by 28 poor weaver who are called Rochdale's Goodhearted Pioneers in 1844. The first co-operative in Turkey is established as agricultural credit organization by Mithat Paşa in Pirot town. The first legal settings are established in 1867. Memleket Sandıkları which is established by this

law are transformed to Ziraat Bank in 1888.

The first housing co-operative in Turkey is established in İstanbul by Englishmen in 1887. The first housing co-operative establishing by Turkish is Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi which is established in Ankara in 1934.

Co-operatives are begun housing supply instrument for low income groups with planning periods in 1960's. Against Social Insurance Organization's housing credits, share of co-operative housing production is only 10% of total housing production in legal housing market since 1950's to early 1980's.

The specialist academicians who are employed in municipalities after 1973 local administration election, developed a brand new organization model. The first application of this model which is developed as cooperation of local administrations and housing co-operatives associations is begun in Ankara with Batikent name in 1978.

Housing production is accelerated with Mass Housing Law in 1984. Although this increase, many of the produced dwellings are second dwelling of one family or summer house. This unproductive resource utilization continued between the years 1984-89.

Success conditions of housing co-operatives are allowed with;

- It must not aimed profit,
- It must big enough to be used advantages of mass housing production,
- Being of institutions which are supplied financial possibilities,
- Organizing at regional country scale,
- Local administration's building land, finance, substructure etc. support,
- Cooperation with labour organizations,
- Close and continuous control of State.

Co-operative housing production system is defined as a process flow in chapter 2.3.3. Problems of operation in this model and solutions are also argued in this section. Accordig to this;

- To prevent the anti propaganda which is realized by various individuals and institutions,
- To supply the cheap building land,
- To make modern improvement and living plans,
- To develop co-operative managers' knowledge and skill level,
- To solve the finance problem.

Housing finance and cash flow planning are examined in chapter 3. In developing countries, industrialization is required to development and it is needed huge capital stock, urbanization is also required to development and needed capital. Thus, a problem comes to exist; insufficient capital stock. A number of results can be claimed at this point;

- Only people which are in need of housing can be made use of public resources,
- To impose taxes to urban incomes in context of public advantage, thus to create new financial resources.

Housing finance models are examined in chapter 3.1. People which are in need of housing are supported various institutions in the world. The supports are generally been with four ways;

- Direct finance system,
- Contract system,
- Entrusted finance system,
- Mortgage bank system.

In Turkey, adding own resources to Mass Housing Fund credits is seemed that as convenient solution. But it must not to trust Mass Housing Fund credits which have untidy nature. Utilization of own resources has became importance at this point. Many of co-operative members have to exit from co-operatives because of increases of building costs. It is considered that to prevent this situation a time and cash flow planning which is suggested different alternatives to co-operative members.

Cash flow planning is examined in chapter 3.2. General theory and importance in building construction issues are placed in this section.

In chapter 4, cash planning which is supplied to continuity of membership as economical in housing co-operatives is elaborated.

The approaches to continuity of membership is examined in 4.1. These are;

- Constructing with several packets,
- Reducing building costs,
- Increasing construction time,
- Pre-construction entrusting.

An application on cash planning in housing co-operatives is placed in chapter 4.2. An apartment block with 72 flat which is placed in Halkalı settlement project. It is analyzed according to Quantity Surveying and construction time analyzed depended it. Three alternatives are considered as construction time. These are 15 months, 26 months and 36 months. Annual inflation is considered 60%.

These data are operated with a project management software in micro computer. Results are showed in graphics. Different payment plans are suggested. Results and findings which are came to exist with this application are placed in chapter 4.3.

BÖLÜM 1. GİRİŞ

Üçüncü binyıl yaklaşırken, 80'li yılların ortasında esmeye başlayan değişim rüzgarlarının dünyayı giderek artan bir hızla vurduğu açıkça görülmektedir. Küreselleşme kavramı, özellikle iletişim ve enformasyon teknolojisi alanındaki gelişmelerden sonra geri dönüşü olmayacak biçimde dünya gündemine oturdu. Yeni Dünya Düzeni adıyla teorisi oluşturulmaya çalışılan ve başta endüstri, ticaret ve savunma olmak üzere birçok alanda dünya ölçeğinde birliğe gidildiği iddiasında bulunulan piyasa ekonomisi temelli bir düzenin uzun bir zaman dilimi süresince hakim olacağı açıkça anlaşılmıştır.

Yeni Dünya Düzeni iki kutuplu eski dünya düzeninden sonra bazı çevrelerde memnurluk ile karşılanmıştır ve umut dolu bir gelecek propagandası yapılmaktadır. Buna karşılık Alvin Toffler, Nathan Gardels gibi bazı düşünürler önemli sakıncalara işaret etmektedirler. Buna göre, Avrupa, Kuzey Amerika, Japonya ve Pasifik'in Asya kıyıları gibi ayrıcalıklı bölgeler dışında kalan yerlerde global piyasa, çoğunluğu marjinal bir konuma itmekte ve global piyasa açısından dünya sakinlerinin çoğu bir fazlalık haline gelmektedir (Gardels 1991). Dolayısıyla, henüz bu ligde oynayamayan gelişmekte olan statüsündeki ülkeler, bilerek veya bilmeyerek yaşamsal bir yarış içerisindedirler. Ya kendilerini bilgi toplumuna, Toffler'in deyimiyiyle Üçüncü Dalga'ya ulaştıracak sıçramayı yapacaklar ya da yerlerinde sayacaklardır ki bu da aradaki oransal farkın devamlı artmasından dolayı sürekli geriye gidiş anlamındadır.

Gelişmekte olan ülkeler büyük dönüşümlerin yaşandığı, buna paralel büyük sorunların da kıyasıya hissedildiği ülkelerdir. "Gelişmekte olan" deyimini, yakın zamana kadar gelişmemiş olmanın kibarca ifadesidir.¹ Bu ülkelerin en önemli hedefi, üretim ilişkilerini endüstri öncesi toplumdaki endüstri toplumuna, giderek bilgi toplumuna hızla dönüştürmek, bunu gerçekleştirmek için gerekli fiziksel ve sosyal altyapıyı kurmaktır. Bu hedeflere

¹Gelişmekte olmanın da farklı düzeyleri vardır kuşkusuz. Buradaki tanım, Türkiye gibi endüstrileşme yolunda olmakla birlikte, henüz endüstri toplumu düzeyine erişememiş, nüfus hareketliliği süren ülkeleri kastetmektedir.

ulaşmak hiç de kolay olmayan bir iştir, eldeki sınırlı kaynaklar hiçbir zaman yapılması gereken işlere yetişmez. Doğal olarak bazı ihtiyaçlara öncelik tanımak gereklidir. Oysa hangi ihtiyaçların öncelikli olduğuna karar vermek güçtür, ne mertebede öncelikli olduğuna karar vermek ise toplumun dinamizminden ötürü daha da güçtür, bazen de yanıltıcıdır; çünkü nüfus, hem demografik yönden hem de sayının artması yönünden hareketlidir.

Kaynakların sınırlı, başka bir deyişle yetersiz olması çok bilinen bir konudur. Gerçekte bu kaynakların akıllı bir organizasyonla değerlendirilmesi orta veya uzun vadede sorunlara önemli çözümler getirebilir. Fakat gelişmesinin bu düzeyinde böyle bir organizasyonu yapacak topluma rastlanmadığından, en azından toplum bu organizasyonu yapacak düzeye gelene kadar, sorunların artarak sürmesi kaçınılmaz bir durumdur. Bu sorunların belli başlıları arasında işsizlik, yüksek enflasyon, gelir dağılımının bozukluğu, konut sorunu sayılabilir.

Yukarıdaki cümlelerden hareketle, sayılan bu sorunların ülke ölçeğindeki makro ekonomik sistemin sonuçları olduğu söylenebilir.

Diğer sorunlardan farklı olarak konut sorununun sonuç olmaktan öteye bazı özellikleri vardır. Bir Konut Üretim Sistemi tanımlanabilir ve bu üretim sistemi niceliksel konut açığının yanı sıra, insan ve kent yaşamının görsel, sosyolojik, ekonomik, hijyenik bir çok alanında kendini hissettirir ve sonuçlar üretir.

Konut üretimine ilişkin bir analizde, Konut Üretim Sistemi'nin makro ölçekteki sistemlerin bir alt sistemi olduğu görülebilir. Sosyo-teknik bir sistem olan Konut Üretim Sistemi'nin üst sistemleri ülke düzeyinde ele alınmak üzere şöyle sıralanabilir;

1. **Ekonomik Üst Sistem:** Ülkenin genel ekonomik yapısı, trendleri, enflasyon ve gelir dağılımı durumları konut talebini dolayısıyla konut üretimini yakından etkiler.
2. **Politik Üst Sistem:** Ülke yönetiminin konut, kentleşme, endüstrileşme, göç politikaları konut talebini biçimlendiren önemli faktörlerdir.
3. **Kültürel Üst Sistem:** Ülke halkının konuta ilişkin kültürel değerleri de konut üretimini yakından etkiler. Örneğin Türkiye'de konutun ihtiyaca göre değiştirilecek bir mal olarak algılanmamasında olduğu gibi.

4. Teknolojik Üst Sistem: Ülkenin yapı, yapı bileşeni ve yapı malzemesi üretiminde eriştiği ve kullanmayı tercih ettiği teknolojik düzey, yapı ve yapma çevre düzeyinde konut üretimini nitelik ve nicelik yönünden etkiler.

Konut sorununu tarif etmek ise daha güç olmakla birlikte bu soruna çözüm yaklaşımlarının tartışılabilmesi için hassasiyetle yapılması gereken bir iştir. İlhan Tekeli bu probleme konutun işlevleri açısından yaklaşıyor ve çok işlevli konutun sorununun ancak çok yönlü olarak kavranabileceğini vurguluyor. Tekeli'ye göre bir konutun,

- a) Bir barınak olma,
- b) Üretilen bir mal olma,
- c) Bir tüketim malı olma,
- d) Yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma,
- e) Güvence sağlama,
- f) Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma,
- g) Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact olma gibi ekonomik,

kültürel, toplumsal kaynaklı işlevleri vardır (Tekeli 1991).

Bu çerçeveden bakıldığında Türkiye'nin karmaşık ve gün geçtikçe çözülmesi daha da güçleşen bir konut sorunu ile karşı karşıya olduğu görülmektedir. Konuta barınak niteliği ile bakıldığında, ileriki bölümlerde daha ayrıntılı açıklanacağı üzere, konut üretiminin hem nicelik hem de nitelik yönünden olması gerekenin çok altında bir seviyede olduğu görülmektedir. Yalnız bu faktör bile bir konut sorununun varlığını duyumsamak için yeterlidir. Fakat aynı zamanda tehlikelidir, çünkü konut sorununu üretilen konutların niceliğiyle ölçmek ve buna uygun konut politikaları önermek biçiminde örnekleri zaman zaman görülen hatalı bir yaklaşıma götürebilir.

Öte yandan bu sorunun üzerine tek bir bilim dalının bakış açısı ile yürünürse önyargılı sonuçlara varılabilir. Çünkü disiplinler insanın bir yaratisıdır, doğa bu sorunlara göre düzenlenmemiştir. Doğada sorunlar vardır ve disiplinler sorunlara birer bakış açısı oluştururlar (Erkut 1983). Konut sorununda bakış açılarından yararlanılması gereken disiplinler mimarlık, şehircilik, ekonomi, kentbilim ve toplumbilimdir. Ekonomi açısından bakıldığında konut sorunu, bir taraftan bireylerin ihtiyacının satın alma gücü ile boyutlanarak talebe dönüşmemesi, diğer taraftan devletin konut finansmanını yeterli

ölçüde destekleyememesi dolayısıyla bir kaynak sorunu olarak görülebilir.² Mimarlık açısından ise üretilen konutların gerekli standartlarda olması, estetik performansı, üretim sürecindeki kaynak kullanışlılığı gibi farklı alt sorunlar tanımlanabilir.

Yukarıda sözedilenlerden hareketle, mevcut gelişmelerin ışığında , konut sorunu "kent sorunu" olarak tanımlanabilir ve çözüm aranabilir. Bu tezin en önemli desteği bireysel çözüm arayışlarının yetersiz kalması ve hatta soruna çözüm getirmek bir yana zaman zaman sorunu yaratan faktörler arasına dahi girmesidir, gecekondu örneğinde olduğu gibi.

Kent sorununu çözmekte mevcut konut stokunun iyileştirilmesine ve yeni konut üretimine yönelik iki yaklaşım geçerli olabilir. Birincisi, mevcut konut stokunun niteliklerini çağdaş seviyeye çekerek kullanıma açmaktır. Bilindiği gibi bazı metropollerimizde önemli boyutta, kullanılmayan yapı stoku bulunmaktadır dolayısıyla bu yaklaşımın özellikle İstanbul'da etkili bir çözüm enstrümanı olması beklenmelidir.³

İkinci yaklaşım ise mevcut kentlerin çevresindeki arazilerde fiziksel ve sosyal altyapısı ile yeni kent parçaları üreterek kent ile ilişkilendirmektir.⁴ Ülkemizde de örnekleri görülen bu yaklaşımı finansman kaynağı açısından Kamu ve Özel Sektör Üretimi olarak sınıflandırabiliriz. Birincisi, Emlak Bankası ve Toplu Konut Fonu gibi kamu kuruluşlarının girişi ve finansman desteğiyle büyük firmalar eliyle yapılan ürettir. İstanbul'da Ataköy ve Halkalı, Ankara'da Eryaman, İzmit'te Yahyakaptan yerleşmeleri örnek olarak verilebilir. Özel sektör tarafından finanse edilen konutlar ise büyük sermaye eliyle yapılan (Alkent, Korukent vb.) ve konut kooperatifleri eliyle yapılan üretim (Ankara'da Kent Koop'un

² Öte yandan Türkiye özelinde, kaynakların sınırlı olmasına ek olarak gerçek ihtiyaç sahiplerine ne ölçüde kullandırıldığı da güncel bir problemdir. Örneğin 1984'de yürürlüğe giren Toplu Konut Fonu'ndan yazlık konutların ve bir ailenin ikinci konutunun finansmanı vb. ancak 30 Mayıs, 1989'da engellenmiştir. Ayrıca 1988'deki 3405 sayılı kanunla, Toplu Konut Fonu kaynaklarının %30'u Kamu kesimi finansman ihtiyacı için bloke edilmiştir (Uludağ 1991).

³ Yücel Gürsel'in bu konudaki görüşleri meselenin kültürel boyutlarını da vurgulaması yönünden ilginçtir; "...Beyoğlu ve yakın çevresi, Tarlabası ve Tepebaşı'nda, esas olarak ilçenin tümünde, atıl ve fonksiyonsuz kalmış yapılarda, İstanbul'un konut sorununu büyük ölçüde rahatlatacak kullanılmayan yapı stoku vardır. Plan kararları ile, pilot uygulamalarla, özendirme, teşvik, kredi ve kamulaştırmalarla bu yapı stoku onarılmaya yenilenmeye başlanırsa büyük bir parasal kaynak kendiliğinden harekete geçebilir. Böylece Beyoğlu; İstanbul'a, Türkiye'ye, Dünya kültürüne ve turizmüne kazandırılabilir. Böyle bir çalışma uluslararası övgüye değer bir çaba olacaktır..." (Gürsel 1990).

⁴ Sezai Göksu, konut üretimi açısından iyi olabilecek şeylerin, planlama açısından kötü olabileceğini vurguluyor (Göksu 1991). Dolayısıyla bu alanda çözülebilir bir paradoksun varlığını da belirtmek gereklidir.

Batıkent, İstanbul'da Konutbirlik'in Halkalı projeleri gibi) olarak sınıflandırılabilir. Kooperatifler genellikle etkin yerel yönetim desteğini de almaktadır.

Özel sektör eliyle yapılan lüks konutların terminolojisinin süperlüks, ultralüks, megalüks gibi terimleri kapsadığı dolayısıyla bu konutların konut olmaktan öteye başka bazı işlevleri olduğu düşünülerek bu grup bir yana bırakılırsa, konut kooperatifleri eliyle yürütülen projelerin daha olumlu olduğunu düşünmek için çeşitli nedenler vardır. Bunların başında kooperatiflerin sivil toplumun örgütlenmesi ile ortaya çıkması böylece kent sosyolojisi açısından olumlu bir durumun sergilenmesi sayılabilir.

Öte yandan kaynak kullanımı açısından önemli farklılıklar bulunmaktadır. Büyük firmaların yüksek sabit giderleri ve maksimum kar beklentileri ucuz konut üretimi hedefine terstir. Kamu tarafından yaptırılan konutlarda, konut maliyetinin % 100'ünü finanse gereği ilginç tablolar ortaya koymaktadır. Toplu Konut İdaresi, 1990 yılında kendi imkanlarıyla, doğrudan devlet eliyle Eryaman'da, Halkalı'da yaptırıp bitirdiği 7265 konuta 151.2 milyar TL para vermiştir. Buna karşılık aynı yıl içerisinde 264.718 kooperatif konutuna 110 milyar TL kredi verilmiştir (Soydan 1991).

Başka bir ilginç gözlem de şöyle ifade edilebilir; Kooperatifleşme, sosyalist ekonomilerin çoklukla kullandığı kullandığı bir enstrüman gibi görülmekle beraber zaman içerisinde kapitalist ekonomilerin klasiği haline gelmesi olasılığı vardır. J.Kenneth Galbraith'in ortaya koyduğu biçimde, günümüzde çağdaş endüstriyel gelişme büyük çaplı üretimin gereklerinin yalnızca büyük örgütlerce yerine getirilebilmesine olanak tanıyor. Dolayısıyla Adam Smith'in kapitalistinin yerini şirket bürokrası almış durumdadır (Galbraith 1991). Buradan hareketle ortadan kaybolan müteşebbislerin kooperatiflerde örgütlenerek çeşitli alanlarda özellikle kendi tüketim ihtiyaçları için üretim yapmasını beklemek yerinde olur.

Böylesi bir durum, Gardels'in insafsız kurallarla çalışan piyasaya karşı dizginleyici rol oynaması için önerdiği, piyasa ilkelerine göre değil, çoksesliliği ve koruyucu değerleri temsil eden özerk kurumlardan oluşan ve kar amacı gütmeyen çalışan sektörü güçlendirme önerisine de uygundur (Gardels 1991).

Sonuç olarak, teoride kent kooperatifçiliğinin yukarıda tanımlandığı biçimi ile konut (veya kent) sorununa en uygun çözümü getirdiği söylenebilir.

Buna karşılık pratikte önemli sorunlar çıkmaktadır; Bu sorunları kooperatiflerin kendi işleyişlerine ilişkin ve ortaya koyduğu ürünlere ilişkin olmak üzere sınıflandırabiliriz. Yani

bir yandan kooperatifler işleyişinde sorunlar olan örgütler durumunda iken bir yandan da ortaya çıkan ürünün yapı ve yapma çevre düzeyinde ortaya koyduğu kalite sorunlar yaratmaktadır.⁵ Aslında her iki sorunun çözümü de ortaktır, sistemin doğru kurulması ve şu anda sistemde rol almayan yeni aktörlerin devreye girmesi önemli gelişmeler sağlayacaktır.

Problemin organizasyon boyutunun yanı sıra yürütmeye ilişkin sorunların da ivedilikle ele alınması gerekmektedir. Yetersiz kooperatif yöneticileri işin süresinin uzamasına böylece reel maliyetin artmasına yol açmaktadırlar. Bunun sonucu olarak artan kooperatif ödemeleri öncelikle konuta başka bir biçimde sahip olması mümkün görülmeyen dar ve orta gelirliileri vurmakta, asıl ihtiyaç sahibi olan bu kitlenin ortaklıktan ayrılmasına sebep olmaktadır. Böylece üretilen konutların ve bunların üretilmesi için kullandırılan kaynakların asıl ihtiyaç sahiplerinden başkalarına kayması söz konusu olmaktadır.

Bu tez kapsamında, ortaklığın sürekliliği ve kooperatifin belirlediği hedeflere ulaşması bağlamında bu sorunlara çözüm getirebilecek yaklaşımlar incelenecektir.

⁵ Göksu, toplu konut uygulamalarında elde edilen çevresel ve mekansal kalite düzeyini ortaya koyma yöntemi olarak alaycılığı kullanıyor ve sert eleştiriler getiriyor (Göksu 1991).

BÖLÜM 2. TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİM SİSTEMİ

Türkiye, inşaat sektörünün gelişimi açısından ilginç gelişmelere sahne olmuş bir ülkedir. Cumhuriyetin kurulduğu dönemde nüfus mübadeleleri, konut ihtiyacı olan birçok göçmeni Anadolu'ya getirirken, o zamana değin yapım sektöründeki işgücü arzının büyük kısmını elinde tutan azınlık mensuplarının da ülke dışına çıkmasını sağlıyor ve bu suretle yapım kalitesinin önemli ölçüde düşmesine sebep oluyordu (Bektaş 1990). 1945'e değin Kamu eliyle endüstrileşme politikalarının güdüldüğü dönemde kaynak yetersizliği nedeni ile istenen gelişmeler sağlanamıyordu. 1945 sonrası Marshall Yardımı ve benzeri yabancı sermaye girişiyle birlikte ekonomi politikaları değişmeye başladı. Yine bu dönemde, ilk defa olarak siyasi iktidarın değişmesi ile ülkede yaşanan genel hava ile de ilgili olarak, özel sektör eliyle hızla endüstrileşen, hızla gelişen dolayısıyla hızlı toplumsal dönüşümler yaşamaya başlayan Türkiye'de bu hıza nüfus artışının ve göçün de katılmasıyla konut açığının baskısı daha da artmıştır. Bu bölümde Türkiye'de konut üretim sistemini yönlendiren, Birinci Bölüm'de bahsedilen ülke ölçeğindeki üst sistemler kısaca analiz edilecektir. Konut arzının örgütlenme biçimlerinden bahsedilecek, kooperatifleşme yöntemi ve oynadığı rol incelenecek ve problemler ortaya konacaktır.

2.1. KONUT ÜRETİM SİSTEMİNİN ANALİZİ

Konut üretim sistemi, ülke ölçeğindeki üst sistemlerden etkilenecek üretim yapan bir sistemdir. Dolayısıyla sistem çevresini oluşturan ve sistemde rol alan aktörlerin davranışlarını etkileyen bu üst sistemler ortaya konulmadan konut üretiminin, veya Türkiye benzeri ülkelerdeki anlamıyla kentleşmenin analizinin yapılamayacağı açıklanmıştır. Bu üst sistemler Ekonomik, Politik, Teknolojik ve Kültürel olarak sınıflandırılabilir.

2.1.1. Ekonomik Üst Sistem

Cumhuriyete değin endüstrileşme alanında önemsenerek bir faaliyeti olmayan, ticareti ise azınlık ve gayrimüslimlerin elinde bulunan Türkiye sıfırdan başlayan bir ülke olmak zorunda kalmıştır. 1920-45 arası kamu eliyle endüstrileşme dönemi olarak tanımlanır. Kısaca ticari tarımda elde edilen birikimin, devlet inisiyatifiyle endüstri yatırımlarına dönüştürülmesi olarak özetlenebilir (Eraydın 1988).

Bu dönemdeki endüstrileşmenin bir diğer özelliği de yatırımların, az gelişmiş bölgeleri de çekecek biçimde yayılmış olmasıdır. Böylece, öncelikle nüfusu düşük olan şehirlerde sanayinin kurulmasıyla yeni odaklar ortaya çıkmış, nüfusu 20.000'in altında olan Karabük, Kırıkkale, Batman, Gölcük, Ereğli, Nazilli gibi kentler hızlı bir nüfus artışı göstermiştir.

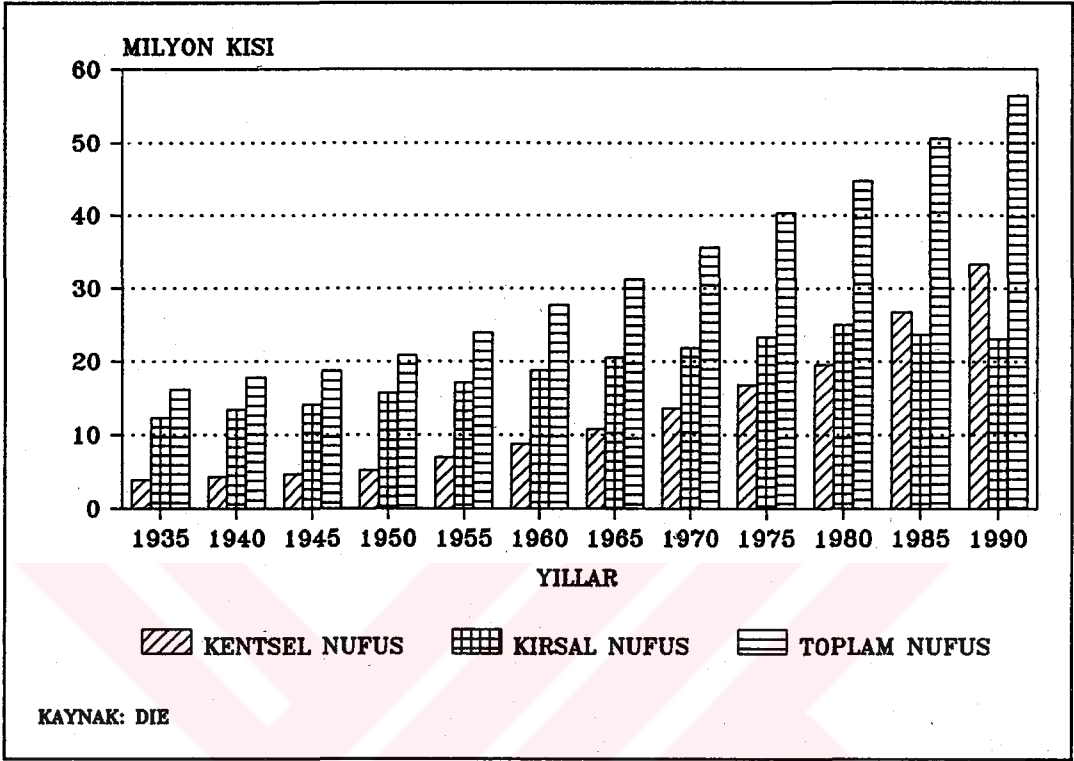
1945'ten sonra yeni uluslararası kurumlar aracılığıyla gelişmekte olan bir çok ülkeye olduğu gibi Türkiye'ye de bir yandan sermaye ve teknoloji transfer edilmiş bir yandan da bu girdilerin nasıl kullanılacağı dikte edilmiştir. 2.1.2.'de açıklanacağı üzere bu ekonomi politikaları Türkiye'de önemli dönüşümlerin yaşanmasına sebep olmuştur.

1980'den sonraki devrede ise Türkiye'nin dünya ile ekonomik entegrasyonunu sağlamaya yönelik yapısal değişiklikler gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Yine bu dönemde bölgeler arası gelişmişlik farkını azaltmaya yönelik bölgesel kalkınma projeleri ve altyapı yatırımları bütçeden büyük pay almışlardır.

Günümüzde Türk ekonomisinin üzerinde iki büyük kambur gözükmektedir. Bunlardan birincisi politik karar mekanizmasında bulunanların, kendi politik çıkarları açısından, global ekonomi bakımından rasyonel olmayan kararları almaya (ihtiyaç fazlası personel olarak devlet bütçesinden gereksiz harcamalarda bulunmak gibi), rasyonel kararları ise almamaya (adil bir vergi sistemi kurmak gibi) meyilli olmalarıdır. İkinci ve asıl önemli problem ise ülke nüfusunun büyük bir hızla artmasıdır (Şekil 2-1).

Bu iki temel sorun diğer ekonomik problemleri de beraberinde getirmektedir. Türkiye yaklaşık 15 yıldır yüksek enflasyon ile yaşamaktadır. Enflasyonu önlemek amacıyla uygulanan para politikaları palyatif tedbirler düzeyinde kalmaktadır. Gökhan Çapoğlu, eğer Türkiye'de Gelir ve Kurumlar Vergisi'nin GSMH'ye oranı OECD ortalaması olan % 14.6'ya çıkarsa 1993 yılı gelirinin 250 trilyon civarında olacağını belirtiyor. 1993 bütçe tasarısında bu miktarın 117 trilyon ve bütçe açığının da 53 trilyon olduğu düşünülürse bu vergilerin toplanması halinde oluşan 80 trilyonluk fazla ile enflasyon, durgunluk ve işsizlik

yaratmadan, tek haneli rakamlara düşecek büyüme ve verimlilik artışı için istikrarlı bir ortam yaratılmış olacaktır (Çapoğlu 1992).

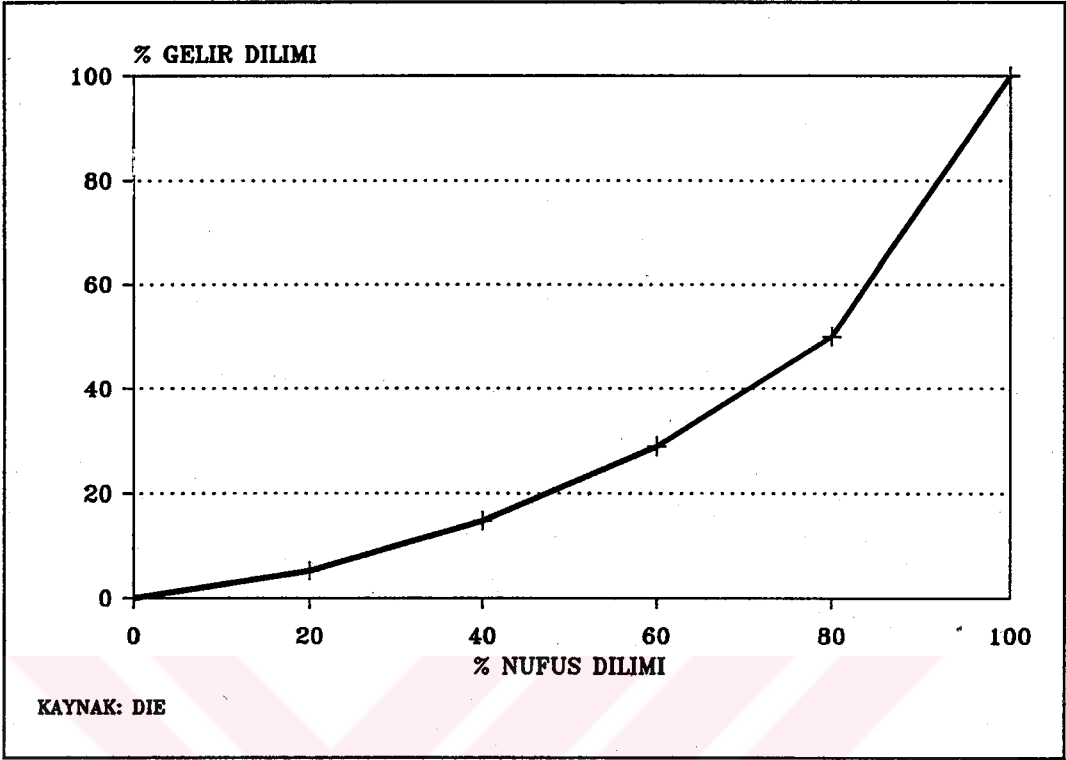


Şekil 2-1. Türkiye’de Nüfus Artışı Grafiği

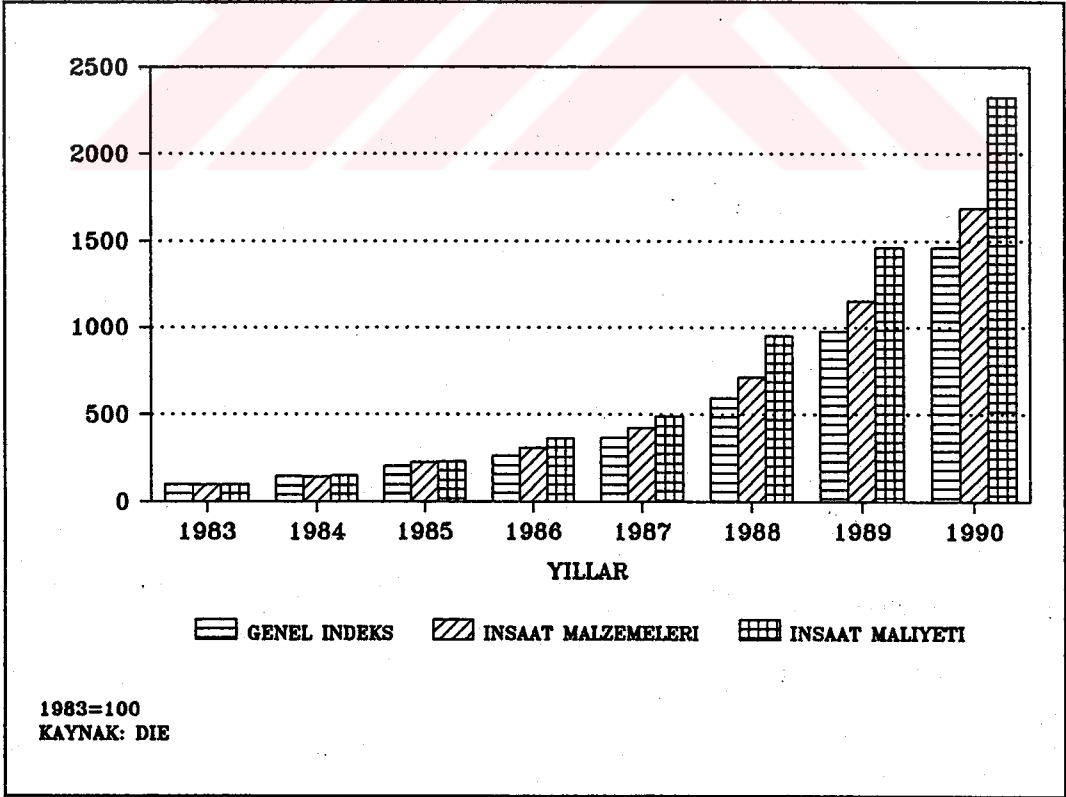
Nüfusun hızla artması ve bu hıza paralel ekonomik büyümenin sağlanamaması doğal olarak gelir dağılımını bozucu etki yapmaktadır. Buna, durdurulamayan enflasyon ve hükümetlerin bütçeyi finanse etme yöntemi olarak sabit gelirlilerden vergi almaya dönük politikalarını uygulaması da eklenince Türkiye gelir dağılımı bozuk bir ülke haline gelmiştir (Şekil 2-2).

Bozulan gelir dağılımının sonucu olarak, nüfusun artışı ile de büyüyen konut ihtiyacı talebe dönüşmemektedir. Öte yandan yapı malzemeleri ve yapıların fiyatları enflasyon oranının da üstünde artmaktadır. Bunun anlamı mevcut veya hedeflenen enflasyona endeksli olarak ücret artışı verilen sabit gelirliiler açısından konuta sahip olunmasının reel olarak zorlaşmasıdır (Şekil 2-3).

Bu bilgilerin ışığında Türkiye’de konut ihtiyacının hızla arttığı söylenebilir. 2000 yılında konut açığının bir milyon ünite olacağı tahmin edilmektedir (Keleş 1990).

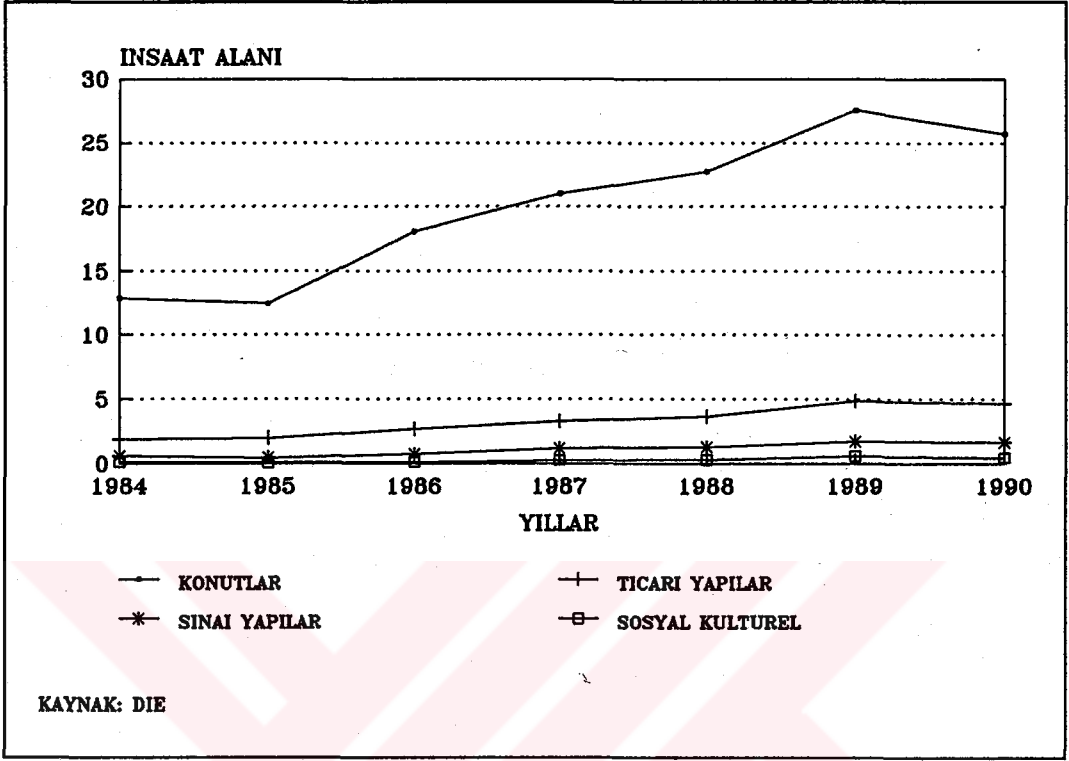


Şekil 2-2. Türkiye’de Gelir Dağılımı Eğrisi

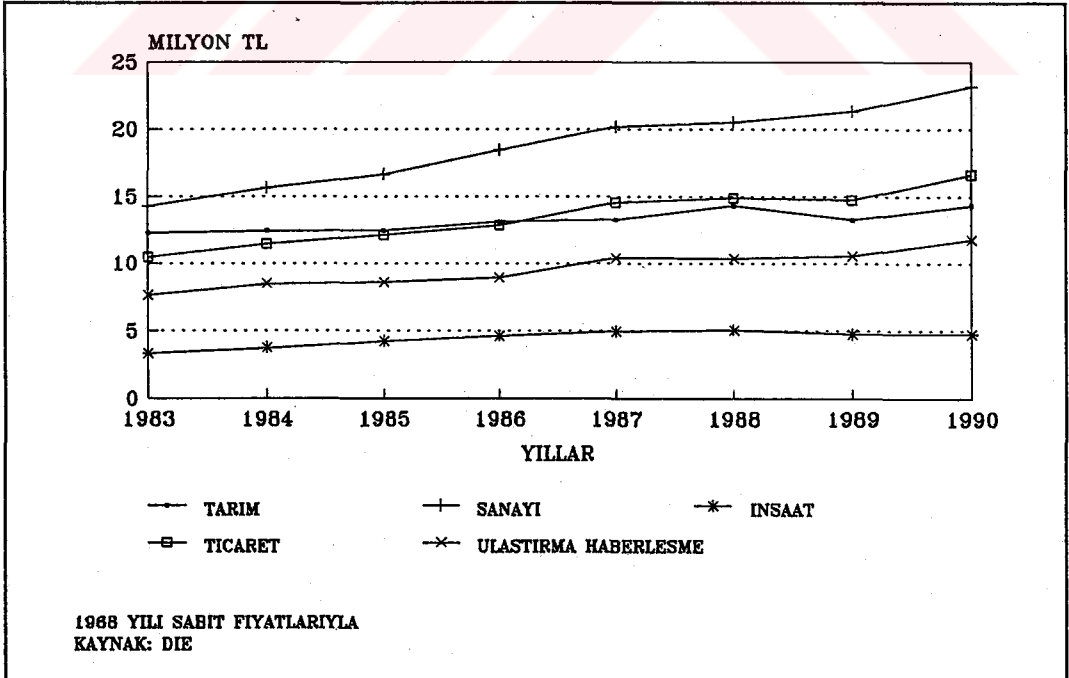


Şekil 2-3. İnşaat Maliyeti, İnşaat Malzemeleri, Genel İndeks Grafiği

Bir Ekonomik Aktivite Olarak Konut Sektörü: Grafiklerden de anlaşılabileceği gibi Türkiye’de konut yatırımları inşaat sektörünün toplamı içinde %80’lik bir pay almaktadır.

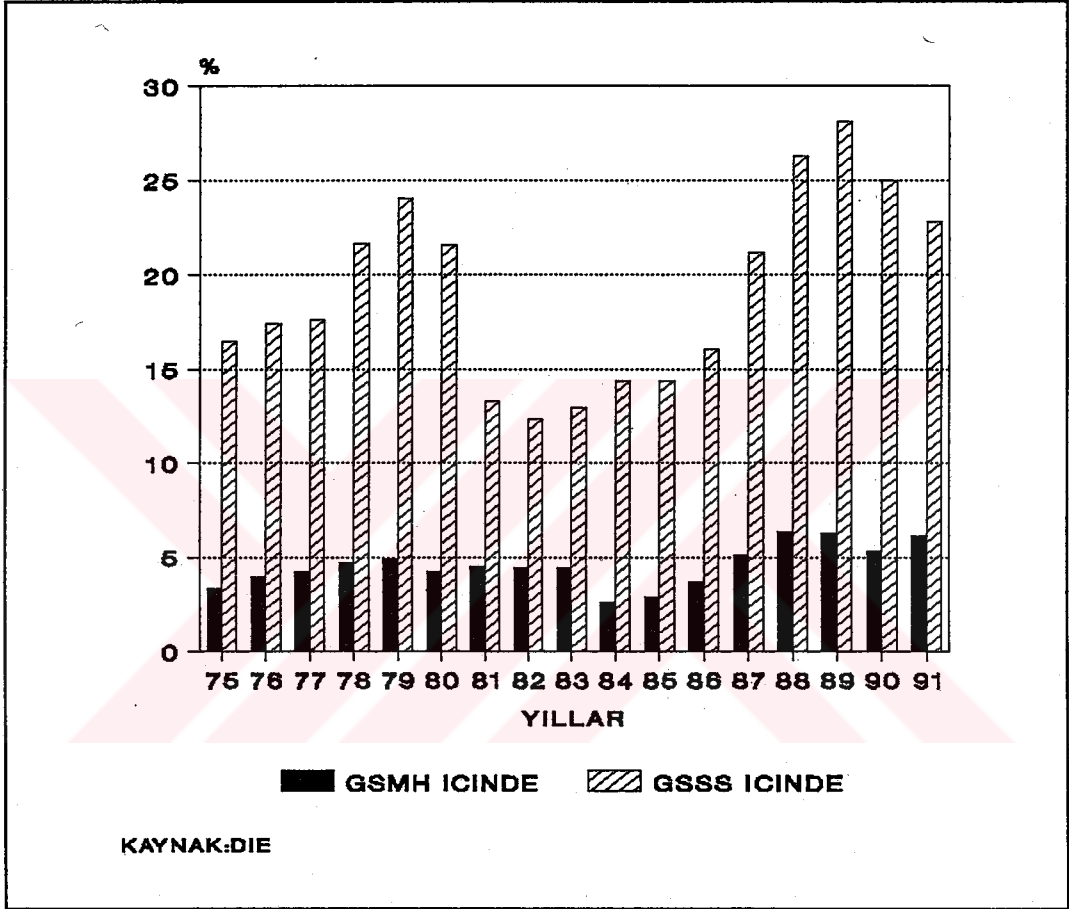


Şekil 2-4. İnşaat Yatırımlarının Sektörlere göre Dağılımı



Şekil 2-5. GSMH İçinde Sektörlerin Dağılımı

İlk dönem kalkınma planlarında konut yatırımları verimsiz yatırımlar olarak görülmüş ve konut yatırımlarının Gayri Safi Sabit Sermaye içerisindeki payının %20'yi aşmaması hedeflenmiştir. Bununla birlikte gerçekleşen rakamlar daha yüksektir (Keleş 1990). Bu durumun nedeni olarak konut sektörünün karlı bir alan olarak özel yatırımcılara cazip gelmesi görülebilir.



Şekil 2-6: Konut Yatırımlarının Gayri Safi Sabit Sermaye ve Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Payı

Grafikte görülen ani düşmeler başka alanlarda daha karlı yatırımların ortaya çıktığı dönemlerdir. Örneğin 1978-82 arasında yüksek faiz veren bankerlik kuruluşlarının piyasada egemen olduğu dönem gibi (Sey et al. 1991).

2.1.2. Politik Üst Sistem

Türkiye'nin kentleşme gelişimini doğrudan etkileyen politikalarını iki grupta incelemek mümkündür. Ekonomik Politikalar ve Kentleşme Politikaları.

2.1.2.1. Ekonomik Politikalar

II. Dünya Savaşı sonrası ülkeye giren yabancı sermaye ve teknoloji iki önemli gelişmeye yolaçtı. Tarımda mekanizasyon ve iç pazara yönelik, ithal ikamesine dayalı yerli sanayinin kurulması. Bu iki gelişme son derece önemli yeni durumların ortaya çıkmasına neden oldular.

1946'da tarım sektöründe 1000 traktör bulunuyorken, 1955'de 43.000'e, 1960'ların sonunda her yıl 15.000 eklenmek üzere 100.000'e çıkmıştır (Keyder 1989). Ayrıca 1948-56 arasında gübre kullanımı %489 oranında artmış, ekili alanlar on yıl içinde %57 oranında genişlemiştir (Eraydın 1988). Tarım sektöründeki bu gelişmelerin en önemli sonucu, kırdaki küçük ölçekli aile mülkiyet birimleri ile bağıni koparmamış (mülksüzleşmemiş) bir işgücü fazlası potansiyelinin ortaya çıkmasıdır (Bilgin 1990). Bu durum 1950'lerden sonraki göçün önemli nedenlerinden biridir.

Tarımdaki bu büyümenin yanı sıra sanayi daha da hızla büyüdü. 1950-60 arasındaki sanayi projelerinin çoğu ABD ve Dünya Bankası himayesindeki Türk Sınai Kalkınma Bankası tarafından finanse edildi. Bu dönemdeki sanayileşmenin bir öncekine göre en önemli farkı genişleyen iç pazarın taleplerine göre yönelmesidir (Keyder 1989).

Desteklenen, korunan, palazlanan ve çeşitlenen bu sanayi yatırımları, en az yatırımla en çok kar için, hiçbir altyapı masrafı yapmadan, ulaşım ve üretim artıkları için en elverişli yerlere, hazır altyapının olduğu kent içine, Haliç kıyılarına, deniz ve yol kenarlarına yerleşti (Gürsel 1990).

Bu sanayinin ihtiyaç duyduğu işgücü doğal olarak Anadolu'daki işgücü fazlası ile karşılanacaktı. Bu durum göçün ikinci nedeni olarak sayılabilir.

Göç yalnız bu iki nedenle açıklanamaz. Bunlara, çok partili sistemin siyasal alanda yarattığı popülist atmosferin kırla kent arasındaki kültürel mesafeyi aşma cesareti vermesi ile yoğunlaşan nüfus dokusunun hizmet sektörünü de genişletmesi böylece nüfus çeken bir başka istihdam alanının da ortaya çıkmasını da eklemek gerekir (Bilgin 1990).

2.1.2.2. Kentleşme Politikaları

Kentleşme politikalarını da iki grupta inceleyebiliriz. Göçe ilişkin kentleşme politikaları ve kentlerin gelişimine ilişkin kentleşme politikaları.

- **Göçe İlişkin Kentleşme Politikaları:** Göç öncesi son derece dağınık olan yerleşim birimlerinin hepsine birden ulaşmanın, bütün köylere yol, su, elektrik, okul ve diğer hizmetleri götürmenin karşılanamaz görülen maliyeti, göçün bir kalkınma enstrümanı olarak kullanılmasını zorlamıştır. Böylece insanları belirli merkezlere toplayarak daha kolay ve ucuz hizmet götürülmesi düşünülmüştür.

Bu ekonomik kaygılara 80'li yıllarda siyasi kaygılar da eklenmiş, yükselen ayrılıkçı kürt ulusalcılığına karşı türk ve kürt nüfusun göçler yoluyla karıştırılması düşünülmüştür. Ayrılıkçı kürtlerin ve fundamentalist dinci grupların Güneydoğu Anadolu Bölgesindeki terör eylemleri göçü hızlandırıcı bir etki yapmıştır.

- **Kentlerin Gelişimine İlişkin Kentleşme Politikaları:** Uzun vadeli ve kalıcı bir yönlendirme programının ürünü olmayan iki politik tercihin, konut alanlarının birimlerinin, kent formunun bugünkü biçimini almasında belirleyici rol oynayacak kadar etkili olduğu söylenebilir, gecekondular ve Kat Mülkiyeti Yasası. Her ikisi de toplumdaki parçalı, heterojen, merkezsiz fakat o ölçüde de geniş tabanlı ekonomik potansiyelin önünü açacak, serbestçe gerçekleşmesine ve yayılmasına imkan tanıyacak nitelikte tercihlerdir (Bilgin 1990).

1950'lere kadar bağımsız mülkiyete konu olabilecek en küçük birim arsa idi. Önce 1954'de Tapu Kanunu'nun değişmesi ile, sonra 1966'da Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile yap-satçı üretimin yaygınlaşmasına olanak tanınmıştır (Balamir 1975).

Gecekondular affına ilişkin ilk yasa 1948 yılında çıkmıştır. 1953 yılında yürürlüğe giren 6188 sayılı yasa ile gecekondular affı ilk kez yaygın bir biçimde uygulamaya konuyor ve bağışlanan hazine arazilerine bina yapmayı şart koşuyor, tamamlamak için süre sınırı getiriliyordu (Sey 1984).

Bu yasayla birlikte başlayan ve daha sonrakilerde de tekrarlanan bir diğer olgu da, affı bir zaman dilimi ile, genellikle de yasanın yürürlüğe giriş tarihi ile sınırlamaktır (Bilgin 1990). Bu yöntemle günümüze değin gecekondunun yapanın yanına kar kaldığı imajı verilmiştir.

Öte yandan konut sorununun çözümünde rol oynaması gereken, kimisi sadece bu iş için kurulmuş olan kuruluşlar olan Emlak Bankası, SSK, Arsa Ofisi, Toplu Konut İdaresi kendilerinden beklenen işlevi yerine getirmekten uzak kalmışlardır.

2.1.3. Kültürel Üst Sistem

Ülke halkının türlü alanlardaki davranış biçimleri konut üretimine ve kullanımına ilişkin çeşitli sonuçlar üretir.

Aile yapısının değişmesi Türkiye’de konut ihtiyacını arttıran bir unsur olarak ortaya çıkmıştır. Büyük aileden çekirdek aileye doğru gidiş doğal olarak daha çok sayıda aileyi ortaya çıkarmıştır. Daha çok sayıda, ve yeni ailenin ihtiyaçlarına uygun konut yapılması ihtiyacı gündeme gelmiştir.

Başka bir faktör olarak konuta ilişkin değerlerden "dünyada mekan, ahirette iman" felsefesi sayılabilir. Zaman içerisinde nüfusu artıp azalan ailelerin bu nüfuslarına uygun büyüklükte konutlarda yaşamaları rasyonel kaynak kullanımı açısından yararlı bir durumdur. Oysa Türkiye’de bu anlamda bir hareketliliğe rastlanmamaktadır, konutun ihtiyaca göre değiştirilebilecek bir mal olarak algılanması sözkonusu değildir.

Aynı bağlamda, toplumlara göre farklılaşan bir kavram olan mekan ihtiyacı konusu da sayılabilir. Diğer Akdeniz toplumları gibi Türk toplumu da geniş ve ferah mekanları tercih etmekte, bu durum da konut büyüklüğünü, dolayısıyla maliyetini arttırıcı bir etki yapmaktadır.

Öte yandan yaşanan büyük gecekondulaşma hareketinde destekleyici faktörlerden birisi kuşkusuz, kırsal kesimden gelenlerin kendi evini yapma kültürüne ve becerisine sahip olmalarıydı. Buna komşuluk, hemşehrilik güdülerinin çok gelişmiş olmasını da eklemeliyiz. Bu iki faktör olmasaydı göç eden insanların kır ile kent arasındaki kültürel mesafeyi aşmalarının çok daha güç olacağını düşünebiliriz.

2.1.4. Teknolojik Üst Sistem

II. Dünya Savaşı sivil hedeflerin yani kentlerin acımasızca bombalandığı bir savaştı. Savaş sonrasında daha önce görülmemiş ölçüde büyük bir konut ihtiyacı başgöstermişti. Bu ihtiyacın, sosyalist ülkelerde ideolojik sebeplerden dolayı daha fazla olduğu söylenebilir. Çünkü savaş sonrası dönemdeki ideolojik kampaşma dünyasında rejimin herkese iş ve konut vaatlerini özellikle tutması gerekiyordu. Bu büyük ihtiyacın çözümü doğal olarak kütleel, ekonomik ve kaliteli üretim yapacak yapım tekniklerinin, özellikle Doğu Bloku ülkelerinde geliştirilmesinde bulundu.

Kuşkusuz teknik gelişmeler belirli bir birikimin üzerine otururlar. Bu birikimi sağlamada en önemli nokta hayatın her alanında rasyonelliğin ön plana alınabilmesidir. Türkiye'nin, Osmanlı İmparatorluğu'ndan böylesine bir birikim veya düşünce sistemi miras aldığı söylenemez. Miras almak bir yana aradan geçen 70 yılda istenen gelişmeleri sağladığı da söylenemez. Sonuç olarak yapım teknolojisi açısından gelinen nokta Avrupa'dan ithal edilen kapalı prefabrik sistemlerle, rasyonelleştirilmiş geleneksel sistemler olarak bilinen ileri kalıp tekniklerinden ibarettir.

Kapalı prefabrik sistemlerin tercih edilmesi, prefabrikasyonda serbest piyasanın oluşmasına engel olmuş ve bir yapım yöntemi olarak prefabrikasyonun inşaat pazarında marjinal konumda kalmasına sebep olmuştur.

Gelişmiş yapım sistemlerinin Türkiye'de çoğunlukla kullanılmamasının daha somut başka sebepleri de vardır. Politik ve ekonomik sistemlerden etkilenmesi nedeniyle bu sistemler içerisinden, talebin süresizliğine, pazar organizasyonuna ilişkin çeşitli noktalar ortaya çıkarılabilir. Politik ve ekonomik sistem, düzenleyici rolünü oynamadığı için kentlerimiz, Tekeli'nin deyişiyle, küçük sermayenin spekülasyon kenti olarak gelişmiştir (Tekeli 1988). Bu tespitin altından teknolojik gelişmelerin yavaşlığına ilişkin somut sebepler çıkartılabilir. Küçük sermaye, altyapısı bulunan kentsel arsaya ihtiyaç duyar, ucuz işgücü beklentisi içerisindedir, bu da çoğu defa niteliksiz anlamına gelir. En önemlisi küçük sermaye önyatırımın olmamasını bekler. Sonuç olarak küçük sermaye geleneksel teknoloji ile üretim yapar.

Geleneksel teknoloji ile üretimin yararlı yönleri de yok sayılmaz. Örneğin işsizliği azaltmada belirli bir rol oynar. Yiğit Gülöksüz 100 metrekarelik bir konut inşaatının 2,6 kişiye tam yıl süreyle istihdam sağladığını, böylece halen süren 300 bin konutla 1992 yılında 750 bin kişiye iş olanağı sağlandığını belirtiyor (Gülöksüz 1992). Bu tespit yanıltıcı olabilir, aynı miktarda üretimi yapmak için daha az insan kaynağının gelişmiş yapım sistemleriyle kullanılacağı düşünülürse uzun vadede yararsız bir istihdam biçimidir.

Buna karşılık geleneksel teknoloji ile üretim yapmanın, ileri teknoloji ile üretime göre ciddi ekonomik⁶ ve niteliksel dezavantajları olduğu ve bu dezavantajların konut sektörüne yansıdığını belirtmek gerekir.

⁶ Bu konuya yalnızca yatırım maliyeti açısından bakmamak gerekir. Projenin bitip hizmete girmesi ile elde edilecek ekonomik ve sosyal fayda, başka ekonomik sektörlere olan canlandırıcı etkiler gibi kriterler kullanılmalıdır.

2.1.5. Sonuç

Konut Üretim Sistemi, makro sistemlerden etkilenecek üretim yapıyor. Bu alt ve üst sistemler birbirleri ile karmaşık ilişkiler içerisinde. Herhangi bir sistemin ürettiği sonuç, başka bir sistemde sebep üretmekte ve bu şekilde gelişen sarmal yapı giderek daha karmaşıklaşmakta ve anlaşılması güçleşmektedir.

Bu durumun ortaya koyduğu bazı sonuçlar vardır. Öncelikle ne konut sorunu ne de konut sorununun çözümü tek boyutlu bir iş değil, aksine karmaşık, disiplinler arası, tarif edilmesi zor bir iş. Önerilecek konut politikalarının ülkenin orta ve uzun vadedeki makro hedefleri ile birlikte düşünülmesi ve yönlendirilmesi gerekiyor. Konut sektörünün, makro ekonominin diğer ekonomik aktiviteleri ile uyumlu, tarif edilmiş, özgün rolünü oynaması gerekiyor.

Sistemi doğru kurmanın böylesine büyük önem kazandığı bu alanda şüphesiz bilimsel çalışmaların yoğun ve disiplinler arası yapılması ve bu çalışmaların uygulamada veri olarak kullanılması büyük önem taşıyor.

2.2. KONUT ÜRETİM MODELLERİ

Konut arz ve talebinin örgütlenmesi ile farklı konut üretim modelleri ortaya çıkar. Ekonomik, politik, teknolojik ve kültürel üst sistemlerin etkisiyle oluşan ortamda konut talebinde bulunan insanlara göre farklılaşan ürünler ortaya koyarlar.

Bu yaklaşımla örnek olarak gecekondulu olgusu analiz edilirse şu tespitlere varılabilir. Ekonomik yetersizliklerin göçe zorladığı insanlar daha iyi yaşam ve ekonomik koşullar beklentisiyle kente gelirler, kentte bir iş bulmak ve hayatı devam ettirecek geçimi kazanmak mümkündür fakat şehirlerin imarlı kısımlarında, aynı ekonomik sistemin etkisiyle, spekülasyon arsa maliyeti, inşaat maliyeti, yapımda rol alanların elde ettikleri kar ve spekülasyon kardan oluşan inşaat maliyetini kolaylıkla karşılaması mümkün değildir.

Bu paradokstan kurtulmanın en kolay yolu çevre arazilerde faaliyet gösteren enformel sektöre müşteri olmaktır. Bu sektör üretime geçtikten ve ahlaka ve kanunlara aykırı olarak başka kişi ve kurumlara ait arazilere sahip çıkmaya başladıktan sonra Kültürel Sistem'in etkilenmesi kaçınılmaz olur. Politik Sistem bu duruma sorunu çözmeye yardımcı olacak biçimde yönelmediği için, karlı çıkmak haklı olmaktan daha tercih edilir bir durum olmaya

başlar ve bu kez Kültürel Sistem tersine işlemeye başlar, gecekonduyunu başkasının arazisine kurmak bir hak haline gelir.

Bu olgu günümüzde kamuya veya özel kişilere ait arazileri parselleyerek, bazen üzerine bina da yaparak satan, medyada arazi mafyası, gecekondu mafyası olarak adlandırılan birtakım şebekelerin elinde varlığını güçlenerek sürdürmektedir.

Öte yandan Politik Sistem'in bu çevrelerde yaşayan insanlara çıkarıcı yaklaşımı gözlenmektedir. Yerel yöneticilerin oy kaygısı ile göz yummaları, kamu yöneticilerinin aynı kaygıyla af çıkarmaları bu sektörün canlılığında pay sahibidir⁷. Ayrıca iyi niyetli yerel yöneticilerin mücadele etmek için gerekli donanımlara sahip olmadıklarını da belirtmek gereklidir.

Görüldüğü gibi bir konut üretim modeli bir çok farklı etkenin biraraya gelmesiyle ortaya çıkıyor. Tekeli, bu etkenlerin arasında arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayiindeki gelişmeler ve devletin bu kesime karışma eğilimlerini sayıyor (Tekeli 1982). Bunlara ek olarak yukarıda açıklanan kültürel dönüşümleri ve politik mekanizmaların etkin yönetim becerilerinin varlığını veya yokluğunu sayabiliriz.

Türkiye'de yasal piyasada üretim yapan konut üretim modellerini şu biçimde sınıflandırabiliriz;

- a) Bireysel konut üretimi,
- b) Özel kişiler eliyle yap-satçı üretim,
- c) Konut kooperatifleri üretimi,
- d) Özel konut firmaları üretimi,
- e) Özel sektör - Kamu sektörü ortak girişimi,
- f) Kamu sektörü üretimi (Sey et al. 1991).

2.2.1. Bireysel Konut Üretim Modeli

Bireysel konut üretimi kuşkusuz ilk konut üretim modelidir. Özellikle tarım toplumu döneminde, aristokrat tabaka bir yana bırakılırsa, insanlar arasında kendi evini yapmanın veya yaptırmının en tipik davranışlardan biri olduğu söylenebilir. Günümüzde de tarım

⁷Örnek olarak, Sarıyer Belediye Başkanı İhsan Yalçın'ın "...Armutlu Gecekondu Bölgesi Yıkılırsa İstifa Ederim.." demeci verilebilir. Hürriyet, 11 Ekim 1992.

ağırlıklı yerleşim bölgelerinden kente gelenler arasında bu kültürel etkinin varlığı yazar tarafından çeşitli kereler gözlenmiştir.

Endüstrileşme ile birlikte kentleşmeye sebep olan itici, iletili ve çekici faktörlerin hızla gelişmesi ile kentleşme hızının artması sonucu kentsel arsanın ve kentsel emeğin pahalalanması bu üretim modelinin etkinliğini yitirmesine neden olmuştur.

Ayrıca bu üretim modeli konut sahibinin iş yükünün çok fazla olmasını (yerel yönetim ve proje ekibi ile ilişkiler) da getirmektedir. Konut sahibinin bu konularda genellikle bir uzmanlaşması olmadığı için bu modelle üretilen konutların büyük kısmının verimsiz kaynak kullanımından dolayı, ulusal ekonomi açısından olumlu olmadığı düşünülebilir.

Günümüzde yukarıda belirtilen biçiminden başka yüksek gelir grupları tarafından tercih edilen bir üretim modeline dönüşmüştür.

2.2.2. Özel Kişiler Eliyle Yap-satçı Konut Üretim Modeli

Türkiye’de 1945 sonrası yaşanan hızlı kentleşme sürecinde kentsel konut alanlarının oluşumunu belirleyen en etkili konut üretim modeli, konut literatürüne geçen adıyla, yap-satçı üretim modeli oldu.

Hızlı kentleşmenin yarattığı konut talebi, daha önceki dönemlerde etkili olan bireysel konut yapım biçimlerini yetersiz kılıyordu. Tek arsa üzerinde çok konut yapıp kiraya verecek sermaye birikim ölçeği, kentsel arsa rantlarının artması ve yeni siyasi tercihlerle yaratılan sanayi gibi daha karlı alanlar olması nedeniyle başka alanlara kayıyordu. Dolayısıyla tek arsa üzerinde çok konut biriminden oluşacak bir yapının yapılabilmesi için bu yapıyı oluşturan birimlerden oluşan sermaye birikimlerinin bir organizasyon içinde bir araya gelmesi gerekiyordu. Ekonomik olarak ayrı birimlerin sermaye birikimlerinin bir araya gelmesi bir de organizatör olunca problemi çözüyordu ancak 1950’lere kadar en küçük mülkiyet birimini "arsa" olarak tanımlayan yasa bu bölünmeye engel teşkil ediyordu. 1954’de 6217 sayılı Tapu Kanunu’nun 26. maddesinde yapılan değişiklikle en küçük mülkiyet birimini "arsa" olmaktan çıkarıp, arsanın üstündeki yapının bağımsız birimi haline getiren yasa bu engeli kaldırınca, Türkiye’nin sermaye birikim süreci içinde kendine özgü koşullarının yarattığı bir çözüm olarak yeni bir sunum biçimi olan yap-satçı konut üretimi oluştu (Karaören 1992).

Yap-satçı üretim modeli, öncelikle kent merkezlerindeki imarlı alanları, yapı boşluklarını doldurarak ve imar hakkı artmış olan parsellerdeki binaları yıkıp yeniden yaparak yoğunlaştırmış ve böylece kentsel konut dokularının belirleyicisi olan üretim biçimi olmuştur. Yoğunlaşan kent merkezlerinin, hızla yaşanan kentsel dönüşüm içinde ortaya çıkan orta tabakaların konut alanlarını karşılayamaz hale gelmesi diğer kentsel fonksiyonlarla birlikte kentsel konut alanlarının da desantralizasyon eğilimine girmesi sonucunu getirmiştir (Karaören 1992).

Yap-satçı konut üretimi, 1950-80 yılları arasında tüm ülkedeki toplam izinli bina üretiminin %35'ini gerçekleştirmiştir (Tekeli 1982). Buna karşılık yap-satçı üretim mekanizasının ortaya çıkardığı konut toplulukları ne daha önceki dönemlerin yaygın konut sunum biçimi olan konut yapımının zanaatsal üretimden kaynaklanan geleneksel ve yerel izini sürdürdüler, ne de endüstrileşmiş ülkelerin kentsel konut formlarını ortaya çıkaran örgütlenmiş konut sunum biçimlerinin evrensel ve modern yapılanmasına ulaştılar (Bilgin 1990).

2.2.3. Konut Kooperatifleri Konut Üretim Modeli

Genel olarak kooperatifleşme hareketinin çıkış noktası, kişilerin bireysel olarak elde edemedikleri bazı kazançları bir örgüt çatısı altında birleşerek elde edebilmektir. Konut kooperatifleri de böyle bir ihtiyaçtan doğmuştur.

Yağ lekeli biçiminde gelişen kentlerde, arsa fiyatlarının spekülasyon olarak hızla artmasına paralel olarak, bir parsel üzerinde bireysel konut üretimine girişmenin konut piyasasındaki ortalama alıcı için mümkün olamamaya başladığı daha önce görülmüştü.

Kooperatifleşme yolu ile üretimin Türkiye gibi gelir dağılımı oldukça bozuk ülkeler için özel önemini şu biçimde açıklayabiliriz. M.Karayalçın'ın da belirttiği gibi Türkiye'de konut sorununun temelinde talep yetersizliği, başka bir deyişle ihtiyacın talebe dönüşmemesi yatıyor. Talebin yetersizliğinde en önemli faktör gelir düzeyinin yetersiz oluşudur. Gelir düzeyi az olan insanlar konut pazarına çıkıp konut taleplerini ortaya koyamamaktadırlar (Karayalçın 1991). Bu talebin örgütlenmesi gerek kaynak kullanımı açısından, gerekse dargelirlilerin konut sahibi olabilmeleri açısından ekonomik ve sosyal faydalar sağlar. Kooperatifleşme modelinin sağlayabileceği yararlar 1.Bölüm'de açıklanmıştı, modelin kendisi ise 2.3. bölümde detaylı olarak incelenecektir.

2.2.4. Özel Konut Firmaları Üretimi

1970’li yılların ikinci yarısında, kentlerin eski prestijli alanlarında büyük ölçüde yık-yap süreçlerini tamamlayan yap-satçı üretime karşı bir seçenek olarak, yine aynı yıllarda yaşanan ekonomik krizin engel olduğu sanayi yatırımlarına akamayan sermaye birikiminin bu alana yönelmesiyle firmalar eliyle toplu konut olgusu gelişmeye başladı (Karaören 1992).

Hem üretim ölçeğinin gereği hem de yap-satçı üretimin tıkadığı imarlı kentsel alanlara, yerel yönetimlerin yeni imarlı alanlar ekleyecek mekanizmaları harekete geçirememesi özel kesim yapımcılığını kent dışında potansiyel altkent alanlarına çekmiştir. 70’li yılların enflasyonist ortamının kentsel arazi değerlerinde yarattığı rant gelirlerinin çekiciliğiyle, kent çevresindeki arazilere yapılmış olan yatırımlar da bu gelişmeye bir zemin oluşturmuşlardı. Büyük şehirlerin dış halkalarına eklenen yeni ulaşım bağlantıları da (TEM gibi) bu eğilimi körüklüyordu (Karaören 1992).

Özel kesim yapımcılığının kentlerin dış halkalarındaki yeni potansiyel konut alanlarına kayması bu sunum biçimini, diğer kentsel sunum biçimlerinden daha farklı sorunlarla karşı karşıya getirdi. Kentin dışında bir konutu pazarlayabilmek, genel olarak kentsel yaşam tarzından farklı bir yaşam önerisi ile mümkündü. Bu da kentsel yaşamın alternatifi, yarı kırsal, rahat ve evrensel altkent değerleri taşıyan bir yaşam tarzı demekti (Tekeli 1982).

Özel konut firmaları tarafından gerçekleştirilen bir diğer üretim faaliyeti de kapalı konut siteleridir. 1980’lerin başından itibaren Türkiye’de metropolleşme süreci içindeki şehirlerde ve özellikle İstanbul’da görülen bir altkentleşme örneği olarak üst orta tabakanın toplumsal ayrışmasının fiziki mekana yansması işlevini de gerçekleştiren bu siteler şehrin dışında, endüstrileşmenin şehre getirdiği olumsuz etkilerden uzakta, denetlenmiş bir doğal atmosfer içinde kontrollu ve dışa kapalı siteler biçimindedir (Karaören 1992).

2.2.5. Özel Sektör - Kamu Sektörü Ortak Girişimi

Özel sektör - Kamu sektörü ortak girişimi ile üretilen uydu kentlerin üretim sebepleri 2.2.4.’de anlatılanlarla benzerdir, yani yap-satçı üretimin imarlı kentsel alanları tıkaması ve yerel yönetimlerin yeni imarlı alanlar ekleyecek mekanizmaları harekete geçirememesidir. Farkı ise organizasyon biçiminde gözüküyor. Özellikle 80’li yıllardan itibaren Emlak Bankası’nın bir dizi projesi gündeme geldi. İstanbul’da Sinanoba, Mimaroba, Bahçeşehir, İzmit Yahyakaptan gibi yerleşmelerde üst orta gelir grubuna yönelik konutlar gerçekleştirilmeye başlandı.

Ortak girişim (joint venture) biçimindeki bu organizasyonda yapımcı firmalar Emlak Bankası ile ortaklık kuruyor ve girişimin finansmanı ortaklık durumuna bağlı ve ağırlıklı olarak Emlak bankası tarafından sağlanıyor.

2.2.6. Kamu Sektörü Üretimi

Kamu eliyle üretilen konutlar şöyle sınıflandırılabilir, Toplu Konut İdaresi'nin yürüttüğü yerleşim projeleri ve diğer kamu kuruluşlarının ürettiği konutlar.

Toplu Konut İdaresi'nin yürüttüğü projeler bir çok bakımdan daha önce sözedilen ve özel sektör - kamu sektörü ortak girişimleri tarafından gerçekleştirilen üretim modeliyle benzerlikler gösterir. Esas finansmanı kamu kaynaklarından karşılanan ve büyük firmalar eliyle inşa edilen Halkalı, Eryaman, Yahyakaptan gibi yerleşmelerde kent çevresindeki arazilerde çağdaş uydukentler oluşturmak amacı güdülmektedir. Buna karşılık uygulanan yöntemden dolayı üretilen bu konutların hedef kitlesi dar ve orta gelirliilerden daha üst tabakalara doğru sapmaktadır. Toplu Konut İdaresi bu projelerde tamamını yaptırıp bitirdiği konutları daha sonra uzun vadeli taksitlerle satmaktadır. Fakat üretilen konutların yüksek maliyetleri yüzünden bu taksitler henüz orta gelirliiler için çekici duruma gelememiştir.

Bu modelle üretilen konutlara sarfedilen kaynağın etkililiği ayrı bir tartışma konusudur. Daha önce verilen örneği tekrarlamak gerekirse bu modelle 1990 yılında 7.265 konuta 151.2 milyar TL'lik kaynak akıtılmıştır, buna karşılık aynı yıl 264.718 kooperatif konutuna 110 milyar TL kredi verilmiştir.

Diğer kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilen konut üretimi ise genellikle afet konutları ve lojmanlarla sınırlıdır. Afete uğrayan kişilerin önce geçici yerleşmeleri sağlanmakta; sonra evini yapana yardım, emanet ve ihale yöntemleri ile, çoğunlukla toplu konut yapımı biçiminde sürekli yerleşmelere ilişkin uygulamalara geçilmektedir (Özsoy, Celasun 1978).

Konut üretiminin çok küçük bir bölümü olarak çeşitli kamu kurumlarınca üretilen lojmanlar sayılabilir. Nicelik olarak az sayıda olan bu konutlar oldukça yüksek niteliklidir.

2.3. KOOPERATİFLEŞME YOLU İLE KONUT ÜRETİMİ

2.3.1. Kavram ve İlkeler

Kooperatif kavramı Latince "işbirliği" anlamına gelen co-operari sözcüğünden gelmektedir. Co-operari, İngilizce co-operate'e dönüşmüş ve dilimize bu şekilde girmiştir.

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 1.maddesi kooperatif'i şöyle tanımlar;" Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma, ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla, gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan, değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküllere kooperatif denir". Çeşitli konulardaki kooperatiflerin tanımı ayrı ayrı yapılabilir.

Kooperatifler ile ticari işletmeler arasındaki farklar şöyle sıralanabilir;

- 1) Sermaye şirketlerinde amaç karın en yüksek değere ulaştırılmasıdır. Kooperatiflerde ise böyle bir amaç sözkonusu değildir.
- 2) Sermaye şirketlerinde her yıl dönem sonunda elde edilen kar hissedarlara hisseleri oranında temettü olarak dağıtılır. Oysa kooperatiflerde böyle bir uygulama sözkonusu değildir.
- 3) Sermaye şirketlerine ait hisse senetleri piyasada serbestçe alınıp satılabildiği gibi, hisselerin yüzde ellibirini eline geçiren bir şahıs veya bir aile bu şirkete sahip olabilmektedir. Kooperatifin ise, her hissedar (üye) üye bazında tek oya sahip olduğundan böyle bir ailenin veya şahsın eline geçmesi sözkonusu olamaz.
- 4) Sermaye şirketlerinin hisseleri değişir olduğundan ortaklar birbirini tanımazlar. fakat kooperatiflerde üyeler birbirini çoğunlukla tanırlar. Zira üyeler ortak birer amaç için biraraya gelmişlerdir. Bu da kooperatiflerde, sermayeden çok kişilerin önem kazandığını gösterir (Taşdelen 1991).

Merkezi Londra'da bulunan Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) kooperatiflerin birtakım ilkelere uyması gerektiğini belirlemiştir. Bunlar;

- 1) Serbest giriş ilkesi,
- 2) Demokratik yönetim ilkesi,
- 3) Sermayeye sınırlı faiz verilmesi ilkesi,
- 4) Risturn verilmesi ilkesi,
- 5) Kooperatif eğitiminin geliştirilmesi ilkesi,
- 6) Kooperatiflerle işbirliği ilkesidir.

ICA Başkanı Lars Marcus'a göre kooperatifçiliğin temel değerleri şunlardır;

- 1) Ortakların katılımı,
- 2) Demokrasiye sahip çıkmak,
- 3) Dürüstlük,
- 4) Başkalarını düşünmek (Marcus 1988).

2.3.2. Kooperatifleşme Hareketinin Tarihçesi

Dünyada devamlılık arzeden ilk kooperatif 21 Aralık 1844'de günümüzde "Rochdale'nin İyi Kalpli Öncüleri" olarak anılan 28 fakir dokumacının 28 İngiliz lirası sermaye ile arkadaşları Charles Howarth'ın başkanlığında kurdukları tüketim kooperatifidir. Kooperatifin kuruluşu İngiliz tarihçilerinin "Açlık Yılları" adını verdikleri 1840-1850 dönemine rastlar. Öncüler şu alışılmamış şeyi de kararlaştırdılar ve uyguladılar: En temiz gıda maddesini sağlamak, tartı ve ölçüyü dolu dolu vermek. Rochdale Öncülerinin dayandığı ana ilkeler: Kooperatifteki sermaye paylarına bakılmaksızın oylarda eşitlik, iyi kaliteli ve hilesiz malın, piyasadan daha ucuza, peşin para ile istikrar içinde satılması, kooperatif ortaklarına sermayeleriyle oranlı olarak değil kooperatif ile yaptıkları alış veriş tutarına göre kooperatiftan kar payı ödenmesi, her isteyen kişinin kooperatife ortak olabileceği (açık kapı ilkesi), kooperatifin siyasal ve dinsel tarafsızlık içinde yönetilmesi ve işletilmesi.

Türkiye'de ilk kooperatif, kuruluşunu Mithat Paşa'nın 1863 yılında Niş valiliğine atanmasına borçludur. Osmanlı İmparatorluğu'nda devlet otoritesinin geniş ölçüde sarsıldığı bu dönemde, Mithat Paşa önce bölgenin huzur ve asayişini sağlamakla işe başlar, daha sonra ekonomik sorunları ele alır, özellikle tarımla uğraşan köylülerin son derece kötü yaşam koşulları içinde oluşunu görünce de, 1863 yılı Kasım'ında Pirot kasabasında, ilk memleket sandığını kişisel sorumluluğu altında kurar. 20 maddelik bir tarifname hazırlar, kooperatifin kuruluşu bir yasaya dayanmaz, 1867'de 28 maddelik Memleket Sandıkları Nizamnamesi yürürlüğe konular ki bu kooperatifçilik konusunda ilk devlet mevzuatıdır. Memleket Sandıkları ülkemizde ilk tarımsal kredi örgütü olarak kabul edilmekle birlikte, sandıktan zanaatkarlara kredi açılmış olması bu sandıkların ilk kredi örgütü olduğunun da kanıtıdır. Memleket Sandıkları daha sonra Ziraat Bankası'na dönüştürülmüştür (1888).

Rochdale kooperatifçilik modelinde önce tüketim kooperatifçiliği, eş deyişle kooperatif ortaklarına tüketim maddeleri tedariki, daha sonra konut ihtiyacının giderilmesi, giderek tüketim maddeleri üreten üretim kooperatiflerine geçilmesi amaçlanmış ve uygulama bu yönde gerçekleştirilmiştir. Türk kooperatifçilik hareketinin öncülerinden Ahmet Cevad'da

1913'de yayınladığı "İktisatta İnkılapı İstihlak Teavün Şirketleri" adlı kitabında Türk Kooperatifçiliği'nin ticaret-sanayi ve tarımda kooperatifçilik sırasını izlemesini salık vermektedir.

Türk kooperatifçilik hareketinin 1888 yılından sonraki duraklama dönemi, Ahmet Cevad'ın konferanslarını sürekli olarak izlemiş bulunan, meyve gümrüğü manifesto memuru Mehmet Ali Bey'in teşebbüsü ile 1913 yılında Çirçir (İstanbul) da bir tüketim kooperatifinin kurulmasıyla sona ermiştir. Kooperatif nizamnamesi ve ortak cüzdanları örneklerini bizzat hazırlayan Ahmet Cevad'ın bu kuruluşun gerçekleşmesinde büyük katkısı olmuştur. Çirçir kooperatifini, Unkapanı ve Karaköy tüketim kooperatiflerinin kuruluşu izlemiştir. Bu üç kooperatif, ülkemizde tabandan gelen istek ve girişimlerle gerçekleştirilen ilk özerk tüketim kooperatifleridir.

Birinci Cihan Savaşı'nın başlangıcıyla birlikte, esasen son derece bozuk olan ekonomik durumumuzun, özellikle İstanbul halkına yüklediği sıkıntıların biraz olsun hafifletilmesi amacıyla hükümetin ana tüketim maddelerinden bazılarını kooperatifler aracılığı ile halka dağıtma yoluna gitmesi, 1913-1918 arasında İstanbul'da başka tüketim kooperatiflerinin de kurulmasını adeta teşvik etmiştir. Bu işi Devletin ele almasından sonra Sultan Ahmed, Şehzadebaşı, Eyüp Sultan, Küçük Mustafa Paşa, Çarşamba Pazarı, Gedikpaşa, Eminönü ve Nuruosmaniye'de birer tüketim kooperatifi faaliyete geçmiştir. Ana tüketim maddelerinin dağıtım görevlerinin verilmesinde kooperatifler arasında bir ayırım yapılmadığından, İstanbul'daki tüm kooperatiflerin yönetimine hükümet el koymuştur. Bu suretle kuruluşlardaki özerklik ve demokratik yönetim ortadan kalkmıştır.

Dünya Savaşı'nın sona ermesiyle birlikte, ana tüketim maddelerinin kooperatifler aracılığı ile dağıtılması işi de bitmiş, bu nedenle kooperatifler varlıklarını sürdürememişlerdir.

1929-1934 yılları arası, Türkiye kooperatiflerinde ana türlerin belirmeye başladığı bir dönemdir. Çok riskli ve düşük verimli bir kesim olan tarım alanındaki kooperatiflerden bir kısmı, finansman yetersizliğinden teker teker kaybolurken, tüketim kooperatiflerinin sayıları artmıştır. Gerçekten, 1934 yılında faaliyette olan 739 kooperatiften, 653'ü Ziraî Kredi Kooperatifi, geriye kalan 86 kooperatiften çoğu da tüketim kooperatifidir.

1934 yılı Türk kooperatifçiliği yönünden önemli bir yıldır. Çünkü, bugün sayısal gelişme yönünden Türkiye’de birinci sırayı işgal etmekte olan yapı kooperatiflerinden ilki 1934 yılında kurulmuştur⁸.

Ankara’nın başkent oluşundan sonra, şehrin nüfusu hızla artmaya başladığından, Ankara’daki ev kiralari o zamana dek görülmemiş derecede yükselmiştir. Öyle ki kiralar ortalama memur aylıklarının yarısına yaklaşmıştır. Bu durumu yakından izleyen Türk Kooperatifçilik Kurumu, soruna bir çözüm yolu bulmak üzere, üyelerinden Nusret Uzgören’i görevlendirmiştir. Nusret Uzgören de 1934’de, Türkiye’nin ilk yapı kooperatifi olan "Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi"ni kurmuştur. Bu kooperatifi Güvenevler Yapı Kooperatifi ve diğerleri izlemiştir (Altuğ 1990).

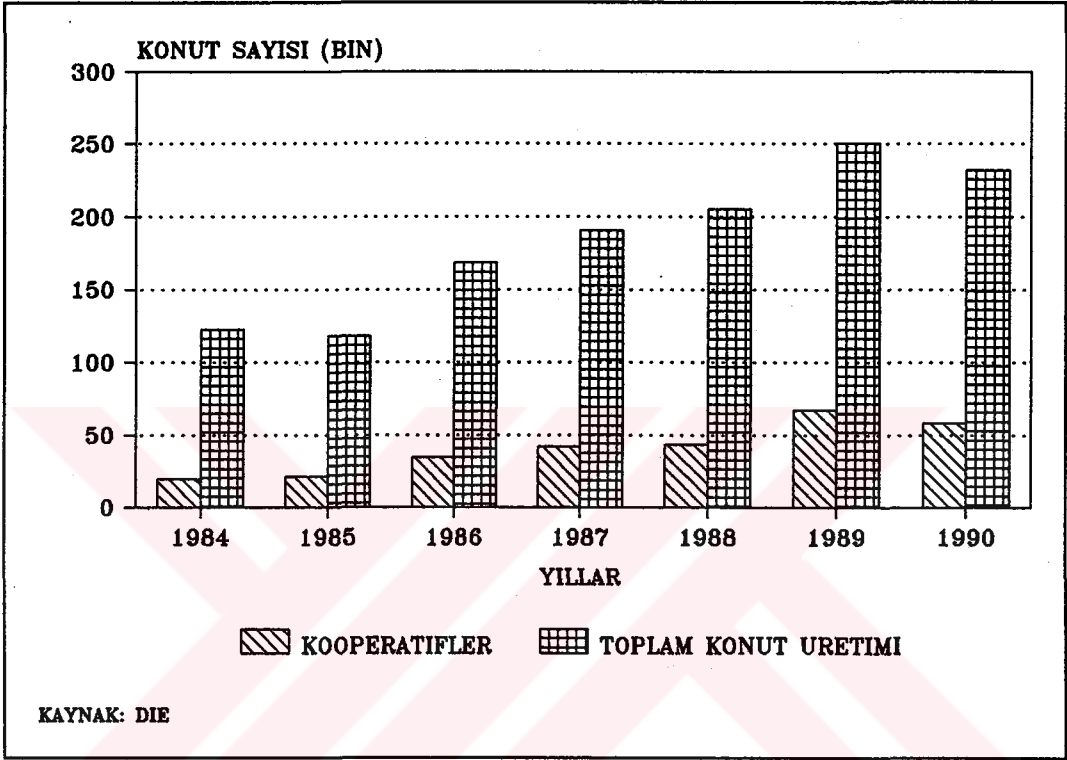
Memurların oluşturduğu orta tabakanın konut gereksinimini karşılayan yeni bir örgütlenme ve konut sunum biçimi olarak ortaya çıkan kooperatiflerin öncülüğünü, eğitimlerini endüstrileşmiş batı ülkelerinde yapmış ve o dönemde batı’daki altkent formlarını tanımış olan üst düzey bürokratlar yapıyordu. Bu üst düzey bürokratlar aynı zamanda yeni bir örgütlenme biçimi olan kooperatif üretiminin karşılaştığı yasal engelleri aşma, imar planı yapma ve devlet bankalarından kredi desteği alma gibi konularda da etkili olmuşlardır. Ankara’da başlayan bu olgu 1945’ten sonra kentleşme hızının bütün büyük kentlerde yükselmesi üzerine bütün ülkeye yaygınlaşmıştır.

1950’lerden sonra içine girilen yeni siyasi düzen, bu örgütlenme biçimi içinde yeni konut alanlarının açılabilmesinin öncülüğünü Ankara’nın bürokratları yerine iktidar partisinin o yörelerdeki ileri gelenlerine bırakmış ve bu kooperatifler bu yapının oluşturduğu gelişmeyle daha çok orta ve üst orta tabakalara konut sağlayan örgütlenme biçimi ve yeni bir yaşama biçimi önermek yerine ekonomik konut edinmenin bir yolu olmuşlardır. Bu gelişme Cumhuriyet’in kuruluş yıllarından başlayıp 1960’lara kadar süren ilk kooperatif üretim aşamasını belirler (Tekeli 1982).

1960’larda planlı dönemlere geçilmesi kooperatiflerin orta tabakanın altındakilere de konut sağlama aracı haline gelme sürecini başlatıyordu. Kat Mülkiyeti Yasası, yap-satçı üretime getirdiği arsanın yasal bölünme olanağını kooperatif üretimine de sunuyordu. SSK’nın konut fonunu yalnızca konut kooperatiflerine verir hale getirmesine ve çeşitli yasalarla kooperatiflerin desteklenmelerine rağmen 1980’lerin başında Kent-Koop ve

⁸Türkiye’de ilk konut kooperatifinin 1887 yılında, İstanbul’da fakat İngiliz azınlığının üyeleri arasında kurulduğu bilinmektedir (Keleş 1990).

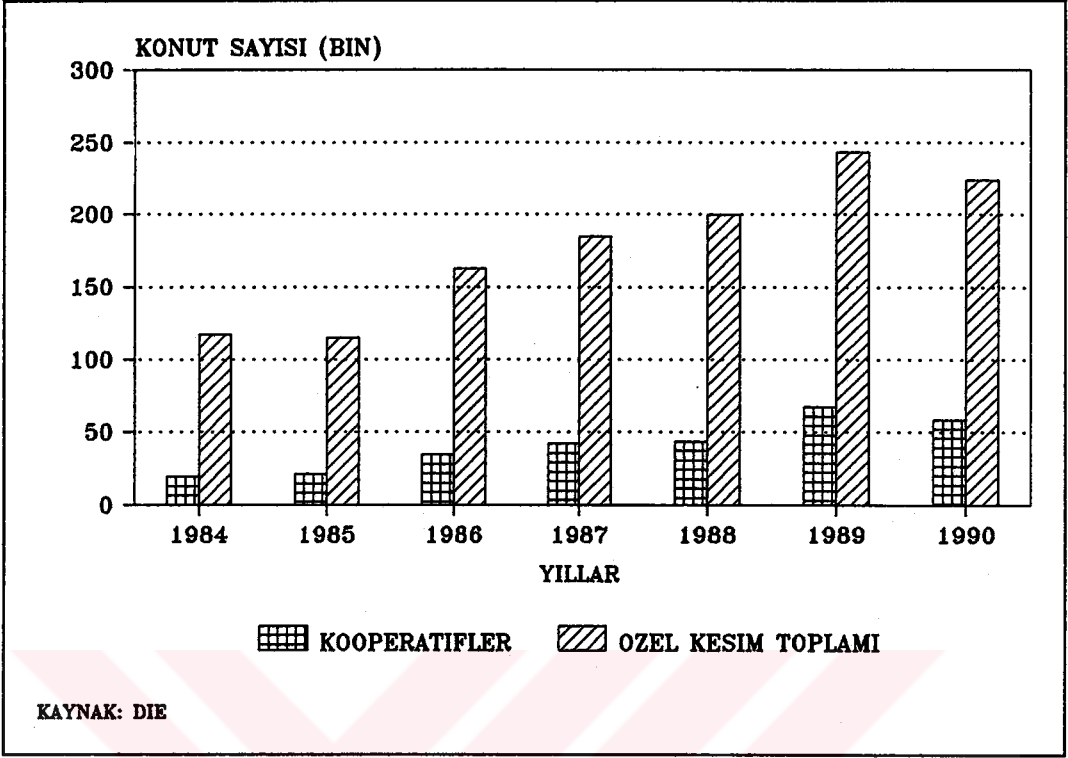
Konutbirlik gibi kooperatif birlikleri oluşana dek kooperatif üretimi Türkiye'nin kentsel konut üretimi içinde etkili bir seçenek haline gelemedi. 1950'lerden itibaren 80'lerin başına kadar kooperatif üretimi ile oluşan konut sayısının, bu dönem içinde üretilen toplam izinli konut sayısının %10'unu oluşturması bu gerçeği açıkça gösterir (Keleş 1982, Tekeli 1982, Bilgin 1990, Karaören 1992).



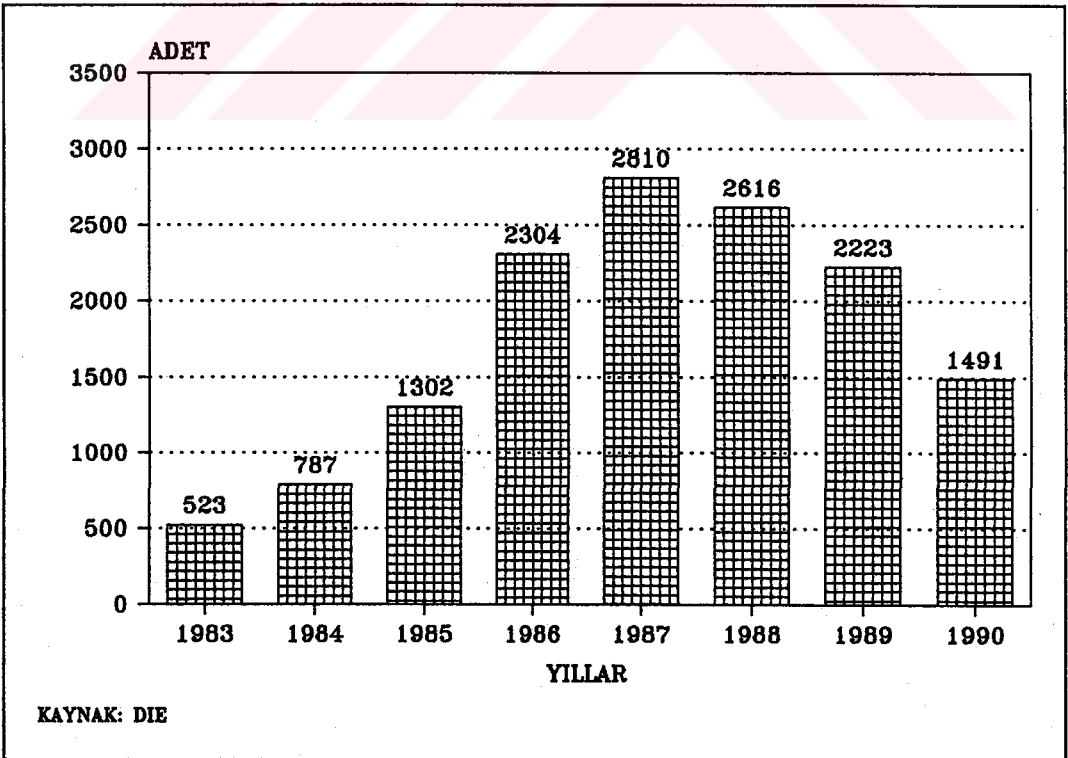
Şekil 2-7. Konut Kooperatiflerinin Toplam Konut Üretimindeki Payı

Kooperatif üretiminin bu dönemde yaygınlaşmamasının nedenlerinin başında kooperatif örgütlenmesinin zor ve karmaşık bir süreç oluşturması gelmiştir. Kentsel arsa değerlerinin hızla arttığı bu dönemde daha ucuz olan kent kıyısındaki imarsız alanlara yönelen kooperatifler, kooperatif üyelerinin ve inşaat örgütlenmesinin yanısıra bu arsaların imar planlarını ve altyapı sorunlarını da çözmek durumunda kalmaları bu süreci daha da zorlaştırıyordu. Bu karmaşık süreç, kooperatif üretimini örgütleyecek kamusal bir üst kurum gelişmiş olmadığı için ya kooperatif adına piyasadaki yap-satçı girişimciler arasında oluşan profesyonel kooperatif takipçileri ya da kooperatif üyelerinin arasından çıkan aktif girişimciler tarafından üstleniliyordu (Tekeli 1982).

Türkiye'de kooperatif örgütlenmesi içinde, daha önce endüstrileşmiş ülkelerin altkentleşme sürecinde ortaya çıkan konut formlarını bir oranda içeren bir konut altkentleşmesi 1970'lerin ikinci yarısında oluşturulmaya başlanan Yapı kooperatifleri Birlikleri ve Yerel Yönetimlerin birlikte devreye girdiği toplu konut üretimiyle gerçekleştirildi.



Şekil 2-8. Özel Sektör Konut Üretimi İçinde Kooperatiflerin Payı



Şekil 2-9. Konut Kooperatifleri Sayısı

1973 Yerel Yönetim Seçimlerinde büyük şehir belediyelerinin sosyal demokrat anlayışın eline geçmesi, toplu konut üretiminin yerel yönetimlerin gündemine getirilmesi için bir şans oluşturdu. Özellikle Ankara'da konut konusunda uzmanlaşmış akademisyenlerin yerel yönetim bünyesinde çalıştırılmalarıyla geliştirilen bu örgütlenme biçimi kooperatiflerin biraraya geldikleri kooperatif birliklerinin, yerel yönetimle birlikte ve onun denetimi altında oluşan hiyerarşik bir sistem içinde, kooperatiflerin daha önce tek başlarına çözemedikleri alt gelir gruplarının konut sorununu çözmeyi hedefliyordu. Bu örgütlenme biçiminde öncülüğü yerel yönetim yüklenmekte, girişim belli bir olgunluğa eriştikten sonra, girişimi kooperatifler birliğinin yönetimine devretmekte ancak daha sonra da her aşamada girişimi denetleme mekanizmasını elinde bulundurmaktadır (Tekeli 1982,Karaören 1992).

1980 yılında gerekli yasal düzenlemelerin yapılmasından sonra bu yeni üretim örgütlenmesi ilk kez Ankara'da, Ankara Belediyesi ve ortağı olduğu Kent-Koop'ça başlatılmış ve uygulamasına Ankara'nın kuzeybatısında, kamulaştırılması 1978 yılında tamamlanmış olan 1035 ha'lık Batıkent adı verilen alanda geçilmiştir (Keleş 1982).

Bu yeni modelin taşıdığı büyük potansiyelin de etkisiyle 1981'de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda toplu konut yapımıyla yalnızca kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kuruluşları görevlendiriliyordu. 1984'de çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile bu ilkedan geri dönüldü ve yapımcı kredisi de verilmeye başlandı.

1984 tarihli yasanın hangi kaynakları kullandıracağına iyi tarif etmesi ve bu kaynakları bütçe dışında bir fonda toplaması nedeniyle konut üretiminde gözle görülür bir canlanma meydana geldi. Buna karşılık bu canlanma ile üretilen konutların önemli bir kısmı bir ailenin ikinci konutu veya yazlık konutlardı. Bu kaynak kullanım yanlışlığı 1989'a dek devam etmiştir.

1991 yılı sonundaki iktidar değişikliğiyle çeşitli politikalar değişmeye başlamıştır, bunlar arasında toplu konuta ilişkin politikalar da vardır. Toplu Konut İdaresi'nin yeni yönetimi 1992 yılı içinde, yine yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde yürüyecek yeni projelerin geliştirilmesine çalışmıştır. Bu anlayışla yerel yönetimlerin organizasyonu ve altyapısını yapacağı en az 500 konutluk yerleşmelerin gerçekleştirilmesi düşünülmektedir.

R.Keleş, konut kooperatiflerinin başarı koşullarını şöyle sıralıyor;

- 1) Kar amacının güdülmemesi,
- 2) Üye sayısı yönünden toplu yapımın avantajlarını kullandıracak ölçüde büyük olunması,

- 3) Finansal kolaylıklar sağlayan kuruluşların varlığı ve bu kuruluşlardan öncelikli faydalanma hakkı,
- 4) Bölge ve ülke ölçeğinde örgütlülük,
- 5) Yerel yönetimlerin arsa, finansman, altyapı vb. yönünden yardımı,
- 6) Çalışma örgütleriyle işbirliği,
- 7) Devletin yakın ve sürekli fakat özerkliği zedelemeyecek denetimi (Keleş 1990,s.312).

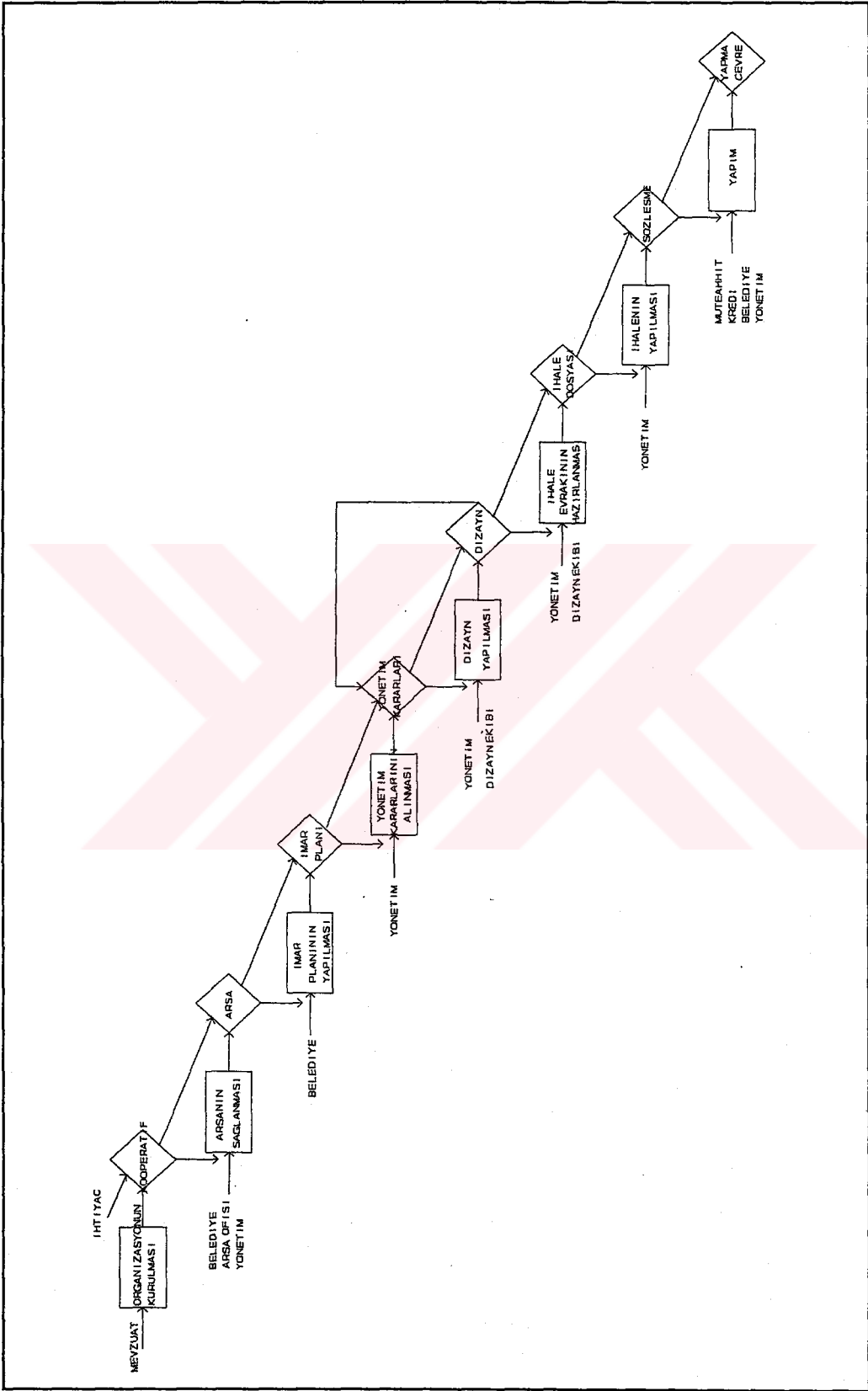
2.3.3. Kooperatifleşme Yoluyla Yapı Üretim Sisteminin Ortaya Konması

Bir kooperatifin organizasyonun kurulmasından itibaren pek çok farklı problemle karşı karşıya kaldığı bilinmektedir. Bu problemleri sistematik olarak ortaya koymak için sistemi anlaşılır bir şekilde ifade etmek gereklidir. S.Berköz'ün "Yapım'ın Sistemler Yaklaşımı ile İncelenmesi için Bir Kombinezon Modeli" adıyla ortaya koyduğu (Berköz 1975) modelden hareket ederek geliştirilen bir süreç modeli, sistemin nasıl işlediğini, rol alan kişi ve kuruluşları ortaya koymaktadır (Şekil 2-10).

Bu model üzerinden üretimin farklı aşamalarında çıkan veya çıkabilecek sorunları, üretimin etkinliğinin artması için alınması gereken tedbirleri görmek mümkündür. Burada farklı bir yöntem kullanarak, derinlemesine bir çözümlemeye girişmeden, çeşitli öneriler ortaya konacak bunların içerisinde de sorunlardan sözedilecektir. Bu yöntem sorunları ve çözümleri ortaya koymaktan öteye, çeşitli vizyonlar içerdiğinden dolayı tercih edilmiştir.

1) Çeşitli kimseler tarafından yapılan aleyhte propagandanın önlenmesi; Basının en saygın kalemlerinden politikacılara dek birçok kişi başarıya ulaşamamış kooperatiflerde kötü niyet arayarak, "kooperatifzede" adıyla uydurulan kavramı kullanmakta ve bu yolla bilerek veya bilmeyerek, kooperatif kurumunun aleyhinde kamuoyu oluşturmaktadırlar. Oysa daha önce de sözedildiği gibi, kooperatifler özellikle önümüzdeki yıllarda acımasız piyasa ekonomisini dengeleyecek bir kurum oluşturabilirler. Bu yüzden toplumun bütün kesimlerine kooperatif hareketinin doğru olarak tanıtılması, yakın ve sürekli fakat özerkliği zedelemeyen denetim mekanizmasının işletilerek kötü niyetli olabilecek kişilerin önünün tıkanması ve bu yolla propaganda malzemesi olabilecek olaylara fırsat verilmemesi gerekmektedir.

2) Ucuz arsa sağlanması; Özellikle büyük şehirlerdeki yoğun arsa talebi Türkiye'de yeni bir zengin tipinin ortaya çıkmasına neden oldu. Arsa spekülasyonu yaparak havadan para



Şekil 2-10. Kooperatifler Yolu İle Konut Üretim Sistemi Süreci

kazanmanın bir açıkgözlük olarak görülmesini önlemek gerekmektedir. Spekülasyon beklentisinin gayrimenkul sahiplerinde ne kadar fazla olduğu 1992 sonunda Toplu Konut İdaresinin açık arttırmayla sattığı konutlardan sonra Ataköy'de bir kez daha görüldü. Buna karşı olarak iki türlü çözümden sözedilebilir; Birincisi, mevcut düzenin içerisinde kalarak Arsa Ofisi gibi kurumları etkinleştirecek çareleri aramaktır. Bu çözüm alternatifi yine mevcut düzenden kaynaklanan problemlerden dolayı istenen performansı sağlamayabilir. Gerçek çözüme mülkiyet kurumunun içinde, kentsel rantların vergilendirilmesi ile ulaşılması daha mümkündür.⁹

3) Çağdaş bir yaşama biçimini getirecek imar ve yaşama planlarının yapılması ve bu planda mevcut olan toplumsal alanların, kurumların ve yapıların gerçekleştirilmesi; Günümüzde sıklıkla rastlanan durum kooperatifler yolu ile üretilen konutların oluşturduğu kentsel çevrenin kalite olarak düşük, anlam olarak da içeriksiz olduğudur. Bu çevreler yalnızca bir konut değil, farklı bir yaşama biçimi de önermek yolu ile bu durumu aşma fırsatı bulabilirler. Bu öneri iki boyutta gerçekleştirilebilir; Birincisi imar planını araç olarak kullanıp kentsel mekanların çağdaş biçimlenmesini gerçekleştirmektir. Kent merkezlerinin kişilik ve kimlik yoksunluğunun bir ölçüde nedeni olan imar planları bu yolla konut alanlarına kişilik ve kimlik katabilir. Bu şekilde bir kentsel çevrenin oluşturulduğunu düşünelim, bu çevre bu haliyle çağdaş yaşamı tek başına gerçekleştiremez fakat iyi bir potansiyel sağlar. Bu noktada önerinin ikinci boyutu ortaya çıkar, bu da kentsel çevrede yaşamın nasıl gerçekleştirileceğinin, eğitim, sağlık, spor, rekreasyon vb. eylemlerin kurgulanmasıdır. Toplumsal ilişkileri üretmek ve geliştirmek bağlamında örneğin eğitim, sağlık, spor kooperatifleri kurulabilir ve üyelerine kar amacı gütmeyen hizmet verebilir. Böylesi bir çevre hem toplumsal ilişkileri arttıracak hem de insan yaşamını daha rahat ve zevkli kılacaktır.¹⁰

4) Kooperatif yöneticilerinin bilgi, görgü ve beceri düzeylerinin artırılması; Etkin bir yönetim özellikle yapım sürecinde olmak üzere çıkan çeşitli sorunlara çözüm getirecek ve birçok yönden, örneğin dizayn yönünden, daha kaliteli sonuç alacaktır. Teknoloji seçimi, iş usulünün belirlenmesi ve ihale sürecinde yönetimin performansı bütün sistemin performansını arttıracaktır. Kooperatifin finansman darboğazına girmesi önlenecektir.

⁹Gerçekte, Türkiye toplum olarak bir üst düzeye çıkmadıkça ve gerçekten cesur politikacılar işbaşına gelmedikçe bu çözüm ütöpiktir. Nitekim 16.1.1993 tarihli gazeteler, yapılması düşünülen vergi reformuna iktidar koalisyonu içindeki tartışmalar sonucunda rant gelirlerinin vergilendirilmesinin giremediğini yazmaktadırlar.

¹⁰Konutbirlik'in Halkalı Projesi bu türden bir hedefi de içermektedir.

Sonuç olarak bir kooperatifin yerine getirmesi gereken temel koşullardan "birlikte hedefe ulaşma" gerçekteşecektir.

5) Finansman probleminin çözümlmesi; Ülkemizde dar ve orta gelirliilerin yalnızca kendi tasarruflarıyla konut sahibi olmalarının zor hatta imkansız olduğu bilinmektedir. Konut sahibi olmak isteyenleri finansal yönden desteklemek amacıyla kurulmuş olan Toplu Konut İdaresi'nin bu işlevini yerine getirmesi zaman zaman aksamıştır. Toplu Konut Fonu'nun bütçe dışı bir fon olması dolayısıyla birçok ilgisiz kaleme finansman kaynaklığı yaptığı bilinmektedir. Bunun yanısıra fondan kredi açılması için inşaatın %20 seviyesine gelmesi gerekmektedir. Arsa maliyeti de dikkate alınırsa bunun azımsanacak bir meblağ olmadığı görülür. Konut sahibi olmak isteyen kişilerin özkaynakları ile kamu tarafından açılan kredilerin senkronu, yeni konut finansman modellerinin üretilmesi, enflasyonun etkisini mümkün olduğunca nötralize edecek yöntemlerin bulunması sayesinde inşa edilen konutların bir an önce tamamlanması mümkün olacaktır.



BÖLÜM 3. KONUT FİNANSMANI VE NAKİT AKIŞI PLANLAMASI

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin konut sorununun temel özelliği, bu ülkelerin hem sanayileşmesini, hem de şehirleşmesini birarada çözebilmesinin zorluğundan doğmaktadır. Bu ülkelerde geri kalmışlıktan kurtulmak için gerekli olan sanayileşme ve aynı nedenle gerekli olan kentleşme çok büyük kapital yatırımları gerektirir. Oysa bu ülkelerde gerekli miktarda kapital birikimi gerçekleşmemiştir. Bu durumda kapitalin sanayi mi, yoksa kentleşme mi, dolayısıyla konut için mi ayrılacağı temel sorundur (Tekeli 1987).

Bu paradokstan çıkış yolu görünmemektedir. Çare olarak görülen iki sektöre de kaynakları paylaştırmak sanayileşmeyi istenen düzeye çıkarmadığı gibi gecekondulaşmayı da teşvik eden bir uygulamadır. Bu noktada çıkarılabilecek önemli sonuçlar vardır. Bunlardan birincisi yalnızca ihtiyaç sahiplerinin devlet kaynaklarından ayrılan ekonomik yardımları almasıdır. Daha önce de belirtildiği gibi 1984'de çıkan Toplu Konut Kanunu 1989'a dek bu ilkeye aykırı uygulamalara izin vermiştir. Şüphesiz bu durumun konut sorununu çözen bir yanı yoktur, olsa olsa kıt kaynakların hoyratça kullanılmasına örnek olabilir.

Çıkarılabilen ve çıkarılması da gereken asıl sonucun daha derinde olduğu söylenebilir. Liberal ekonominin kendi içerisinde bile savunulamayacak durumda olan mülkiyet kurumunun ülkemizdeki uygulamalarının gözden geçirilmesinin, kamu yararı bağlamında kentsel rantların vergilendirilmesinin konut yapımını ucuzlatacak ve yeni finansman kaynakları yaratacak gücünün devreye sokulması gibi uygulamalar asıl çözüm kanallarını açacak anahtarlar olarak görülmelidir.

Uygulama şansı olan bir sonuç çıkarmak gerekirse, kentleşme için ayrılan değerli kaynakların ihtiyaç sahipleri tarafından en etkin hangi biçimde değerlendirileceği sorusunun cevaplanması gerektiği söylenebilir. Yani konutun hangi biçimde finanse edileceği sorusu cevaplanmalıdır. Bu bizi konut finansman modellerine götürür.

3.1. KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

İ.Tekeli tartışmasında açıklıkla ortaya koymaktadır ki Türkiye gibi nüfusu ve kentleşmesi hızla artan, gelir eşitsizliği gün geçtikçe çoğalan gelişmekte olan ülkelerde piyasa mekanizmasının ortaya çıkardığı çözümlere razı olunamaz (Tekeli 1991).

Dolayısıyla, ekonomik, sosyal ve psikolojik etkileri olan bu sorunun çözülmesinde konut ihtiyacı içerisinde bulunan insanların çeşitli kuruluşlar tarafından desteklenmesi gerekmektedir. Dünyada bu destekleme genellikle dört biçimde olmaktadır (Boleat 1985).

1) Doğrudan Finansman Sistemi: Bu sistem konut edinmek isteyenlerin kendi kaynaklarına veya kişisel ilişki içinde bulunduğu diğer kişilerden sağlanan kaynaklara dayanır. Devlet desteğinin yaygınlaşmadığı gelişmekte olan ülkelerde yaygın bir sistemdir.

2) Mukavele Sistemi: Bu sistemin oluşturulmasında, kendi tasarruflarıyla konut edinmeleri mümkün olmayan kişilerin tasarruflarının bir sandıkta toplanması esas alınmıştır. Sisteme sürekli olarak yeni birilerinin katılmasının şart olduğu bu modelde tasarruf sahipleri kendilerine sıra gelene dek beklemek durumundadırlar.

3) Mevduat Finansmanı Sistemi: Bu sistem mevduat toplayan çeşitli kuruluşların topladıkları bu mevduatı ticari kredi verircesine konut kredisi olarak vermelerine dayanır. Türkiye’de de çeşitli bankalar bu uygulamayı yapmaktadır.

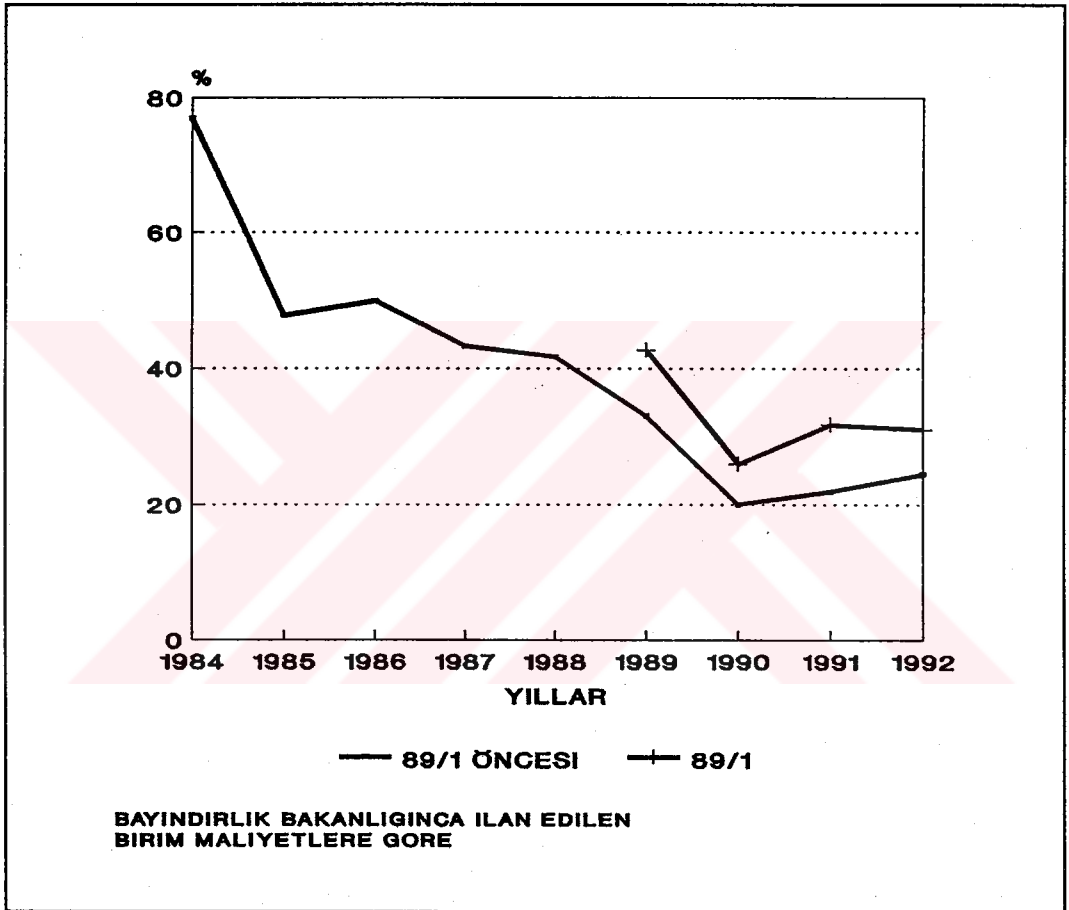
4) İpotek Bankası Sistemi: İpotek Bankası sistemi esas olarak verdiği kredi karşılığı elde edilen konutu geri ödeme süresi bitene dek ipotek eden bir kuruluşun varlığına dayanır. Konut alıcısı uzun dönemde taksitlerle borcunu ödemektedir.

Görüldüğü gibi, birinci yöntem sayılmazsa dünyada yaygın olarak kullanılan bu sistemlerden yalnızca Mevduat Finansmanı sistemi ülkemizde ticari bankalarca uygulanmaktadır.¹¹ Bu şekilde elde edilen kredi faizlerin yüksekliğinden ötürü oldukça pahalıya gelmekte ve dar gelirliyle hitap etmemektedir.

Sonuç olarak şu anda Türkiye’de konut talebinde bulunan insanlara tek çözüm olarak Toplu Konut Fonu’ndan alınacak kredilere özkaynakların eklenmesi yolu gözükmemektedir.

¹¹İpotek Bankası (Mortgage) sisteminin Toplu Konut İdaresi tarafından uygulamaya sokulacağına ilişkin basında çeşitli yazılar yer almıştır.

Öte yandan bu şekilde sağlanacak kredilere de fazla bel bağlamamak gerektiği görülüyor. Toplu Konut Fonu'ndan sağlanacak kredi miktarının fazlasıyla siyasi iktidarın keyfine bağlı olmasının bir çok örneği Türkiye'de yaşanmıştı. Daha önce de belirtildiği gibi bu fon yazlık konutlara finansman sağlanmasından, Kamu kesimi finansman ihtiyacının sağlanmasına dek pek çok yere kaynak akıtmak zorunda kalmıştır. Bundan dolayı Toplu Konut Fonu'ndan alınan kredinin konut maliyetine oranı son derece değişken olmuş, çoğu defa maliyet hesaplarını yanıltıcı etkisi olmuştur.



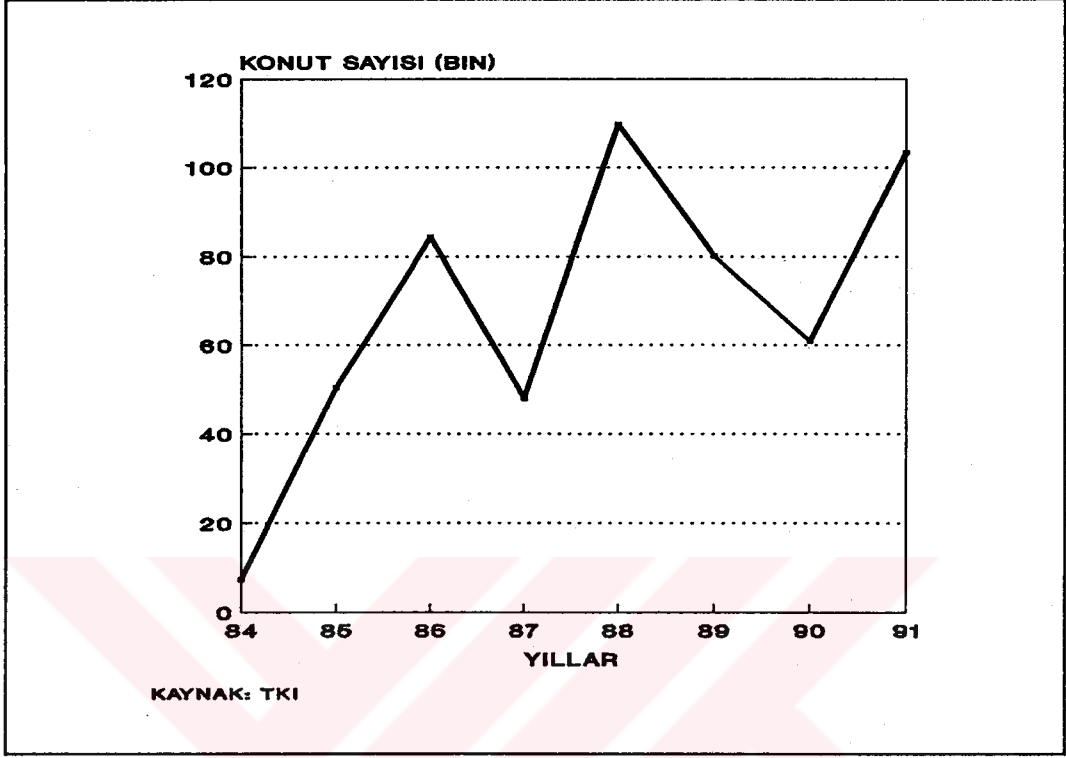
Şekil 3-1. TKİ Tarafından Verilen Kredilerin Konut Maliyetine Oranı

(Konutlar 100 m2 olarak ve Bayındırlık Bakanlığı fiyatları alınarak)

Buna ilave olarak finanse edilen konutların sayısı da yıllara göre değişmiştir. Sonuç olarak kredi alma umuduyla yola çıkan bir çok insan kredi alımında aksaklık ve gecikmelerle karşılaşmış, almayı başaranlar ise umduklarından farklı bir maliyeti karşılama oranı ile karşılaşmışlardır.

Bu noktada özkaynak kullanımının önemine geliniyor. 3.2.Bölümde değinileceği üzere bir çok kooperatif ortağı zaman içerisinde maliyet artışlarından dolayı artan aylık ödemeleri

karşılayamadığı için kooperatiflerden ayrılmak zorunda kalıyor. Böylesi bir durumun üyelere çeşitli alternatifler öneren bir iş ve nakit akışı planlaması ile çözülebileceği düşünülebilir.



Şekil 3-2. TKİ Tarafından Finanse Edilen Konutların Yıllara Göre Dağılımı

3.2. NAKİT AKIŞI PLANLAMASI

Paralar, henüz tahsil edilmemiş ya da bankaya yatırılmamış çekler, TL üzerinden dövizler, banka ve posta havaleleri ile pullar nakit kapsamındadır (Güvemli 1977).

Bir işletmede, işletme kasası içine ve işletme kasası dışına doğru birbirinin aksi iki yönde sürekli bir akış vardır ve bu hareket nakit akışı kavramını doğurur.

Nakit Akışı Planlaması; Geleceğe dönük bir süre içinde, nakit hareketlerini, nakit girişleri ve çıkışları halinde ayrıntılı olarak zaman dilimleri itibarıyla tahmin ve her zaman dilimi sonundaki kasa ve bankalar mevcudunu saptamaktır.

3.2.1. Nakit Akışı Planlaması Üzerine Genel Bilgiler

Nakit gereksinimi yaratan etmenler şunlardır;

- Günlük işlemlerin yarattığı gereksinim,

- b) Değişen koşulların yarattığı gereksinim,
- c) Elverişli durum (fırsat) gereksinimi (Arıkan 1978).

Bir yapı kooperatifinde yukarıdakilerden sadece günlük işlemlerin ve değişen koşulların nakit gereksinmesine neden olacağı söylenebilir.

Nakit akışı planlamasının sağladıkları;

- a) Çalışmaların ödeme sıklığı ile karşılaşmaksızın sürdürülmesi ve büyümenin sağlanması,
- b) Borç almanın kolaylaşması (işletme saygınlığının sağlanması),
- c) Nakit giriş ve çıkışlarının denetlenmesi ve finansman maliyetinin düşürülmesi,
- d) Nakit fazlalığının en uygun biçimde kullanılması,
- e) İşletme çalışmalarıyla nakit akışı arasında uyum sağlanması (Güvemli 1977).

Nakit Bütçesini Düzenleme Süreci: Belirli bir dönemdeki işletme çalışmaları için gerekli tüm nakit girişlerinin ve nakit çıkışlarının kestirilmesi nakit tasarlamasının ana ögesidir. Uygulamada "nakit bütçesi", "nakit giriş ve çıkışlarının kestirilmesi", "nakit akışı planlaması" olarak belirtilen bu tasarlama amaç, işletmenin hangi dönemlerde ne tutarda nakite gereksinimi olacağını ve gereksinim duyulacak nakitin hangi kaynaklardan sağlanabileceğini belirlemek ve en uygun önlemlerin önceden alınabilmesini sağlamaktır.

Nakit bütçesi düzenlenirken, aşağıdaki evrelerin gözönünde bulundurulması gerekir;

- a) Nakit bütçesinin kapsayacağı dönem saptanmalıdır,
- b) Nakit girişleri kestirilmelidir,
- c) Nakit çıkışları kestirilmelidir,
- d) Net nakit giriş-çıkışı hesaplanmalıdır.

3.2.2. Nakit Akışı Planlamasının Bina Yapımındaki Önemi

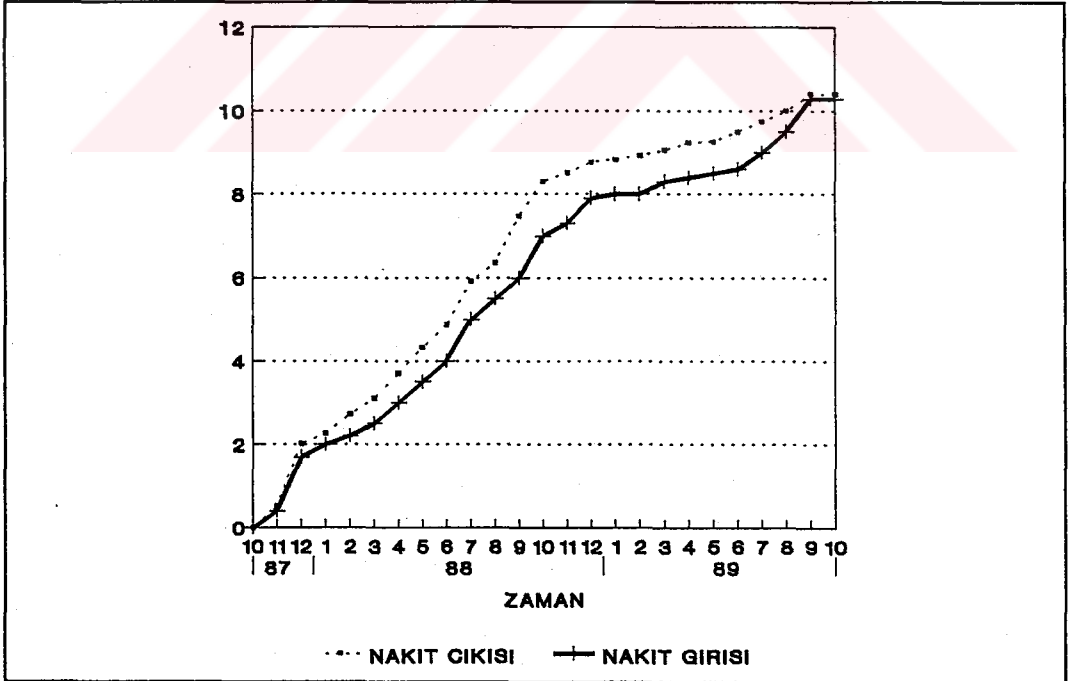
Nakit akışı planlaması bina yapım sürecinin yönetilmesindeki planlama konularından birisidir. İşin ilerlemesiyle olan ilişkisinden dolayı, süre planlaması ile birlikte yapılması gereken bir eylemdir. Bu eylemler kendi içlerinden bir diğerleri için veri üretirler, dolayısıyla bir süre planına göre nakit planı yapılabilmesi gibi, belirli bir bütçeye veya nakit planına göre süre planı da yapılabilir. İdeal durumun bu iki ucun arasında olması beklenmelidir.

Nakit Akışı Planlamasının (Nakit Bütçesi Düzenlenmesinin) bina yapımında rol alan değişik aktörler açısından ayrı ayrı önemi olduğu söylenebilir. Yapımda rol alan aktörlerden

birinin lehinde gibi görünen bir durum, diğerinin aleyhinde ise savunulamaz. Gerçekte durum her zaman böyle olmayabilir, görünüş yanıltıcı olabilir.

Günümüz ekonomisinde sermayenin yüksek maliyeti dolayısıyla birçok firmada müşteri ile yüklenici arasında, pozitif nakit akışının sürdürülmesi konusunda problemler çıkmaktadır. Yüklenici açısından, müşteriden sağlanan sermayeyle dengeli olarak işin sürdürülmesi gereklidir. Bundan dolayı alelade bir işletmeden farklı olarak inşaat sektöründe iş yapan bir firma için nakit akışı planlamasının bir iş programı ile birlikte yürütmesi gerekir.

Nakit akışı planlamasında en çok kullanılan araçlar nakit girişlerinin ve çıkışlarının gösterildiği S eğrileridir. S eğrileri düzenlenirken kaçınılması gereken durum nakit akışının hysteresis biçimi yani net nakit akışının sürekli olarak negatif olduğu durumdur (Bkz.Şekil). Eğriler arasındaki düşey farklılık olabildiğince küçük olmalıdır, tercihan sıfır veya yüklenici çok şanslıysa pozitif. Bu durum özellikle yabancı ülkelerde yapılan projeler için önemlidir, yükleniciler para birimi hareketlerini de gözönünde bulundurmak zorundadır. Pek çok durumda, ücretleri aşmıştır. Bu durum etkinlikle yönetilmezse, yabancı para değişimlerinden doğan kayıplar projede büyük kayıplara yol açabilir ve iflasa sürükleyebilir (Harrison 1983,s.185).



Şekil 3-3. Nakit Akışının Olumsuz Biçimi

Bütçe projenin başlangıç safhalarında nakit akışını tahmin etmek için kullanılan bir araçtır, fakat iş başlar başlamaz nakit akışının bütçe tahminleri performansın analizleriyle değiştirilmeli, değerlendirilmelidir. Bu tahminler revize bütçeler değildir, daha iyi bir nakit akışı tahmini sağlamak için bütçe basitçe revize edilmemelidir. Böylece iş ilerledikçe nakit akışı tahminleri, performansın ve ilerlemenin ışığı altında değiştirilmiş mevcut bir bütçe analizi üstüne temellendirilmelidir (Harrison 1983).

Bina yapımında görülen farklı örneklerde nakit akışı planlaması farklı derecelerde önem taşımaktadır. Örnek olarak turizm sezonunun başına yetiştirilmesi gereken bir turistik tesiste işin istenen zamanda bitmesi o kadar önem kazanmıştır ki işin maliyet boyutu ikinci planda kalabilmektedir. Projenin gelir getirici özelliği, erken bitmesi durumunda elde edilecek kazanç, önceden yapılan turist bağlantıları gibi konular yüzünden bir uç örnek olarak karşımıza çıkar.

Konut kooperatifleri ise farklı bir örnektir. Kooperatif üyesinin birbiri ile çelişen amaçları vardır. Bunlardan ilki bir an önce ev sahibi olmak ve kiradan kurtulmaktır. Öte yandan bu süreci hızlandırmak, nakit ihtiyacını da arttıracak için aylık ödemeleri de yükseltecektir. Oysa aylık ödemelerin yüksek olmaması da gerekmektedir. Bir kooperatif kar amacı gütmeyen biraraya geldiğine göre kooperatifin başarısının göstergeleri bir inşaat firmasından farklı olacaktır. Ş.Özüekren bu göstergeleri "ortaklığın sürekliliği", "sürenin uzaması", "maliyet artışları" ve "nitelik" olarak tanımlıyor (Özüekren 1990,s.45). Bu göstergeler içerisinde "ortaklığın sürekliliği"nin kooperatif tanımından gelen özellikler nedeniyle diğerlerinin üzerinde öneme sahip olduğu söylenebilir. Dolayısıyla bir kooperatif hareketinin gerçekleştirmesi gereken temel koşul, amaca ulaşırken ortaklığın sürekliliğinin korunması olarak ifade edilebilir.

Oysa yapılan araştırmalar günümüzde bu temel koşulun istenen yoğunlukta yerine getirilemediğini göstermektedir. Ş.Özüekren'in İstanbul'da 200 kooperatif arasında yaptığı incelemede % 59-79 ortak sürekliliği aralığının en sık görüldüğü ortaya çıkmıştır. Aynı araştırmada ortakların % 44.6'sının ayrılma nedeninin maliyet artışlarını karşılayamamak olduğunu düşündüren anketler yapılmıştır (Özüekren 1990,s.46-49).

Maliyet artışları nedeniyle kooperatiflerden ayrılanların ilk olarak en dar gelire sahip olanlar olduğu düşünülürse bu durumun sosyal yapıyı tahrip edici özelliği anlaşılabilir. Bu durumu önlemek için kooperatif yöneticilerine özel bir görev düşmektedir. Kooperatifin farklı kalite standartları da düşünülerek hazırlanmış, çeşitli yapım süresi - ödeme planı alternatifleri ortaya koyması ve bunlar arasından herkese uygun olabilecek olanın seçilmesi yoluyla

ortaklığın sürekliliğinin sağlanacağı düşünülebilir. Kuşkusuz bu tam bir süreklilik olmayacaktır, ortaklıktan ayrılmanın bir çok farklı sebebi vardır fakat maliyet artışları karşısında çaresiz kalarak ortaklıktan ayrılanlara hitap ettiği için olumlu bir durum yaratacaktır.

4.Bölüm’de bu konuya ilişkin olarak çeşitli alternatifler ve muhtemel sonuçları ortaya konulacaktır.



BÖLÜM 4. KONUT KOOPERATİFLERİNDE EKONOMİK YÖNDEN ORTAKLIĞIN SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAMAYA YÖNELİK NAKİT PLANLAMASI

Daha önceki bölümlerde yapılan tartışmalarda, gelir dağılımı bozuk bir ülke olan Türkiye’de konut ihtiyacı içerisinde bulunan insanların, kuralsız liberal (veya çarpıtılmış liberal) kurallarla işleyen konut piyasasının spekülâtif kara yöneltten yapısının ve bu yapıyı besleyen mülkiyet kurumunun hakimiyeti altında, ihtiyaçlarını talebe dönüştüremediklerinden sözedilmişti. Kooperatiflerin ise hem genel anlamda hem de konut özelinde bu duruma çözüm getirebilecek en önemli alternatif olduğu vurgulanmıştı. Kooperatifleşme yolu ile üretilen bir konut projesinin farklı başarı kriterleri olduğu, bunların arasında "ortaklığın sürekliliği"nin temel kriter olduğundan sözedilmişti. Bu organizasyonun mevcut işleyişi içerisinde en önemli problemi olarak, artan aylık ödemeleri karşılayamayan üyelerin ortaklıktan ayrılması gösterilmişti. Bu bölümde bu problemi çözmeye yönelik yaklaşımlar incelenecektir.

4.1. ORTAKLIĞIN SÜREKLİLİĞİ ESAS AMACINA YÖNELİK YAKLAŞIMLAR

Bu bağlamda birbirlerinden bağımsız veya birlikte uygulanabilecek dört yaklaşımdan sözedilebilir; Aşamalı yapım, maliyeti düşürmek, süreyi uzatmak, önceden tasarrufta bulunmak.

a) **Aşamalı Yapım;** Yapıyı aşamalara bölerek bu aşamalar arasında finans birikimini sağlamaya yönelik bir yöntem olarak önerilmektedir. Bu yaklaşımın farklı çeşitlemeleri sözkonusu olabilir. Kooperatif çevrelerinde konuşulan çeşitlemelerden birisi kaba yapı ile ince yapının yapımını birbirinden ayırmaktır. Bu önerinin geçerliliğinin tartışmalı olduğunu belirtmek gerekir. Elde edilen kaba yapının kullanımı olmadığından tam bir değer ifade etmez. Üstelik bütün ortakları doğrudan etkilediği ve konuta sahip olma süresini herkes için uzattığından dolayı, konuta daha önce sahip olmak isteyen ortakların amaçlarına ters bir uygulama olur.

Benzer farklı seçenekleri ayrı ayrı tartışmak yerine uygun olabilecek seçeneğe yaklaşımı denemek daha doğru olabilir. Uygun olabilecek seçenek, farklı ortakların farklı beklentilerini sağlayacak özellikte olmalı ve seçim yapacak çeşitliliği sağlamalıdır. Buna göre bazı ortaklar konutlarına tamamen bitmiş olarak sahip olurken, bazıları ise bu süre içinde tam bitirmek için gerekli ödemenin tümünü karşılayamayacakları için kısmen bitmiş konutlara sahip olmalıdır.

Buradaki kısmen bitmişlik düzeyinin tarif edilmesi gerekir. Yukarıdaki tartışmalardan çıkan sonuçlarla bir konut bloku tanımlayabiliriz; Öyle ki yapının ortak tüm mekanları tam olarak bitmiştir. Bazı konutlar ise yapının kullanımını, görünüşünü vb. bozmayacak biçimde eksik bitirilmişlerdir, örneğin tesisat armatürleri konmamıştır, duvar ve döşeme kaplamaları yapılmamıştır.

Bu öneri iki farklı şeyin birarada gerçekleşmesini sağlar . Birincisi, süre çok uzamadan isteyen ve ödeyebilenler konutlarına sahip olmuşlardır. İkinci olarak, aynı süre bazında ödeme planları çeşitlenmiş, farklı gelir gruplarına hitap eder hale gelmiştir.

Ele alınan örnek çerçevesinde yapılan bir analiz sonucunda yukarıda belirtilen koşulları sağlayacak bir yapıda, kalitede fark olmaksızın, eksik bitirme yolu ile maliyetin %75'i seviyesinde konutların teslim edilebileceği görülmüştür.

b) Maliyetin Düşürülmesi; Maliyetin düşürülmesi için genel olarak iki yöntem olduğu söylenebilir. Bir tanesi yapının, yapım ekonomisi bilimi çerçevesinde bütün boyutlarıyla ele alınarak, aynı kalite standartları içerisinde maliyetinin düşürülmesidir. Bu durumun zaten sağlanması gereken bir koşul olduğu söylenebilir. Bununla birlikte mevcut örneklerle bakılarak bu konudaki bilincin henüz gelişmemiş olduğu rahatlıkla söylenebilir.

Bilimsel çalışmalarla desteklenmiş maliyet bilincinin egemen olduğunu varsayalım. Bu durumda maliyeti düşürmek için ikinci yol olarak kalite standartlarını düşürmek yolu kullanılabilir. Bu yolun reel olarak bir katkı sağlamayacağı düşünülebilir fakat ortaklığın sürekliliği bağlamında bakıldığında çeşitlenen ürünler sayesinde kullanıcıların tercih edebileceği maliyet alternatiflerinin bir yelpazesi oluşur.

Yapı ölçeğinin dışına taşıldığında, gerçekleştirilen organizasyonun niteliğinin ve etkililiğinin toplam maliyeti düşürücü etkisi vardır. Örneğin kentsel ölçekte bir projeyi gerçekleştirmenin arsa ve altyapı maliyetlerini düşürücü etkisi olacak, buna ek olarak satın alınan veya kiralanan araç, gereç, malzeme ve işçilik tutarları daha düşük olacaktır.

c) **Süreyi Uzatmak;** Yapım süresinin uzatılmasını önermek ilk anda anlamsız gibi gelebilir çünkü Türkiye’de yapım süresi genellikle zaten uzun olmaktadır. Oysa bu uzamanın planlanması, nelerin uzayıp uzamayacağını belirlenmesi, en önemlisi hangi tarihte bitirileceğinin belirlenmesi önemli avantajlar sağlayabilir.

Süre planlaması yapılmasında önemli bir problem bulunmaktadır. Bir eylemin süresini kısaltmak o eylemin maliyetini arttırmaktadır, öte yandan Türkiye’de Şekil 2-3’de gösterildiği gibi sürenin uzaması da reel maliyet artışlarına sebep olmaktadır. Dolayısıyla reel maliyetin süre - maliyet koordinat düzleminde bir parabol çizeceği düşünülebilir. bu parabolün minimum olduğu noktanın sağında ve solundaki belli limit noktaları arasında kalan bölge optimum süre bölgesi olacaktır.

Optimum süre bölgesinde işi tamamlamak elbette ideal olanıdır fakat süreyi uzatmak da belirli durumlarda kaçınılmaz yol olarak ortaya çıkabilir. Bu durumda malzeme satın alınmasının planlanması en önemli planlama konularından biri haline gelecektir ve etkin olarak gerçekleştirildiği takdirde maliyeti düşürücü etkisi olacaktır.

d) **Önceden Tasarrufta Bulunmak;** Kentlerin çarpık gelişiminin doğurduğu spekülasyon baskının etkisiyle kentsel arsa fiyatlarının çok yüksek olduğundan sözedilmişti. Bir konut kooperatifine üye olan bir kişi bu yüksek fiyattan kendine düşen payı ve inşaatın, Toplu Konut İdaresi’nin kredi vermek için şart koştuğu seviye olan, en az % 20 seviyesine kadar olan harcamayı kendi tasarruflarından karşılamak durumundadır. Hem bu duruma, hem de finans birikimi sağlanması için sürenin uzamasına karşı önlem olarak önceden bir merkezde tasarrufta bulunmak yolu alternatiflerden birisidir. Bu önerinin çeşitlemelerinden birisi olan "Mukavele Sistemi" konut finansmanı bölümünde anlatılmıştı.

Kooperatiflerde başlangıç sermayesinin olmaması gerçekten sıkıntılar yaratmaktadır. Buna karşılık önceden tasarrufta bulunma yönteminin uygulanması için başka mekanizmaların da geliştirilmesi gereklidir. Bu mekanizmalar sayesinde paranın değerini korumak ve hatta maliyet artışları gözönünde bulundurulursa, değerinin üzerine çıkarmak mümkün olduğu takdirde böyle bir sistem işlerlik şansına kavuşabilir.

4.2. KOOPERATİFLERDE NAKİT PLANLAMASI AMACINA YÖNELİK BİR UYGULAMA

Kooperatiflerin uygulamada karşılaştığı nakit akışı problemlerinin üzerinde daha iyi durabilmek amacıyla tez kapsamında bir örnek üzerinde inceleme yapılmıştır. Bu uygulama şu amaçlarla yapılmaktadır;

1. Farklı yapım süresi alternatiflerinin maliyetlere olan etkisini saptamak. Bilindiği gibi Türkiye’de inşaat maliyetleri genel fiyat artışı indeksinin üzerinde artış göstermektedir ve böylelikle süre uzamaları reel maliyeti arttırmaktadır. Bununla birlikte kooperatifler yolu ile konut üretiminde süreyi kısaltmak üyelerin ödeme gücünün sınırlılığından dolayı kolaylıkla mümkün olmaz. Buna karşılık üyelerin ödeme gücünü gözeten ve bu bağlamda süre uzama ve kısaltmalarının maliyet üzerindeki etkisini görerek bir süre alternatifini tercih eden kooperatifin performansının olumlu etkileneceği söylenebilir.

2. Üyelerin ödeme güçleri ile işin ilerlemesi arasındaki dengeyi sağlayan gerçekçi bir ödeme planı yapabilmek. Proje maliyetinin zaman içerisinde hangi noktaya çıkacağının önemli olması kadar bu maliyetin nasıl bir ödeme planı ile karşılanacağı da hem kooperatifin performansı hem de üyeliğin sürekliliği açısından önem taşımaktadır. Sabit gelirli hitap edebilmesi amacıyla ödeme planının olabildiğince yeknesak olması bunun yanında maliyet artışlarının etkisini de yansıtmaları gereklidir. Grafiklerde (Şekil 4-1, 4-2, 4-5) bu anlayışla üretilmiş örnek ödeme planları görülmektedir.

3. Üyelerin kendi finansman hazırlıklarını ellerindeki plana göre önceden yapabilmelerini sağlamak. Böylelikle yapımın ilerleyen safhalarında üyelerin önceden hesaplanamamış ani bir ödeme sıkıntısına düşerek üyelikten ayrılmalarının önlenmesi yolunda önemli bir adım atılacağı söylenebilir.

4. Kooperatifin çeşitli dönemlerde hangi imkan ve zorluklarla karşılaşacağına belirlenmesi. Örnek olarak Şekil 4-1 ve 4-2’de görüldüğü gibi, bu grafiklerin ifade ettiği yapım alternatifi tercih edildiğinde, yapım sürecinin ilk dokuz ayında ödemeler harcanandan fazla olacak ve böylelikle kooperatifin elinde bir nakit rezervi oluşacaktır. Bunu izleyen altı ayda ise bu nakit rezervi yeni ödemelere eklenerek bu aylara ait maliyetler karşılanacaktır. Buradan hareketle bu kooperatifin ilk aşamada elde edeceği birikimin değerini korumak, ikinci aşamada ise Ek A’daki iş programında görüleceği üzere yoğunlaşan iş temposunun kontrolünü dikkatle gerçekleştirmek durumunda kalacağı söylenebilir. Görüldüğü gibi çoğaltılabilecek bu tür saptamalar projenin gerçekleştirilmesinin performansını yükseltecektir.

Bu uygulamada seçilen örnek, Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği’nin İstanbul Halkalı’da gerçekleştirdiği "Halkalı Projesi" adıyla bilinen 2004 konutluk projenin, 810 konutluk büyük bir kısmını oluşturan İlk Adım Konut Yapı Kooperatifi’nin gerçekleştirdiği 9 kat, 72 dairelik iki bloktan oluşan B-C kodlu bloklardır.

Konutbirlik'ten sağlanan dökümanlar ışığında (proje, mahal listesi, keşif özeti vb.) yapının Bayındırlık Bakanlığı Sistemi'ne göre metrajı yapılmıştır. Bulunan metraj, 1992 yılı için Bayındırlık bakanlığı'nca ilan edilen fiyatlar ile Keşif'e dönüştürülmüş ve yapının maliyeti 6.310.000.000 TL olarak bulunmuştur.

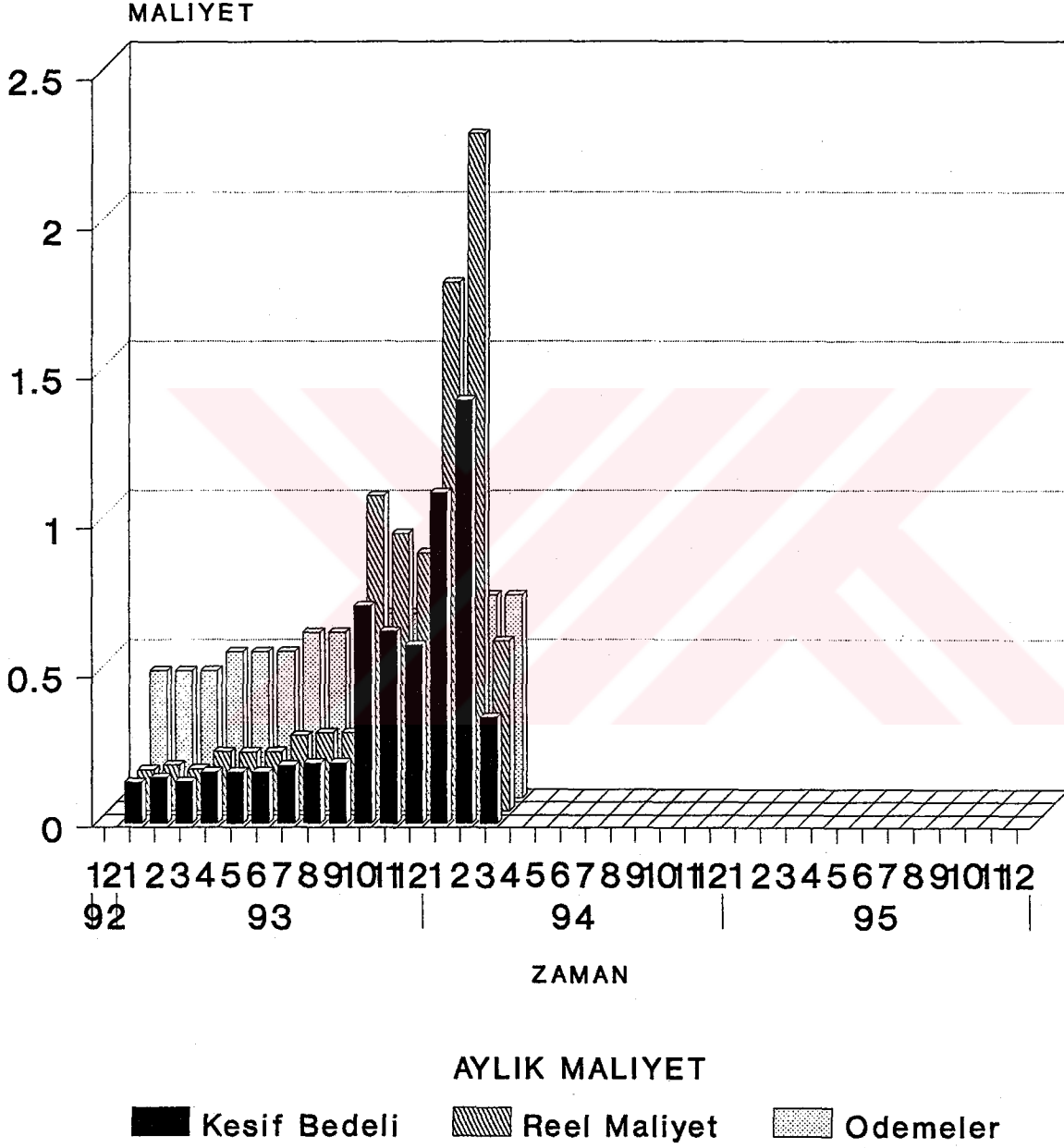
Nakit planlamasının süre planlaması ile birlikte yapılması gerektiğinden dolayı, yapım süreci analiz edilerek, yapım işleri bir şebeke üzerinde gösterilmiştir. Yapım süresinin değişmesinin neleri, nasıl etkilediğini görmek ve çıkan farklı durumları gözlemek amacıyla, aynı teknoloji ile gerçekleştirilmesi koşuluyla, farklı yapım süresi alternatifleri oluşturulmuştur. Süre kısaltmaları eylemi gerçekleştiren ekiplerin sayısının artırıldığı kabul edilerek ve projenin toplam süresini oluşturan kritik yörünge üzerindeki uzun süreli eylemlerin süresinin kısaltılması yoluna giderek gerçekleştirilmiştir. Böylelikle oluşturulan üç alternatif için farklı kritik yörüngeler de oluşmuştur. Bu çalışmalar sonucunda 15 aylık kısa dönem, 26 aylık orta dönem ve 36 aylık uzun dönem yapım alternatifleri ortaya çıkmıştır. Ek G'de üç alternatif için eylemlerin süreleri görülmektedir.

Süre planlaması uygulamasında bir proje yönetimi bilgisayar programı olan Microsoft Project kullanılmıştır. Bilgütere girebilecek şekilde veri üretmek amacıyla metraj kalemlerinde bulunan miktarlar Bayındırlık Bakanlığı Birim Fiyat Analizleri çerçevesinde işçilik, malzeme ve ekipman olarak analiz edilmiştir. Eylem süresinin kaynağı olan işçilik analizlerinin yapılmasında belirli iş ekiplerinin tanımlanması yoluna gidilmiş ve bu ekiplerin rol aldığı her eylem için performansları Analizler'den faydalanarak tanımlanmıştır (Bk. Ek H). Bu performans değerleri metraj kalemlerindeki miktarlarla çarpılarak eylemin bir ekip tarafından gerçekleştirilme süresi bulunmuştur. Eylemin gerçek süresi bulunurken de elde edilen bir ekip tarafından gerçekleştirilme süresinin eylemde kullanılan ekip sayısına bölünmesi yolu kullanılmıştır.

Analizlerin bu yolla yapılması ile elde edilen değerler bilgisütere girilmiş ve çeşitli raporlar elde edilmiştir (Bkz. Ek A,B,C,D,E,F). Elde edilen raporlara göre üç yapım süresi alternatifi için keşif bedeline göre aylık maliyet grafikleri, kümülatif maliyet grafikleri ve yıllık %60 enflasyon ile ortaya çıkan ek maliyetlerle birlikte oluşan reel maliyet grafikleri çizilmiştir. Reel maliyeti oluştururken, her üç ayda bir %15 fiyat farkı verilmesi yolu ile yıllık %60 fiyat artışına ulaşılmıştır.

Ayrıca bir kooperatif yönetiminin bu çalışmadan nasıl yararlanabileceğini örneklemek amacıyla kısa ve orta dönemler için maliyetin tamamının ortaklar tarafından karşılanacağı varsayımıyla düzenlenmiş ve fiyat artışlarının etkisi hariç kabul edilirse sabit olan ortak

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ

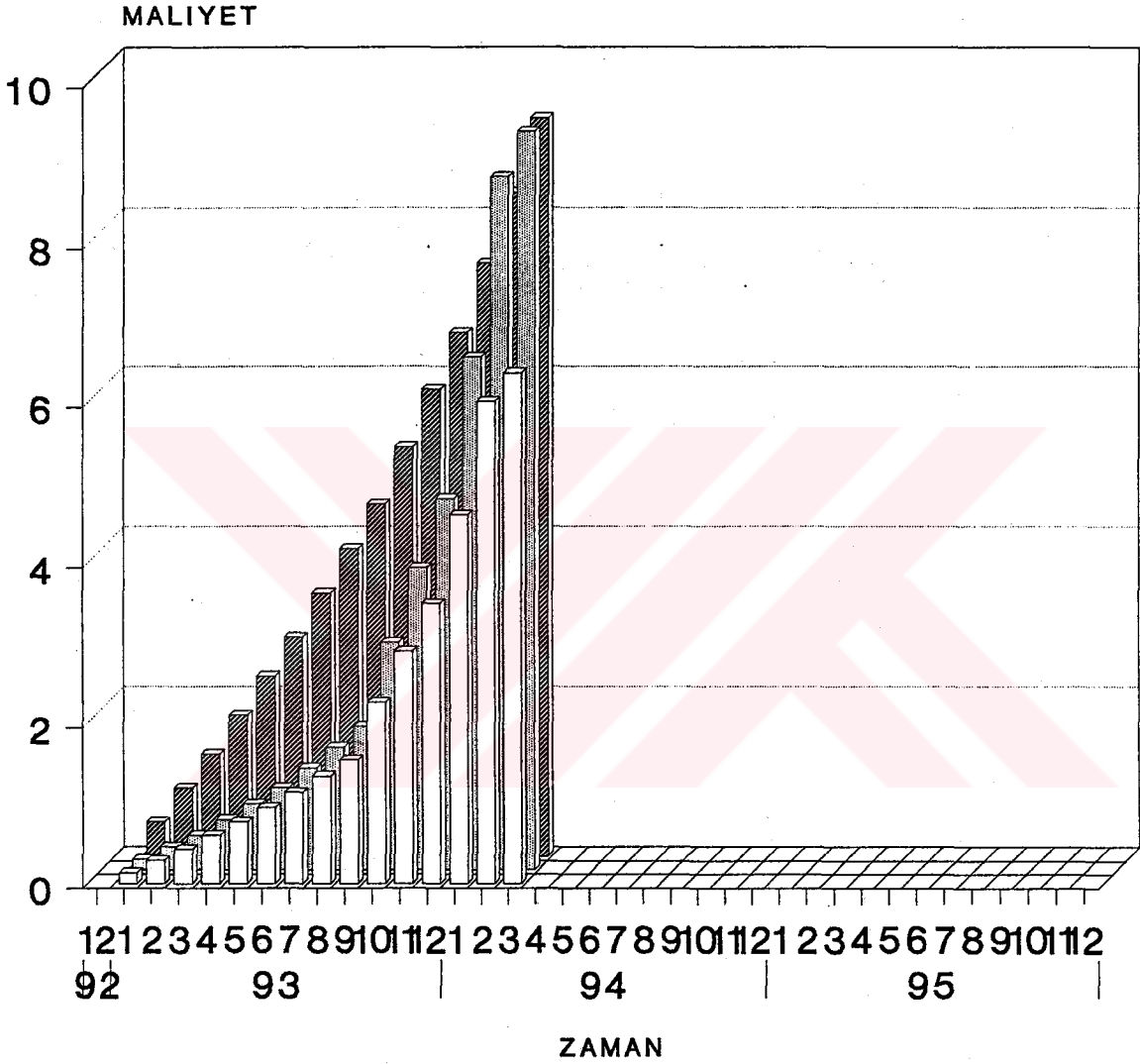


KISA DONEM ALTERNATIFI (15 AY)

Her Uc Ayda %15 Eskalasyon
Verildiği Düşünülerek Hesaplanmıştır

Şekil 4-1. Kısa Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKIT AKISI ALTERNATIFLERİ



KUMULATIF AKIS

Kesif Bedeli
 Reel Maliyet
 Odemeler

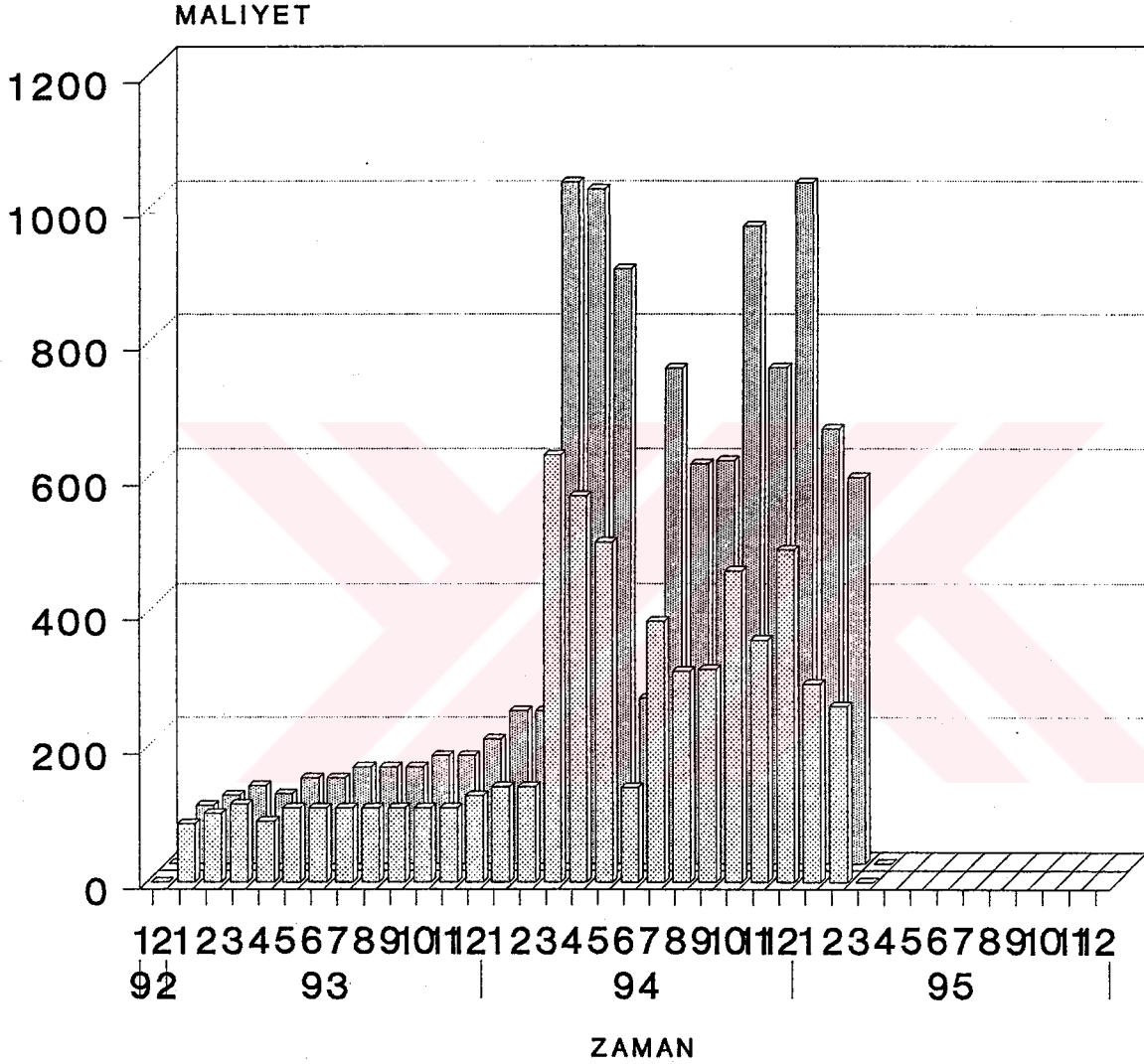
KISA DONEM ALTERNATIFI (15 AY)

Her Uc Ayda %15 Eskalasyon

Verildiği Düşünülerek Hesaplanmıştır

Şekil 4-2. Kısa Dönem Yapım Alternatifi Kümülatif Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ



AYLIK MALİYET

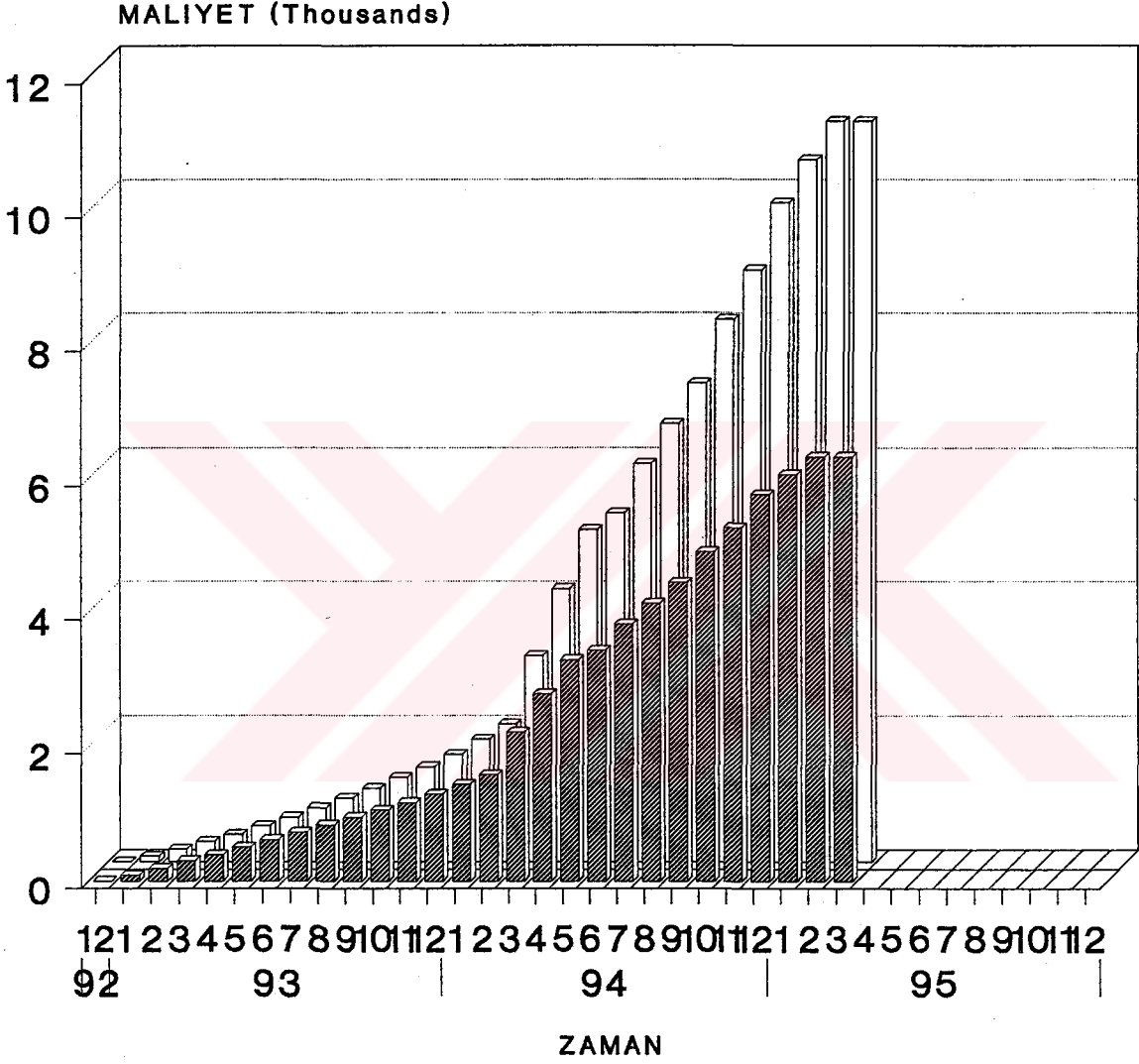
Kesif Bedeli
 Reel Maliyet

ORTA DÖNEM ALTERNATIFI (26 AY)

Her Üç Ayda %15 Eskalasyon
Düşünüldüğü Düşünüldüğü Hesaplanmıştır.

Şekil 4-3. Orta Dönem yapım Alternatifi Aylık Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ



KUMULATİF AKIS

■ Kesif Bedeli □ Gerçeklesen

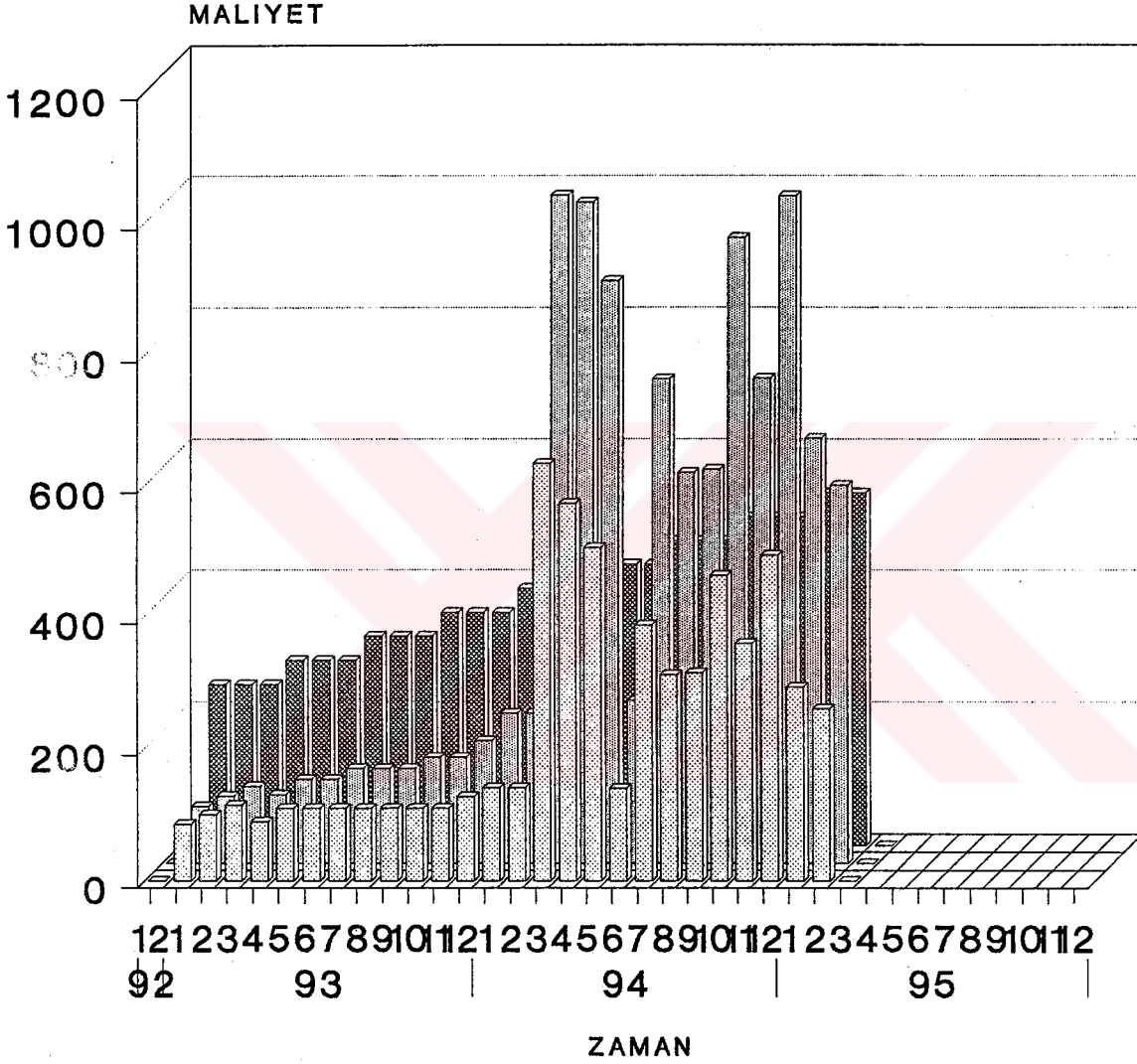
ORTA DÖNEM ALTERNATİFİ (26 AY)

Her Uc Ayda %15 Eskalasyon

Verildiği Düşünülmüş Hesaplanmıştır.

Şekil 4-4. Orta Dönem Yapım Alternatifi Kümülatif Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ



AYLIK MALİYET

Kesif Bedeli
 Reel Maliyet
 ÖDEMELER

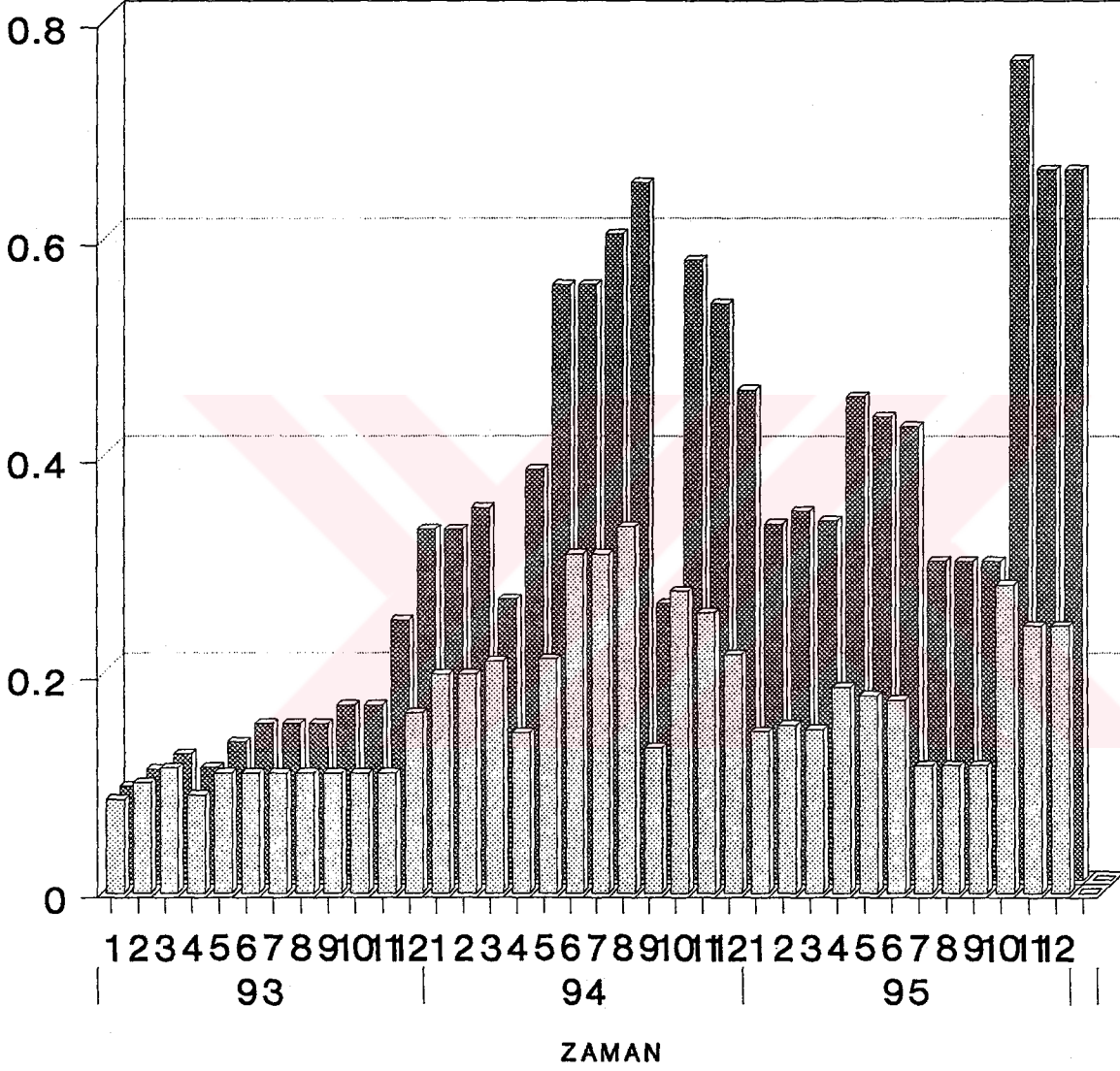
ORTA DÖNEM ALTERNATİFİ (26 AY)

Her Uc Ayda %15 Eskalasyon
Verildiği Düşünülmüş Hesaplanmıştır.

Şekil 4-5. Orta Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyetler-Ödeme Planı

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ

MALİYET

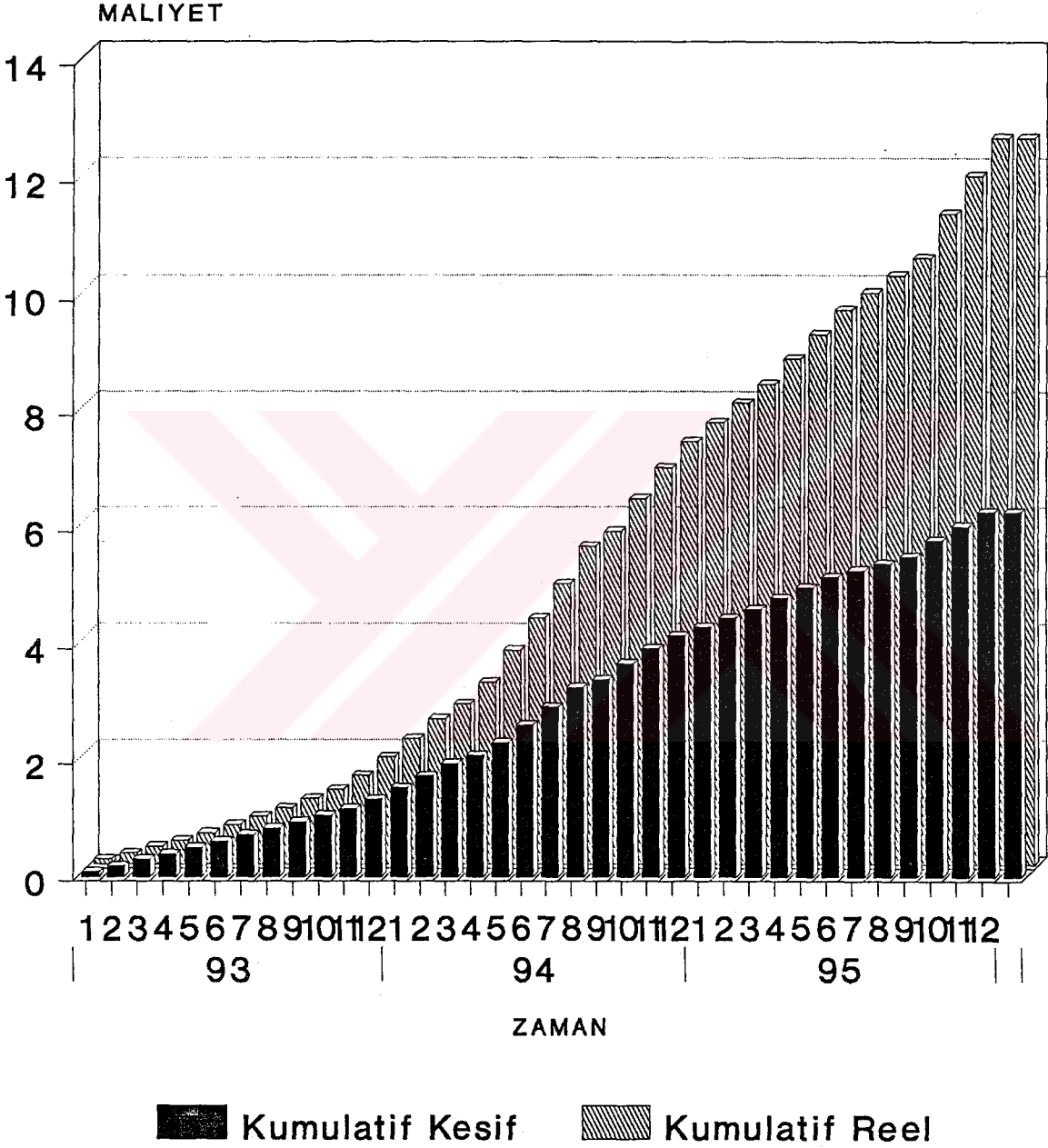


Kesif Bedeli % 60 Enflasyon ile

UZUN DONEM ALTERNATIFI 36 AY
Her Uc Ayda Bir %15 Eskalasyon
Verildiği Düşünülmüş Hesaplanmıştır.

Şekil 4-6. Uzun Dönem Yapım Alternatifi Aylık Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKİSİ ALTERNATİFLERİ



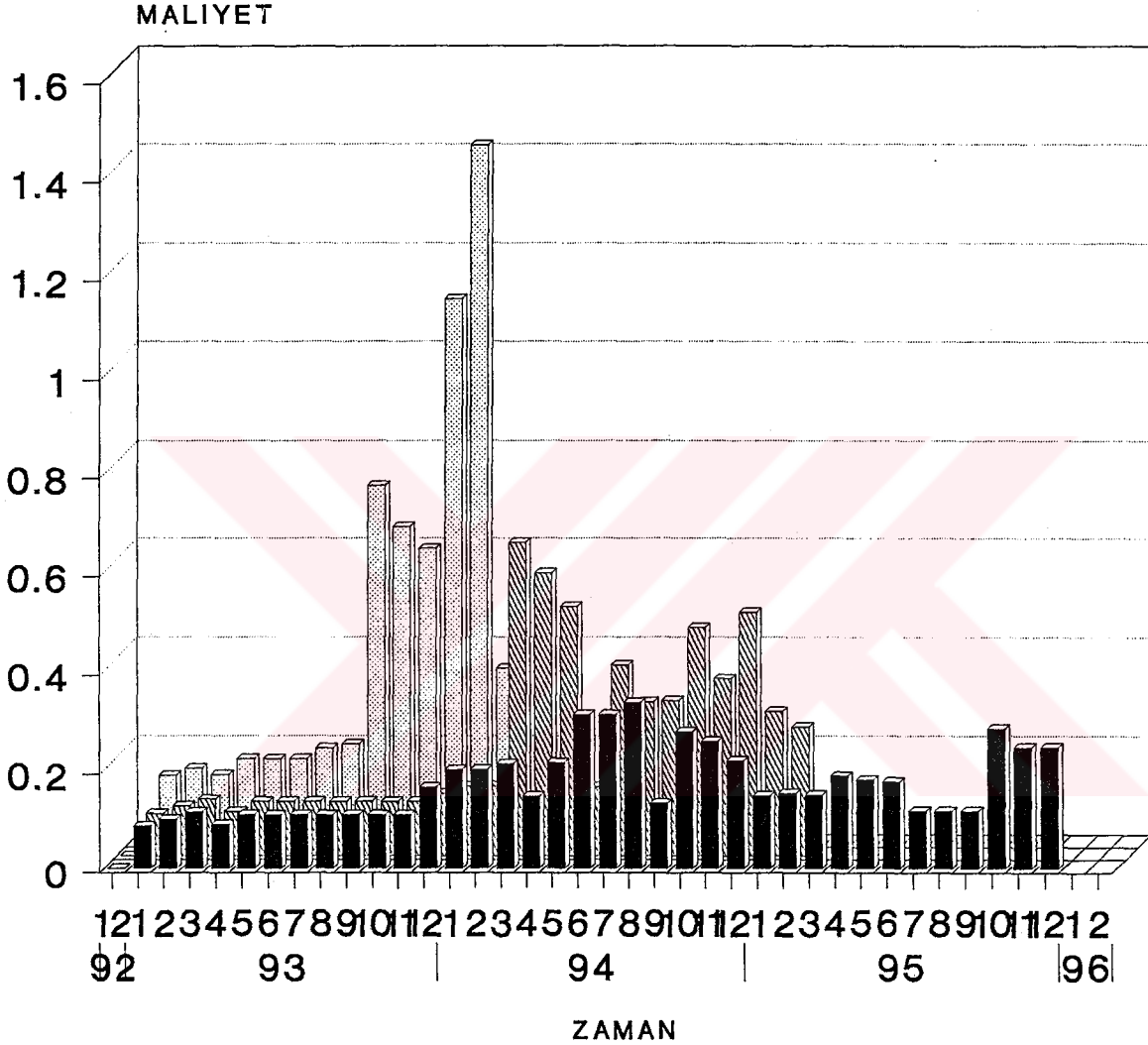
UZUN DÖNEM ALTERNATİFİ 36 AY

Her 3 Ayda Bir % 15 Eskalasyon

Verildiği Düşünüldüğü Hesaplanmıştır.

Şekil 4-7. Uzun Dönem Yapım Alternatifi Kümülatif Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKIT AKISI ALTERNATIFLERİ



AYLIK MALİYET

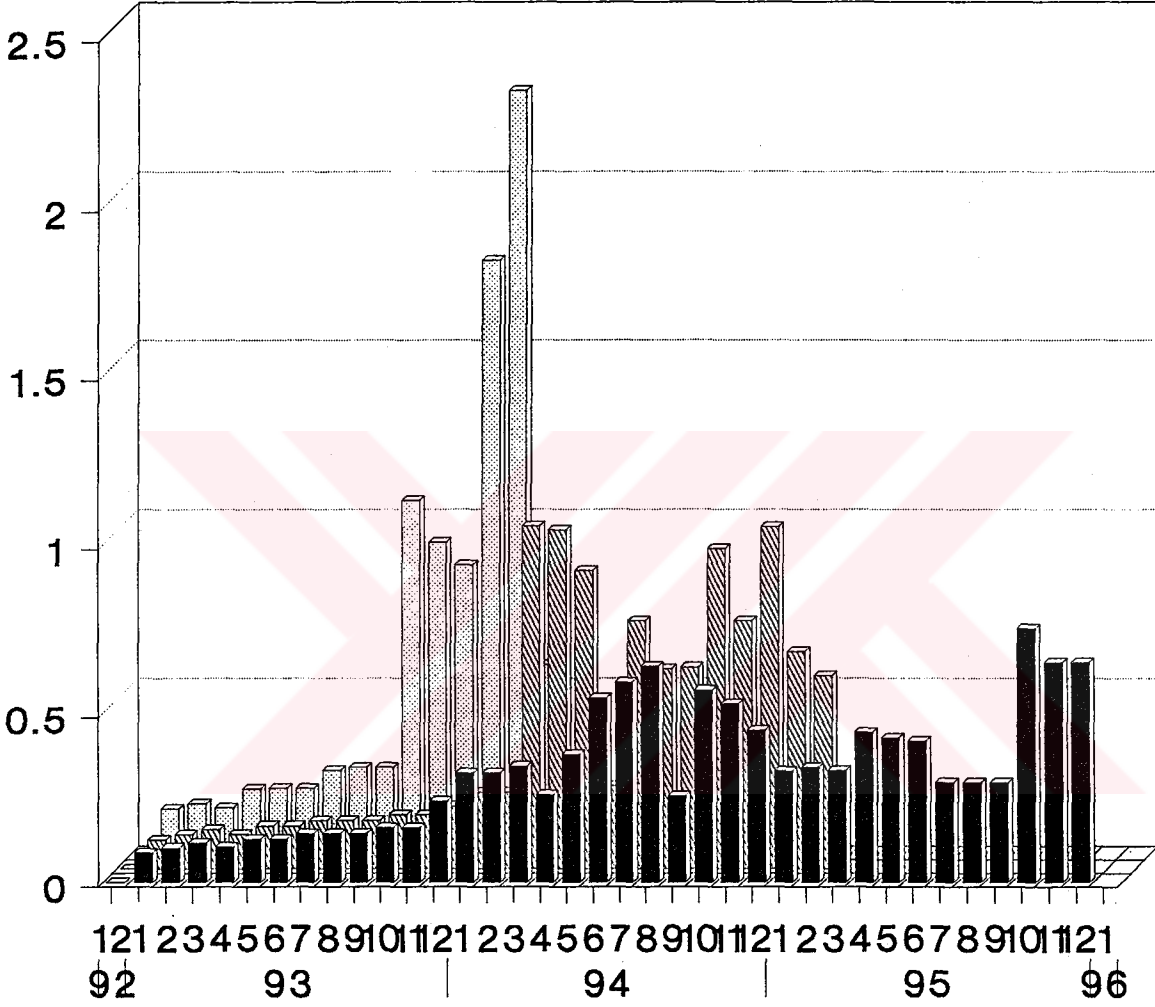
■ UZUN DÖNEM
■ KISA DÖNEM

▨ ORTA DÖNEM

1992 Birim Fiyatlarıyla

Şekil 4-8. 1992 Fiyatlarıyla Üç Döneme Ait Aylık Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ



REEL MALİYET



UZUN DONEM



ORTA DONEM

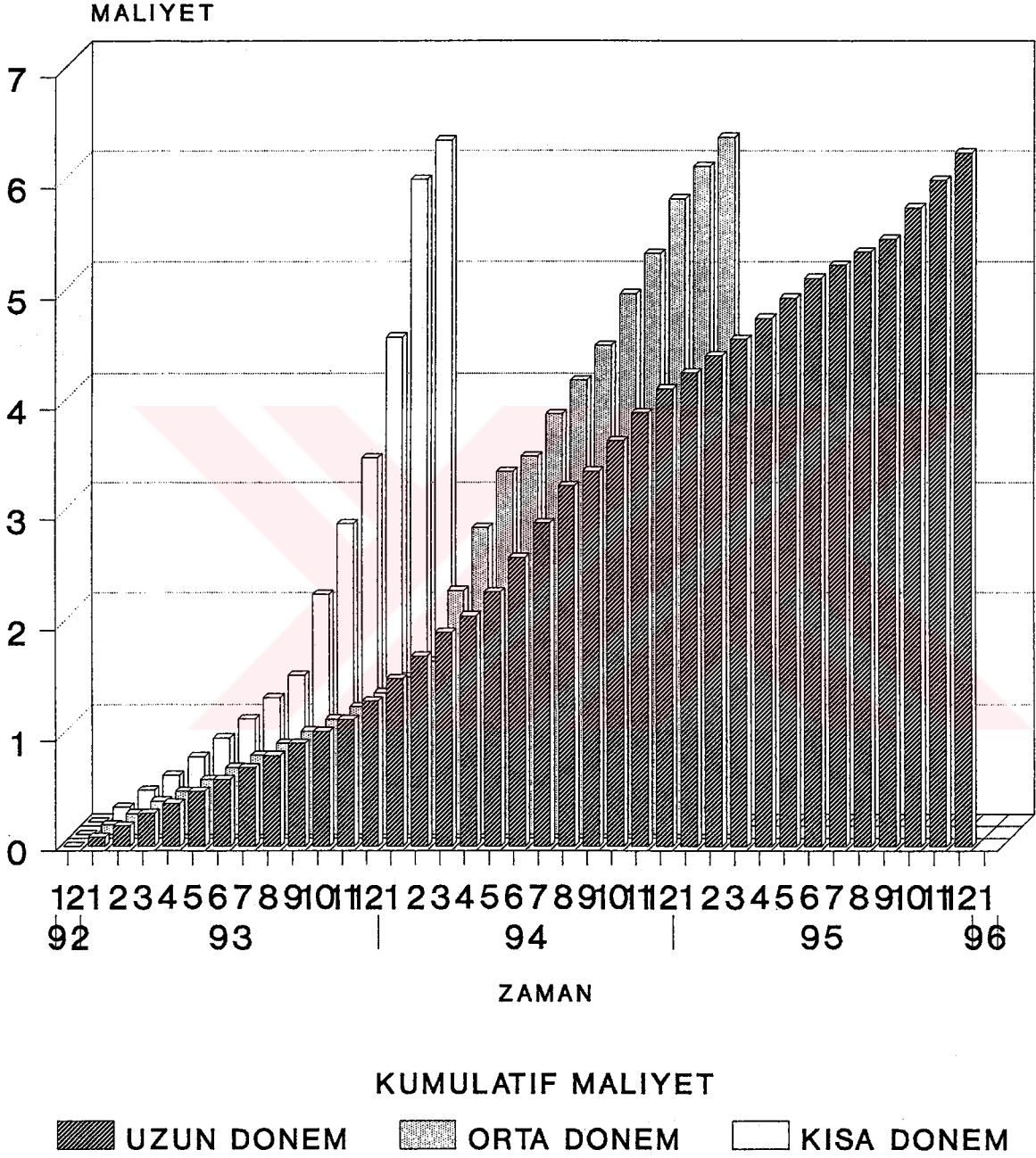


KISA DONEM

DEFLATOR= 60

Şekil 4-9. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Aylık Ödemeler

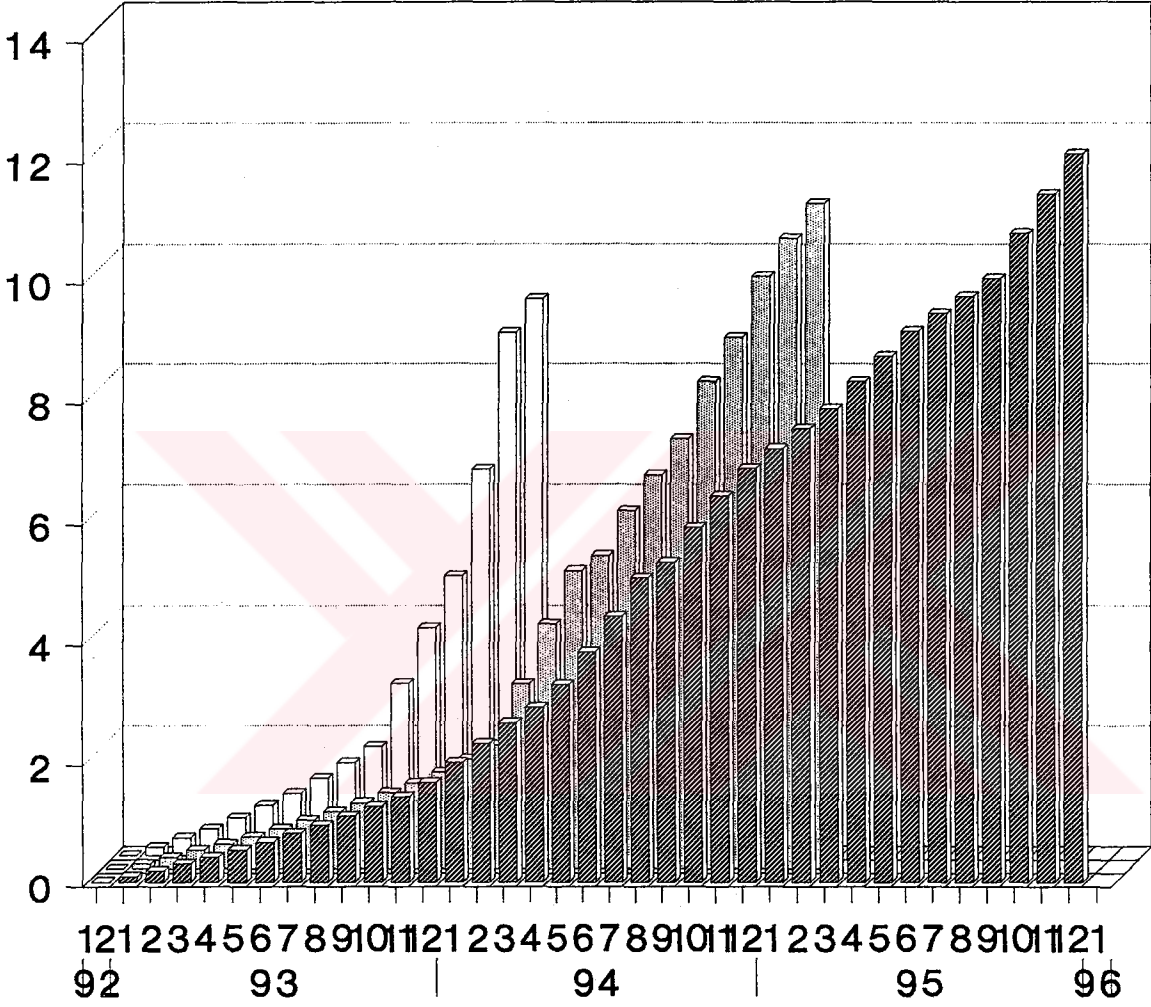
KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKİSİ ALTERNATİFLERİ



1992 Birim Fiyatlarıyla

Şekil 4-10. 1992 Fiyatlarıyla Üç Döneme Ait Kümülatif Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKİSİ ALTERNATİFLERİ



REEL MALİYET

UZUN DÖNEM

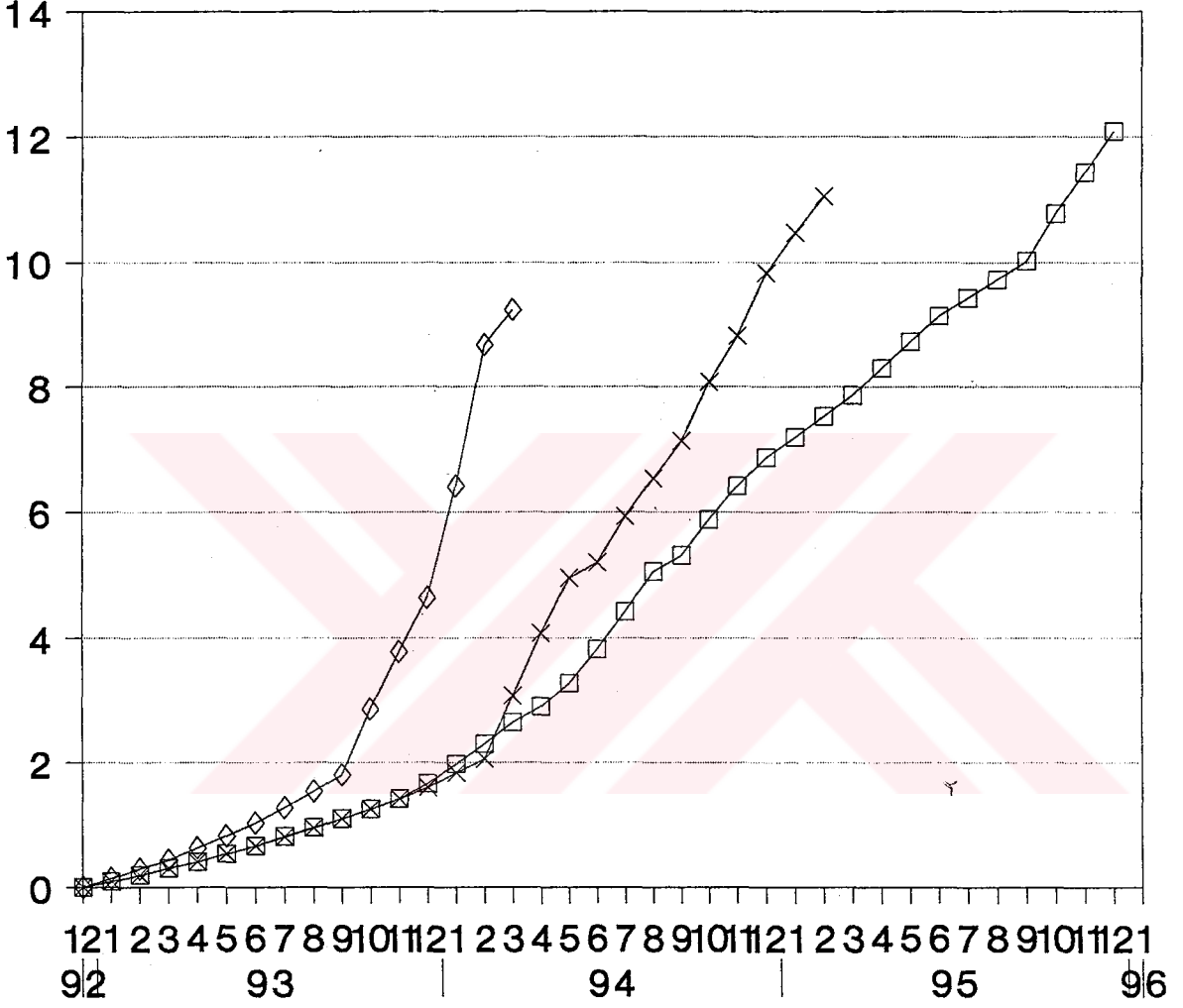
ORTA DÖNEM

KISA DÖNEM

DEFLATOR= 60

Şekil 4-11. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Kümülatif Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKİT AKISI ALTERNATİFLERİ



REEL MALİYET

—□— UZUN DÖNEM

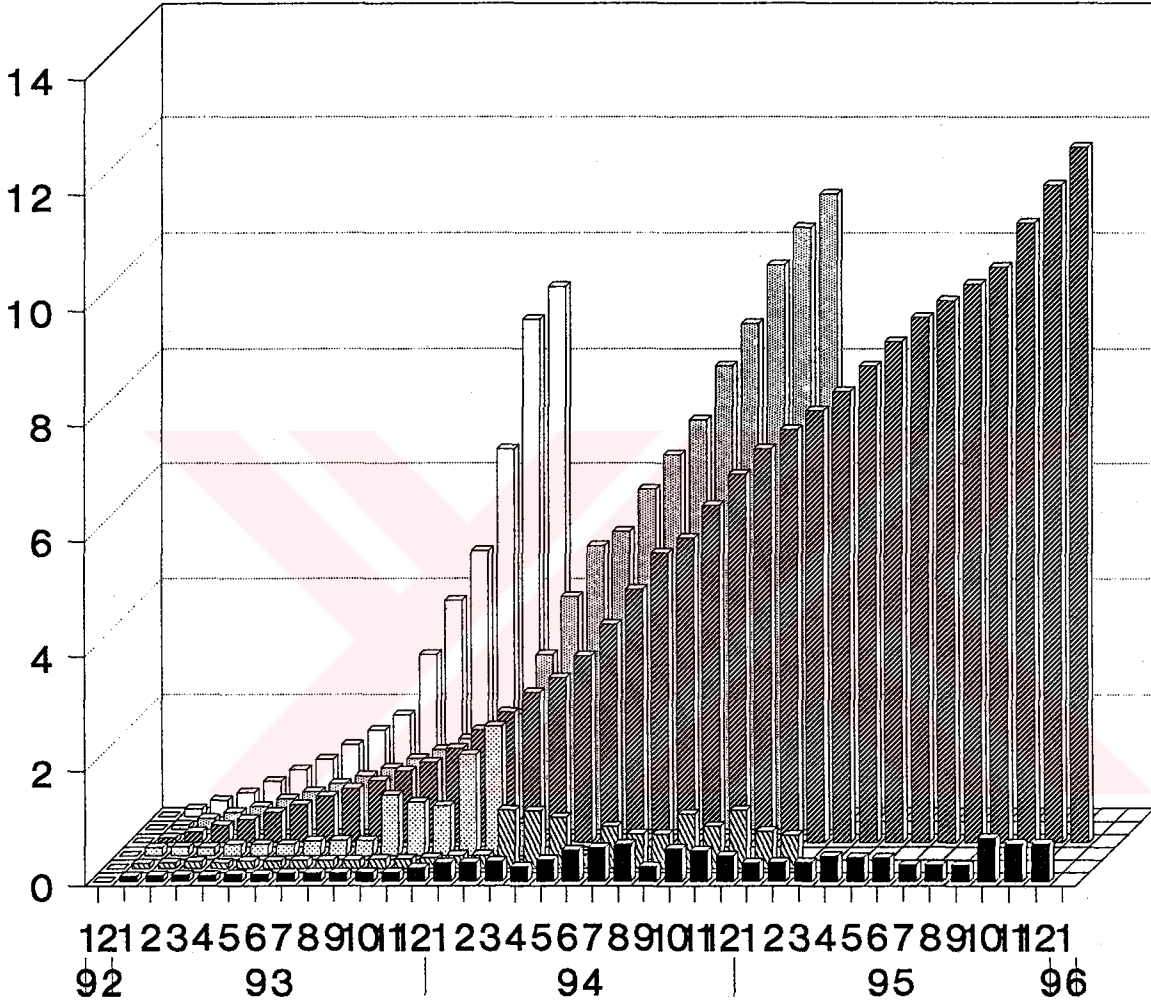
—×— ORTA DÖNEM

—◇— KISA DÖNEM

DEFLATOR= 60

Şekil 4-12. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Kümülatif Maliyetler

KONUTBIRLIK HALKALI PROJESİ NAKIT AKISI ALTERNATIFLERİ



REEL MALİYET

■ UZUN DÖNEM ▨ ORTA DÖNEM ▤ KISA DÖNEM
 ▩ UZUN DÖNEM ▧ ORTA DÖNEM □ KISA DÖNEM

DEFLATOR= 60

Şekil 4-13. Reel Fiyatlarla Üç Döneme Ait Aylık ve Kümülatif Maliyetler

ödemeleri önerisi geliştirilmiştir. Bu öneriler keşif bedelinin süreye bölünmesiyle ortaya çıkan ortalama aylık maliyetlere üç ayda bir fiyat farkı verilmesiyle belirlenmiştir.

Şekil 4-1’de kısa dönem alternatifinde her ay için gereksinilen miktarın ne olduğu ve bu değerlerin enflasyon etkisiyle nasıl arttığı görülmektedir. Buna karşılık örnek olarak verilen ödeme planı da yeknesak ödeme biçimi tercih edildiğinde ortaya çıkacak olan durumu göstermektedir. Şekil 4-2’de ise yine kısa dönem alternatifi için bir önceki grafikteki verilerin kümülatif biçimi görülmektedir. Şekillerde, yapım süresi kısaltılırken ince inşaata ait kalemler birbiri üzerine sıkıştırıldığı için bu dönemdeki aylık maliyetlerin çarpıcı olarak arttığı görülmektedir. Yine bu noktada bu alternatifi benimseyecek kooperatiflerin ya önceden tasarrufta bulunmaları gerektiği ya da grafiklerde önerildiği gibi yapımın ilk döneminde, ikinci dönemdeki aşırı harcamaları dengeleyecek bir birikimi sağlayacak bir ödeme planı uygulanması gerektiği söylenebilir.

Şekil 4-3’te orta dönem yapım alternatifinin keşif bedeline göre beklenen aylık harcamaları ve bu rakamların %60 enflasyon altındaki reel değerleri görülmektedir. Şekil 4-4’te bu değerlerin kümülatif akışı görülmektedir. Şekil 4-5’te kooperatifin aylık maliyetleri ile birlikte yeknesak ödeme biçimi benimsendiğinde ortaya çıkacak örnek bir ödeme planı alternatifi görülmektedir. Şekillerde bir önceki alternatife göre ince inşaat işlerinin biraz daha yayılmasıyla aylık maliyetler arasındaki farkın azaldığını fakat yine de çarpıcı ölçüdeki değişimi koruduğu görülmektedir.

Şekil 4-6’da uzun dönem alternatifinin aylık maliyetleri ve bunların zaman içerisindeki gerçek değerleri görülmektedir. Şekil 4-7’de bu değerlerin kümülatif biçimi ile uzun vadede maliyetin nasıl değiştiği görülmektedir. Bu alternatifte aylık maliyetlerin dengesiz dağılımının önemli ölçüde nötralize edildiği ve artık ilk dönem (kaba inşaat) - ikinci dönem (ince inşaat) ayrımı yapılamayacağını görüyoruz. Bu alternatif bu haliyle kendi içinde birer yıllık üç döneme ayrılabilir. Birinci yılda oldukça sabit kalan giderler ikinci yılda hem artar hem de dengesiz bir grafik çizer, üçüncü yıl ise ilk iki yılın karması gibidir, eşit periyotlarla artıp azalan maliyetler ortalama olarak ilk iki dönemin arasında bir durum sergiler. Öte yandan reel maliyetlere bakıldığında ise üç yılda tamamlanacak bu konut projesinin keşif bedelinin yaklaşık iki misline gerçekleşeceği görülmektedir.

Şekil 4-8’de bir karşılaştırma yapabilmek amacıyla sürenin farklılaşması ile aylık maliyetlerin sabit fiyatlarla nasıl farklılaştığı görülmektedir. Şekil 4-9’da ise bu değerlerin enflasyon etkisiyle farklılaşması görülmektedir.

Benzer şekilde üç farklı dönemde oluşan maliyetlerin kümülatif akışı, sabit fiyatlarla Şekil 4-10'da, reel fiyatlarla Şekil 4-11'de görülmektedir. Şekil 4-12 aynı grafiğin başka bir biçimde ifadesidir ve süre planlamasına ilişkin ilginç spekülasyonların yapılmasına olanak sağlamaktadır. Şekilde kısa ve orta dönem maliyet eğrileri yaklaşık 2 milyar TL civarında aniden kırılarak dikleşmektedirler. Aralarındaki faz farkının sebebi ise Ek H'dan görülebileceği gibi kısa dönem yapım alternatifinin kaba yapısındaki süre kısaltmalarıdır. Şayet orta dönem yapım alternatifi de bu aşamada kısa dönem gibi yapılırsa ve elde edilen süre kısalması kadar sonraki eylemler yayılırsa (şekilde kısa dönem eğrisinin dokuzuncu aydaki noktasından, orta dönem eğrisinin bitiş noktasına uzanan) daha dengeli bir nakit akışı sağlanabilir. Bu spekülasyonlar çoğaltılabilir ve denilebilir ki kooperatif için en doğru noktaya bu tartışmaların sürdürülmesi yoluyla varılacaktır.

Şekil 4-13'te gerçek maliyetin aylık maliyetler halinde oluşumu ve kümülatif akışı görülmektedir. Bu şekil kooperatif yöneticilerinin bir seçim yapabilmeleri için bina açısından bina açısından gereksindikleri verileri ifade etmektedir. Buna karşılık kooperatifin bu projede kullanacağı kaynakların (TKF Kredisi, banka kredisi, özkaynaklar vd.) hesaplanması yoluyla gerekli seçimin yapılması işi kooperatif yöneticilerine kalmaktadır.

Daha sonra eksik bitirme yolu ile konutların teslimi alternatifi üzerinde çalışılmıştır. Buna ulaşmak için yapıya bu defa elemanlara dayalı maliyet analizi uygulanmış ve şu sonuçlara varılmıştır.

- 1. KONSTRÜKTİF ELEMANLAR.....% 50.56**
 - 1.1. Döşeme Kaplaması.....% 13.14
 - 1.2. Dış Duvarlar.....% 14.86
 - 1.3. İç Duvarlar.....% 11.00
 - 1.4. Tavan Kaplaması.....% 1.25
 - 1.5. Kapılar ve Pencerele....% 7.85
 - 1.6. Çatı Kaplaması.....% 2.46
- 2. TESİSAT ELEMANLARI.....% 23.14**
- 3. STRÜKTÜR ELEMANLARI.....% 26.30**

Daha sonra bu analiz eksik bitirmeyi, önceki bölümlerde anlatılan yapıyı kullananlar açısından rahatsızlık vermeyecek biçimde, gerçekleştirmeye yönelik olarak geliştirilmiş ve bu kez eylem gruplarını tanımlayacak biçimde yapılmıştır. Buna göre;

1. Taşıyıcı Sistemin Yapılması.....	% 26.30
2. İç ve Dış Duvarların Örülmesi.....	% 5.92
3. Tesisat Borularının Döşemi.....	% 7.60
4. Kapı ve Pencere Kasaları ve Pencere Kanatlarının Yapımı..	% 3.20
5. Denizliklerin Yapımı.....	% 0.47
6. Çatının Yapılması.....	% 2.46
7. Sıva Yapılması.....	% 7.67
8. Dış Cephe Kaplaması.....	% 5.82
9. Ahşap Yüzeylere Yağlı Boya Yapılması.....	% 1.95
10. Merdiven Kovaasına Ait İşler.....	% 2.06
11. Cam ve Aksesuar Takılması.....	% 1.86
12. Kalorifer Tesisatı Montajı ve Boyası.....	% 7.62
.....Eksik Teslimin Başlayabileceği Düzey	% 72.93
13. Tesisat Armatürleri Montajı.....	% 7.92
14. Duvar Kaplaması İşleri.....	% 7.04
15. Döşeme Kaplaması İşleri.....	% 11.39
16. Kapı Kanatlarının Yapılması.....	% 0.72

Görüldüğü üzere maliyetin yaklaşık %73'ü düzeyinde eksik bitirme gerçekleştirilmiştir. Bu yapının duvar ve döşeme malzemelerinin yüksek kaliteli olduğu düşünülürse bu oran daha düşük kaliteli yapılarda daha yüksek olacaktır.

4.3. SONUÇLAR

4.1. ve 4.2. Bölümlerindeki incelemelerin ışığında şu sonuçlar çıkarılabilir.

a) Aşamalı Yapım alternatifinin konuta sahip olma psikolojisi yaratmasından dolayı yararlı olacağı düşünülebilir. Bana karşılık yapının işletilmesine ilişkin olarak getireceği sorunlar ve ilke olarak bir kooperatifin olabildiğince beklentileri benzer olan ortakları biraraya getirmesi gerektiği düşünüldüğünde böylesi karma bir uygulamanın istenen yararları sağlayamayabileceği de gözönünde bulundurulmalıdır. Buna ek olarak toplu yapım'dan bireysel yapım'a geçişin maliyet artışları getirebileceğini de vurgulamak gereklidir.

b) Süreyi uzatma alternatifi, Türkiye gibi enflasyonun hem yüksek hem de önceden tahmin edilmesinin zor olduğu ülkelerde kuşkusuz çok riskli bir durumdur. Kooperatifler özelinde ise üyelerin tümünü birden bağlayıcı özelliği dolayısıyla olumsuz etkisi vardır. Ülke ekonomisi ölçeğinde ise tamamlanmamış yatırımların varlığının kötü etkisi düşünülürse

çoklukla tercih edilmemesi gereken bir yaklaşım olduğu söylenebilir. Bunun anlamı yapımın bir an önce tamamlanması gerektiği değildir ancak makul sürelerde bitirilmesi gerekir. Öte yandan, bu yaklaşım toplumda gelir düzeyi çok düşük olan kişiler için uygulanabilir.

c) Bir kooperatif organizasyonunun belirli bir finansman birikimi ile işe başlaması çok uygun bir durum yaratır. Ancak bu finansmanın iş başlamadan önce biriktirilmesi durumunda bir finans kuruluşuyla işbirliği yapılarak maliyet artışları karşısındaki değerinin korunması gerekir. Bunu sağlamak için de çeşitli finans mekanizmalarının geliştirilmesi gerekmektedir.

d) Kooperatiflerde süre planlaması temelli nakit planlaması uygulamalarının kooperatifin başarısını arttıracak önemli bir araç olduğu söylenebilir. Bu uygulamayla çeşitli yararlar elde etmek mümkündür;

- * Projenin gerçek maliyetinin tahmin edilmesi ile gerçeğe ve üyelerin ödeme gücüne uygun süre-ödeme planı düzenlenmesini sağlar. Böylesi bir ödeme planı bir çok yarar sağlayacaktır; Bir yandan ödeme sınırları içinde kalması sebebiyle kooperatifin iş akışını yavaşlatmayacak öte yandan ekonomik kaynaklı ortaklıktan ayrılmaların da önüne geçebilecektir.

- * Geleceği görebilme olanağı sağladığı için kooperatifler yolu ile konut üretimi modelinin çok ihtiyaç duyduğu, üyenin kooperatife güvenini sağlayacak bu yolla hem kooperatifin çalışmaları bir aksamaya ile karşılaşmadan sürececek hem de genel olarak kooperatiflere duyulan güven artacak ve bu model daha saygınlık kazanacaktır.

- * İlerlemenin çeşitli dönemlerine ait projeksiyonlarda bulunmaya olanak vermektedir ve böylece ileride karşılaşılabilecek çeşitli durumlara ilişkin önlemler almaya fırsat bulunabilecektir.

- * Elde edilebilecek nakit fazlalığının en uygun biçimde kullanılmasını sağlar. Grafiklerden anlaşılacağı üzere strüktür'ün yapılmasından sonra maliyet/süre oranı çok artmaktadır. Oysa kooperatif ortaklarının ödemelerinin reel değerlerinin alabildiğine sabit olması gerekir ki bir ödeme planı değerlendirilip onaylanabilsin. Grafiklerde önerildiği biçimde bir ödeme planı, yapım sürecinin ilk kısmında belirli bir finansman birikimi sağlar. Dolayısıyla biriken bu finansmanın da en etkili olarak nasıl kullanılacağına karar vermek gerekir. Yapımın daha sonraki evrelerinde

kullanılacak malzemelerin satın alınması geçerli bir yoldur. Bu yüzden de malzeme alımının planlanması konusu da önemli bir konu alanı olarak karşımıza çıkmaktadır.

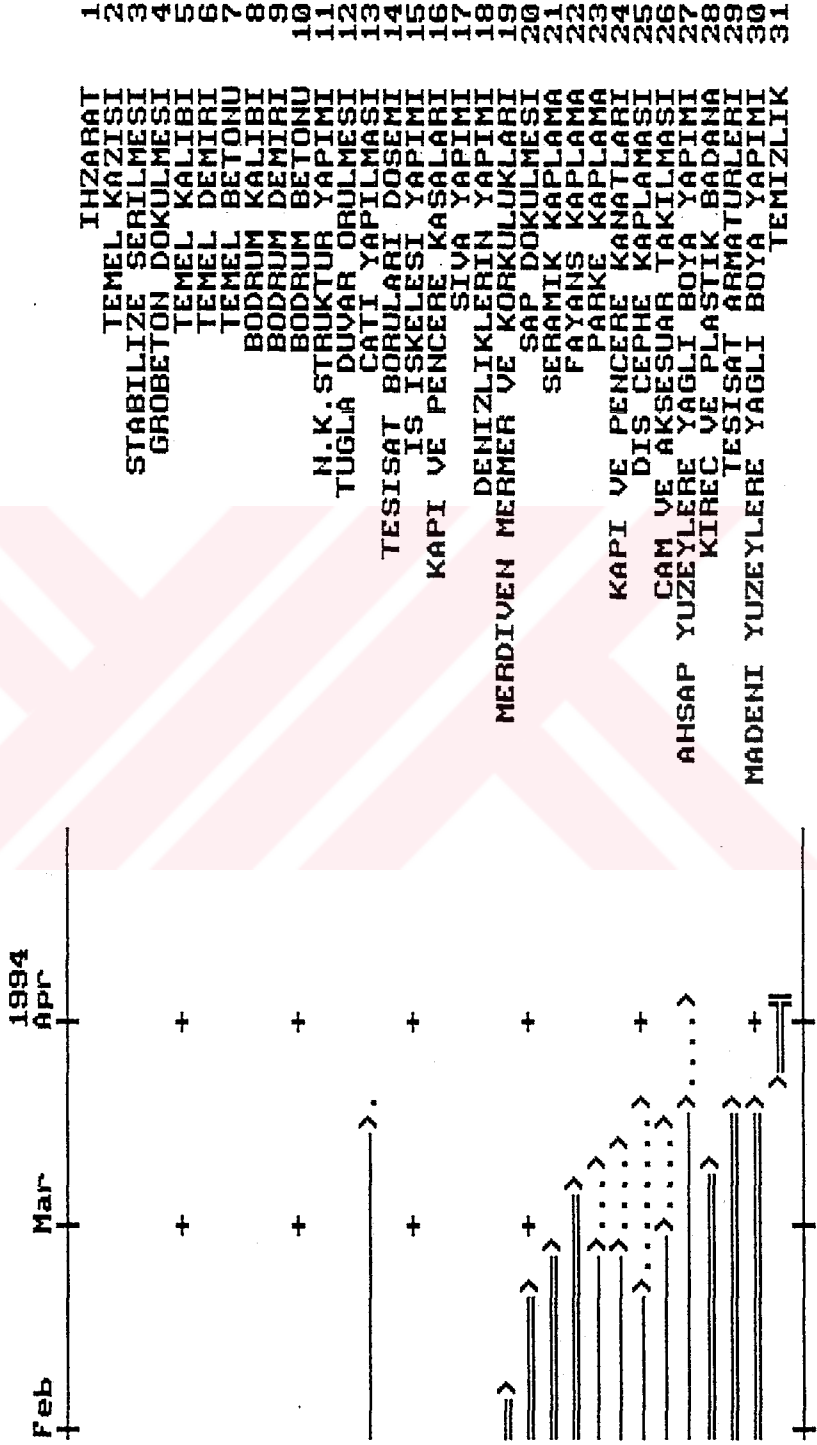


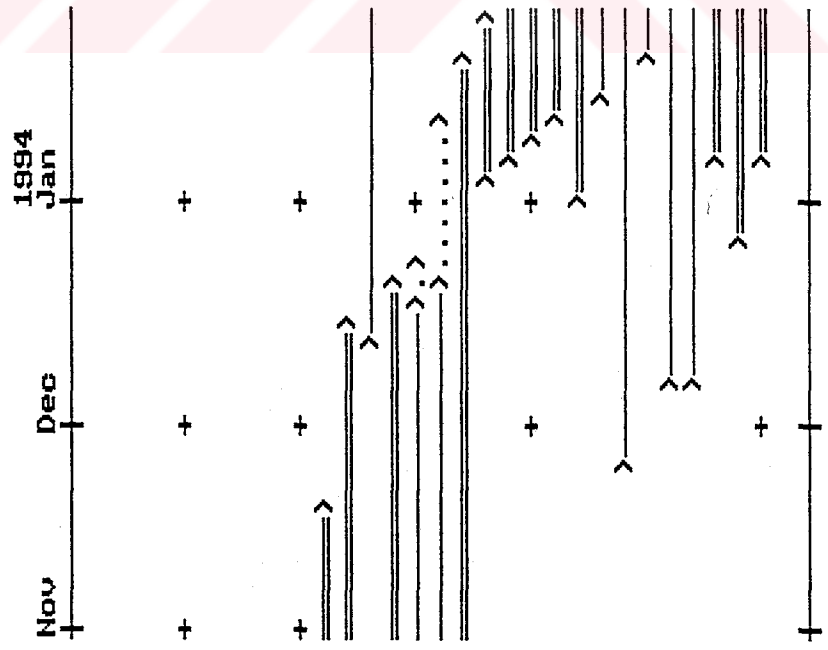
KAYNAKLAR

- ALTUĞ, O. (1990) 1844'den Bu Yana Kooperatifçilik, Konutbirlik Dergisi, Aralık 1990 Sayısı, İstanbul.
- ARIKAN, T. (1978) İşletmelerde Nakit Kontrolü, İstanbul: Ar-Gön Yayın.
- BALAMİR, M. (1975) Kat Mülkiyeti ve Kentleşmemiz, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 1 #2, Ankara.
- BEKTAŞ, C. (1990) Onarım ya da Çağdaş Yaşamayı Getirmek, Kimin Bu Sokaklar Alanlar Kentler, İstanbul: Alan Yayıncılık.
- BERKÖZ, S. (1975) Yapım'da Sistemler Yaklaşımı, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını.
- BİLGİN, İ. (1990) Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ.
- BOLEAT, M. (1985) National Housing Finance System, London: Croom Helm.
- ÇAPOĞLU, G. (1992) Vergide Toplumsal Uzlaşma ve Reform, Milliyet Gazetesi, 15.11.1992.
- DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ (1991) 1990 İstatistik Yıllığı, Ankara.
- ERAYDIN, A. (1986) Sermaye Birikim Sürecinde Kentler, Defter #5, İstanbul.
- ERKUT, H. (1983) Sistem Dinamiğinin Temelleri, İTÜ Yayını.
- GALBRAITH, J.K. (1991) Kapitalizmle Sosyalizm Buluştu mu?, New Perspectives Quarterly Türkiye, Cilt1 #2, İstanbul: Afa yayınları.
- GARDELS, N. (1991) Tüketicinin Diktatörlüğü, New Perspectives Quarterly Türkiye, Cilt1 #2, İstanbul: Afa yayınları.
- GÖKSU, S. (1991) Üçüncü Yapı, Türkiye'de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul.
- GÜLÖKSÜZ, Y. (1992) Basın Açıklaması, Milliyet Gazetesi, 1.12.1992.
- GÜRSEL, Y. (1990) Basın Açıklaması, Demokratikleşme Sürecinde Kent ve İnsan, İstanbul: e Yayınları.
- GÜVEMLİ, O. (1977) İşletmelerde Nakit Akışı Planlaması, İstanbul: Çağlayan Yayınevi.

- HARRISON, F.L. (1983) Advanced Project Management, Hants: Gower.
- KARAÖREN, M. (1992) Endüstrileşme ve Altkentleşme Sürecinde Konut Üretimi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Üniversitesi.
- KARAYALÇIN, M. (1991) Konuşma, İsci ve Dar Gelirlilerin Konut Sorunu, İstanbul: Konutbirlik Yayınları.
- KELEŞ, R. (1982) Nüfus Kentleşme Konut ve Konut Kooperatifleri, Konut 81, Ankara: Kent-Koop Yayınları.
- KELEŞ, R. (1990) Kentleşme Politikası, Ankara: İmge Kitabevi.
- KEYDER, Ç. (1989) Türkiye’de Devlet ve Sınıflar, İstanbul: İletişim Yayınları.
- MARCUS, L. (1988) Kooperatifçiliğin Temel Değerleri, Kent Kooperatifçiliği Bülteni, Sayı 11-12, Ocak-Şubat 1990, Ankara.
- ÖZSOY, A., M. CELASUN (1978) Ülkemizde Konut Sorununun Çözümünde Geçerli Toplu Konut Yapım Yolları ve Büyük Kentlerden Örnekler, Konut Sorunları Semineri, İTO, İstanbul.
- ÖZÜEKREN, A.Ş. (1990) Workers’ Housing Co-operatives in Turkey, ILO, Geneva.
- SEY, Y. (1984) To House The New Citizens: Housing Policies and Mass Housing, Modern Turkish Architecture, University of Pennsylvania Press.
- SEY, Y., G.TOPÇU, A.KÖKSAL (1991) Market Characteristics of Housing Sector in Turkey, Management Quality and Economics in Building, Ed. A. Bezelga & P. Brandon, London: FN Spon.
- SOYDAN, O. (1991) Açış Konuşması, İsci ve Dar Gelirlilerin Konut Sorunu, İstanbul: Konutbirlik Yayınları.
- TAŞDELEN, D. (1991) Kooperatifçiliğin Temel Değerleri, Konutbirlik dergisi, Temmuz 1991 Sayısı, İstanbul.
- TEKELİ, İ. (1982) Türkiye’de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut 81, Ankara: Kent-Koop Yayınları.
- TEKELİ, İ. (1987) Kentleşme ve Gecekondu, Konutbirlik Dergisi, Ağustos 1987 Sayısı, İstanbul.
- TEKELİ, İ. (1988) Kentleşmeye Kapital Birikim Süreçleri Açısından Bakmanın Getirdiği Açıklama Olanakları, Defter #5, İstanbul.
- TEKELİ, İ. (1991) Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, Kent Planlaması Konuşmaları, Ankara: Mimarlar Odası Yayını.
- ULUDAĞ, İ. (1991) Toplu Konut Üretiminde Alternatif Konut Finans Modelleri, Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, Yıldız Üniversitesi.

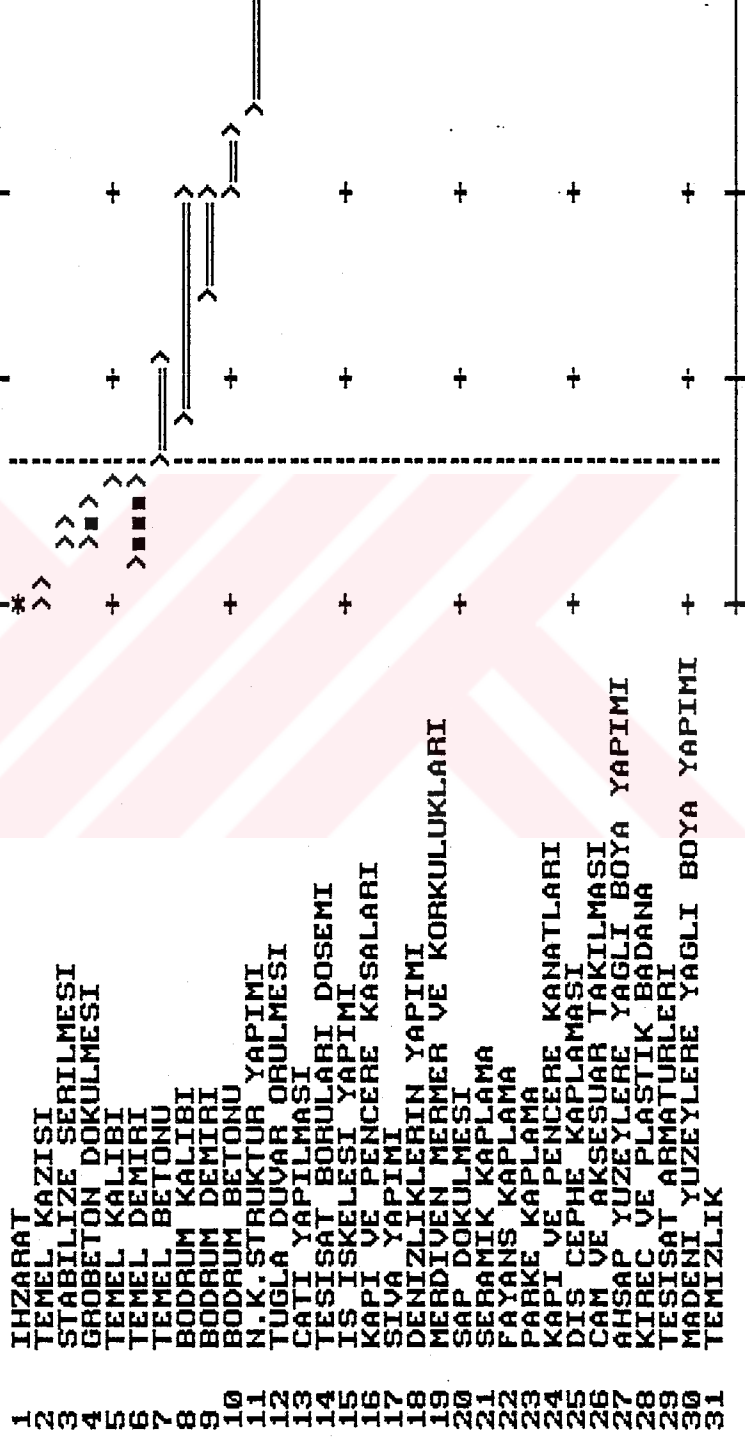
EK A: HALKALI PROJESİ
B-C 7-8. BLOK İS PROGRAMI
KISA DÖNEM BAR CHART





1993 Apr	May	Jun	1993 Jul	Aug	Sep	1993 Oct
+	+	+	+	+	+	+
+	+	+	+	+	+	+
						>
						>
						>
						>
						>
+	+	+	+	+	+	+
+	+	+	+	+	+	+
+	+	+	+	+	+	+
+	+	+	+	+	+	+

EK A: HALKALI PROJESİ
B-C 7-8. BLOK İŞ PROGRAMI
KISA DÖNEM BAR CHART



EK B: HALKALI PROJESİ
B-C 7-8.BLOK İS PROGRAMI
KISA DONEM YAPIM ALTERNATIFI

Project: CHEYENNE

Date: Jan 24, 1993 1:41 PM

* 1 İHZARAT

Early Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 1, 1993 8:00 AM
Late Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 1, 1993 8:00 AM
Sched Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 1, 1993 8:00 AM

Duration: 0.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: None
Successors: 2

Resource: None

* 2 TEMEL KAZISI

Early Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 6, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 6, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 6, 1993 5:15 PM

Duration: 4.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 1
Successors: 3

Resource: KAZI E, GENEL İE

* 3 STABILIZE SERİLMESİ

Early Start: Jan 11, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 14, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 11, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 14, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 11, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 14, 1993 5:15 PM

Duration: 4.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 2/2
Successors: 4

Resource: GENEL İE

* 4 GROBETON DOKULMESI

Early Start: Jan 12, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 18, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 12, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 18, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 12, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 18, 1993 5:15 PM

Duration: 5.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 3S/1
Successors: 5

Resource: GENEL IE

* 5 TEMEL KALIBI

Early Start: Jan 19, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 21, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 19, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 21, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 19, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 21, 1993 5:15 PM

Duration: 3.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 4
Successors: 6

Resource: DULGER E, GENEL IE

* 6 TEMEL DEMIRI

Early Start: Jan 7, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 21, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 7, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 21, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 7, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 21, 1993 5:15 PM

Duration: 11.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 5F
Successors: 7

Resource: DEMIR IE, GENEL IE

* 7 TEMEL BETONU

Early Start: Jan 22, 1993 8:00 AM Early Finish: Feb 8, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 22, 1993 8:00 AM Late Finish: Feb 8, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 22, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 8, 1993 5:15 PM

Duration: 12.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 6
Successors: 8

Resource: BETON IE, GENEL IE

* 8 BODRUM KALIBI

Early Start: Jan 29, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 2, 1993 5:15 PM
Late Start: Jan 29, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 2, 1993 5:15 PM
Sched Start: Jan 29, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 2, 1993 5:15 PM

Duration: 23.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 7S/5
Successors: 9

Resource: DULGER E, GENEL IE

* 9 BODRUM DEMIRI

Early Start: Feb 15, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 2, 1993 5:15 PM
Late Start: Feb 15, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 2, 1993 5:15 PM
Sched Start: Feb 15, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 2, 1993 5:15 PM

Duration: 12.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 8F
Successors: 10

Resource: DEMIR IE, GENEL IE

* 10 BODRUM BETONU

Early Start: Mar 3, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 12, 1993 5:15 PM
Late Start: Mar 3, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 12, 1993 5:15 PM
Sched Start: Mar 3, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 12, 1993 5:15 PM

Duration: 8.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 9
Successors: 11

Resource: BETON IE, GENEL IE

* 11 N.K.STRUKTUR YAPIMI

Early Start: Mar 15, 1993 8:00 AM Early Finish: Nov 19, 1993 5:15 PM
Late Start: Mar 15, 1993 8:00 AM Late Finish: Nov 19, 1993 5:15 PM
Sched Start: Mar 15, 1993 8:00 AM Sched Finish: Nov 19, 1993 5:15 PM

Duration: 180.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 10
Successors: 12, 13

Resource: DULGER E, DEMIR IE, GENEL IE, BETON IE

* 12 TUGLA DUVAR ORULMESI

Early Start: Sep 29, 1993 8:00 AM Early Finish: Dec 17, 1993 5:15 PM
Late Start: Sep 29, 1993 8:00 AM Late Finish: Dec 17, 1993 5:15 PM
Sched Start: Sep 29, 1993 8:00 AM Sched Finish: Dec 17, 1993 5:15 PM

Duration: 58.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 11F/20
Successors: 14, 15, 16

Resource: DUVAR IE, GENEL IE

13 CATI YAPILMASI

Early Start: Dec 13, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 18, 1994 5:15 PM
Late Start: Dec 16, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM
Sched Start: Dec 13, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 18, 1994 5:15 PM

Duration: 70.00 Days Slack: 3.00 Days
Predecessors: 11/15
Successors: 31

Resource: DULGER E

* 14 TESISAT BORULARI DOSEMI

Early Start: Oct 1, 1993 8:00 AM Early Finish: Dec 23, 1993 5:15 PM
Late Start: Oct 1, 1993 8:00 AM Late Finish: Dec 23, 1993 5:15 PM
Sched Start: Oct 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Dec 23, 1993 5:15 PM

Duration: 60.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 12F/4
Successors: 17

Resource: None

15 IS ISKELESİ YAPIMI

Early Start: Sep 29, 1993 8:00 AM Early Finish: Dec 21, 1993 5:15 PM
Late Start: Oct 5, 1993 8:00 AM Late Finish: Dec 27, 1993 5:15 PM
Sched Start: Sep 29, 1993 8:00 AM Sched Finish: Dec 21, 1993 5:15 PM

Duration: 60.00 Days Slack: 4.00 Days
Predecessors: 12S
Successors: 17

Resource: DULGER E

16 KAPI VE PENCERE KASALARI

Early Start: Jul 16, 1993 8:00 AM Early Finish: Dec 23, 1993 5:15 PM
Late Start: Aug 10, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 17, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jul 16, 1993 8:00 AM Sched Finish: Dec 23, 1993 5:15 PM

Duration: 115.00 Days Slack: 17.00 Days
Predecessors: 12F/4
Successors: 17

Resource: MARANGOZ E

* 17 SIVA YAPIMI

Early Start: Oct 5, 1993 8:00 AM Early Finish: Jan 24, 1994 5:15 PM
Late Start: Oct 5, 1993 8:00 AM Late Finish: Jan 24, 1994 5:15 PM
Sched Start: Oct 5, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 24, 1994 5:15 PM

Duration: 80.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 14S/2,15S,16F/5
Successors: 18, 25

Resource: SIVA IE, GENEL IE

* 18 DENIZLIKLERIN YAPIMI

Early Start: Jan 6, 1994 8:00 AM Early Finish: Jan 31, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 6, 1994 8:00 AM Late Finish: Jan 31, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 6, 1994 8:00 AM Sched Finish: Jan 31, 1994 5:15 PM

Duration: 18.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 17F/5
Successors: 19

Resource: MERMER KE

* 19 MERDİVEN MERMER VE KORKULUKLARI

Early Start: Jan 10, 1994 8:00 AM Early Finish: Feb 9, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 10, 1994 8:00 AM Late Finish: Feb 9, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 10, 1994 8:00 AM Sched Finish: Feb 9, 1994 5:15 PM

Duration: 23.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 18S/2
Successors: 20

Resource: MERMER KE, DEMİR İE, DULGER E, GENEL İE

* 20 SAP DOKULMESİ

Early Start: Jan 12, 1994 8:00 AM Early Finish: Feb 22, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 12, 1994 8:00 AM Late Finish: Feb 22, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 12, 1994 8:00 AM Sched Finish: Feb 22, 1994 5:15 PM

Duration: 30.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 19S/2
Successors: 21, 23

Resource: SIVA İE, GENEL İE

* 21 SERAMİK KAPLAMA

Early Start: Jan 17, 1994 8:00 AM Early Finish: Mar 2, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 17, 1994 8:00 AM Late Finish: Mar 2, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 17, 1994 8:00 AM Sched Finish: Mar 2, 1994 5:15 PM

Duration: 33.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 20S/3
Successors: 22

Resource: SERAMİK KE, GENEL İE

* 22 FAYANS KAPLAMA

Early Start: Jan 5, 1994 8:00 AM Early Finish: Mar 9, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 5, 1994 8:00 AM Late Finish: Mar 9, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 5, 1994 8:00 AM Sched Finish: Mar 9, 1994 5:15 PM

Duration: 46.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 21F/5
Successors: 28

Resource: FAYANS KE, GENEL IE

23 PARKE KAPLAMA

Early Start: Jan 18, 1994 8:00 AM Early Finish: Feb 28, 1994 5:15 PM
Late Start: Feb 1, 1994 8:00 AM Late Finish: Mar 14, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 18, 1994 8:00 AM Sched Finish: Feb 28, 1994 5:15 PM

Duration: 30.00 Days Slack: 10.00 Days
Predecessors: 20S/4
Successors: 24

Resource: MARANGOZ E

24 KAPI VE PENCERE KANATLARI

Early Start: Nov 26, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 2, 1994 5:15 PM
Late Start: Dec 10, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 16, 1994 5:15 PM
Sched Start: Nov 26, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 2, 1994 5:15 PM

Duration: 69.00 Days Slack: 10.00 Days
Predecessors: 23F/2
Successors: 26

Resource: None

25 DIS CEPHE KAPLAMASI

Early Start: Jan 25, 1994 8:00 AM Early Finish: Feb 23, 1994 5:15 PM
Late Start: Feb 22, 1994 8:00 AM Late Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 25, 1994 8:00 AM Sched Finish: Feb 23, 1994 5:15 PM

Duration: 22.00 Days Slack: 20.00 Days
Predecessors: 17
Successors: 31

Resource: SIVA IE

26 CAM VE AKSESUAR TAKILMASI

Early Start: Dec 7, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 4, 1994 5:15 PM
Late Start: Dec 21, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 18, 1994 5:15 PM
Sched Start: Dec 7, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 4, 1994 5:15 PM

Duration: 64.00 Days Slack: 10.00 Days
Predecessors: 24F/2
Successors: 27

Resource: CAM IE

27 AHSAP YUZEYLERE YAGLI BOYA YAPIMI

Early Start: Dec 9, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM
Late Start: Dec 23, 1993 8:00 AM Late Finish: Apr 6, 1994 5:15 PM
Sched Start: Dec 9, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM

Duration: 75.00 Days Slack: 10.00 Days
Predecessors: 26S/2
Successors: 28

Resource: BOYA IE

* 28 KIREC VE PLASTIK BADANA

Early Start: Jan 11, 1994 8:00 AM Early Finish: Mar 14, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 11, 1994 8:00 AM Late Finish: Mar 14, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 11, 1994 8:00 AM Sched Finish: Mar 14, 1994 5:15 PM

Duration: 45.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 27S/4,22S/4
Successors: 29

Resource: BOYA IE

* 29 TESISAT ARMATURLERI

Early Start: Dec 28, 1993 8:00 AM Early Finish: Mar 21, 1994 5:15 PM
Late Start: Dec 28, 1993 8:00 AM Late Finish: Mar 21, 1994 5:15 PM
Sched Start: Dec 28, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 21, 1994 5:15 PM

Duration: 60.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 28F/5
Successors: 30

Resource: None

* 30 MADENI YUZEYLERE YAGLI BOYA YAPIMI

Early Start: Jan 11, 1994 8:00 AM Early Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM
Late Start: Jan 11, 1994 8:00 AM Late Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM
Sched Start: Jan 11, 1994 8:00 AM Sched Finish: Mar 23, 1994 5:15 PM

Duration: 52.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 29F/2
Successors: 31

Resource: None

* 31 TEMIZLIK

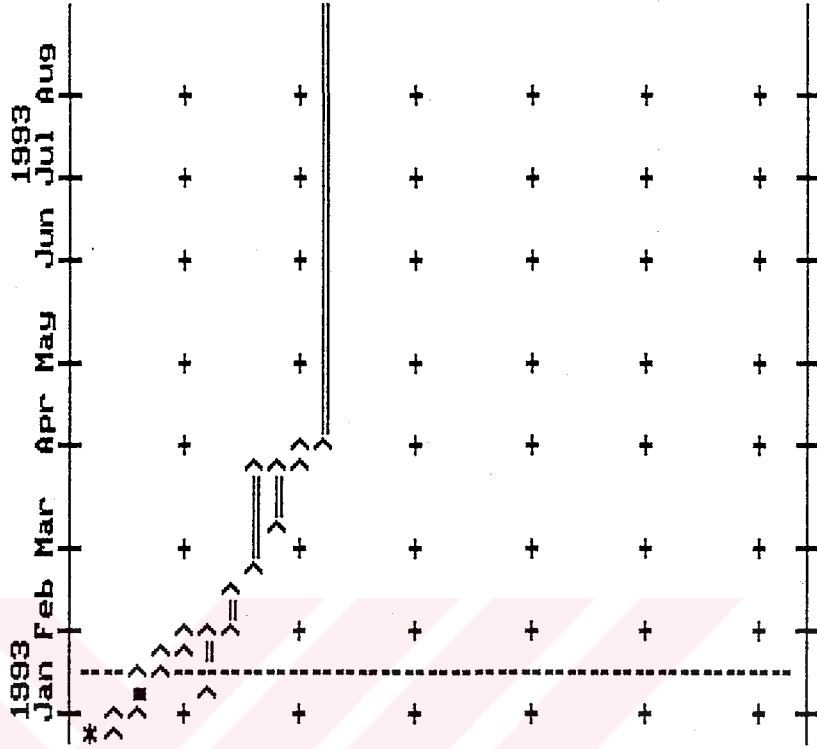
Early Start: Mar 24, 1994 8:00 AM Early Finish: Apr 6, 1994 5:15 PM
Late Start: Mar 24, 1994 8:00 AM Late Finish: Apr 6, 1994 5:15 PM
Sched Start: Mar 24, 1994 8:00 AM Sched Finish: Apr 6, 1994 5:15 PM

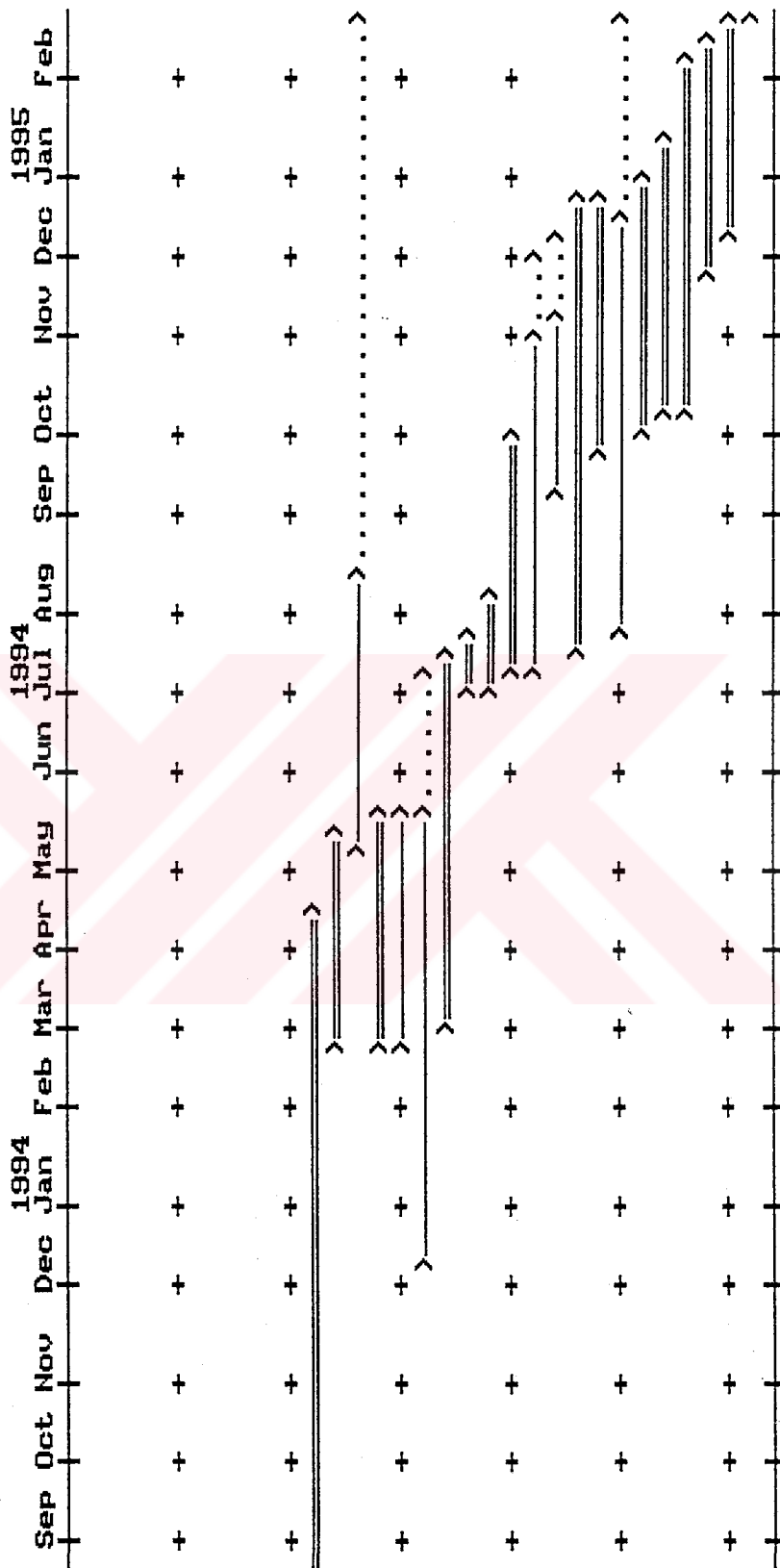
Duration: 10.00 Days Slack: 0.00 Days
Predecessors: 25,13,30
Successors: None

Resource: GENEL IE



1	İNHAZARAT
2	TEMEL KAZISI
3	STABİLİZE SERİLMESİ
4	GROBETON DOKULMESİ
5	TEMEL KALIBI
6	TEMEL DEMİRİ
7	TEMEL BETONU
8	BODRUM KALIBI
9	BODRUM DEMİRİ
10	BODRUM BETONU
11	N.K. STRUKTUR YAPIMI
12	TUĞLA DUVAR ORULMESİ
13	CATI YAPILMASI
14	TESİSAT BORULARI DOSEMI
15	İS İSKELESİ YAPIMI
16	KAPI VE PENCERE KASALARI
17	SİVA YAPIMI
18	DENİZLİKLERİN YAPIMI
19	MERDİVEN MERMER VE KORKULUKLARI
20	SAP DOKULMESİ
21	SERAMİK KAPLAMA
22	FAYANS KAPLAMA
23	PARKE KAPLAMA
24	KAPI VE PENCERE KANATLARI
25	DIS CEPHE KAPLAMASI
26	CAM VE AKSESUAR TAKILMASI
27	AHŞAP YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI
28	KİREÇ VE PLASTİK BADANA
29	TESİSAT ARMATÜRLERİ
30	MADENİ YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI
31	TEMİZLİK





[illegible]

EK D: HALKALI PROJESİ
B-C 7-8.BLOK İS PROGRAMI
ORTA DONEM YAPIM ALTERNATIFI

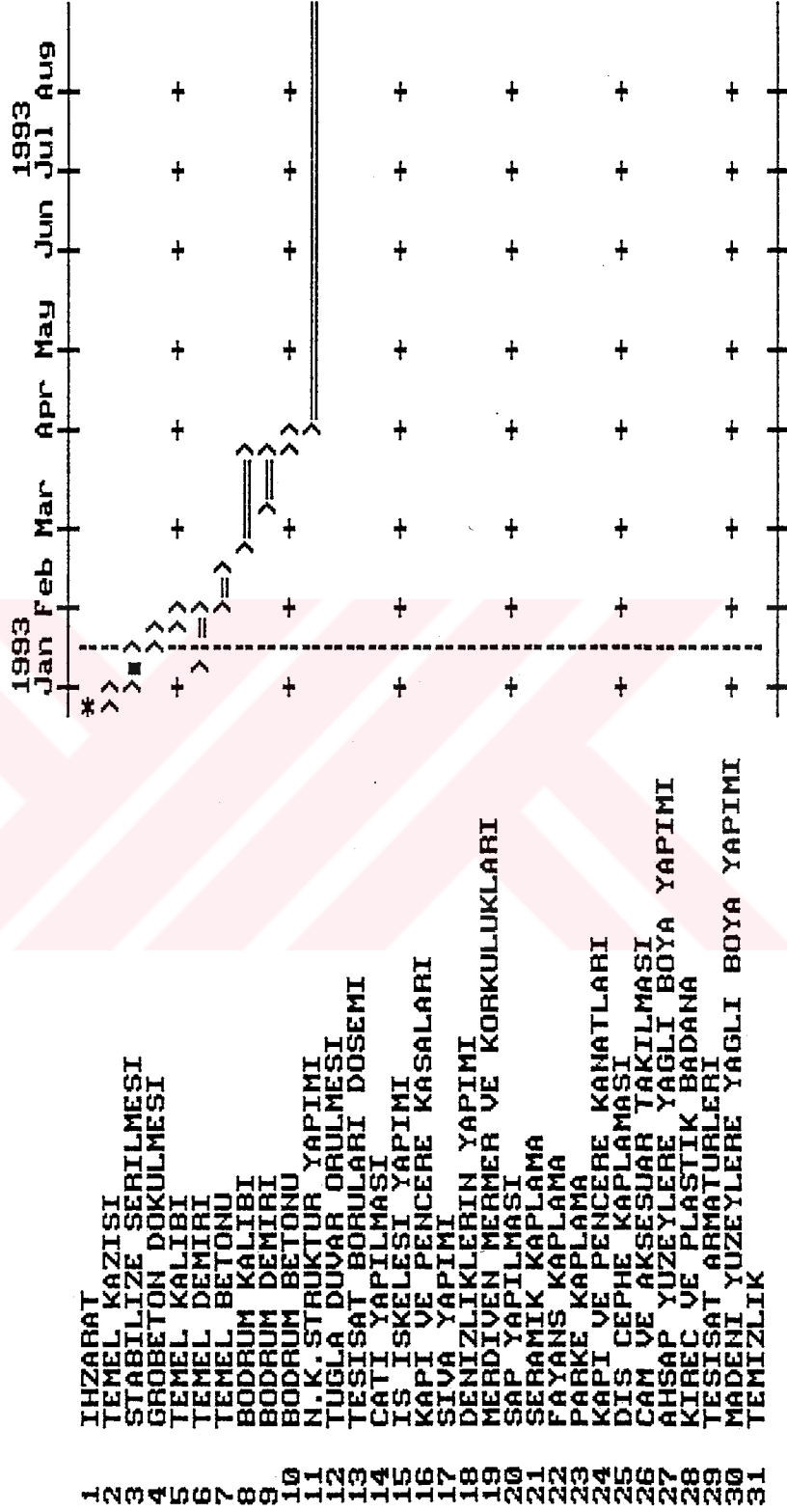
Project: APACHE

Date: Jan 24, 1993 1:53 PM

- | | | |
|--|-------------|--|
| * 1 İHZARAT | 0.00 Days | |
| Sched Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 1, 1993 8:00 AM | | |
| ----- | | |
| * 2 TEMEL KAZISI | 4.00 Days | |
| Sched Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 6, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 3 STABILİZE SERİLMESİ | 8.00 Days | |
| Sched Start: Jan 7, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 18, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 4 GROBETON DOKULMESİ | 6.00 Days | |
| Sched Start: Jan 19, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 26, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 5 TEMEL KALIBI | 6.00 Days | |
| Sched Start: Jan 27, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 3, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 6 TEMEL DEMİRİ | 14.00 Days | |
| Sched Start: Jan 15, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 3, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 7 TEMEL BETONU | 12.00 Days | |
| Sched Start: Feb 4, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 19, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 8 BODRUM KALIBI | 23.00 Days | |
| Sched Start: Feb 25, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 29, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 9 BODRUM DEMİRİ | 12.00 Days | |
| Sched Start: Mar 12, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 29, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 10 BODRUM BETONU | 8.00 Days | |
| Sched Start: Mar 30, 1993 8:00 AM Sched Finish: Apr 8, 1993 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 11 N.K.STRUKTUR YAPIMI | 270.00 Days | |
| Sched Start: Apr 9, 1993 8:00 AM Sched Finish: Apr 21, 1994 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 12 TUĞLA DUVAR ORULMESİ | 58.00 Days | |
| Sched Start: Mar 1, 1994 8:00 AM Sched Finish: May 19, 1994 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| 13 CATI YAPILMASI | 70.00 Days | |
| Sched Start: May 13, 1994 8:00 AM Sched Finish: Aug 18, 1994 5:15 PM | | |
| ----- | | |
| * 14 TESİSAT BORULARI DOSEMI | 60.00 Days | |
| Sched Start: Mar 3, 1994 8:00 AM Sched Finish: May 25, 1994 5:15 PM | | |

15 IS ISKELESİ YAPIMI	60.00 Days
Sched Start: Mar 1, 1994 8:00 AM	Sched Finish: May 23, 1994 5:15 PM
16 KAPI VE PENCERE KASALARI	115.00 Days
Sched Start: Dec 16, 1993 8:00 AM	Sched Finish: May 25, 1994 5:15 PM
* 17 SIVA YAPIMI	100.00 Days
Sched Start: Mar 7, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Jul 22, 1994 5:15 PM
* 18 DENİZLİKLERİN YAPIMI	18.00 Days
Sched Start: Jul 6, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Jul 29, 1994 5:15 PM
* 19 MERDİVEN MERMER VE KORKULUKLARI	23.00 Days
Sched Start: Jul 8, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Aug 9, 1994 5:15 PM
* 20 SAP DOKULMESİ	60.00 Days
Sched Start: Jul 12, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Oct 3, 1994 5:15 PM
21 SERAMİK KAPLAMA	83.00 Days
Sched Start: Jul 15, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Nov 8, 1994 5:15 PM
22 FAYANS KAPLAMA	46.00 Days
Sched Start: Sep 13, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Nov 15, 1994 5:15 PM
* 23 PARKE KAPLAMA	117.00 Days
Sched Start: Jul 19, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Dec 28, 1994 5:15 PM
* 24 KAPI VE PENCERE KANATLARI	69.00 Days
Sched Start: Sep 27, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Dec 30, 1994 5:15 PM
25 DIS CEPHE KAPLAMASI	109.00 Days
Sched Start: Jul 25, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Dec 22, 1994 5:15 PM
* 26 CAM VE AKSESUAR TAKILMASI	64.00 Days
Sched Start: Oct 6, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Jan 3, 1995 5:15 PM
* 27 AHSAP YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI	75.00 Days
Sched Start: Oct 10, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Jan 20, 1995 5:15 PM
* 28 KİREC VE PLASTİK BADANA	90.00 Days
Sched Start: Oct 14, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Feb 16, 1995 5:15 PM
* 29 TESİSAT ARMATÜRLERİ	60.00 Days
Sched Start: Dec 2, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Feb 23, 1995 5:15 PM
* 30 MADENİ YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI	52.00 Days
Sched Start: Dec 16, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Feb 27, 1995 5:15 PM

EK E: HALKALI PROJESİ
B-C 7-8 BLOK İS PROGRAMI
UZUN DÖNEM BAR CHART



[illegible]

[illegible]

[illegible]

EK F: HALKALI PROJESİ
B-C 7-8 BLOK İS PROGRAMI
UZUN DONEM ALTERNATIFI

Project: DAKOTA

Date: Jan 24, 1993 2:01 PM

-
- * 1 İHZARAT 0.00 Days
Sched Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 1, 1993 8:00 AM
-
- * 2 TEMEL KAZISI 4.00 Days
Sched Start: Jan 1, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 6, 1993 5:15 PM
-
- * 3 STABILİZE SERİLMESİ 8.00 Days
Sched Start: Jan 7, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 18, 1993 5:15 PM
-
- * 4 GROBETON DOKULMESİ 6.00 Days
Sched Start: Jan 19, 1993 8:00 AM Sched Finish: Jan 26, 1993 5:15 PM
-
- * 5 TEMEL KALIBI 6.00 Days
Sched Start: Jan 27, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 3, 1993 5:15 PM
-
- * 6 TEMEL DEMİRİ 14.00 Days
Sched Start: Jan 15, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 3, 1993 5:15 PM
-
- * 7 TEMEL BETONU 12.00 Days
Sched Start: Feb 4, 1993 8:00 AM Sched Finish: Feb 19, 1993 5:15 PM
-
- * 8 BODRUM KALIBI 23.00 Days
Sched Start: Feb 25, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 29, 1993 5:15 PM
-
- * 9 BODRUM DEMİRİ 12.00 Days
Sched Start: Mar 12, 1993 8:00 AM Sched Finish: Mar 29, 1993 5:15 PM
-
- * 10 BODRUM BETONU 8.00 Days
Sched Start: Mar 30, 1993 8:00 AM Sched Finish: Apr 8, 1993 5:15 PM
-
- * 11 N.K.STRUKTUR YAPIMI 270.00 Days
Sched Start: Apr 9, 1993 8:00 AM Sched Finish: Apr 21, 1994 5:15 PM
-
- * 12 TUĞLA DUVAR ORULMESİ 116.00 Days
Sched Start: Dec 9, 1993 8:00 AM Sched Finish: May 19, 1994 5:15 PM
-
- * 13 TESİSAT BORULARI DOSEMI 60.00 Days
Sched Start: May 20, 1994 8:00 AM Sched Finish: Aug 11, 1994 5:15 PM
-
- 14 CATI YAPILMASI 70.00 Days
Sched Start: Aug 12, 1994 8:00 AM Sched Finish: Nov 17, 1994 5:15 PM

15 IS ISKELESİ YAPIMI	60.00 Days
Sched Start: Mar 4, 1994 8:00 AM	Sched Finish: May 26, 1994 5:15 PM
16 KAPI VE PENCERE KASALARI	115.00 Days
Sched Start: Dec 16, 1993 8:00 AM	Sched Finish: May 25, 1994 5:15 PM
* 17 SIVA YAPIMI	150.00 Days
Sched Start: May 27, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Dec 22, 1994 5:15 PM
18 DENİZLİKLERİN YAPIMI	18.00 Days
Sched Start: Dec 23, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Jan 17, 1995 5:15 PM
* 19 MERDİVEN MERMER VE KORKULUKLARI	69.00 Days
Sched Start: Sep 26, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Dec 29, 1994 5:15 PM
* 20 SAP YAPILMASI	60.00 Days
Sched Start: Sep 28, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Dec 20, 1994 5:15 PM
21 SERAMİK KAPLAMA	166.00 Days
Sched Start: Oct 5, 1994 8:00 AM	Sched Finish: May 24, 1995 5:15 PM
22 FAYANS KAPLAMA	92.00 Days
Sched Start: Jan 24, 1995 8:00 AM	Sched Finish: May 31, 1995 5:15 PM
* 23 PARKE KAPLAMA	117.00 Days
Sched Start: Oct 5, 1994 8:00 AM	Sched Finish: Mar 16, 1995 5:15 PM
* 24 KAPI VE PENCERE KANATLARI	69.00 Days
Sched Start: Mar 17, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Jun 21, 1995 5:15 PM
25 DİS CEPHE KAPLAMASI	109.00 Days
Sched Start: Jan 18, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Jun 19, 1995 5:15 PM
* 26 CAM VE AKSESUAR TAKILMASI	64.00 Days
Sched Start: Mar 28, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Jun 23, 1995 5:15 PM
* 27 AHSAP YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI	150.00 Days
Sched Start: Mar 30, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Oct 25, 1995 5:15 PM
* 28 KİREC VE PLASTİK BADANA	90.00 Days
Sched Start: Jun 28, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Oct 31, 1995 5:15 PM
* 29 TESİSAT ARMATÜRLERİ	60.00 Days
Sched Start: Nov 1, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Jan 23, 1996 5:15 PM
* 30 MADENİ YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI	52.00 Days
Sched Start: Nov 15, 1995 8:00 AM	Sched Finish: Jan 25, 1996 5:15 PM

EK G: ÜÇ YAPIM ALTERNATİFİ İÇİN EYLEM SÜRELERİ

EYLEM ADI	KISA DÖNEM	ORTA DÖNEM	UZUN DÖNEM
TEMEL KAZISI	4 gün	4 gün	4 gün
STABİLİZE SERİLMESİ	4 "	8 "	8 "
GROBETON DÖKÜLMESİ	5 "	6 "	6 "
TEMEL KALIBI YAPIMI	3 "	6 "	6 "
TEMEL DEMİRİ YAPIMI	11 "	14 "	14 "
TEMEL BETONU DÖKÜLMESİ	12 "	12 "	12 "
BODRUM KALIBI YAPIMI	23 "	23 "	23 "
BODRUM DEMİRİ YAPIMI	12 "	12 "	12 "
BODRUM BETONU DÖKÜLMESİ	8 "	8 "	8 "
NORMAL KATLAR STRÜKTÜR YAPIMI	180"	270"	270"
TUĞLA DUVAR ÖRÜLMESİ	58 "	58 "	116"
ÇATI YAPILMASI	70 "	70 "	70 "
TESİSAT BORULARI DÖŞEMİ	60 "	60 "	60 "
İŞ İSKELESİ YAPIMI	60 "	60 "	60 "
KAPI VE PENCERE KASALARI YAPIMI VE MONTAJI	115"	115"	115"
SIVA YAPIMI	80 "	100"	150"
DENİZLİKLERİN YAPIMI	18 "	18 "	18 "
MERDİVEN MERMER VE KORKULUKLARININ YAPIMI	23 "	23 "	69 "
ŞAP DÖKÜLMESİ	30 "	60 "	60 "
SERAMİK KAPLAMA YAPIMI	33 "	83 "	166"
FAYANS KAPLAMA YAPIMI	46 "	46 "	92 "
AHŞAP PARKE KAPLAMA YAPIMI	30 "	117"	117"
KAPI VE PENCERE KANATLARININ YAPIMI VE MONTAJI	69 "	69 "	69 "
DIŞ CEPHE KAPLAMASI	22 "	109"	109"
CAM VE AKSESUAR TAKILMASI	64 "	64 "	64 "
AHŞAP YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI	75 "	75 "	150"
KİREÇ VE PLASTİK BADANA YAPIMI	45 "	90 "	90 "
TESİSAT ARMATÜRLERİ DÖŞEMİ	60 "	60 "	60 "
MADENİ YÜZEYLERE YAĞLI BOYA YAPIMI	52 "	52 "	50 "

EK H: YAPIM İŞLERİ EKİPLERİ BİLGİ TABLOSU

EKİP ADI	EKİP İÇERİĞİ	BİR BİRİM İŞ İÇİN GEREKLİ SÜRE
BETON İŞLERİ EKİBİ	1 Betoncu Ustası 1 Makinist 1 Makinist Yardımcısı	16.0010.75 sa 16.0020.75 sa 16.02211 sa
GENEL İŞ EKİBİ	4 Düz İşçi	14.01221.5 sa 14.0180.5 sa
TUĞLA DUVAR İŞLERİ EKİBİ	2 Duvarcı Ustası	18.1060.35 sa 18.0811.5 sa 18.08110.2 sa
SOĞUK DEMİR İŞLERİ EKİBİ	1 Soğuk Demirci Ustası 2 Soğuk Demir Usta Yardımcısı	23.00220 sa 23.001130 sa
DÜLGER EKİBİ	2 Dülger Ustası	21.2100.6 sa 21.0110.4 sa 21.0670.2 sa
MARANGOZ EKİBİ	2 Doğramacı Ustası 1 Çırak	22.003, 22.048...2.25 sa 22.0011.5 sa 22.0092.5 sa 22.011, 22.045....2 sa 22.0021.5 sa 21.2810.05 sa 21.2951.25 sa
SIVA İŞLERİ EKİBİ	2 Sıvacı Ustası 1 Sıvacı Usta Yardımcısı	27.5010.5 sa 27.5110.35 sa 27.5810.15 sa
BOYA İŞLERİ EKİBİ	1 Boyacı Ustası 1 Çırak	25.0041.25 sa 25.0211.4 sa 25.0470.25 sa

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

YALITIM İŞLERİ EKİBİ	1 Yalıtım Ustası	19.012.....0.35 sa 19.054.....0.25 sa
CAM İŞLERİ EKİBİ	1 Camcı Ustası	28.086.....1 sa 28.002.....0.75 sa
MERMER KAPLAMA EKİBİ	2 Mermer Ustası	26.202.....1 sa
SERAMİK KAPLAMA EKİBİ	2 Seramik Ustası	26.1011.5 sa

ÖZGEÇMİŞ

Ahmet Köksal, 18.5.1969'da Adapazarı'nda doğdu. 1985 yılında Adapazarı Atatürk Lisesi'nden mezun oldu ve İTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nde lisans eğitimine başladı. 1989 yılında aynı fakültede mezun oldu. 1989-90 yıllarında özel bir büroda çeşitli konut projeleri yaptı. 1990 yılında İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Bina Yapımı Yönetimi Programı'nda yüksek lisans eğitimine başladı. 1991'de İTÜ Mimarlık Fakültesi Yapı Bilgisi Anabilim Dalı'nda Araştırma Görevlisi olarak çalışmaya başladı.

