



Konut Sorununa Geçmişten Bir Bakış: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu

*

Cihan Erçetin ¹

ORCID: 0000-0002-8715-3696

Öz

Kent hakkı kentin sosyal, mekansal ve ekonomik açıdan kentteki tüm bireyleri kentin tüm bileşenlerini kapsayacak şekilde içine alan sosyo-mekansal bir haktır. En önemli bileşenlerden biri olan barınma hakkı uluslararası belgeler ve anayasada da taahhüt edildiği üzere kapsayıcı şekilde ve koşulsuz olarak sağlanmalıdır. Kentsel spekülasyonlara da konu olan konut sunumu barınma hakkının çok aktörlü ve çok bileşenli bir aracıdır. Konut sunumundaki merkezileşme kimi zaman yerelin talep ve ihtiyaçlarından uzaklaşan sonuçlar ortaya çıkarabilmektedir. Diğer taraftan, halkın iradesini temsil eden ve yerel topluluğa en yakın idari birim olan yerel yönetimler ülkemizde bir dönem örneklerinde olduğu gibi konut sunumunda aktif rol almak yerine, günümüzde yalnızca konut sunumunu kolaylaştırıcı rol almaktadır. Konut konusunda yerel idarenin yetki ve sorumluluk alması ve buna yönelik konut sunum biçimlerinin var olması yerelde kamu yararının korunması ve geliştirilmesi açısından oldukça önemlidir. Çalışmada temel amaç; Türkiye’de konut sunumunda ortaya çıkan yerelliğin karakterine uygun olmayan konut sunumu, spekülasyona dayalı gelir dengesizliği gibi sorunların çözümünde yerel yönetimlerin konut politikalarına doğrudan katılımının yaratması muhtemel olumlu etkiyi göstermektir.

Anahtar Kelimeler: Konut sorunu, konut sunumu, yerel yönetimler, merkezi yönetim.

¹ Dr., Orta Doğu Teknik Üniversitesi, E-mail: cihanercetin@gmail.com



An Approach to Housing Problem from the Past: Local Governments and Housing Provision

*

Cihan Erçetin²

ORCID: 0000-0002-8715-3696

Abstract

The right to the city is a socio-spatial right for all in terms of social, spatial, and economic aspects, including all components in the city. The right to shelter, one of the most critical components, must be provided inclusively and unconditionally, as promised in international documents and The Constitution. Housing provision as the subject of urban speculation is a multi-actor and multi-component instrument of the right to housing. Centralization in housing provision can sometimes lead to results that diverge from the demands and needs of the locality. On the other hand, local governments, which represent public will and stand as an administrative unit closest to local community, do not play an active role in housing supply by only being a facilitator of housing supply. Taking the authority and responsibility by local governments for housing supply and existence of housing supply methods to achieve this is quite significant to preserve public interest for locality. The main aim in this research is to demonstrate the positive effects of the intervention of local governments in housing policies to cope with the problems which are existing housing supply in Turkey -not compatible with the characteristics of localities- and income inequalities depending on speculation.

Keywords: *Housing problem, housing provision, local governments, central government.*

² Ph.D., Middle East Technical University, E-mail: cihanercetin@gmail.com

Giriş³

Kişiler ya da aileler için belli mekânsal büyüklükteki barınak olan konut olgusu, sadece bir araya gelerek oluşturulan yerleşimi ima eden bir meta değildir. Konut sunumu sosyal ve siyasal etmenlerin iç içe olduğu, merkezi ve yerel yönetimlerin belli aşamalarında rol alması gereken bir süreçtir. Bu süreç birçok aktörün bir araya gelmesi, yüksek kentleşme hızına katkı yapması, bireysel kazanç için sürekli spekülasyona konu olması gibi özellikler taşır.

Son yıllarda konut sunum politikalarında görülen merkezileşme beraberinde kimi sorunlar getirmiştir ve bu durum spekülatif konut sunumu politikalarının gelişmesine yol açmıştır. Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkilerin bir araya geliş şekline meydana gelmiştir (İMO, 2008).

En temel insan haklarından ve ihtiyaçlarından biri olan barınma devamlılık gösteren bir talep unsurudur. Barınma ihtiyacına olan gereksinim süreklilik göstermektedir. Aynı evde yaşama talebi olan gençler, evlenen ve boşanan bireylerin oluşturduğu barınma ihtiyacı, konut edinmeyi değişim değeri üzerinden kurgulayarak mülk edinme arzusunun karşılanma yolu olarak görülmesi ve ortaya çıkan sosyo-kültürel oluşumlar yeni barınma gereksinimini oluşturan ve sürekli kılan etmenler olarak karşımıza çıkmaktadır (Kılıç & Özel, 2006). Özetle, konut talebi ile birlikte çeşitli siyasi, ekonomik ve sosyal bazı değişkenlerin devreye girmesi sonucunda konut sorunu ortaya çıkmaktadır. Pfaller'e göre (1997), konut sorunu kentsel ve kırsal alanlarda sağlıklı barınmayı içermesine rağmen, konutun sunulduğu yerlerin sosyo-ekonomik olarak refah seviyesinin arttığı cazibe merkezleri olması konut sorununa önemli katkı sağlamaktadır. Konuta olan talebin artan nüfus ile birlikte artış gösterdiği bu durumda, mevcut problemi ortaya çıkaran temel unsur barınma hakkının karşılanması amacıyla arz edilen konutların mevcut talebi karşılayacak alternatif üretim modellerinden yoksun olmasıdır.

Günümüzde piyasa özel sektör öncülüğünde konut sunumunu idare eden mekanizma olarak karşımızda durmaktadır. Kentsel alanların sürekli spekülasyona maruz kalması ile birlikte yeni gelişen ve mevcut kent mekânında farklı sosyo-ekonomik sınıflardan insanların yer seçmesi, konut

³ Bu makale, 1. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi'nde sunulan ve tam metin olarak basılan "Konut Sorununa Geçmişten Bir Çözüm Arayışı Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu" başlıklı araştırma güncellenerek ve geliştirilerek hazırlanmıştır.

edinmesi ya da kiralaması mümkün olamamaktadır. Türkiye’de gecekondulu olgusu, böyle bir ekonomik açıdan spekülasyon ortamında kentsel mekanlarda son 50 yılda düzensiz olarak yerleşmiş ve gecekondulu sahipleri kendi bölgelerini kentlerde oluşturmuşlardır. Özetle, kentsel gelişim ve kent planlama sorunlarının konut sunum politikalarını, sorunlarını, aktörlerini, problemlerini ve alternatif sunum yöntemlerini tartışmadan çözüme ulaştırmak oldukça güçtür. Bu çerçevede, konut sorunu ve sunum biçimleri ele alınmadan önce, kent hakkı ve konut ilişkisinin yasal zeminde Türkiye ve diğer ülkeler ölçeğinde nereye denk düştüğü belirtilecektir.

T.C. Anayasası ve Uluslararası Belgelerde Konut Hakkı

Lefebvre tarafından ortaya konan yapısal katkılara ek olarak, kentsel mekânın siyasetin tam merkezinde konumlandığı anlamına gelen mekansal bir siyaset anlayışını içeren Kent Hakkı anlayışında dikkate değer bir değişime işaret eder (Purcell, 2013). Lefebvre'e göre (1996), Kent Hakkı, kentsel mekânın yabancılaşmasını ortadan kaldırma ve sosyal bağlantılara yeniden entegre olma mücadelesidir. Kent Hakkı, kentte yer edinen yaşayanları içermektedir. Başka bir deyişle, kentte yaşayanlar sosyal bağlantıların ve kendini gerçekleştirme ortama çıkabileceği kentsel alanı toplu olarak yaşar ve elde eder. Bu çerçevede Purcell (2013) Lefebvre'nin kavramını ayrıca, edinmenin (*appropriation*), haklı mülkiyet kavramını yeniden düşünmenin, kentin haklı sahibine ilişkin anlayışımızı kökten değiştirmenin bir yolu olduğunu belirterek açıklamaktadır. Lefebvre tarafından önerilen basit bir şekilde belirtilen radikal alternatif, şehrin içinde yaşayanlara ait olduğudur. Diğer deyişle, kentsel mekânın anlamı, kent sakinlerinin mekânda öğrenmesini, karşılaşmaları, bağlantı kurmayı ve iletişim alanları olarak sahiplenilmesini içermektedir. Bu çerçevede kentin deneyimlenmesi ve kentsel katılımın birincil unsuru kentteki barınma hakkına işaret eder. Bu hak yasal zeminde garanti altına alınmış ve konut sunumunun bu bağlamda yetki çerçevesi oluşturulmuştur.

Konut olgusu günümüzde tartışmalara konu olamayacak kadar hayati ve kaçınılmaz bir haktır. Toplumda birey olarak bu haktan insanların faydalanabilmesi, yerel yönetimlerin konut politikalarına katılabilmesi ve etkin rol alabilmesi için kanunlarla ve uluslararası belgelerle belirlenmiş temel kurallar ve tanımlar bulunması gerekmektedir. Bu çerçevede bakıldığında öncelikle Türkiye Cumhuriyeti Anayasası bu hakkı tanımlayarak genel bir çerçeve çizmektedir. Anayasanın 'Sağlık, Çevre ve Konut' ana temasının altında

yer alan 57. Maddesine göre: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”. Bir hak olarak açıkça ortaya konan konut gereksinimini giderecek tedbirlerin bir planlama çerçevesinde yapılması gerektiği ve bu tedbirin de en geniş tanımı ile devlet tarafından yapılması durumu anayasada belirtilmektedir. Bununla birlikte, toplu konut teşebbüslerinin desteklenmesi konusu da dikkat çekmektedir. İleriki bölümlerde bu desteğin gerçekleştirme yöntemi Toplu Konut İdaresi ve Yerel Yönetim-Kooperatif birlikteliği çerçevesinde aktarılacaktır. Anayasada belirlenen “planlı konut arzının devlet tarafından yapılması” konusu dikkate alındığında konut olgusunun önemi ve planlı bir şekilde kamu yararı temel alınarak devlet eliyle planlar yapılabileceği ya da yaptırılabilmesi konusunda yetki verilebileceği anlaşılmaktadır.

1996 yılında İstanbul’daki Habitat-II toplantısında ise katılımcı 171 ülkeyi ilgilendiren ve bağlayıcılığı olan iki öne çıkan hedef şu şekilde ortaya konmuştur:

- Konut ihtiyacının toplumun her kesimi için karşılanması,
- Kentsel yerleşimlerin sürdürülebilirliğinin sağlanması için gerekli girişimlerin yapılması (Kılıç & Özel, 2006).

Bir hak olarak barınma -diğer bir deyişle konut hakkı- uluslararası toplantı ve sözleşmelerdeki en üst dayanağını ise 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nde bulmaktadır. (Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu, 1948). Bildirgenin 25/1’inci maddesine göre:

*“Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, **konut**, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi denetiminin dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar.”*

Konut hakkı diğer başka önemli uluslararası belgelerde de yer almaktadır. Bunlardan bir diğeri ise 1996 tarihli Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesidir (Birleşmiş Milletler, 1966). Bu sözleşmenin 11/1’inci maddesine göre:

“Bu Sözleşmeye Taraf Devletler, herkese, kendisi ve ailesi için beslenme, giyim ve konut dâhil, yeterli bir yaşam düzeyi ve yaşama koşullarını sürekli olarak geliştirme hakkı tanır. Taraf Devletler, özgür isteğe dayalı uluslararası iş birliğinin bu alandaki temel önemini tanıyarak bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlama yolunda gerekli girişimlerde bulunur.”

Türkiye bu maddeyi henüz uluslararası sahnede onaylamamış olmasına karşın T.C. Anayasası’nda bahsedilen konut hakkı ile ilgili madde ile ulusal düzeyde bu maddeyi kendi içinde kabul ettiği yasal çerçeve dikkate alındığında söylenebilir. Dolayısıyla konut günümüzde T.C. Anayasası’nda ve uluslararası belgelerde de belirtildiği gibi sosyal devlet olmanın gereği çerçevesinde öncelikle farklı düzeydeki yönetim birimlerinin iş birliği içerisinde somut politikalar ve eylemler üretebilmesi için bilinçli ve istekli olması gerekmektedir. Bu anlamda konut politikalarında merkezi yönetimler kadar yerel yönetimlerin de karar verici olarak etkin olması esastır.

Konut Olgusu ve Yerel Yönetimler

Konut politikası, konut sunumu sürecinde talebe cevap vermek üzere merkezi idarenin önceliklerine göre belirlenen yasal ve eylemsel tedbirleri içermektedir (Keleş, 2010). Bahsedilen Habitat-II ve diğer uluslararası toplantılarda ortaya çıkan hedeflere bakıldığında, farklı ölçeklerde yerel, ulusal ve uluslararası etkinlikler ülkemizde tartışma konusu olmaktadır. Özellikle gelişmekte olan ülkeler için konut önemli bir sorun alanı haline gelmektedir. Kontrolsüz nüfus artışı, özellikle sanayileşen kentlere göç ve yüksek kentleşme hızı ile birlikte beliren yüksek talep ve bu talebin doğru sosyo-ekonomik düzeydeki bireylere uygun şekilde karşılanamaması bu sorunun temel belirleyicileri olarak karşımızda durmaktadır. Turan’a göre (1999), tüm bunların sonucunda, konut sorunu gecekondularında ve yoksul kırsal yerleşimlerde sağlıksız barınma alanlarının ortaya çıkması sonucunu doğurmuştur. Gecekondularının yanında lüks konut üretimi furyası finansla olarak erişilemez konut fazlası sonucunu da doğurabilecektir.

Sosyal refah politikalarını temel alan Keynesci yaklaşım 1970’lere kadar etkinliğini sürdürmüştür. Bu refah politikaları konut sunumu bağlamında incelendiğinde, merkezi ve yerel yönetimlerin konut üretim sürecine doğrudan kaynak ayırmasını içerdiği görülür. Fakat, 1970’lerden sonra ortaya çıkan parasalcı yeni ekonomik politikalar, konut üretimi yerine, ailelerin konut edinmelerine yardımcı olunması şeklinde bir düzenleyici etkiye bürünmüştür (DPT, 1996). Merkezi ya da yerel yönetimlerin öncelikle, gelir durumu düşük olan bireylere maliyet olarak

erişilebilir ve aynı zamanda nitelikli konutlar sağlaması beklenmektedir. Satın alma opsiyonunun yanında, bir diğer beklenti bahsedilen türden konutların sosyo-ekonomik düzeyi düşük bireylere kiralanabilmesidir (Kılıç & Özel, 2006). Yaratılan bu konut sunumu işleyiş mekanizmasında yerel yönetimin doğrudan etkinliği günümüzde oldukça azalmış, gün geçtikçe bu konuda yetkiler merkezi idarenin elinde toplanmaya başlamıştır. Merkezi ve yerel yönetimlerin Türkiye için oldukça önemli olan konut politikalarındaki konumlarını tarihsel açıdan ortaya koymadan önce, yerel yönetim kavramı ve konut olgusu ile ilişkisi incelenecektir.

Yerel yönetimler, yerinden yönetimin en belirgin temsilcileri olan idari ve siyasi bir oluşumdur. Yerel politika yapım birimleri olarak özellikle il ve ilçe belediyeleri kanunlara dayanarak tüzel ve siyasi yetkilerle donatılmışlardır. Yerel yönetimin görev ve sorumlulukları; yerel topluluğun su, aydınlatma, **barınma**, ulaşım, dinlenme, kültür gibi gereksinmelerini karşılaması, yapı ve yapı-düzen işleri, bayındırlık, sağlık, temizlik hizmetleri, açık ve yeşil alanlar, otopark ve kent alanları yapmak ve bunlar için gerekli ekonomik girişimlerde bulunmak işletmeler kurmaktır (Keleş & Yavuz, 1989) Burada bahsedilen 'barınmayı sağlamak' görevi ile yerel yönetimlerin - özellikle de belediyelerin- konut politikalarında etkin rol alması gerektiği söylenebilir. Bu çerçeveden bakıldığında Gülöksüz'e göre (1995);

"Halka en yakın idare olarak o kültür ortamında, o iklimde, o tarihi koşullar içinde, o yerel koşullar içinde konut ve konut çevresi denen şeyin ne olduğu konusunda insanların kendi tanımlarının, kendi kararlarının etkin olabilmesi, dolayısıyla ellerinin yakasına uzanabileceği en yakın idareler olarak yerel yönetimlerin konut olgusunda çok önemli bir rolü olması gerekmektedir."

Diğer bir deyişle, yerel yönetimlerin var olma sebebinin yerel nitelikteki toplumsal hizmet ve ihtiyaçları karşılamak olduğu söylenebilir. Yerel topluluğa en yakın, yerelin ihtiyaç ve sorunlarını en etkin şekilde analiz edebilecek idare, o topluluğa özel olan yerel yönetim birimleridir. Daha önce de bahsedildiği gibi konut olgusu da insanların en temel hak ve ihtiyaçlarından biri olduğuna göre, yerel yönetimlerin konut sunumu ve politikalarında etkin bir şekilde yer alması kaçınılmazdır.

Günümüzde Yerel Yönetimler ve Konut İlişkisi

Türkiye'deki mevzuata bakıldığında belediye dışındaki diğer yerel yönetim birimlerinin konut politikalarında varlığından bahsetmek oldukça güçtür. Bu nedenle bu çalışmada yerel yönetimlerin konut sunumu ve politikalarındaki varlığından bahsederken belediye yönetimleri temel idari birim olarak ele alınacaktır. Belediye yönetimleri için yasal düzenlemelerle konut kavramı, konut arzı ve politikaları hakkında

genel bir yasal çerçeve çizilmiş bu çerçeveye göre de belediyelere bazı görev ve sorumluluklar yüklenmiştir.

Ülkemizdeki, yerel yönetimlerin konut üretim ilişkisi konusundaki algı incelendiğinde, belediyelerin konut yatırımı yapması ve sunumunda anahtar rol oynamasının olağan değil, olağan dışı bir nitelik taşıdığı görülür. Oysa başka ülkelerde belediyeler yatırımcı olarak katkıda buldukları gibi düzenleyici olarak da rol alırlar (Keleş, 2010). Günümüzde ülkemizde konut sunumuna yetki ve sorumlulukları gereğince katılabilecek en temel yerel yönetim birimi olan belediyeler bir paydaş olarak konut sorununun çözümüne etkin şekilde yer almasa da Türkiye’de belediyelerin, yasalar ve yönetmeliklerle çerçevesi belirlenmiş konut üretiminde ve sorununda sahip oldukları görevler bulunmaktadır. Bu görev ve sorumluluklardan ilki inşaat yapımı öncesinde gerekli imar planlarının hazırlanması ve bu yolla arsaların ve fiziksel altyapının sunulmasıdır. İkinci olarak, konut yapımının inşaat süresince denetlenmesi gelmektedir. Son olarak, inşa edilen konutların yaşam alanına dönüşebilmesi için gerekli olan ikamet iznini sağlamak belediyelerin sorumluluğundadır.

Bahsedilen bu görevlerden imar ve arsa temini dışındakiler süreci kolaylaştırmak ve devamlılığını sağlamaya yönelik görevlerdir. Bunun yanında, öncelikle imar planlarını yapma yetkisi ile belediyeler konut sorunsalında en önemli aktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. Belediyeler Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı yapma yetkilerine sahiptir. Kentin geleceğinde insanların hangi nüfus yoğunluklarıyla, ne tür sosyal donatı ve yaşam alanları ile ilişkide olarak, nasıl bir ulaşım ve toplu taşıma ağı ile kente bağlanacaklarını, kentsel hizmetlere erişilebilirliğin nasıl kurgulanacağını ve kentsel gelişimde hangi bölgelerde konut edinebileceklerini belirleme görev ve sorumluluğu en temel yerel yönetim birimlerinden biri olan belediyelere aittir. Belediyelerin konut sunumuna katılımı tam olarak bu noktada başlamaktadır. Bir başka deyişle, amacına uygun hazırlanan planlar ile sağlıklı yerleşimlerin ortaya çıkmasının bu ön koşulu belediyelerin elindedir.

Konut yapımı öncesinde belediyelerin yüklendiği bir diğer önemli konu da arsa teminidir. Arsa temini konusunda belediyelerin kentleşme hızını kontrol edebilen ve yönlendiren bir politika izlemesi beklenmelidir. Türkiye’nin hızlı kentleşme yıllarında yaşandığı gibi, yerel yönetimlerin hızlı kentleşmenin gerektirdiği ölçüde imarlı arsa üreterek topluma arz edemeyişi ve planlama süreçlerinin yetersizliği sonucu doğan kıtlık rantları, tek parsel üzerinde tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralıyla bir araya gelince, orta sınıfların konut sahibi olmasını olanaksız hale getirmiştir (Tekeli, 2009). Bu ortamda, yerel yönetimlerin konut sunumunda söz sahibi olması konut sunumunun belli bir kesime özgü değil yere özgü -yerel- ihtiyaçlar dikkate alınarak gerçekleştirilmesine önemli ölçüde katkı sağlayacaktır.

Türkiye’de Konut Sunum Biçimleri ve Yerel Yönetimler

Türkiye’de konut sunum biçimleri geçmişten günümüze birçok dönüşüm geçirmiş ve zaman içinde de çeşitlenmiştir. Bu çeşitlenme de bulunduğu dönemin ihtiyaç ve taleplerine göre şekillenerek bir arada var olur. Bunun anlamı da yeni beliren bir konut sunum biçimi hiçbir zaman mevcutta var olanın yerine geçerek onu dışlamaz; aksine her toplumsal grubun, sosyo-ekonomik grubun talebine göre şekillenecek olan konut sunum biçimi de farklılaşır. Tekeli’nin yaptığı ayrıma göre (2009), 1980’li yılların başında Türkiye’de konut arzının farklı öğelerini oluşturan konut sunum biçimleri aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır:

- Kentin imarlı kesimine konut sunan biçimler:
 - Bireysel konut üretimi
 - Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
 - Yapsatçı üretim
 - Toplu konut şirketleri üretimi
 - Yapı kooperatifleri birlikleri-yerel yönetim konut üretimi
- Kentin gecekondü kesimine konut sunan biçimler
 - Bireysel gecekondü üretimi
 - Yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi

Konut sunumunda yapı kooperatif birlikleri ve yerel yönetimler ilişkisi, araştırma kapsamında günümüz neo-liberal kentleşme sürecini derinden yaşayan kentlerimiz için hatırlatılmak istenen yaklaşım modelidir. Bu örnek iş birliği ile örgütlenme modelinin nasıl olacağı da sistemin başarısı için oldukça önemlidir. Bu modelde, konut üretim sürecinin ilk aşamasında belediyeler imar planı yapım ve kentsel altyapıyı hazırlama organı olarak devreye girerler. Belediye bu örgütlenme biçiminde süreci organize eden, yasal planlama yetkilerini kullanarak sürece somut katkı koyan, konut edinmek isteyen insanları belirleyerek mali imkânlarına göre tasnif eden konumdadır. Arsa üretim süreci planlama aracılığı ile tamamlandıktan sonra, kişileri kooperatifler halinde örgütler. Örgütlenen bu kooperatif birimleri de bir araya gelerek bir üst örgütlenme biçimi olan kooperatif birliklerini oluştururlar. Belediye, bu aşamadan sonra örgütlenme modelinin işleyişini izler ve denetler. Böylesine örgütlü biçimde yerel aktörlerin ve halkın kooperatifler aracılığıyla etkin katılımının sağlandığı bu iş birliği modeli, yerel halkın en uygun koşullarda barınma talebinin uygun maliyetle sağlanması açısından oldukça avantajlıdır. Fakat özellikle 2000’ler sonrasında, sermayenin kendini yeniden üretme çabasının kent mekânına en somut yansıma aracı olarak konut üretimi, büyük öl-

çüde merkezi yönetim-TOKİ-büyük inşaat şirketleri iş birliği ile yerine getirilmektedir. Sonuçta, kentlerde açık kamusal alanlar yerlerini kapalı lüks konut sitelerine ve güvenli rezidanslara bırakmaktadır. Diğer bir deyişle toplumda yalnızca belli sosyo-ekonomik seviye üzerindeki topluluğa hizmet eden bir tür konut sunum biçimi gelişmektedir. Bu geliştirilen konutlara finansal olarak özellikle alt ve alt-orta sosyo-ekonomik düzeydeki bireylerin erişimi oldukça güçtür.

Bu bölümde öncelikle yerel yönetimler ve konut ilişkisi ortaya konacak, daha sonra konut sorununun çerçevesi belirtilecektir. Son olarak da TOKİ'nin konut sunumundaki yerleşmenin aksine merkezileştirici etkisinden söz edilecektir.

Türkiye'de Konut Sunumunda Unutulan Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu

Kapitalist topluma evrilme sürecinde konutların -kullanma değerinin yanı sıra- değişim değeri öncelikli amaç olurken, kapitalizm öncesi konutların kullanım değeri ön planda bulunmaktaydı. (Keleş, Geray, Emre, & Mengi, 1999). Kapitalizm sonrasında, konut ihtiyaç sonucu edinilen ve kullanılan bir araç olmaktan çıkarak, insanların geleceğini garanti altına almak için amaç edildiği bir yatırım unsuruna dönüşmüştür. Kapitalist toplum ile beliren bu yeni yaklaşım, kentlerde potansiyel rant bölgeleri yaratarak emlak fiyatlarındaki farklılıklar nedeniyle isteyenin kendi ödeme gücüne uygun konuta erişmesini güçleştirmiştir. Bu durum gün geçtikçe derinleşen konut sorununu doğurmaktadır. Bu çerçevede, böylesine eşitsiz konut politikalarının yer aldığı bir düzende temel insan haklarından olan uygun fiyatlı ve yaşanabilir konut sahipliğini elde edebilmek oldukça önem kazanmaktadır. Kamu yararının bu bağlamda sağlanabilmesinin en temel aktörlerinden biri kuşkusuz, yerel halka en yakın ve yere özgü idari birim olan yerel yönetimlerdir.

Öztekin'e göre (2001), konut sorununun içeriği ve nedenleri şu şekilde ortaya konmuştur:

- Sanayileşmenin yoğun olarak yaşandığı kentlere göç,
- Mevcut kentlerin konut stokunun talebi karşılamakta yetersiz kalması,
- Gelir dağılımında gün geçtikçe ortaya çıkan dengesizlikler,
- Konut üretim süreci için kaynak yetersizliği,
- Konut sunumunda teknoloji seçiminin isabetsiz yapılması,
- Etkin bir denetim mekanizmasının oluşturulamaması,
- Konut edinim sürecinin piyasa koşullarına bırakılması.

Bu faktörlere ek olarak Türkiye'de konut talebini artıran belirgin diğer nedenlerden bazıları da son yıllarda artan göçmen nüfus, boşanma oranlarındaki artış ve özelliklerde metropol kentlerde artan öğrenci sayısı ile birlikte

artarak devam eden kiralık barınma talebidir. Bu çerçeveden sorun ele alındığında, 1950'li yıllarda Türkiye'de sağlıklı kentleşmenin en önemli sonuçlarından biri konut sorunu olarak ortaya çıkmış ve konut sorunu, kendi çözümünü getirmesi sonucunda kentlerde yasadışı olarak, hazine arazisi ya da özel mülkiyet üzerine ruhsatsız gecekondular ortaya çıkmaya başlamıştır. 1980'lere gelindiğinde, özellikle büyük kentlerde barınma ihtiyacının karşılanması için çözüm olarak üretilen bu gecekondular, imar afları sonucunda kentsel rantın paydaşı olmanın bir aracı haline gelmiştir. Günümüze gelindiğinde, konut sorunu barınma sorununun ötesinde kentle bütünleşme, ortaya çıkan rantın kamuya yeniden kazandırılmaması, hukuksuz yapıların meşrulaştırılması, kültürel ve doğal değerlerin korunamaması gibi çok boyutlu bir hal almıştır (Karasu, 2005). Son yıllarda, anayasamızda yer alan 'konut hakkı' ile ilgili ifadelerin aksine, konut üretimi büyük ölçüde piyasanın işleyişi çerçevesinde özel sektöre bırakılmıştır. Devamlı olarak üretilen lüks konutlar ve sabit ve dar geliri insanların kısıtlı imkanlarını dayanışmacı ruhla birleştirerek oluşturdukları konut kooperatiflerine gereken destek ve teşvik verilmemesi sonucunda konut politikalarında istikrar sağlanamamıştır. Bu da konut sorununu derinleşmesine neden olmuştur (TOBB, 1988).

Merkezi idare konut sorununu etkin şekilde çözmek konusunda yeterli çözümleri üretmezken, yerel yönetimler de bu soruna mali ve idari kısıtlılıklar nedeniyle çoğu zaman gerekli çözümü getirememişlerdir. 1973 yerel seçimlerinden sonra kurulan sosyal bazı belediyeler konut sorununa etkin çözümler getirebilmek için konut kooperatifleri ile iş birliği yaparak kentsel rantı kamuya aktarmayı amaçlamışlardır. 'Üretici Belediyecilik' modeli ile bu belediyeler kooperatifler ile iş birlikleri yaparak konut ve arsa üretiminde aktör olarak yer almışlardır. Batıkent, Ege-Kent, EVKA ve Doğukent konut projeleri bu belediyecilik anlayışıyla üretilmiş örnekler olmuşlardır. Fakat, yaşanan ekonomik ve siyasi krizler sonucunda bu uygulamalar başka projelerin öncüsü olamamışlar ve yaygınlık kazanamamışlardır (Karasu, 2005).

Özetle, yerel yönetimlerin sürece etkin katılımı, süreci yönetmesi, alt ölçek plan yapımı ve kentsel altyapı sunumu yetki ve sorumluluklarını kullanması geçmişten gelen bir çözüm önerisi potansiyeli olarak tekrardan gündeme alınması gerekmektedir. Mevcuttaki sermaye odaklı neo-liberal iktisadi sistemin bugünkü dinamikleriyle -lüks konut üretimi ile lüks konut tüketimine insanların zorlanması- çevresel, sosyal ve iktisadi olarak sürdürülebilir olmayan baskın bir konut sunum modeliyle toplum karşı karşıya bulunmaktadır.

Toplu Konut İdaresi, Konut Sunumunun Merkezileşmesi ve Yerel Yönetimler

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2000'ler sonrasında oldukça etkin konut sunum politikalarını merkezi idarenin temsilcisi olarak uygulamaktadır. Belediye-lerin 1970'lerdeki aktifliğini tamamen kaybetmesi sonucunda, yerelleşme konut sunumunda deneyimlenememiştir; aksine, oldukça baskın merkezi politikalar konut sunumunu baskılamaktadır. 1984'te yalnızca konut için kredi veren bir kurum niteliğinde olan, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak kurulan bu yapı bünyesinde Toplu Konut Fonu da oluşturulmuştur. Ancak, süreç içinde yapılan değişikliklerle, kuruluştaki önce şirketleşme ve şirketlerle ortaklıklar gündeme gelirken, uygulanan kredi modelinde de değişiklikler meydana gelmiştir. Konut dışında köyler, gecekondu alanları ve tarihi yerleşmeler de TOKİ'nin uygulama alanına girmiş ve TOKİ inşaat yapma yetkisini de kazanmıştır. Kamu arazilerinde bedelsiz arsa temini yetkisi 2003 yılında TOKİ'ye tanınmış, bu tarihten itibaren kâr amaçlı proje yapma yetkisine de sahip olmuştur. 2004'te ilk kez yapılan TOKİ-belediye ortaklığı ile Ankara'da 'Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi' öncü olarak yapılmıştır. Aynı yıllarda, Gecekondu Dönüşüm Projeleri, Konut Uygulama Alanları, Toplu Konut İskân Sahaları gibi her türlü ölçek ve plan artık TOKİ'nin yetkisine girmesiyle bu tarihten itibaren TOKİ tarafından hazırlanan ancak ilgili idare tarafından üç ay içinde onaylanmayan proje ve planlar resen uygulamaya geçme yetkisi kazanır (Duygulu, 2009). Sonuç olarak TOKİ, günümüzde konut olgusunda diğer kurum ve kuruluşların sahip olduğu neredeyse tüm yetkilerle donatılarak çok güçlü bir merkezi idare temsilcisi olarak karşımızda durmaktadır. Konut sunumunda yerelleşmenin aksine, hemen hemen tüm yetkileri bünyesinde toplayan bu kuruluş yerel yönetimlerin geçmişten sorumluluk alma ve konut sunumuna doğrudan katılma potansiyelinin ortaya çıkmasını baskılayabilmektedir.

Bunun yanında, 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un -Kanun No. 6306, yılı 2012- yürürlüğe girmesinden sonra, TOKİ ile birlikte bir diğer merkezi yönetim temsilci aktörü olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ortaklığı ile riskli alan ilan edilen her türlü kentsel alanda merkezi idare yetkilileri olarak konut sunumuna doğrudan katılma yetkisine sahip olmuşlardır. Bu yetkinin yanında, kanunda 'yürütmeyi durdurma kararı verilemeyeceği' ibaresi yer almaktadır (Uşaklıgil, 2014). Diğer bir deyişle, TOKİ ve bunun yanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, konut sunumunda yetkilerin merkezi idare elinde top-

lanmasının öncül aktörleri haline gelmişlerdir. Örneğin, bu yasa çerçevesinde, afet riski altındaki bir alanda yeniden konut üretimi kentsel yenileme, sağlıklılaştırma ya da dönüşüm yoluyla yapılacağına öncelikle dikkate alınması gereken, o alanda yaşayan insanların yerel talep ve ihtiyaçlarıdır. Bu yeni konut sunum biçimi yerel yönetimleri yalnızca dışsal birer paydaş olarak sürece dâhil etmektedir. Yerel halkın ne tür konut birimlerinde oturmak istediğini, ne tür bir yeni kentsel alanda komşuluk ilişkilerini devam ettirmek istediklerini, mali faydalarının ne şekilde eşit olarak gözetilebileceğini ise ancak süreçte karar alma yetkisi olmayan yerel yönetimler en doğru şekilde çözümlenebileceklerdir.

Tartışma ve Sonuç

Günümüzde konut politikalarının Türkiye genelinde başarılı olamadığı bir durumla karşı karşıya bulunmaktayız (FEV, 1996). Piyasa tarafından arz edilen konutların yüksek maliyetlerle, büyük ölçekli ve prestij unsurunu da içeren bir tür pazarlama metası olarak sunulması ve bunun yanında Covid-19 pandemisi sonrası özellikle 2021 yılı sonlarından itibaren inşaat maliyet endeksinin 2022 yılı içerisinde %110'lar düzeyinde artışa dayanması ile birlikte yerel yönetimlerin potansiyel rolünün neredeyse unutulduğu bir ortamda erişilebilir sosyal konut üretiminin TOKİ ve merkezi yönetim eliyle de etkinlikle sağlanmadığı görülmektedir. Devlet ekonomi yönetimi tarafından sıklıkla inşaat sektörünün ekonomik büyümenin lokomotif olduğu belirtilen bir ortamda, konut sunumunun piyasa aktörleri için karlılık cazibesinin korunabilmesi için konut sunumunun piyasa aktörlerinin yönlendirdiği, orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik lüks konut üretiminin ön plana çıktığı, konut talebinin ideal şekilde doyurulmadığı bir ortamla karşı karşıya bulunmaktayız. Türkiye'de yerel yönetimlerce konut sunumunun, mevzuatla yetki sınırlarının güvence altına alındığı bir ortamda hem merkezi hem de yerel yönetim temsilcileri tarafından daha fazla hatırlanması sorunun çözümüne önemli katkı sağlayacaktır.

Merkezi yönetimin yerel politika aktörlerini gör ardı etmeden Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'nı hazırlamakla yetkili olan belediye yönetimi ile aktif bir şekilde iş birliği içerisinde olması, etkin ve sonuç olarak kamu yararına hizmet eden bir konut sunumu politikası için gereklidir. 1970'lerde konut politikalarında belediyelerin etkinliğini arttıracak kimi girişimler olmuş, ancak bunlar yetersiz kalmış ve devamı gelememiştir. Yerel yönetimler yalnızca arsa sunumu ve imar planlarını yapma görevleriyle kısıtlı kalmadan, Ankara-Batıkent konut kooperatifi örneğinde olduğu gibi süreci yöneten ve yönlendiren

konumda olması yerelde barınma hakkının sağlanması için oldukça önemlidir. Diğer bir deyişle, teoride yasalarla geniş yetkilere sahip olmasına karşın pratikte bunları uygulamasına fırsat kalmamaktadır.

Yerel yönetimlerin konut sunumuna doğrudan paydaş olarak katılması, bölgede yerel yönetimler için finansman kaynağı olan tasarrufların artması gibi bir olumlu sonucu da beraberinde getirecektir. Bir diğer olumlu etki, konut açığının kapanmasında yerel yönetimler bu şekilde doğrudan rol alabileceklerdir. Bu yöntem ile artan konut üretimi sonucunda arz-talep-piyasa dengesiyle artan kiralar da azalma yönlü eğilim göstereceklerdir (FES, 1993). İdari ve bireysel bu iktisadi faydaların yanında, yerel yönetimler eliyle konut üretiminin en belirgin olumlu etkisi şüphesiz yerelin ihtiyaçları, talepleri, kendine özgü kimliği ve sosyal yaşayışı en doğru şekilde ve hakça çözümlenerek anayasal temel haklardan olan barınmanın sağlanması olacaktır.

Kısaca bahsedilen yetkilerinden anlaşılacağı üzere TOKİ gün geçtikçe yetkileri genişletilmiş ve konut politikalarında da çok etkin bir rol oynayarak yerel yönetimlerin görev ve sorumluluklarını uygulamasına engel olduğu söylenebilir. Ayrıca bugün gelinen son durumla artık TOKİ, 3194 sayılı İmar Kanunu ile yapılması gereken neredeyse tüm işleri yapmaya başlamış, konut konusunda hem yerel yönetimlerin hem de ilgili bakanlıkların bile pratikte yetkileri kısıtlanmıştır. Tüm bu gelişmeler sonucunda ortaya konabilecek en belirgin çıkarım, çok kapsamlı yetkilere sahip olan bir kurum ve konut sunumu ve politikalarının büyük çoğunlukla merkez eliyle yürütülmeye çalışıldığı bir durumdur. Burada akla gelmesi gereken önemli sorular, merkezden yürütülen bir konut politikasının yerelin katılımına, ihtiyaçlarına ve taleplerine ne ölçüde izin vereceği, Belediye Kanunu'nda açıkça bir sorumluluk olarak tanımlanan konut olgusunun, yerelin ihtiyaçlarını ve beklentilerini en iyi gözlemleyebilecek yerel yönetimlerden önemli ölçüde uzaklaştırılarak TOKİ'ye verilmesinin sonuçlarının neler olacağıdır. Bu denli merkeziyetçi bir anlayışla sürdürülen sosyal konut politikaları, Toplu Konut Kanunu'nun da verdiği yetki ile birlikte -Gecekondu Dönüşüm Projeleri, Konut Uygulama Alanları, Toplu Konut İskân Sahaları gibi her türlü ölçek ve plan artık TOKİ'nin yetkisinde olması- yerelin aktif katılımını olanaksız hale getirmektedir. Diğer taraftan, Yerelleşme ya da diğer adıyla yerinden yönetim, özellikle son yıllarda çok tartışılan bir kavramdır. Yerelleşmenin kısaca tanımlanacak olursa kamu kaynaklarının daha etkin ve verimli bir şekilde ihtiyaca uygun olarak kullanılabilmesi için, karar alma mekanizmalarının merkezden yerele indirgenmesi olarak özetlenebilir. Tüm bu tartışmalar yapılırken konut

konusunda da karar alma mekanizmalarının yerle indirgenmesi yerine, aksine merkezileştirme uygulamalarının bulunması şaşırtıcıdır. TOKİ aracılığı ile gerçekleşen konut konusundaki bu merkezileşme, sonuç olarak, yerel yönetimlerin en doğru şekilde inşa edebileceği etkin bir kamu yararı çerçevesini ve halkın kaliteli bir yaşam standardına sahip olmasını zorlaştırmaktadır.

Türkiye’de konut sorununu derinleştiren bir diğer unsur ise barınma hakkıyla ilişkili olarak sunulması beklenen konuta olan ticari meta yaklaşımının yaygınlaşmasıdır. Bu yaklaşımda, kentsel alanlar potansiyel olarak arsa spekülasyonu ve rant elde etme kaynağı olarak kullanılmaktadır. Başka bir deyişle, konut artık kullanma değeri üzerinden (tüketim aracı olarak konut) edinilen bir meta değil; değişim değeri üzerinden (yatırım aracı olarak konut) sürekli olarak kar etme hevesiyle edinilmeye çalışılan bir araç haline gelmiştir. 2022 yılı ortaları itibarıyla, büyük ölçüde piyasanın kontrolüne bırakılan satılık ve kiralık konut sunumu kentsel alanların rant sağlama kaynağı olarak görüldüğü bir ortamda konut piyasasındaki spekülatif hareket eden bakış açılarını güçlendirmektedir. Bununla birlikte şehirler, kentsel planlarının özünde olması gereken kamu yararı ve barınma hakkı ilkesine göre değil, rant spekülasyonu doğrultusunda bir gelişme göstermektedir. Diğer bir deyişle, günümüzde büyük inşaat şirketlerinin öncülüğünde oluşan prestijli konut bölgelerinde ya da kentsel rantı spekülasyona maruz kalarak konut fiyatları üst gelir grubuna hitap eden yerleşimlerde insanlar alternatifsiz bırakılarak bu alanlarda yer seçimine zorlanması sürdürülemez bir iktisadi döngü ortaya koymaktadır. Bunun sonucunda, bu türden lüks tüketim kültürü hevesi ile birlikte özellikle orta sınıf ağır borç yüklerinin altına girerek bu alanlardan konut edinme çabası içerisine girmektedirler. Sürekli borçlanmaya dayalı bu iktisadi sistem, bireyin sosyal refahı ve mali sürdürülebilirliği açısından sürekli iktisadi kriz doğurmaya meyilli bir orta sınıf ekonomik gidişatı ortaya çıkaracaktır. Örneğin, 2022 yılı Eylül ayında açıklanan TOKİ tarafından sosyal konut olarak inşa edilecek olan 250.000 konut sunumu açıklamasında yerel yönetimlerle yapılabilecek iş birliği ya da muhtemel yetki devri konusunda herhangi bir ima bulunmamaktadır. TOKİ tarafından sürecin yönetileceği, satın alanın artan taksitlerle borçlanması ve yüksek inşaat maliyetlerinin sübvansede edilmesi üzerine kurulu bu sosyal konut arzı projesi yerel yönetimler ve konut sunumu bakış açısının hatırlatılması için önemli bir fırsat olabileceken bu fırsat değerlendirilememiştir. Özetle, yerel yönetimlerin aktif şekilde konut sunumuna katıldığı örgütlenme modelini 1970’ler ve 80’lerde olduğu gibi tekrardan konut tüketim kültürü haline getirmek, konut

sorununun çözümünde geçmişten bir çözüm potansiyeli olarak ortaya koyabilmek oldukça önemlidir.

Merkezi yönetimin konut sunumunda politika ve finansman aracı üretme misyonunu tamamen uygulamada hızla konut üretimine kaydırması ile konut sorununu pekiştirmektedir. Piyasanın ve üst gelir grubunun ihtiyaçları doğrultusunda ele alınan konut sunumu bu ortamda bir sosyal konut modeli ortaya koyamamakta ve yerel yönetimlerin konut sunumunda alabileceği etkin rol göz ardı edilmektedir.

Sonuç olarak, halkın iradesini temsil eden ve yerel topluluğa en yakın idari birim olan yerel yönetimler ülkemizde bir dönem örneklerinde olduğu gibi aktif rol almak yerine, günümüzde yalnızca konut sunumunu kolaylaştırıcı rol almaktan öteye gidememektedir. Kuramsal olarak en basit şekliyle bakıldığında hâkim olan temsili demokrasi ile amaçlanan, halkın ihtiyaç ve sorunlarına karşılık vermek, daha yüksek yaşam standartlarına ulaşması için gerekli olan adımları atmaktır. Bu amaçlarla çoğunluğun seçtiği idari yapı yerel ölçekte yerel idarenin temsilcilerinin seçimi ile hayat bulur. Yerel topluluğun en önemli ve en temel ihtiyaçlarından biri olan konut konusunda da yerel idarenin ağırlıklı olarak söz sahibi olması ve buna yönelik konut sunum biçimlerinin var olması sonuç olarak yerelde kamu yararının korunması ve geliştirilmesi açısından oldukça önemlidir.



Extended Abstract

Pursuit of An Approach to Housing Problem from the Past: Local Governments and Housing Provision

*

Cihan Erçetin

ORCID: 0000-0002-8715-3696

The right to the city is a socio-spatial right for all in the city in terms of social, spatial, and economic aspects, including all components of the city. The right to shelter as one of the most critical components, must be provided inclusively and unconditionally for everyone, as promised in international documents and The Constitution.

Local governments emerge as one of the most prior actors in the housing problem, with the authority to make zoning plans first. Participation of municipalities in housing provision is necessarily for the emergence of healthy settlements with appropriate housing opportunities. In this respect, the relationship between building cooperative unions and local governments in housing provision is the model that is desired to be evoked for our cities that are deeply experiencing today's neo-liberal urbanization process. The effective participation of local governments and the management of the process, the use of sub-scale plan preparation and the use of their authority and responsibilities in the provision of urban infrastructure needs to be reintroduced as a potential solution approach from the past. With the current dynamics of the current capital-oriented neo-liberal economic system, forcing people towards luxury housing production and consumption, the society is confronted with a dominant housing presentation model that is not environmentally, socially and economically sustainable.

Housing policies produced to solve provision crisis arising in the face of rapid urbanization have not been successful at the desired level due to various reasons. In this failure, the multidimensionality of the problem, the failure of the political powers to follow consistent and permanent policies, the policies followed due to vote anxiety and the accompanying slum amnesties played an

important role. It is observed that the central government ignores local governments in policies for solving the housing problem. However, for the effective implementation of housing policies, active cooperation with the municipal administration, which is responsible for making zoning plans, is necessary for an effective factor, ultimately serving public interest in housing policy-making.

Another reason for the increase in the housing problem in Turkey is the widespread use of the commercial property approach to housing and land by considering their exchange value rather than use value. As an extension of this approach, urban lands are used as a source of speculation and rent. In other words, housing is no longer a commodity acquired over its use value (housing as a means of consumption), it has become a tool that is tried to be acquired with the desire to make a profit on exchange value (housing as an investment tool). The fact that the state adopts only regulatory and supportive policies in this area and leaves the housing production to the private sector strengthens the approaches that consider urban lands as a means of rent and act speculatively in the housing market. Thus, cities experience a development trend in line with rent speculation, not according to the principle of public interest, which should be at the core of city plans and urban policies. In the prestigious housing areas formed under the leadership of large construction companies, or in settlements whose housing prices appeal to the high-income group by being exposed to speculation, people are left without alternatives and are forced to choose a place in these areas, revealing an unsustainable economic cycle. As a result, with the enthusiasm of such a luxury housing consumption culture, especially the middle class, by falling under heavy debt burdens, they are trying to acquire housing in these areas. This economic system based on continuous debt reveals a middle-class economic trend that tends to cause a permanent economic crisis in terms of the social welfare and financial sustainability of the individual. In summary, it is very prior to turn the organizational model in which local governments actively participate in housing provision, as it was in the 1970s and 80s, and to present it as a potential solution approach from the past in the solution of the housing crisis experienced particularly after pandemic all over the World, and in Turkey.

The participation of local government in the housing provision as a direct stakeholder also results in an increase in cost saving. Another positive effect is that local governments are to take a direct role in the removal of housing gap. As a result of the increase in housing provision through the participation of local governments, the rents that increase with the supply-demand-market balance will also show a decreasing trend. In addition to these administrative and

individual economic benefits, the most obvious positive effect could undoubtedly be the provision of shelter as one of the constitutional fundamental rights, by solving the needs, demands, unique identity and social life of the locality in the most appropriate and just manner.

As a result, local governments, which represent the will of the people and are the closest administrative unit to the local community, cannot go beyond merely facilitating the housing offer, instead of taking an active role as in the examples of a period in our country. Theoretically, in the simplest way, the aim of the dominant representative democracy is to respond to the needs and problems of the people and to take the necessary steps to reach higher living standards. Local governments have a strong power in housing provision obtained from legislative background. Housing is one of the most prior and basic needs of the local community, and the forms of housing provision is quite significant in terms of protecting and developing the public interest within the local scale considering right to housing for all.

Kaynakça/References

- Birleşmiş Milletler. (1966). *Ekonomik, sosyal ve kültürel haklar uluslararası sözleşmesi*
- Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu. (1948). *İnsan hakları evrensel beyanname*. Paris.
- DPT. (1996). *Konut, yedinci beş yıllık kalkınma planı özel ihtisas komisyonu raporu*. Ankara.
- Duygulu, F. (2009). *Nasıl bir ankaralı-panel 4: kentsel dönüşüm*. 10 Ekim 2012 tarihinde http://www.odtumd.org.tr/etkinlik/2009/03/kentselDonusum/Kentsel_Donusum_Feridun_Duygulu.pdf adresinden erişildi
- FES. (1993). *Wohnungspolitik für ostdeutschland*. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung.
- FEV. (1996). *Türkiye'de geçekondunun 50. yılı*. İstanbul: Friedrich Ebert Vakfı.
- Göymen, K. (1983). *Bir yerel yönetim öyküsü: 1977-1980 Ankara belediyesi deneyimi*. Ankara: Özgün Matbaacılık.
- İMO. (2008). *Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut sunum raporu*. Teknik Güç Dergisi.
- Karasu, M. A. (2005). Türkiye'de konut sorununun çözümünde farklı bir yaklaşım; belediye-toplu konut idaresi-konut kooperatifleri iş birliği modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Güz 2005(1)*, s. 57-86.
- Keleş, R. (2010). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R., & Yavuz, F. (1989). *Yerel yönetimler*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Keleş, R., Geray, C., Emre, C., & Mengi, A. (1999). *Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması*. Ankara: Öteki Yayınevi.
- Kılıç, S., & Özel, M. (2006). Yerel yönetimlerin konut politikaları üzerine bir inceleme-çeşitli ülke deneyimleri ve türkiye. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15(1)*, s. 207-228.
- Lefebvre, H. (1996). *Writings on cities*. Cambridge: Blackwell

- Öztekin, K. (2001). Yerel yönetimlerin toplu konut üretiminde karşılaştığı sorunlar: izmit örneği. 3. *Kentsel Altyapı Ulusal Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. (s. 1-15). Eskişehir:
- Pfaller, A. (1997). *Politik – dossier wohnungspolitik*. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung.
- Purcell, M. (2013). Possible worlds: henri lefebvre and the right to the city. *Journal of Urban Affairs*, 36(1), s. 141-154.
- Tekeli, İ. (2009). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TOBB. (1988). *Konut sorunu*. Ankara: TOBB Yayın.
- Turan, N. (1999). *Konut sorununun çözümünde bir alternatif olarak konut kooperatifleri ve eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin sosyo-ekonomik analizi*. Eskişehir: TC. Anadolu Üniv. Yayınları.
- Uşaklıgil, E. (2014). *Bir şehri yok etmek: istanbul'da kazanmak ya da kaybetmek*. İstanbul: Can Sanat Yayınları.