

Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin Ve Belediyelerin Rolü

Emin YILMAZ*

ÖZET

Bireyler için güven ve huzur kaynağı olan, onların barınmalarına olanak sağlayan konut, birçok yan sektörü de etkilediğinden ekonomik gelişmenin temel göstergelerinden birisidir. Konut, bireyin hayatında barınmadan öte sosyalleşme, korunma, aidiyet geliştirme gibi farklı anlamları da çağrıştırmaktadır. Bu yönüyle konutu salt duvarlarla örülü fiziki mekânlar olarak ifade etmek doğru olmayacaktır. Dolayısıyla bireylere çok farklı artılar sunan konut sektörünün mutlaka talep yönlü olması ve talebi karşılama gerekmektedir. Talebin karşılanmadığı ve arzın yetersiz kaldığı durumlarda kentleşme, gecekondulaşma, gelir dağılımı, nüfus artışı, işsizlik gibi parametrelere bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkacak ve kentlerin silüetleri bozulacaktır. Ayrıca konut yetersizliğinden kaynaklanan sorunlar sürdürülebilir kentlerin oluşumunu engelleyecektir. Bu çalışmada sosyal politikanın da en önemli gündem maddesi olan Türkiye’de konut piyasası ve konut politikalarının belirleyicileri hakkında bilgi verilecek ve konut sorununa neden olan etmenler ayrıntılarıyla incelenecektir. Bu doğrultuda konut ve konut sorununun tanımından hareketle konut sorununa neden olan kentleşme, nüfus artışı, göç, konut yenileme, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma, gelir dağılımı ve işsizlik gibi etmenlere değinilmiş, konut sorununun sosyal devlet ilkeleri çerçevesinde nasıl çözümlenmesi gerektiğine dair öngörülerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut, göç, nüfus, belediye, Toki

JEL kodları: H31, O15, O18, Q56, R31

Housing Issues and The Role Of Housing Production And Municipal Toki**ABSTRACT**

Housing, that is a source of security and peace, and that provides individuals a shelter, is one of the basic indicators of economic development as it affects secondary sectors as well.

*Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilimdalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisi eminyilmaz90@gmail.com

Housing also connotes different meanings such as socialization, protection and development of belonging in addition to a simple sheltering source in the life of an individual. In this respect, it would not be accurate to describe housing as a mere physical location surrounded with walls. Therefore, the housing sector that provides various benefits to individuals must be demand-based and meet such demand. When the demand cannot be met and supply proves to be insufficient, a housing problem shall emerge connected to parameters such as urbanization, squatting, income distribution, population increase and unemployment, which will inevitably deteriorate the silhouettes of the cities. Moreover, the issues arising from the lack of housing shall prevent the formation of sustainable cities. In this study, information has been provided related to the determinants of the housing market and housing policies in Turkey being one of the most important agenda topics of social politics, and the factors underlying the housing problem has been elaborated in detail. In this respect, factors such as urbanization, population increase, migration, housing renewals, squatting and shanty settlement, income distribution and unemployment have been addressed, which cause the housing problem based on the definition of housing and the housing problem, and foresights have been provided as to how the housing problem needs to be resolved in the framework of social state principles.

Key Words: Housing, migration, population, municipality, Toki

JEL codes: H31, O15, O18, Q56, R31

1. Giriş

Tarihsel açıdan konut, “iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman-mekân taksonomilerini yansıtırken öte yandan kullanıcısının özünüyle ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donatım ve biçemi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtır.” İnsan yaşamıyla özdeşleşmiş bir olgu olan konut, doğan, yetişen, evlenen, çocuk büyüten, çalışan, yaşlanan ve zamanı geldiğinde ölen insan için sosyal, siyasal, ekonomik dizgelerinde ayrıca bir parçasıdır. Dolayısıyla bu anlamda konut bir kültürün imgeleriyle ve dünya görüşüyle doğrudan ilintilidir (Gür,2000:11-12). Ayrıca konut, “aslında temel ihtiyaçlarımız arasında yer alan beden ısınımlı belirli bir seviyede tutmayı sağlayan üstelikte bunu kalıcı bir biçimde yapmayı mümkün kılan bir ihtiyaçtır.” Konutların niteliklerinde meydana gelen değişimler haricinde bireylerin ilk

insandan günümüze kadar hep kalacak bir yer arama alışkanlığı hiç değişmemiştir. Kentlerin varlığının temel simgesi olan konutlar, sadece bir barınak değil, ayrıca kişi ve aile mahremiyetinin korunduğu, bireyin kendisini güven içerisinde hissettiği, bireyin günlük hayat içerisinde sağlıklı ve kaliteli bir yaşam sürdürebilmesi amacıyla enerji depoladığı bir mekândır. Konut, insanın varlığının en etkili güvencesidir. Başka bir ifadeyle konut, insan için temel bir güven aracıdır. Konut problemi (Bayraktar,2007:11) Türkiye’de özellikle kentleşmenin başladığı 1950’li yıllardan başlamak suretiyle ekonomik, sosyal ve mekânsal bir sorun olarak ortaya çıkmış ve beraberinde gecekondulaşma ve çarpık kentleşmeyi getirmiştir. Nüfus ve kentleşmenin artmasına paralel olarak büyük kentlerde yığılmalar ve büyük nüfus kitleleri meydana gelmiş, bu duruma paralel olarak konut talebinde de artışlar oluşmuştur. Fakat mevcut konut arzının yetersiz olması, konut yapımında yetersiz sayıda arsa üretilmesi ve kişilerin artan konut gereksinimi plansız kentlerin oluşumunu beraberinde getirmiştir. Çalışmada konutun ve konut sorununun tanımından hareketle Türkiye’de konut piyasasının yönlendiricileri üzerinde durulacaktır.

2. Konut Sorununun Tanımı

Konut, birçok yönüyle insan yaşamında oldukça önemli bir yere sahiptir. Çünkü konut bireylerin en fazla yatırım yaptıkları finansal bir mülkiyet aracı ve finansal bir yetkinliktir. Konut, fiyatı nedeniyle nadir olarak alınabilen fakat hemen peşin paraya satılamayan bir mülk olduğundan ayrıca önemlidir (Sowell,2010:5).

Yaşayan bir organizma olarak ele alınabilecek konut ve kent anlayışı zaman zaman değişimlere uğramıştır. Bu değişimlerden ülkemiz de kendi adına etkilenmiştir. Özellikle 20. yüzyılın ikinci çeyreğinden başlamak üzere sanayileşmeye paralel olarak köy kent demografik yapısı tamamen değişmiş ve kentlerde de artan nüfus konut yoksunluğu problemini doğurmuştur. Ülkemizde yıllardan beri devam eden bir problem alanı olan konut sorunu aynı zamanda tüm ülkeler için geçerlidir. Köylerden kentlere olan göçler başta olmak üzere kentleşme süreci birçok nedenle hız kazanmıştır. Ancak bu hızlı gelişme beraberinde yeni nüfusun kalacağı konut ihtiyacı sorununu doğurmuştur. Konut sorununu ortaya çıkartan kentleşmeye ek olarak nüfus artışı, işsizlik, konutların eskimesi yani kentsel yenileme, arsa ve yapı malzemesindeki fiyatlar, gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi, yetersiz gelir dağılımı gibi başka faktörler de vardır. Kent ve konut aktörleri belediye, sanayi ve ticaret odaları, genç işadamları ve kadın girişimcilik dernekleri, sivil toplum örgütleri, üniversite ve yerel medya

gibi ekonomik, sivil, eğitsel ve idari yönleri olan aktörler olarak değerlendirilebilir (Keyman ve diğerleri,2010:30-31).

3.Toki ve Konut Üretimi

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1981 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkânı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Hâlihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi

yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toki'ye başkanlık yapanlar; Vahit ERDEM, Ökkeş ÖZUYGUR, Can CANGIR, Oktay URAL, Yiğit GÜLÖKSÜZ, Hamdi KARADAŞ, M.Kemal ÜNSAL, Kamil UĞURLU, R.Tuna TURAGAY, Erdoğan BAYRAKTAR, Ahmet Haluk KARABEL, Nisan 2014 tarihinden itibaren M. Ergün TURAN.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Nitekim iktidar partisi de Acil Eylem Planında yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşmeyi birlikte ele almıştır. Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

- a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondular alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı⁵⁶ uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları⁵⁷, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır. Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

1980 yılı öncesinde gecekondular yasallaşmaya başlamıştır. Bu yasallaşmayla beraber, insanların gecekonduları tercih etmesi, eskiye oranla artmıştır. Böylelikle kentlerdeki sosyo-ekonomik dengeler de değişime uğramış, gecekondular alanlarındaki kiralık ve mülk sahipliği artmıştır. Bunların dışında, 1980'li yıllardaki farklı konut uygulamalarıyla beraber, gecekondular alanlarında dört ve beş katlı apartmanlaşmalar görülmektedir.

⁵⁶ <http://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar> ,01.12.2015'de alınmıştır.

⁵⁷ <http://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar> ,01.12.2015'de alınmıştır.

Toplu Konut İdaresi'nin (Toki), bireysel olarak ya da işbirliğiyle yaptığı konutlar, 1980 yılından sonra görülmektedir. Bu dönemde, Toki dışında kooperatifler, kooperatif üst birlikleri ve yerel yönetimlerle oluşan konut alanları, özel girişimciler ve Türkiye Emlak Bankası'nın da ortaklık ettiği konut yatırımları yapılmıştır.

Toki, 1980'li yılların önemli konut üreticilerinden biridir. Bu yüzden Toki'nin tarih içerisinde Türkiye'deki konut yatırımlarına nasıl bir katkı sağladığını iyi irdelemek gerekiyor.

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi, dar gelirli ailelere konut üretimi yapmak amacıyla görevine başlamıştır. Gündemdeki rant kavgalarının etkisiyle Toki de zamanla kendi amacından uzaklaşarak piyasa için konut üretmeye başlamıştır. Bunun nedeni ise rant kaygılarından çok o dönemin yönetsel kurgusuyla beraber konutlara olan talebin de günden güne değişmesi olarak söylenebilir. Bu değişiklikler, gecekonduların dönüşmesine neden olmakla birlikte, 2003 yılı itibariyle merkezi yönetimin de yaptığı düzenlemelerle Toki, kentsel dönüşümde önemli bir aktör olmuştur.

Toki kurulduğu dönemlerde 'toplu konut fonu' adı altında bir fonla kurulmuştur. Bu fon Toki ve toplu konut kanunuyla beraber oluşturulmuştur. 1984 yılında ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla oluşturulmuş bir fon olan toplu konut fonu, belirli kaynaklar sayesinde belli bir süre ayakta durabilmiştir. Bu kaynaklardan bazıları şunlardır⁵⁸; tekel idaresi ve tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişiler tarafından imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamulleri vb. ürünlerden en fazla %15 miktarında ayrılacak vergiler, yurt dışına çıkışlardan kişi başına alınacak 100 Amerikan Doları, fona yapılacak bağışlar, fona açılacak krediler, tüketilen elektrik enerjisinin saatlik satış bedeli üzerinden en fazla %10 nispetinde hesaplanacak miktardan alınacak olan paralar, toplu konut fonuna eklenmiştir. Bu fonun idaresi Toki'nin elindeyken, 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmıştır. 2002 yılında ise bu fon tamamen kaldırılmış, konut üretimi için ekstra kaynak sağlanamadığı için genel anlamda bu yıllarda konut üretimi azalmıştır. Buna karşılık,

58 İnternet:<http://www.toki.gov.tr/kaynak-gelistirme-ve-gelir-paylasimi-projeleri>, 01.12.2015'de alınmıştır.

kentlerdeki hızlı kentleşme sonucunda nitelikli konut ihtiyacı artmış, belli oranda azalmış olan gecekondulaşma tekrar artmaya başlamıştır. 2001 yılında Toki, konut müsteşarlığına bağlanmıştır. Buna ek olarak ise 2003'ten sonra devlet, konut üretimindeki amacını değiştirmiştir. Kentlerdeki yoğun konutlaşma sonucunda toprakların pahalılaşması, konut yapmak için kent çeperlerine doğan ilgiyle beraber, hâlihazırda konut bulunan topraklara yatırımlar başlamıştır. Gecekondu alanları ve bazı kullanım değeri düşük alanlarda toplu konut ve kentsel dönüşüm projeleri başlamıştır. Toki bu müdahaleleri yapabilme haklarına sahip olabilmesi için tekrardan başbakanlığa bağlanmıştır.

Konut üretimindeki ortaklık modeli başlığı altında Toki'yi değerlendirecek olursak 2003 yılına dikkat çekmek gerekecektir. 2003 yılından sonra Toki, belediyeyle işbirliği içerisinde olmuştur. Konut üretiminde söz sahibi olmak isteyen belediyeler, ellerindeki Toki faktörünü değerlendirmeyi amaçlamışlardır. Buna karşılık, 2005 yılında belediyelere kentsel dönüşümde görevler verilmiştir. Toplu konut yapmak, satmak, kiralamak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek gibi görevleri belediyeler almıştır. Bu çalışmalara en güzel örneği 2004 yılında yapılan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi olarak gösterebiliriz. Bu projede Toki ve Ankara Büyükşehir Belediyesi işbirliği içerisinde çalışmıştır.

Son olarak, Toki'nin yaptığı çalışmalarda ortaya çıkan rakamlardan bahsetmek gerekirse, 1983-2003 ve 2003-2009 dönemleri olarak ayırmak doğru olacaktır. Toki, ilk dönemde 940.000 konuta kredi desteği sağlamış, 43.145 konutu ise toplu konut fonu yardımıyla kendisi üretmiştir. İkinci dönemde ise 369.547 konut üretmiş, bunların yaklaşık 316.000'ini sosyal konut olarak kullanıma açmıştır.⁵⁹

3.1.Türk İnşaat Sektöründe Toki'nin Etkisi

İnşaat sektörünün, İnşaat Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası, Çevre Mühendisleri Odası gibi çeşitli aktörleri, 1980 sonrasında yaşanan hızlı kentleşme, apartmanlaşma ve kentsel rantların paylaşılması sürecinden memnun görünmemektedirler. Sektörün önemli aktörlerince hazırlanan raporlarda, inşaat sektörüne yönelik toplantılarda TOKİ'nin faaliyetleri çeşitli açılardan eleştirilmektedir.

⁵⁹ www.toki.gov.tr

Toki'nin kuruluş amacı olarak ilan edilen dar gelirliilere ulaşılabilir fiyattan barınma olanağı sağlama hedefine kimsenin bir itirazı bulunmamaktadır. Ancak Toki'nin amacından saptığı iddia edilmektedir. Son beş yılda Toki gerçekleştirdiği konutlar, altyapı yatırımları, lüks konutlara verilen ağırlık, yoksullara kalitesiz konut yapılması, ağırlıkla siyasi iktidara yakın sermaye gruplarına verilen büyük bütçeli işler, denetimden muaf tutulması, tarifsiz ve sınırsız yetkiyle donatılması, yarattığı haksız rekabet ve benzeri nedenlerle çok tartışılan bir kurum durumundadır. Büyük aktör Toki'nin sistemi kilitlediği söylenmektedir. Toki büyüyüp geliştikçe inşaat sektörünün genel anlamda durgunlaştığını iddia edenler bulunmaktadır. Pek çok yasal ve mali ayrıcalıkla donatılmış olan Toki'nin yarattığı haksız rekabet ortamından şikâyet edilmektedir.

Toki den iş alamayanlar yanında iş alanlar da çok memnun görünmemektedir. Toki ile iş verdiği müteahhit firmalar arasındaki anlaşmazlıklar sık sık basına yansımaktadır. Toki'nin arsa kullanımındaki özgürlüğü belediyeleri rahatsız etmektedir. Gözüne kestirdiği arsa üzerinde başlatılan inşaat, kent için belediye tarafından hazırlanmış planlarla çelişebilmektedir. Kentin gelişme yönü değişebilmekte alt yapı ve ulaşım maliyetlerinde hesapta olmayan artışlar ortaya çıkmaktadır. Türkiye'de üretilen konutların yetersiz olduğundan şikâyet edilirken, arz-taleple ilgili bir araştırma bazı illerde de konut arzı fazlalığına işaret etmektedir. Özellikle sahil bölgelerinde yazlık olarak yaptırılan konut stokları senenin büyük bölümünde atıl kalarak kullanılmamakta, kaynak israfına neden olmaktadır. Bu durum da konut üretimindeki plansızlığın, kurumlar arasındaki koordinasyonsuzluğun bir göstergesidir. Toki'nin en çok şikâyet edilen yönü yürüttüğü faaliyetlerin büyüklüğüne rağmen denetimden muaf tutulmasıdır. Ev sahibi olan büyük bir çoğunluk hallerinden memnun olmakla birlikte yapılan işin kalitesi konusunda uzmanlar ve teknik elemanlar farklı düşünmekte ve etkin bir denetim mekanizmasının mutlaka devreye sokulmasını istemektedirler. Ayrıca arsalar imara açılırken, Toki, belediyeler, karayolları ve demiryolları gibi ilgili tüm birimler bir araya gelmeli, her bir kurumun farklı planları birlikte tartışılmalı, çelişkiler ortadan kaldırılarak koordinasyon sağlanmalı ve kentsel gelişme ve konut üretimi konusunda rasyonel kararlar alınmalıdır.

3.2.Piyananın Egemeni Olarak Toki

Piyananın egemeni olarak Toki belirleyici ve yönlendirici konumunda; yani konumu sektör bakımından çok önemli ve bir bakıma gereksinmenin yüzde doksanını karşılaması

beklenen özel kesimle de rekabet halindedir. Toki bazı ayrıcalıklara sahiptir. Örneğin, kamu arsalarından yararlanıyor. Bu arsalarda, belediyeleri aşarak plan yapma yetkisine sahip; inşaat yoğunluklarını (emsali) dilediğince artırabiliyor.

Toki'ye tanınan ayrıcalıklar, özel kuruluşlar karşısındaki haksız rekabet üstünlüğü göz ardı edilse bile kentsel planların delinmesi ve ilkelerin çiğnenmesi açısından eleştirilebilir. Yürürlükteki bir plana karşın, yapılaşma yoğunluğunun artırılması ve bunun belediye yetkileri aşarak, belediyeler dışlanarak yapılması olağan bir durum değildir ve sakıncalıdır. Bu yoldan belki konut maliyetleri düşürülebilir ve kâr marjları artırılabilir. Ancak kentsel bütünlük ve denge açısından düşünüldüğünde, ortada bir tutarsızlık olduğu açıktır.

Şu anda Toki' nin hedefi, olabildiğince çok sayıda konut üretmektir; ancak bu yapılırken, bilimsel kentsel planlama, kentsel tasarım, mimarlık ve estetik sorunlarının yeterince göz önünde tutulmadığı görülüyor. Oysa konut sorununun çözümüne, yalnızca parasal ve sayısal yaklaşımların yetmeyeceği açıktır. Yapılan uygulamalar, Toki'nin projeleri de, müteahhitlerinkiler de yukarıdaki kaygıları destekleyen çarpıcı örnekleri oluşturuyor. Ve bizleri düşünmeye yönlendiriyor: Acaba, konut sorununu çözelim derken, Avrupa'nın bir süreden beri yıkmakta olduğu türden yapılarla mı dolduruyoruz çevremizi?

Konut piyasasına bugün Toki egemendir. Şu anda 400'ün üzerindeki şantiyede 150.000 konut üretmektedir. Toki geniş yetkilerle donatılmış bir kamu kurumudur. Kısa zamanda çok sayıda konut birimi üretmek üzere kolları sıvamış durumdadır. Yeni alanlarda konut üretmenin yanı sıra Kentsel Dönüşüm projelerinde de rol alıyor. Konut yapımında Toki'nin genelde, uyguladığı iki yöntem var: Birincisi, kamu arsalarında, orta ve alt gelir grupları için geliştirdiği projelerle ihaleler açıyor. Yükleniciler tarafından yapılan konutları uzun vadeli ödeme planlarıyla satıyor. Yurdun batısında ve büyük şehirlerde yapılan konutlar daha kolay satılıyor, doğu ve güneydoğudakiler biraz daha yavaş satılıyor. İkinci yöntem, Hasılat (gelir) paylaşımı yoluyla konut üretimidir. Toki bu işi kendisi doğrudan ya da yine kendi kuruluşu olan Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığıyla yapıyor. Arsalar yine Toki'nindir.

3.3.Yeni Kentsel Arazi Bağları ve Toki'nin Rolü

2000'li yıllardan itibaren, hem yaptığı projelerle kentleşme politikalarını yönlendiren resmî bir "kurum" hem de yatırımları ve ortaklıklarıyla bir "şirket" gibi hareket eden Toki,

yapılan yasal düzenlemelerle kentsel uygulamalarda tekel haline gelmiştir. Kuruluş amacının alt gelir grubuna yönelik konut ihtiyacını sağlamak olduğunu unutan Toki'nin içinde bulunduğumuz dönemdeki “konut politikası”nı anlamak için Türkiye ve İstanbul ölçeğindeki bazı verileri⁶⁰incelemek anlamlı olacaktır.

Toki'nin Türkiye genelinde devam eden uygulamaları incelendiğinde, yaklaşık 282 bin konut adedine ulaşılmaktadır. Bunlardan yaklaşık 20 bin adedinin yoksul/alt ve dar gelir grubuna yönelik olduğu görülmektedir. Bu iki veri karşılaştırıldığında, Toki'nin devam eden projelerinin yaklaşık yüzde 7'sinin yoksul/alt ve dar gelir grubuna yönelik olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca bu toplu konutların broşürleri incelendiğinde, fiyatların orta sınıfın dahi ödeyebileceğinin çok üstünde olduğu görülmektedir. Bu, Toki'nin kuruluş amacından saptığının ilk göstergesidir. (TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2006-2010).

Türkiye dağılımının bir örneği olarak İstanbul incelendiğinde ise durumun çok daha vahim olduğu görülmektedir. Devam etmekte olan toplam yaklaşık 64 bin adetlik konut projesinden yalnızca 850 adedi yani yaklaşık yüzde 1,3'ü yoksul/alt gelir grubu için yapılmaktadır. İstanbul'da sunulan bu konut projelerinin adlarına baktığımızda, görsel ve yazılı basında sık sık karşımıza çıkan “yeni yaşam alanı” projeleri oldukları görülmektedir.⁶¹

Projelere verilen isimler, projenin içeriği, hitap ettiği sınıf ve sundukları hakkında yeterli fikir vermektedir. Ayrıca bu projeler için kullanılan “yaşam alanı”, “uydu kent⁶²”, “akıllı bina” gibi tamlamalar geleneksel dayanışmanın ifadesi olan mahalle kavramını akıllardan silmek niyetinin göstergesidir.

2000'lerin başında deprem riskinin yoğun biçimde tartışılır hale gelmesiyle “kentsel dönüşüm” bir zorunluluk, kaçınılmaz bir süreç olarak gösterilmeye başlanır. Kentsel dönüşüm kentli toplumsal sınıflar ve kent hakları açısından eşitsiz güç kullanılarak oluşan yeni kentsel arazi bağlarıyla biçimlenir. Bu yeni kentsel arazi bağlarının oluşturulmasının odağında Toki

⁶⁰ www.toki.gov.tr adresinden alınmıştır (Kasım 2012).

⁶¹ İnternet: www.mo.org.tr/belgedocs/toki-rapor-2.pdf, 04.04.2016'de alınmıştır.

⁶² http://www.toki.gov.tr/uydu-kentler, 01.12.2015'de alınmıştır.

bulunmaktadır. Ayrıntılı incelendiğinde Başakşehir, Bahçeşehir, Ataşehir ve Halkalı'nın yoğun toplu konut alanları olduğu/ olacağı görülmektedir. Bu alanların kentsel dönüşüm/ yenileme alanı ilan edilmiş bölgelerdeki hak sahibi kabul edilenlerin gönderildiği bölgelere işaret etmesi çok da şaşırtıcı değildir. Böyle bakıldığında, belki İstanbul'da ev sahibi olmayan kimse kalmayacak gibi görünse de, kentsel dönüşüm/ yenileme alanlarında yerinden edilen binlerce kişi, ancak alt gelir grubuna yönelik inşa edilen konutlardan yararlanabilecek durumdadır. Burada çarpıcı bir nokta, Toki'nin İstanbul'da devam eden ya da ihale aşamasında olan alt gelir grubu konut projesinin bulunmamasıdır. Bu yüzden de kentsel dönüşüm/yenileme alanlarından tahliye edilip toplu konut alanlarına “çekilişsiz, kurasız” yerleştirilenlerin çok kısa sürede buralardaki konutlarını terk ederek kentin çeperlerine veya merkezdeki çöküntü alanlarına yeniden yerleşmeleri, Toki Genel Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın ifadesiyle, “verilen konutlarda yaşamak istememeleri” aslında pek de şaşırtıcı değildir.

3.4.Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Toki'nin Önlenebilir Yükselişi

1920'lerden itibaren, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin ulus-devlet yaratma çabasında siyasî nitelik ön plana çıkar. Bu yaklaşımdaki deterministik kabul, çevre değiştiğinde bireyin davranışının da değişen çevrenin gereklerine uygun olarak biçimleneceğidir. Bu bağlamda, tek partili rejimde Cumhuriyetçi liderlik ve merkezî yönetim ağırlıklı ekonomik gelişme modeli ulus-devlet olarak “kentsel yenileme” yaklaşımıyla kentleşmeyi üretir.

Ebru Gürler kent içi alanlarda 1930'dan 1970'e kadar, kamulaştırma, arazi kullanım değişimleri ve yıkıp yeniden yapma gibi yöntemlerin kentsel dönüşüm sürecinde temel araçlar olduğunu belirtir. İlhan Tekeli ise Ankara'nın başkent ilan edilmesi, “yurdu demir ağlarla örme” stratejisi ve 1929 Büyük Bunalımı sonrasında fabrika yerlerinin demiryolu güzergâhı üzerindeki küçük Anadolu kentleri olarak seçilmesinin de aynı politikaların devamı niteliğinde olduğunu yazar. Ek olarak, “modern kent” projesinin, II. Dünya Savaşı'nın sonunda yoksul kitlelerin kente göçü nedeniyle sekteye uğradığını söyler (Şengül,2009).

1950-1980 döneminde çok partili rejimdeki siyasî çekişmeler ve liberalleşme odaklı ekonomik gelişme modeli Türkiye'de emek gücünün kentleşmesini üretir. Ancak, Hatice Kurtuluş'un (2009:26-33)da belirttiği üzere, savaş sonrasında sanayinin büyüme hızının yetersizliği nedeniyle, göçmen işgücü sanayide yeterince emilemediğinden enformel sektör

ortaya çıkar. Türkiye II. Dünya Savaşı'na girmez, ancak savaş tehlikesi nedeniyle bu yıllarda izlenen sıkı tasarruf politikasıyla sermaye aşırı birikir. Fakat ortaya çıkan sermaye birikim olanağı ile sanayinin büyüme hızı arasındaki fark, bu tasarrufları belli ölçüde mekânsal yatırıma yönlendirir. Modern harekete dayalı kentsel dönüşüm sürecindeki fikir, endüstriyel modernist imaj yönelimli kentsel yenileme yaklaşımıdır.

Ebru Gürler'in (2004) özetlediği üzere, kent meydanlarına açılan bulvarlar, tarihi MİA içindeki konut alanları ve Haliç kıyısındaki kent içi endüstri alanları şehirde dönüşen alanlardır. Bu dönemde, kentsel dönüşüm açık ya da gizli politik ekonomik kararların sonucu olan yeni sosyo-mekânsal ölçekler yaratarak gerçekleşir. Hatice Kurtuluş'un (2009:26-33) vurguladığı gibi, en belirgin dönüşümün yaşandığı altyapısız kamu arazileri üzerinde, tüm yerleşim maliyetlerini göçmenlerin kendi ödedikleri gecekonduların "illegal" ve "plansız" olmalarına rağmen yerel ve merkezî siyasî otorite tarafından görmezden gelinmesi, gecekondunun gizli politik ekonomisiyle bağlantılıdır. Dönemin siyasî konjonktürünün de etkisiyle oluşturulan baskı ortamında, 1960'tan itibaren hızla artan gecekonduların alanlarına yönelik yönelik ilk gecekondular affi 1966'da gerçekleşir.

Dönemin bir başka gelişmesi, eski kentsel mahallelerin çevresinde, metropoliten çeperde ve sayfiye banliyö hattı üzerinde bulunan kırsal arazilerin parselasyon yoluyla bölünerek yapılaşmaya açılmasıyla orta sınıflar için yeni konut alanları oluşturulmasıdır. Bu politikalar ile Demokrat Parti iktidarının, özellikle İstanbul'da giriştiği büyük imar hareketleri bir arada ele alındığında, kentsel dönüşümün politik ekonomisi daha iyi okunabilir. Kentin çeperlerinde böylesi bir dönüşüm yaşanırken, kentin merkezinde modernleşmenin etkileri hızla hissedilmeye başlar. Artan nüfusla birlikte başlayan tek katlı konutlardan apartmanlaşmaya dönüşüm, "arsa karşılığı daire" şeklinde tanımlanan sistem ve 1950'lerin sonlarında yürürlüğe giren "Kat Mülkiyeti Kanunu" ile yaşanır. Bu kanunla pek çok kentin tarihî karakteri büyük bir hızla değişir ve bu hızlı kentleşme sürecinde kısa zaman içinde tarihî yapıların çoğunun yerini çok katlı apartmanlar alır. 1970'lerden itibaren krize bağlı olarak, bütün dünyada üretimin ve mekânsal yapıların radikal olarak yeniden ölçeklendirildiği ve yapılandırıldığı "küreselleşme" dönemine girilirken, alt kentleşme nedeniyle cazibesini kaybederek çöküntü alanlarına dönüşen kentin merkezî bölgelerinin yeniden yapılanması yeni kentsel dönüşüm evresinin boyutlarından birini oluşturur.

1980 sonrası döneme gelindiğinde, ithal ikameci ekonomi politikası yerini ihracat öncelikli neoliberal politikalara, popülist siyaset ise yerini kayırmacı ilişkilere bırakırken, kent ve kentsel arazi sermaye birikiminin sahnesi olmaktan öteye geçer, bu sürecin bizatihi aktörü olmaya doğru evrilir (Şen,2009:34-41).

Siyasette kayırmacılık ilişkilerinin hızla palazlandığı yeni burjuvaziyi küresel tüketim kültürüyle tanıştıracak kentsel yatırımlar, özellikle İstanbul’da çöküntü halindeki tarihî mekânları yeniden öne çıkararak projeler, kapalı lüks konut siteleri, lüks eğlence ve dinlenme mekânları, spor ve kongre merkezleri olarak ortaya çıkar. (Türkün ve Kurtuluş, 2005:9-24)

Küresel sermayeyi kendine çekme yarışıyla kent merkezlerinde ciddi bir fonksiyon değişimi yaşanır. Yavaşlayan göç dalgasıyla artık mevcut kent stokunun değerlendirilmesinde yeni anlayışlar geliştirilir. Önceki dönemlerdeki –Mücella Yapıcı tarafından “adı konmamış” olarak tanımlanan– kentsel dönüşümlerin ardından, bugün kullanılan biçimiyle kentsel dönüşüm kavramının yerel yönetimlerin literatürüne girmesi Marmara depreminin meydana geldiği 1999 yılıdır. 2000’lerin başında deprem riskinin yoğun biçimde tartışılır hale gelmesiyle “kentsel dönüşüm” bir zorunluluk, kaçınılmaz bir süreç olarak gösterilmeye başlanır.

Devlet üretim alanından olduğu gibi, sosyal hizmetler alanından da (sosyal konut, sağlık, eğitim, vb.) çekilerek küçülürken sermaye, mal ve hizmetlerin küresel akışını hızlandırıcı düzenlemeleri yapmak üzere bürokratik olarak yeniden ölçeklendirilir. Kentsel alanlarda genişletilmiş yeniden üretimin bir parçası olarak mekânın yeniden üretimi için gerekli yasal altyapı hazırlanırken, neoliberal politikacıların dönüşümü meşrulaştırıcı söylemlerinin – çöküntü alanlarının temizlenmesi, kentin suçtan arındırılması ve güvenliğin birinci derecede önemli bir kentsel sorun olarak öne çıkarılması gibi– zihinlere nakşedilmesinde medya desteği etkili bir yöntem olarak kullanılır (Şen,2009:34-41).Gerek merkezî yönetimin, gerekse yerel yönetimlerin bir “kurtarıcı” olarak sıkı sıkı sarıldıkları bu kavram yoluyla, Ankara’dan yasaların çıkarılması, Toki’nin (Toplu Konut İdaresi) her geçen gün güçlen(diril)mesi, yerel yönetimlerin de müdahale etmek isteyip de edemedikleri alanları birer birer kentsel dönüşüm/yenileme alanı ilan etmeleriyle hızla ilerleyen bir sürece girilir.

Kapitalizmdeki kentsel mekânın kentsel yeniden yapılanmalarla düzenlenerek yeniden örgütlenmesindeki en kritik çelişki, toplumsal sınıfların kentle olan yerleşik ilişkilerindeki

değişimle ortaya çıkar. Bu süreçler ekonomik hedefler doğrultusunda mekânın tahribatına neden olur. Bununla birlikte, yoksul ve yoksun kesim oluşan değişim değerini karşılayabilecek sürekli bir ekonomik güce sahip olmadığından, projeler yerel çözümlerin her seferinde daha üst ölçekte belirlenen genel gelişme dinamikleriyle farklı bir düzleme kayar (Tekeli,1998:1-24).Bu noktada, kentsel dönüşüm kentli toplumsal sınıflar ve kent hakları açısından eşitsiz güç kullanılarak oluşan yeni kentsel arazi bağlarıyla biçimlenir. Bu yeni kentsel arazi bağlarının oluşturulmasının odağında özellikle İstanbul'da Toki bulunmaktadır.

4.Belediyelerin Konu Üretimi

Kentsel dönüşüm projeleri, kentliler için yeni yaşam biçimi, yeni alt yapı ve yeni çevresel olanaklar kazandırırken yerel yönetimler için de olumlu bir imaj olarak görülmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri, kentsel politikalar içinde önemli yer almaktadır. Yerel yönetimler, projeleri geliştirecekleri alanların seçimini stratejik, ekonomik ve politik olarak yapmaktadırlar. Buna ek olarak yasal düzenlemeler de yerel yönetimlere özellikle de il ve büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm açısından daha etkin konuma getirmektedir. Belediye Döner Sermaye İdareleri veya Belediye Şirketleri vasıtası ile Toplu Konut Bölgelerinde konut üretilmesinin yarattığı dezavantajlar şöyle sıralanabilir:

Dezavantajlar

- Konut üretimi, Belediyelerin asli görevi olmadığından, esasen oldukça ağır bir sorumluluk ve görev yükü altında olan Belediyelerimizin bu konuya girmeleri ile en azından diğer hizmetlere ayıracakları zaman ve kaynakları azalacaktır.
- Konut üretimi bir taahhüt işidir. Belediyenin, vatandaşa karşı böyle bir taahhüt altına girmesi ile konut üretiminde ortaya çıkabilecek her türlü aksaklık, eksik, kusur ve dar boğazlardan doğrudan Belediye sorumlu tutulacaktır. Bunun doğal sonucu olarak, Belediye gerek tüzel kişilik olarak ve gerekse seçimle işbaşına gelmiş yöneticileri nezdinde yıpranabilir. Özellikle, inşaatların herhangi bir nedenle tıkanması veya başarısız olması halinde, vatandaşın Belediyeye karşı güveni önemli derecede zedelenecektir.

- Vatandaşların konut sahibi yapılmasının sağlayacağı siyasi avantaj düşünülerek, Belediyenin konut üretimine girmesi, genelde olumlu sonuç vermemektedir. Esasen dar gelirlileri konut sahibi olmalarında oldukça büyük finansman güçlükleri vardır. Dar gelirliler için konut üretmeyi hedefleyenler; bir yandan konut maliyetinin azaltılması için kalite ve mahal listelerinden taviz vermek durumunda kalmakta, diğer yandan da konutun yapımı için gerekli finansmanı sağlamakta güçlük çeken vatandaşların haklarını kaybetmeleri ve ihraç edilmeleri zorunluluğu karşısında bocalamaktadırlar.

Sonuçta, üretilen konutun eksik ve kusurları nedeni ile üretimin sorumluluğunu alan Belediyeyi hedef alan eleştiriler yoğunluk kazanmaktadır. Diğer yandan, ödemelerini aksatanların sistemin dışına itilmesi eleştiri konusu olmakta, bu kişileri sistemden ihraç etmeme durumunda ise, hem yatırım aksamakta hem de eleştiriler bu kez daha da yoğunlaşmaktadır. Bu nedenlerle, Belediyelerin konut üretiminde doğrudan rol almalarının fazlaca bir siyasi getirisi olduğu söylenemez. Konut inşaatlarına ait taahhüt işlerinde konut kooperatifleri katma değer vergisinden istisna tutulmuşlardır. Konut kooperatifleri eli ile yaptırılan konut inşaatlarının maliyetleri üzerinde %5' e varan maliyet azalmasına yol açan bu istisna, belediyeler veya belediye şirketlerine tanınmadığından bu avantaj ortadan kalkmaktadır. Ancak yukarıda belirtilen dezavantajlara rağmen, bazı bölgelerde ve bazı kentlerde konut üretiminin Belediye vasıtası ile yapılması gerekli ve kaçınılmaz olabilir. Bu durumlarda, Belediyelerin kuracakları Döner Sermaye İdaresi ile doğrudan veya Belediye Şirketleri vasıtası ile konut üretmeleri avantajlı hale gelebilir.

Avantajlar

Özellikle Konut Kooperatiflerin yaygın uygulama olanağı bulamadığı ve konut yapan yeterli yüklenicilerin bulunmadığı Doğu ve Güneydoğu yerleşmelerinde, vatandaşın konut talebinin örgütlenmesi için Belediyenin önayak olması kaçınılmaz bir gereklilik olabilir. Ayrıca, fazla sayıda konutun üretilmesi öngörülen Toplu Konut Bölgelerinde, Belediyenin, Bölgenin bir bölümünde örnek yaratmak amacı ile kısıtlı bir konut uygulaması yapması, diğer yatırımcıların düzen ve disiplininin sağlanması ve örnek yaratması açısından uygun olabilir. Bunların dışında, özellikle Büyükşehir statüsündeki kentlerde, Belediyelerin maddi olanakları ve teknik imkânları daha yeterli ve risk almaya daha elverişli olduğundan, bu Belediyelerin 400-1000 konut arasında mahalleleri üreterek vatandaşlarının faydasına sunmaları uygun ve

güvenli çözümler getirebilir. Her durumda, Belediyenin konut üretimine girmesi kararı, son derece dikkatli ve kapsamlı bir araştırmadan sonra verilecek kritik bir karar olarak değerlendirilmelidir. Belediye'nin, Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi alınmasından önce Toplu Konut Bölgesinde konut üretmek amacı ile başlatmış olduğu faaliyetler veya yatırımlar mevcut olduğu takdirde, bu Doküman 'da belirtilen usul ve esaslardan uygulanması zorunlu olmayanlar İdare'ce belirlenerek Belediye'ye yazılı olarak bildirilir.

5.Öneriler

Türkiye'nin ivedi konut gereksinmesi 2,5 milyon birim. Toki bunun yüzde 5-10'unu karşılamayı tasarlıyor. Ancak, içte ve dıştaki bütün uygulamalar gösteriyor ki, konut sorunu yalnızca parasal kaynak ve yatırımla çözülemeyecek kadar karmaşık ve çok boyutlu. Kaynağı sağlamak, hatta yatırımı gerçekleştirmek sorunu çözmeye yetmiyor. Konut, ekonomik olduğu kadar, toplumsal bir olgudur. Burada, günümüzde geçerli olabilecek kimi ilke ve çözüm önerileri;

- Ülkenin konut politikasının genel yerleşme ve kentleşme politikası içinde belirlenmesi
- Yatırımların ve yerleşmelerin ülke çapında doğru dağılımının sağlanması,
- Ülke-bölge-şehir boyutunda konut: Noktasal uygulamalar yerine, "kim için, ne zaman, nerede, ne kadar, nasıl" konut yapılacağıının belirlenmesi,
- Kentsel planlama, kentsel tasarım konularında kamu kuruluşları arasındaki yetki karışıklığının giderilmesi,
- İmar planlarının delinmemesi. Noktasal imar uygulamalarından kaçınılması,
- Yerleşmelerde aşırı yoğunluklardan kaçınılması,
- Teknik altyapı kadar sosyal altyapıya da önem verilmesi,
- Doğal ve tarihsel çevrenin korunması,

- Planlama ve uygulamada mimarlığın, mühendisliğin ön planda tutulması; bu anlayışta başta Toki olmak üzere bütün kamu kuruluşlarının özel kesime örnek oluşturması,
- Yerleşim ve yapım kalitesinin bilgiyle yükseltilmesi, Konut metrekaresinin azaltılması,
- Konut yerleşmelerinin korunaklı, ayrıcalıklı, kapalı birimler olmaktan çıkarılıp toplumsal mozaığe uygun hale getirilmesidir.

6.Sonuç

1984 yılında yürürlüğe giren, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Toki'nin ortaya çıkış sürecinin ilk adımı olmuştur. Kanunun yürürlüğe girişinden sonra,1990 yılında, 412 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (Toki) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toki'nin kurulduğu 1980li yıllar Türkiye ekonomisinde ve toplum yapısında önemli dönüşümlere sahne olmuştur. Sınıflar arası uyumun, ithal ikameci politikalar ve popülist ve himayeci yaklaşımlarla sağlandığı ve devletin hakem rolünü oynadığı ulusal kalkınmacı dönem sona ermiştir. Şimdi korumacı duvarlar arkasından çıkıp, dünya rekabetine açık piyasa koşullarında katılma, piyasalara işlerlik kazandırma ve oyunu kapitalist sistemin kurallarına göre oynama zamanıdır.

Kapitalizmin ön koşulu toprağın özel mülkiyetidir. Toki 'nin kuruluş amaçlarından biri devletin boşalttığı alanların kontrollü bir şekilde özel mülkiyetin konusu haline getirilmesidir. 1980 öncesi dönemde dar gelirli yurttaşların barınma ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik resmi bir devlet politikası izlenmemiştir. En büyük toprak sahibi olarak devlet, kamusal toprağın kullanımı konusunda belirsizlik politikası izlemiştir. Bu politika karşısında toprağın yasal olmayan yollardan kullanımına yol açan gecekondular dar gelirlilerin konut gereksinimine cevap vermiş; orta sınıfların konut ihtiyacı ise sat-yapçı uygulamalar ve kat karşılığı mülkiyet sahibi olmaya izin veren apartmanlar sayesinde çözüm bulmuştur. 1980'li yıllarda, dar

gelirlilerin konut ihtiyacının sağlanmasında birinci yetkili kurum olarak ilan edilen Toki, 2003'ten sonra konut üretimi konusunda atağa kalkmıştır.

Toki, ilk 500 bin konutu tamamlamak üzeredir. İkinci 500 bin de dönemin hükümeti tarafından seçim meydanlarında halka müjdelenmektedir. Daha önce hayal edemeyecekleri fiyatlardan konut sahibi olan insanların pek çoğu gelişmelerden memnundur. Ancak inşaat sektörünün Toki'ye rakip ya da ortak aktörleri, meslek odaları, teknik bilgiyle değerlendirme yapan farklı kurumları ve sivil toplum örgütleri çok daha farklı düşünebilmektedir. İktisat politikaları ile ilgili pek çok yorumda karşılaştığımız gibi bu konuda da yarım dolu bardağa boş tarafından ya da tam aksine dolu tarafından bakanlar bulunmaktadır. Bu durumda Toki'nin çok daha derinlemesine incelenmesi gerekmektedir. Olumsuzluklar törpülenirken, olumlu yönleri süreklilik kazanmalı ve dar gelirlilerin barınma sorununa çözüm bulma görevini olması gerektiği gibi yapıp yapmadığı daima kontrol edilmeli, denetlenmelidir.

Kaynakça

Erdoğan Bayraktar. “Bir İnsanlık Hakkı Konut Toki'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği”, Boyut Yayın Grubu,2007, Birinci Baskı, s. 11.

Gür, Şengül Öymen. “Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü”, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, 2000,Birinci Baskı, İstanbul.

Gürler, Ebru. “1980 Sonrası Kentsel Dönüşüm Sürecinde Küresel Perspektiften İstanbul Örneği: Kent İçi Tarihi Alanların Yeniden Üretim Modelleri”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, 2004, ODTÜ, Ankara.

İnternet: <http://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar> ,01.12.2015'de alınmıştır.

İnternet: <http://www.toki.gov.tr/uydu-kentler> , 01.12.2015'de alınmıştır.

İnternet: www.mo.org.tr/belgedocs/toki-rapor-2.pdf ,04.04.2016'de alınmıştır.

Keyman, E.Fuat ve Lorasdağı Berrin Koyuncu. “Kentler, Anadolu'nun Dönüşümü, Türkiye'nin Geleceği”, Doğan Egmont Yayıncılık,2010, 1. Baskı, İstanbul.

Kurtuluş, Hatice. “Kentsel Dönüşümün Politik Ekonomisi”, İstanbul, İFMC Yayınları,2009, İktisat, 499, 26-33.

Sowell, Thomas. “The Housing Boom and Bust Revised Edition”, Basic Books Publishing,2010, USA.

Şen, Besime. “Kentsel Dönüşüm: Kavramsal Karmaşa ve Neoliberalizm”, İstanbul, İFMC Yayınları,2009, İktisat, 34-41.

Şengül, Tarık. “Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi”, İmge Yayınevi,2009, Ankara.

Türkün, Asuman-Kurtuluş, Hatice. Giriş, Derleyen: Hatice Kurtuluş, “İstanbul’da Kentsel Ayrışma”, İstanbul, Bağlam Yayınları, 2005,9-24.

Tekeli, İlhan. “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları,1998, 1-24.

TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2006-2010.