

KONUT KESİMİNDE ÖZELLEŞTİRMENİN SORUNLARI

Prof. Dr. Ruşen KELEŞ

I. Konutun Niteliği

Konut, içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir. Konut yatırımlarına "sermaye birikimi" gözüyle bakılması, konutun ekonomiye ve toplumsal gelişmeye olan katkısı nedeniyle.

Modern anayasaların hemen hemen hepsinde, sağlık, eğitim ve çevre haklarının yanı sıra, konut da, bireylere, devlet gözetimi ve sorumluluğu altında sağlanması gereken bir hizmet olarak yer almıştır. Yurttaşın konut gereksinmesini sağlamak, devlet için bir görevdir. Yurttaş açısından ise, bu bir haktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 1961 ve 1982 tarihli anayasalarının, sırayla 49. ve 56. maddeleri, bu anlayışın kanıtlarıdır. Bu gelişmede, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin ve onu tamamlayan Uluslararası Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklarla İlgili Sözleşmenin, Devletlerin Ekonomik ve Sosyal Hak ve Görevleriyle ilgili Uluslararası Sözleşmede yer alan "barınma hakkı"na ilişkin ilkenin küçümsenmeyecek payları vardır.

Ne var ki, haklar, kağıt üzerinde kaldıkça fazla anlam taşımıyor. Bugün, yeryüzünde, konut hakkı ve koşulları bakımından **tüzel** durum ile **fiili** durum arasında derin bir uçurum vardır. Milyonlarca insan, çok yetersiz barınma koşulları içinde yaşamaktadır. Özellikle, az gelişmiş ülkelerde, konut hizmeti, bireyin, hizmeti kendi başına sunması anlamına gelen, yasalara aykırı yöntemlerle karşılanmaktadır. Üçüncü Dünya ülkelerinin pek çoğunun, bu yasa dışı konut topluluklarında yaşayanların kentli nüfus içinde ortalama olarak % 30 ile % 60 arasında değişen bir yer tutması, bu olgunun artık 'marjinal' bir değer taşımaktan çıkarak, Üçüncü Dünya ülkelerinin "değişmez bir özelliği ve yazgısı" haline geldiğini gösterir. Bir Kentbilimci'nin deyişi ile, bu ülkelerde "çevre" artık "merkez"e inmiş (The periphery in the center) durumdadır.

Nüfus artış hızı ve kentleşme yavaşlamadığı takdirde, 2.000 yılından sonra da bu durumun ciddiyetini koruyacağı tahmin edilmektedir. Gerçekten, son 10 yıl içinde, dünyadaki kentli nüfus yılda ortalama % 4 oranında artmıştır. Kentli nüfusa bu süre içinde 350 milyon kişi eklenmiştir. Önümüzdeki 20 yılda, kentli nüfusun iki katına yükseleceği tahmin edilmektedir. En iyimser tahminler bile gelişmekte olan ülkelerin kentli nüfusunun 2.000 yılında 1.6 milyarı bulacağını gösteriyor. Bu ülkelerde, 1981 yılında kentli nüfusun % 40 kadarı 'gecekondu' türü izinsiz yerleşmelerde yaşıyordu. Politikalarda köktenci değişiklikler yapılamaz ise, bu oran 2.000 yılında % 62'ye yükselecek ve bu yerleşmelerde yaşayanların sayısı da 1 milyarı bulacak. Geleceğin kentlerinin taş ve tuğlayla değil, teneke, karton, kil ve samandan yapılacağı yolundaki tahminler bize gerçekçi görünmektedir. Bu karamsar tahminler, geleceği düşünmenin önemini ve Birleşmiş Milletler Örgütü'nün 1987 yılını Dünya Konut Yılı olarak ilân etmekteki isabetini açıkça göstermektedir.

Konutun, ekonomik niteliği ağır basan bir kamu hizmeti olduğu bilinmektedir. Bir üretim süreci sonucunda elde edilen "ürün"e bakarak, konut, ekonomistlerce, "mal" olarak da nitelenmektedir. İster "hizmet", isterse "mal" sayılsın, konut, her ülkenin ekonomik sistemine ve siyasal rejimine göre farklı dozlarda olmak üzere, kamu kesimince, özel kesimdeki yapım kuruluşlarınca ya da kâr amacı gütmeyen kuruluşlar, yani kooperatifler ve benzerlerince üretilmektedir. Kapitalist ülkelerde özel kesimin, sosyalist ülkelerde ise kamu kesiminin konut üretimindeki payı büyüktür. Kooperatiflerin payı ise, ülkenin geleneklerine, yapısına ve konut kesiminin örgütlenme biçimine göre değişmektedir.

Gerçekte, kâr amacı gütmeyen kuruluşların kamu kesimi içinde mi, yoksa özel kesim içinde mi yer aldıkları konusu tartışmalıdır. Yalnız tüketicileri, yani konuta gereksinme duyanları biraraya getirip örgütlemekle yetinen ve yapım sürecinin her evresini özel girişimlere açmış olan bir kooperatifçiliğin, belki özel kesim içinde düşünülmesi daha yerinde olur. Ama, öte yandan, kimi İskandinav ülkelerinde gördüğümüz gibi, hem toprağın ve hattâ konutların iyeliğini kooperatiflerin elinde alakoyan, hem de fiilen konut yapmak üzere ülke ölçüsünde örgütlenmiş bulunan, bağımsız yapım şantiyelerine sahip bir konut kooperatifçiliği, her halde, hizmet ettiği amaçlar bakımından, özel kesimin dışında düşünülme gerekir. Böylesi, olsa olsa, türü kendine özgü (sui generis) bir kesim, "kooperatifçilik" kesimidir.

Bunun gibi, dünyanın birçok yerlerinde farklı biçimde adlandırılan, Türkiye'de ise adına "gecekondu" denilen, yasaya aykırı olarak oluşturulmuş yerleşmeleri yaratan mekanizmayı, acaba "halk kesimi" (popular sector) olarak mı, yoksa özel kesim olarak mı adlandırmak uygun olur?

Tanınmış konut uzmanı John Turner, bu yerleşmeleri, kamu kuruluşlarınca, resmî olarak, “yukarıdan” oluşturulan toplu konut projelerinin “heteronomi” sinden ve yasalara aykırı olarak ortaya çıkan yerleşmelerle özel kesimdeki başıboşluğun “otarşi” sinden ayırdetmek üzere, bunların, önceden planlanmış, “denetimli gecekondular” biçiminde, belediyelerin hizmet ve kolaylıklarından yararlanabilecekleri “otonom” (özerk) bir yapım yöntemi niteliği kazanmaları gerektiğini vurgulamaktadır. Turner’in sözünü etmiş olduğu halk kesimi, böylece, hem kamu kesiminden, hem de otarşik özel kesimden ayrılmakta ve türü kendine özgü bir kesim oluşturmaktadır. Türkiye’de de bir ara “gecekondular yapım sürecinin yasallaştırılması” olarak anlatımını bulan politika önerisi, özünde, bu doğrultuydu. Oysa, bugün görülmektedir ki, gecekondular yapım süreci yasallaştırılmanın da ötesinde, özelleştirilmiş bulunmaktadır. Bu konuya, ileride yeniden dönülecektir.

II. Kamu Hizmetinin Niteliği

20. Yüzyıl, kamu hizmeti kavramında önemli gelişmelere tanık olmuştur. Toplumsal devlet ya da refah devleti kavramındaki gelişmeyle birlikte, yalnız kamu hizmeti kavramı gelişmekle kalmamış, uygulamasında da başta batı ülkelerinde olmak üzere, önemli adımlar atılmıştır. Kamu yönetimi uzmanları, kamu hizmetinin 20. yüzyılda, hem kapsamının genişlediğine, hem de hizmet türlerinin arttığına dikkat çekerler. Devlet bütçelerindeki reel artışları, kamu hizmetlerindeki bu gelişmelere bağlamak neredeyse âdet olmuştur.

Hukuk açısından, kamu hizmeti, özellikle Fransız hukuk doktrininin analiz edilmiştir. 1870 ile 2. Dünya Savaşı arasında geliştirilen görüşlere göre, kamu yönetimi örgütleri, devlet, il, belediye, kamu kurumu niteliğindeki **kamu tüzel kişileri** (personne publique) eliyle, **kamu yararına** olan bir etkinliği (activité d’intérêt générale) gerçekleştirmek amacıyla, **ortak hukuktan kaynaklanan** (exorbitants du Droit Commun) tüzel yöntemlere uygun olarak çalışırlar. Kamu hizmetlerini, bu anlayışa göre, yönetimin kendisi yerine getirir (Jean-Michel de Forgès, 26-27).

Oysa, kamu hizmetlerinin, özellikle ticarî ve sınaî nitelikteki kamu hizmetlerinin, gerçek kişilerce ya da özel hukuk tüzel kişilerinince de, kamu yararı gözetilmek koşuluyla yerine getirilebileceği görüşü daha sonraları kabul edilmiştir. Ama, bu takdirde de, bu özel hukuk kişilerinin, hiç olmazsa kısmen kamu hukuku kurallarıyla bağlı olmaları gereği, değişikliğin temelinde vardır.

Bu yönden, günümüzde, kamu hukukuna bağlı özel bir rejim anla-

mına gelen kamusal yönetim rejimi (gestion publique), kamu hizmetlerinin iki türlü görülmesine elverişli bulunmaktadır. Birinci grupta, yönetimi kamu kuruluşlarına bırakılmış olanlar, ikinci grupta ise, yönetimi özel kuruluşlara bırakılmış olanlar bulunmaktadır. Kamu, ticarî ve sınaî nitelikteki etkinlikleri görürken, kendisinin bağlı olduğu tüzel rejimin dışına çıkmak ve özel hukuk rejimi çerçevesinde hareket etmek gereğini duyabilir. Bunu gerekli kılan, hizmetin ekonomik niteliği, yapısının muhasebe açısından taşıdığı özellikler, ekonomik ilişkilerinde ticaret hukuku hükümlerinin uygulanması zorunluluğu ve personelinin farklı bir statüye sahip olması gereğidir.

Günümüzde, kamu hizmeti kavramının üç ögesinden biri olan **maddî öge** (kamu yararı) varlığını sürdürmektedir. Hizmetlerin kamu kuruluşlarınca yerine getirilmesi ilkesini anlatan **organik öge** ise, yukarıda belirtilmeğe çalışıldığı üzere, kendisine kamu hizmeti yüklenen özel kuruluşun, bir kamu kuruluşu ile ilgisi bulunması gereği yönünden, denilebilir ki, varlığını kısmen korumaktadır. Yani, kamu kuruluşu, hizmeti kendisi yerine getirebildiği gibi, başkasına, yani özel kesimdeki bir kuruluşa da yaptırabilmektedir. Kamu hizmeti kavramının **tüzel ögesine**, bir başka deyişle, kamu hukuku kurallarıyla bağlı olma gereğine gelince, bunun artık tanım içinde doğrudan doğruya yer almadığı görülmektedir. Çünkü, kamu hizmetlerindeki gelişmeler, bunların, kamu hukuku kurallarından başka kurallara göre de yürütülmesini zorunlu kılmaktadır.

Yinelemek gerekir ki, **kamu yararı**, bugün de kamu hizmetinin temel maddî ögesi olma özelliğini korumaktadır. Her ne kadar bu kavram, monist ve Marxist bakış açılarından yetersiz bulunmakta ve üzerinde bir görüş birliği yok ise de, kamu yararının, “yetkili organlarca, en azından anayasaların, uluslararası antlaşmaların, hukukun genel ilkelerinin ve yasaların belirlediği” amaçlar olduğu hukukçularca kabul edilmektedir (J.-Michel de Forgès, 28). Bu kurallar ve ölçütlerin toplumda belirli sınıfların çıkarlarıyla özdeşleşmeleri tehlikesi her zaman varsa da, siyaset bilimi, kamu yararının yerini alacak bir üstün kuralı henüz geliştirebilmiş değildir.

Burada değinilmesi gereken bir konu da, kamu hizmetinin hangi ilkelere dayanması gerektiğidir. Birçok ilke arasında genellikle geçerli sayılan birkaçı üzerinde kısaca durulabilir: Birincisi, **süreklilik** ilkesidir. Anayasal bir değeri olan bu ilke, kamu hizmetinin, halkın sürekli bir gereksinmesine yanıt vermesi gereğinden kaynaklanmaktadır. Güvenlik ve sağlık personelinin grev yapma haklarının sınırlandırılması bu ilkeye dayanır. İkincisi, **eşitlik** ilkesidir. Bu ilke, kamu hizmetlerinden yararlanma açısından, bireylerin hem tüzel (de jure), hem de fiilî (de facto) olarak eşit bulunmalarını gerektirir. Son olarak, **sürekli uyum** (adaptation cons-

tante) ilkesi ise, kamu hizmetinin halkın gereksinmelerindeki gelişmeleri izleyebilecek ve onlara uyum sağlayacak nitelikte olmasını anlatmaktadır. Bu açılardan, özel kesimin **müşterileri** (clients) ile kamu hizmetinin **kullanıcıları** (users) arasında oldukça önemli farklar vardır.

III. Kamu Hizmeti Anlayışında Değişmeler: Özelleştirme

Sınai ve ticari nitelikteki kamu hizmetlerindeki artış, 2. Dünya Savaşından önceki yıllardan başlayarak, geleneksel kamu hizmetlerinin dayandığı tüzel rejimde de değişiklikler yarattı. Bu değişiklikler, sadece yukarıda belirtilen, uygulanacak hukuk rejimine özgü kalmadı. Kamu hizmetleri birçok yerde, artık, hizmetin kimin tarafından görüleceği konusu ile fazla ilgili bulunmuyor. Ticaret şirketlerine, kooperatiflere, vakıflara ve hattâ derneklere, karma nitelikteki özel kuruluşlara da kamu hizmetlerinin emanet edildiği sık sık görülmektedir. Bu durum, son 40-45 yıl içinde, devlet ile özel girişim arasındaki ilişkilere egemen olmaya başlayan "liberal" anlayışın güçlendiğini göstermektedir. Bu yeni evrede, kamu hukukuna bağlılık yanında, hizmetin bir kamu kuruluşunca yerine getirilmesi gereği de, kamu hizmetinin ayrılmaz özelliği olmaktan çıkmış görünmektedir (Serge Regourd). Kamu yararı ögesinin değişmemiş olması doğal karşılanmalıdır.

Birkaç yıldanberi sözü çok edilmekte olan "özelleştirme" kavramı ise, kamu hizmetinin, hem **hukuk**, hem de **ekonomi** yönleriyle ilgili yeni tartışmaları gündeme getirmiş bulunuyor. Gerçekte, özelleştirmenin geniş ve ideolojik anlamı, 20. yüzyılın toplumsal refah devleti anlayışını bir yana bırakmaktır. Özelleştirme düşüncesinin, çağımızın Frederick Von Hayek ve Milton Friedman gibi sağcı liberallerinden destek ve özendirme görmesi de bundandır. (Von Hayek, **The Road to Serfdom** ve **Constitution of Liberty**) Kısaca, kamu hizmetlerinin kapsadığı alanın genişlemesinin, kamusal özgürlükler için bir tehlike oluşturduğu görüşü öne sürülmektedir.

Oysa, Regourd'un da haklı olarak belirttiği gibi, toplumsal devlete yöneltilen bu eleştiride açık bir çelişki vardır: Etkin olmadığı, dinamizm ve yaratıcılıktan yoksun bulunduğu varsayılan ve dolayısıyla yarışma gücüne de sahip olmaması gereken bir kamu kesimi, nasıl olur da, bireysel özgürlükler için bir tehlike oluşturabilir? Açıktır ki, konunun bir ideolojik içeriği bulunduğu daha başlangıçta anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte, birçok ülkelerde, belediye sosyalizminin gelişmesine olanak vermeyen pozitif hukuk kurallarının var olduğu görülmektedir. Örneğin, 1871 ve 1884 tarihli Fransız yasalarına göre, yerel yönetimler, "ye-

rel topluluğun çıkarına olmak” tan başka hiçbir koşul aranmaksızın, kamu hizmetleri oluşturabilmekteydiler. Ama, Fransız Danıştay (Yüksek Yönetim Mahkemesi), bu özerkliği, özel girişimciliğin sınaî ve ticarî etkinliklerde bulunma özgürlüğüne gereken saygının gösterilmesi koşuluna bağlayarak, daraltmıştır. Bugünkü biçimiyle, kamu hizmetlerinin kurulmasında, kamu hizmeti gereksinmesinin özel girişimler tarafından karşılanıp karşılanmadığına bakılmaktadır. Bir başka deyişle, yerel yönetimlerin bu alanlardaki etkinlikleri, yönetsel yargının denetimi altında bulunmaktadır.

A. Niteliği

Başta İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere, son yıllarda birçok ülkelerde, kamunun etkinliğini azaltmak, çalışma alanını daraltmak anlamına gelen özelleştirme girişimleri başlatılmıştır. Fransa, Kanada, Federal Almanya ve Japonya da, derece derece bu akıma uymaktan geri kalmamışlardır. Dünya Bankası, IMF ve AID gibi finansman kuruluşlarının da etkisiyle, kendi çerçevelerinde, gelişmekte olan ülkeleri bu yolu seçmeye özendirdikleri görülmektedir. Bu nedenledir ki, hem gelişmiş, hem de gelişmekte olan ülkelerin kentlerinden birçoğunda, sokakların temizliği, bakım ve onarımı, cankurtaran hizmetleri, vergi ve muhasebe kayıtlarının tutulması ve toplu taşıma gibi işlerin özelleştirilmesine çalışılmaktadır.

B. Nedenleri

Özelleştirmenin dayandığı hareket noktalarının, toplumsal devlet anlayışının, ulaşmak istediği **etkinlik** (efficiency) **eşitlik** (equality) ve **özgürlük** (liberty) ilkelerini gerçekleştirmede yetersiz kalmasıyla yakından ilgisi vardır. Özelleştirme yanlıları, devletçe sağlanan toplumsal hizmetlerin kaynak savurganlığına yol açtığını, ayrıca, toplumsal devletin, çalışma ve biriktirme eğilimlerini körelterek verimliliğe zarar verdiğini öne sürmektedirler. Kamu hizmetinin en düşük maliyetle sağlanmadığı ve devlet kesiminde “hesap verme” alışkanlığının bulunmadığı da öne sürülen görüşler arasındadır.

C. Türleri

Toplumsal refah devleti, ekonomik yaşama, ya belli bir hizmetin doğrudan doğruya **sağlanması** görevini üstlenerek (provision), ya kimi kamu hizmetlerinin fiyatlarını piyasa fiyatının altına, hattâ sifıra indirmek amacıyla **sübvansiyon yoluyla**, ya da o mal ya da hizmetin miktarını, fiyatını ve kalitesini hukuk kurallarıyla **düzenlemek amacıyla** (regulation) gir-

mektedir. Konut da, bir ekonomik etkinlik türü olarak, devlet müdahalesinin türlü biçimler aldığı alanlardan biridir. Konutun kalitesi, kamuca, tasarım, görünüm, yapısal sağlamlık ve sağlık standartları gibi yönlerden belli kurallar yardımıyla denetlenir. Devletçe, bir lojman politikası da uygulanabilir. Devlet ve belediye lojmanlarında oturanlar, ya hiç kira ödemediklerinden, ya da çok düşük kiralar ödemekle yetindiklerinden "sübvansiyone edilmiş" olurlar. Özel kişilerin iyeliğinde bulunan konutların kiralarının denetlenmesi ise, konut kesimine devlet karışmasının bir başka yöntemidir. Toplu konut alanlarının belirlenmesinden, bu alanlardaki toplumsal hizmet standartlarının saptanmasına ve çevre düzenlemesi etkinliklerine kadar birçok alanda, devlet ya da belediyeler sık sık devreye girerler.

Yukarıda sözü edilen karışma türlerine göre, özelleştirme başlıca üç biçim almaktadır: a) Birincisi, kamunun kamu hizmetlerini doğrudan doğruya görmekten uzaklaştırılmasıdır. b) İkinci tür, devletçe sübvansiyon sağlanmasına ya son verilmesi, ya da bunların miktarının azaltılmasıdır. c) Üçüncüsü ise, kiraların denetlenmesi gibi düzenleyici kuralların olabildiğince azaltılmasıdır.

Kuşku yok ki, özelleştirmede, nelerin kaldırılacağı ya da azaltılacağı kadar, bunların yerine konulması önerilen mekanizmaların niteliği de önemlidir. Konuya bu yönden bakıldığında, önerilen yöntemler arasında şunların yer aldığını görmekteyiz: Hizmeti tümüyle özel kesimin üstlenmesi, devletin özel kesimi düzenleyerek hizmeti yine özel kuruluşlara bırakması, kamu ile özel girişimciliğin, ikincinin çıkarlarını gözetecek bir işbirliği (partnership) içine sokulmalarını sağlamak ve son olarak, dernek ve kooperatif gibi kâr amacı bulunmayan, toplumsal amaçları ağır basan örgütlerden yararlanmak.

Teknik yanları kadar ideolojik içeriği de önem taşıyan özelleştirme tartışmasını bitirmeden bir nokta üzerindeki görüşümüzü özetlemek isteriz: Kimi hizmetlerin kamuca doğrudan doğruya sağlanmasının, sübvansiyonla desteklenmesinin ya da tüzel düzenlemeye konu yapılmasının, etkinliği olumsuz yönde etkilemediğini gösteren ampirik çalışmalar da yok değildir. Kamu hizmetlerini üstlenen devletin, eşitsizlikleri gidermek şöyle dursun, artırmakta olduğu görüşü de tartışmaya çok açıktır. Burada, devlet-toplum ilişkilerinin ayrıntılı bir çözümlemesi gerekli olabilir. En azından, özelleştirilmiş bir sistem içinde eşitsizliğin maksimize edileceğini, kamu elinde olduğundan daha iyi sağlanacağını beklemek olanağı yoktur. Çünkü, özelleştirme, doğası gereği, kamu hizmetlerinden yararlanmada, toplumsal gelir ve servet dağılımının o andaki durumunu temel olarak alır. Bu ise, geri kalmış ülkeler açısından eşitsizliklerin varlığını sürdürmesi anlamına gelir. Son olarak da, kamu gücündeki her artışı birey-

sel özgürlükler için bir tehlike saymanın abartma olduğunu belirtmeliyiz. Görülmektedir ki, devlet karışmacılığını kamusal özgürlükler için tehlikeli bulan çağdaş sağın özelleştirme yanlıları, devleti burjuva sınıfının bir tahakküm aracı olarak algılayan sol görüşlerle bu noktada özdeşleşmektedirler.

IV. Bir Özelleştirme Türü Olarak İzinsiz Konutlar ve Yerleşmeler

Bu yazının başında da belirtildiği gibi, Üçüncü Dünya Ülkelerinde kentli nüfusun hemen hemen yarısı, izinsiz olarak oluşturulmuş konutlarda ve yerleşim yerlerinde yaşamaktadır. Devletin, daha geniş bir terimle, kamunun yapamadığını, bu toplulukları oluşturanlar yapmış, konut sorunlarını, kamudan yardım görmeksizin, yardım görmek bir yana, çoğu kez kamuya karşın, kendi başlarına “çözmüş”lerdir.

Bir halk girişimi olarak, “özel bir girişim” olarak, bu tür çabaları övgüye değer bulanların sayısı az değildir (C. Abrams, J. Turner, G. K. Payne ve başkaları). Örneğin, bu olguya sempati ile bakan konut uzmanlarından biri şöyle diyor: “Bu yerleşmeler ve konutlar, Üçüncü Dünya’nın Birinci Dünya için bulduğu bir çözümdür. Yoksulluklarına karşın, Üçüncü Dünya’da bu tür konutlarda ve izinsiz yerleşmelerde yaşayanların, kendi yaşam çevreleri üzerinde daha geniş tercih alanları ve kendi yerel koşulları üzerinde, Batı kentlerindeki dar gelirliilere oranla çok daha büyük denetim olanakları vardır”. (Payne, G. K., 99).

Bireyin kendi zekâsı ile bulduğu bu konut edinme yönteminin geliştirilip yasallaştırılmasını öneren konut kuramcıları vardır. Bunlardan bir bölümü, bu tür konutları ve yerleşmeleri çağdaş yaşam ölçünlerine uygun görmeseler de, bunun kapitalist düzenin kaçınılmaz bir gereği olduğunu, sermayenin, çalıştırdığı emeği bu yoldan “ucuza getirdiğini”, bunun emeğin “yeniden üretiminin” ucuz, etkin ve kolay bir yöntemi olduğunu kabul ederler. Bu yöntemde, hem sermaye, hem de emek açısından bir tür “Pareto optimalitesi” görürler. Bir tür **kendine yardım** (self-help) olan bu yapım yönetiminin, gelişmekte olan ülkelerdeki büyük işsizlik sorununun çözümünü kolaylaştırdığına dikkat çekerler. Az gelişmiş ülkelerin bu olguya karşı aldıkları tavrın, “yasaklamak”la “benimsemek” arasında zikzaklar çizen bir doğrultuda gelişmesinde, bu gerçeklerin önemli bir payı olduğu yadsınamaz.

A. Nitelik Değişmesi

Geçişimli bir süreç oluşturmakla birlikte, izinsiz yapı ve yerleşmelerin gelişmesinde, üç farklı nitelikte aşamanın yer aldığı belirtilebilir.

a) Bunlardan birincisinde, Türkiye’de de gözlemlendiği gibi, gecekondular, başlangıçta, bireylerin her türlü maddi ve insangücü desteğini yakınılarından alarak, kendi yaratıcılıklarıyla ürettikleri bir barınak türüydü. Arsanın bulunup işgal edilmesinden, yapı gereçlerinin sağlanmasına, barınanın yapımına kadar herşey, gecekonduların sahibi ailenin bireylerince, kendi emekleriyle gerçekleştiriliyordu. Kuşku yok ki, böyle bir girişim saf bir halk kesimi girişimi olarak nitelenebilir.

b) İkinci bir evrede ise, bu sürecin “kısmen özelleştiği”, süreç boyunca yararlanılan türlü girdilerden halk payının, taşeron ve üstlenici payına oranla azaldığı dikkati çeker. Gecekonduların yapım sürecinin kısmen ticarileşmiş olduğu bu evrede, yöntem, artık ilk evredeki saflığını yitirmiştir.

c) Üçüncü ve son evrede ise, birey, gecekonduların aile, sürecin tümüyle dışında kalmıştır artık. İzinsiz yapının tasarımı da yapımını da ticarî firmalar üstlenmiş durumdadırlar. Bu evrede artık işsiz emeğin değerlendirilmesinden söz etmek, yurttaşın kendi konutunun ve yaşam çevresinin oluşturulmasına katılımı söz konusu değildir.

Son 25-30 yıl içinde görülen bu gelişmenin seyri, izinsiz yerleşmelerin oluşturulmasında, **halk kesiminin yerini özel kesimin aldığı** bize düşündürmektedir. Dolayısıyla, başta, toprak üzerindeki değer artışlarının el değiştirmesi olmak üzere, her türlü **değişim değeri** (exchange value), **kullanım değerinin** (use value) yerini alarak, gecekonduların yapım sürecine toplumsal anlamını kaybettirmiştir. O halde, bugün birçok ülkelerdeki biçimiyle izinsiz yapıların oluşturduğu yerleşmeler, halk kesiminin değil, özel girişimin eseri sayılırsa daha yerinde bir değerlendirme yapılmış olur. Bu yerleşim yerlerindeki konutlardan birçoğunun ev sahiplerince değil, kiracılarca işgal edilmekte olması da, olgunun bu yeni spekülâtif niteliğini açıklamaya yardımcı olmaktadır. Sorun bu kadarla da kalmamakta, arsa iyeliği sorunlarından kaynaklanan toplumsal huzursuzluk, bu yapıların salt birer “yapı” olarak öngörülüp, birer “yaşam çevresi” ve “toplu yerleşim yeri” olarak algılanmış olmaları sonucunda ortak ve toplumsal hizmet ve tesisleriyle altyapılarının dikkate alınmamış olması, gecekonduların “çok eksik bir çözüm” olarak değerlendirilmesine hak vermektedir. Öte yandan, ilerde bir tarihte kısmen ya da tümüyle “yenilenmek” zorunda olmalarının gerektireceği “yinelemeli” giderler, bu çözümün değerini, ekonomik bakımdan da tartışılabilir duruma getirmekte ve “dara” sını ağırlaştırmaktadır (K. Kartal, **Türkiye’de Kentlileşme**).

B. John Turner’in Tezi ve Eleştirisi

Gecekonduların konut kesimindeki önemini açıklayan kuramsal yak-

laşımları, John Turner, çeşitli yazılarında çözümlemeğe çalışmıştır. Bu çözümlerine bir çerçeve olmak üzere, gelişmekte olan ülkelerde konut üreten üç kesimi birbirinden ayırdetmeğe çalışmaktadır. Bunlardan birincisi, **heteronom** sistem adını verdiği kamu kesimi, ikincisi, **otarşik** sistem dediği özel kesim ve üçüncüsü de, **otonom** (özerk) sistem olarak adlandırdığı halk kesimidir. Üçüncü sistemi, özel girişimcilikle kamu girişimciliğinin sakıncalarını gidermek amacıyla geliştirmek istediğinden, bunlardan herbirinin özelliklerini biraz daha yakından görmekte yarar vardır.

Turner'a göre, sistemlerden her birinde, kamunun, kişinin ve girişiminin, tasarım, yapım ve yönetim evrelerinden oluşan süreçteki rolleri ya **kullanıcı**, ya **hizmet sunucu** ya da **düzenleyici** niteliktedir.

a) Heteronom sistem adını verdiği devlet ya da kamu kesiminde başlıca amaç, **kamu yararı** ve **kamu düzenidir**. Bu sistem bürokratik niteliklidir ve yapısı hiyerarşiktir. Büyük çapta teknoloji kullanır. Merkeziyetçidir. Bu sistem, yüksek maliyetli ve yüksek ölçünlü konutlar üretir. Ürettiği konutların kullanım değeri yüksek değildir. Geniş çapta devlet sübvansiyonundan yararlanır. Turner, "resmî konutları", "halk konutu" ya da "toplumsal konut" adı verilen konutları ve bunların oluşturduğu toplu yerleşmeleri heteronom sistemlerin ürettiği görüşündedir. Hernekadar bu sistemde merkezî yönetim de, arsa ve finansman da sağlayarak konut piyasasında fiilen rol alırsa da, bütün bu mekanizmalar geniş ölçüde özel kesimin denetimi altında bulunur.

b) İkinci olarak, **otarşi** ile kastedilen, konut piyasasına özel kesim kuruluşlarının egemen olduğu sistemlerdir. Burada da, asıl amaç, özel kesime özgü ticarî kazanç amacıdır. Böylece, ölçünleri ne olursa olsun, belli kâr marjları, üretilen konutların maliyet fiyatına eklenerek kullanıcıya sunulur. Kullanıcı, oturacağı konutun tasarımında söz sahibi olmak fırsatını elde edemez.

c) Üçüncüsü ise, **otonom** (özerk) sistemdir. Halk kesimi (populer sector) diye de adlandırılan bu sistemde, halk yerel düzeyde, kendi gereksinmesini kendisi karşılamaktadır. Sistemin özerk olma niteliği buradan ileri gelmektedir. Halkın özgür istenci ile gerçekleştirilmesi, bu konutların oluşturduğu yerleşmelere demokratik bir nitelik de kazandırmaktadır. Konutlar ucuza mal edilebilmektedir. Tasarım, yapım ve yönetim evrelerinde, arsa ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasında, halkın mutlak denetimi vardır.

Belediye de altyapı hizmetleri konusunda yardımcı olur. Merkezî yönetim ise, yapı gereçleri, arsa ve finansman gibi belli başlı kaynaklarla ilgilenir. Konutların kullanım değerleri yüksektir. Çünkü, kimse, yaptığı

konutun el değiştirmesinden kazanç sağlamayı, rantıye olmayı düşünmez. Bu konutlar, kullanıcının gereksinmelerine uygun olarak onun da katkısıyla tasarlanıp üretildiklerinden, bir toplumsal yabancılaşmaya da yol açmazlar, John Turner'a göre, özerk sistemlerin başlıca özelliği, kullanıcının denetimi elinde bulundurması ve merkezî yönetimin rolünün, elverişli arsa, teknoloji ve kredi olanaklarına yerel düzeyde ve bireysel olarak ulaşılmasına yardımcı olmakla sınırlı bulunmasıdır (J. Turner, 1967, 67).

Turner, Üçüncü Dünya ülkelerindeki izinsiz yapılardan oluşan yerleşmeleri, heteronomi'den çok otonomi'ye, yani özerk sisteme daha yakın gördüğünü belirtir. Ancak, bu özerkliğin, konutta oturanların denetimi tümüyle ele almalarıyla tamamlanması gereğini de vurgular. Eğer arsa ve mülkiyet (ya da sürekli kullanım hakkı) güvencesi sağlanırsa, izinsiz yapı yapanların, konutlarını, kamunun yaptığığın yarı fiyatına mal edebileceklerini öne sürmektedir.

Dikkat edilirse görülür ki, John Turner'ın övgüye değer bulduğu, izinsiz yapı yapma ya da gecekondulaşma olgusunun "günümüzdeki biçimi" değildir. Çünkü, o günümüzün otarşisini değil, olması gereken bir otonomi'yi salık vermektedir. Yaptığı önerilere biraz daha yakından bakıldığında, bunun öyle olduğu daha açık biçimde anlaşılır. Ancak, bu ayrımı çok açık olarak yapmamış olması, istediğinden ayrı bir izlenim yaratmasına yol açmıştır.

a) Turner'ın savunduğu, bugün Üçüncü Dünya'da gözlemlenen türde, düzensiz ve kaçak bir "kendine yardım" yöntemi değildir. Bu yöntem, günümüzde kendiliğinden oluşan, düzensiz, plansız, her türlü altyapıdan yoksun izinsiz yapıların oluşturduğu konut topluluklarının yapım yöntemi değildir. Kendisinin de belirttiği gibi: "Biz, besinsiz ve çok fazla çalışan, kredisiz, yeterli araçlara sahip olmayan, basit yapı gereçleriyle çalışan insanların yaptıkları, bugünkü liberal kendine yardım yöntemleriyle konut yapılmasını bir model olarak sunuyor değiliz" (1976, 127).

b) Sözüünü etmekte olduğu, konutun tümünün bizzat sahiplerince yapılması da değildir. Yani, yapım sürecinde, kullanıcılar dışındaki sunucuların (suppliers) rol almaları yolunu da açık tutmaktadır.

c) Üçüncü olarak da, ne heteronom sistemin tümüyle değiştirilmesinden, yani kamunun devre dışına çıkarılmasından, ne de yüzde yüz bir otonomiden yanadır. Otonominin, devlet denetimi altında bulunan kaynaklarla sınırlı olduğunun bilincindedir.

d) Son olarak da, Turner'ın otonomi sistemi, yüksek düzeyde enerji kullanan teknolojinin, yönetim ve bilimdeki yeni gelişmelerin yapım süreçlerine uygulanmasına kapalı bir yöntem olarak değerlendirilmemelidir.

Özetlemek gerekirse, John Turner, konut kesiminde kaynakların yoğunlaşmasını sınırlandıran ve arsa, kredi ve teknik yardım olanaklarının dar gelirliilere yöneltilmesini sağlayacak yasal güvencelerin geliştirilmesinden yanadır. Gerçekçi bulmadığı ve bunalımın sorumlusu olarak gördüğü bugünkü asgarî ölçünlerle yapım yöntemlerinin değiştirilmesini savunur. Merkezî ve yerel yönetimlerin hareket etkinliklerine ilişkin yetkilerinin sınırlarının açık ve çok iyi tanımlanması gereğini de savunan Turner, günümüzde genellikle “yasa dışı” olarak işgal edilmekte olan arsalarla konutların “tapularının” da kullanıcılarına verilmesinden yanadır.

Özünde, başarısı yeryüzünde kanıtlanmış bir konut yapım yönteminin rasyonelleştirilerek yaygınlaştırılmasını anlatan bu öneriler, kamu ya da özel kesim dışında türü kendine özgü bir kesim izlenimini vermektedir. Bununla birlikte, sistemin birçok Üçüncü Dünya ülkesinde bugün kazandığı nitelik, yapım sürecinin geniş ölçüde ticarileştiğini, özelleşmiş bulunduğunu göstermektedir. Gecekondu arsalarının, ülkemizde gecekondu sahiplerine verilmesi de, bu özelleştirme akımını hızlandıran bir etken olmaktadır.

V. Konut Kesiminde Özelleştirme

A. Niteliği

Eğer özelleştirmeden, kamu hizmetlerinin sözleşmelerle özel firmalara bırakılmasını, özel kesimdeki girişimlerle kamu kesimi arasındaki yarışmanın arttırılmasını, kamu elindeki varlıkların özel kesime satılmasını, hizmet maliyetlerinin daha büyük bir bölümünün kullanıcılaraya yüklenmesini ve son olarak, nasıl olsa özel kesimin boşluğu dolduracağını varsayarak, kamu hizmetlerinin alanının daraltılmasını ya da hizmetin kamuca sunulmasına tümüyle son verilmesini anlarsak, konutta özelleştirmenin bu amaçları gerçekleştirmeye yönelmiş olması gerekir. Bir başka deyişle, konut yatırımlarının giderek artan bir bölümü ya da tümü özel kesimce üstlenilmeli, devletin kendisi, toplumsal güvenlik kuruluşları, kooperatifler ve kooperatif birlikleri, yerel yönetimler, iyeliklerinde bulunan konutları özel kesime satarak tümüyle devre dışına çıkmalı, konut maliyeti yurttaşaya yüklenmek amacıyla olduğu gibi fiyatlara yansıtılmalı, yani her türlü sübvansiyona son verilmeli, kamu kesimi dilerse eşit koşullar altında özel kesimle yarışmaya girmekle yetinmeli ki, bir “konut özelleştirmesi”nden söz edilebilsin.

Yukarıda da belirtildiği gibi, kamu, konut piyasasına, ya yapımçı, yani hizmeti doğrudan doğruya üreten bir kimlikle, ya vergi, kredi ve arsa politikalarıyla “sübvansiyon sağlayıcı”, ya da konut ölçünlerinin sap-

tanmasında ya da kiraların denetiminde olduğu gibi “düzenleyici” olarak girmekte olduğuna göre, konutta özelleştirmenin en saf biçimi, kamunun bu işlevlerden hiçbirini üstlenmemesi, üstlenmişse bırakmasıdır. Bununla birlikte, özelleştirme yanlıları, bunlardan bazen bir kısmının bazen de hepsinin devredilmesi gereği üzerinde dururlar.

B. Nedenleri

Konut kesiminde özelleştirme gereğine inananların öne sürdükleri gerekçeler başlıca iki grupta toplanabilir.

a) Bunlardan birincisi, **ideolojik** nedenler başlığı altında ele alınabilir. Bunların başında ev sahipliğinin ve genel olarak iyelik hakkının, bireysel hak ve özgürlüklerin bir simgesi olarak liberal kapitalist bir toplum için üstün bir değer taşımakta olması gelir. Kirwan’ın da belirttiği gibi, konutta özelleştirmenin amacı, gerçekte, bu kesimde etkinliğin artırılması değil, bu yoldan kamunun etkinlik alanının daraltılmasıdır. Bireysel tasarrufların özendirilmesi, tercihlerin serbest piyasa kurallarına göre yapılması, iyelik hakkının güçlendirilmesi yoluyla siyasal istikrarın sağlanması, konut istem ve sunusunun serbest piyasa yasalarına göre biçimlenmesi ve böylece piyasa ekonomisinin toplum yaşamına egemen kılması, konutta özelleştirmenin ideolojik amaçları arasında sayılabilir.

b) Öte yandan, konutta özelleştirmenin **pragmatik** amaçlarından da söz edilebilir. Özelleştirme kavramıyla, kamu konutları sisteminin, hareket özgürlüğünü (mobilitayı) önleyici etkileri azaltılmış olabileceği, kiraların gerçekçi olmayan düzeylerde, ekonominin yasalarına aykırı olarak, yapay bir biçimde dondurulması eğilimlerine de son verilebileceği öne sürülmektedir. Kamusal konut programlarının, sübvansiyonlar dolayısıyla artan yükü de, özelleştirme ile, vergi yükümlülerinin omuzlarından atılmış olur denilmektedir. Ayrıca kamunun iyi yönetemediği toplu konut uygulamalarının da böylece son bulması beklenmektedir.

Bu genel amaçlara dayanan ve kuşkusuz herbiri tartışılabilir durumda olan bu özelleştirme amaçları başlıca şu varsayımlara dayandırılmaktadır:

a) **Hizmetin niteliği.** Denilmektedir ki, konut, özünde, bir kamu malı değil, “özel mal” dır. Çünkü, sağladığı yararların çoğu, bireylerin özel yararlarıdır. Ve bu yararlardan birçoğu da, bireyin, iyi konutun özelliklerinin ne olduğuna ilişkin öznel değerlendirmelerinden kaynaklanır. Kamu, piyasaya, piyasa mükemmel bir biçimde işlemediği takdirde girer. Malın ya da hizmetin niteliği, dışsallıklar, belirsizlikler, bilgi edinme güçlükleri ve işletme cesametinin yetersizliği, normal olarak kamunun ka-

rişmasını zorunlu kılan nedenlerdir. Oysa, konut kesiminde bu özellikler yoktur. Dolayısıyla da, kamunun karışmasına gerek bulunmamaktadır. Hizmet, özel kesimce karşılanabilir.

Ne var ki, bu görüşlerin tersine konut hizmetinin niteliğinin, kamunun karışmasını zorunlu kıldığı da öne sürülebilir. Şöyle ki,

aa) Bir kez, konut uzun ömürlü bir yatırım malıdır da. Üretimi de, satın alınması da, parasal destek ve borçlanma gerektirir. Sermaye piyasasının yetersizliği, yeterli miktarda yatırım yapılmamasına yol açabilir. Bu nedenle de, konut sunusunu belli bir düzeyde tutabilmek için, devletin düzeltici mekanizmalarla işe karışmasında yarar vardır.

bb) İkinci olarak, konut bir yatırım malı olduğu kadar, bir tüketim malıdır da. Toplu tüketime konu olan bu hizmetin, toplumsal bakımdan arzu edilebilir bir biçimde düzenlemesi ve kiracı-ev sahibi ilişkilerinin bozulmasının önlenmesi için devletin karışmasına gereksinme duyulur.

cc) Son olarak da, konut ucuz bir hizmet değildir. Sunu ve istemdeki değişmelere koşut olarak, yatırımların seyri de, buna otomatik olarak ayak uydurmaz. Sunu koşullarının iyileştirilmesi ise, devletin piyasaya karışmasını zorunlu kılar. Bu son gerekçenin aa)'dakinden farkı, orada, ağırlığın daha çok tüketici birey üzerinde olmasındadır.

Bunlara, konutun özellikle az gelişmiş ülkelerde aldığı boyutların, konuyu aynı zamanda toplumsal içerikli siyasal konular arasına sokması da eklenebilir. Böylece, pratik ve siyasal nedenlerle de, devlet, konuta gereksinme duyanların uzağında kalmamak zorundadır. Konut, salt bir "özel mal" olarak dikkate alınacak olursa, devletin, piyasadaki dengesizlikleri giderebilmek üzere, genel bir gelir ve servet dağılımı politikası uygulanması gereği belirir. Oysa, konut ya da kredi sağlayarak, gelir ve servet dağılımı bozukluklarının düzeltilmesine yardımcı olmak, siyasal iktidarlar için, genel anlamda gelir dağılımı politikaları uygulamaktan daha kolay ve daha verimlidir. Hükümetler, daha kısa sürede sonuç alabilecekleri birinci yolu ikincisine yeğlerler.

b) **Hizmette Etkinlik Konusu.** Özelleştirme yanlıları, özelleştirmenin tüketiciye yön göstererek konut kesiminde etkinliği artırdığını öne sürerler. Tersine, kamu kesiminde araçların, bürokratların ve yerel politikacıların hâkim ve etkili oldukları, bunların piyasanın normal işleyişini bozduklarını savunurlar. Konut hizmetinin, gerekiyorsa devletten de yardım görerek özel girişimcilerce üretilmesinin ve dağıtılmasının, hizmetin doğrudan doğruya devletçe sunulmasına yeğlenmesi gerektiğini öne sürerler.

C. Sorunları

Oysa, konut üretimi konusunda sorumluluk yüklenen kuruluşlar, yerel yönetimler olsun, kooperatifler olsun, kooperatif birlikleri ya da toplumsal güvenlik kurumları olsun, sözleşme ve ihale yöntemleriyle özel yapım firmalarını çalıştırdıklarına ve işi fiilen onlara yaptırdıklarına göre, özelleştirmenin hizmeti **neden** daha etkin kılacağını anlamak zordur. Bundan dolayıdır ki, Robert Sugdan'ın da belirttiği gibi, özelleştirmeyi savunanlar, kooperatifler de dahil, gönüllü kuruluşlara, genellikle "olumlu" gözle bakarlar. Bu tür kuruluşları "kamu kesiminin dışında" saydıkları için, "özel kesim kuruluşu" olarak algılamayı yeğlerler. Bu girişimlerdeki "kendine yardım" özelliğini de, bir özel girişimcilik özelliği olarak görürler (Robert Sugdan, "Voluntary Organizations and the Welfare State," 70).

Konut kesiminde "etkinlik" konusunda belki kesin bir tavır almak yerine, kamu kesiminin ve özel kesimin amaçlarına göre bir ayırım yapmak yerinde olur. Her iki kesimde de kaynak tahsisinin güçlü ve güçsüz yönleri karşılaştırıldığı takdirde, bazı açılardan özel kesimin üstünlükler taşıdığı söylenebilir. Ama, risk ve kuruluş yeri dışsallıkları söz konusu olduğunda, kamu kuşkusuz ön plana geçer.

Kısaca denilebilir ki, bireylerin toplumsal bakımdan kabul edilebilecek ölçünlerde istemde bulunacakları ve ödeme gücünde oldukları takdirde, kendi evlerinin de sahibi olmak isterlerse, özel kesim belki onlar için yeğlenmeye değer. Ama, eğer makul ölçünlerdeki konutlar için ödeme ve pazarlık gücüne sahip bulunmuyorlarsa, kamu kesiminin desteğine ve öncülüğüne her zaman gereklilik olacaktır.

1. Konut kesiminde özelleştirmenin birtakım sorunları olduğu, bütün bu açıklamalardan ortaya çıkmaktadır. Bunların başında, özelleştirmenin, toplumdaki eşitsizlikleri büyütmesi geliyor. Çünkü, ancak malî gücü piyasadaki konut fiyatını ödemeye yeterli olanlar konut hizmetinden yararlanmaya fırsat bulurken, bu durumda olmayanlar, yine devlete el açmak zorunda kalacaklardır.

2. İkinci olarak, yukarıda öne sürülenlerin tersine, konutta özelleştirme, kamu hizmetlerinin etkinliğini artırmak şöyle dursun, **azaltabilir** de. Hizmetin, özel kesimce, aynı maliyetle daha iyi kalitede sağlanabileceğini gösteren bir güvence yoktur. Kalitenin güvencesinin yurttaş beğenileri olması ilkesi burada geçerli değildir. Çünkü, konuta şiddetle gereksinme duyan yurttaş, kalite tercihi yapmağa fırsat bulmaksızın, kendisine sunulan her mal ya da hizmeti, eğer biraz ucuza da sunuluyorsa, talep etmek zorundadır. **Bunun ise, özelleştirmenin sağlamayı, artırmayı**

vaad ettiği kişisel özgürlükleri geliştirmek yerine sınırladığını görmemek olanağı yoktur.

3. Üçüncü olarak, özelleştirme toplumsal bölünmelere de yol açabilir. Hizmetin kollektif olarak sunulmasının toplumsal bütünleşme yönünden sağladığı üstünlükler özelleştirme ile yitirilmiş olur. Böylece tüketiciler arasındaki farklar büyüyecek, gösterişçi tüketim eğilimlerinin bozucu etkileri güçlenecek, bunun hem ekonomi, hem de toplum psikolojisi üzerinde çok olumsuz sonuçları olacaktır.

4. Ayrıca, özelleştirme sonucunda, her zaman yakınılmakta olan devlet paternalizmi belki ortadan kalkmış olacak ama, onun yerini daha az sakıncalı olmayan bir başka paternalizm açıkçası, özel firmaların paternalizmi almış olacaktır. Böylece, paternalizmin sadece niteliği, kullanıcısı, sahibi değişmiş olacaktır.

5. Son olarak, konutta özelleştirme, zorunlu olarak, mülk konut tercihinin de aynı zamanda yapılmasını gerekli kılmaktadır. Böylece, konut kesiminde özelleştirme, aynı zamanda, ev sahipliğinin kiracılığa ve kiralık konutlara yeğlenmesini içeren bir siyasal tercihle de özdeşleşmiş olmaktadır. Oysa, gelişmekte olan ülkelerde, hattâ gelişmiş ülkelerde bile, kiralık konutlara her zaman toplumun belli kesimlerince istem duyulacaktır. Bu istem sahiplerini, mülk konut edinmeye, istençleri ve güçleri dışında dolaylı olarak zorlamakla, özgürlükleri daha da genişletmekten yana olduklarını söyleyen özelleştirme yanlıları, bu kez özgürlüklerin kısıtlanmasına kendileri yol açmış olmaktadır.

Özelleştirmenin bu sorunlarının yanı sıra, hizmetin kamuca sunulmasının sağladığı üstünlüklerden söz etmek gerekir.

1. Bir kez, kamu eliyle üretim ve dağıtım, bireyleri değil, toplumu hedef olarak alır. Toplumsal amacı, bireysel amaçlarına ağır basar. Bu yaklaşımda, toplumsal amacın, bireysel amaçların toplamına eşit olmadığı varsayımı vardır.

2. İkinci olarak, konut hizmetine gerçekten gereksinme duyanlar, özel girişimciliğin sınır tanımayan kâr amacı güdenlerce sömürülmüş olmazlar.

3. Üçüncü olarak, özel kesimde, kaynak dağıtımında ödeme gücünün ve statünün ölçüt olarak kullanılmasından doğan sakıncalar, kamu kesiminde yoktur.

4. Son olarak da, kaynaklar gerçek gereksinmelere göre bir dağılıma konu yapılacağından, toplumsal maliyetin toplumda daha dengeli dağılmasını da, kamu müdahalesi kolaylaştırmış olacaktır.

Kuşku yok ki, kamu kesimi, dünyanın çeşitli ülkelerindeki uygulamalarda bu amaçları gerçekleştirmede büyük bir başarı göstermemiş olabilir. Ama, bu durum, kamunun, bu amaçları gerçekleştirme gücünde olmadığını göstermez. Öte yandan, yukarıda belirtilen amaçlara varmanın salt devletçe sağlanabileceğini öne sürmek de kuşkusuz yeterli değildir. Konut hizmetini sağlama sürecinde kamu ile özel girişimcilerin bir karışımına yer vermekle de, bu amaçların gerçekleştirilmesine bir ölçüde katkıda bulunulabilir.

VI. Konutta Özelleştirme ve Türkiye

Piyasa ekonomisini bütün kurallarıyla işletmeye bugünlerde kararlı görülen Türkiye’de, birçok hizmet alanlarında “özelleştirme” girişimlerine tanık olmaktayız. Konut da, bu hizmet alanlarından bir tanesidir. Konuya, konut yatırımları yönünden bakıldığında görülür ki, Türkiye’de bu yatırımların % 90 kadarı zaten özel kesimdeki firmalar tarafından yapılmaktadır. Geri kalan kısım, arsa, konut kredisi ve konut ölçünleri yönünden kamunun denetimi altında olmakla birlikte, orada da yatırımı fiilen yapanların özel kesim kuruluşları olduğu söylenebilir. Son yıllarda sayıları artan ve etkinlik alanları genişlemiş görünen kooperatifler ile gecekondulu kesimi de, bu gözlemin birer istisnası değildirlir. Bu koşullar altında, Türkiye’de konut yatırımlarının tümüne yakınının (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın, Türkiye Emlâk Kredi Bankası’nın ve benzeri kuruluşların yatırımları dışında) özel kesim eliyle yapıldığını söylemek abartma olmayacaktır. Oysa, özelleştirme, özelden özele değil, kamudan özele gidişi, geçişi, bir değişikliği anlatan bir tercih olduğuna göre, Türkiye’de konutta özelleştirmenin ne anlama geldiği haklı olarak sorulabilir.

Bizce bunu şu nedenlerle açıklamak yerinde olabilir : Türkiye’de konut kesiminde özelleştirme denildiğinde anlaşılması gereken, a) belediye sosyalizminin ya da üretici konut kooperatifçiliğinin bir tekel oluşturmalarının önlenmesi, b) devletin ve belediyelerin, konut üretim sürecinin dışına çekilmeleriyle yetinilmeyip, tasarım, politika belirleme ve yönetim sorumluluklarından da uzakta tutulmaları, c) Üretim sürecinin tasarım, yapım, bakım, onarım ve yönetim gibi bütün aşamalarında özel firmaların olabildiğince devreye sokulması, d) arsa piyasasına, ucuz konut üretmek amacıyla da olsa, kamunun karışmasından kaçınılması, e) konutta devlet sübvansiyonuna son verilmesi, f) konut kesiminde ev sahipliğinin olabildiğince özendirilmesi ve mevcut kiralık konutların kiralarna yasalarla yapay olarak karışılmasına olanak verilmemesi.

Özelleştirmenin görünürdeki amaçları bunlar olmakla birlikte, Türki-

ye'deki özel durumun yakından görülmesinde yarar vardır. Yatırımlar büyük çoğunlukla özel kesim eliyle yapıldığı halde, kamunun konut kesimine birçok alanlarda geniş karışma yetkileri vardır. Bu yetkiler, başta Bayındırlık ve İskân Bakanlığı olmak üzere, belediyeler, DPT, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, DSİ, TCK, TEK, İller Bankası, PTT, devlet bankaları ve öteki kamu kuruluşları eliyle kullanılır. Bu yetkiler, son 35 yıl içinde zaman zaman daha çok merkezî yönetimce, zaman zaman daha çok yerel yönetimlerce, bazen de her iki düzey arasında işbirliği içinde paylaşılarak kullanılagelmiştir. 1950'lerden itibaren seçilen kapitalist yoldan gelişme modeli içinde bile, yönetimin geleneksel merkeziyetçi yapısının sonucu olarak, kamunun bu ağırlığı devam etmiştir.

1960 sonrasındaki planlı dönemde bile, bu yönden büyük bir değişiklik olduğu söylenemez. Tüm özelleştirme istek ve özlemlerine karşın, durum bugün de böyledir. Toplu Konut düzenlemeleri, Toplu Konut Fonu, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Yönetimi'nin yetkileri, toplu konut alanlarının belirlenmesinde merkezî yönetimin illerdeki temsilcileri olan valiliklere tanınan yetkiler, hep bu geleneğin görüntüleridir.

Bu örneklerle bakılarak denilebilir ki, kamu, Türkiye'de konut yapım sürecinin her zaman içindedir. Ve bu nedenle de, konutta özelleştirme istekleri, ülkenin gerçekleri ve geleneksel yapısıyla ilişkilidir. Bunun, belki birkaç istisnasından söz etmek olanağı vardır.

1. Birincisi, 1985 tarihli bir yasa ile özel-büro denilen birtakım teknik firmalara, planlama sürecinde ve yapı izni vermede birtakım yetkiler tanınmış olmasıdır. Ne var ki, kamu hizmetlerinin ancak devlet memurları eliyle görülebileceği gerekçesiyle, bu kuruluşların varlığına, Anayasa Mahkemesi'nce son verilmiştir.

2. Öte yandan, bir özel kesim etkinliği olarak algılanarak, konut kooperatifçiliği de, son yıllarda geniş ölçüde destek görmektedir.

3. Son olarak, son 30 yıl içinde çıkarılan çeşitli "gecekondu affı" yasaları da bu örneklerle eklenebilir. Gerçekte, 5218, 5228, 5503, 6188, 7367, 775, 1990, 1805, 2981, 3290 vb. yasalarla devlet, bir özel kesim etkinliği haline gelmiş bulunan gecekondu yapımını bir yandan **ex post** tasarruflarla yasallaştırırken, bir yandan da ,gecekonducuya tapu vererek bireysel iyeliği ve bu yoldan kapitalizmi güçlendirmek istemiştir. Bu konuda, bugünkü hükümetin atmış olduğu adımlar, daha önceki çeşitli hükümetlerin yaptıklarından, özde değil, biçimde, ayrıntıda ve açıklıkta ayrılmaktadır. Bütün hükümetlerin tutumunda, John Turner'ın dediği gibi, gecekonduyu bir halk kesimi, açıkçası, özel kesimin bir biçimi olarak görmek ve bu nedenle desteklemek düşüncesinin izleri vardır.

Eğer özelleştirmenin ve konutta özelleştirmenin başlıca amaçlarından biri, sınaî ve ticarî nitelikleri ağır basan hizmetlerin, ancak özel kesimde bulunabilen esnek kurallara bağlı olarak, bir başka deyişle, özel hukuk rejimi çerçevesinde yerine getirilmesini sağlamak ise, Türkiye’de kamunun (belediyeler dâhil) konut alanında etkinlik gösterebilmesi için bu koşullardan birçoğunun sağlanmış, yasalarda yer almış olduğu söylenebilir. Bunlardan birkaçına burada kısaca değinilebilir :

a) Kamu kuruluşlarına özel girişimcilerin esnekliğini ve hareket özgürlüğünü kazandırmak için, “döner sermaye” oluşturmak fırsatı sağlanmıştır. Belediye Yasasında 5656 sayılı yasa ile yapılan bir değişikliğe göre, belediyeler yapı ortaklıklarına girebilmektedirler. 1960 yılında çıkarılan bir yasa ile de, belediyeler bu etkinliklerinde Genel Muhasebe ve Devlet İhale yasalarının hükümleriyle bağlı olmaksızın fon’lar kurabilmektedirler.

b) Öte yandan, yerel yönetimlerin, konut da dâhil kimi kamu hizmetlerini görmek amacıyla kuracakları birlikler de, yukarıda sözü edilen yasaların bağlayıcı hükümlerinin dışında tutulmuş, piyasaya rahatça girebilmelerine olanak sağlanmıştır.

c) Belediyeler, 1580 sayılı yasa uyarınca, sahip oldukları hak ve ayrıcalıklardan bir bölümünü, ortaklıklar kurarak da kullanabilirler. Nitekim, Mersin Belediyesi, birkaç kamu kuruluşu ve yarı kamu kuruluşu ile birlikte, büyük, bir toplu konut girişimini gerçekleştirecek bir ortaklık kurmuştur.

d) Belediyelere, ayrıca, kendi tekellerinde bulunan bir bölüm hizmetleri bile, kuruluş işletmeleri için, 40 yılı aşmayan sürelerle, Bakanlar Kurulu’nun izniyle, “ayrıcalık” biçiminde başkalarına devredebilme yetkisi tanınmıştır.

e) Konut üretiminin gerektirdiği ekonomik etkinliklerde bulunabilmek için, belediyeler işletmeler de kurabilirler. Bunların çalışmalarında esas ilke, kâr maksimizasyonu yerine, kuşkusuz, normal kârlılıkla yetinme kuralının konmuş olmasıdır.

f) Son olarak da, belediyeler, konut kooperatiflerinin kurulmasına öncülük edebilmekte, kurulmuş olanlara ortak olabilmektedirler. Ankara başta olmak üzere, İzmir, Bursa, Kastamonu, Elâzığ, Erzurum gibi daha başka birçok kentte, buna örnekler verilebilir.

Yerel yönetimlerin bu saydığımız esnekliklerine, merkezî yönetim daha büyük ölçülerde sahip bulunmaktadır. Her iki düzeydeki yönetimin konut etkinliklerini genişletebilmelerine tüzel bir engel de bulunmamaktadır. Böyle olduğuna göre, konutta özelleştirme üzerinde ısrarla durul-

masının, teknik olmaktan çok ideolojik bir amacı bulunduğu kabul edilmek gerekir. Bir başka deyişle, konutta özelleştirme, diğer birçok kamu hizmetleri alanında olduğu gibi, önceden yapılmış, ekonominin tümünü kapsamaması beklenen, tündengelimci bir özelleştirme tercihinin sonucu ve konut kesimine yansıtılması olarak değerlendirilebilir.

Bu nokta gözönünde tutularak, tasarım, yapım ve yönetim evrelerinde ve bu evrelerin herbiriyle ilgili tek tek işlem ve etkinliklerde, özel kesim kuruluşlarının yapabilecekleri bazı katkıların bulunduğu kabul edilebilir. Ama öyle konular da vardır ki, bunları özel kesime bırakmanın büyük sakıncaları olur. Kanalizasyon ve su gibi altyapı hizmetlerinin kamuya üstlenilmesini, bu hizmetlerin niteliği zorunlu kılmaktadır. Öte yandan, arsa konusunda, Çukurova Kentsel Gelişme Projesi kapsamına giren belediyelerde de görüldüğü gibi, özel firmalar kâr maksimizasyonu ilkesine bağlı kalarak, risk üstlenmekten kaçınmakta ve salt toprağın geliştirilmesi sorumluluğunu yüklenmekle yetinmek eğilimini taşımaktadırlar. Konut arsalarının yapıma hazır duruma getirilmesinde özel firmaların katkıda bulunabilecekleri kuşkusuz olmakla birlikte, deneyimler, bu alanda spekülasyona kayma eğiliminin çok yüksek olduğunu göstermektedir. Bu ise, konut fiyatlarını alabildiğine yükseltmekte ve konutu dar gelirlinin ulaşabileceği bir hizmet olmaktan çıkarmaktadır.

İşte bu nedenle, kent arsalarının toplu konut alanı olarak belirlenmesinde kamunun son sözü söylemesine gerek vardır. Öte yandan, konutların fiilen yapımını özel kesim kuruluşlarının artan oranda üstlenmesi, şu koşullarda yararlı olabilir :

a) Özel kuruluşlar, kamudan gördükleri maddî ve teknik yardım karşılığında, ürettikleri konutları gereksinme sahiplerine diledikleri fiyattan satmak yerine, sınırlı kâr marjlarıyla yetinerek satabilmelidirler. Kiralarının ise, belli düzeyin üzerine çıkmasına izin verilmemelidir.

b) Toplum yararı için konulacak kurallara uymağa, örneğin belli konut ölçülerinin üzerine çıkmamaya zorlanmalıdırlar.

Özel kesimle kamu kesimi arasında, konut piyasasında, yarışma koşullarını özel kesim lehine değiştirmeyi amaçlayan düzenlemelerden kaçınılmalıdır. Özellikle, belediyelerin, kâr amacı gütmeyen kuruluşlarla işbirliği yaparak, yukarıda sıralanan esnek yöntemlerden de yararlanarak konut üretmelerine engel olunmamalıdır.

Piyasada üstlenecekleri sorumluluk açısından, kamu kesimi, halk kesimi ve özel kesim arasında bir ayırım yapılırken, halk kesimine, ancak üretime kendi emeği ve olanaklarıyla katkıda bulunduğu oranda ayrı bir kesim gözüyle bakılmalı, yoksa o da özel kesim içinde sayılmalıdır. Konut-

ları fiilen yapanın hangi kesim olduğu konusundan bağımsız olarak, toplu konut alanlarının yönetimi, ortak çevre hizmetlerinin düzenlenmesi doğrudan doğruya konutlarda oturan halkın kendisine bırakılmalıdır. Bu, bir yandan toplu konut yerleşmelerinin daha iyi yönetilmesine yardım eder, bir yandan da halkın demokratik eğitiminin gelişmesine katkıda bulunur.

Son olarak, şu nokta yeniden vurgulanmalıdır ki, Türkiye gibi, gelir dağılımının önemli ölçüde dengesiz olduğu bir ülkede, dar gelirli geniş kitlelerin konut pazarı dışına itilmelerini önlemek için, kâr amacı gütmeyen kesimlerin daha uzun süre devrede kalmalarında zorunluluk vardır.

VII. Sonuç : Alternatiflere Doğru

1. Buraya kadar söylediklerimiz, konutta özelleştirmeyi, geliştirmekle olan ülkelere, 21. yüzyıla girerken, yeni bir dogmatizm örneği olarak önerenleri haklı bulmadığımızı gösteriyor. Hele de, özelleştirmeyi yeni keşfedilmiş bir çare ve tek çözüm olarak sunmayı yerinde bulmuyoruz. Yeryüzündeki geniş yoksul kitlelerin barınma sorunlarına çözüm ararken, görevi kamu kesiminin mi, yoksa özel kesimin mi üstleneceği, “ya biri, ya öteki” biçiminde kesin bir ayırım yaparak, çözümün “ideal tip”ler içinde aranması gerekeceği, bize abartmalı gelmektedir. Kamu kesiminden başlayıp, halk kesiminden geçerek özel kesime kadar uzanan bir “süreklilik” boyunca türlü karışımlardan yararlanılabileceği unutulmamalıdır.

Gelişmekte olan ülkelerde özelleştirme saplantısının türlü sakıncalar doğurduğuna dikkat çeken M. Bosanquet de, alternatif olarak, “karma nitelikli” birtakım kuruluşlardan söz etmektedir. Bu kuruluşların neler olduğundan daha çok, ne gibi özellikler taşıdıkları önemlidir. Bosanquet, bu özellikleri şöyle sıralıyor: Konut, kullanıcıların gönüllü katkılarından oluşan fonlarla desteklenmeli, kuruluşların yöneticileri klâsik devlet memuru niteliği taşımamalı, çalışmaları geleneksel kamu bürokrasisinin dışında yürütülmeli, çalışma koşullarını kendileri belirlemeli, yönetimle ilgili tüm kararları kendileri almalı, nispeten küçük çaplı kuruluşlar olarak çalışmalıdırlar (“Is Privatization Inevitable?”, 64-65). Bunların yanı sıra, kesimlerin konutlandırma sürecinde ne oranda sorumluluk yüklenecekleri konusunun karara bağlanmasında, sürecin bölünmeye elverişlilik derecesi dikkate alınarak, her kesime kendisine uygun gelen ve toplum yararı ile çelişkili sonuçlar doğurmayacak görevler verilmelidir.

2. Asıl önemli olan nokta, özel kesimin kendi oyun kuralları içinde özel hukukun sağladığı esnek çalışma koşulları altında etkinlikte bulunması sırasında, kamu hizmetinin hiç değişmeyen kuralı olan kamu yararı

ilkesinin korunabilmesidir. Bunu sağlamak, salt özel kesim kuruluşlarının takdirine bırakılacak olursa, istenmeyen sonuçların ortaya çıkması kaçınılmaz olabilir.

3. Bize öyle geliyor ki, kesimlerin konut alanında ortak sorumluluk almalarını sağlayan türlü dozlardaki işbirliğinin yanı sıra, kâr amacı gütmeyen kuruluşlara önemli oranda görev yüklenirse, konut sorununun çözümü kolaylaşmış olur. İngiltere, Federal Almanya ve Fransa gibi ülkelerden bunlara pek çok örnek verilebilir. Tüketicinin aşağıdan yukarıya doğru örgütlenmesini üstlenmekle yetinmeyip, tasarım, yapım, bakım, onarım ve yönetim işlerini de üzerine alacak biçimde örgütlenen bir konut kooperatifçiliği, gerekiyorsa KENT-KOOP'un da yaptığı gibi şirket gibi alt modellerden de yararlanarak, üretim sürecinde önemli roller oynayabilirler.

Böylece, hem bir ölçüde "özelleştirme" istekleri karşılanmış, hem de kâr amacının, toplumsal amaçların yerini alması önlenmiş olur. Bu modele, "Kâr amacı gütmeyen özelleştirme" (non-profit privatisation) adını verebiliriz. Bu model çerçevesinde, kamu öncülüğünde olmakla birlikte, kamuya bağımlı olmayan bir kooperatifçilik, birden çok amacı aynı zamanda gerçekleştirilmektedir.

4. Konut sürecinde farklı kesimlerin payları ne olursa olsun, yapımı biten toplu konutların yönetiminde halkın katılımına öncelik verilmelidir. Sürecin türlü evrelerinde halkın en çok katkıda bulunabileceği evrenin, konut topluluklarının yönetimi olduğunu deneyimler göstermiş bulunmaktadır. Bu katılım, emek, kaynak ve fikir bağışlarıyla beslenebilir.

5. Son olarak, konut kesimine özelleştirme tecihinin, ideolojiden değil, gereksinimlerden kaynaklanması gerekir. Unutmamalıdır ki, özelleştirmenin şampiyonluğunu yapan **Reagan, Thatcher, Chirac** ve **Schlüter** gibi devlet ve siyaset adamlarının yönettikleri ülkeler, Üçüncü Dünya ülkeleri değildir. Yeryüzünde az gelişmiş, yoksul ülkeler de vardır. Aynı elbisenin, gereksinimleri, olanakları ve fizik ölçüleri farklı insanlara giydirilmeye çalışılmasından gülünç sonuçlar doğabilir. Ülkelerin özellikleri, konutta özelleştirmeyi gerekli ya da yararlı kılmıyor, tersine, zararlı sonuçlar yaratma tehlikesi taşıyorsa, özelleştirmede direnmek, **a priori** olarak verilmiş, tümdengelimci, ideolojik ve dogmatik bir tercih kararı olur. Oysa bizim dileğimiz, her alanda olduğu gibi, konutta da, dogmatizmden uzakta kalarak, gelişmekte olan ülkelerin yapısına ve koşullarına daha uygun düşen pragmatik çözüm yollarının tümevarımcı bir yaklaşımla aranıp bulunmasıdır. Aksi halde, etkinlik uğruna, eşitlik ve özgürlük gibi ilkelerin çiğnenmesi kaçınılmaz olacaktır.

KAYNAKÇA

- Akılhoğlu, Tekin, "Belediyeler ve Özel Girişim Özgürlüğü", *Yerel Yönetimler Dergisi*, (Mayıs 1979), 15-26.
- Berg, Eliot, *Changing the Public-Private Mix*, IMF, Washington D.C., 1983.
- Berg, Eliot, "Privatization: Developing a Pragmatic Approach", *Economic Impact*, 1987/1, 6-11.
- Bosanquet, Nick, "Is Privatization Inevitable?", in Julien le Grand and Roy Robinson (eds.), *Privatization and the Welfare State*, George Allen and Unwin, London 1984, 55-69.
- Bulutoglu, Kenan, *Kamu Ekonomisine Giriş*, (3. Bası), İstanbul, 1981.
- Butler, Stuart, "Privatizing Government Services", *Economic Impact*, 1986/3, 21-25.
- Burgess, Rod, "Petty Commodity Housing or Dweller Control? A Critic of John Turner's Views on Housing Policy", *World Development*, V. 6, No: 9/10, 1105-1133.
- Castells, Manuel, *The City and the Grassroots*, University of California Press, Berkeley, 1983.
- Delvolvé, Pierre, "Service Public et Libertés Publiques", *Revue Française de Droit Administratif*, 1985, No: 1, 1.
- Danielson, Michael, N. ve Ruşen Keleş, *The Politics of Rapid Urbanization: Government and Growth in Modern Turkey*, Holmes and Meier, New York, 1985.
- Davis, Perry (ed.), *Public-Private Partnership: Improving Urban Life*, Academy of Political Science, N.Y. 1986.
- Donnison, David, "The Progressive Potential of Privatization", in J. Le Grand and R. Robinson, *op. cit.*, 45-57.
- Development Forum, "Shelter for and by All", Jan-Feb., 1987.
- Douglas-Mann, B., "The End of Private Landlord", Fabian Research Society, London, 1973.
- Duran, Lütfü, *İdare Hukuku Ders Notları*, İstanbul, 1982.
- Durand-Lasserve, Alain, *L'Exclusion des Pauvres dans les Villes du Tiers-Monde*, Ed. l'Harmetten, Paris, 1986.
- de Forges, Jean-Michel, *Les Institutions Administratives Françaises*, P.U.F. Paris, 1985.
- The Economist, (Dec., 1985), "Privatization: Everbody's Doing it Differently".
- Finance and Development, 1985. "Privatization in the Private Sector".
- Fisk, Donald et al., *Private Provision of Public Services*, The Urban Institute, Washington D.C., 1978.
- Le Grand, Julien and Ray Robinson (eds.), *Privatization and the Welfare State*, George Allen and Unwin, London, 1984.
- Le Grand and Ray Robinson, *The Economics of Social Problems, The Market versus the State*, Macmillan, London, 1984.
- Le Grand, Julien, "Privatization and the Social Services", in J. Griffiths (ed.), *Socialism in a Cold Climate*, George Allen and Unwin, London, 1983.

- Hanke, Steve H., "The Privatization Option: An Analysis", *Economic Impact*, 1986/3, 14-20.
- Hanke, Steve H., *The Theory of Privatization, The Privatization Option: A Strategy to Shrink the Size of Government*, The Heritage Foundation, N.Y., 1985.
- Hustings, S., and H. Levie (eds.), *Privatization?* Spokesman, Nottingham, 1983.
- Jenkis, Helmut, *Ursprung und Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*, Schriftenreihe des Instituts für Staedebau Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, e.v. 1973.
- Jenkis, Helmut, *Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik*, Hammonia Verlag, Hamburg, 1976.
- Kartal, Kemal, *Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Kentleşme*, Yurt Yayınları, Ankara, 1983.
- Keleş, Ruşen (ed.), *Konut ve Gelişme: B.M. Dünya Konut Yılı için Seçme Yazılar*, B.M. Türk Derneği, Ankara, 1987.
- Keleş, Ruşen, *Kentleşme ve Konut Politikası*, SBF, Ankara, 1984.
- Keleş, Ruşen, "Yerel Yönetimler ve Konut", *SBF Dergisi*, 1987, (baskıda).
- Keleş, Ruşen, "Urban Turkey in the Year 200: A Pessimistic Scenario", International Conference on Turkey in the Year 2000, Turkish Political Science Association and NATO Information Office, İstanbul, Hilton, 18-20, 1987.
- Keleş, Ruşen and Geoffrey K. Payne, "Urban Development and Housing in Turkey", in Martin Wynn (ed.), *Planning and Urban Growth in Southern Europe*, Mansell, London, 1984, 165-197.
- KENT-KOOP, *Konut 81*, Ankara, 1982.
- Kirwan, R.M., "The Demise of Public Housing", in J. Le Grand and R. Robinson, *op. cit.*, 133-145.
- Lloyds Bank Review, (Jan, 1984), "Privatization and the Welfare State", R. Klein.
- Ljung, Per, "Roles for the Private Sector in Providing Local Government Services", Çeşme, İzmir, November, 1985.
- Maclennan, D., *Housing Economics*, Longmans, London, 1982.
- Meriç, Osman, "Belediyelerin Konut için Arsa ve Arazi Kamulaştırma Yetkileri", *İller ve Belediyeler Dergisi*, No: 493, Kasım 1986, 323-329.
- Meriç, Osman, "İdari Sözleşme Müessesesinin Doktrin ve İçtihadta İşlenmiş ve İşlenmemiş Yönleri", *Danıştay Dergisi*, Yıl 3, Sayı: 11, 1973, 68-81.
- Arın, Tülay, "Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme", Prof. Dr. Cavit Orhan Tütengil'in Anısına Armağan, C.1, İ.Ü. İktisat Fakültesi, 1982, 219-313.
- Özler, Güntaş, "Özelleştirme ve Kamulaştırma Sorunu", *Sermaye Piyasası*, Yıl: 8, Sayı: 88, 35.
- Örücü, Esin, *Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti: Konut*, İ.Ü. İktisat Fakültesi, 1972.
- Paul, Samuel, "Choosing between Private and Public Alternatives in Development: Criteria, Constraints, and Challenge", World Bank, January, 1985.
- Payne, Geoffrey K., "Housing: Third World Solutions to First World Problems", *Built Environment*, Vol. 5, No: 2, 1980, 99-110.

- Regourd, Serge, "L'Offensive contre le Service Public", *Le Monde Diplomatique*, Juillet 1986, 28.
- Roger, John, J., "On the Degeneration of the Public Sphere", *Political Studies*, Vol. 33, No: 2, June 1985. 203-217.
- Sayın, Erol, Federal Almanya ve Türkiye'de Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları, Basılmamış Doktora Tezi, SBF, 1987.
- Saunders, Peter, *Urban Politics*, Penguin, Harmondswille, 1979.
- Stokes, Bruce, *Helping Ourselves: Local Solutions to Global Problems*, W. Norton and Co., N.Y., 1981.
- Sorman, Guy, *Liberal Çözüm*, TÜSİAD, İstanbul, 1987.
- Stafford, D.C., *The Economics of Housing Policy*, Croom-Helm, London, 1978.
- Social Democratic Party, *A Strategy for Housing*, SDP, London, 1983.
- Sugden, R., "Reciprocity: The Supply of Public Goods through Voluntary Contributions", *Economic Journal*, December, 1984, Vol. 94, No: 376, 772-787.
- Sugden, R., "Voluntary Organisations and the Welfare State", in J. Le Grand and R. Robinson, *op. cit.*, 70-94.
- Turner, John, *Housing by People*, Marian Boyars, London, 1976.
- Turner, John, "The Role of Housing in Another Development", Aga Khan Award for Architecture, Proceedings, 1982.
- T.C. İmar ve İskân Bakanlığı, İnşaat Sektöründeki Sorunlar, Darboğazlar ve Çözüm Önerileri Hakkında Rapor, Ankara, Eylül, 1983.
- TÜSİAD, *Özelleştirme*, İstanbul, 1986.
- Von Hayek, Frederick, *The Road to Serfdom*, The Univ of Chicago Press 1941.
- Von Hayek, Frederick, *The Constitution of Liberty*, Univ of Chicago Press, 1960.
- Walker, Alan, "The Political Economy of Privatization", in J Le Grand and R Robinson, *op. cit.*, 19-44.
- Whitehead, Christine M.E., "Privatization and Housing", in J. Le Grand and R. Robinson (eds), *op. cit.*, 116-132.
- Westminster Bank Review, (May 1984), "Privatization: The Case Examined", (J.R. Shackleton).