

## **YEREL YÖNETİMLERİN KONUT POLİTİKALARI ÜZERİNE BİR İNCELEME - ÇEŞİTLİ ÜLKE DENEYİMLERİ VE TÜRKİYE**

**Yrd. Doç. Dr. Selim KILIÇ**  
Niğde Üniv., İ.İ.B.F.  
Kamu Yönetimi  
[selim@nigde.edu.tr](mailto:selim@nigde.edu.tr)

**Yrd. Doç. Dr. Mehmet ÖZEL**  
Niğde Üniv., İ.İ.B.F.  
Kamu Yönetimi  
[mozel@nigde.edu.tr](mailto:mozel@nigde.edu.tr)

### **ÖZET**

Nüfus hareketlerinin yoğunluğu nedeni ile ortaya çıkan hızlı kentleşme, konuta olan talebin artmasına neden olmaktadır. Kentsel alanlarda bu talebi karşılayabilecek sayıda konutun olmaması ya da konut fiyatlarının talep edenlerin maddi olanaklarını zorlaması, ruhsatsız konut üretiminin artmasının en başta gelen nedenidir. Oysa ruhsatsız konut üretimi, beraberinde pek çok problemleri de getirmektedir. Her ne kadar, izinsiz yapılaşma kent planlarını işlevsiz kılsa da asıl tehlike bu alanlarda yaşayanlar içindir. Hiçbir kontrole tabi tutulmadan yapılan konutlar, sel baskınları, yangınlar daha da önemlisi deprem gibi felaketler karşısında sosyal maliyetin çok daha ağır olmasına yol açmaktadır. Bu çalışmada, konut politikaların uygulanmasında önemli görevler üstlenen yerel yönetimlerin konut politikalarındaki rolü incelenmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Yerel Yönetimler, Konut, Konut Politikası, Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları

### **A study on the Housing Policy of Local Governments, Experiences of Some Countries and Turkey**

#### **ABSTRACT**

The rapid urbanization caused by the fast movements in the population increase the demand for housing. However, the insufficient supply of houses in the cities or the higher prices for houses are the main reasons for the housing without permission. It creates many problem mainly for the people who live in these houses. Besides this type of housing has many negative consequences, which makes the city planning out of function, the main danger are for the people who live in these areas. It is clear that the cost of cases such as flood, fire, and earthquake would be much higher for the community. That is why the application of an effective housing policy that also includes the previously constructed housing areas without permission is an important necessity. This study investigates the role of local administrations, which undertake an important role in the application of housing policies.

**Key Words:** Local Administrations, Housing, Housing Policies, Housing Policies of Local Government

### **1.Giriş**

İnsanın barınma gereksiniminin karşılanması açısından konut, her zaman için temel bir sorun olma özelliğini korumuştur. Günümüzde bu sorunun hem nicelik hem de nitelik açısından küresel boyutta çözülmesi büyük önem arz etmektedir (Hague, 2005: 178). Nitekim, Haziran 1996'da İstanbul'da gerçekleştirilen Habitat II'de 171 ülkeyi bağlayıcı iki temel hedefin altı çizilmiştir: 1. Herkes için barınma gereksiniminin temin edilmesi, 2. Sürdürülebilir insan yerleşmelerinin oluşturulması için çaba harcanması. Dolayısıyla konut günümüzde sosyal sorumluluk bağlamında başta merkezi yönetim ve yerel yönetimler olmak üzere bütün kuruluşların gündeminde olması gereken temel bir sorundur.

İnsanın temel gereksiniminden biri olan konut sorunu süreklilik göstermektedir. Diğer bir ifade ile konut gereksinimi bir kere karşılanınca sona ermemektedir. Zamanla konut anlayışındaki değişikliklere, tercihlere, yıpranmaya bağlı olarak karşılanan konut gereksinimi tekrar konut piyasasına ek talep olarak dönebilmektedir. Çocukların ailelerinden ayrılarak farklı bir konutta yaşama isteği, bireylerin kendilerine ait bir konuta sahip olma arzusu, sosyo-kültürel yaşam biçimi konut talebini artıran unsurları olarak ortaya çıkmaktadır ([www.ju-muenchen.de](http://www.ju-muenchen.de), 2002).

Konut sorunu kural olarak kentsel ve kırsal alanlarda sağlıklı bir barınmayı içermekte ise de daha çok ekonomik gelişme nedeni ile, nüfusun hızla arttığı çekim merkezlerinde ortaya çıkmaktadır. Çünkü bu tür yerleşim birimlerinde hızla nüfus artışı konut talebini de tetiklemektedir. Buna karşılık, konut üretim sektörü hızla artan bu talebe anında karşılık verecek araçlardan yoksundur (Pfaller, 1997). Bunun sonucunda genel olarak konut üretimi önceki yılların taleplerine göre gerçekleşmektedir.

Konut arz ve talep dengesinin piyasa koşullarına göre oluşması çeşitli sıkıntıları da beraberinde getirmektedir. Yüksek kentleşme hızı ve kentsel alanlarda arsa ve konutun bireysel kazanç için sürekli spekülasyona konu olması, konut maliyetlerinin yükselmesine yol açmaktadır. Böylece, ekonomik sorunlar nedeni ile göç etmiş insanların kentsel alanlarda kendilerine ait konut edinmeleri zorlaşmaktadır. Bu durum yönetsel ve siyasal sorunlarla birleşince, özellikle gelişmekte olan ülkelerde gecekonduların teşvik eden bir unsur haline gelmektedir. Bir yanda gecekonduların artmasına yol açan politikaların izlenmesi, diğer yandan arsa ve konutun bireysel kazanç için spekülasyon aracı olarak kullanılması, kentsel mekanların gelişimini olumsuz yönde etkilemektedir.

Türkiye gibi ülkelerde sanayileşmenin belli bölgelerde toplanması, kırsal alandan kente göçün plansız gerçekleşmesi ve nüfus artışı kent yönetimlerinin yerel sorunları çözebilme kapasitesini zorlamaktadır. Diğer yandan kentlerde ortaya çıkan yerleşim sorunları konusunda mevcut yasaların gerektiği gibi uygulanmaması da kentsel alanda yerleşim ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunları her geçen gün ağırlaştırmaktadır. Bu çalışmada konut sorunları karşısında çeşitli ülkelerde ve Türkiye'de yerel yönetimlerin nasıl bir politika izlediği analitik bir şekilde ele alınmaktadır.

### **2. Konut Sorunu Ve Politikaları**

İnsanın fiziki varlığının devamı ve psikolojik sosyal huzurunun sağlanması için son derece önemli olan konutu, Geray şu şekilde tanımlamaktadır (1983: 2): "*Çağdaş anlamı ile konut, en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçünlerine uygun*

olan; iş yerine kolayca erişilebilir bir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, ulaştırma, alışveriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi işgörü alt-yapı ölçünlerine uygun düşen oturma birimleridir". Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi, konut sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan son derece önemli olan ve belediye hizmetleri ile bütünlük gösteren barınma alanları olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut politikası ise, konuta ilişkin uygulamaların tamamını içermektedir. Keleş konut politikasını "ailelerin konut gereksinimini karşılamak için devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümü" olarak tanımlamaktadır (2004: 471).

İnsanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan bir ortam olarak konut, gerçekte temel sosyolojik bir birim olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve moral mekanlar bütünüdür. Bu nedenle daha 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile konut, temel bir insan hakkı olarak tanımlanmış ve 20 yy'm özellikle son çeyreğindeki uluslararası platformda bu konuya ilişkin düşünce ve projeler öne çıkmıştır. Nitekim, 1996 yılında yapılan Habitat II kapsamında ortaya konulan temel hedeflerden birisi, "herkese yeterli konut" olmuştur (DPT, 2001:1).

Ancak bu hedefler, aynı zamanda konuta ilişkin yerel, ulusal ve uluslararası etkinliklerin yetersiz olduğunu göstermektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin temel sosyal sorunlardan birisi konuttur. Hızlı nüfus artışı, kentleşme ve göç olguları çerçevesinde ortaya çıkan konut sorunu, sağlıksız ve kötü barınma koşulları altında gerek kentlerin gecekondulu alanlarında gerekse fakir kırsal alanlarda kitleler için önemli bir sorundur (Turan, 1999:25). Dolayısıyla, "konut gereksinimlerini karşılamak için devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümü" olarak tanımlanan konut politikaları (Keleş,1996: 323), Türkiye gibi ülkeler için önemini korumaktadır.

Konut sorununun genelinde, alt yapıli arsa üretme özelinde, evrensel tüketici haklarının, diğeri bir ifadeyle, temel ihtiyaçların karşılanması hakkı, sağlık ve güvenlik hakkı, bilgi edinme hakkı, seçme hakkı, ekonomik çıkarların korunması hakkı, sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı gibi hakların dikkate alınması ve buna uygun çözümlerin üretilmesi gerekmektedir (DPT, 2001:57). Ancak Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun büyüklüğü, düşük düzeyli standartlarda konut üretimini bile meşru kılabilecek niteliktedir.

### 3. Konut Politikalarının Önemi

Her ülkede belirli coğrafi, ekonomik ve politik bağlamda ortaya çıkan konut sorunlarının çözümüne yönelik olası araçlar da genellikle kamu yönetimi ve politikalarının ulusal yapısıyla bağlantılıdır (Andersen, 2005:151). Bu nedenle az gelişmiş ülkeler ile gelişmiş ülkelerin sorunun niteliği ve buna ilişkin üretilen politikalar farklılık göstermektedir. Örneğin gelişmiş ülkelerde kentleşme sürecinin tamamlanması nedeniyle daha çok kent yenileme sorunları ön planda iken, az gelişmiş ülkelerde yeni yerleşim alanlarından kaynaklanan sorunlar ön plandadır.

Yapılan tahminlere göre 2020'li yıllarda az gelişmiş ülkelerin nüfusunun %61'i kentlerde yaşamaya başlayacaktır. Bu ülkelerde hızlı kentleşme, örgütsel ve ekonomik olarak büyümemiş kentsel yapıları da beraberinde getirecektir. Kentlerde aşırı nüfus birikimi sonucu ortaya çıkacak olan informel yerleşim alanlarının (gecekondulu bölgeleri, yoksulluk yuvaları), az gelişmiş ülke kentlerinde birer geçiş alanından çok yapısal bir soruna dönüşeceği ileri sürülmektedir. Bu süreç içerisinde sürekli konut yapımı sürse de

kentler aşırı nüfusun üstesinden gelemeyecektir ([www.uni-schule.san-ev.de/.../team2](http://www.uni-schule.san-ev.de/.../team2), 2003).

**Tablo 1: Azgelişmiş Ülkelerde Kentleşmenin Sebep-Sonuç İlişkisi**

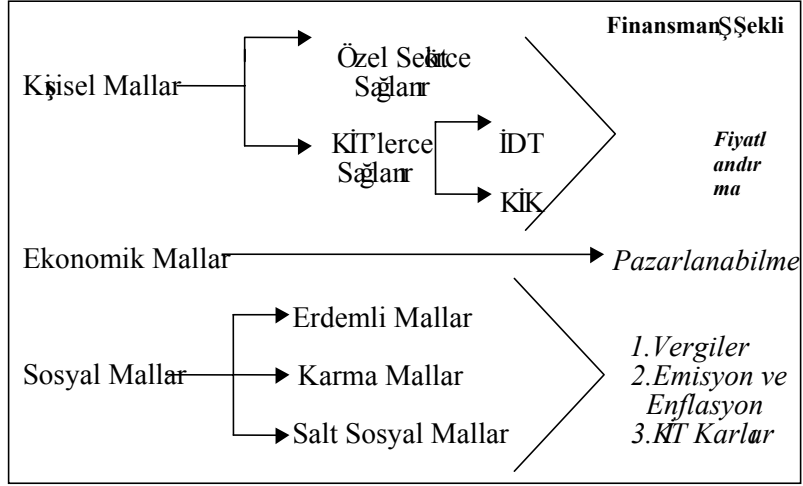
Sebep	Durum	Sonuç
Genel nüfusun artması	Kentsel nüfusun artması	Konut sorunları
Kırsal alanlarda geçinme koşullarının yetersizliği dolayısıyla göç		Altyapısal sorunlar
		Sosyo-ekonomik sorunlar
Kırdan kente kaçış		Sosyal sorunlar
		Ekolojik sorunlar

Kaynak: [www.uni-schule.san-ev.de/.../team2](http://www.uni-schule.san-ev.de/.../team2).

Toplumu oluşturan sınıfsal gruplar, konut sorunundan farklı ölçülerde etkilense de dünya genelinde konut birçok insan için erişilmez bir değerdir. Bugün bir milyardan fazla insan evsiz ya da sağlık açısından elverişsiz mekanlarda yaşamaktadır. Bunlardan 100 milyondan fazlasının hiçbir barınağı yoktur (Alkan, 1998: 12). Konut sorunu, azgelişmiş ülkelerde nicelik, gelişmiş ülkelerde ise nitelik yönünden öne çıkmaktadır. Diğer taraftan gelişmiş ülkeler, ekonomik durumu zayıf kesimlere yönelik konut politikalarının yetersizliği dolayısıyla da eleştirilmektedir (Pfaller, 1997).

#### **4. Konuta Kişisel Mal ve Sosyal Mal Yaklaşımı**

İnsanların kendi konutlarını yapmaları sanayi devrimine kadar büyük çapta sosyal bir soruna neden olmamıştır. Ancak sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan nüfus hareketleri, özellikle kentlerde konut ve bundan kaynaklanan barınma temel bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. Bu soruna *bireysel* ve *toplumsal* temelde yaklaşan iki farklı görüşün olduğu görülmektedir. Yerel yönetimlerin temel işlevi yerel nitelikteki toplumsal hizmetleri karşılamaktır. Bu nedenle, konut sorununun bireysel ya da sosyal bir sorun olarak algılanıp algılanmaması, hem devletin hem de yerel yönetimlerin konut üretimine yaklaşımını etkileyecektir. Bireysel sorun kabul edilen yaklaşımlar, liberal sisteme yakın olan yaklaşımlardır. Nitekim liberal düşüncenin etkisinde kalan sistemlerde, devlete yüklenen sosyal görev ve sorumluluk sınırlı düzeyde kalmıştır (Aksoy, 1998: 5).



Kaynak: (Akalin 1994: 10)

### Şekil 1: Kişisel Mal ve Toplumsal Mal Ayrımı

Konutun bireysel bir sorun ya da sosyal bir sorun olarak algılanması, pazar ekonomisi içerisinde bireysel mal ve sosyal mal sınıflamasından kaynaklanmaktadır. Bilindiği gibi, liberal ekonomide bireylerin kullandıkları mallar, kamu hizmeti açısından çeşitli şekillerde sınıflandırılmaktadır. Şekil 1’de görüldüğü gibi, bu sınıflama, sosyal mal ve bireysel mal olmak üzere iki temel grupta toplanmıştır. Sosyal mallar ile milli savunma, güvenlik, adalet gibi genel kamu hizmetleri; bireysel mallar ile, faydası daha çok kişisel olan otomobil, ekmek gibi mallar anlaşılmalıdır. Bireysel mallar ile sosyal mallar arasındaki sınır, malın pazarlanabilirlik durumu ile çizilmektedir. Bu nedenle kişisel mallar pazarlanabilen, sosyal mallar ise pazarlanamayan, fiyatlandırılmayan mallar olarak karşımıza çıkmaktadır (Akalin, 1994: 10). Görüldüğü üzere, bir şeyin sosyal mal ya da bireysel mal olup olmadığı onun piyasa koşullarında oluşan değeri ile ilgilidir. Bu yaklaşım çerçevesinde konut, bireysel bir mal olarak kabul edilmektedir. Böylece liberal düşüncenin soruna yaklaşımı, konutun alınıp satılan bir meta olarak görülmesi ile sınırlı kalmıştır.

Sosyal mallar milli savunma, güvenlik, adalet gibi genel kamu hizmetlerini; bireysel mallar, faydası daha çok kişisel olan otomobil, ekmek gibi malları ifade etmektedir. Bireysel mallar ile sosyal mallar arasındaki sınır, malın pazarlanabilirlik durumu ile çizilmektedir. Bu nedenle kişisel mallar pazarlanabilen, sosyal mallar ise pazarlanamayan, fiyatlandırılmayan mallar olarak karşımıza çıkmaktadır (Akalin, 1994: 10). Görüldüğü üzere, bir şeyin sosyal mal ya da bireysel mal olup olmadığı onun piyasa koşullarında oluşan değeri ile ilgilidir. Bu yaklaşım çerçevesinde konut, bireysel bir mal grubu içerisinde yer aldığı kabul edilmektedir. Böylece liberal düşüncenin soruna yaklaşımı, konutun alınıp satılan bir meta olarak görülmesi ile sınırlı kalmaktadır.

Sanayileşme ile ortaya çıkan kırdan kente göçün, kentsel alanlarda barınma ve konut sorununa yol açmasının en önemli nedeni, kuşkusuz uygulanan sosyal ve ekonomik politikalar. Bu politikaların bireyin konut sorunu başta olmak üzere diğer sosyal ve ekonomik sorunlarını göz ardı etmesi gerilimi yükseltmiştir. Bu durum kapitalist toplumlarda ekonomik kutuplar arasında çatışmayı artırıcı bir rol oynaması nedeniyle devlet için istenmeyen sonuçlara yol açmıştır. Böylece konutu bireysel sorun olarak gören yaklaşımların ağırlığı, 19. yüzyıl sonlarına doğru giderek azalmaya başlamış ve artık konutu salt bireysel bir sorun olarak gören politikalar etkinliğini kaybetmiştir.

Konuta, bireysel sorun olarak görülen yaklaşımların terk edilmesi ile birlikte, gelirleri ya da sahip oldukları maddi olanaklar ile serbest piyasa koşullarında kişilere konut sağlama çabaları artmıştır. Çünkü bu koşullar altında gelir açısından yetersiz ve sosyal açıdan dezavantajlı ailelerin konut edinmesi çok zordur. Bu nedenle piyasa koşullarında kendilerine uygun konut bulamayan ailelerin gereksinimini karşılamaya yönelik politikalara öncelik verilmiştir (İwu, 2002).

1970'li yılların sonlarına doğru gelişmiş ülkelerin çoğunda Keynesyenci ekonomik anlayışın yerini parasalcı ekonomik politikalara bırakması, Batı'da refah devleti politikalarında önemli değişiklikleri de beraberinde getirmiştir. Uygulanan ekonomik politikalar çerçevesinde merkezi ve yerel yönetimler konut üretimi için kaynak ayırma yerine, ailelerin konut edinmelerine yardımcı olacak politikalara daha çok ağırlık vermeye başlamışlardır (DPT, 1996: 4). Ortaya konan bu politikaların iki temel üzerinde oturduğu görülmektedir (Pfaller, 1997):

- \* Gelir açısından zayıf ailelerin barınması için sosyal konutlar üretmek
- \* Konut parası ödemek

Merkezi ya da yerel yönetimler ilk olarak, gelir açısından zayıf kişilere piyasa koşullarının altında nitelikli konutlar sunmaktadır. İkinci olarak devletin diğer bir uygulaması, ekonomik açıdan uygun konutları kişilere kiraya vermektir. Konutu toplumsal sorun olarak gören yaklaşımlar zaman zaman diğer görüşler karşısında gerileyebilmektedir. Bu nedenle çeşitli ekonomik gerekçeler gösterilerek konuta ilişkin politikalar da buna uygun hale getirilmektedir.

### **5. Yerel Konut Politikaları**

Batı Avrupa çerçevesinde geçtiğimiz yüzyıl içerisinde uygulana gelen konut politikaları, konuta ilişkin minimum ölçütleri saptama, özel sektör içindeki konutlarda kira denetimine gitme, sosyal konutların üretimi yoluna gidilmesi, özellikle 1950-1980 dönemi ve gereksinim duyulan geniş konut ve bireysel destek boyutlarından, konutun kalitesi ve kaynağın ne kadarının geri dönüşlü olacağı noktalarına kayması şeklinde sıralanabilir (www.konzept.de, 2003).

Günümüzde ise, genel olarak neo liberal politikaların etkisiyle devletin konut piyasasından çekilme eğiliminde olduğu ya da etkin politikalar izlemediği yönünde görüşler ileri sürülmektedir. Diğer yandan, hem devletin kendi içerisinde yerel yönetimler, bölge yönetimleri, merkezi yönetim hem de devlet ve özel sektör arasında yeniden bir görev paylaşımı yapılmaktadır. Böylece hem devletin küçülmesi hem de merkezin görevlerinin merkez dışındaki kamu kuruluşlarına aktarılması aynı süreç içerisinde yaşanmaktadır. Bu gelişmede ideolojik etkilerin (piyasa mekanizmasının

artan rolü) yanı sıra, bütçe konusundaki gelişmeler de rol oynamaktadır. Merkezi yönetimin bu şekilde gerilemesi, konut alanında kredilerin, destek ve yardımların (sübvansiyonların) azalmasına ve kamunun elindeki konutların satılmasına yol açmaktadır (www.bwo.admin.ch, 2003).

### 5.1.Yerel Konut Politikasının Temel Aktörleri

Konut üretiminde yer alan aktörler çok çeşitli olup, bunlar çeşitli şekillerde gruplara ayrılabilir. Ancak konut üretiminin en önemli aktörü kuşkusuz kamu yönetimidir. Yerel konut politikalarının saptanmasında ve uygulanmasında merkezi yönetimin her zaman büyük ağırlığı olmuştur. Konut, özel girişimin ağırlıklı olduğu ülkelerde bile, merkezi yönetimin ekisi altında ortaya çıkmaktadır. Tablo 2’de de görüldüğü üzere, merkezi yönetim yerel yönetimlerle birlikte konut alanlarının hazırlanması, konut edindirme yardımları, teşvikleri gibi pek çok alanda bireylerin konut taleplerini yönlendiren birim olarak kendini göstermektedir. Diğer bir ifade ile bireylerin konut talepleri asıl olarak, kamu hizmetlerinin düzenleyici politikalarının kombinasyonunun bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle konut işlerine ilişkin en önemli düzenleme yetkisi kamu yönetimindedir (Hintzsche, 1998: 810).

**Tablo 2: Merkezi Yönetim ve Yerel Yönetimlerin Konut Politikalarındaki Rol Paylaşımı**

Yönetim Prensibi	Konut Politikasının Düzenleme Alanı	
	Merkezi Yönetim	Yerel Yönetim
Düzenleyici Politikalar	*Konut yapma hakkı *Kiralama hakkı *Konut yapımını teşvik *Üretime dönük çeşitli düzenlemeler	*Kira artışlarının izlenmesi *Konut stokunun, işgal durumunun izlenmesi *Konut politikalarının devamlılığının sağlanması *Konutların kontrol edilmesi
Hizmet	*Konut parası yasası	*Konut yapımı için arazi sağlamak ve hazırlamak *Konut parası
Mali Teşvikler	*Sosyal konut yapımının teşviki için parasal yardım *Vergi kolaylıklarının sağlanması *Konut yapım primleri *Konut yardımı zammı	*Sosyal konutların yapımını teşvik *Yerel konut üretim programının hazırlanması *Taşınma primi *Satın alma
İşbirliği		*İşgal alanlarının birleştirilmesi *Kira Yardımı

Kaynak: Hintzsche, B., “Kommunale Wohnungspolitik”, **Kommunalpolitik**, (Hrsg: Hellmut Wollmann/Roland Roth), Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung, 801.

Yerel konut politikalarında diğer önemli aktörü kuşkusuz yerel yönetimlerdir. Konut politikaları, kentler ya da komünler için, sosyal ve ekonomik açıdan göz ardı edilemeyecek sonuçlar doğuran, etkili politikalar olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle,

pek çok yerel yönetim birimi için, konut politikaları yerel ekonomiyi canlandıracak teşvik politikalarının bir parçası olarak algılanır. Konut işleri ile uğraşmak ve buna aracılık etmeyi, yerel yönetimler kendi sorumluluklarının kapsamına giren işler olarak görmektedir (Hintzsche, 1998: 808).

Yerel yönetimlerin konut üretiminden sağlayacağı avantajlardan biri de bölgede yerel tasarrufların artmasıdır. Pek çok ülkede sağlanan bu yerel tasarruflar, yerel yönetimler için de birer finansman kaynağıdır. Diğer bir yararı bölgedeki konut açığının kapatılmasında doğrudan etkili olmaktadır. Artan konut üretiminin, yoğunlukla arz ve talep dengesi koşullarına terk edilmiş durumda olan kiralari da olumlu yönde etkileyeceği ortadadır. Pek çok ülkede piyasa koşulları çerçevesinde oluşturulmaya çalışan konut arz ve talebi arasındaki denge kurulamadığı zaman, hem konutların piyasa fiyatını hem de kiralari doğrudan etkilemektedir (FES, 1993: 1).

Konut politikaları, kentler ya da komünler için, sosyal ve ekonomik açıdan göz ardı edilemeyecek sonuçlar doğuran, etkili politikalar olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle, pek çok yerel yönetim birimi için, konut politikaları yerel ekonomiyi canlandıracak teşvik politikalarının bir parçası olarak algılanır. Konut işleri ile uğraşmak ve buna aracılık etmeyi, yerel yönetimler kendi sorumluluklarının kapsamına giren işler olarak görmektedir. Çünkü konut yerel halkın sorunlarını çözmek açısından olduğu kadar, ekonomik açıdan da yerel yönetimler için önemlidir (Hintzsche, 1998: 808).

Yerel yönetimlerin konut üretiminden sağlayacağı avantajlardan biri de bölgede yerel tasarrufların artmasıdır. Pek çok ülkede sağlanan bu yerel tasarruflar, yerel yönetimler için de birer finansman kaynağıdır. Diğer bir önemli yararı bölgedeki konut açığının kapatılmasında doğrudan etkili olmaktadır. Artan konut üretiminin, yoğunlukla arz ve talep dengesi koşullarına terk edilmiş durumda olan kiralari da olumlu yönde etkileyeceği ortadadır. Pek çok ülkede piyasa koşulları çerçevesinde oluşturulmaya çalışan konut arz ve talebi arasındaki denge kurulamadığı zaman, hem konutların piyasa fiyatını hem de kiralari doğrudan etkilemektedir. Bu durum, ev sahipleri ve kiracılar arasında gerginliklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Böylece ülkedeki konut sorunu, sosyal barışın bozulmasına yol açacak bir faktör olarak kendini göstermektedir (FES, 1993: 1).

Konut kooperatifleri yerel yönetimler ve merkezi yönetimle birlikte konut üretiminde önemli görev üstlenen birimlerin başında gelmektedir. 1980 sonrasında merkezi yönetimin konut politikalarında ağırlıklı bir konuma sahip olmuştur. Konuta dönük kredi kaynakları, “ulusal” ve “uluslar arası kaynaklar” olarak sınıflanabilir ki, Dünya Bankası bu yöndeki ikinci grup içinde belirtilebilir. Bununla birlikte dünya bankasının doğrudan konut sektörünü desteklediği söylenemez. Ancak istisnai de olsa özellikle acil durumlarda, örneğin, Erzincan, Adana, İstanbul ve İzmit civarındaki deprem evleri için deprem projeleri kapsamında krediler vermiştir (Orhon, 2005:256).

## **5.2.Yerel Konut Politikasında Gelişmeler**

Hem yerel konut stoğunun artması hem de kiralari kontrolü açısından son derece önemli olan konut üretimi, yerel yönetimler için en önemli sorunların başında gelmektedir. Bu duruma konut araştırmalarında da sıkça karşılaşılmaktadır. Öncelikle, yerel yönetimler konut üretiminde temel bir birim olarak kabul edilmektedir. Bununla



birlikte, yerel yönetimlerin konut üretiminin hangi aşamasına ne ölçüde katılacağı sürekli tartışma konusu olmaktadır.

Yönetim yapısı içerisinde yerel yönetimler ve merkezi yönetim kimi zaman birbirlerinden ayrı kimi zaman da birlikte takip ettikleri politikalarla konut üretimini etkilemişlerdir. Buna rağmen, konut üretimine ilişkin politikalarda yerel yönetimler ile merkezi yönetimin her zaman işbirliği içinde olduklarını söylemek zordur. Çünkü, merkezi yönetimin konut politikalarına ilişkin yaptığı düzenlemeler, çoğu zaman yerel yönetimlerin özerklik alanına bir müdahale olarak görülmektedir. Bu durum, genel konut politikalarının uygulanmasında yerel yönetimler ile merkezi yönetim arasında yetki tartışmasını gündeme getirmektedir ([www.brandenburg.de](http://www.brandenburg.de), 1999).

Konut politikalarında yerel yönetimlerin etkinliğinin artması özellikle İkinci Dünya Savaşı'nın sosyal ve ekonomik alanda meydana getirdiği tahribatı ortadan kaldırmak amacı ile uygulanan politikalar sonucu gerçekleşmiştir. Konut politikaları bu dönemde özellikle halkın büyük bir kısmının konut gereksinimini karşılamak amacı ile ortaya çıkmıştır. Çünkü savaş, sadece Almanya'da yaklaşık 6 milyon konutu yok etmiş ya da kullanılamaz hale getirmiştir. Bu koşullar altında, gerek yerel yönetimlerin gerekse merkezi yönetimin konut politikalarında öncelik, toplumun acil konut gereksinimini gidermek ve halkın geniş bir kesimine uygun kiralık konutlar sağlamak olmuştur (Hintzsche, 1998: 802).

Bu dönemde izlenen konut politikalarının özelliği, yerel yönetimlerin ve merkezi yönetimin hem doğrudan konut üretimine girmesi hem de bireylerin konut yapımını teşvik etmesidir. Devlet, konut açığını kapatmak amacı ile bizzat konut üretimine girmesinin yanında halkın büyük bir kısmının kendi evini yapması ve mevcut konutların daha nitelikli bir hale getirilmesi için çalışmalar da bulunmuştur. Bu politikaları ile devlet, konut üretimine finansman desteği sağlamayı ve konutların spekülatif fiyat artışlarını önlemeyi hedeflemiştir. Bu, o günün şartlarında devlet kaynaklarını verimli şekilde kullanarak, ortaya çıkan konut açığını kapatmanın en rasyonel yolu olarak kabul edilmiştir.

Ekonomik ve sosyal şartların zorlaması ile uygulamaya konan konut politikaları 1960'tan sonra önemli ölçüde değişmeye başlamıştır. Bu değişim ile birlikte kiralar serbest bırakılmış ve böylece sosyal ve ekonomik alanda liberalleşme eğilimi belirgin bir şekilde ortaya çıkmıştır. Bu gelişmenin doğal sonucu olarak gerek merkezi yönetim gerekse yerel yönetimlerin konut politikalarındaki etkinliği, görece bir gerileme sürecine girmiştir. Bu gerilemenin önemli göstergesi yerel yönetimlerin ellerindeki konutları satmalarıdır. 1980'li yıllarda yerel yönetimler, konut piyasasında önceki dönemlere göre etkinliği azalmış bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak, izlenen bu politikalara rağmen yerel yönetimlerin konut politikalarındaki önemi yine de azalmamış; aksine, artmıştır. Diğer bir ifade ile iç ve dış göçler gibi kentsel alandaki gelişmeler, sosyal ayrışmalar ve yerel konut girişimleri konut üretiminde yerel konut politikalarını daha çok öne çıkarmıştır ([www.brandenburg.de](http://www.brandenburg.de), 1999).

### **5.3.Yerel Yönetimlerin Konut Politikalarındaki Temel İşlevi**

Ekonomik açıdan cazibe merkezi haline gelen kentler, kısa süre sonra çevresindeki yerleşim alanlarını da etkilemektedir. Ancak bu etki, o bölgedeki kişilere aynı derecede yansımamaktadır. Diğer bir ifade ile kişiler bu gelişmeden olumlu ya da olumsuz

şekilde etkilenebilir. Bu gelişmenin, genel olarak ekonomik açıdan alt tabakaları olumsuz yönde etkilediği söylenebilir. Kentsel alanda ortaya çıkan ekonomik gelişme bütün insanların gelirini aynı düzeyde artırmamaktadır. Bunun sonucunda, cazibe merkezi haline gelmiş kent merkezlerine yakın alanlarda yaşayan dar gelirli kişiler, merkezin konut baskısı altına girmektedirler (Hill, 2002).

Yerel yönetimlerin konut politikası denince, kent planlaması, konut üretimini teşvik, kira yardımı, konut üretimi için arsa temini, uygun kredi koşullarının yaratılması, konut üretimi için gerekli girdilerde sübvansiyon sağlanması gibi, pek çok faktörü kapsayan, çok boyutlu bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır (Pfeiffer, 2002).

Ülke çapında uygulanan genel konut politikalarının başarısı, öncelikle yerel boyuttaki konut politikalarının başarısına bağlıdır. Yerel konut politikalarının temel amacı, yurттаşların barınma sorunlarını çözmektir. Bunun için, başta kiracılar olmak üzere, bütün yurттаşların uygun bir şekilde konut edinmesine olanak sağlayacak araçları ve koşulları üretmektir. Bu politikalar içerisinde yerel yönetimlerin sorumluluğu, şekil 2'de görüldüğü üzere, kişilerin ekonomik gücüne göre değişmektedir. Yerel konut politikalarında yerel yönetimlerin sorumluluğunun en ileri biçimi, geliri düşük ve sosyal açıdan dezavantajlı ailelere doğrudan konut alanları sağlamaktır. Bunun yanında orta gelirli aileler için uygulanan konut politikaları ise, onların kolayca konut edinmelerini sağlayacak teşvik araçları sunmaktır. Gelirin artması ile birlikte, imar ve altyapı çalışmalarının yapılmasına ilişkin yerel sorumluluğun derecesi de doğal olarak azalmaktadır.

Yerel konut politikalarının istenilen hedeflere ulaşması, yerel yönetimlerin konut üretimini teşvik eden politikalarında sürekliliğin sağlanmasına bağlıdır. Bundan sonra konut alanlarının fiyatlarının korunması ve kiralık konut yapımının teşvik edilmesi çalışmalarına ağırlık vermek gereklidir. Ancak yerel yönetimlerin konut politikalarında bu temel amaçlarına karşın, yerel konut politikaları yine de statik bir özellik göstermezler. Aksine yasal ve ekonomik duruma, talep ve yatırım koşullarına, politik amaçlara ve yerel konut pazarına göre dinamik bir özellik gösterirler (Iwu, 2002 ).

Kent yönetimleri konut sorununu çözmeye çeşitli araçlardan yararlanabilirler. Ancak kullanılan her aracın olumlu ve olumsuz sonuçları bulunmaktadır. Bu nedenle, araçların tercihi, kent yönetimlerinin içinde bulunduğu koşullara göre değişecekse de, her tercih edilen aracın, farklı sonuçlar doğurabileceği de dikkate alınmalıdır. Bu araçlardan bazılarını belirtmek gerekirse (Pfaller, 1997): 1.Merkezi ya da yerel yönetimler aracılığı ile devletin doğrudan konut üretimine girmesi. 2.Özel konutların kiralaları konusunda devletin düzenleme yapması. 3.Sosyal konut üretimi. 4.Konut talebinin sübvansiyon edilmesi. 5.Özel konut üretiminde maliyetlerin düşürülmesi. 6.Konut üretimi için hazırlanacak alanlara ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılması. 7.Konut üretimini teşvik ederek kiralık konut pazarındaki baskının azaltılması.

Belirtmek gerekir ki, konut üretimi sorunları ve yerel konut üretimi girişimlerini geliştirmek gibi yerel önlemler ve düşünceler sadece taslak olarak kalmamalı, aksine konut alanlarına canlılık kazandıran görüşler gibi, yerel arsa politikalarının ve diğer politik alanların yerel konut politikası ile bütünleşmesi sağlanmalıdır ([www.brandenburg.de](http://www.brandenburg.de), 1999).

#### **5.4.Yerel Yönetimlerin Konut Finansmanı**

Her ülkede yerel yönetimlerin farklı bir yapıda ve güçte olması, onların konut politikalarında da farklılaştırmaya yol açmaktadır. Bu görev paylaşımında yerel yönetimler kimi ülkelerde daha çok; kimi ülkelerde ise, daha az etkilidir. Bazı ülkelerde yerel yönetimler, konut üretiminde konutlara sağladıkları finansman kaynakları ile dikkat çekmektedir. Bu finansman biçimi, yerel yönetimlerin kendi bünyesinde kurdukları ya da ortağı olduğu kredi kuruluşları aracılığı ile sağladıkları krediler şeklindedir. Bu finansman şeklinin, tipik örneklerine bazı Avrupa ülkelerinde rastlanmaktadır.

Konut politikasının en önemli mali araçları, “konut yapımını doğrudan destekleme”, “konut parası verme” (Wohngeld) ve “konut yapımında vergi indirimlerine gitme” biçiminde olmak üzere üç başlık altında toplanabilir (Iwu, 2002). Konut yapımının desteklenmesi, bu alanda görevli kuruluşların bütçelerinin düzelmesine katkı sağlayacaktır. Her kamusal faaliyet gibi konut yapımı da ekonomik bir sunumu gerektirir. Bunun için de, destek programının optimal bir şekilde düzenlenmesi ve desteklenecek konut miktarının önceden belirlenmesi gerekecektir.

İyi işleyen bir konut finansman sistemi, bir taraftan konut arzını artırırken, diğer taraftan konutun niteliğinin de geliştirilmesine olanak vermektedir. Böyle bir gelişme, devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hanehalkı dördlüsü arasında bir dengenin kurulmasına bağlıdır (DPT, 2001: 58). Dolayısıyla sağlıklı bir konut finansman politikası zorunlu olarak bunları dikkate almalıdır.

Söz konusu mali araçlardan hangisine ağırlık verildiğinde, konuta ilişkin sosyo-ekonomik amaçlara daha etkin bir şekilde ulaşılabileceğini kestirmek zordur. Ancak bu araçların etkinliğini piyasa koşullarının belirleyeceğini söylemek mümkündür: Piyasanın sakin olduğu durumda ağırlığı “konut parası”na vermek uygun görülürken; gergin piyasa koşullarında konut üretiminin yoğun bir şekilde desteklenmesi uygun olacaktır. Bununla birlikte, bu araçlardan birinin tamamen diğerinin yerini alması akıllıca olmayabilir.

Her ülkede yerel yönetimlerin farklı bir yapıda ve güçte olması, onların konut politikalarında da farklılaştırmaya yol açmaktadır. Bu görev paylaşımında yerel yönetimler kimi ülkelerde daha çok; kimi ülkelerde ise, daha az etkilidir. Bazı ülkelerde yerel yönetimler, konut üretiminde konutlara sağladıkları finansman kaynakları ile dikkat çekmektedir. Bu finansman biçimi, yerel yönetimlerin kendi bünyesinde kurdukları ya da ortağı olduğu kredi kuruluşları aracılığı ile sağladıkları krediler şeklindedir.

İngiltere’de konut üretiminde etkili bir görev üstlenen kurumlardan biri de yerel yönetimlerdir. Her ne kadar İngiltere’de yerel yönetimler daha çok kiralık konut sunmaları ile ön plana çıksa da; konut üretiminin sağlanması, mevcut konutların korunmasına yönelik çalışmalar, gecekondulaşmayı önlemek ve konut üretiminde çeşitli sübvansiyonlar sağlamak gibi diğer görevlerde de oldukça etkindirler.

Yerel çapta konutlara etkili bir kredi olanağı sağlayan yerel yönetim birimlerine daha çok Almanya’da rastlanmaktadır. Almanya’da yerel yönetimler, kurmuş oldukları yapı tasarruf sandıkları aracılığı ile kredi vermektedirler. Bu sandıklar aslında sadece yerel halkın konut için gereksinimini karşılamamaktadır. Bunun yanında yerel halkın konut dışında, çeşitli kredi gereksinimlerini de karşılamaktadır. Ancak adından da anlaşılacağı üzere, asıl görev alanları konut üretimini finanse etmektir.

Yapı tasarruf sandıkları, üyelerine sandık bünyesinde yapmış oldukları tasarruflar karşılığında, yapılan tasarruf miktarına ve tasarruf süresine göre kredi çekme hakkı veren bir organizasyondur. Yapı tasarruf sandıkları, bu çalışma biçimi ile banka gibi diğer kredi kurumlarından tamamen ayrılır. Her şeyden önce bu tür kuruluşlar, üyelerine belli bir miktar paranın sandıkta kalması, kredinin sandığın kuruluşu amacıyla kullanılmasında sınırlayıcı özellikler taşımaktadır (Drews, 1991: 23).

Almanya’da yapı tasarruf sandıkları, kamu kurumlarına bağlı ve özel olmak üzere iki şekilde örgütlenmişlerdir. Bu sandıklar konut piyasasının kredi gereksiniminin karşılanmasında önemli rol oynamaktadırlar. Örneğin, 1989 yılında konut kredilerinin %39.5’i yapı tasarruf sandıkları aracılığı ile verilmiştir. Bu kredilerin %27.7’si özel sandıklar tarafından sağlanırken, % 11.8’i yerel yönetimlere bağlı kamu kurumlarıncı sağlanmıştır (Drews, 1991: 24). Yerel yönetimlerin bünyesinde kurulan sandıkların bir özelliği de, belediyenin kentsel altyapı hizmetleri ya da çeşitli amaçlar için gereksinim duyduğu krediyi karşılamasıdır. Tasarruf sandıkları, eyalet bankaları ile birlikte belediyelerin finansman sorunlarını çözmelerinde kısmen de olsa yardım etmektedir. Böylece söz konusu sandıklar hem konut üretimi için hem de belediyenin finansmanı için kullanılan kaynaklar olarak yerel bazda önemli bir işlevi yerine getirmektedirler (Altay, 1997: 71).

Hollanda’da ise, kamu sektörü ile özel sektör arasında büyük ölçekli, çeşitlilik gösteren ve kar amacı gütmeyen bir konut sektörü bulunmaktadır. Bu alan özel sektör tarafından örgütlenen ve kamu tarafından da ekonomik olarak desteklenen sosyal yardım sistemidir. Bu alan içinde eğitim, sağlık hizmetleri, sosyal konut gibi faaliyetleri içermektedir. Bu çerçevedeki kuruluşlar, çoğu vergi muafiyetine sahip özel sektör işletmeleri olarak görev yaparlar. Çoğu 20. yüzyılın başlarında faaliyete geçen bu kuruluşlar son yıllarda “konut birlikleri” biçiminde yapılanırken; 1990’lı yıllarda gündeme oturan özelleştirme hareketleriyle birlikte artık “konut şirketleri” biçimine dönüşmüştür. Günümüzde sosyal konut meselesinin, sosyal sorumluluğa sahip, dolayısıyla başta devlet ve yerel yönetimler olmak üzere, bütün kuruluşların görevi olduğunun kabul edildiği günümüzde, Hollanda’da bu tür kuruluşlar, toplam konut stoğunun %40’ını yaratmışlardır (Zoete, 2005: 165).

İskoçya’da, devletin düşük gelirli gruplara konut arzı sağlayan başlıca aktör olduğu uzun bir devlet desteği geçmişi vardır. Yerel yönetimler, 1970’li yılların sonlarında zirve yaparak, İskoçya’da bulunan bütün konutların yarısından fazlasının sahibi olmuştur. Bugün İskoçya’da sosyal kiralık konut sektörü payı %29 oranlarında seyretmektedir. Bu ülkede devlet, 1970’li yıllardan bu tarafa konut üretiminde oynadığı dolaysız rolünü sınırlandırmaya çalışmışsa da, konuta yönelik sübvansiyonlar, devlet harcamaları arasında büyük yekün tutmaya devam etmektedir (Bailey, 2005: 172).

Habitat II’nin gündeminden hareketle, hükümetlerin, devlet eliyle artık konut gereksinimlerini doğrudan karşılayamadığı mesajının verilmeye çalışıldığı ileri sürülmektedir. İngiltere ve Hollanda gibi ülkelerde çok önemli kabul edilen standartlaştırılmış bir kamu sektörü temelli modelin, özellikle az gelişmiş ülkelerin konut sorununu çözmede yeni bin yılda takip edeceği bir model olamayacağı (Hague, 2005:178) görüşü kabul görmektedir. Bu görüşlerin daha çok “verimlilik-etkinlik açılarından haklılık kazanabileceği; ancak buna karşın, küresel bir boyut kazanmış temel bir sosyal sorunun çözüm yöntemlerinin, birkaç yöneme indirgenemeyeceğini de belirtmek gerekir. Diğer bir anlatımla, her ülkenin koşulları içinde kamu ve özel

sektörün değişik kombinasyonlarının yer alabileceği çok yönlü girişimlere bu alanda ihtiyaç vardır. Bu çerçevede yerel yönetimlerin belirleyici, yön gösterici, esas aktör olduğu gerçeği de göz ardı edilmemelidir.

Her ülkenin kendi gelişmişlik düzeyi, uygulanan politik rejim ve sermaye piyasalarının yapısı gibi faktörlere bağlı olarak konut finansman sistemlerinin şekillendiği söylenebilir. Bununla birlikte Türkiye’de II. Dünya Savaşı yıllarına kadar ulusal düzeyde belirli bir konut politikası izlenmemiştir. Bu tarihten sonra özellikle 1950’li yıllarda hızlı kentleşmeye bağlı olarak yaygınlaşan ve giderek ağırlaşan konut sorununu çözmek için çeşitli politikalar denenmiş, değişik örgütlenmelere gidilmiştir. Buna rağmen, Türkiye’de uzmanlaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir finans sistemi bulunmamakta; çoğunlukla, hane halklarının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan yolla yakınlarına ve konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla konut finansmanı sağlanmaktadır (DPT, 2001: 58)

Yerel yönetimlerin, konut politikası alanında genel olarak uygulanan sübvansiyonlar yerine, piyasa koşulları çerçevesinde alternatif önlemler alması gereği vardır. Konut edinme arzusu uyandıran, zayıf gruplara yardım eden ve yerel halkın kendi evini edinmesinde sosyal dayanışmayı teşvik eden politikalar ağırlık kazanmalıdır. Ancak bu şekilde konut pazarı daha işlevsel hale gelebilir. Konut piyasasındaki rekabete rağmen, kendilerine konut piyasasında yer bulamayan grupların satın alma gücünün desteklenmesi bu alanda atılmış önemli bir adım olacaktır (Pfeiffer, 2002).

#### **5.5. Kira Politikası**

Konut sorunları, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sosyal bir sorun olarak sürekli karşımıza çıkmaktadır. Konuta kişisel taleplerin artması, beraberinde emlak fiyatlarında ve kiralarda da artışı getirmektedir. Böyle bir gelişmeden etkilenen gruplar, kuşkusuz dar gelirli ailelerdir. Çünkü, bu durum piyasa koşullarında dar gelirli insanların konut talep etme olasılığını kaldırmaktadır (Pfaller, 2002). Diğer bir ifade ile piyasa koşullarında konut yetersizliği konutların kiralalarının yükselmesine yol açmaktadır (BSIOB, 2001: 15).

Gerek yerel konut politikalarının gerekse merkezi konut politikaların kiralık konut sektöründe en önemli amacı, özellikle dar gelirli aileler için, artan konut talepleri ile yükselen kiralaları katlanılabilir bir seviyede tutmaktır (Pfeiffer, 2002). Bunu sağlamak için yönetimlerin ellerinde çeşitli araçlar bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, kişilerin konut sahibi olmasını sağlayacak politikalara ağırlık vermektir. İkincisi ise, konut sahibi olabilecek maddi olanaklardan yoksun ya da çeşitli nedenlerle konut sahibi olamayan insanların uygun kiralık konutlarda barınmasını sağlamaktır. Bu nedenle ülkede uygulanan kira politikaları sosyal ve ekonomik açıdan son derece önemli sonuçları olan politikalarlardır.

Tablo 3’de görüldüğü üzere, her insanın kendi konutunda oturma olanağı bulunmamaktadır. Kendi evinde oturanların en yüksek olduğu ülkelerde bile, bu oran en çok % 81’dir. Bu durum pek çok insanın kendi konutu dışında barındığını göstermektedir. Bu nedenle uygulanan kira politikaları ülkedeki sosyal huzurun korunması açısından son derece önemlidir. Kira politikalarının en önemli parçası, kiralaların denetimidir. Kiraların denetimi temel olarak iki grup altında toplanabilir.

Birincisi, daha çok olağanüstü şartlarda konutların ev sahipleri tarafından yüksek bir bedelle kiraya verilmesini önlemek amacı ile yapılan tam denetim. Bu tür uygulamaların savaş, ekonomik kriz gibi durumlarda sık sık uygulandığı görülmektedir. İkincisi ise, normal şartlarda yerel yönetimlerin ya da merkezi yönetimlerin yapmış oldukları kısmi denetimdir. İkinci denetimde, kiracı ve ev sahibi arasındaki kiralama konusunda bir serbestlik söz konusudur.

**Tablo 3: Bazı Avrupa Ülkelerinde Konut Sahipliği Oranı**

ÜLKE ADI	KONUT SAHİPLİĞİ ORANI (%)	ÜLKE ADI	KONUT SAHİPLİĞİ ORANI (%)
<i>İSPANYA</i>	85	<i>BELÇİKA</i>	70
<i>İRLANDA</i>	81	<i>FRANSA</i>	54
<i>NORVEÇ</i>	78	<i>DANİMARKA</i>	52
<i>YUNANİSTAN</i>	77	<i>HOLLANDA</i>	48
<i>İTALYA</i>	75	<i>ALMANYA</i>	40
<i>FİNLANDİYA</i>	70	<i>İSVİÇRE</i>	31
<i>BÜYÜK BRİTANYA</i>	68		

Kaynak: BSIÖB, Zahlen und Fakten Einsichten und Zusammenhänge Argumente zur Wohnungspolitik, 1. Auflage Juli 2001, München, s.8.

Sosyal politikalar açısından son derece önemli olan kira politikaları, konut üretimini doğrudan etkilemektedir. Çünkü kira politikalarını çeşitli şekillerde kontrol altına almak, özel sektör konut üretimini olumsuz yönde etkilemektedir (FES, 1993: 20). Kiraların düşük olması firmaların konuta olan ilgisini azaltmaktadır. Buna karşılık yüksek kiralar, konut firmalarının bu alanda daha çok yatırım yapmasına neden olmaktadır. Ancak yüksek kiralar denetim altına alınmaz ise, o zaman da dar gelirli ailelerin mağdur olması söz konusudur. Bu nedenle, serbest piyasa anlayışının hakim olduğu ülkelerde bir yandan konut üretiminin teşvik edilmesi, diğer yandan kiraların denetim altına alınması konusu son derece hassas bir politikayı zorunlu kılmaktadır.

Sosyal devletin görevlerinden biri de, düzenleyici ve toplumsal bir konut piyasası oluşturmaktır. Destekleyici fiyat ve kiralarla halkın uygun konutlarda oturmasını sağlama, serbest piyasa koşullarında olanaklı gözükmemektedir. Bu nedenle, Avrupa'da devletin düzenlemesinin olmadığı bir konut piyasası bulunmamaktadır. Örneğin Avusturya'da düzenleyici ve toplumsal bir konut piyasası oluşturma yönünde temelde üç araçtan yararlanılmaktadır ([www.konzepta.de](http://www.konzepta.de), 2003):

- 1.Yeni inşaatlar ve varolanların yenilenmesi yoluyla konut yapımının geliştirilmesi,
- 2.Konutta, spekülasyonla birlikte ortaya çıkan kiralama yolunu engellemek,
- 3.Kiraların aşırı artışını engelleyen ve kiracıyı koruyan bir kira yasası,
4. Belediyenin konutlara sahip olması.

Konut yapımının desteklenmesiyle yeterli miktar ve düzeyde konut yapımı ve oturanlar için oturma maliyeti fahiş hale gelmeksizin konutlar iyileştirilebilmektedir. Konut Kullanım Yasası, konut kiralamada yaygın hale gelen spekülasyonları etkin bir şekilde engellemekte böylece uygulanmakta olan kamusal yardım araçlarının verimliliğini de sağlamaktadır. Böylece kamusal teşvik araçlarının kendilerine de yansması ve kiraların artırılmasında ev sahiplerinin tek yetkili olmadığı konusunda

kiracılara güvence sağlanmış olmaktadır. Diğer taraftan Kira Yasası da kiracıların istenildiği zaman çıkarılmasını engelleme ve en azından aralarında sözleşme olduğu takdirde kiralara keyfi şekilde artırılmasını engelleyen düzenlemeleriyle konut piyasasına olumlu katkı sağlamaktadır.

Belediye ya da merkezi yönetime ait konutları da konut temininde dar gelirli aileler için önemli bir işleve sahiptir. Diğer taraftan, kamu mülkiyetinde olan kent içi ve kentin gelişme alanlarında kiralık konut üretiminde bulunacak kooperatiflerin oluşturulmasının da (DPT; 2001:19) sorunun çözümüne katkı sağlayacağı söylenebilir.

### **6. Türkiye’de Konut Politikalarında Yerel Yönetimler**

Türkiye’de konut sektöründe üretimin büyük çoğunluğu özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Merkezi yönetimin elindeki lojmanlar ve afet konutları dışında devletin konut sektöründe yatırımcı-üretici rolü çok küçüktür. Lojman ve afet konutlarının yapımında da yerel yönetimlerin üstelendikleri görevler sınırlıdır (TODAİE, 1992:186). Türkiye’de yerel yönetimlerin konut politikalarında Batı ülkelerindeki kadar etkin bir görev üstlendikleri de söylenemez. Özellikle yerel yönetimler arasında il özel yönetimleri ve köylerin konut politikalarında varlığından bahsedilemez.

Belediyeler, diğer yerel yönetim birimlerine göre konut politikalarında daha aktif olmalarına rağmen, sahip oldukları çeşitli araçları etkin bir şekilde kullanamamaktadır. Bunun nedenini Keleş, yerel yönetimlerin görevlerine ilişkin düzenlemeye bağlamaktadır (1996: 305). Gerçekten de Türkiye’de belediye yönetimlerine konut üretiminin hemen her aşamasında çeşitli görevler verilmiştir. Örneğin konutların yapımı öncesi imar, altyapı, arsa temini; konut yapımı sırasında inşaatın denetimi; konut tamamlandıktan sonra oturma izni gibi pek çok görev yerel yönetimlere verilmiştir. Bu kadar çok görev ve sorumluluk taşımak belediye için etkinlik sorununu da beraberinde getirmektedir.

### **6.1.Belediyelerin Konut Üretimi**

Kapitalizm öncesi toplumlarda konutların kullanım değeri ön planda iken, kapitalist topluma geçişle birlikte, kullanım değerinin yanı sıra değişim değerinin de ön plana çıktığı görülmektedir (Keleş vd., 1999: 42). Diğer bir ifade ile, konut insanların gereksinimini karşıladığı bir meta olmanın yanında tasarruflarını da değerlendirileceği bir araç haline gelmiştir. Konutu, tasarrufları değerlendirmenin bir yolu olarak gören anlayışın güçlenmesi ile birlikte konutun piyasa mekanizması içerisinde fiyatının yükselmesi kaçınılmazdır. Bu nedenle halkın alım gücüne uygun fiyatlarda konut üretilebilmesi için, başta belediyeler olmak üzere, yerel yönetimlere önemli görevler düşmektedir.

Belediyelere pek çok yasa kentlerin fiziksel planlaması ve kentsel topraklarla ilgili önemli görevler ve sorumluluklar vermiştir. Belediyenin sahip olduğu görev ve yetkiler bir bütün olarak değerlendirildiğinde belediyelerin başta kentsel toprak olmak üzere (Keleş vd., 1999: 53) konut üretimi gibi pek çok alandaki politikaların yerel düzeyde oluşmasında ve uygulanmasında tek kurum olduğu söylenebilir.

Türkiye’de yasal düzenlemeler, konut yatırımlarını yerel yönetimler için olağan dışı görev olarak kabul etmiş olsa da, belediyelerin konut üretiminde doğrudan görev

almalarına olanak sağlayacak pek çok yasal düzenleme de bulunmaktadır. 1580 sayılı eski Belediye Yasasına göre, belediyeler ucuz belediye meskenleri yaparak ya da yaptırarak bunları belediye adına şahıslara kiralayabilmekte idi. Ancak 1580 sayılı yasa, belediyelere bu görevi isteğe bağlı bir görev olarak vermiştir. 1951 yılında 1580 sayılı yasada 5656 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle, belediye meclisi gerekli gördüğünde isteğe bağlı görevleri belediyenin zorunlu görevler arasına alma yetkisine sahip olmuştur. Bu durumda, belediye meclisi, belediye konutları yapmak ve bu konutları kiraya vermek ya da satmak işlerini, isteğe bağlı bir görev olmaktan çıkarıp zorunlu görevler arasına alabilme ve bu amaç için bütçelerinden para ayırarak döner sermaye oluşturmaya yetkili kılınmıştır (Keleş, 2000: 305).

5272 sayılı yasanın 69. maddesinde belediyenin konut üretiminde yer alabileceği daha açık bir şekilde dile getirilmiştir. *“Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek, konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir”*. Yeni yasanın 73. maddesi de belediyeleri konut üretiminde görevli kılmaktadır. Kentsel gelişim ve dönüşüm amacıyla eskiden kent kısımlarının yeniden inşa ve restore edebileceğini belirtmektedir.

1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasası da belediyelere bazı görevler vermektedir. Yasaya göre, bu görevlerden biri, dar gelirlili ya da yoksul yurttaşların konut sahibi olabilmesi için, gerekli çalışmalar yapmaktır. Böylece dar gelirlili kişilerin konut sahibi yapılarak gecekondu önüne geçileceği düşünülmüştür (DPT, 1996: 112).

23.12.2004 tarihli ve 5272 sayılı yeni Belediye Kanunu, belediye görevlerinin “zorunlu” ve “isteğe bağlı” ayrımını ortadan kaldırmıştır. Bununla birlikte, yeni kanun, belediyenin görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen 14. maddenin a fıkrasında, mahalli müşterek nitelikte olmak kaydıyla konut hizmetlerini yapar veya yaptırır, hükmünü getirerek, belediyelerin konut sektöründe daha aktif hale gelmesine olanak tanımıştır.

## 6.2.Konut Politikasının Aktörleri

Merkezi yönetim, yerel yönetimler, konut kooperatifleri ve özel sektör politikalarının aktörleridir. Merkezi yönetimin konut politikalarında en önemli işlevi, konut yapacak kişi ya da gruplar için uygun kredi kaynakları yaratmak olmuştur. Bunu sağlamak amacı ile merkezi yönetim birimleri içerisinde yer alan çeşitli birimler, bu görevi yerine getirecek şekilde yapılandırılmıştır. Bunun için 1980 sonrasında merkezi yönetimin konut politikalarını ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi aracılığı ile yürütmeye başlamıştır.

10.07.1981 yılında, artan konut sorununa çözüm bulmak amacı ile 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Kanunun uygulama yönetmeliği ise 19 Ocak 1982’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun temel özelliklerinden biri, toplu konuta ilişkin uygulamalarda merkezi yönetime ağırlık verilmesidir. Başta belediyeler



olmak üzere yerel yönetimlerin toplu konut üretiminde üstlendikleri görevler bu yasa da sınırlı kalmıştır (Unaran, 1983: 112).

Yasa, belediyelere daha çok toplu konut yapılacak alanların altyapı hizmetlerinin tamamlanmasında görev vermiştir. Ancak, yine de 1980 sonrası konut üretiminde kooperatifler için önemli gelişmeler olmuştur. Belediyeler, kurulan konut kooperatifçiliği ile konut üretiminde fiili olarak yer almaya başlamışlardır. Bu dönemde belediyelerin öncülüğünde kurulan konut kooperatifleri, Toplu Konut Fonundan sağlanan kredi desteği ile büyük ölçekte konutların yapımına önemli katkı sağlamışlardır (Geray, 1994: 40). Konut politikasının ikinci ayağını oluşturan yerel yönetimler, konut politikalarına yön veren birimler olarak değil, daha çok söz konusu politikaların uygulanmasında destekleyici birimler olarak değerlendirilmiştir. Bu görevini de çoğu zaman konut yapacak kişilere arsa temini, alt yapı hizmetleri sunarak ya da konut kooperatiflerinin kurulmasına yardımcı olarak yapmaktadır.

Konut politikalarının üçüncü ayağını kooperatifler oluşturmaktadır. Belediyelerin toplu konut yapmak üzere kurulmuş olan konut kooperatiflerine belli bir pay ile katılabilmelerine, 1969 yılında çıkarılmış bulunan Kooperatifler Yasası olanak tanımaktadır. 1163 sayılı Kooperatifler Yasasında, yerel yönetimlerin kooperatifçilik girişimlerini kolaylaştıran maddeler bulunmaktadır. Kooperatifler Yasasının ilgili maddesinden yararlanan Ankara Belediyesi, KENT-KOOP'un kurulmasında önemli rol oynamıştır. Daha sonra Ankara Belediyesi'nin Batıkent'te başlatmış olduğu girişimlerin, Antalya, İzmit belediyeleri başta olmak üzere, diğer illerdeki kimi belediyelerce de benimsendiği görülmektedir (Keleş, 1983: 19).

### **6.3.Arsa Politikası**

Pek çok ülkede özellikle metropollerde inşaat maliyetleri her geçen gün yükselmektedir. Günümüzde yapılan inşaat maliyetlerinin en önemli kalemlerinden birisi arsa olup, konut maliyetinin yaklaşık %50'sine denk gelmektedir. Konut üretimi için arsa maliyetlerinin uygun bir seviyede tutulması, özellikle alt gelir gruplarına yönelik yapılan sosyal konutların inşası için gereklidir. Bu nedenle, arazi fiyatlarının yüksek olduğu ya da konut üretimi için yeterli arazinin olmadığı yerlerde etkin bir arazi stoğu politikasının uygulanması önemlidir (Hintzsche, 1998: 813).

Arsa talebinde artış olması, konutta ve daha genel anlamda sosyal politikalarda istenmeyen sonuçlara yol açmaktadır. Her şeyden önce, yerel yönetimler kontrol altında tutabildikleri arsalarda yaptıkları planlama ile kentin geleceğine karar vermektedirler. Bu nedenle, yerel yönetimler arsa stoklarını yeterli düzeyde tutmak zorundadırlar (Pfeiffer, 2002).

Türkiye'de yerel yönetimlere ilişkin düzenlemeler, arsa spekülasyonunu önleyecek bir yapılanmaya gidilmesine olanak verecek şekildedir. Örneğin, 1580 sayılı yasa belediyelere verilen görevleri yerine getirebilmeleri için, onlara aynı zamanda bir takım hak ve yetkiler de tanımıştı. İlgili yasanın 19. maddenin 6. fıkrasına göre, belediyeler kendilerine verilen görevleri yerine getirebilmek için, belediye sınırları içinde ve dışında taşınmaz mal almaya, satmaya kiralamaya, kiraya vermeye yetkili idi. Belediyeler çeşitli amaçlar için gereksinim duydukları malları satın alabilecekleri gibi, kamulaştırma yoluna da gidebilmekteydiler (Kapan, 1997: 24). 5272 sayılı yeni yasa

da, “belediyenin yetki ve imtiyazları” başlığını taşıyan 15. maddenin h ve i fıkralarında belediyelere belirtilen bu yetkileri tanımlamıştır.

28.6.1948 tarihinde çıkarılan 5528 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu kentin gelişimini denetlemek amacı ile belediyelere arsa üretme görevi vermiştir. Yasa aynı zamanda belediyeye bu yasa çerçevesinde elde ettiği arsaları “Artırma Eksiltme ve İhale Kanunu”na tabi olmaksızın devretme yetkisini de tanımaktadır. Böylece belediyeler bu yasanın verdiği görev çerçevesinde kent halkına ucuz arsa üretmiştir (Üstünişik, 1998: 51).

775 sayılı Gecekondu Yasası yürürlüğe girdiği tarihte, özel yönetimler ve vakıflar dışında, katma bütçeli kuruluşların mülkiyetindeki ya da devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arsa ve arazilerin gecekondu yasasının amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere, bedelsiz olmak üzere belediyelere devredileceği belirtilmektedir. Bunun dışında kalan alanlarda ise, ilgili yasa hükümlerine göre arsa ya da arazilerin bedeli ödenmek suretiyle belediyeye geçecektir. Elde edilen arazi ve arsalar konut yapımı amacı ile kullanılabilir (Kapan, 1997: 29).

Cumhuriyetin kurulmasından bu yana çıkarılan çeşitli yasalarla pek çok hazine arazisi belediyelere bırakılmıştır. Ancak, belediyelerin eline geçen bu arazilerin çoğu çeşitli nedenlerden dolayı belediyelerin mülkiyetinden çıkmıştır (Yavuz, 1980: 30). Belediyelerin ellerindeki arsa stoklarının erimesine ya da yok olmasına yol açan önemli neden, yapılan hukuki düzenlemelerdir. Örneğin 1580 sayılı Belediye Kanununun 16/68. maddesi “kentin gelişme alanlarında alınacak toprakların imar planlarına göre düzenlenerek, yapı yapmak isteyenlere satılmasından” bahsetmektedir (Keleş vd., 1999: 53). Oysa belediyelerin arsa stokları konusunda yetersiz kalması verimli toprakların hızla konut alanlarına dönüşmesine ve kent planlarının spekülasyonlar çerçevesinde gelişmesine neden olmaktadır.

Belediyeler, kamu malı topraklardan da yararlanarak, ucuz kentsel arsa üretimine ağırlık vermelidirler. Dar gelirli kent nüfusuna yönelik küçük parselasyon düzeni olan, denetimli, tapu güvenceli ucuz konut alanları açılmalıdır. Aynı zamanda belediyeler, kentin farklı toplumsal kesimlerine hitabeden arsa ve konut politika ve araçları geliştirmelidir (DPT, 2001: 18).

#### **6.4.Konut Finansmanı**

Türkiye’de her yıl yaklaşık 300 bin yeni konuta gereksinim olduğu ve buna her yıl artan yabancıların konut taleplerinin de eklenmesiyle bu rakamın daha üst noktalara çıkacağı kabul edilmektedir. Yabancıların sadece 2004 yılındaki konut yatırımlarının 1,34 milyar Dolar tutarında olduğu göz önünde bulundurulursa (Cansızlar, 2005) talebin canlılığı ve bunu karşılamamanın zorluğu daha net olarak ortaya çıkacaktır. Konut talebinin karşılanabilmesinin en önemli adımı kuşkusuz iyi bir finans sisteminin kurulmasıdır.

Türkiye’de konut finansman sisteminin istenilen düzeyde gelişmediğini yapılan konut satın alımında izlenen yol açıkça göstermektedir. Türkiye’de kişiler yaygın olarak kendi kaynaklarını kullanarak (%63), çevresinden borçlanarak (%23), kooperatiflerden yararlanarak (%8) ve de banka kredisi kullanarak (%3) konut edinmektedir (Sabah, 2004).

14.11.1992 tarihinde yürürlüğe giren “Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik”, nitelikli ve

*ekonomik konut ve kentsel çevre üretimini sağlamak için, konut üretiminde standardizasyonun desteklenmesi, ihale sistemlerinin, sözleşmelerin, iş ve finansman programlarının yönlendirilmesi, yurttaşların zaman ve kaynak kayıplarına yol açan plansız ve yüksek maliyetli uygulamaların önlenmesi, hedeflendiği belirtilmektedir. Bu yönetmeliğin konut sorununa bütüncül bir yaklaşım ile çözüm arama çabası içinde olduğu vurgulanmaktadır. Arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve Belediyeler, Konut Yaptırımlar ve Bankaların işbirliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.* Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen Toplu Konut Projelerinin teknik hizmetlerinin yapımı için Belediye'ye, İdare tarafından açılacak kredi Bankalar tarafından kullanılır.

Hızlı nüfus artışı ve şehirleşme, konut açığının her geçen gün biraz daha büyümesine neden olmaktadır. Gereksinimin ulaştığı boyutun karşısında, sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yönetimi ile gerçekleştirilmesi hemen hemen olanaksızdır. Özellikle kentlerde, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte kısa zamanda çok sayıda konutun üretilmesine olanak verecek teknoloji ve örgütlenme süreçlerine gereksinim vardır (www.tmmob.org.tr , 2005). Bunun için de konut üretiminde güçlü ve uzun vadeli finansman sağlayabilecek kurumların oluşturulması gerekir.

Türkiye'de konuta finansman sağlayan kaynakları "kurumsal" ve "kurumsal olmayan" şeklinde iki tür olarak kabul edilebilir. (DPT, 2001:58). Kurumsal olmayan yapıyı, konut kooperatifleri, konut müteahhitleri (yap-satçılar) ve bireysel olarak kendi konutunu yapanlar oluşturmaktadır. Mevcut kurumlar olarak, sosyal güvenlik kurumları (SSK, OYAK, Bağ-Kur) ve ticari bankalardan söz edilebilir. Kurumsal yapı içerisinde, Batı ülkelerinde olduğu gibi yerel yönetimlere bağlı ya da onların iştirakleri aracılığı ile kredi veren kuruluşlar Türkiye'de bulunmamaktadır.

Konuta dönük kredi kaynaklarından biri de yurt dışından alınan kaynaklardır. Ancak sürekli uluslararası kaynaklardan beslenen bir konut üretiminin sürdürülebilirliği olanaksızdır. Bu nedenle konut üretiminde asıl olarak ulusal kaynaklara dayanan konut finansman sistemi oluşturulmalıdır. Uluslararası kaynaklara deprem, su baskını gibi daha çok olağanüstü durumlarda başvurulabilir. Erzincan, Adana, İstanbul ve İzmit depremlerinde, Dünya Bankası'ndan alınan krediler de daha çok bu niteliktedir (Orhon, 2005:256).

Kurumsal konut finansman sistemi içerisinde yer alan "mortgage" ise, bir çeşit gayrimenkul finansman sistemini ifade etmektedir. Bu yöntem, genel olarak, konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 yıl gibi uzun vadeli konut kredileri kullandırılmasına dayanmaktadır. Kredilerden doğan alacaklar, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Kuruluşları'na devretmekte ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek yatırım fonu veya varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek, satmaktadırlar.

Türkiye gibi kalkınmakta olan ülkelerde yoksulluk sınırının altında yaşayan pek çok aile bulunmaktadır. Bu ailelerin de kendi olanakları ile ev sahibi olmasının yolunu açmak ve bunu konut piyasasında talebe dönüştürmek için uygun bir politika izlemek gerekir (Keleş, 2004: 484). Ancak 25- 30 yıllık vadeli kira öder gibi krediler toplumun önemli bir kısmının konut edinmesine yardımcı olacağı kabul edilmekle birlikte, bütün ailelerin konut sorununun çözülmesi olanaksızdır. Bu tip aileler için belediyeler

öncülüğünde dar gelirli ailelere doğrudan kira yardımı yapmak ya da dar gelirli ailelere verilmek koşulu ile kiralık konut üretime politikaları izlenebilir.

### **Sonuç**

Hızlı kentleşme karşısında ortaya çıkan konut sorununu çözmek amacı ile üretilen konut politikaları, çeşitli nedenlerden dolayı istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. Bu başarısızlıkta, sorunun çok boyutlu olması, siyasi iktidarların tutarlı ve kalıcı politikalar izlememesi, oy kaygısı nedeni ile izlenen politikalar ve beraberinde gelen gecekonduların önemli rol oynamıştır (FEV, 1996: 24). Bunlara ülkede ortaya çıkan sosyal ve ekonomik sorunların da eklenmesi ile birlikte, konut sorununun çağdaş anlayışı uygun bir çözümü adeta olanaksız hale gelmiştir.

Son derece karmaşık bir duruma gelmiş olan konut sorununun çözümüne yönelik politikalarda merkezi yönetimin adeta yerel yönetimleri göz ardı ettiği gözlenmektedir. Yerel yönetimler, planlama ve karar alma sürecinde sürekli olarak devre dışı kalmıştır. Oysa konut politikalarının etkin bir şekilde uygulanabilmesi için, imar planlarını yapmakla görevli olan belediye yönetimi ile fiili olarak işbirliği yapmak, etkili bir konut politikası için gereklidir. Konut sektöründe belediyenin etkin olması yönünde kimi olumlu gelişmeler olsa da bu girişimler cılız kalmış ve devamı gelmemiştir. Bunun dışında konut politikalarında yerel yönetimler sürekli olarak konut üretimi için gerekli arsaları sağlayan ve alt yapı hizmetlerini yerine getiren bir organ olarak kalmıştır.

Türkiye’de konut sorununun artmasının bir nedeni de konuta ve arsaya ticari mal yaklaşımının yaygınlaşmasıdır. Bu yaklaşımın bir uzantısı olarak kentsel topraklar spekülasyon ve rant kaynağı olarak kullanılmaktadır (TODAİE, 1992: 182). Devletin de bu alanda sadece düzenleyici ve destekleyici politikaları benimsemesi ve konut üretimini özel sektöre terk etmesi, kentsel toprakları rant aracı olarak gören ve konut pazarında spekülasyon hareket eden yaklaşımları güçlendirmektedir. Böylece kentler, kent planlarına göre değil, spekülasyon yönünde bir gelişme göstermektedir.

Konut finansman sisteminde alması seçeneklerin artırılması gelir düzeyi düşük kişilerin de konut edinmesini kolaylaştırabilir. Mortgage gibi geri ödemesi uzun yıllara yayılarak yapılabilen konut finansman modellerinin ülkemizdeki konut sorununa kısmen çözüm getireceği açıktır. Bununla birlikte sorunun büyüklüğü, çok yönlü çözüm modellerinin hayata geçirilmesini zorunlu kılmaktadır.

#### KAYNAKÇA

- AKALIN, G. (1994), “Türkiye’de Mahalli İdareler Hizmetleri ve Finansmanı Reformu”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, Mart 1994, C: 3, (S: 2): 9-24.
- AKSOY, A. Ş. (1998), “Yeni Sağ, Kamu Yönetimi ve Yerel Yönetim: Eleştirel Bir Yaklaşım”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, Ocak 1998, C: 7, (S: 1):3-13.
- ALKAN, A. (1998), **Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri**, Türkent Yayınları, Ankara.
- ALTAY, N. O. (1997), “F. Almanya’da Yerel Yönetim Bankacılığı: Tasarruf Sandıkları Organizasyonları”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, Nisan 1997, C: 6, (S: 2): 64-82.
- ANDERSEN, H. S. (2005), “Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimi” , **Uluslararası Ketsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul: 151-164.
- BAILEY, N. (2005), “Konuta Yönelik Dönüşüm-Glasgow Deneyimi” , **Uluslararası Ketsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul: 171-177.
- BSIOB (2001), **Zahlen und Fakten, Einsichten und Zusammenhänge Argumente zur Wohnungspolitik**, (Bayerisches Staatsministerium des Innern Oberste Baubehörde)1. Auflage Juli 2001, München.
- CANSIZLAR, D. (2005), “ Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma, Yabancı Sermaye ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı”, **Gayrimenkul Zirvesi – V**, [www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/ basinaciklamalari/gayrimenkul\\_zirvesi.pdf](http://www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/basinaciklamalari/gayrimenkul_zirvesi.pdf), 01.03.2006.
- DPT (1996), **Konut, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Ankara.
- DPT (2001), **Konut, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Ankara.
- DREWS, G. (1991), **Der Bauspar Ratgeber**, Wilhelm Heyne Verlag, München.
- FES (1993), **Wohnungspolitik für Ostdeutschland**, Friedrich Ebert Stiftung, Bonn.
- FEV (1996), **Türkiye’de Gecekonduyunun 50. Yılı**, Friedrich Ebert Vakfı, İstanbul.
- GERAY, C. (1983), “Açılış Konuşması”, **Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti**, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (25-26 Mart 1982), A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara: 1-10.
- GERAY, C. (1994), “Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, C: 3, S: 1, Ocak, s.39-45.
- HAGUE, C. (2005), “Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı” , **Uluslararası Ketsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul: 178-186.
- HILL, H. (2002), **Das nächste Jahrhundert - Ein Jahrhundert der Kommunen**, <http://www.hfv-speyer.de/1st/hill/adenaue.htm>, 12.06.2002.
- HINTZSCHE, B. (1998), “Kommunale Wohnungspolitik”, **Kommunalpolitik**, (Hrsg: Hellmut Wollmann/Roland Roth), (Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung): 801-820.
- IWU (2002), **Wohnungspolitik**, Institut Wohnen und Umwelt, <http://iwu.de>, 15.06.2002.

- KAPAN, G. (1997), “Kamu Toprakları ve Belediyeler”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, C: 6, S: 3, Temmuz, s.22-44.
- KELEŞ, R. (1983), “Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet”, **Toplu Konut Sorunları ve Siyasası**, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları(25-26 Mart 1982), A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara, s.11-32.
- KELEŞ, R. (1996), **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, 3. Baskı, Ankara.
- KELEŞ, R. (2000), **Yerinden Yönetim ve Siyaset**, Cem Yayınevi, İstanbul.
- KELEŞ, R. (2004), **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, 8. baskı, Ankara.
- KELEŞ, R.; Geray, C; Emre, C; Mengi, A (1999), **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Öteki Yayınevi, Ankara.
- ORHON, A. (2005), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Destekleyen Araçlar Olarak Konut ve Altyapı Projeleri İçinde Dünya Bankası”, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul: 250-256.
- PFALLER, A. (1997), **Politik – Dossier Wohnungspolitik**, Friedrich Ebert Stiftung, Bonn.
- PFEIFFER, U. (2002), **Wohnungspolitik** 2000, <http://www.vdw-online.de/htm/public/doku/dok9-wopo2000.htm>, 12.07.2002 .
- TODAİE (1992), **Kamu Yönetimi Araştırması (Kaya)**, TODAİE Yayınları, Ankara.
- TURAN, N. (1999), **Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi**, TC. Anadolu Üniv. Yayınları, No:1108, Eskişehir.
- UNARAN, E. (1983), “Toplu Konut Alanlarında Yönetim-Bakım ve Onarım İşleri” **Toplu Konut Sorunları ve Siyasası**, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (25-26 Mart 1982), A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara, s.109-123.
- ÜSTÜNİŞİK, B. (1998), “Belediyeler ve Arsa Sorunu”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, C: 7, S: 4, Ekim, s.45-55.
- YAVUZ, F. (1980), **Kentsel Topraklar**, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- ZOETE, R. P. (2005), “Değişen Toplumda Sosyal Konut Hedefleri Nasıl Gerçekleştirilir” , **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004**, 27-30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul: 165170.

#### **İnternet Adresleri**

- [Http://www.brandenburg.de/land/mswv/service/1999/030899\\_3.html](Http://www.brandenburg.de/land/mswv/service/1999/030899_3.html), Strategien der Wohnungspolitik für die Kommunen, 13.05.2002.
- <Http://www.ju-muenchen.de>, Wohnungspolitik, 13.05.2002.
- [Http://www.konzept.de/wohnungsbau.htm/file://A:\sozialstaat\\_at%20-%20Unsere%20Argumente%20-%20Wohnungspolitik.htm](Http://www.konzept.de/wohnungsbau.htm/file://A:\sozialstaat_at%20-%20Unsere%20Argumente%20-%20Wohnungspolitik.htm), 06.04.2003
- [Http://www.bwo.admin.ch/pdf/berichte/wohnungspolitik\\_d.pdf](Http://www.bwo.admin.ch/pdf/berichte/wohnungspolitik_d.pdf) , 02.04.2003.
- <Http://www.iwu.de/deutsch/politik.htm> , 02.04. 2003.
- <Http://www.uni-schule.san-ev.de/space/Arnoldinum/arbeit/grundw/team5.htm> , 06.04.2003.
- <http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=Sections&file=index&req=viewarticle&artid=116&page=1> , erişim: 27.10.2005