



Article Info/Makale Bilgisi

✓Received/Geliş:15.05.2022 ✓Accepted/Kabul:20.07.2022

DOI:10.30794/pausbed.1117037

Research Article/Araştırma Makalesi

Keskin, E., Yang, E. ve Tanrıvermiş, H. (2023). "Uygun Fiyatlı Konut Politikaları: Atlanta Beltline Projesi Örneği", *Pamukkale Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı 54, Denizli, ss. 109-123.

UYGUN FİYATLI KONUT POLİTİKALARI: ATLANTA BELTLINE PROJESİ ÖRNEĞİ*

Esra KESKİN**, Eunhwa YANG***, Harun TANRIVERMİŞ****

Öz

Uygun fiyatlı veya satın alınabilir konut sayısındaki azalma Atlanta'da önemli bir sorun olarak görülmektedir. Uygun fiyatlı konutlar, özellikle düşük gelirli haneler için yetersiz kalmakta ve arzın talebi karşılamaması neticesinde, suç, zayıf pazar gücü ve ırk ayrımı ortaya çıkmaktadır. Çalışma ile öncelikle demografik veriler, hane halkı geliri ve konut fiyatları gibi farklı değişkenler çerçevesinde konut politikaları ve bu politikalara esas teşkil eden yasal düzenlemeler incelenmektedir. Projeye dahil olan kurumların yetkilileri ile gerçekleştirilen yüz yüze görüşmeler sonucunda paydaş katılım süreçleri araştırılarak projedeki rolleri tartışılmaktadır. Proje maliyetinin karşılanması ve paydaş katılımı açısından projenin değerlendirilmesi sonucunda daha güçlü konut politikaları ile düşük gelirli haneler için erişilebilir konutlar arasında pozitif bir ilişkinin olduğu vurgulanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: *Uygun fiyatlı konut, Kentsel dönüşüm, Beltline projesi, Konut politikaları*

AFFORDABLE HOUSING POLICIES: THE CASE OF THE ATLANTA BELTLINE PROJECT

Abstract

The decrease in the number of affordable housing is seen as a major problem in Atlanta. Affordable housing is inadequate, especially for low-income households, and crime, weak market power, and racial segregation arise as a consequence of supply shortfall. This study primarily examines housing policies and legal regulations that form the basis of policies within the framework of different variables such as demographic data, household income, and housing prices. As a result of face-to-face meetings with the officials of the institutions, stakeholder engagement processes are researched and their roles are discussed. As a result of the evaluation of the project in terms of covering the cost of the project and stakeholder engagement, it is emphasized that there is a positive relationship between stronger housing policies and accessible housing for low-income households.

Keywords: *Affordable housing, Urban regeneration, Beltline project, Housing policies.*

*Bu çalışma TÜBİTAK tarafından desteklenmektedir.

**Arş. Gör., Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, ANKARA.
e-posta: esrkeskin@ankara.edu.tr, (<https://orcid.org/0000-0003-2778-9024>)

***Dr. Öğr. Üyesi, Georgia Institute of Technology, School of Building Construction, ATLANTA.
e-posta: eunhwa.yang@design.gatech.edu, (<https://orcid.org/0000-0001-5946-7703>)

****Prof. Dr. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim
e-posta: harun.tanrivermis@ankara.edu.tr (<https://orcid.org/0000-0002-0765-5347>)

GİRİŞ

Kavramsal ve politik yönlerden hanelerin barınma hakkı ve konuta erişimi önemli bir çalışma alanı olarak görülmektedir. Son 70 yılda konut kavramına yaklaşımda önemli ölçüde değişim olmuş; sosyal konut, erişilebilir konut, yüksek nitelikli konut gibi yeni kavramlar önem kazanmış ve birçok ülkede dönüşüm projeleri ile mevcut konut stokunun niteliğinin değiştirilmesine yönelik çalışmalara ağırlık verilmiştir (Keskin Ural vd. 2019, Zorlu Kaman 2019). Erişilebilir, uygun fiyatlı veya satın alınabilir konut sayısındaki azalma, hemen her ülkede önemli bir sorun olarak görülmektedir. Uygun fiyatlı konut politikaları geliştirmek kritik öneme sahiptir; çünkü uygun fiyatlı konut bulamayan düşük gelirli haneler diğer temel ihtiyaçları için çok fazla bütçe ayıramamaktadır. Bu durum suç oranlarının artmasına neden olmakta ve mahalleler arasında kutuplaşma yaratmaktadır. Tüm sakinler için yeterli miktarda uygun fiyatlı konut arzının sağlanabilmesi ancak etkin ve doğru planlama ile mümkün olabilmektedir. Planlama ile satın alınabilir konutlar arasındaki ilişkinin anlaşılabilmesi için Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nin Georgia Eyaleti'nin başkenti olan Atlanta'da yer alan BeltLine Projesi inceleme konusu olarak seçilmiştir. Seçilmiş olan dönüşüm projesinde uygun fiyatlı konutlar için planlama aşamasından başlayarak mevcut hukuki düzenlemeler, paydaş katılımı ve proje sonrası durum araştırılarak proje başarı düzeyi değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Literatürde uygun fiyatlı konutlara ilişkin farklı çalışmalar bulunmaktadır. Nguyen, Basolo ve Tiwari (2013) tarafından ABD'de yerel konut piyasası aktörleri incelenmiş olup, çalışmada; ırk veya etnik köken, sınıf ve göçmenlik kavramları çerçevesinde eğitim yaklaşımlarının genişletilmesi, planlamacıların, seçilmiş yetkililerin, geliştiricilerin ve hedef nüfusun temsilcilerinin katılımıyla kapsayıcı kamu forumlarının oluşturulması gerektiği vurgulanmaktadır. Kang ve Jeon (2021); 2000 - 2016 döneminde Florida'da uygun fiyatlı konut stoku üzerinde mahalle düzeyindeki değişiklikleri analiz etmektedir. Çok değişkenli nüfus sayımı düzeyindeki regresyon eşitliklerinden elde edilen sonuçlar, konutların büyük bir bölümünün hala kentsel mahallelerde bulunmasına rağmen, yeni oluşturulan konutların orantısız bir şekilde banliyö mahallelerinde yer alma eğiliminde olduğunu ortaya koymaktadır. Lang, Anacker ve Hornburg (2010) tarafından yapılan çalışmada; konutların satın alınabilirliğinin, sağlık hizmetleri ve işsizlikle aynı düzeyde önemli bir sorun olarak görüldüğü vurgulanmakta ve uygun fiyatlı konut konusunda politikacılar ve halk arasındaki kopukluk incelenmektedir. Engelsman, Rowe ve Southern (2016); konut ve mahalle sürdürülebilirliğinin devlet ve piyasa tarafından sağlanması konusunda bir tartışma yapmakta ve uygun fiyatlı konutlarda devlet desteğinin çok önemli bir rolü olduğunu altını çizmektedir.

BeltLine Projesi ile ilgili yapılmış olan çalışmalar incelendiğinde ise, projenin farklı boyutlarına ilişkin çalışmaların olduğu görülmektedir. Immergluck (2009); Beltline projesinin gayrimenkul değerleri üzerindeki etkilerini incelemekte ve proje planlamasının önemli ölçüde spekülasyon ve soylulaştırmaya yol açtığını ileri sürmektedir. Roy (2015); genel olarak BeltLine Projesinin planlama aşamasında topluluk katılımını teşvik etmeye yönelik umut verici bir çaba olduğunu belirtmektedir. Planlama çabalarının, gerçekte neoliberal hegemonyaya meydan okumak yerine onu güçlendirdiğini ve görünürde demokratik bir karar alma süreci yaratmak için katılımcı ve işbirlikçi (müzakereci) planlama teorisinin sorunlu ilkelerinden ustaca yararlandığını ileri sürmektedir. Immergluck ve Balan (2018) ise, 2011- 2015 yılları arasında Beltline'a yarım mil mesafedeki konutlarda %17,9 ile % 26,6 arasında bir artış olduğunu belirtmektedir. Beltline gibi projelerin konut satın alınabilirliği ve mahalle değişikliği üzerindeki etkileri ve ilgili politika sorularını değerlendirmektedir. Palardy vd. (2018); projeyi yerel paydaş desteği ve yeşil alanlar açısından tartışırken; Ross ve West (2007) ise, proje üzerinden sağlık etki değerlemesi yaparak projeyi başarılı olarak tanımlamaktadır.

Uygun fiyatlı konut politikaları ve özellikle çalışmada örnek olarak incelenen BeltLine Projesi ile ilgili farklı çalışmalar yapılmış olmakla birlikte uygun fiyatlı konut politikalarının tartışıldığı çalışma sayısının oldukça sınırlı sayıda olduğu gözlenmektedir. BeltLine Projesi temelde bir kentsel dönüşüm ve yenileme projesi olduğu için uygun fiyatlı konutlar açısından incelenmesinin literatüre önemli bir katkı sunacağı ve farklı bir bakış açısı sağlayacağı düşünülmektedir. Dönüşüm ve uygun fiyatlı konut ile ilgili literatür taramasının ardından ABD genelinde ve Atlanta özelinde mevcut hukuki düzenlemeler ve planlama anlayışları incelenerek uygulamadaki aşamalar değerlendirilmektedir. Yerel yetkililerden ve proje paydaşlarından edinilen veriler ışığında yapılan araştırma çıktıları tartışılarak yorumlanmaktadır. Uygun fiyatlı konutlara ilişkin olarak ilgili kurumların yetkilileri ile yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiş olup, proje ve katılım süreçleri incelenmiştir. Dönüşüm ve yenileme projesi

olarak Atlanta’da sıklıkla tartışma konusu olan Atlanta BeltLine Projesi, hem farklı paydaş katılımı süreçlerinin incelenmesi, hem de soylulaştırma ve uygun fiyatlı konut arzı açısından önemli bir araştırma imkanı sunmaktadır.

1. UYGUN FİYATLI KONUT POLİTİKALARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERİN İNCELENMESİ

Uygun fiyatlı veya erişilebilir konutlar genel bir tanımla, çok düşük ya da orta gelirli hanelerin ihtiyaçlarına uygun ve bu hanelerin gıda, giyim, ulaşım, tıbbi bakım ve eğitim gibi diğer temel yaşam maliyetlerini karşılayabilecekleri şekilde fiyatlandırılan konutlardır. Genel olarak, brüt hane gelirinin %30’undan daha az bir fiyata mal oluyorsa, bu tür konutlar uygun fiyatlı olarak kabul edilmektedir (Atlanta Housing Authority, (2015). Uygun fiyatlı konutlar, bazen satın alınabilir olsa da, çoğunlukla kiralanabilir konutlar olarak piyasada yer almaktadır. Stüdyo dairelerin yanı sıra tek veya çok yatak odalı şekilde olabilmektedir. Ancak esas olan düşük gelirli ailelere konut sahibi olma imkanının sağlanabilmesidir. 1922 Standart Eyalet İmarını Etkinleştirme Yasası (Standard State Zoning Enabling Act), Amerika Birleşik Devletleri’nde arazi kullanım planlamasının temeli olarak kabul edilmektedir (Jung, 2017: 250). Kongre tarafından hiçbir zaman resmen kabul edilmemesine karşın, ABD Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve 1926 yılından önce çoğu değiştirilmeden 19 eyalet tarafından kabul edilmiştir. Ticaret Bakanlığı, 1926 yılında yasayı revize etmiştir. 1926 Yasası, yerel belediyelerde büyüme ve fiziksel gelişmeyi şekillendirmek için kılavuz niteliğinde kapsamlı bir plan tanımlamaktadır.

1934 tarihli Konut Yasası, konut sahipliğini teşvik etmek için Federal Konut Otoritesinin (Federal Housing Authority- FHA) oluşturulması amacıyla yürürlüğe girmiştir. Bugün sahip olunan finansal ipotek sisteminin temelini oluşturan 1934 tarihli Konut Yasası, ulusun fonlarını ve kredisini kullanarak, ulusun genel refahını teşvik etmek amacıyla Wagner-Steagall Yasası olarak da bilinen 1937 tarihli Konut Yasası ile güçlendirilmiştir (Borchard, 2002: 5). 1937 Yasası ile, sadece düşük gelirli konutların ve gecekonduların çözüme kavuşturulması değil, aynı zamanda istihdam yaratmak da amaçlanmıştır (Skobba, Oakley ve Farmer, 2015: 84). 1937 Yasası toplu konut fikrini gündeme getirirken, 1949 Yasası büyük ölçekli konut yaratmayı mümkün kılan düzenlemeler içermektedir. Bu Yasanın önemli bir tarafı da kentsel yenilemeye odaklanmış olmasıdır. Ancak 1949 Yasasının en önemli eleştiri noktası işletme ve bakım maliyetleri için hiçbir federal fon ayırmaması olmuştur (Borchard, 2002: 5). Bu durumun bir sonucu olarak da 1949 Yasası, şehirlerde kiralamanın banliyölerde satın almaktan daha pahalı olduğu bir durum yaratmıştır (Turner, Popkin ve Rawlings, 2009: 391).

ABD Konut ve Kentsel Kalkınma Bakanlığı (HUD) Yasası, 1965 yılında, Konut ve Konut Finansmanı Kurumu’nu kabine düzeyinde bir kuruma yükseltmiştir. Sonrasında 1968 tarihli Medeni Haklar Yasası ile ırk, din, ulusal köken, engellilik ve aile durumuna dayalı konut satışı, kiralanması ve finansmanına ilişkin ayrımcılık yasaklanmıştır. Akabinde HUD, devlet garantili ipotek destekli menkul kıymetler kullanan orta gelirli ailelere ipotek fonları sağlamak üzere Devlet Ulusal İpotek Birliği’ni (Ginnie Mae) kurmuştur (Borchard, 2002: 8). 1986 Vergi Reformu Yasası ile ise Düşük Gelirli Konut Vergi Kredisi Programı yaratılmıştır. Bu program, bugüne kadar ülkede uygun fiyatlı konut yaratılmasının arkasındaki en etkili itici güç olarak kabul edilmektedir (Atlanta Housing Authority, 2015). Program, düşük gelirli haneleri hedefleyen kiralık konutların satın alınması, rehabilitasyonu veya yeni inşası amacıyla verilecek vergi kredilerini eyalet ve yerel kurumlara tahsis etmektedir (Atlanta Housing Authority, 2015).

2. KONUT POLİTİKALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ABD’de yoksulları ve azınlık gruplarını daha varlıklı mahallelerin dışına çıkartmak için genellikle imar yasalarının kullanıldığını vurgulayan birçok görüş bulunmaktadır (Nelson vd., 2002: 36; Jung, 2017: 250). Birçok yerel belediye, uygun fiyatlı konut arzını sınırlamak ve belirli nüfusları belirli mahallelere ayırmak için arazi kullanım planlarını bir kontrol mekanizması olarak kullanmıştır. Zamanla uygun fiyatlı konutların sayısı azalmış ve konuta erişilebilirlik kısıtlanmıştır. Mevcut kısıtlamaların giderilmesi amacıyla bazı eyaletlerde uygun fiyatlı, erişilebilir konutlar üretilmeye başlanmıştır. Arazi kullanım düzenlemelerinin çoğu zaman ayrımcı olduğu, kanalizasyon ve arıtma tesisleri gibi altyapı tesislerinin azınlık mahallelerine yerleştirildiği sıklıkla ifade edilmektedir (Fricker ve Hengartner, 2001: 47; Jung, 2017: 250). Ayrıca yapılan planların genellikle yaşanabilir bir yapıyı çevre vurgusu ile sürdürülebilirlik ilkesini öne çıkarırken sosyal eşitliğe yeterli önemi vermediği görüşü bulunmaktadır (Berke ve Conroy, 2000: 24). Mevcut durumda uygun fiyatlı konut talebi, arzı fazlasıyla aşmaktadır. Bu durum, kiralar ve konut fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmekte ve kiralık gayrimenkul arzında genel bir artış yaşayan

banliyölerde bile uygun fiyatlı gayrimenkullerin sayısında düşüşe neden olmaktadır. Kiralık konutlarda yaşayan düşük gelirli kişiler, özel kiralık konut piyasasında herhangi bir arz daralması veya fiyat artışı olması durumunda büyük risk altındadır. Konut masraflarını ödemekte zorlanan haneler yüksek miktarda borçla yaşayarak konut kırılganlığını daha da kötüleştirmekte ve bu kişiler aşırı kalabalık veya standart altı konutlarda yaşamak durumunda kalmaktadır. Konut maliyetleri gelirlerine göre çok yüksek olduğu için yeterli yiyecek, ısınma, ilaç veya eğitim gibi temel ihtiyaçlardan yoksun hale gelmektedirler.

2.1. Atlanta'nın Demografik Özelliklerinin Değerlendirilmesi

Atlanta, Batı ve Atlantik demiryolu hattının uzantısı olarak 1837 yılında kurulmuştur. Bugün hızla büyüyen şehir, sadece ülke için değil, dünya için de bir ulaşım merkezi olmaya devam etmektedir. Hartsfield-Jackson Atlanta Uluslararası Havalimanı, günlük yolcu uçuşlarında dünyanın en yoğun havalimanıdır. Şehir bir bankacılık merkezi olarak ortaya çıkmış olup ülkedeki Fortune 500 şirketlerinin üçüncü en büyük toplamına sahiptir (City of Atlanta, 2021b). Diğer yandan Atlanta, kırk yılı aşkın bir süredir sivil haklar hareketiyle öne çıkmaktadır. Son yirmi yılda, Atlanta önemli bir büyüme yaşamaktadır. Toplam 498.715 kişi nüfusu ile Atlanta, Georgia Eyaleti'nin 621 şehri arasında en kalabalık birinci şehridir (Georgia Demographics, 2021). Atlanta şehir merkezinin eyalet ve ülke verileri ile karşılaştırması aşağıda verilmiştir (Tablo 1).

Tablo 1: Demografik verilerin karşılaştırılması

Demografik Veriler	Atlanta Şehir Merkezi	Georgia Eyaleti	ABD
2010 yılı nüfusu	420.003	9.687.653	308.745.538
2020 yılı nüfusu	498.715	10.711.908	331.449.281
18 yaş altı kişi sayısı (%)	18,3	23,6	22,3
18-65 yaş arası (%)	70,2	62,1	61,2
65 yaş üstü kişi sayısı (%)	11,5	14,3	16,5
En az lise mezunu (25 yaş ve üzeri) (%)	90,0	87,1	88,0
En az üniversite mezunu (25 yaş ve üzeri) (%)	51,8	31,3	32,1

Kaynak: US Census Bureau verilerinden yararlanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Atlanta şehir merkezinde çoğunluğu oluşturan bir ırkın olmadığı görülmektedir. Beyazlar (%40,9), Siyahi veya Afrikalı Amerikalılar (%50,1), Asyalılar (%4,4) ve Latinler (%4,3)'den oluşan bölgede yaşayan sakinlerin %14,2'si başka ülke doğumludur (Tablo 2). Özellikle soylulaştırma kavramının sıklıkla tartışıldığı Atlanta'da; dönüşüm ve yenileme projeleri ile uygun fiyatlı konutlar için farklı imkanlar sunulmaya çalışılmaktadır. Konut sahipliği özellikle düşük gelir gurubundaki kişiler için daha önemli olmakla birlikte bir sosyal statü olarak da görülmektedir.

Tablo 2: Irklara göre nüfus dağılımının karşılaştırılması

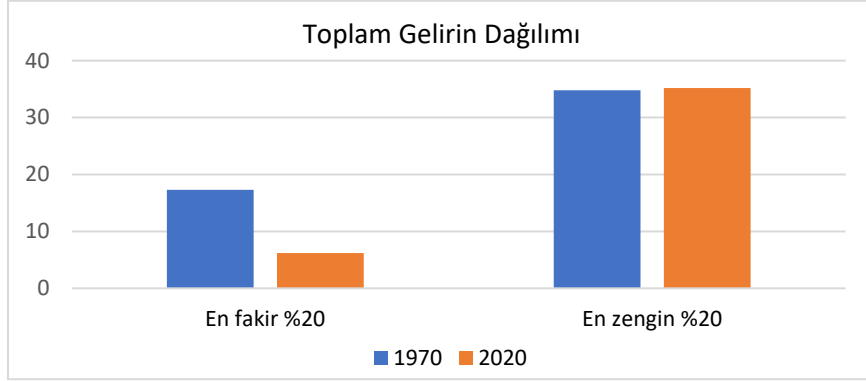
İrk	Atlanta Şehir Merkezi (%)	Georgia Eyaleti (%)	ABD (%)
Siyahi/Afrikalı Amerikalı	50,10	32,60	13,40
Beyaz	40,90	60,20	76,30
Asya	4,40	4,40	5,90
Latin	4,30	9,90	18,50
Amerika Yerlisi	0,30	0,50	1,30
Hawai ve diğer pasifik adaları	0,00	0,10	0,20

Kaynak: US Census Bureau verilerinden yararlanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

2.2. Atlanta'da Konut Sahipliği ve Gelir Durumunun Analizi

Atlanta'da kişi başına gelir 1970 yılından 2020 yılına kadar %67 artış kaydederek ABD genelinde 17. sıraya yükselmiştir. Ekonomik dalgalanmaların etkisi ile 2000 ve 2010 yılları arasında kişi başına gelirden ülke çapında

%3 oranında hafif bir artış görülürken, Atlanta’da %12’lik bir düşüş yaşanmış, ancak bu düşüşe rağmen 2010 yılı sonrasında önemli bir yükselme kaydedilmiştir. 2020 yılı verilerine göre, mahallelerin en yoksul %20’si bütün gelirin sadece %6’sına sahip bulunmaktadır. 1970 yılındaki en zengin mahallelerin çoğu bugün de en zenginler arasında yer almaktadır (Atlanta Regional Commission, 2021). Atlanta bazında gelir dağılımına ilişkin veriler incelendiğinde zengin mahaller ile fakir mahalleler arasında büyük bir fark olduğu görülmektedir (Grafik 1).



Grafik 1: 1970-2020 yılları arasında gelir dağılımı (ARC, 2021)

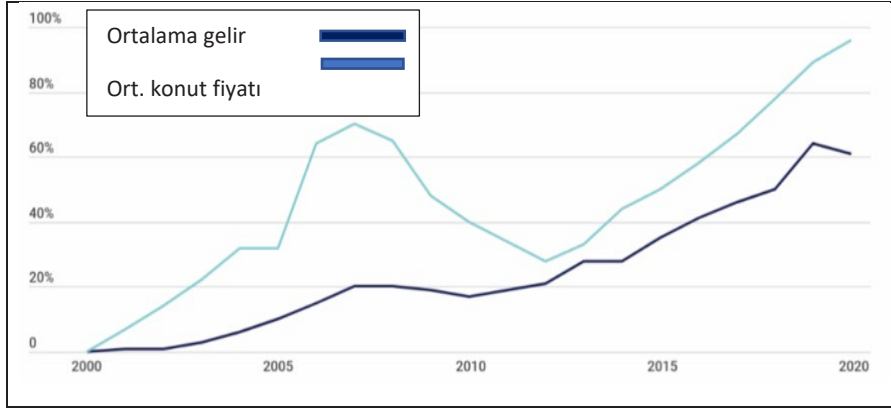
Atlanta’da ortalama konut değeri 2015-2019 yılları arasında 290.400 ABD Doları (\$) iken; 2021 yılında 380.000 \$ olmuştur. Bu oran, ulusal ortalama olan 249.497 \$’nın 1,52 katıdır. Konut sahibi olma oranı 2015- 2019 yılları arasında %43,5 olup, söz konusu oran, %64,0 olan ulusal ortalamasının altındadır (Tablo 3). Atlanta, ortalama hane geliri ise 59.948 ABD Doları olarak belirlenmiştir. Gelir eşitsizliği oranı (Gini Katsayısı) ise 0,473 olup, bu oran, ulusal ortalamasının altındadır (US Census Bureau, 2021).

Tablo 3: Konut ve gelir verilerinin karşılaştırılması

Konut (2015-2019)	Atlanta Şehir Merkezi	Georgia Eyaleti	ABD
Konut sahipliği (%)	43,50	63,30	64,00
Ortalama konut değeri (\$)	290.400	176.000	217.500
Aylık ortalama mortgage ödemesi (\$)	1.916	1.417	1.595
Brüt kira (\$)	1.153	1.006	1.062
Konut sahibi olan kişi sayısı	206.229	3.758.798	120.756.048
Hanede mevcut kişi ortalaması	2,19	2,70	2,62
Ortalama hane geliri (\$)	59.948	58.700	62.843
Yoksulluk oranı (%)	20,80	14,00	11,40

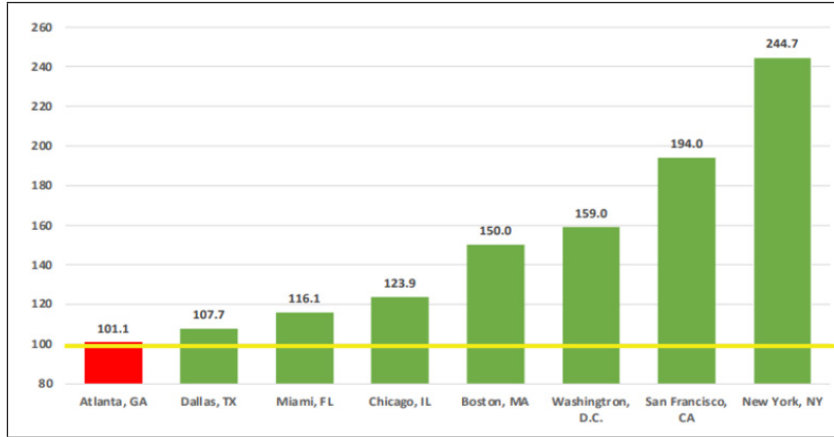
Kaynak: US Census Bureau verilerinden yararlanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

ABD’de 2000 -2020 döneminde kişi başına düşen ortalama gelir 41.990 \$’dan 62.843 \$’a yükselirken, ortalama konut fiyatı 127.569 \$’dan 290.400 \$’a çıkmıştır. Ortalama gelirdeki artış (1,50 kat) ile karşılaştırıldığında konut fiyatlarındaki artışın (2,28 kat) daha yüksek olduğu görülmektedir (Grafik 2). İncelenen dönemde 2000 yılında konut satış fiyatının hane gelirine oranı 3,03 kat iken, söz konusu oran 2020 yılında ise 4,62 kata çıkmış olup, bu husus konut piyasa fiyatlarındaki artışın hane gelirindeki artışa oranla daha yüksek olduğunun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir.



Grafik 2: Ortalama gelir ve ortalama konut fiyatları arasındaki değişim (2000- 2020) (US Census Bureau, 2021)

Atlanta’da 2018 yılında bütün kiracıların yaklaşık yarısı gelirlerinin %30’undan fazlasını kiraya harcamıştır. Atlanta metropol alanındaki bütün kiracılar için kira ödenebilirliği ise %29,2 olarak belirlenmiştir. Atlanta bölgesindeki siyahi haneler, gelirlerinin %31,4’ünü kiraya harcamaktadır. Latinler için bu oran %30, beyazlar için %27,2 ve Asyalılar için ise %23,1 olarak tespit edilmiştir (Zillow, 2021). Diğer yandan ABD’de ortalama yaşam maliyeti 100 olarak alındığında; Atlanta’da yaşam maliyetleri diğer şehirlere göre daha düşüktür. Seçilmiş kentler arasında en düşük yaşam maliyetinin Atlanta’da olduğu ve yaşam maliyetinin New York gibi büyük kentlerden 2,42 kat daha düşük olduğu görülmektedir (Grafik 3).



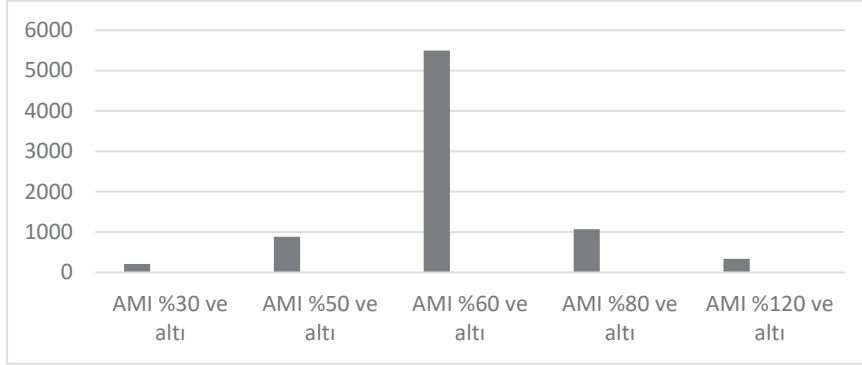
Grafik 3: ABD’de şehirlere göre yaşam maliyetleri (Metro Atlanta Chamber, 2021)

Yaşam maliyetleri düşük olmasına karşın, düşük gelirli haneler için uygun fiyatlı konutlara olan ihtiyacın her geçen gün artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Atlanta’da, 2027 yılına kadar yapılması planlanan 9.700 ek konut ile 72.800 uygun fiyatlı konut stokunun olması hedeflenmektedir (City of Atlanta, 2021c).

2. 3. Uygun Fiyatlı Konut Politikaları

Uygun fiyatlı konutlar eğer kiralık konutlar şeklinde ise bu konutlar, özel gayrimenkul geliştiricilere veya yatırımcılara, yerel yönetimlere, hayır kurumlarına veya toplu konut sağlayıcılarına ait olabilmektedir. Konutlar genellikle kar amacı gütmeyen kurumlar ya da istisnai olarak özel kuruluşlar tarafından yönetilmektedir. Düşük gelirli ailelere piyasa değerinin altında gayrimenkul sunabilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Bunlardan ilki gayrimenkul geliştiricilerin hükümetten kredi (Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi) almasıdır. Bu, aslında tam anlamıyla kredi olmayıp bir anlamda vergi teşvikidir. İkinci olarak, aylık gelirin (Annual Monthly Income (AMI) – Aylık Medyan Gelir) %50’sinden daha azını kazanan aileler, kira maliyetlerini gelirlerinin %30’undan daha aşağı seviyede tutmak için devlet sübvansiyonu almaya hak kazanabilmektedirler (Atlanta Housing Authority, 2015). Ortalama hane halkı geliri olarak da tanımlanabilecek olan AMI, bir bölgede hane halkının kazandığı ortalama gelir seviyesinin orta noktasıdır.

ABD Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı (U.S. Department of Housing and Urban Development-HUD) her yıl AMI'yi belirlemekte ve bu bilgileri uygun fiyatlı konutların dağıtımı için kullanmaktadır. AMI medyan aralığı olduğundan, bölgedeki hanelerin yarısı AMI'den daha fazla ve diğer yarısı daha az kazanmaktadır. AMI'nin %80'inden azını kazanan haneler düşük gelirli olarak kabul edilmektedir. AMI'nin %50'sinden az kazanan haneler çok düşük gelirli, %30'dan az kazananlar ise aşırı düşük gelirli olarak tanımlanmaktadır (Grafik 4).

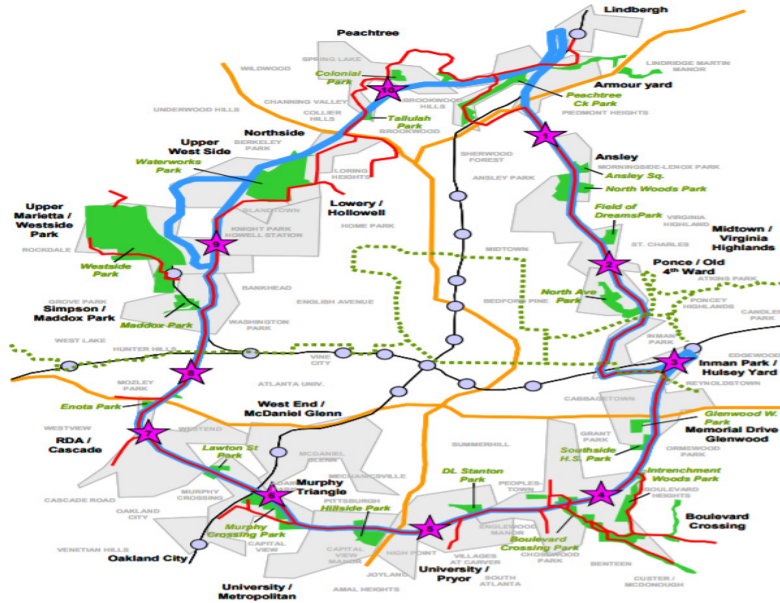


Grafik 4: AMI oranlarına göre haneler (Atlanta Regional Commission, 2021)

AMI'nin %80'inden azını kazanan haneler, konut için mali yardım almaya hak kazanabilmektedir (Atlanta Regional Commission, 2021). Örneğin, 2021 yılında Atlanta merkezinde, toplam AMI 86.200 \$'a ve beş kişilik bir aile için uygun fiyatlı konutların aylık geri ödeme tutarı yaklaşık 1.900 \$'a kadar çıkabilmektedir (Atlanta Civic Circle, 2021).

3. ATLANTA BELTLINE PROJESİ

Atlanta BeltLine, kent tarihindeki en büyük yeniden geliştirme projesi olarak kabul edilmektedir. 2030 yılında tamamlanması planlanan ve yaklaşık maliyetinin 5 milyar \$ olması beklenen proje ilk olarak 1999 yılında Ryan Gravel tarafından master tezi olarak sunulmuştur. 2005 yılında BeltLine Projesi'ne, 45 mahalleyi birbirine bağlayarak şehrin merkezini çevreleyen 22 millik bir demiryolunu çok amaçlı bir parkura dönüştürmek (Şekil 1) ve uygun fiyatlı konut yaratmak amacıyla başlanmıştır (BeltLine 2022).



Şekil 1: BeltLine proje alanı

Kaynak: (City of Atlanta, 2021a)

BeltLine Projesinin diğer hedefleri arasında, kent genelinde mahalleleri fiziksel olarak birbirine bağlamak ve uzun süreden bu yana devam eden ekonomik ve kültürel ayrımcılığı ortadan kaldırmak yer almaktadır. Projenin temelinde yer alan Atlanta BeltLine Inc. (ABI); Invest Atlanta, Atlanta Konut İdaresi, Georgia Halkla İlişkiler Departmanı (Georgia Department of Community Affairs), Şehir ve Bölge Planlama Bakanlığı ve geliştirme şirketleri gibi farklı paydaşlar ile iş birliği içerisinde çalışmaktadır. Orjinal mevzuat, programın birçok kamu, özel ve kar amacı gütmeyen ortağa ve farklı işbirliklerine ihtiyaç duyacağını öngörmektedir ve devam eden proje farklı işbirlikleri ile yürütülmektedir.

3.1. Beltline Projesinde Paydaş Katılımı

Atlanta’da uygun fiyatlı konutlar ile ilgili kurulmuş olan Invest Atlanta, konut ve ticari gayrimenkul pazarında ekonomik canlılığı teşvik etme çabalarını koordine etmekle görevli bir kamu kuruluşudur (Invest Atlanta, 2015). Atlanta Konut İdaresi’nin (AHA) 2015 Mali Yılı Çalışmaya Geçiş Yıllık Uygulama Planı’nda, misyonunun “topluluğun iyileştirilmesi amacıyla kaliteli ve uygun fiyatlı konut sağlamak” olduğu belirtilmektedir (Atlanta Housing Authority, 2015).

AHA, 2001 yılı itibarıyla HUD’nin “Moving to Work” programına dahil edilmiş ve bu program AHA’ya uygun fiyatlı konutları teşvik etme çabalarını yoğunlaştırma ve genişletme fırsatını vermiştir. Program; sabit gelirli kira, konut kuponlarının (Housing Choice voucher) kullanımı, Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi ve AHA’nın Proje Tabanlı Kira Yardımı Programı yoluyla uygun fiyatlı birimler üretmek ile karma gelirli topluluklar geliştirme konularına odaklanmaktadır (Atlanta Housing Authority, 2015). AHA ayrıca, 154 hanelik bir uygun fiyatlı konut projesi geliştirmiş, ailelere peşinat yardımı sağlayarak müteahhitlerle anlaşma yapmış, gaziler için uygun fiyatlı konutlar üretmiş ve evsizler için çeşitli kurumlarla iş birlikleri içerisinde yer almıştır (Atlanta Housing Authority, 2015).

Planlama ve Toplumsal Kalkınma Bakanlığı, 2013 yılında Stratejik Toplumsal Yatırım Raporunu sunmuştur (City of Atlanta, 2013: 2). Uygun fiyatlı konut kavramı, belgenin tamamında yer almamasına karşın, rapor, topluluk gelişimi ve ekonomik kalkınma girişimlerinin entegrasyonunu desteklemektedir (City of Atlanta, 2013). Atlanta Bölge Komisyonu (ARC), 1989 tarihli Georgia Planlama Yasası uyarınca, uzun vadeli ve kapsamlı planlar oluşturmakla görevlendirilmiştir (Atlanta Regional Commission, 2011: 5). ARC, Yaşanabilir Topluluklar Koalisyonu ile birlikte, kentsel canlandırma, toplu taşımaya erişilebilirlik, uygun fiyatlı konut, koruma ve sürdürülebilir projeler için yerel yönetimler ile kar amacı gütmeyen kuruluşlara hibe vermektedir (Atlanta Regional Commission, 2011: 24). 2010 yılında, Metropolitan Atlanta Rapid Transit Authority (MARTA), uygun fiyatlı bir konut stratejisi de dahil olmak üzere, bir dizi yönerge kabul etmiştir (Metropolitan Atlanta Rapid Transit Authority, 2010: 5). MARTA, yaşlılar ve işçi konutlarına özel bir vurgu yapması açısından önemlidir. Mevcut konut stokunun %20’sinin uygun fiyatlı konutlar için ayrılması amacıyla bir politika hedefi belirlenmiştir. Uygun fiyatlı konut birimlerinin minimum sayısını belirlemesi ve geliştiricileri, AMI’nin %40 altında olanlar için uygun fiyatlı konut birimleri sağlamaya teşvik etmesi planlanmıştır (Metropolitan Atlanta Rapid Transit Authority, 2010: 5).

Amerika Planlama Bakanlığınınin Georgia Eyaleti’nde görevli kuruluşu, her yıl Georgia Institute of Technology’deki Şehir ve Bölge Planlama Okulu ve Georgia State Üniversitesi’ndeki Hukuk Fakültesi ile 2007 yılında yayınladıkları “Metropolitan Atlanta 47 Bölgesi için Uygun Fiyatlı Konut Çözümleri” başlıklı raporda, Georgia Eyaletinin yalnızca metropol alanlarda değil, aynı zamanda kırsal alanlarda da uygun fiyatlı konut konusunda düzenlemelere ihtiyaç duyduğunun altını çizmektedir. Rapor ayrıca arazi ihtiyacını gidermek için boş ya da terkedilmiş gayrimenkullerin üzerindeki imar kısıtlamalarının kaldırılmasını önermektedir. Bütün gelir seviyeleri için uygun fiyatlı konut yaratmak amacıyla Düşük Gelirli Konut Vergi Kredilerinin kullanımı, konut tahvili ihraçları ve işveren desteği önerilmektedir (McClain vd., 2007: 26).

3.2. Proje Sürecinde Kurumların Rolü

Arazi edinimi genellikle konut geliştirmenin en pahalı bileşenlerinden biri olarak görülmektedir. Atlanta Şehri Konut İdaresi (AHA) 400’den fazla gayrimenkule sahip olup, uygun fiyatlı konutların geliştirilmesini kolaylaştırmak ve sağlık tesisleri, toplu taşıma, iş ve ticaret merkezleri, kaliteli okullar, parklar ve yeşil alanlara erişimin iyileştirilmesi amacıyla Atlanta Housing, Invest Atlanta, Atlanta BeltLine Şirketi ve Westside dahil olmak üzere diğer kamu

kurumları ve kar amacı gütmeyen farklı paydaşlarla işbirliği yapmaktadır. İşbirliklerinin etkinleştirilmesi ile birlikte 2026 yılına kadar toplam 20.000 adet uygun fiyatlı konut oluşturulması planlanmaktadır (One Atlanta Housing Affordability Action Plan, 2019). Halihazırda, Atlanta Konut İdaresi, yaşlılara yönelik konut projelerini desteklemek için Medicaid finansmanını kullanmanın yanı sıra, uzun vadeli bir bağış fonu aracılığıyla proje bazlı kira yardımı programını geliştirmektedir. Atlanta Beltline Şirketi ayrıca ön ödeme ve iyileştirme finansmanı yardımına odaklanan bir programa sahiptir. Atlanta fon toplamak için şu anda vergi tahsis bölgeleri¹, konut fırsat tahvilleri, genel konut güven fonu, vergiden muaf tahviller, kredi fonları ve federal ve eyalet hibelerinden yararlanmaktadır (Borchard, 2002; 50). Uygun fiyatlı konutlar için eyalet destekli bazı kurumlar şu şekilde sıralanabilmektedir (City of Atlanta, 2021):

- Atlanta Konut Sübvansiyonu (AH Subsidy)
- Atlanta Konut Geliştirme Fonları (AH Development Funds)
- BeltLine Uygun Fiyatlı Konut Vakfı Fonu (BAHTF)
- BeltLine Vergi Tahsis Bölgesi (BeltLine TAD)
- Topluluk Geliştirme Blok Hibesi (CDBG)
- Eastside Vergi Tahsis Bölgesi (Eastside TAD)
- Konut Fırsat Tahvilleri (HOB)
- HOME Yatırım Ortaklıkları Programı (HOME)
- Kira Alım Tahvilleri (LPB)
- Vergiden Muaf Tahviller (TEB)
- Vine City Konut Vakfı Fonu (VCHTF)
- Westside Vergi Tahsis Bölgesi (Westside TAD)

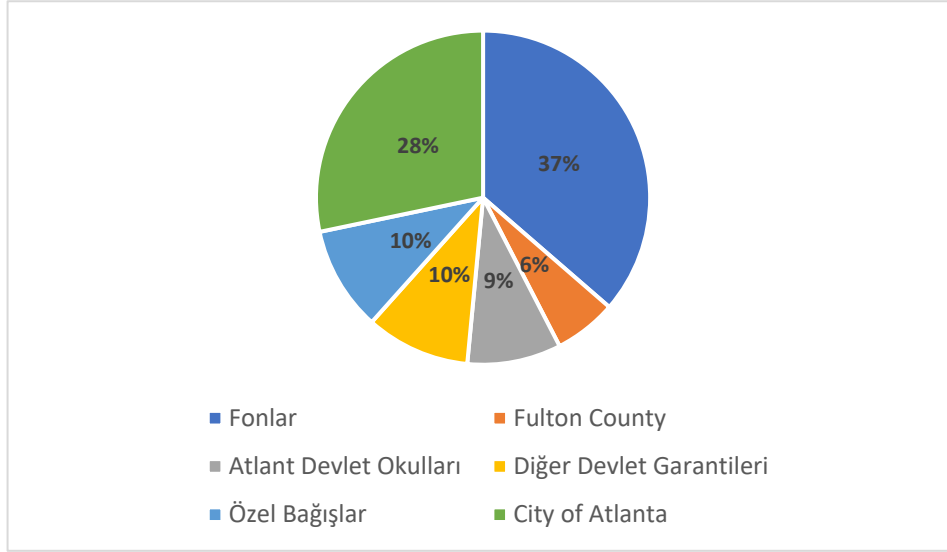
BeltLine Affordable Housing Trust Fund (BAHTF); geliştiricilerin kullanımına açık bir araçtır. Güven Fonu, geliştirmenin bir parçası olarak uygun fiyatlı konut da dahil olmak üzere konut projelerine finansman imkanı sunmaktadır. Finansman, hibe veya borç olarak yapılandırılabilir. BeltLine Tax Allocation District (BeltLine TAD) ise doğrudan geliştirme teşviklerine ek olarak, kamu varlıklarının (parklar, yollar, toplu taşıma, sokak peyzajları gibi) geliştirilmesine odaklanmaktadır. Birçok TAD uygulamasından farklı olarak, Atlanta BeltLine TAD finansmanı, öncelikle parklar ve toplu taşıma gibi kamu altyapısını finanse etme yoluna gitmektedir. Atlanta Housing Authority (AHA) ise, Atlanta'daki düşük gelirli ailelere uygun fiyatlı konut sağlayan bir kurumdur.

3.3. Proje Finansmanı ve Uygun Fiyatlı Konutların Maliyeti

Atlanta BeltLine gibi büyük sermaye yatırımları, çeşitli finansman kaynakları gerektirmektedir. 2005 yılında, Atlanta Devlet Okulları (APS), Atlanta Şehri ve Fulton County, 25 yıl içinde bu gayrimenkuller üzerinde gelecekteki emlak vergisi gelir artışlarından vazgeçmeyi ve onları Atlanta BeltLine'a aktarmayı kabul etmiştir. Vadesi 25 yıl için öngörülen Tahvil ve Vergi Tahsis Bölgesi'nin (TAD) sonunda, Atlanta BeltLine'ın vergi değerinin 20 milyar \$ artması ve bunun da APS, Fulton County ve City of Atlanta'ya uzun yıllar boyunca fayda sağlaması amaçlanmıştır. 2013 yılında kabul edilen Stratejik Uygulama Planı, projenin kamu ve özel kaynakların bir karışımı yoluyla nasıl finanse edileceğine dair bir çerçeve ortaya koymaktadır. TAD; kamu kaynağı, özel yatırım ve bağışlar, ilçe, bölge, eyalet ve federal hibeler ile kamu özel sektör ortaklıklarının finansmanı ile gerçekleştirilmiştir. TAD fonları en esnek kaynaklar olup, diğer kaynaklardan hibe almak için gerekli eş finansman görevi görmektedirler.

1 Gayrimenkul değer artışının vergilenmesi yoluyla finansman yöntemi (Tax Increment Financing – TIF) olarak da bilinen Vergi Tahsis Bölgeleri (Tax Allocation District - TAD); kamu kesiminin önceden belirlenmiş bir alanda kamu veya özel yeniden geliştirme projelerinin finansmanı için kullanılan bir finansman aracıdır. İlgili bölgedeki yeni yatırımlardan elde edilen emlak vergisi gelirlerindeki artışlar, TAD bünyesinde altyapı maliyetlerini veya belirli özel geliştirme maliyetlerini kısmen veya tamamen karşılamak için tahsis edilmekte ve bu vergi tahsisi ise yerel yönetimlerin tahvil ihracı yoluyla yapılmaktadır. Emlak vergisi gelirlerinden yararlanmak için yerel yönetim içinde yer alan vergi alma hakkına sahip ilgili bütün kamu organlarının onayının alınması gerekli olmaktadır.

Proje için 2005 ve 2019 yılları arasında çok sayıda kamu ve özel kaynaktan 11 mil uzunluğunda yeni kalıcı yol, 315 dönümlük yeni ve yenilenmiş park ve yeşil alan ile yeni ve çeşitli uygun fiyatlı konutlar için yaklaşık 600 milyon \$ yatırım yapılmıştır (Grafik 5). APS, 25 yıl için planlanan TAD sırasında gelecekteki emlak vergisi gelir artışlarının tam payından vazgeçmek yerine, TAD'den sabit nakit ödemeler almak için pazarlık yapmıştır. Bu ödemeler 150 milyon \$'ı veya TAD'ın ömrü boyunca elde etmesi beklenen toplam 3 milyar \$'lık tahmini vergi gelirlerinin %5'ini oluşturmaktadır. Atlanta BeltLine gelişimini hızlandırmak için TAD'ın ilk beş yılında ödemeler kasıtlı olarak ertelenmiş ve %5'inin 6-25 yıl arasında yıllık 7,5 milyon dolarlık yıllık sabit ödemeyle karşılanması planlanmıştır (BeltLine, 2022). Fulton County yılda 1,35 milyon dolarlık çok daha küçük ödemeler almak için anlaşmış olup, City of Atlanta herhangi bir ödeme talep etmemiştir (Beltline, 2022).



Grafik 5: BeltLine projesinin finansmanında kurumların payı (BeltLine, 2022)

Atlanta BeltLine Yeniden Geliştirme Planının bir parçası olarak 2005 yılında Huntley & Associates Şirketi başlangıçta Atlanta BeltLine TAD'nin yaklaşık 3 milyar dolar vergi geliri sağlayacağını öngörmüştür. 2012 yılında ise TAD'nin artık 3 milyar dolarlık orijinal 2005 projeksiyonuna ulaşamayacağını ve bunun yerine 1.4 milyar dolara yaklaşacağını belirten revize edilmiş bir TAD projeksiyonu gerçekleştirmiştir (BeltLine, 2022).

Atlanta BeltLine TAD, kurulduğu 2005 yılından 2014 yılına kadar 124 milyon dolar hasılat elde etmiştir. Bu artıştan APS yaklaşık 28 milyon dolar kazanmıştır. Fulton County, Atlanta BeltLine TAD'den toplam 5,4 milyon dolarlık ödeme almıştır. Atlanta Şehri ise, Atlanta BeltLine TAD'den herhangi bir ödeme almamıştır. 2009 yılında, Atlanta Devlet Okulları ile Atlanta BeltLine TAD anlaşması değiştirilerek ilk ödeme 2013 yılına ertelenmiş ve ilk ödeme 2013 yılında 1,95 milyon dolar olarak yapılmıştır. Aralık 2015'te Atlanta Şehri, ABI adına Atlanta Devlet Okullarına 9,1 milyon \$ ödemiştir (BeltLine, 2022).

İlk bölümün açılmasından bu yana geçen süre içinde plan, sürdürülebilirlik, toplu taşıma, halk sağlığı ve kentsel canlandırma yönündeki çabalarından dolayı büyük övgü alan proje kapsamında toplam 28.000 konutun 5.600 adedinin uygun fiyatlı olması amaçlanmıştır. 2022 yılı itibarıyla uygun fiyatlı konutların %45'i tamamlanmıştır (BeltLine, 2022). Atlanta BeltLine Ortaklığı, gayrimenkul değerleri ve gayrimenkul sektöründen alınan vergiler artmaya devam ederken, mevcut konut sahiplerinin evlerinde kalmalarına yardımcı olmayı amaçlayan yeni bir program başlatmıştır. Program, 2017 yılından beri alanda mevcut evlerinde yaşayan ve dört kişilik bir aile için 79.700 \$ olan ortalama gelirin altında olan konut sahiplerine yönelik olarak tasarlanmıştır. Proje alanındaki uygun fiyatlı konutlara örnek olarak 69 konutluk Reynoldstown Senior Projesi ve 80 konutluk EDGE™ Luxury Beltline Apartments in Inman Park örnek olarak verilebilir. Projelerde zorunlu imar politikası ile ortalama gelirin %60'ının altındaki hanelerin Ocak 2018'den sonra inşa edilen yeni komplekslerin %10'una yerleştirilmeleri ve ortalama gelirin %80'inin altındaki hanelerin %15'i için erişilebilir olması şart koşulmuştur (BeltLine, 2022).

BeltLine ilk olarak 28 birimlik bir gayrimenkul geliştirme projesi olan Reynoldstown Crossing'deki Lofts'u tamamlamıştır. Proje, 2013 yılında Urban Land Institute'un Jack Kemp Workforce Konut Modelleri Mükemmellik Ödülü için finalist olmuştur. Uygun fiyatlı konutlarda granit tezgahlar, paslanmaz çelik eşyalar, tabandan tavana pencereler ve bir fitness merkezi ile havuz dahil olmak üzere orijinal lüks özelliklerin korunmasına özen gösterilmiştir. Konutlar ortalama geliri 68.000 \$'a kadar olan hanelere uygun fiyatlarla sunulmuştur. ABI, araziyi 2011 sonbaharında satın almış ve projeyi dokuz aydan kısa bir sürede tamamlamıştır. Toplam 700.000 \$ 'dan daha düşük bir maliyetle asansör sistemi tamamlanmış, nem sorunlarını gidermek için dış cephede iyileştirmeler yapılmış ve binanın çelik ve beton yapısı güçlendirilmiştir. Proje, Atlanta BeltLine TAD ve Atlanta BeltLine Uygun Fiyatlı Konut Vakfı Fonu'ndan (BAHTF) sağlanan fonla gerçekleştirilmiştir. Atlanta Kent Konseyi, BeltLine mahallelerinde uygun fiyatlı konut inşa etmek ve korumak için esnek bir finansman kaynağı oluşturmak amacıyla 2008 yılında bir fon oluşturmuştur. Uygun fiyatlı konutların finanse edilmesine yardımcı olmak için belediye meclisi, BeltLine vergi artışı finansman bölgesinin gelirlerinin %15'ini BAHTF'ye tahsis etmiştir. Her birim satın alma ve inşaat dahil 170.000 \$'a mal olmuş ve evlerin ortalama fiyatı 150.000 \$ civarında olmuştur. Vergi artış fonu, her birim için 22.000 dolarlık kalıcı bir sübvansiyon oluşturduğundan, konutların orta gelirli hanelere uygun fiyatlarla satılabilmesi mümkün hale gelmiştir. BAHTF, her konut alıcısına yaklaşık 64.000 \$'lık sıfır faizli, ertelenmiş ödemeli ikinci bir ipotekli kredi imkanı sunmuştur. İkinci ipotek sonucunda, aylık konut ödemesi yaklaşık 1.000 \$ olmuştur (Tablo 4) (BeltLine, 2022).

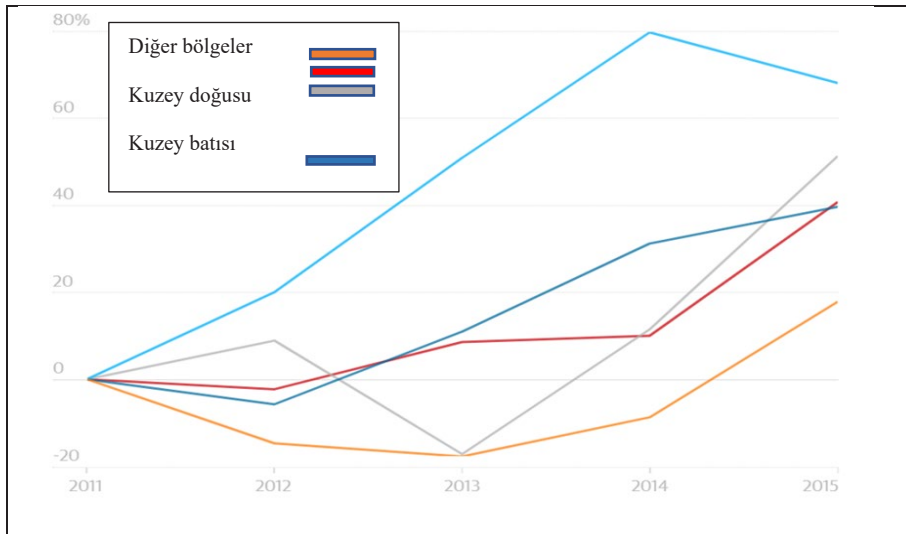
Tablo 4: Proje kapsamındaki ilk uygun fiyatlı konutların maliyeti

Elde etme maliyeti (\$)	3.700.000
Yapım maliyeti (\$)	682.000
Yaklaşık geliştirme maliyeti (\$/Birim)	170.000
Atlanta BeltLine Vergi Tahsisi Bölge sübvansiyonu (\$/Birim)	22.000

Kaynak: BeltLine, 2022 verilerinden yararlanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Atlanta BeltLine Şirketi (ABI), 2021 yılı itibariyle Atlanta Housing ve Rea Ventures Reynoldstown Crossing bölgesinde yeni bir uygun fiyatlı konut projesine başlamıştır. Bu konutlar için AMI %30 ile %80 arasında değişen oranlara sahip olup, toplam 116 uygun fiyatlı konut olması planlanmaktadır. Konutların 30 yıl süresince uygun fiyatlı konut özelliğini koruması hedeflenmektedir. 29 konut %30 ve altı, 63 konut %60 ve altı, 24 konut ise %80 ve altı AMI oranlarına sahip olan düşük gelirli aileler için tasarlanmıştır (BeltLine, 2022).

Uygun fiyatlı konutlar düşük gelirli haneler için önemli bir imkan sunmakla birlikte aynı zamanda sosyal açıdan da önemli bir gelişme sağlamayı amaçlamaktadır. BeltLine yakınındaki konutların fiyatları çevresine oranla önemli bir artış kaydetmektedir (Grafik 6).



Grafik 6: BeltLine yakın çevresindeki konut fiyatları (Immergluck ve Balan, 2018)

Proje ile birlikte konut fiyatlarında önemli artışlar meydana gelmiş ve konut edinimi, orta ve yüksek gelirli taraflardan da bir yatırım imkanı olarak görülmeye başlanmıştır. Uygun fiyatlı konutlar dışındaki konutlara da talebin oldukça fazla olduğu görülmektedir. Bu sayede proje alanında farklı gelir oranlarına sahip kişilerin birlikte yaşaması sağlanabilmektedir. Diğer yandan artan konut fiyatları beraberinde yüksek vergi ödemelerini getirmekte ve bu durum, bölgede yaşayan düşük gelirli aileler tarafından birçok eleştiri almaktadır.

3.4. Halk Katılımı Açısından Projenin Değerlendirilmesi

Araştırmalar, halkın katılımının planları daha güçlü hale getirdiğini ve daha da önemlisi, plan politikalarının uygulanmasını olumlu yönde etkilediğini ortaya koymaktadır (Burby, 2003: 43; Conroy ve Berke, 2004:1392; Conroy ve Jun, 2016: 2014). Dönüşümde yetkili yerel idarelerin bir plan hazırlaması, paydaşları belirlemesi, katılımı teşvik edecek teknikleri kullanması ve halka açık toplantılar planlaması gerekmektedir. Atlanta örneğinde eyalet bazında çeşitli paydaşlar ve çıkar gruplarının istek ve görüşlerini ifade etmelerine izin vermek için yerel planlama sürecinin bir parçası olarak yerel yönetimlerin iki halka açık toplantı düzenlemesi şart koşulmaktadır (Georgia Department of Community Affairs, 2017). Georgia Eyaleti, yerel belediyeleri uygun fiyatlı konutları destekleyen, eyalet düzeyinde kapsamlı bir planlama programına sahiptir. Bu kapsamda devlet, yerel kapsamlı planlamayı teşvik etmek için mali teşvikler kullanmaktadır. Eyalet Planlama Yasası'nın kabul edildiği 1989 yılından bu yana bütün belediyeler kapsamlı bir plan benimsemeye teşvik edilmektedir. Eyaletin temel amacı devletin tüm sakinlerinin yeterli ve uygun fiyatlı konutlara erişimini sağlamaktır (Jung, 2017: 253). Toplumda çalışan herkesin eşit şartlarda yaşamasını mümkün kılmak için kaliteli konut arzının sunulması gerektiği eyalet tarafından benimsenmiştir (Georgia Department of Community Affairs, 2017). Bu yönüyle Georgia Eyaletinde yer alan Atlanta, önemli bir örnek olarak araştırma konusu olmuştur. Uygun fiyatlı konut politikalarının, Atlanta metropol bölgesindeki düşük gelirli haneler için uygun fiyatlı konuta erişilebilirlikte ülke geneline göre daha etkili olduğu görülmektedir. Atlanta Bölgesel Konut Forumu (The Atlanta Regional Housing Forum), uygun fiyatlı konut konularını tartışmak üzere bir dizi konut politikası paydaşını bir araya getirmek için planlanmış bir oluşum olup, şehir merkezinde bulunan bir kilisede üç ayda bir toplantılar düzenleyerek halka ulaşmaktadır (DeBray, 2021: 11).

Atlanta özelinde bu şekilde farklı girişimler olmakla birlikte House ATL, bu girişimlerin en kapsamlısı olarak bilinmektedir. Dönüşüm ve yenileme projelerinde kar amacı gütmeyen kuruluşlar başta olmak üzere farklı özel finans kurumları ve topluluklar gibi paydaşların yardımı teşvik edilmektedir. Kamu/özel ortaklığının oluşturulmasının hesap verebilirliği ve şeffaflığı artıracığı düşünülmektedir. Yetkili yerel idarelerin bir plan hazırlaması, paydaşları belirlemesi, katılımı teşvik edecek teknikleri kullanması ve halka açık toplantılar planlaması gerekmektedir.

BeltLine Projesi'nde her aşamada; gönüllüler, paydaşlar ve yerel halk ile toplantılar düzenlenmektedir. Plan aşamasından itibaren projeye ilişkin bütün bilgiler şeffaf bir şekilde paylaşılmaktadır. Devam etmekte olan kısımlar için hala online ve yüz yüze toplantılar gerçekleştirilmektedir. Bu toplantılar sırasında beklentiler ve eleştiriler dinlenmekte, bütçeye ilişkin bilgilendirme yapılmakta ve memnuniyet düzeyi ölçülmeye çalışılmaktadır. Aynı zamanda proje için özel bağışlar toplanmakta ve finansmana katkı sağlanmaktadır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Atlanta'da yer alan yeniden geliştirme ve dönüşüm projelerinde genellikle yerinde dönüşüm hedeflenmekte olmasına karşın, dönüşüm projelerinde soylulaştırma kavramı en çok tartışılan konular arasında yer almaktadır. Soylulaştırma ve uygun fiyatlı konutlara ilişkin literatürde farklı çalışmalar bulunmakla birlikte, farklı eleştiriler de mevcuttur. Soylulaştırma etkilerinin en aza indirgenebilmesi için dönüşüm öncesi alanda yaşayan kişilerin uygun fiyatlı konutlara erişiminin sağlanabilmesi oldukça önemlidir. Uygulamada uygun fiyatlı konut politikalarının değerlendirilebilmesi ve paydaş katılımının tartışılabilmesi amacıyla Atlanta BeltLine Projesi araştırma alanı olarak seçilmiştir. Atlanta'da özellikle metropol alanlarını tehdit eden ve zaman içerisinde artması beklenen uygun fiyatlı konut krizi, herhangi bir belediye, şehir, bölge veya eyaletin tek başına yönetemeyeceği kadar büyük bir kriz olarak görülmektedir. Bu ölçekte bir sorun, ulusal bir strateji ve finansman kaynağı gerektirmektedir. Bu yönüyle proje paydaşlarının rolünün ve yasal düzenlemelerin anlaşılabilmesi, etkili planlama ile proje başarısı arasındaki bağın değerlendirilebilmesi için önemli görülmektedir. BeltLine Projesi; uygun fiyatlı konutlar, paydaş ve halk katılımı ile dönüşüm ilişkisinin değerlendirilebilmesi açısından önemli bir imkan sunmaktadır.

Araştırma konusu olan proje bütün olarak değerlendirildiğinde, öngörülen amaçların gerçekleşmesi bakımından oldukça başarılı bir proje olarak kabul edilmektedir. Uzun yıllardır çöküntü alanı olarak kabul edilen alan tüm Atlanta halkının kullandığı ve konut sahibi olmak istediği bir yaşam alanı haline getirilmiştir. Bu duruma bağlı olarak suç oranları azalmış ve kentin ihtiyaç duyduğu sosyal donatı alanlarının kişileri bir araya getirdiği bir cazibe merkezi yaratılmıştır. Etkili planlama ile ihtiyaç duyulan eksiklikler giderilerek Atlanta’da çok boyutlu bir merkez oluşturulmuştur. Halk toplantıları ile paydaşlar arasında kurulan bağlantı katılımın başarısını açıkça ortaya koymaktadır. Bununla birlikte uygun fiyatlı konut politikası açısından farklı tartışmalar mevcuttur. Beltline Şirketi tarafından finanse edilen konutların yalnızca kısa bir süre için uygun fiyatlı tutulduğuna; şehir mevcut konut krizine girerken uygun fiyatlı konut harcamalarında azalma olduğuna ve hatta milyonlarca dolarlık potansiyel fondan vazgeçildiğine ilişkin eleştiriler gündeme gelmiştir. Bu bölgedeki emlak vergilerinin devlet ve eğitim yerine BeltLine Projesine aktarılması da bir diğer eleştiri konusu olmuştur. Uygun fiyatlı konutlar için hedef kitlenin düşük gelirli sınıftan ziyade orta sınıf olması da sıklıkla tartışılmaktadır. Bölgede konut fiyatlarının artması önemli bir artı olarak değerlendirilebilirken, diğer yandan artan vergi oranları düşük gelirli haneler için bir olumsuzluk olarak vurgulanmaktadır. Yapılan bütün eleştirilere rağmen, uygun fiyatlı konut çabaları dikkat çeken oranda önemli görülmektedir.

Projelerde mevcut konutların belirli bir yüzdesinin uygun fiyatlı konut için ayrılmasını gerektiren imar yasalarının hazırlanması bir çözüm önerisi olarak sunulabilir. Buna karşılık, gayrimenkul geliştiriciler için emlak vergilerinin azaltılması ve daha fazla yoğunluğa izin verilmesi için teşvikler sağlanabilmesi mümkündür. Ödeme sürelerinin uzatılması, başka alanlarda düşük gelir grubuna konut sağlanması, mevcut bölgede konut sahibi olanlara satışta öncelik verilmesi, eski sakinlere vergi kolaylığı getirilmesi ve kira artışlarının belirli seviyede tutulması proje başarısı için gerekli görülmektedir. Yerel toplum ve ekonominin canlandırılabilmesi için; iyi eğitim veren mahalle okullarına, büyük perakende ve ticari desteğe, parklara ve eğlence tesislerine odaklanılması ve bütünsel olacak şekilde gerçekleştirilmesi önemli bir husus olarak değerlendirilmektedir.

Bir toplumun yaşam kalitesinin yükseltilmesi için sadece konut üretimi yeterli olmayacaktır. Konut yatırımlarına ilave olarak mahalle okullarının ve sosyal tesislerinin kalitesi, yeşil alanlar, perakende fırsatları ve iş imkanları da aynı derecede önemli görülmektedir. Kamu altyapısı, ulaşım ve eğitim için fon dağıtımını koordine edilmeli ve gelecekteki özel yatırımları kolaylaştıran ve çeken stratejiler teşvik edilmelidir. Özellikle düşük gelirli mahallelerde, devlet liderliğindeki geliştirme veya dönüşüm projelerinin konut arazi değerleri üzerindeki etkilerinin önemli olduğu görülmektedir. Ayrıca, bu etkiler resmi politikalar kabul edilmeden veya temel atılmadan çok önce ortaya çıkabilmektedir. Bu tür girişimler, çevre bölgelerde yerleşik sakinlere yardım etmeyi amaçlıyorsa veya bu alanlarda uygun fiyatlı konut arzını sürdürme amacı taşıyorsa, potansiyel soylulaştırmayı azaltmak için sürecin başlarında plan ve politika süreçleri dikkatli bir şekilde geliştirilmelidir. Etkin bir planlama ve başarılı paydaş katılımının, uygun fiyatlı konut projelerinin başarıya ulaşmasında çok önemli bir role sahip olduğu söylenebilmektedir. Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin maliyetinin karşılanması ve paydaş katılımı yönlerinden araştırma konusu olarak seçilen proje sonucunda, daha güçlü konut politikaları ile düşük gelirli haneler için erişilebilir konutların üretilmesinin mümkün olabileceği ortaya çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

- Atlanta Civic Circle (2021). *For Your Information: What is AMI?*. Erişim Tarihi: 28.12.2021. Erişim Adresi: <https://atlantaciviccircle.org/2021/08/13/for-your-information-what-is-ami/>
- Atlanta Housing Authority. (2015). Erişim Tarihi: 21.10.2021. Erişim Adresi: <https://www.atlantahousing.org/>
- Atlanta Regional Commission. (2011). *Plan 2040: Framework*. Erişim Tarihi: 08.02.2022. Erişim Adresi: <https://atlantaregional.org/>
- Atlanta Regional Commission (ARC). (2021). Erişim Tarihi: 28.10.2021. Erişim Adresi: <https://atlantaregional.org/>
- BeltLine. (2022). *The Project*. Erişim Tarihi: 17.01.2022. Erişim Adresi: <https://beltline.org/2022/01/05/atlanta-beltline-measuring-equity-and-inclusion-to-track-impact-on-key-quality-of-life-metrics/>
- Berke, P.R. ve Conroy, M.M. (2000). "Planning for Sustainable Development: Measuring and Explaining Progress in Plans", *Journal of the American Planning Association*, 66(1), 21- 33.
- Borchard, L. (2002). *Local Governmental Strategies to Promote, Create and Maintain Affordable Housing in The City Of Atlanta*. Yüksek Lisans Tezi. Georgia Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, s. 76 Yunanistan.

- Burby, R.J. (2003). "Making Plans That Matter: Citizen Involvement And Government Action", *Journal of the American Planning Association*, 69 (1), 33- 49. doi: 10.1080/01944360308976292
- City of Atlanta. (2013). *Creating Linkages and Eliminating Barriers: The Strategic Community Investment (SCI) Report*. Erişim Tarihi: 18.11.2021. Erişim Adresi: <https://www.atlantaga.gov/home/showdocument?id=10663>
- City of Atlanta. (2021a). Erişim Tarihi: 20.01.2022. Erişim Adresi: <https://www.atlantaga.gov/government/mayor-s-office/projects-and-initiatives/affordable-housing-dashboard>
- City of Atlanta. (2021b). Erişim Tarihi: 08.01.2022. Erişim Adresi: <https://www.atlantaga.gov/visitors/history>
- City of Atlanta. (2021c). Erişim Tarihi: 15.12.2021. Erişim Adresi: <https://www.atlantaga.gov/government/mayor-s-office/projects-and-initiatives/housing-affordability-action-plan>
- Conroy, M. ve Berke, P. (2004). "What Makes A Good Sustainable Development Plan? An Analysis of Factors That Influence Principles of Sustainable Development", *Environment and Planning A*, 36 (8), 1381-1396. doi: 10.1068/a367.
- Conroy, M. M. ve Jun, H.-J. (2016). "Planning Process Influences on Sustainability in Ohio Township Plans", *Journal of Environmental Planning and Management*, 59(11), 2007-2023. doi: 10.1080/09640568.2015.1103709
- DeBray, E.H. (2021). *The Politics of Fair and Affordable Housing in Metropolitan Atlanta: Challenges for Educational Opportunity*. Erişim Tarihi: 20.11.2021. Erişim Adresi: http://eScholarship.org/uc/ucbgse_bre
<https://doi.org/10.5070/B810253852>
- Engelsman, U., Rowe, M. ve Southern, A. (2016). "Community Land Trusts, Affordable Housing and Community Organising in Low-Income Neighbourhoods", *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 103-123. doi: 10.1080/14616718.2016.1198082
- Fricke, R.D. ve Hengartner, N.W. (2001). "Environmental Equity and The Distribution of Toxic Release Inventory and Other Environmentally Undesirable Sites in Metropolitan New York City", *Environmental and Ecological Statistics*, 8(1), 33-52. doi: 10.1023/a:1009649815643
- Georgia Demographics. (2021). *Is Atlanta The Best Georgia City For Your Business?* Erişim Tarihi: 04.01.2022. Erişim Adresi: <https://www.georgia-demographics.com/atlanta-demographics>.
- Georgia Department of Community Affairs. (2017). *Planning Laws, Rules, & Guidance*. Erişim Tarihi: 28.12.2021. Erişim Adresi: <http://www.dca.ga.gov/development/PlanningQualityGrowth/PAGES/Legal.asp#DEPARTMENTAL>
- Invest Atlanta. (2015). *A Housing Strategy For the City of Atlanta*. Erişim Tarihi: 04.01.2021. Erişim Adresi: <http://www.atlantaga.gov/index.aspx?page=576>.
- Immergluck, D. (2009). "Large Redevelopment Initiatives, Housing Values and Gentrification: The Case of the Atlanta Beltline", *Urban Studies*, 46(8), 1723-1745. doi: 10.1177/0042098009105500
- Immergluck, D. ve Balan, T. (2018). "Sustainable for whom? Green Urban Development, Environmental Gentrification, and The Atlanta Beltline", *Urban Geography*, 39(4), 546-562. doi:10.1080/02723638.2017.1360041
- Jung, H. (2017). "The Link Between Local Comprehensive Plans and Housing Affordability: A Comparative Study of The Atlanta And Detroit Metropolitan Areas", *Journal of the American Planning Association*, 83(3), 249-261. <https://doi.org/10.1080/01944363.2017.1321496>
- Kang, S. ve Jeon, J.S. (2021). "Toward Suburbs: Examining Neighborhood-Level Changes in Naturally Occurring Affordable Housing Stock in Florida, USA", *Cities*, 116 (2021), 1-14. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103267>
- Keskin Ural E., Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2019). "Gecekondu Dönüşümlerinde Hak Sahipliği ve Karşılaşılan Sorunlar". *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi*, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, ss.604-622.
- Lang, R.E., Anacker, K.B. ve Hornburg, S. (2010). "The New Politics of Affordable Housing", *Housing Policy Debate*, 19(2), 231-248. doi: 10.1080/10511482.2008.9521633

- McClain, C., Kathuria, A., Robinson-Freeman, Y., Sauser, J., Simms, S. ve Zuyeva, L. (2007). *Affordable Housing Solutions for Metropolitan Atlanta Area. Growth Management and Law CP 6016 and Law 7242 Report*,1-30. Erişim Tarihi: 08.11.2021. Erişim Adresi: https://georgiaplanning.org/student_reports/2007/12-Affordable%20Housing%20Solutions/Group12_Affordable_Housing_Solutions_report.pdf
- Metro Atlanta Chamber. (2021). *Profile of Metro Atlanta*. Erişim Tarihi: 14.01.2021. Erişim Adresi: <https://www.metroatlantachamber.com/resources/reports-and-information/executive-profile>.
- Metropolitan Atlanta Rapid Transit Authority. (2010). *Policies for Implementing MARTA's. TOD Guidelines Adopted by the MARTA Board of Directors*. Erişim Tarihi: 12.11.2021. Erişim Adresi: <https://www.itsmarta.com/>
- Nelson, A. C., Pendall, R., Dawkins, C. J. ve Knaap, G.J. (2002). The Link Between Growth Management and Housing Affordability: The Academic Evidence. Washington, DC: Brookings Institution, Center on Urban and Metropolitan Policy, 1-56.
- Nyugen, M.T., Basolo, V. ve Tiwari, A. (2013). "Opposition to Affordable Housing in the USA: Debate Framing and the Responses of Local Actors. Housing", *Theory and Society*, 30 (2), 107–130. <https://doi.org/10.1080/14036096.2012.667833>
- One Atlanta. (2019). *Housing Affordability Action Plan*. Erişim Tarihi: 15.01.2021. Erişim Adresi: <https://www.atlantaga.gov/home/showdocument?id=42220>
- Palardya, N. P., Boleya, B. B. ve Gaither, C. J. (2018). "Residents And Urban Greenways: Modeling Support for The Atlanta BeltLine", *Landscape and Urban Planning*, 169 (2018), 250- 259. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.09.006>
- Roy, P. (2015). "Collaborative planning – A neoliberal strategy? A study of the Atlanta BeltLine", *Cities*, 43(2015), 59-68. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.11.010>
- Ross, C. L. ve West, H. (2007). *Atlanta BeltLine: Health Impact Assessment*. Center for Quality Growth and Regional Development Georgia Institute of Technology College of Architecture: City and Regional Planning, 1-227, Georgia, USA.
- Skobba, K., Oakley, D. ve Farmer, D. (2015). *Privatizing the Housing Safety Net: Hope VI and the Transformation of Public Housing in the U.S*. In *The Routledge Handbook of Poverty in the United States*, edited by Stephen Haymes, Maria Vidal de Haymes and Reuben Miller. New York, New York: Routledge.
- Turner Austin, M., Popkin, S. J. ve Rawlings, L. (2009). "Public Housing and the Legacy of Segregation: Washington, DC", *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(3), 391-393.
- US. Census Bureau. (2021). Erişim Tarihi: 15.01.2022. Erişim Adresi: https://www.census.gov/searchresults.html?q=atlanta+income&page=1&stateGeo=none&searchtype=web&cssp=SERP&_charset_=UTF-8
- Zillow. (2021). *Where the Rent Burden is Most Unequal Across Racial Communities*. 15.11.2021. Erişim Tarihi: <https://www.zillow.com/research/rent-affordability-by-race-2021-30207/>.
- Zorlu Kaman A. F., Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2019). "Sosyal Konut Uygulamaları: Dünya Deneyimlerine Genel Bir Bakış". *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep*, ss.420-438.

Beyan ve Açıklamalar (Disclosure Statements)

1. Bu çalışmanın yazarları, araştırma ve yayın etiği ilkelerine uyduklarını kabul etmektedirler (The authors of this article confirm that their work complies with the principles of research and publication ethics).
2. Yazarlar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir (No potential conflict of interest was reported by the authors).
3. Bu çalışma, intihal tarama programı kullanılarak intihal taramasından geçirilmiştir (This article was screened for potential plagiarism using a plagiarism screening program).