

# TÜRKİYE'DE KONUT VE YERLEŞİM SORUNLARI SEMPOZYUMU

(21 - 22 Ekim / Ankara)

Kenan ÖZDEMİR

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, kuruluşundan bu yana geçen 10 yılı değerlendirmek amacıyla Ankara'da bir sempozyum düzenlemiştir. 2 gün süren ve 5 oturumda 5 bildirinin sunulduğu ve tartışıldığı sempozyum Toplu Konut İdaresi Başkanı Yiğit Gülöksüz'ün konuşmasıyla açılmış, açılışta Başbakan Yardımcısı Murat Karayalçın ile Şehircilikten Sorumlu Devlet Bakanı Salih Sümer de birer konuşma yapmışlardır.

Yiğit Gülöksüz konuşmasında, Toplu Konut üretiminde kalite ve paylaşım sorunlarına değinmiş, işi ehline bırakmak için müşavirlik firmalarını devreye soktuklarını belirtmiştir. 1994 yılı içinde 2910 konutun Güneydoğuda inşaatlarına başlanıldığını, ayrıca yine Güneydoğuda bir kısmı gecekonduya alternatif nüve konut şeklinde olmak üzere 10.000 konutluk yeni bir projenin başlatıldığını ve bunun için 50 milyon dolarlık Dünya Bankası kredisinin sağlanmakta olduğunu belirtmiştir.

Toplu Konut İdaresi Ataköy konutlarının satılarak 3000 konutun üretimine başlanması örneğinde olduğu gibi, satışlarda eşitlikçi ve kaynak yaratıcı bir sistem geliştirerek devlete halk arasında güvene dayalı bir şeyler yapmaya çalışmaktadır. Bu doğrultuda düşük gelir gruplarına yönelik küçük ve ucuz projeler üzerinde çalışmaktadır. Ayrıca büyük kentlerdeki tarihi stok ve gecekondular başta olmak üzere mevcut konut stoğunun değerlendirilmesi ile yapı tasarruf sisteminin kurulması hedeflenmiştir. (yapı tasarruf sistemi yönetmeliği başbakanlığa sunuş aşamasına getirilmiştir.)

Açılış konuşmalarından sonra bildirilerin sunulduğu ve tartışıldığı oturumlara geçilmiştir. 1. oturumda konut sorununun niteliğinde son 10 yılda meydana gelen gelişmeler ve bu gelişimi belirleyen faktörler konusu çerçevesinde Prof.Dr. Ali Türel bildirisini sunmuştur. Bildiride özette şu konular vurgulanmıştır.

"Sanayileşmiş ülkelerde devletin, ekonomide doğrudan üretim ve dağıtım ile ilgili rolünün azaltılması, buna karşılık piyasaların etkin işleyişini sağlayacak düzenlemelerin yapılması şeklinde özelleşebilecek yaklaşımın en önemli uygulama alanlarından biri konut sektörü olmuştur. Kamu kuruluşlarının mülkiyetindeki kiralık sosyal konutların büyük bölümü

öncelikle içinde oturanlara indirimli fiyatlarla satılmıştır:

"1990 yılından itibaren sosyalist ülkelerdeki rejim değişikliğinin ardından çoğu merkezi hükümetlerin mülkiyetinde olan konut stokunun özelleştirilmesi, bakım onarımı için gerekli kaynakların bulunması, bu ülkelerde piyasa mekanizması içinde faaliyet gösterecek konut finansman kurumlarının yaratılması, satış amaçlı konut yapımının geliştirilmesi, taşınmazlar üzerinde mülkiyet haklarının tescili gibi konular üzerinde son yıllarda tartışma ve çalışmalar yoğunlaşmıştır.

"Gelişmekte olan ülkelerde kiralık sosyal konutların toplam konut stoğu içindeki payının çok küçük olması nedeniyle konutta özelleştirme önemli bir gündem maddesi olmamıştır. Ancak devletin konut sunumundaki rolü ve yürürlükteki sübvansiyon mekanizmalarının konut üretim üzerindeki etkinlik ve gelir dağılım etkileri, özellikle Dünya Bankası kredilerinin kullanılması söz konusu olduğunda irdelenen konular olmuştur."

Tartışmalar bölümünde Raci Bademli konut üretim sürecindeki 4 aşamaya (yer seçimi ve arsa sorunu, teknik altyapının sağlanması, konutun inşaatı ve sosyal altyapı ve yaşamın örgütlenmesi) dikkat çekerek konut sorunun sadece bina yapımıyla sınırlı olmadığını belirtmiştir.

"Konut alanlarının yer seçimi nazım plan kararlarına aykırı, parça parça, kararı olmayan yerlerde spekülatif amaçlı olmuş, bu durum özel sektörün arsa ele geçirme yarışma ve mücavir alanlardaki kamu mülklerini zilyetlik çerçevesince yağmalanmasına dönüşmüştür. Kamu, planlı, arsa sunumuna gitmek yerine özel sektörü değerlendirmeye kalkıyor. Kamu, konuta açılmaması gereken alanları konuta açmayı arsa sunumuna katkı gibi algılıyor. Bu dar görüşlü çıkarıcı yaklaşımın maliyetini hepimiz ödüyoruz. Arsa Ofisi aynı spekülatif mantıkla hareket etmektedir. Ancak bu karmaşada kentsel rantları geriye almanın mekanizmaları da yoktur."

Bülent Şeriver de toplu konutun son 10 yılını bir bankacı gözüyle (kendi deyimiyle tutucu, pratik, somut sonuçlara ulaşmayı hedefleyen acımasız, duygusuz) değerlendirmiş ve bugünkü kurumsal yapılarda, sermaye ve para

Kenan Özdemir 1984 yılında ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden mezun oldu. Halen Toplu Konut İdaresinde şehir plancısı olarak çalışmaktadır.

*Şehircilik  
Bakanlığı'nın  
kurulmadığı,  
tasarınması devletin  
konut sorununa  
şahsi baktığı"  
tablosu bütün  
tartışmacılarca  
ile getirilmiştir,*

piyasasında, yasa ve mevzuatta, özel konut bankalarında yeniliğe gidilmesi gerektiğini söylemiştir.

Doç. Dr. Sema Erder İstanbul örneklerinde yola çıkarak gecekondu türü konut ediminin ticarileştiğini, ölçek ve nitelik değiştirdiğini ve kent hukuku dışı bir süreçle "kent toprakları" üretildiğini belirterek, ne yoksulların eski yoksul, ne de kamu görevlilerinin eski kamu görevlisi olduğu, arazi mafyası ile ilişkilendirerek anlatmıştır.

2. Oturumda Devletin konut sorununa bakışı ve müdahale biçimleri (1984-94) başlığı altında Doç. Dr. Can Hamamcı sunduğu bildiride konuyu yasal çerçeveden ele alıp, 2984'ün kronolojik gelişimini anlatmış ve toplu konut uygulamalarına bütçeden kaynak ayrılması yerine fon uygulaması getirilmesini ve genel olarak 2984'ü bir çerçeve yasa olarak olumlu bulduğunu belirtmiştir.

Tartışmacılardan Refet Erim, devletin TKKOİ'ni (Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi) konut, sorunun çözümü için değil, inşaat sektörünün canlandırılmak için kurduğunu, nitekim 1995 bütçesinde devletin TOKİ'le ayırdığı ödeneğin 1 milyon TL olması konut fonundaki paraların gaspedilmesi olarak değerlendirmiştir. (Fonda biriken para 60 Trilyondur). 1987'ye kadarki dönem TKKOİ'nin altın dönemidir. Bu dönemde 150 bin konut finanse edilmiştir. 1992-94 arasında kredilendirilen konut sayısı 20.000 civarındadır. TOKİ yönetiminde kooperatiflerin de söz hakkı olmalıdır."

Türkiye'deki büyük müteahhit kuruluşların temsilen (ki bu rakam yaklaşık 75'dir) konuşan Yılmaz Güner, yurtdışından Türk firmalarının yaptığı işlerin %70'nin konut olduğunu, ancak bu firmaların aslında altıyapı, baraj, liman vb. konularda deneyimli olduğunu, yurt dışında ise gelişmiş teknolojileri inceleyerek konutçu olduklarını ve 150.000 işçi çalıştırdıklarını söylemiştir.

Arsa Ofisi adına Gn. Müdür Nadir Nadi Ünal, devletin arsa üretim politikasında öncelikle kamu arazilerinin değerlendirilmesini hedeflediğini, ancak aslında umulduğu kadar kamu arazisi olmadığını, olanların da ya işgalli veya ihtilafli olduğunu Sultanbeyli ve Ümraniye örnekleriyle anlatmıştır.

Deha Sezer, devletin konut sorununa bakışını ve müdahalesini bir hukukçu olarak değerlendirmiştir. "Devletin müdahalesi 2985 sayılı esnek çerçeve yasa bağlamında, toplu konut yapımı ve kooperatif örgütlenmesinin özendirilmesi ve toplu konut yapımı ve kooperatif örgütlenmesini özendirilmesi ve toplu konut alanlarına açılmasında bir yenilik olarak TOKİ'nin yetkili kılınması şeklinde olmuştur.

Prof. İlhan Tekeli konuşmasında devletin nelere müdahale edip nelere müdahale etmediğine dikkat çekerek etik açıdan devletin politikasını eleştirmiştir. 1. günün sonunda toplu konut üretimine aslında kamu desteğinin yeterli miktarda olmadığı, kamunun arsa ve yerleşme politikasıyla bütünleşen kentleşme ve konut politikasının olmadığı ve buna bağlı olarak hala Şehircilik Bakanlığı'nın kurulmadığı, kısacası devletin konut sorununa "şaşı baktığı" tablosu bütün tartışmacılarda dile getirilmiştir,

II. gün "Globalleşen dünyada kentsel gelişme dinamik-

leri ve bu dinamikler çerçevesinde önerilebilecek konut politikaları" başlıklı bildirisinde Oğuz Işık, öncelikle globalleşme sürecine ilişkin bir dizi önerme yapmakta, ardından bu sürecin kentlerin konumlarını belirleyen ilişkiler yumağı üzerindeki etkilerini tartışmaktadır.

"2000'li yıllara giderken Türkiye'nin konut sorununu çözme biçimlerinin uluslararası bir model oluşturma olanağı var mıdır? "sorusuna yanıt arayan Y. Doç. Dr. İhsan Bilgin ve Y. Doç. Dr. Mehmet Karaören bildirimlerinde "konut sorunu" temasının evrensel olarak sürekli gündemde kalacağını vurgulamışlardır.

Şule Özükren de, "Devletin konut sorununun çözümü için müdahale aracı olarak Toplu Konut İdaresi" değerlendirmesinde TOKİ'nin kuruluş gerekçelerini ve 10 yıllık uygulamalarını, ilgili mevzuat ile kendisine verilen işlevi nasıl ve ne ölçüde yerine getirebildiğini araştırmıştır.

"İdarenin üstlenmiş olduğu bu önemli işlevi ne ölçüde yerine getirebildiğinin değerlendirilmesi amaçlandığında ise konunun idarenin kurumsal özellikleri ile ilişkilendirilmesi gerekecektir. TOKİ'nin soruna müdahale etme amacı ile yönettiği fonun oluşturulma biçimi bu ilişkilendirmenin en önemli gerekçesini oluşturmaktadır. Bilindiği gibi Toplu Konut Fonu kamu eliyle oluşturulan bir kaynaktır. Bu tür kaynaklar özellikle ekonomik kriz dönemlerinde başka sektörlerle aktarılabilir. Nitekim ülkemizdeki 10 yıllık uygulama da bu doğrultuda bir değişimi ortaya başlanmış ve sonunda fonun tamamının genel bütçeye aktarılması nedeniyle TOKİ, gerekli kaynağın büyük bölümünü genel bütçeden talep eden bir konuma gelmiştir.

Bir diğer ilişkilendirme gerekçesi ise; Toplu Konut İdaresinin yapılanma özelliklerinden kaynaklanmaktadır. TOKİ, Başbakanlığa, dolayısıyla merkezi yönetime bağlı bir kurumdur. Bu bağlamda toplumun gerek kullanıcı, gerekse girişimci veya üretici olarak hemen hemen her kesimini barınak olmasının ötesinde bir yatırım kanalı olarak da ilgilendiren ekonominin bu en önemli sektörüne müdahale edebilme olanağı; devletin yürütme gücünü elinde bulunduran hükümet için TOKİ aracılığıyla elde tutulan bir güç olma özelliğini de taşımaktadır.

İdare, 1987 yılından itibaren kendi arsaları üzerinde konut üretimini organize etmeye başlamıştır. İlk örnekler, özellikle üretilen konut gibi ve büyüklüğü açısından üst gelir gruplarının hedeflediğini, göstermektedir. Bu tür konutların son yıllarda piyasa değerleri üzerinde satılmaya çalışılması, yapılan hatanın onarılması yönünde rasyonel bir davranış olarak değerlendirilebilir. İdare, önemli sayılabilecek bir arsa stoğuna ulaşmış, geliştirdiği yeni modelleri yeni yeni uygulamaya aktarmaya çalışmaktadır. Bu noktada tartışılması gereken konu bu modellerin gerçek gereksinim sahiplerine yönelik olarak uygulanabilme şansının ne ölçüde doğrudan İdarenin elinde olduğudur. "Uygulamayı değerlendirirken gelişmelerden TOKİ'nin ne ölçüde sorumlu tutabileceği konusunda tartışma gündemindeki yerini almaktadır. Yapılacak tartışma; büyük bir olasılıkla idarenin yönetsel sürekliliğinin sağlanmasının önemini, belki de yeniden yapılanılmasının gerekliliğini ortaya çıkaracaktır."