

T.C.

**İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
COĞRAFYA ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**İSTANBUL ANADOLU YAKASI'NDAKİ SOSYAL
KONUT UYGULAMALARINA COĞRAFİ BİR
BAKIŞ: TUZLA ÖRNEĞİ**

ÖMER BOZDOĞAN

2501150081

TEZ DANIŞMANI

DOÇ.DR. Hüsniye DOLDUR

İSTANBUL, 2019



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : Ömer BOZDOĞAN Numarası : 2501150081
Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : Coğrafya Danışmanı : Doç. Dr. Hüsniye DOLDUR
Tez Savunma Tarihi : 11.06.2019 Saati : 14:30
Tez Başlığı : "İstanbul Anadolu Yakası'ndaki Sosyal Konut Uygulamalarına Coğrafi Bir Bakış: Tuzla
Örneği"

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜNE** OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- Prof. Dr. Ayşe Nur TİMOR		KABUL
2- Doç. Dr. Hüsniye DOLDUR		KABUL
3- Doç. Dr. Şenay GÜNGÖR		

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- Prof. Dr. Mesut DOĞAN		
2- Dr. Öğr. Üyesi Ahmet UYSAL		KABUL

ÖZ

İSTANBUL ANADOLU YAKASI'NDAKİ SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA COĞRAFI BİR BAKIŞ: TUZLA ÖRNEĞİ

Ömer BOZDOĞAN

19. yüzyıldan bu yana sanayileşmeye bağlı olarak yaşanan ekonomik gelişme, yarattığı iş olanaklarıyla nüfusu şehirlere çekmiştir. Bu durum bir yandan şehirlerin nüfuslarının artmasını sağlarken diğer yandan şehirlerin hızla büyümelerine neden olmuştur. Şehirlerde yaşanan bu hızlı değişim ise pek çok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların başlarında ise konut sorunu gelmektedir. Konut sorununu çözebilmek için geliştirilen yöntemlerden biri de, özellikle dar ve orta gelirli nüfusu konut sahibi yapmayı hedefleyen sosyal konut uygulamaları olmuştur. 19.yüzyılın sonlarında Batı Avrupa ülkeleri öncülüğünde başlatılan sosyal konut uygulamaları sonraki yıllarda gelişmekte olan ülkelerin de sanayileşme faaliyetlerine katılmalarıyla bu ülkelerde de gerçekleştirilmiştir.

Gelişmekte olan ülkeler kategorisinde yer alan Türkiye’de sosyal konut üretimi ve bununla bağlantılı faaliyetler 1960’lı yıllarda başlamıştır. 80’li yıllarda konut sorununa kamusal çözüm üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. TOKİ, kurulduğu ilk dönemlerde konut kooperatiflerine krediler sağlayarak sosyal konut üretimlerinde etkili iken sonraki yıllarda yetkilerinin de arttırılmasına paralel olarak konut üretimlerini kendi gerçekleştirir hale gelmiştir.

Sosyal konut üretimleri mekânda oluşturdıkları farklılıklar yanında toplumsal yaşayışta yarattıkları farklılıklarla da coğrafyacıların ilgisini çekmektedirler. İstanbul Anadolu Yakası’nda Tuzla İlçesi’nde gerçekleştirilen sosyal konut uygulamaları ve bu uygulamaların mekânsal ve toplumsal etkileri tezin konusunu oluşturmaktadır. Tezin birinci bölümünde sosyal konut kavramı açıklanmıştır. İkinci bölümde Dünya’daki sosyal konut politikaları incelenirken üçüncü bölümde Türkiye’deki konut ve sosyal konut politikaları ele alınmıştır. Dördüncü bölümde ise Tuzla’daki sosyal konut uygulamalarına yer verilmiştir. Tez çalışması sırasında çeşitli kamu kurumlarından

veriler alınmış, yerli ve yabancı literatür taraması yapılmış, mevcut araştırma sahasında gözlem ve anketler yapılmıştır. Elde edilen veriler harita, tablo, grafik, şekil ve fotoğraflarla görsel olarak sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sosyal Konut, TOKİ, İstanbul, Tuzla, Şehir Coğrafyası



ABSTRACT

A GEOGRAPHICAL OVERVIEW OF SOCIAL HOUSING PRACTICES ON THE ANATOLIAN SIDE OF ISTANBUL: TUZLA CASE

Ömer BOZDOĞAN

From the nineteenth century, economic development of industrialization attracted the population by creating jobs. This situation has led to increasing of cities population and also caused the rapid growth of cities. This rapid change in cities has brought many problems. One of the most important problem was the housing problem. In order to solve this housing problem, social housing policies were implemented under the leadership of Western European countries in the late 19th century. In the following years, social housing policies have been seen in other developing countries.

Turkey as one of the developing countries has started social housing policies 1960s. In the 1980s, TOKİ (Governmental Mass Housing Administration) was established to develop social housing policies. During the first years of establishment, TOKİ was effective in social housing production by providing loans to housing cooperatives. However, next years with the increase of its authority, TOKİ has played an active role in housing productions.

Social housing productions attract the attention of geographers with the differences they create in the space as well as the differences they create in social life. The aim of the thesis is explain to social and spatial consequences of social housing practices in Tuzla case. The first part of the thesis, social housing was explained. In the second part, social housing policies in the world have been analyzed. In the third part, social housing policies in Turkey described. In the last chapter, the social housing activities in Tuzla are explained. During the thesis study, various data received from the public institution and research surveys and interviews were conducted in the study area.

Key Words: Social Housing, TOKİ, İstanbul, Tuzla, Urban Geography

ÖNSÖZ

Yoksul ve dar gelirli grupların konut sorununun çözümünde devletin desteğinin sağlanması olarak tanımlanabilecek sosyal konut uygulamaları yalnızca konut üretiminden ibaret değildir. Bu süreçte toplumsal ve mekânsal olarak birçok değişiklik ortaya çıkmaktadır. Tuzla ilçesi, 1980 sonrası şehirleşme hareketleri neticesinde yoğun bir göç hareketiyle karşı karşıya kalmıştır. Bu göç dalgası ise Tuzla’da konut arzının yetersiz kalmasına neden olmuştur. Buna ek olarak ilçenin coğrafi olarak İstanbul’un en uç kenarında yer alması ve dolayısıyla diğer ilçelere oranla konut uygulamaları için nadir boş alanlardan olması sosyal konut uygulamalarının ilçede gerçekleştirilmesinin nedenlerinden olmuştur.

Bu çalışmada Dünya’da ve Türkiye’deki sosyal konut uygulamalarının ortaya çıkışı ve tarihsel gelişim süreci ele alınmıştır. Ayrıca örnek alan çalışması olan Tuzla ilçesindeki sosyal konut uygulamalarının güncel durumu ve bu uygulamaların toplumsal ve mekânsal olarak ne gibi sonuçlar doğurduğu incelenmiştir.

Tez konusu seçmemde beni yönlendiren hocam Prof. Dr. Ayşe Nur Timor’a, tez dönemimi kapsayan süreçte bana yol gösteren, sorularımı içtenlikle cevaplayan tez danışmanı hocam Doç. Dr. Hüsniye Doldur’a, gerek lisans gerekse yüksek lisans eğitimim boyunca yakın desteğini hissettiğim Dr. Kaan Kapan’a teşekkür ederim. Ayrıca değerli coğrafyacı Mert Aslan ve yetişmemde büyük emeği olan aileme çok teşekkür ederim.

Ömer BOZDOĞAN

İstanbul, 2019

İÇİNDEKİLER

Öz.....	iii
Abstract.....	v
Önsöz.....	vi
İçindekiler.....	vii
Tablolar Listesi.....	x
Fotoğraflar Listesi.....	xi
Haritalar Listesi.....	xii
Grafikler Listesi.....	xiii
Şekiller Listesi.....	xiv
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

SOSYAL KONUT KAVRAMI

1.1. Sosyal Konut Kavramı.....	4
1.2. Sosyal Konut Parametreleri.....	5

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYA'DA SOSYAL KONUT POLİTİKALARININ TARİHÇESİ

2.1. Sanayi Devrimi'nin Başlangıcından İkinci Dünya Savaşı'na kadar Olan Dönemde Sosyal Konut Politikaları.....	7
2.1.1. Avrupa'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları.....	8
2.1.2. ABD'de İzlenen Sosyal Konut Politikaları.....	15
2.2. İkinci Dünya Savaşı'ndan Sonraki Süreçte Sosyal Konut Politikaları (1945- 1980).....	16

221. Avrupa’da İzlenen Sosyal Konut Politikaları... ..	18
222. İkinci Dünya Savaşı’ndan Sonra ABD’deki Sosyal Konut Politikaları.	24
2.3. 1980 Sonrası Neo-Liberalizm ve Küreselleşmenin Etkisinde Gelişmiş ve	
Gelişmekte Olan Ülkelerde Sosyal Konut Politikaları	27
231. Avrupa Ülkelerindeki Sosyal Konut Politikaları.....	29
232. ABD’deki Sosyal Konut Politikaları.....	35
233. Gelişmekte Olan Dünya’da Sosyal Konut	37
2.3.3.1. Afrika’da İzlenen Sosyal Konut Politikaları.....	38
2.3.3.2. Latin Amerika’daki Sosyal Konut Politikaları.....	40
2.3.3.3. Diğer Ülkelerde Uygulanan Sosyal Konut Politikaları	43

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE SOSYAL KONUT POLİTİKALARI VE UYGULAMALARI

3.1. Türkiye’de Sosyal Konut Politikaları.....	48
3.1.1. 1923-1950 Arası Dönem.....	48
3.1.2. 1950-1980 Arası Dönem.....	49
3.1.3. 1980 ile 2000 Yılları Arası Dönem.....	51
3.1.4. 2000 Yılından Günümüze Kadar Olan Dönem... ..	53
3.2. TOKİ’nin Sosyal Konut Faaliyetleri.....	55

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL ANADOLU YAKASI’NDA SOSYAL KONUTLARIN GELİŞİMİ TUZLA ÖRNEĞİ

4.1. Tuzla’nın Coğrafi Konumu.....	62
4.2. Tuzla’da Yerleşmenin Gelişim Seyri.....	62
4.3. Sosyal Konut Uygulamaları İçin Tuzla’nın Seçilme Nedenleri.....	69

4.4. Tuzla'daki Sosyal Konut Uygulamaları.....	71
44.1. Tuzla'da Kiptaş Tarafından Gerçekleştirilen Sosyal Konut Uygulamaları... ..	73
44.2. Tuzla'da TOKİ'nin Gerçekleştirmiş Olduğu Sosyal Konut Uygulamaları... ..	78
44.3. Sosyal Konut Bölgelerinde Uygulanana Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi... ..	82
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	90
KAYNAKÇA.....	96
ANKET FORMU	104

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Konut Birlikleri'nin ve Yerel Otoritelerin 5'er Yıllık Periyotlar İçerisinde Yapmış Olduğu Yıllık Ortalama Konut Sayıları	30
Tablo 2: Britanya'da Sektörlere Göre İnşası Tamamlanan Konutlar, 1978-2015.....	31
Tablo 3: Birleşik Krallık Konut Stoku ve Konut Mülkiyet Durumu	32
Tablo 4: Fransa'nın Konut Stoku ve Fransa'daki Konutların Mülkiyet Durumu	33
Tablo 5: Avusturya ve Britanya'daki Konut Mülkiyet Durumlarının Karşılaştırılması	35
Tablo 6: TOKİ Tarafından İnşa Edilen Konutlar	57
Tablo 7: Yıllara Göre Tuzla'nın Nüfusu	67
Tablo 8: Gerçekleştiren Kuruma Göre Tuzla'daki Sosyal Konut Uygulamaları.....	72
Tablo 9: Konut ve Çevresine Ait Özelliklerin Değerlendirilmesi	86
Tablo 10: Konut Yerleşim Alanındaki Sosyal İlişkilerin Değerlendirilmesi	88

FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

Fotoğraf 1: Karl-Max-Hof Sosyal Konut Yerleşiminden Bir Görünüm.....	15
Fotoğraf 2: Newcastle'daki Byker Wall Sosyal Konut Projesi'nden Bir Görünüm...	21
Fotoğraf 3: Güney Afrika'nın Durban Şehrinin Güneş Panelleriyle Donatılmış Düşük Maliyetli Konut Projesi	40
Fotoğraf 4: Brezilya'daki Sosyal Konut Uygulamalarından Bir Görünüm	42
Fotoğraf 5: Çin'in En Büyük Şehirlerinden Şangay'daki Bir Sosyal Konut Projesinden Görünüm.....	45
Fotoğraf 6: Mumbai'nin En Büyük Gecekondu Mahallelerinden Olan Dhrevi'de Bir Gecekondu Yerleşimi.....	46
Fotoğraf 7: Hindistan'daki Sosyal Konut Uygulamalarından Bir Görünüm	47
Fotoğraf 8: TOKİ'nin İstanbul'da (Halkalı) Gerçekleştirmiş Olduğu Konut Uygulamalarından Bir Görünüm.....	60
Fotoğraf 9: Tuzla Tersanesi'nin Uydudan Görünümü.....	65
Fotoğraf 10: İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi'nden Bir Görünüm	66
Fotoğraf 11: Tuzla'da Belirli Plandan Yoksun Gelişen Gecekondu Yerleşmelerinden Bir Görünüm.....	71
Fotoğraf 12: Kiptaş Tuzla Birinci Etap Konutları'ndan Bir Görünüm	74
Fotoğraf 13: Kiptaş Tuzla İkinci Etap Konutları'ndan Bir Görünüm	75
Fotoğraf 14: Kiptaş Tuzla Üçüncü Etap Konutları'ndan Bir Görünüm	76
Fotoğraf 15: TOKİ Tuzla Birinci Bölge Konutları'ndan Bir Görünüm	79
Fotoğraf 16: TOKİ Tuzla İkinci Bölge Konutları'ndan Bir Görünüm	80

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Tuzla'nın Coğrafi Konumu	62
Harita 2: Tuzla İlçesi İdari Bölünüş Haritası	63
Harita 3: Tersane'nin Kurulmasına Paralel Olarak Gelişen Aydıntepe Mahallesi'nin Konumu	65
Harita 4: Tuzla İlçesi Mekânsal Kullanım ve Fonksiyon Haritası	68
Harita 5: Tuzla İlçesi Mekânsal Kullanım ve Sosyal Konut Haritası	73
Harita 6: TOKİ Tuzla Birinci ve İkinci Etap Konutları'nın Uydudan Görünümleri..	80
Harita 7: Tuzla Sosyal Konut Haritası	81

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1: Anket Katılımcılarının Cinsiyet Oranları.....	82
Grafik 2: Katılımcıların Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	83
Grafik 3: Katılımcıların Eğitim Durumları.....	83
Grafik 4: Ankete Katılanların Meslekleri.....	84
Grafik 5: Katılımcıların Konut Mülkiyet Durumları	84
Grafik 6: Anket Katılımcılarının Tuzla Sosyal Konutlarını Tercih Nedenleri	85
Grafik 7: Katılımcıların Gelir Durumları.....	85
Grafik 8: Ankete Katılanların Eski İkamet Yerleri	86
Grafik 9: Kullanıcıların Konut Memnuniyet Durumları	89

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Karl Marx Hof Sosyal Konut Projesi Planı	14
Şekil 2: Dünya Kır- Şehir Nüfusu 1950-2030	28
Şekil 3: Kiptaş Tuzla Birinci Etap Konutları'nın Uydudan Görünümü	74
Şekil 4: Kiptaş Tuzla İkinci ve Üçüncü Etap Konutları'nın Uydudan Görünümü....	76



GİRİŞ

Bireyin en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacı, Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde de ilk sıralarda yer almaktadır. Tarihsel süreç içerisinde bu ihtiyaç çeşitli şekillerde karşılanmıştır. Bu barınma ihtiyacının yani konutun, bir sorun olarak ortaya çıkması ise Sanayi Devrimi'nin bir sonucudur. 18.yüzyılın ikinci yarısında İngiltere'de başlayıp kısa süre içerisinde diğer ülkelere yayılan sanayi devrimi ile birlikte milyonlarca insan sanayinin ihtiyaç duyduğu iş gücü ihtiyacını karşılamak üzere şehirlere göç etmiştir (Tümerterkin & Özgüç, 2015: 406-422). Bununsonucunda şehirlerin nüfusu hızla artarken, büyük şehirlerde başta konut olmak üzere pek çok sosyo-ekonomik sorun ortaya çıkmıştır.

Kırdan şehre olan bu göç hareketi şehirlerde konuta olan talebi arttırmıştır. Bu talep artışı ise şehirlerde konut fiyatları ve kiralarının yükselmesi sonucunu doğurmuştur. Kırdan şehre iş bulma amacıyla zor ekonomik koşullarda gelenler ise, bu yüksek konut fiyatlarını karşılayamayarak kötü ve elverişsiz konutlarda barınma ihtiyacını gidermek zorunda kalmıştır. Şehirlere devam eden göçle birlikte bu elverişsiz konutlardan yararlananların sayısı sürekli olarak artmış ve şehirler içerisinde altyapısı yetersiz, işsizliğin ve suç oranlarının yüksek olduğu, sosyal sorunların görüldüğü gecekondulu mahalleleri (slum) ortaya çıkmıştır.

Şehirlerdeki bu elverişsiz barınma alanlarının sürekli olarak genişlemesi salgınları da beraberine getirmiş ve yoksullukla bağlantılı sosyal sorunlar toplumun tümünü tehdit eder hale gelmiştir. Bu süreçte devlet ve hükümetler ise, konut ve konutla bağlantılı olan diğer sosyal sorunların önüne geçebilmek amacıyla çözüm arayışlarına girmişler ve çözüm olarak geliştirilen yöntemlerden birisi de sosyal konut uygulamaları olmuştur.

İlk olarak 19.yüzyılın sonlarında Avrupa'da başlayan sosyal konut uygulamaları ilerleyen yıllarda diğer gelişmiş ülkelere de yayılmıştır. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ise refah devleti uygulamaları çerçevesinde sosyal konut uygulamaları altın çağını yaşamıştır. Bu dönemde sosyal konutlar için ayrılan kaynaklar üst düzeye ulaşmış ve sosyal konutların toplam konut stokları içerisindeki oranları sürekli olarak artmıştır (Kunduracı, 2013: 54-55).

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konut uygulamaları 20. yüzyılın son çeyreğinden itibaren gerçekleşmeye başlamıştır. 1950 sonrası hızlanan şehirleşmeyle birlikte özellikle büyük şehirlerde konut sorunları gündeme gelmeye başlamıştır. Konut sorunlarına kamusal çözüm üretebilmek amacıyla 1984 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. TOKİ, dar ve orta gelirli grupların konut sorununun çözümüne yönelik konut inşaatları gerçekleştirmektedir. TOKİ'nin verilerine göre İdare'nin yapmış olduğu konutların %85,68'i sosyal konut niteliğindedir (TOKİ,2017). TOKİ, bu konutları yapım aşamasında satışa sunmakta ve konutlara düşük faizler uygulayarak ihtiyaç sahiplerine sunmaktadır.

Çalışmanın örnek araştırma sahası olan Tuzla, 1980 sonrası şehirleşme hareketleri neticesinde yoğun bir göçle karşı karşıya kalmıştır. İlçede, tersanenin kurulumu ve ardından organize sanayi bölgelerinin oluşturulması bölgeye olan göçü hızlandırmıştır. Bu yoğun göç hareketi sonucunda gecekondu mahalleleri oluşmuş ve konut sorunu ortaya çıkmıştır. Bu konut sorunlarını çözmek, gecekondu mahallelerini ortadan kaldırmak ve gecekondu mahallelerinde yaşayan yoksul halkın daha konforlu konutlarda yaşamasını sağlamak amaçlarıyla sosyal konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. TOKİ ve KIPTAŞ tarafından üç ayrı noktada gerçekleştirilen sosyal konut projeleriyle bölgedeki konut sorunu giderilmeye çalışılmıştır.

Çalışmada Tuzla'da sosyal konut uygulamalarının gelişim seyri incelenmiştir. Projelerle birlikte mekânda ve toplumda ne gibi değişimlerin yaşandığı, yoksul ve dar gelirli grupların bu uygulamalardan nasıl etkilendiği açıklanmaya çalışılmıştır. Sosyal konut uygulamalarının gerçekleştirildiği alanlarda anket, mülakat ve gözlem teknikleri uygulanmıştır. Elde edilen veriler tablo ve grafiklerle görselleştirilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

SOSYAL KONUT KAVRAMI

Konutla ilgili birçok tanım bulunmaktadır. Genel olarak konutu, insanın kendisini güvende hissettiği, soğuk, yağış, rüzgâr gibi doğa olaylarından koruduğu, dinlendiği ve kendisini yenilediği bir mekân olarak tanımlayabiliriz (Keleş, 1998: 89). Ayrıca konut, eğitim ve sosyalleşmenin başladığı yer ve toplumun en küçük birimi ailenin yaşamını sürdürdüğü mekân olarak, sadece bir barınma yeri değil, aynı zamanda bireyin çevresiyle iletişim kurduğu, sosyal faaliyetlerde bulunduğu fiziksel, sosyal ve kültürel bir alandır.

Yukarıdaki tanımda belirtildiği gibi konutun insanı iklim olaylarından koruyan ve kendisini güvende hissettiren bir yer olması konutun bir ihtiyaç olduğunun da göstergesidir. Bunun yanında konut, bir ihtiyaç olduğu gibi aynı zamanda bireyin en temel haklarından biridir. Öyle ki konut hakkı, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nden anayasamıza kadar çeşitli sözleşme ve belgelerle de güvence altına alınmıştır. Bu belgelerle devletlere çeşitli sorumluluklar yüklenmiştir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25/1. Maddesinde de "Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için; beslenme giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır." denilmektedir. 12.madde de ise "Kimsenin özel yaşamına, ailesine konutuna ya da haberleşmesine keyfi olarak karışamaz, şeref ve adına saldırılamaz. Herkesin bu gibi karışma ve saldırılara karşı yasa tarafından korunmaya hakkı vardır" denilerek bu maddelerle devletlere bu hakların sağlanmasını bir görev olarak yüklemiştir (<https://www.tbmm.gov.tr>).

1982 Anayasasının 21.maddesinde ise konut dokunulmazlığı başlığı altında konutun mahremiyeti açıkça belirtilmiştir. "Kimsenin konutuna dokunulamaz. Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki

eşyaya el konulamaz.” hükmü yer almaktadır. Ayrıca 57.madde de konut hakkı açıkça belirtilmiştir. “devlet, şehirlerin özelliklerini ve çev şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”(<https://www.tbmm.gov.tr>). Hükümleriyle konutun mahremiyeti ve önemi açıkça belirtilmiştir.

Temel bir ihtiyaç olan konutun, bir sorun olarak ortaya çıkması ise 19.yüzyılın sonunda endüstrinin gelişimiyle özellikle şehirlere olan göçlerle birlikte şehirlerin nüfusunun hızla artmasıyla olmuştur. Gerçekten 20. yüzyılın başında dünya üzerinde bir milyondan fazla nüfusa sahip 17 şehir varken 2000 yılında bu sayı şehirleşmenin etkisiyle 387’ye kadar yükselmiştir (SATTERTHWAITE, 2005: 7). Yüzyıl içinde dünya genelinde görülen bu hızlı plansız şehirleşme ve nüfus artışı sonucunda konut ihtiyacı hızla artmış fakat yapılan konutlar bu ihtiyacı karşılamaya yetmemiş ve sonucunda konut sorunu ortaya çıkmıştır. Devlet ve hükümetler ise bu süreçte, konut sorununu çözmek ve konutla bağlantılı olan diğer sosyal sorunların önüne geçebilmek amacıyla çeşitli çözüm arayışlarına girdiler ve çözüm olarak geliştirilen yöntemlerden birisi de sosyal konut uygulamaları olmuştur.

1.1. Sosyal Konut Kavramı

Halk konutu adı da verilen sosyal konutla ilgili çeşitli tanımlar bulunmaktadır. Bunlardan ilki, yoksul ve dar gelirli toplulukların barınma ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde en az boyut ve nitelikte sağlık koşullarına uygun olarak yapılan sağlam ve ucuz konuttur (Keleş, 1998: 89). Bir başka tanımda ise sosyal konut, kamu kuruluşları veya kâr amacı gütmeyen özel kuruluşlar tarafından genellikle alt ve orta gelir grubuna sahip vatandaşlar için standartlar ölçüsünde yapılmış olan konutlar olarak tanımlanmıştır (Bourne, 1998: 548). Farklı kaynaklarda ise sosyal konut, kiralık konutla eş anlamda kullanılarak dar gelirliye kiraya verilmek üzere inşa edilen konutlar olarak tanımlanmıştır (Yuen, 2010: 735). Her üç tanımda da sosyal konutun hedef kitlesinin düşük gelire sahip vatandaşlar olduğu vurgulanmıştır.

Hollanda ve İsveç gibi ülkelerde sosyal konut tanımlarında mülkiyet kavramı ön plana çıkmaktadır. Mülkiyet kavramıyla kastedilen konutun mülkiyetinin (merkezi veya yerel yönetimleri gibi) kimde olduğudur. Avusturya ve Fransa’da ise sosyal konut tanımlarda konut inşaatlarının kimler tarafından gerçekleştirildiği belirleyici olmaktadır. İngiltere ve İrlanda gibi ülkelerde ise sosyal konut tanımlarında ekonomik

faktörler dikkat çekmektedir. Bu ülkelerdeki sosyal konut tanımlarında sosyal konutların kiralarının normal konutlara göre ucuzluğu vurgulanmaktadır (Whitehead & Scalon, 2007: 8).

Yukarıdaki tanımlarda sosyal konutun daha çok fiziksel tanımı üzerinde durulmuştur. Oysaki konut sorunu yalnızca yaşanan fiziki mekândaki bir sorun değil, siyasal, sosyal ve ekonomik yönleriyle çok boyutlu bir sorundur. Oxley ise bu sorunun çözümünde sosyal konutların yapılış amaçlarını şu şekilde belirtmiştir.

- Düşük gelire sahip grupların konut kalitesini arttırarak bu grupların daha iyi konutlara ulaşmasını sağlamak.
- Konut ihtiyacı olanlar için konut alternatifleri üretmek
- Konut arzını arttırmak
- Şehirsel komşuluk ilişkilerini geliştirmek
- Toplumsal bağlılığı desteklemek ve
- Çevresel sürdürülebilirliği teşvik etmek (Oxley, 2009: 38).

Bir başka ifadeyle sosyal konutların esas amacı, düşük gelire sahip olan bireyi veya aileyi ekonomik durumuna uygun, ödeyebileceği fiyat ve koşullarda konut sahibi yapmak, gecekondü gibi sağlıklı konutların yapımını ortadan kaldırmak ve gecekondulaşmanın getirmiş olduğu birtakım olumsuzlukların önüne geçmektir. Bunun yanında toplumun farklı kesimlerine yönelik değişik insanların bir arada yaşamasını sağlayarak komşuluk ilişkilerini güçlendirmek, sosyal ayrımcılığın azaltılmasını sağlamak, kutuplaşmayı önlemek ve sosyal ilişkilerin kuvvetlendirilmesini sağlamak gibi çeşitli sosyo-kültürel amaçları da vardır.

1.2. Sosyal Konut Parametreleri

Konutun ekonomi, siyaset ve sosyal hayatı etkileyen bir unsur olması devletin konut edinme sürecince doğrudan veya dolaylı bir şekilde katılmasına neden olmuştur. Bu şekilde konut sorunu sosyal bir nitelik kazanmış ve sosyal politikalar çerçevesinde ele alınarak sosyal konut uygulamalarını karşımıza çıkarmıştır. Sosyal konutlar, konut sağlama yöntemlerinden biridir ve devlette bu sürece dâhil olduğundan konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynamaktadır.

Merkezi ve yerel yönetimler bu sosyal konutları doğrudan kendileri yaptıkları gibi kredi verme, arsa temin etme ve vergi indiriminde bulunma gibi çeşitli destekler sağlayarak bu konutları derneklere veya kooperatiflere de yaptırabilmekteydi (Keleş, 2006: 293-294). Zaten sosyal konut anlayışının kökeni ABD ve Avrupa'daki kooperatifçiliğe ve hayırseverlerin konut faaliyetlerine dayanmaktadır (Yuen, 2010: 736).

Sosyal konutla ilgili iki temel yaklaşım ön plana çıkmaktadır. Bunlardan ilki konutu bir kamu hizmeti olarak gören kitlesel sosyal konut yaklaşımı, bu yaklaşıma göre konut, herkesin imkânlarının yetemeyeceği temel bir ihtiyaç olduğundan sosyal kaynakların bir araya getirilmesiyle ihtiyaç sahiplerine kiralık olarak sağlanmalıdır. Diğer bir yaklaşım olan geçici sosyal konut yaklaşımına göre ise toplumda yaşayan herkes kendi konutuna sahip olmalıdır. Bu herkesin kendi konutuna sahip olmasına giden sıkıntılı süreçte bireyler bu sosyal konutlarda barınma ihtiyaçlarını gidermelidir. Bu iki farklı görüş uygulamada da birtakım farklılıkları beraberinde getirmiştir (Yuen, 2010: 736).

Gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut uygulamaları daha çok kirasını ödeyemeyen yoksul kesimlere konut temin etmeye yöneliktir. Kamu mülkiyetinde olan konutlar, sosyal kiralık konut şeklinde ihtiyaç sahiplerine sunulmakta ve bu konutlardan yararlanabilmek için belirli gelir limitleri bulunmaktadır. Bu konutlarda oturanlar nispeten düşük kira ödemekte ve isterlerse oturdukları konutu satın alabilmektedir (STONE, 2003: 11-15). Bu ülkelerde sosyal konut uygulamalarının benzer yönleri olmakla birlikte, bu konutların mülkiyetinin kimde olacağı, konutları kimin inşa edeceği, kiraların piyasanın altında olup olmayacağı ve ne amaçla kullanılacağı gibi uygulamalarda çeşitli farklılıklar görülmektedir. Örneğin Hollanda ve Almanya'da yapılan konutlardan sadece dar gelirli faydalanırken, Avusturya ve İsveç'teki sosyal konutlar resmi olarak tüm ailelere açık durumdadır. Bu sosyal konutlarla ilgili bir diğer farklılık ise bu konutların kiralarının kimler tarafından belirleneceği olmuştur. Bazı ülkelerde bu görevi merkezi yönetimler üstlenirken bazı ülkelerde bu düzenlemeler yerel yönetimler tarafından yapılmaktadır. Bütün bunların yanında genel olarak bu konutlarda yaşlılar ve yoksulların yaşadığını belirtebiliriz (Whitehead & Scalton, 2007: 5-16).

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYA'DA SOSYAL KONUT POLİTİKALARININ TARİHÇESİ

Dünya genelinde uygulanan sosyal konut politikalarını üç dönem içerisinde ele alacağız. Bunlardan ilk dönem, sanayileşmenin başlangıcından İkinci Dünya Savaşı'na kadar olan süreci kapsamaktadır. Bu dönemde batı şehirlerinde sanayileşmeyle birlikte konut sorunları gündeme gelmiş ve bu sorunların çözümü amacıyla ilk sosyal konut uygulamaları hayata geçirilmiştir. İkinci dönem, İkinci Dünya Savaşı'ndan 1980'lere kadar olan süreci kapsamaktadır. İkinci Dünya Savaşı'nın sonra ermesiyle savaşın getirmiş olduğu tahribat, sosyal ve şehrsel düzenlemelerin yapılmasını gerekli kılmıştır. Bu dönemde refah devleti uygulamaları çerçevesinde gelişmiş ülkelerde sosyal konut uygulamaları altın çağını yaşamıştır. Üçüncü dönem ise 1980'lerden günümüze kadar olan süreci kapsamaktadır. Bu dönemde gelişmiş ülkelerde neoliberal politikalar eşliğinde sosyal konut uygulamaları yavaşlamış, gelişmekte olan ülkelerde ise ilk defa sosyal konut uygulamaları başlatılmıştır (Kunduracı, 2013: 55).

2.1. Sanayi Devrimi'nin Başlangıcından İkinci Dünya Savaşı'na Kadar Olan Dönemde Sosyal Konut Politikaları

Tarımda makineleşmenin ve sanayileşme faaliyetlerinin ilk başladığı ülkeler kırdan şehre göçün ve buna bağlı olarak oluşan konut sorununun ilk yaşandığı ülkeler olmuştur. 19.yüzyılda sanayileşme ile birlikte büyük şehirlere göçün başlamasıyla şehirler bu yatay değişiklikten en çok etkilenen mekânlar olmuştur. Sanayi devriminin başladığı ülke olan İngiltere'yi örnek verecek olursak İngiltere'de kısa süre içerisinde sanayi şehirlerinin nüfusları katlanarak artmıştır. 1801 yılında 75.000 nüfuslu bir şehir olan Manchester'ın nüfusu 1851'de 338.000'e yükselmiştir. Aynı süreç içerisinde Birmingham'ın nüfusu da 71.000'den 265.000'e çıkarak %273'lük bir artış göstermiştir. Bu yıllarda Londra ise 900.000'in üzerinde nüfusla dünyanın en büyük şehri durumundaydı (PACIONE, 2005: 62).

Bu şehirleşme ve sanayileşme sürecinde konut sorunu, şehirlerde biriken nüfusun en önemli sorunları arasında yer almıştır. 1842 yılındaki Chadwick Araştırma

Raporu ise bunu kanıtlar niteliktedir. Öyle ki rapora göre, bu dönemde Londra’da tek odada yaşayan aile sayısı 929, tek bir yatağa sahip aile sayısı ise 623’tür. Dikkat çeken diğer bir sonuç ise Liverpool’da nüfusun beşte birinin, Manchester’da 50 bin kişinin, Londra’da ise 20 bin ailenin mahzenlerde yaşıyor olmasıdır (Olgun, 2014: 102).

Sanayi şehirlerindeki bu elverişsiz barınma koşullarına rağmen, daha iyi konutların inşası için ilk girişimler devlet ve yerel yönetimler tarafından değil de şirketler, fabrika sahipleri ve hayırseverler tarafından hayata geçirilmiştir. Özellikle Almanya’da hayırseverler ve kooperatifler, ihtiyacı olanlara konut sağlamakta ön plana çıkmıştır (Harloe, 1995: 52-53). Fakat ilerleyen yıllarda konut sorunlarının yaşandığı bölgelerde yoksullukla bağlantılı diğer sosyal sorunların da artmasıyla birlikte devlet, toplumsal ve ekonomik ilerlemeyi gerçekleştirebilmek amacıyla nüfusun dezavantajlı gruplarına daha kaliteli konutlar sağlanması konusunda giderek daha fazla sorumluluk üstlenmeye başlamıştır (Oxley, 2009: 3). Bu çerçevede 1889’da Belçika’da, 1890’da İngiltere’de, 1894’te Fransa’da ve 1901 yılında Hollanda’da sosyal konut uygulamalarının ilk örnekleri hayata geçirilmiştir (Wassenberg, vd. 2008: 33-35).

2.1.1. Avrupa’da İzlenen Sosyal Konut Politikaları

19.yüzyıldan bu yana Avrupa’da sosyal konutlar, ekonomik, sosyal ve şehirselleşimi sağlamak için temel bir unsur haline almıştır. Hükümetler ise bu sektörün ana düzenleyicilerinden olmuştur. Fransa ve Hollanda gibi bazı ülkelerde sosyal konut uygulamaları hükümetler tarafından desteklenen kuruluşlar tarafından yapılırken, İngiltere’de merkezi yönetimden sağlanan kaynaklarla bu görev yerel yönetimlere verilmiştir (Whitehead & Scalton, 2007: 8-33).

19. yüzyılın sonlarında *İngiltere*’de belediyeye ait sosyal konut kavramları yasalarda yerini almaya başlamıştır. 1868 yılında kabul edilen Torrens Kanunları, yerel sağlık görevlilerine sağlıksız konutları teftişleme ve rapor etme yetkisi tanımıştır. Ayrıca 10.000’den fazla nüfusa sahip mahalli idarelere, bu tarz konutlara sahip konut sahiplerini konutlarını elverişli hale getirmeye zorlamaya, elverişli hale getirilmeyen konutların ise ortadan kaldırılması yetkileri verilmiştir. 1875 yılında çıkarılan Cross Kanunu ise mahalli idarelere, sağlıksız konutları satın alarak ortadan kaldırma ve

yerine yeni konutlar inşa etme yetkilerini tanımış fakat iki kanun da uygulamada başarılı olamamıştır (Olgun, 2014: 103).

1888 yılında ise Londra’da yer alan konutların geliştirilmesi, yenilenmesi ve gerekirse yeni konutların inşa edilmesi gibi yetkilere sahip olan Londra İl Meclisi kurulmuş, fakat yeterli maddi desteğin sağlanmamasından dolayı bu mecliste pek etkili olamamıştır (Greenhalgh & Moss, 2009: 17).

Bütün bu başarısız denemelere rağmen çalışmalar belirli ilerlemeleri de sağlamış ve 1900 yılında Londra’nın Bethnal Green bölgesinde sosyal konut alanındaki ilk büyük proje hayata geçirilmiştir. Yapımına 1896 yılında başlanan proje 1900 yılında tamamlanmıştır. Bu sosyal konut projesiyle gecekondulu mahallelerinde yaşayan 5700 kişi yeni konutlara taşınarak yer değiştirmiştir. Bu projedeki konutlar, küçük ve günümüz standartlarına göre oldukça basit düzeydeydi fakat gecekondularda yaşayanların eski konutlarına nazaran bu evler oldukça iyi durumdaydı (Greenhalgh & Moss, 2009: 18).

İlerleyen 20 yıl boyunca Londra ve Britanya’nın diğer bölgelerinde özellikle Sheffield, Liverpool ve Glasgow’da daha yüksek kalitede sosyal konutların inşası için çalışmaları başlatılmış, fakat Birinci Dünya Savaşı’nın başlamasıyla sadece 24.000 kadar konut inşa edilmiştir (Malpass & Murie, 1999: 33).

Birinci Dünya Savaşı sürecinde İngiltere’de neredeyse hiçbir konut projesi hayata geçirilmemiştir. Savaşın bitimini takip eden yıllarda savaşa giden birliklerin geri dönmesiyle konut sıkıntısı daha da artmıştır. Hükümet bu duruma ve artan protestolara daha fazla sessiz kalamamış ve 1919 yılında konut üretiminde yerel otoritelere güç ve kaynak sağlayan konut ve şehir planlama yasasını onaylamıştır. Bu yasanın onayını takip eden ilk birkaç yıl içerisinde yerel otoritelerin yeterli maddi gücü olmaması sebebiyle istenilen hedeflere ulaşılamamıştır. 1923 yılında ise Muhafazakâr hükümet, konut sayısını arttırmak için özel sektörün de bu sürece katılımını sağlayabilmek amacıyla özel sektöre çeşitli muafiyetler sunmuştur fakat 1924 yılında işçi hükümetinin göreve gelmesiyle bu politika büyük oranda tersine dönmüştür (Greenhalgh & Moss, 2009: 19-20).

Tüm bu olumsuzluk ve siyasi ihtilaflara rağmen İngiltere’de uygulanan yasa ve düzenlemelerle konut inşa faaliyetleri hız kazanmıştır. Gecekondu bölgelerinin temizlenmesi ve yeniden inşası için çalışmalar artmıştır. Nitekim 1929 yılına kadar olan süreçte yerel otoriteler tarafından 250.000’i “Homes for Heroes” programı kapsamında savaştan dönenler için olmak üzere toplam 350.000 konut inşa edilmiştir (Greenhalgh & Moss, 2009: 19-20). Bu tarihi takip eden yıllarda konut üretimlerinde ciddi artışlar yaşanmış ve İkinci Dünya Savaşı öncesinde İngiltere’de 600.000’den fazla sosyal konutun yapımı tamamlanmıştır. İkinci Dünya Savaşı öncesinde sosyal konutların sayısı 1 milyonu geçmiş ve toplam konut stoku içerisinde sosyal konutlarının oranı %10’u bulmuştur (Malpass & Murie, 1999: 43).

Hızlı şehirleşmenin getirdiği sorunlarla başa çıkmak zorunda kalan bir diğer ülke ise *Fransa* olmuştur. Fransa da sanayileşmeye bağlı olarak gerçekleşen hızlı şehirleşmeden nasibini almıştır. 1830 ile 1850 yılları arasındaki süreçte hızlı nüfus artışı ve kırdan şehre olan göçler sosyo-ekonomik sorunların dolayısıyla da konut sorununun temelini oluşturmuştur. Gerçekten de bu dönemde kırdan şehre olan göçler üst boyutlara ulaşmıştır. Başkent Paris’i örnek verecek olursak 1830’lu yıllarda yaklaşık bir milyon kişinin yaşadığı şehir olan Paris’in nüfusu, 1880’li yıllarda iki milyonu aşmış, Birinci Dünya Savaşı’nın hemen öncesinde ise üç milyona yaklaşmıştır (Wassenberg, vd. 2008: 31-33).

Bu yeni sanayi şehirlerinin kaos ve karmaşasındaki elverişsiz barınma koşulları ise hastalık ve salgınlara neden olmuştur. Bu olumsuz barınma koşullarına ek olarak Birinci Dünya Savaşı’nın getirmiş olduğu yıkım ile oluşan konut ihtiyacı, o güne kadar görülmemiş bir boyuta ulaşmıştır. Savaş sürecinde Fransa’nın kuzey ve doğusunda 350.000 konut yakılmış ve 500.000 kadar konutta hasar görerek konut sıkıntısını daha da arttırmıştır. Bu süreç içerisinde Fransa’da var olan konutların bir kısmını ise derme çatma gecekondu oluşturuyordu. Öyle ki Paris’in banliyölerinde 1 milyondan fazla insanın bu derme çatma gecekonduarda yaşadığı bilinmekteydi (Olgun, 2014:146).

Bütün bu olumsuz senaryolara rağmen diğer ülkelerde olduğu gibi Fransa’daki ilk sosyal konutlar da bazı girişimci ve hayırseverler tarafından, mevcut konut stoku

içerisinde kendine konut bulamayan çalışanlar için yapılmıştır (Vroelant & Tutin, 2007: 70). Devletin konut sorununa müdahalesi ise 1849 yılındaki kolera salgınından sonra olmuştur. 1849 yılındaki kolera salgını sonrasında Melun Kanunu çıkartılmış ve kanunla belediyelere; sağlıksız konutların kiraya verilmesinin yasaklanması yetkisi verilmiştir. Ayrıca bu sağlığa aykırı durumdaki konutların mahalli idareler tarafından ortadan kaldırılabileceği hatta gerekli durumlarda ise kamulaştırılabileceği belirtilmiştir. 1890 yılında ise “Société française des habitation à bon marché (HBM)” isimli işçilerin barınması için ucuz konut yapımından sorumlu bir örgüt kurulmuştur. 30 Kasım 1894 tarihinde ise bu ucuz konut yapımından sorumlu örgütlere yasal çerçeve oluşturmak, bazı vergi muafiyetleri sağlamak ve çeşitli teşvikler vererek desteklemek amaçlarıyla Siegfried Kanunu kabul edilmiştir (Olgun, 2014: 143-147).

Bu dönemdeki bütün bu kamusal destek ve teşviklere rağmen sosyal konut üreticilerinin genel olarak amaçlarına ulaşamadığını belirtebiliriz. Öyle ki 1895 ve 1902 yılları arasındaki dönemde Fransa genelinde yaklaşık olarak 1400 konutun inşa edilmiş olması bunu kanıtlar niteliktedir (Olgun, 2014: 143-147).

Yukarıda bahsedildiği gibi Birinci Dünya Savaşı’nın getirmiş olduğu olumsuz koşullar ve buna bağlı olarak gerçekleşen diğer toplumsal tepkiler 1920’li yıllarda devletin konut sorununa tekrar dâhil olması sonucunu doğurmuştur. 1922 yılındaki kanunla devlet, HBM kuruluşları ve kooperatiflere düşük faizli krediler sağlayarak bu kuruluşların konut sorununda daha etkin bir rol oynamasını amaçlamıştır. İzlenen bu politikalar eşliğinde HBM kuruluşları, sosyal konut uygulamalarında etkinliğini arttırmış ve 1935 yılına kadar olan süreçte 200.000 konutun inşasını tamamlamıştır. (Watson,1953: 19). İkinci Dünya Savaşı öncesinde ise bu sayı yarısı mülk konutu olmak üzere toplamda 300.000’i aşmıştır (Newsome, 2009: 27). Fakat İkinci Dünya Savaşı’nın başlamasıyla hedeflenen 1 milyon konutun yapımı askıya alınmıştır.

Avusturya’da da sosyal konut alanındaki ilk uygulamalar 19.yüzyılın ortalarında fabrika sahipleri tarafından çalışan sınıf için yapılmıştır. Bu dönemde Avusturya’da konut yapımı birkaç istisna dışında tamamen özel sektöre bırakılmıştır. Aynı zamanda aristokratların ve burjuvanın bağışlarıyla özel vakıflar tarafından da işçi konutları yapılmıştır.

20. yüzyılın başında diğer sanayileşen Avrupa ülkelerinde olduğu gibi Avusturya'da da barınma koşulları yeterli düzeyde değildi. Birinci Dünya Savaşı sonunda Avusturya-Macaristan İmparatorluğu'nun yıkılması, Doğu Avrupa'dan büyük bir göç dalgasını Avusturya'ya getirmiş, bu durum zaten kötü ve yetersiz durumda olan konut sıkıntısı daha da artmıştır. Bu dönemde Viyana'daki konutların ise Avrupa'daki en kötü konutlar olduğunu da belirtebiliriz. Öyle ki 20.yüzyıl başlarında Viyana'daki apartmanların büyük çoğunluğu bir oda ve mutfaktan oluşmakta ve bu apartmanların %95'inde ne tuvalet ne de su tesisatı bulunmaktaydı. Ayrıca bu küçük apartmanlarda 10'dan fazla kişi yaşamaktaydı. Bu elverişsiz barınma koşulları hastalıklara da davetiye çıkartarak salgınları beraberinde getirmiş ve bu yıllarda Tüberküloz uluslararası olarak Viyana hastalığı olarak adlandırılmıştır (Förster, t.y., s. 2-3).

Bu elverişsiz barınma koşullarına rağmen Avusturya'da sosyal konut uygulamalarının başlangıcı Birinci Dünya Savaşı sonrasında başlamıştır. Dönemin sosyal demokrat yerel yönetimi, daha iyi konut ve yaşam koşullarına ek olarak, işçi sınıfının daha iyi eğitim ve sağlık hizmeti almasını sağlamak amacıyla bir dizi program oluşturmuştur. Bu programların en dikkat çekici süreci ise belediye konutlarının inşası olmuştur. Sosyalist yerel yönetimin en önemli hedefleri arasında destekçilerinin çekirdeğini oluşturan Viyana işçi sınıfına daha yaşanabilir konut alanları sunmak vardı. Buna karşın yerel belediyeler, büyük çaplı konut projelerini kendi başlarına hayata geçirebilecek ekonomik güce sahip değildi. Bu sebeple 1923 yılından itibaren kiracılardan konut vergileri alınmaya başlanmış ve çeşitli özel vergiler konulmuştur. Ayrıca devlet tarafından, yerel yönetimlere sosyal konutların inşası için ek kaynaklar sağlanmıştır. Viyana yerel yönetimi ise bu konutların hem inşası hem de geliştirilmesinde önemli rol oynayarak sosyal konutların şehir genelinde inşa edilmesine ön ayak olmuştur (Reinprecht, 2007: 36).

Yerel yönetimin karşılaştığı en büyük sorunlardan biri ise arazi mülkiyeti olmuştur. 1918 yılında şehirdeki arazi mülkiyetinin yalnızca %17'si (4.690 hektar) belediyeye aitti. Fakat belediyenin arzuladığı büyük sosyal konutların inşası için daha büyük alanlara ihtiyaç vardı. Bu amaçla belediye halkın elinde olan ve kullanılmayan

arazilere ekstra vergiler koyarak bu arazileri satın alma yoluna gitmiştir. Bu uygulama sonucunda sadece 1923 yılında 2.6 milyon m² alan satın alınmış ve uygulamalar çerçevesinde 1931 yılına gelindiğinde devlete ait arazilerin oranı %30'ları aşmıştır. Bütün bunlar belediyeye müthiş bir konut inşa etme olanağı tanımış ve 1924 yılında aynı anda 40 farklı sitede sosyal konut inşa çalışmaları başlamıştır (Förster, t.y. s. 7).

Sosyal konut çalışmaları çeşitli yasalarla da desteklenmiştir. Kent Konseyi, 21 Eylül 1923'te, 1924 ve 1928 yıllarını kapsayan süreçte 25.000 konut yapımı programını kabul etmiştir. 1928 yılına gelinmeden bu konutların yapımı tamamlanmıştır. Bunun sonucunda Kent Konseyi, bu 25.000 konutun sayısını 30.000'e çıkartmıştır. Ayrıca Kent Konseyi, 1933 yılına kadar 30.000 yeni konut daha yapılmasına karar vermiştir. 1933 yılına gelindiğinde ise bu konutların yapımı başarılı bir şekilde tamamlanmıştır. Sonuç olarak Birinci Dünya Savaşı'nın sonundan 1933 yılına kadar olan 15 yıllık dönemde Viyana'da 60.000'in üzerinde sosyal konutun yapımı tamamlanmıştır. 1934 yılı itibariyle Viyana'da yaşayanların yaklaşık %10'u belediyeye ait bu konutlarda yaşar hale gelmiştir (Förster, t.y., s. 8).

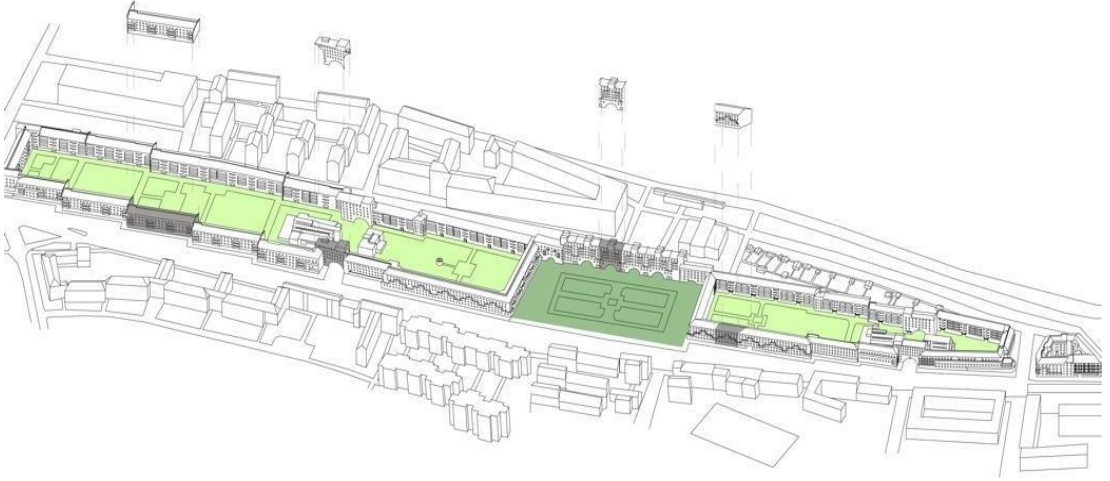
Yapılan bu konutların özelliklerinden bahsedecek olursak 1923 yılında yapılan apartmanlar iki daire tipini sunmaktaydı. Bunlardan birincisi 35m² büyüklüğünde olan küçük apartmanlardı. Bu apartmanlar bir oda, bir mutfak, anteroom, (bekleme odası veya giriş) ve tuvaletten oluşmaktaydı. İkinci tip apartmanlar ise 45 m² büyüklüğünde ve küçük apartmanlara ek olarak bir yatak odasına sahipti. 1925 yılından itibaren bu apartmanlar kademeli olarak 57 m²'ye kadar genişletilmiş ve çoğu apartman artık bir balkona sahip olmuştur (Förster, t.y., s. 8).

Viyana'daki konutların bir diğer önemli özelliği ise konutların sosyal olma özelliğini taşımasıydı. Burada kastedilen konutların, kamu veya kooperatifler eliyle yapılması değil, konut yerleşim alanı içerisinde yer alan ortak kullanım (toplantı alanları, eğitim atölyeleri, kütüphaneler, anaokulları, sağlık merkezleri, hamamlar, çamaşırhaneler, çocuk dış hekimleri ve spor salonları gibi) alanlarıdır. Bu unsurlar sadece fiziksel bir apartman oluşturulmasının ötesinde, sosyal konut uygulamalarıyla toplumsal ilişkilerin güçlendirilmesinin de amaçlandığının göstergesidir (Förster, t.y., s. 8).

Karl Marx Hof Sosyal Konut Projesi

Mimar Karl Ehn tarafından tasarlanmış olan Karl Marx Hof belediye konut yerleşimi 1930 yılında hayata geçirilmiştir. 127.000 m²' lik bir alanda yaklaşık 5000 kişiyi barındıracak şekilde inşa edilen bu sosyal konut projesi toplamda 5 farklı konut özelliğine sahip 1.382 daireden oluşmaktadır. Bu dairelerin 88'i bekârlar için oluptek oda şeklindeydi, bunu tek yatak odasına sahip 125 daire, 2 yatak odasına sahip 907 daire ve 3 yatak odasına sahip 245 daire izlemiştir. 17 daire ise 4 yatak odasına sahip olmuştur. Bu konut yerleşimi fiziksel özelliklerine ek olarak hamamdan, kütüphaneye anaokulundan, dış merkezine, gençlik danışma bürolarından, postane eczane ve mağazalara kadar birçok sosyal imkâna da sahipti (SUDAŞ, 2011: 48-49). Bu yönüyle Karl Marx Hof sosyal konut projesi dönemin en önemli sosyal konut projeleri arasında gösterilmektedir.

Şekil 1: Karl Marx Hof Sosyal Konut Projesi Planı.



Kaynak: <http://www.googlesightseeing.com/2009/07/worlds-longest-residential-building/>

Fotoğraf 1: Karl-Max-Hof Sosyal Konut Yerleşiminden Bir Görünüm.



Kaynak: <http://www.dieselpunks.org/profiles/blogs/workers-versailles>

Sosyal konut alanındaki bütün bu gelişmelere rağmen 1929 ekonomik krizi ilerleyen yıllarda Avusturya’da da etkisini hissettirmiştir. Yüksek işsizlik oranları ve bozulan ticaret düzeni Avusturya ekonomisini olumsuz etkilemiş ve bu kriz ortamı konut sektörüne de yansımıştır. Krizi takip eden dönemde 1934 yılındaki Avusturya iç savaşı ve ardından Nazilerin Avusturya’yı işgal süreci ile birlikte sosyal konut programları tamamen ikinci plana atılmıştır.

2.1.2. ABD’de İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Birinci Dünya Savaş’ına geç giren, topraklarında savaş görmeyen ve savaşın olumsuz etkilerinden diğer ülkelere nazaran daha az etkilenen ABD’de sosyal konut uygulamaları Avrupa’dakilerden farklı bir seyir izlemiştir. Amerikan hükümeti, 19.yüzyıl ve 20.yüzyılın başlarına kadar konut sorununa sadece temel bina standartları getirerek dâhil olmuştur. ABD’de spekülasyon olmayan tam teşekküllü ilk sosyal konutların yapımı 20.yüzyılı bulmuştur (Stone, 2003: 6). Hatta bu tarihten önce 1876 ve 1885 yılları arasında sosyal konutlar yerine New York ve Boston’da kooperatifler tarafından yüksek gelirli için lüks konutlar yapılmıştır (Siegler & Levy, 1987: 14).

ABD’de sosyal konutların ihtiyaca dönüşmesi 1929 Ekonomik krizinden sonra olmuştur. Kriz sürecinde işsizlik %25’e ulaşmış, ulusal gelir üçte bir oranında düşmüş ve sonuç olarak halk yoksullaşarak şehirlerdeki konut masraflarını karşılayamaz hale gelmiştir 1930’lı yılların bu sancılı süreci ABD’de kalıcı bir konut programı oluşturulmasını zorunlu kılmıştır. ABD hükümetinin 1930 yıllarda ve bugün günümüzde dahi konutla olan geniş çaplı etkileşiminin ana odak noktası ipotek kredili ev sahipliği üzerine olmuştur. Mortgage kredileriyle ipotekli konut satışı özendirilerek evsizlerin ev sahibi yapılması amaçlanmıştır (Kunduracı, 2013: 57).

1933 yılında Roosevelt’in göreve gelmesiyle kamu kaynaklarının düşük gelirli ailelerin ihtiyacı olan sosyal konutların yapımında kullanılması gündeme gelmiştir. Aynı yıl içerisinde kabul edilen federal yasayla sosyal kaynakların gecekondu alanlarının temizlenmesi ve düşük maliyetli sosyal konutların inşası programlarında kullanılmasına izin verilmiştir (Stone, 2003: 5-7). Böylece yeni ve yasal bir sosyal konut programı ortaya konmuş ve 1936 yılında ABD’nin Georgia eyaleti Atlanta’da ilk sosyal konut projesi hayata geçirilmiştir (Gournay, 1993: 153). Bir nevi gecekondu dönüşüm uygulaması olan bu projeyle, gecekondu mahallelerindeki (slumlardaki) eski konutlar yıkılarak yerine yeni konutlar yapılmış ve proje kapsamında 1600 dar gelirli aileye konut sağlanmıştır.

1937 yılındaki Konut Yasası ile düşük gelirli ailelerin yaşam koşullarını iyileştirmek için ABD hükümetinden kamu konut kuruluşlarına sübvansiyonlar sağlanmıştır. Ayrıca bu yasayla yerel yetkililere konut edindirme, konut projeleri geliştirme ve konut projelerinin yönetimi gibi çeşitli sorumluluklar yüklenmiştir. İzlenen bu politikalar neticesinde 1937 yılından İkinci Dünya Savaşı’na kadar olan 4 yıllık kısa süre içerisinde 30.000’den fazla sosyal konutun inşasına başlanmıştır. (STONE, 2003: 7).

2.2. İkinci Dünya Savaşı’ndan Sonraki Süreçte Sosyal Konut Politikaları (1945-1980)

20.yy’ın dönüm noktalarından olan ve sonuçları itibariyle dünya tarihinin en büyük savaşı olan İkinci Dünya Savaşı’nın sona ermesiyle çoğu sivil olmak üzere 70 milyondan fazla kişi yaşamını yitirmişti. Savaşa katılan ülkelerin genelinde yoksulluk

ve sefalet manzaraları hâkim olmuş, Viyana'dan Paris'e birçok şehir yerle bir olarak harabeye dönmüştü. Savaşın getirmiş bu olduğu yıkım, sosyal ve şehirselleştirme düzenlemeleri gerekli kılmış, harabeye dönen şehirlerin imarı ve konut sorunu savaştan çıkan ülkeler için öncelikli olarak çözülmesi gereken sorunların başında gelmiştir.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra dünya genelinde özellikle, Avrupa'da şehirleşme süreci devam etmiştir. Gerçekten de 1920 yılında dünya genelinde şehirlerde yaşayanların oranı yaklaşık %15 kadar iken 70'li yıllara gelindiğinde bu oran %35'i geçmiş, Avrupa'da ise bu oran %60'lara ulaşmıştır (<http://www.worldometers.info/>). Bir yandan savaşın getirmiş olduğu konut yetersizliği, diğer taraftan savaştan sonra Avrupalı ülkelerin hızla sanayileşme çabaları devletlerin düşük gelirli gruplar için konut arzını sağlamada daha fazla etkin olmalarını gerekli kılmıştır (Oxley, 2009: 3).

Bu dönemde, devletlerde felsefi olarak sosyal devlet anlayışı düşüncesi yaygınlaşmış ve İkinci Dünya Savaşı sırasında azalan konut miktarını arttırmak için sosyal devlet anlayışının gereği olarak sosyal konut politikaları hız kazanmıştır (Whitehead & Scalon, 2007: 54). Savaş sonrası dönemden 1980'li yıllara kadar olan süreçte batılı gelişmiş ülkelerde sosyal konut uygulamaları altın çağını yaşamış, sosyal konutların sayıları ve toplam konut stoku içindeki oranları muazzam bir şekilde artmıştır (Kunduracı, 2013: 58). Çıkarılan yasa ve yapılan düzenlemelerle öncelikle gelir yetersizliği yaşayan zor durumdaki ihtiyaç sahiplerinin konut sıkıntısı çözülmeye çalışılmış, ardından imkânlarının geliştirilmesiyle daha fazla sosyal grup bu konutlardan yararlanmaya başlamıştır.

Yukarıda bahsedildiği gibi İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra konut sıkıntısı farklı boyutlarda olmasına rağmen bütün ülkelerde hissedilmiştir. Ülkelerin bu soruna yaklaşımları ise farklılık göstermiştir. Fransa ve Hollanda'da hükümetler kâr amacı gütmeyen kuruluşlara sübvansiyonlar vererek kiralık konut stoklarını genişletmeyi başarmıştır. İsveç ve İngiltere'de yerel otoriteler ve belediyeler sosyal konutların yapımından sorumlu olurken, kâr amacı gütmeyen kuruluşlara verilen destekler de sosyal konut sektörünün gelişimine katkıda bulunmuştur. Batı Almanya'da ise diğer

Ülkelerin aksine sübvansiyonlar, kâr amacı gütmeyen kuruluşların yanında istenilen şartları karşılayan herkese tahsis edilmiştir (Boelhouwer & Heijden, 1993: 386).

Peter Boelhouwer İkinci Dünya Savaşı'ndan 1990'lara kadar olan süreçteki konut politikalarını şöyle özetlemektedir.

Birinci Aşamada, İkinci Dünya Savaşı'nın hemen ardından hükümetler, savaştan sonra oluşan konut sıkıntısını çözmek için harekete geçmiş ve hükümet politikaları büyük ölçekli konut programlarının inşasına yönelik olmuştur. Bu süreçte konutların niteliği üzerinde durulmamış genel amaç binaların inşası olmuştur.

İkinci Aşamada ise konutların kalitesi, konut politikalarında ön plana çıkmaya başlamıştır. Yeni yapılan konutlar daha geniş ve daha fazla odaya sahip olarak inşa edilmiş, bunun yanında birçok ülkede yeni konutların yapımından ziyade var olan konutların bakımı ve geliştirilmesi amaçlanmıştır. Gecekondu bölgelerinin düzenlenmesi projeleri de bu dönemin diğer önemli faaliyetleri arasında gösterilebilir.

Kamu harcamalarının azaldığı ve sübvansiyonların düşürüldüğü üçüncü dönemde ise konut inşa faaliyetlerinin yavaşladığını söyleyebiliriz. Dolayısıyla bu dönemde yeni konut inşa faaliyetlerinden çok var olan konutların daha verimli bir şekilde yönetilmesi politikaları yrtlmştir.

Dördüncü aşmada ise devletlerin çeşitli sebeplerle konut sektöründen yavaş yavaş çekilmesiyle birlikte bazı ülkelerde konut sorunları tekrar gündeme gelmeye başlamıştır (Boelhouwer & Heijden, 1993: 388-389).

2.2.1. Avrupa'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Konut sorunu dünya genelinde olduğu gibi İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra *Britanya*'da da başta gelen sorunlar arasında yer almıştır. Savaş sürecinde konut inşa faaliyetleri duraksamış, yaklaşık 200.000 konut yıkılmış ve 250.000 kadar konutta kullanılamaz hale gelmiştir. Bu dönemde mevcut var olan konutların ise iyi durumda olmadığı bilinmektedir (Balchin, 1998: 9).

Britanya'da 19.yüzyılda hayırseverlerin faaliyetleriyle başlayan sosyal konut inşa süreci özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yerel yönetimlere sağlanan

sübvansiyonlar ile farklı bir boyut kazanmıştır. Merkezi hükümetler, yerel yönetim ve konut kuruluşlarına vergi muafiyetleri sağlamış, mali yardımlarda bulunmuş, krediler vermiş ve bu kredilere düşük faizler uygulayarak konut stoklarının geliştirilmesinde önemli rol oynamıştır. Genel olarak şehirlerin yeniden geliştirilmesi ve şehir merkezlerinin gecekondu alanlarından temizlenmesinin amaçlandığı bu süreçte, sosyal konutların inşası çoğunlukla yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmiş, konut kooperatiflerin etkinliği ise sınırlı kalmıştır (Oxley, 2009: 12).

Savaşın sonrasındaki yapılan konutları iki döneme ayırabiliriz. Savaşın sonundan 1955 yılına kadar olan ilk dönemde yapılan konutlar nispeten yüksek kalitede, yeşil alana sahip, bahçeli ve müstakil konutlardan oluşmuştur. 1955 yılından sonra ise bu sosyal konut politikası değiştirilerek tekrar gecekondu alanlarının temizlenmesi ve şehir içinde nispeten daha düşük gelire sahip vatandaşların yararlanabileceği konut politikalarına dönülmüştür (Malpass & Murie, 1999: 53-57).

1951 yılında iktidara gelen Muhafazakâr Parti, sosyal konutların yapımında özel sektörün ilgisini çekmeyi amaçlamıştır. Bu doğrultuda 1957 yılında uygulamaya konulan konut yasasıyla özel sektörün üzerindeki denetimler hafifletilmiş, kira kontrolleri azaltılmış, hatta özel mülk sahiplerinin konutlarının bakım ve onarım masrafları ölçüsünde kira artışı yapmalarına sessiz kalınmıştır. (Bu tarihten önce özel mülk sahiplerinin konut kiralarında artış yapmaları çok mümkün değildi.) Ayrıca hükümet, gecekondu mahallelerinin ortadan kaldırılması ve şehirlerin yeniden geliştirilmesi projelerini de desteklemiştir. Bu çerçevede 1960'lı yıllarda 70.000 kadar gecekondu ortadan kaldırılmıştır. 1960'lı yılların ortalarından itibaren ise gecekondu bölgelerinin ortadan kaldırılması uygulamaları ekonomik gerekçelerle yerini gecekondu bölgelerinin yıkılmadan temizlenmesi, binaların iyileştirilmesi politikalarına bırakmıştır (Harloe, 1995: 99).

1964 yılında iktidara gelen İşçi Partisi de Muhafazakâr Parti'nin uygulamaya çalıştığı gibi konut üretiminde özel sektörün etkinliğinin artırılması çalışmalarını desteklemiştir. İşçi Partisi hükümeti, devletin konut sektörüne sadece sıkıntılı dönemlerde kısa süreli olarak dâhil olmasını, bunun dışında genel olarak konut üretimlerinde özel sektörün aktif olmasını istiyordu. Bu çerçevede hükümet kamu

sektörüyle birlikte özel sektöre de destekler sağlamış ve 1960'lı yıllar boyunca sosyal konut üretimleri artmaya devam etmiştir (Harloe, 1995: 97-99).

Bütün bu uygulamalar neticesinde 1955 ile 1970 yılları arasındaki süreçte Britanya'da sadece şehirsiz alanlarda yerel yönetimler tarafından 400.000 yeni sosyal konut inşa edilmiştir. Britanya geneline baktığımızda ise 1970 yılına kadar olan süreçte yaklaşık 3 milyon konutun inşası tamamlanmış, bu konutların hemen hemen yarısı ise kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilmiştir (Greenhalgh & Moss, 2009: 22). Kamu kuruluşlarının konut üretimlerinde öne çıkmasında hükümetler tarafından belediyelere sağlanan destekler etkili olmuştur.

Bu dönemde bahsetmemiz gereken bir diğer konut üretici aktör ise konut dernekleridir. Kâr amacı gütmeyen kuruluşlar olan birlikler, toplam konut stoku içerisinde küçük bir paya sahip olmakla birlikte özellikle 1970'li yıllardan itibaren çeşitli hibelerden faydalanarak etkinliklerini arttırmışlardır (<https://www.gov.uk/>).

Diğer Avrupa ülkelerinde olduğu gibi 1970'li yıllarla birlikte Britanya'da da devlet sosyal konut uygulamalarından yavaş yavaş çekilmeye başlamıştır. Bir yandan ekonomik krizler öte yandan sterlinin değer kaybetmesi gibi sebeplerle hükümet konut harcamalarında kesintiye gitmiş ve nitekim 1980 yılına gelindiğinde belediyelere sağlanan maddi yardımlarda 300 milyon pound kadar bir kesinti gerçekleşmiştir (Balchin, 1998: 15-17).

Sonuç olarak, özellikle savaştan sonraki 30 yıllık dönemde neredeyse inşa edilen her iki konuttan birinin sosyal konut özelliği taşıdığı Britanya'da, sosyal konut uygulamalarının muazzam bir hızla gerçekleştiğini söyleyebiliriz. Yukarıda bahsedildiği gibi 1945 ile 1965 yılları arasındaki süreçte yaklaşık 3 milyon sosyal konutun inşası tamamlanmış ve Britanya'nın toplam sosyal konut stoku 5 milyona ulaşmıştır. Böylece 1945 yılında tüm konutların %12'sini oluşturan sosyal konutların oranı 1979 yılı itibarıyla %32'ye kadar yükselmiştir. Bütün bu gelişmelerin sağlanmasında hiç şüphesiz devletin, kamu ve özel kuruluşları destekleyen konut politikaları etkili olmuştur (Greenhalgh & Moss, 2009: 23).

Fotoğraf 2: Newcastle'daki Byker Wall Sosyal Konut Projesi'nden Bir Görünüm.



Kaynak: <https://www.webbaviation.co.uk/gallery/v/tyneandwear/newcastle/BykerWallAerial-cb12412-Byker.jpg.html>

Fransa'ya genel olarak baktığımızda Fransa'daki konutların durumunun İkinci Dünya Savaşı'ndan önce de iyi durumda olmadığını belirtebiliriz. Savaşla birlikte durum daha da kötüleşmiştir. Savaş esnasında yaklaşık 500 bin konut tahrip edilmiş, iki milyon konutta hasar görmüştür. (ki bu Fransa'daki tüm konutların yaklaşık %20'sine tekabül etmektedir.) Sonuç olarak Fransa savaştan sonra adeta bir konut enkazıyla karşı karşıya kalmıştır. Konut sektöründeki bu olumsuz koşullar devleti soruna müdahalede bulunmaya zorlamış, fakat savaşın getirmiş olduğu sosyal ve ekonomik kaos ortamı konut uygulamalarının savaşın hemen ardından başlamasına engel olmuştur (Teufel, 2007: 24-25).

Savaşın ardından 1950'li yıllarla beraber normal yaşama dönüşmesiyle aile sayısı ve doğum oranlarında ciddi artışlar meydana gelmiştir. 1950 ve 1960'lı yıllar boyunca görülen nüfus artışıyla konuta olan talep giderek artmış ve konut tedarikine yönelik tartışmalar politikada da ön plana çıkmaya başlamıştır. Bu dönemde, bir yandan kiralık sosyal konutların üretimleri başlarken diğer taraftan şehir merkezlerindeki gecekondu mahallelerinin yıkımları gerçekleştirilmiştir.

Fransız hükümeti, bu süreç içerisinde HBM kuruluşlarına krediler vermiş ve bu kredilere çok düşük faizler uygulayarak konut uygulamalarını gerçekleştirmeye çalışmıştır. Yine konut uygulamaları çerçevesinde hükümet, özel sektörün de konut üretimine katılımını sağlayabilmek amacıyla özel sektöre düşük faizli krediler sağlamış, katma değer vergisi ve emlak vergilerinde çeşitli imtiyazlar tanımıştır (Newsome, 2009:105). Ayrıca 1953 yılında hükümet ile özel şirketler arasında yapılan anlaşmayla 50 veya daha fazla işçi çalıştıran işletmelere sosyal konut sektörüne yatırım yapma zorunluluğu getirilmiştir (Wassenberg, vd. 2008: 33-35).

Bütün bu çalışmalar ve uygulamalar neticesinde 1950 ve 1980 yılları arasındaki otuz yıllık periyotta bir taraftan düşük gelire sahip işçi sınıfı için konut uygulamaları devam ettirilmiş, öbür taraftan bu uygulamalar orta sınıfı kapsayacak şekilde genişlettilerle Fransa’da sosyal konut üretimlerinde ciddi ilerlemeler kaydedilmiştir. Sadece 1965 ve 1975 yılları arasındaki 10 yıllık dönemde yıllık 100.000’den fazla üretim ile 1 milyon 100 binden fazla sosyal konutun inşası tamamlanmıştır (Tutin, 2008: 15).

1970’li yılların sonlarından itibaren diğer ülkelerde olduğu gibi Fransa’da da 1973 ve 1979 ekonomik krizlerinin de etkisiyle devlet, kamu harcamalarını azaltmaya yönelik politikalar eşliğinde konut sektöründen kademeli olarak çekilmeyi amaçlamış ve kiralık sosyal konut uygulamaları yerine konut sahipliği uygulamalarını teşvik etmiştir. Merkezi yönetimlerin konut sektöründen çekilmeye yönelik tutumları, özel sektörün ve kâr amacı gütmeyen dernek ve kooperatif gibi organizasyonların sektördeki konumunu güçlendirmiştir (Wassenberg, vd. 2008: 39).

Devletin sosyal konut uygulamalarından çekilme politikasının bir diğer sebebi ise sosyal konut alanlarının artık sosyal problemlerin yoğun olarak yaşandığı mekânlar haline gelmesiyle olmuştur. İkinci Dünya Savaşı’nın ardından sanayinin ihtiyaç duyduğu işgücünü karşılamak amacıyla Fransa’ya Fas, Cezayir ve Tunusluların oluşturduğu Mağripliler ile diğer eski Fransız sömürgesi olan Afrikalıların oluşturduğu ülkelerden yabancı göç akını olmuştur. 1950’li yıllarda bu yabancı işçilerin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla cazip arsa fiyatları sebebiyle şehirlerin ücra köşelerine konut siteleri inşa edilmiştir. Bu siteler ilerleyen yıllarda uygun konut fiyatları

sebebiyle yoksul Fransızların ve gidecek başka yeri olmayan göçmenlerin toplandığı getto yerleşmelerine dönüşmüştür. Böylece toplumsal entegrasyonun amaçlandığı sosyal konut uygulamaları, banliyö yerleşmelerinde amacından saparak yüksek işsizlik ve suç oranlarının görüldüğü, toplumsal huzursuzlukların yaşandığı mekânlar haline almaya başlamıştır (Wassenberg, vd. 2008: 39-40). Böylece Fransız hükümeti, sosyal konut uygulamalarının ekonomik giderlerinin yanı sıra sosyal konut alanlarındaki sosyal ayrışmaları da göz önünde bulundurarak bu uygulamalardan geri çekilmeye başlamıştır.

İkinci Dünya Savaşı'nın getirmiş olduğu yıkım *Avusturya*'yı da olumsuz etkilemiş özellikle Viyana'daki konutların yaklaşık %15'i savaşta hasar görmüştür (Wassenberg, vd. 2008: 38). Savaşın ardından şehirlerin yeniden inşası çalışmaları hız kazanmış, fakat bu çalışmalar uygulamaya konulurken şehir içi bölgelerdeki yoğunluğun azaltılmasına da önem gösterilmiştir. Bu dönemde sosyal konut uygulamaları, ulusal düzeyde refah düzeninin genel bir gündemi haline gelmeye başlamış, merkezi ve yerel yönetimler ile konut birliklerinin çalışmalarıyla sosyal konut çalışmaları tekrar başlamıştır.

Birinci Dünya Savaşı sonrasında olduğu gibi İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra da Viyana yerel yönetiminin sosyal konut çalışmaları ön plana çıkmıştır. 1954 yılında çıkarılan Sübvansiyonlu Konut Yasası (Subsidized Housing Act) *Avusturya*'nın sosyal konut tarihinde önemli bir yere sahip olmuştur. Sosyal konutlara çeşitli sübvansiyon desteklerinin sağlanmasını kapsayan bu yasayla yüz binlerce konutun inşası gerçekleştirilmiştir (Wassenberg, vd. 2008: 38).

Bu dönemde konut inşaatlarının yanı sıra amaçlanan bir diğer hedef konutların kalitesinin arttırılması olmuştur. Bu doğrultuda yeni apartmanlar daha geniş ve daha fazla donanımına sahip olarak inşa edilmiş, çoğunda ısıtma sistemleri yer almış ve yeni apartmanlar artık balkon veya terasa sahip olmuştur. Konutların kalitesini arttırabilmek adına yapılan bir başka uygulama ise eski konutların bakım ve tamir projeleri olmuştur. Belki de o zaman için dünyanın en büyüğü diyebileceğimiz konut rehabilitasyon projeleri hayata geçirilmiştir. Projeler kapsamında yıllık 10.000 ortalama ile yaklaşık 170.000 konutun bakımı yapılmış ve bu iyileştirilmeler kiracılar

tarafından da onaylanıp kabul görmüştür. Rehabilitasyon uygulamaları çerçevesinde tuvalet ve banyoların kurulumu, konutların merkezi veya bölgesel ısıtma sistemlerine bağlanması, ısı yalıtımının iyileştirilmesi ve asansörlerin kurulması gibi çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Bu yenileme çalışmalarında dikkati çeken husus ise bu konutların özel konutlar olmaları ve bu konutlarda oturan düşük gelirli kiracıların yenileme uygulamaları sonrasında konutlarını kaybetmemiş olmalarıdır (Förster, t.y. s. 14).

Merkezi ve yerel yönetimler ile konut birliklerinin 1970’li yıllar boyunca yapmış oldukları sosyal konutlar, %40’lık bir oranla yeni yapılan kiralık konutlar içerisinde büyük bir paya sahip olmuştur. 1970’lere kadar olan bu inşa sürecinde, özellikle Viyana’nın yenilenmesi büyük ölçüde tamamlanmış ve konut sıkıntısı bu süreç için ortadan kaldırılmıştır. Genel anlamda Viyana, Avusturya’nın konut politikasında ayrı bir yere sahip olmuştur. Ülke genelinde sosyal konutlar (özellikle belediye tarafından yapılan konutlar) %10’luk bir orana sahip iken Viyana’da bu oran %25’i aşmıştır (Reinprecht, 2007: 35).

Sonuç olarak, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonraki süreçte Avusturya’daki konut politikalarını özetleyecek olursak, bu dönemde refah devleti uygulamaları çerçevesinde sosyal politikalar önem kazanmıştır. Bu çerçevede yoksul ve dezavantajlı grupların barınma sorunu üzerinde durularak konut yardımlarına ayrılan kaynaklar arttırılmıştır. Böylece konut sorunu, bu dönem için büyük bir sorun olmaktan çıkarılmıştır. Ayrıca genel olarak ucuz konut inşası programlarına rağmen yeni inşa edilen sosyal konut alanları okullardan, sağlık ve eğlence tesislerine, alışveriş alanlarından anaokullarına kadar birçok tesisi de içinde barındırmıştır. (Förster, t.y. s. 13).

2.2.2. İkinci Dünya Savaşı’ndan Sonra ABD’deki Sosyal Konut Politikaları

İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra *Amerika Birleşik Devletleri*’ndeki sosyal konut uygulamaları fiziksel ve sosyal şartlar itibariyle Avrupa’daki uygulamalardan farklı bir seyir izlemiştir. Bu farklılığın en önemli nedeni ise tıpkı Birinci Dünya Savaşı’nda olduğu gibi İkinci Dünya Savaşı’nda da ABD’nin savaşı kendi toprakları dışında yaşaması olmuştur.

ABD, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ekonomik olarak istikrarlı büyümeyi hedeflemiş, konutta ise şehir merkezlerinin dışındaki alanlarda ev sahipliği ve kentsel yenilenme çalışmalarını ön plana çıkarmıştır. Konut kooperatifleri savaştan önce olduğu gibi bu dönemde de etkili olarak savaşın ardından çok fazla bütçeye sahip olmadan yüz binlerce konutun inşasını tamamlamıştır. Devlet ise bu kurumlara mortgage sigortası ve finansman sağlayarak destek olmuştur. Bunun yanında ABD'de konut birlikleri (kooperatifler) diğer Avrupa ülkelerinde olduğu gibi vergi imtiyazlarına sahip olmamıştır (Stone, 2003: 8).

Bu dönemde ABD'de sosyal konut üretimi, yalnızca yeni bina inşaatları şeklinde gerçekleştirilmemiştir. Merkezi ve yerel otoriteler tarafından gerçekleştirilen gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi uygulamalarıyla da sosyal konut projeleri hayata geçirilmiştir.

1949 yılında ABD'de Konut Yasası çıkartılmıştır. Bu yasa ile sosyal konutlar vasıtasıyla konut sorunlarını çözmek, gecekondu ıslah faaliyetlerini gerçekleştirmek ve kentsel yenilenme projelerini hayata geçirmek amaçlanmıştır. Ayrıca yasa çerçevesinde sosyal konut ve gecekondu dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için finansman sağlanmış ve senelik 135.000 konut hedefiyle 6 yıl içinde 810.000 konutun inşası hedeflenmiştir. Fakat merkezi ve yerel yönetimlerin desteğine rağmen amaçlanan hedeflere ulaşamadığını belirtebiliriz. Öyle ki 6 yıl içinde yapılması hedeflenen 810.000 konutun yapımı anca 20 yılda tamamlanabilmiştir (Hoffman, 2000: 310).

Yerel yönetimlerin konut alanındaki bu başarısız deneyiminin ardından 1950'li yılların sonu ve özellikle 1960'lı yıllarda, düşük ve orta gelire sahip hanehalklarının konutlarının geliştirilmesi programlarına özel sektörün de katılımının sağlanması amaçlanmıştır. Bu çerçevede, özel sektöre piyasa koşullarının altında krediler sunulmuş ve çeşitli imtiyazlar tanınmıştır. Özel sektöre tanınan kolaylıklara rağmen özel yatırımcı, kâr oranlarının düşük olması sebebiyle istenilen katılımı sağlamamıştır. İlerleyen yıllarda özellikle, 60'lı yılların sonlarından itibaren özel yatırımcıya tanınan yeni imtiyazlarla (cazip vergi fırsatları ve doğrudan sübvansiyonlar) özel yatırımcı,

düşük ve orta gelire sahip vatandaşlara yönelik konut uygulamalarında daha aktif rol alır hale gelmiştir (Stone, 2003: 9-10).

1960'lı yıllar boyunca gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi programları kapsamında sosyal konutların sayıları artmıştır. Ayrıca 60'lı yıllardan sonra konut sübvansiyonlarının da etkisiyle konut üretimlerinde önemli artışlar yaşanmakla birlikte ABD'de sosyal konutlar istenilen düzeye çıkartılamamıştır. Gerçekten 1945 ile 1979 yılları arasındaki dönemde sosyal kiralık konutların tüm konutlara oranı sadece %1 kadar artış göstererek %5 olmuştur. Daha önce değindiğimiz gibi İngiltere'de bu oran %30'un üzerindeydi (Stone, 2003: 10).

ABD'deki sosyal konut uygulamaları tartışmaları da beraberinde getirmiştir. ABD'de sosyal yaşamda en büyük problemlerden olan ırkçı tutumlar konut sektörüne de yansımıştır. 1930'lu yıllarda başlayan siyah ve beyaz vatandaşların ayrıştırılması uygulamaları 1960'lı yıllarla birlikte değişmeye başlamıştır. 1960'lı yılların ortalarından itibaren geçmiş dönem sosyal konut çalışmalarında uygulama dışında kalan beyaz olmayan aileler bu yıllarla birlikte sosyal konutlardan yararlanmaya başlamıştır. Beyaz aileler ise bu süreçte bu konut bölgelerini terk etme eğilimi göstermiştir (Stone, 2003: 8).

Bir diğer tartışma konusu ise bu konutların nereye inşa edileceği olmuştur. Orta ve üst gelire mensup bazı vatandaşlar bu konutların kendi mahallelerinde yapılması uygulamalarına karşı çıkmıştır. Ayrıca beyaz diye adlandırabileceğimiz vatandaşlar ise çoğunluğunu siyahi vatandaşların oluşturduğu konut uygulamalarını eleştirmiştir. Bütün bu tartışma ve eleştiriler pek bir sonuç vermemiş ve yeni konut projeleri, genellikle eskilerin yakınlarına inşa edilmiştir. Fakat bu durum konut uygulamalarının şehirlerin belirli bölgelerinde yoğunlaşmasına yol açarak getto alanlarının genişlemesi sonucunu doğurmuştur. Bunun sonucunda kamu konutları çoğunlukla yoksul ve beyaz olmayanların yaşadığı bölgelere inşa edilir hale gelmiş ve bu konutlarda düşük gelirli ve beyaz olmayan ailelerin sayılarının önemli ölçüde artması bu mekânları marjinalleşme ve sosyal ayrımcılığın görüldüğü mekânlar haline getirmiştir (Hoffman, 2000: 315).

2.3. 1980 Sonrası Neo-Liberalizm ve Küreselleşmenin Etkisinde Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Sosyal Konut Politikaları

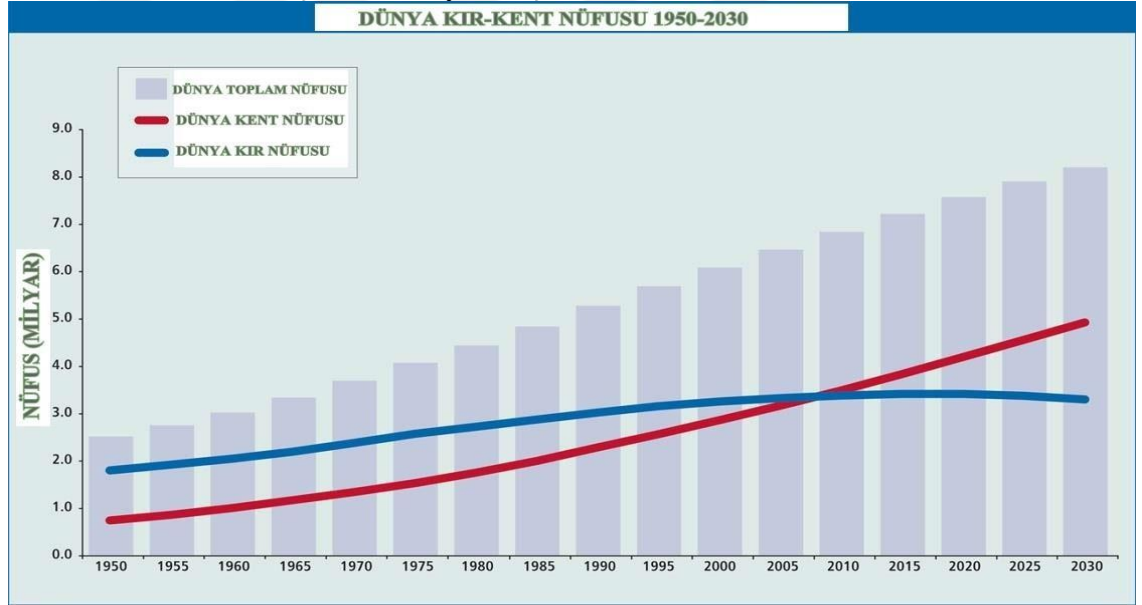
İkinci Dünya Savaşı'nın ardından hareketli üretim bantları, seri üretim araçları ve akılcı iş bölümü çalışmalarını fabrikalarında uygulamaya koyan Henry Ford'un geliştirdiği Fordist üretim ve serbest piyasa ekonomisinin tek başına ekonomik gelişmeyi sağlayamayacağı; bu nedenle devletin para ve maliye politikalarıyla ekonomide yer alması gerektiğini savunan Keynezyen ekonomi politikaları eşliğinde kapitalist ülkelerde üretim artışı, sanayileşme ve sermaye birikimiyle gelir ve refah artışı yaşanmıştı. Sosyal konut uygulamaları ise bu dönemde refah devleti anlayışıyla birlikte altın çağını yaşamıştır. Fakat 1970'li yıllarla beraber işsizliğin yayılması, enflasyonun giderek artması ve 1973 yılındaki petrol kriziyle birlikte bu dönem son bulmuştur (Harvey, 2012: 147-170).

1970'lerin sonlarından itibaren ise kapitalizmin yeni bir ifade biçimi olarak neoliberalizm veya yeni-liberalizm politikaları ortaya çıkmıştır. Bu politikalar eşliğinde devlet ekonomik alandan özelleştirmelere geri çekilmeye çalışmış, serbest piyasa ekonomisi toplumsal yaşamda etkili olmaya başlamıştır. Neoliberal felsefenin ilerlemesiyle birlikte özelleştirmeler, liberalleşme çalışmaları ve ulusal ekonomik güçlerin giderek küresel piyasalara katılmalarıyla küresel bir ekonomi sistemi ortaya çıkmıştır.

Ekonomik etkinliklerin, sermaye, mal ve hizmetlerin, insanların ve fikirlerin belirli bir coğrafi mekâna ve o mekânın yerleşik kurallarına bağımlılığının giderek azalması olarak tanımlanan küreselleşme süreci dünyayı adeta küresel bir köye dönüştürmektedir (Tümertekin & Özgüç 2011: 69-73). Bu dönüşüm süreci ise toplumsal ve mekânsal olarak birçok değişimi beraberinde getirmektedir. Bu süreçte toplum ve mekân ilişkisi değişmekte ve şehirler, bu değişimin en belirgin görüldüğü mekânlar halini almaktadır. Dünya şehirleri, sürekli bir kâr arayışı içerisinde olan küresel aktörleri kendine çekmekte; lüks konut projeleri, gökdelenler, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller zenginliğin belirli alanlarda yoğunlaştığı günümüz şehrinin bir görünümünü oluştururken, diğer taraftan şehirler, yoksulluğun ve eşitsizliğin yaşandığı mekânlar halini almıştır.

1980’li yıllarda ekonomik değişimlere ek olarak görülen bir diğer önemli değişim ise şehrsel nüfusun oldukça hızlı artması olmuştur. Bu dönemden önce de dünya genelinde şehrsel nüfus oranları sürekli olarak artmaktaydı fakat bu yıllarla birlikte gelişmekte olan ülkelerin de sanayileşme faaliyetlerine başlamaları kırdan şehre göçü arttırmış ve bu süreç çok hızlı gelişmiştir. Gerçekten 1950 yılında dünyada üzerinde 1 milyondan fazla nüfusa sahip yaklaşık 86 şehir varken bu sayı 2000’de 387’ye, 2007’de 468’e ve 2018 yılında ise 560’a kadar yükselmiştir. Bu şehirlerin 100’den fazlasının Çin’de yer alması gelişmekte olan ülkelerin bu şehirleşme sürecinde ne kadar büyük rol oynadığını göstermektedir (UN, 2016: 2; Satterthwaite, 2005: 6).

Şekil 2: Dünya kır- şehir nüfusu 1950-2030.



Kaynak: <https://population.un.org/wup/>

Sosyal konutların üçüncü aşaması olan 1980 sonrası dönem ise işte bu koşullar altında gerçekleşmekteydi. Bir yandan yaklaşık yüz yıldır sosyal konut üreten batılı gelişmiş ülkeler bu dönemde sosyal konut üretimlerini azaltmaya yönelik politikalar izlerken, diğer taraftan hızla sanayileşen ve şehirleşen gelişmekte olan ülkeler bu yıllarla birlikte ilk defa sosyal konut üretimlerine başlayacaklardı. Yukarıda anlatıldığı gibi çeşitli ekonomik sebeplerle batılı ülkeler sosyal devlet politikalarından ve sosyal konut uygulamalarından çekilmeye başlamışlardı. Özellikle neoiberal politikaların konut sistemi ve sosyal konut politikaları üzerinde büyük etkileri olmuştur. Bunun

yanında bu ülkelerdeki nüfus artışının yavaşlaması ve nüfusun yaşlanması gibi demografik faktörler de bu politikalarda etkili olmaktadır (Kunduracı, 2013: 63).

2.3.1. Avrupa Ülkelerindeki Sosyal Konut Politikaları

1979 yılında 5 milyonun üzerinde sosyal konut soğu ve %30'un üzerindeki oranla yaklaşık her üç evden birinin sosyal konut özelliği taşıdığı *Britanya*'da 1980'li yıllarla birlikte bu durum değişmeye başlamıştır. Bu tarihten itibaren konut politikalarında yapılan değişikliklerle sosyal konutların üretimleri ve sayıları azalmaya başlamış, buna karşılık konut sahipliği oranları artmıştır (Whitehead, 2007: 54-55).

1979 yılında Thatcher yönetiminde iktidara gelen Muhafazakâr Parti, sosyal konut uygulamalarını ekonomiye bir yük olarak görmüştür. Ayrıca ekonomik boyutun yanında konut alanlarındaki fiziksel ve sosyal problemler hükümeti, konut harcamalarında kesintiye yönlendirmiştir. Bu sebeple hükümet, kiralık sosyal konut uygulamaları yerine konut sahipliği uygulamalarını desteklemiştir. Bu çerçevede yasal düzenlemeler hazırlanmış ve sosyal konutlarda ikamet eden vatandaşlara çeşitli koşulları karşılamak kaydıyla ikamet ettikleri konutları satın alma hakkı (Right to Buy) tanınmıştır (Best, 1996: 538-543).

Satın Alma Hakkı'na benzer yasal bir düzenleme zaten mevcuttu fakat 1980 yılındaki Konut Yasası'yla kiracılara satın alma konusunda %60'a varan büyük indirimler tanınmıştır. Bunun sonucunda 1980 ile 1994 yılları arasındaki dönemde yaklaşık 1,5 milyon sosyal konutun satışı gerçekleştirilmiş (Best, 1996: 538-543), konut sahipliği oranları ise %57'den %67'lere kadar yükselmiştir (Malpass & Murie, 1999: 88). İlerleyen süreçte ise 1990 ve 2000'li yıllarda yıllık ortalama satış 30.000 ile 70.000 arasında bir seyir göstermiştir. 2005-2006 döneminde ise bu sayı 27.000 olarak gerçekleşmiştir (Whitehead, 2007: 56).

Satın Alma Yasası'nın getirdiği bir değişim ise özel sektörün elinde bulunan kiralık konutlara olan talebin azalması olmuştur. Doğal olarak ev arayışı içinde olan halk, özel kiralık konutlara yönelmek yerine daha cazip imkânlarla oturdukları sosyal konutları satın alma yoluna gitmiştir.

Britanya’da 1980 yılına kadar olan süreçte sosyal konutların %90’lık büyük kısmı yerel otoritelere ait durumdaydı. Bu konutların getirdiği sorumluluk ve mali yükümlülüğünden kurtulmak isteyen hükümet, sübvansiyon sistemini yeniden yapılandırmış ve konut birliklerini konut üretiminde yerel yönetimlere tercih etmeye başlamıştır. Kâr amacı gütmeyen kuruluşlar olan bu birlikler, özellikle düşük gelire sahip hanehalkları için konut temin etmede ayrı bir sorumluluğa sahip olmuştur. 1980’li yılların ortalarından itibaren hemen hemen tüm sosyal konutlar, konut birliklerinin bünyesinde yapılmaya başlanmıştır. Aynı yıllarda yeni yapılan binalara ek olarak belediyelere ait olan sosyal konutların büyük kısmının yönetim ve mülkiyeti de konut birliklerine devredilmiştir (Whitehead, 2007: 57-58).

Bu uygulamalar hükümet için ayrı bir anlam taşımaktaydı çünkü var olan konutların büyük kısmı eskimiş durumdaydı ve bu konutların tamir ve onarımları için yaklaşık 20 milyar pound kadar büyük bir maddi kaynak gerekecekti. Ekonomik sıkıntıda olan merkezi yönetimin ise bu kaynağı sağlaması pek olası görünmemekteydi (Best, 1996:544).

Sonuç olarak bu dönemde merkezi yönetimin konut birliklerini destekleyen politikaları eşliğinde 1979 yılında %1 olan konut birliklerinin toplam konut stoku içerisindeki oranı 2005 yılında %8’e kadar yükselmiştir (Whitehead, 2007: 54). Buna rağmen konut birliklerinin senelik konut üretimleri genel olarak 30.000 bandını aşamamıştır (Tablo1).

Tablo 1: Konut Birlikleri’nin ve Yerel Otoritelerin 5’er Yıllık Periyotlar İçerisinde Yapmış Olduğu Yıllık Ortalama Konut Sayıları.

YIL	KONUT BİRLİKLERİ	YEREL OTORİTELER
1980-1985	17 806	54 737
1985-1990	13 610	23 680
1990-1995	27 604	8 134
1995-2000	29 576	1 628
2000-2005	20 058	254
2005-2010	28 624	454
2010-2015	29 530	2 789

Kaynak: <https://www.gov.uk>. verilerinden düzenlenmiştir.

Tabloda görüldüğü üzere yerel otoritelerin yaptığı konutların sayıları gerek kesintiler gerek sübvansiyonların azaltılması gerekse de konut birliklerinin konut üretiminde belediyelere tercih edilmesi gibi sebeplerle azalmıştır. Gerçekten Britanya’da sosyal konut üretiminde çok önemli rol oynayan yerel yönetimlerin, 1960 ve 1970’li yıllarda senelik 100.000’i aşan sosyal konut üretimleri, 1979 yılında ilk defa senelik 100.000 birimin altına düşmüştür. 1980’lerin sonu ve 1990’lı yıllarda ise ortalama 30.000 birimin altında kalmıştır. 2000’li yılların başlarında bu sayı 1000 üniteden de daha az olarak gerçekleşmiş, son yıllarda ise 2000’ler seviyesinde bir seyir izlemiştir (Tablo 1).

Tablo 2: Britanya’da Sektörlere Göre İnşası Tamamlanan Konutlar, 1978-2015.

YIL	ÖZEL SEKTÖR	KONUT BİRLİKLERİ	SOSYAL KONUTLAR (YEREL OTORİTELER)	TOPLAM
1978	152 230	26 290	110 170	288 690
1979	144 120	21 390	86 320	251 820
1980	131 990	21 480	88 530	242 000
1985	163 400	13 650	30 420	207 470
1991	159.140	20.820	11.060	191 020
1995	156.930	38.760	3.430	199 120
2000	154.580	21.990	280	176 850
2005	182.190	23.330	230	205 740
2010	105.230	29.380	1.360	135 970
2015	134.240	34.960	2.730	171 920

Kaynak: <https://www.gov.uk> verilerinden düzenlenmiştir.

Thatcher döneminde olduğu gibi 1990’lı yıllardaki hükümetler de konut sahipliği uygulamalarından yana tavır alarak sosyal konut uygulamalarını gündemde tutmamıştır. Ayrıca konut iyileştirme harcamalarında azalmaya gidilmiş ve her geçen yıl sosyal konut uygulamaları bir önceki dönemi aratır hale gelmiştir. Tabloda görüldüğü üzere 80’li yıllardan bu yana ciddi bir düşüş gösteren belediyeye ait sosyal konutların sayıları 2000’li yıllarla birlikte dibe vurmuştur. Konut birliklerinin yaptığı konutların sayılarında ise artış göze çarpmaktadır (Tablo 2). Son yıllarda görülen düşüşe rağmen Britanya’nın günümüzde 5 milyondan fazla sosyal konut stoku bulunmaktadır (Tablo 3). Britanya’daki ülkelere daha detaylı baktığımız zaman

İngiltere'deki sosyal konutların tüm konutlara oranı %17,5, İskoçya'da %24, Kuzey İrlanda ve Galler'de ise bu oran sırasıyla %17 ve %16,5'tir. Bu sosyal konutların kira ücretleri ise diğer kiralık konutlara nazaran yaklaşık %50 oranında daha makul durumdadır (Pittini & Laino.2011: 77).

Tablo 3: Birleşik Krallık Konut Stoku ve Konut Mülkiyet Durumu.

	Toplam konut stoku	Konut sahipliği (%)	Özel sektöre ait kiralık konutlar (%)	Kiralık sosyal konutlar (%)
Birleşik Krallık	27.108.000	66.4	15.6	18

Kaynak: Pittini, A. & Laino, E. 2011: 78

1970'li yıllardan sonra *Fransa*, tıpkı İngiltere'de olduğu gibi sosyal ve konut programı harcamalarında kesintiye gitmiştir. Bu kapsamda 1980 ile 1995 yılları arasındaki süreçte konut üretimine ayrılan yardımlar 30 milyar franktan 25 milyar franka kadar gerilemiştir. Buna karşılık bireysel konut yardımlarında ciddi artışlar görülmüştür (Boelhouwer & Heijden, 1993: 396 : Blanc & Bertrand, 1996 :131-133). Konut politikalarındaki bu değişiklikler rakamlara da yansımıştır. Öyle ki 1960 ve 1970'li yıllarda yıllık 100.000'i aşan konut üretimleri sübvansiyonların kesilmesiyle 90'lı yıllarda 50.000'lere kadar gerileyerek konut krizine neden olmuş ve konut sıkıntısı parlamentoda da tartışılır hale gelmiştir (Vroelant, 2007: 70-71).

1980'li yıllarda Fransa'da sosyal konut uygulamalarına paralel olarak yürütülen bir diğer önemli çalışma ise kentsel yenilenme çalışmaları olmuştur (Vroelant, 2007: 72). Kentsel yenileme uygulamalarının amacı, kent banliyölerinde özellikle göçmenlerin ve düşük gelire sahip Fransızların yaşadığı bölgelerde altyapı hizmetlerini geliştirmek, yoksul grupların konutlarını iyileştirmek ve bu bölgelerdeki sosyo-kültürel etkinlikleri geliştirmektir. Ayrıca işsizliğin, suç oranlarının ve sosyal sorunların yoğun olarak görüldüğü bu bölgelerdeki kentsel yenileme uygulamalarıyla devlet, bu sorunlu bölgeleri tekrar kentle bütünleştirmeyi amaçlamaktadır. Fakat uzun yıllar kentten izole olmuş bu alanların kentle bütünleşmesi kolay olmamaktadır.

Tabloda görüldüğü üzere Fransa'nın, tüm konutların yaklaşık %17'sine denk gelen 4 milyondan fazla sosyal konut stoku bulunmakta ve bu konutlar, genel olarak iki ana konut sağlayıcısı grup tarafından yönetilmektedir (Tablo 4). Bunlardan ilki merkezi hükümet ve yerel otoriteler tarafından finanse edilen offices publicstir. Bu konutların finansmanı merkezi hükümet ve yerel otoriteler tarafından karşılanmakta, ayrıca çalışanlardan %1 oranında alınan konut katkı vergisi diğer bir finansmanı oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda merkezi ve yerel yönetimler tarafından yapılan konut yardımlarının büyük ölçüde azaldığını söyleyebiliriz. İkinci grubu ise özel müteşebbis ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar (konut dernekleri veya kooperatifler) olan entreprises sociales d'habitat oluşturmaktadır (Vroelant, 2007: 73-74).

Tablo 4: Fransa'nın Konut Stoku ve Fransa'daki Konutların Mülkiyet Durumu.

	Toplam konut stoku	1000 kişiye düşen konut sayısı	Konut sahipliği (%)	Özel sektöre ait kiralık konutlar (%)	Kiralık sosyal konutlar (%)
FRANSA	31.264.000	509	57	22	17

Kaynak: Pittini, A. & Laino, E. 2011: 52

Fransa'daki sosyal konutların genel özelliklerini ve mekânsal dağılımlarını incelediğimiz zaman bu konutların yer aldığı bölgeler ile şehrsel yerleşmeler arasında bir paralelliğin olduğu göze çarpmaktadır. Gerçekten Fransa'daki sosyal konutların %62'lik büyük bir kısmı nüfusu 100.000'den fazla olan şehrsel alanlarda özellikle Paris çevresinde yer almaktadır. Bu konutların kira durumlarını incelediğimizde ise sosyal konut kira ücretlerinin, özel sektörün elinde bulunan kiralık konutlardan ortalama %30-40 kadar daha düşük olduğunu, hatta Paris gibi büyük şehirlerde ise bu oranın daha yüksek olduğu görülmektedir (Vroelant & Tutin, 2007: 70-78).

Fransa'da sosyal konutlardan yararlanabilmek için çeşitli gelir limitleri bulunmaktadır. Bu konutlarda yaşayanların %35'inin gelirinin yoksulluk sınırının altında olduğu bilinmektedir. Ayrıca bu konutlarda genel olarak evsizlerin, başka bir yere taşınma imkânı olmayan riskli yapı sahiplerinin, elverişsiz şartlardaki konutlarda yaşayanların, kalabalık çocuklu ailelerin ve engellilerin yaşadığını belirtebiliriz (Pittini & Laino, 2011: 51).

Sonuç olarak baktığımızda Fransa, 1980 sonrası süreçte, Avrupa’da sosyal konut uygulamalarının genel olarak geri plana atıldığı dönemde gerek kamu çalışmalarıyla gerekse de özel sektör uygulamalarıyla konut sorununu belli bir noktaya kadar çözmüş durumdadır (Schafer, 2008: 100).

1970’li yılların ortalarından itibaren devletin ilgili aktörlerinin konut uygulamalarından kademeli olarak çekilme süreci *Avusturya*’da da kendini göstermiştir. Sosyal konut uygulamaları, diğer refah devleti uygulamaları gibi politikada giderek daha az önem arz eder hale gelmiştir. 2000’li yıllardan bu yana ise özellikle yeni sağ hükümetlerle birlikte kamuya ait olan konutların özelleştirilmesi süreci politik olarakta güçlü bir şekilde desteklenmektedir (Wassenberg vd. ,2008: 39-40). Bütün bu gelişmeler 1980 sonrası dönemde konut inşaatlarında özel sektörün etkinliğinin artması sonucunu doğurmuştur.

Avusturya’da 1980’li yılların sonuna kadar merkezi hükümet tarafından yönetilen konut uygulamalarının sorumluluğu 80’li yılların sonlarından itibaren bölgesel eyaletlere devredilmiştir. Günümüzde bu bölgesel yönetimler, sosyal konut politikalarında kilit bir rol oynarken, yerel otoritelerin (belediyelerin) konut politikalarındaki etkinlikleri azalmıştır. Buna rağmen merkezi hükümet, konut politikalarından tamamen çekilmiş değildir. Öyle ki merkezi hükümet, hâlen konut sahipliği ve kiralık sektörü yöneten yasaların düzenlenmesinden sorumludur. Ayrıca hükümet, her ne kadar fonların dağıtım yetkisini bölgesel eyaletlere devretmiş olsada yeni konut inşaatları için fon oluşturulmasından da sorumlu olmaya devam etmektedir (Reinprecht, 2007: 36-37).

Avusturya’nın sosyal konut politikası genel olarak kiralık konut uygulamalarına dayanmaktadır. Bu konutlarda, resmi bir gelir limiti bulunmakla beraber bu limitin ucu açık durumdadır ve hemen hemen herkesin bu konutlardan yararlanması mümkündür. Fakat önceliğin işçi ve çok çocuklu ailelere verildiğini söyleyebiliriz (Reinprecht, 2007: 37-40).

Tablo 5: Avusturya Ve Britanya'daki Konut Mülkiyet Durumlarının Karşılaştırılması.

	MÜLK KONUT LARI (%)	ÖZEL KİRALIK KONUTLA R (%)	SOSYAL KİRALIK KONUTLA R (%)	DİĞER (%)	TOPLAM SOSYAL KONUT SAYISI
AVUSTURYA	56	17	23	4	800,000
BRİTANYA	66.4	15.6	18	-	4.300.000

Kaynak: Pittini & Laino, 2011: 37-73

Avusturya'daki konutlara genel olarak baktığımızda konutların %56'sının mülk konutu olduğunu özel kiralık konutların oranının %17, sosyal konutların oranının ise %23 kadar olduğu görülmektedir (Tablo 5). 1980 sonrası süreçte İngiltere'nin aksine Avusturya'da bireysel konut sahipliği uygulamaları için özel teşvikler sağlanmamıştır. Gerçekten İngiltere'de %65'i aşan konut sahipliği oranları Avusturya'da %56 kadardır. Kiralık sosyal konutlar ise %15'i kâr amacı gütmeyen konut birliklerine ve %8'i kamuya ait olmak üzere toplamda %23'lük bir oranla azımsanmayacak derecededir (Pittini & Laino, 2011: 41).

2.3.2. ABD'deki Sosyal Konut Politikaları

1980'li yıllardan sonra ABD diğer alanlarda olduğu gibi konut politikalarında da değişikliğe gitmiştir. Bu dönemde genel olarak kamu harcamalarında kesintiye gidilmiş ve buna paralel olarak özellikle 80'ler ve 90'lı yılların başlarında sübvansiyon destekli sosyal konut uygulamalarında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca 1981 ve 1986 yıllarındaki vergi reformlarıyla daha önce kiralık konut inşaatları için uygulanan vergi teşvikleri de azaltılmıştır. Konut politikasındaki bu değişiklikler konut üretimlerini de kısa sürede etkilemiştir. Örneğin 1960 ve 1980 yılları arasındaki süreçte yıllık ortalama 200.000 birimi aşan konut üretimleri 1990'lı yıllarda senelik 50.000 birime kadar gerilemiştir (Stone, 2003: 11).

Buna karşın İngiltere'de olduğu gibi ABD de sosyal konut inşası uygulamaları yerine hanehalklarının konut sahipliği uygulamalarını desteklenmiştir. Böyle bir

politikanın izlenmesinde sosyal konutların inşa maliyetlerinin yanı sıra bu konutların tamir ve bakımlarının bütçeye büyük bir yük getirmesinin etkisi olmuştur. Ayrıca yapılan sosyal konutların kalitesiz oluşuna dair getirilen eleştiriler ve bu konutların yapıldığı bölgelerin gettolaşma eğilimi göstermesi hükümetin bu politikalardan vazgeçip sosyal konut inşa programlarından çekilmesinin nedenleri arasında gösterilebilir (Poterba & Noguchi,1994:252).

1990'lı yılların başlarında ise kamu konutlarının fiziksel bozulmalarına cevap olarak, hükümet destekli sosyal konutların inşası için çalışmalar tekrar başlamıştır. Bu dönemdeki çalışmalar, düşük kalitedeki kamu konutlarının yıkılmasını, kiracıların yer değiştirme masraflarının karşılanmasını ve en önemlisi de yeni sosyal konut inşaatları için sübvansiyonlar sağlanmasını kapsıyordu. Merkezi hükümetin uygulamaya koyduğu bütün bu çalışmalarla kısmi de olsa sosyal konut üretimlerinde bir artış yaşanmıştı fakat bu artış 1980 öncesi uygulamalarla kıyaslanamayacak derecede azdı. (Stone, 2003: 12).

Sosyal konutların ortaya çıkış nedenleri anlatılırken değinildiği gibi sosyal konut üretim süreci şehirleşme ile doğrudan ilişkilidir. İngiltere'de Londra, Fransa'da Paris ve Avusturya'da Viyana gibi büyük şehirlerde yoğunlaşan sosyal konut birimleri, ABD'de de aynı şekilde New York, Chicago ve Los Angeles gibi büyük metropoliten yerleşmelerde yoğunlaşmıştır. Her ne kadar ABD'de son otuz yılda sosyal konutların üretimleri ve toplam konut stoku içerisindeki oranları azalmış olsa da hâlen sosyal konutlar büyük şehirlerdeki kiralık konutların %5'inden fazlasını oluşturmaktadır. (Poterba & Noguchi, 1994: 252). Son 20 yılda ise ABD'de sosyal konut uygulamalarında en büyük problem olan gettolaşma ve toplumsal ayrışmanın önceki dönem uygulamalarına kıyasla azaldığını da söyleyebiliriz.

Günümüzde çoğunluğunu yaşlı, engelli ve çocuklu ailelerin oluşturduğu 2 milyondan fazla kişi sosyal konutlarda yaşamını sürdürmekle birlikte sosyal konutların tüm konutlar içindeki oranları giderek azalmaktadır (<https://www.cbpp.org/>). Özellikle 2007 yılında ABD'deki mortgage krizi ile bu durum daha da kötüleşmiştir. Konut değerlerinin abartılı bir şekilde arttırılması ve mortgage kredilerinin krediyi ödeyemeyecek durumda olan kişilere de sağlanması krizin oluşmasının belli başlı

nedenlerindendir. Krizle birlikte Amerikan emlak piyasası %40'a yakın değer kaybetmiş, konut fiyatları hızla düşmüş ve kredi ile ev sahibi olanlar ise evlerin değerinden fazlasını kredi borcu olarak geri ödemek zorunda kalmıştır. Bunlara ek olarak domino etkisiyle krizin diğer sektörlerle de yayılmasıyla milyonlarca kişi kredi borçlarını ödeyemez hale gelmiş ve konutlarını kaybederek evsiz konumuna düşmüştür (Kunduracı, 2013: 64).

2.3.3. Gelişmekte Olan Dünya'da Sosyal Konut

Sosyal konut uygulamalarının ilk örnekleri 19.yüzyılın sonunda bugünkü gelişmiş diyebileceğimiz Avrupa ülkelerinde görülmüştü. Gelişmekte olan ülkelere ise sosyal konut faaliyetleri ancak 20.yüzyılın son çeyreğinden itibaren gerçekleşmeye başlamıştır. Bu durumun oluşmasında şüphesiz gelişmiş ülkelerin sanayileşme hareketlerine daha önce başlaması etkili olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelere 1950'li yıllardan sonra tarımda makineleşmenin başlaması, kırsal alanlardaki iş olanaklarının sınırlı kalması ve şehirlerin sanayileşmesi gibi sebeplerle kırsal alanlardan şehirlere ve özellikle büyük şehirlere yoğun bir göç yaşanmıştır. Bu ülkelere bir yandan nüfus artmaya devam ederken öte yandan şehirlerde yaşayan nüfusun oranı sürekli olarak artmıştır.

Gelişmekte olan ülkeler merkezli şehirleşme süreci günümüzde de hızla devam etmektedir. 2015 yılına gelindiğinde şehirli nüfusun sayısı hemen hemen 4 milyarı bulmuş ve dünya genelinde şehirlerde yaşayan nüfusun oranı %54'e yükselmiştir. 2025 yılında bu oranın %58'e çıkması şehirlerde yaşayan nüfusun ise 4,7 milyarı bulması beklenmektedir (UN, 2016: 51).

Şehirlere yığılan bu nüfus konut talebinde artışa neden olmuş, şehirlerde zaten sınırlı olan konut stoku ise talebi karşılayamayarak konut sorununa dönüşmüştür. Diğer yandan devlet politikalarında kalkınma aracı olarak sanayileşmeye öncelik verilmiş ve konut sorunu ihmal edilmiştir. Hâlihazırda iş bulma amacıyla şehirlere gelenler ise maddi olarak iyi durumda olmadıkları için konut bulma konusunda sıkıntı çekmiş ve bu süreçte kendi konutlarını inşa etme yoluna gitmişlerdir. Bu imarsız ve iskânsız kendi konutunu inşa etme süreci dünya genelinde ve özellikle gelişmekte olan

Ülkelerin büyük Şehirlerinde yoksulluğın ve nüfus hareketlerinin getirdiği gecekondular sorununu ortaya çıkarmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun giderek artması ve gecekondular alanlarında konut sorunlarına ek olarak diğer sosyal sorunların da görülmesi bu ülkelerin toplumsal konut politikalarına yönelmesini zorunlu kılmıştır. Ayrıca gelişmekte olan ülke ekonomilerinin bu yıllarda gelişim göstermesi bu ülkelerin sosyal politika harcamalarına daha fazla kaynak ayırmasını da kolaylaştırmıştır. Özellikle 1980’li yıllardan sonra sosyal politikanın bir parçası olarak sosyal konut uygulamaları da hız kazanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerdeki sosyal konut uygulamalarını Afrika, Latin Amerika ve diğer ülkelerdeki konut politikaları üzerinden ele alacağız.

2.3.3.1. Afrika’da İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Afrika Kıtası genel olarak dünyanın en az gelişmiş ve Şehirleşmiş kıtası olmakla birlikte dünyanın en hızlı Şehirleşen bölgesidir. Kıta’nın son 70 yıldaki Şehirleşme serüvenine baktığımızda hızlı bir Şehirleşme süreci göze çarpmaktadır. Gerçekten 1950 yılında sadece %15 kadar olan Şehirli nüfus 50 yıl sonra %35’e, günümüzde ise %40’lara kadar yükselmiş ve Şehir nüfusu 500 milyonu aşmıştır. (<http://www.worldometers.info/>). Şehir nüfusunda görülen bu hızlı artış Afrika’nın Şehirlerinde sosyal konut ihtiyaını ortaya çıkarmıştır. Kıtanın büyük ve Şehirleşme oranı yüksek olan Güney Afrika Cumhuriyeti üzerinden kıtadaki sosyal konut uygulamaları anlatılacaktır.

Afrika kıtasının en gelişmiş ülkesi olan *Güney Afrika Cumhuriyeti*’nin nüfusu yaklaşık 57 milyondur ve nüfusun %60’tan fazlasını (yaklaşık 35 milyon) Şehirli nüfus oluştırmaktadır. Bu Şehirli nüfusa ise her yıl Şehirleşmenin ve doğal nüfus artışının da etkisiyle bir milyondan fazla nüfus daha eklenmektedir (<http://www.worldometers.info/>).

Özellikle kırdan Şehre olan gler ülkedeki konut sorununun temelini oluştırmaktadır. Kırsal alanlardan Şehirlere olan bu g dalgası bir yandan konut açığına neden olurken, öte yandan Cape Town ve Johannesburg gibi büyük metropoliten alanlarda kayıt dışı yerleşim alanlarının oluşmasına yol açmaktadır. Buna karşın konut politikaları ise bu Şehirleşme baskısından kaynaklanan talebe cevap

verememiştir. Böylece, ülkenin büyük şehirlerinde gecekondu mahalleleri ortaya çıkmıştır. Cape Town'ı örnek verecek olursak şehirde, 400.000'den fazla yenilenmeye muhtaç birimin varlığından söz edilmektedir (<http://www.statssa.gov.za/>). Ülke genelinde ise insan yaşamına elverişsiz konutların sayısı 1.5 milyonun üzerindedir ve bu sayı her geçen yıl artmaktadır (Rust, 2006: 12). Ülkedeki bu elverişsiz barınma koşulları, devleti soruna çözüm bulmaya yönlendirmiş ve bu çerçevede sosyal konut uygulamaları hayata geçirilmiştir.

Güney Afrika Cumhuriyeti, 1990'lı yılların sonlarından itibaren sosyal konut politikalarını hayata geçirmiş bir ülkedir. Hükümet yoksul hanehalklarının konut sorunu üzerinde durmuş ve özellikle şehirsiz alanlarda düşük maliyetli konut üretimi, sosyal konut politikalarının temel hedeflerinden olmuştur. Hükümet her ne kadar bu sürece konut birlikleri ve özel sektörün katılımını teşvik etmiş olsa da bu süreçte birçok sorun da ortaya çıkmıştır (Kunduracı, 2013: 67).

Ülke yüksek emlak fiyatları, sınırlı finansman seçenekleri ve uygun konut stokunun olmaması gibi sebeplerden dolayı büyük bir konut krizi ile mücadele etmektedir. Bu olumsuz koşullara rağmen sosyal konut alanındaki çalışmalarla birlikte 1994 yılından bu yana 3 milyondan fazla sosyal konutun yapımı tamamlanmıştır. (<http://theconversation.com/>). Sosyal konut üretim süreciyle bir yandan hanehalklarının konut ihtiyacının karşılanması amaçlanırken diğer yandan bu süreç, altyapıdan hizmetlerinden, hizmetler sektörüne kadar birçok alanda gelişmeyi tetikleyici bir unsur olarak görülmüştür. Ayrıca sosyal konut üretimleriyle, yoksul yerleşim bölgelerinde iş olanaklarının geliştirilmesi, sosyal entegrasyonun artırılarak suç oranlarının azaltılması ve yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.

Günümüzde ise ülkede hanehalklarının yaklaşık %15'i devlet tarafından sübvans edilen sosyal konutlarda yaşamaktadır. Sosyal konutlarda yaşayanların sayısı azımsanmayacak derecede olmakla birlikte geçmiş yıllarda yapılan bir çalışmada bu konutlarda yaşayanların belli başlı sorunlardan (yararlanıcıların %10'u duvarların çok ince olmasından, %10'lık bir diğer kısım ise çatıların kötü durumda olduğundan) şikâyetçi olduğu sonucu ortaya çıkmıştır (<http://www.statssa.gov.za/>). Ayrıca konut alanındaki bütün bu çalışmalara rağmen nüfusun %13'ü hâlen kayıt dışı konutlarda

yaşamaktadır. Metropolen alanlarda ise bu oran %18'lere kadar yükselmektedir (<http://theconversation.com/uk>).

Fotoğraf 3: Güney Afrika'nın Durban Şehrini Güneş Panelleriyle Donatılmış Düşük Maliyetli Sosyal Konut Projesi.



Kaynak: UN:2016: 54

2.3.3.2. Latin Amerika'daki Sosyal Konut Politikaları

500 milyondan fazla şehrsel nüfusa sahip olan bölge, %80'lik oranla dünyanın şehirleşme oranı en yüksek ikinci bölgesi durumundadır (<http://www.worldometers.info/>). Ayrıca ülkeler genelinde nüfus, belirli büyük şehirlerde toplanmıştır. Bu düzensiz şehirleşmeyle bağlantılı olarak kıtada ciddi bir konut açığı bulunmaktadır. Konut açığı 30 milyona yaklaşırken elverişsiz durumda olan konutların sayısı ise 25 milyonun üzerindedir (Jha, 2007: 1-3).

Bölgedeki hükümetler, son yıllarda toplu konut üreticisi konumundan konut piyasasını düzenleyici konuma geçmiştir. Sosyal konut faaliyetleri ise dar ve orta gelire sahip hanehalklarına düşük faizli krediler sağlayarak yoksulların ev sahibi edindirilmesi şeklinde gerçekleştirilmektedir. Kıtanın nüfusu ve şehirleşme oranı yüksek ülkesi Brezilya üzerinden sosyal konut faaliyetleri incelenecektir.

Dünya'nın en fazla nüfusa sahip beşinci ülkesi olan Brezilya %85'e yaklaşan şehrsel nüfus oranıyla bölgenin en önemli ülkelerindendir. 1990 yılında %74,1'lik

oranla 110 milyon kadar olan ülkenin şehirsel nüfusu 2010 yılında 164 milyona, 2017 yılında ise 178 milyona kadar yükselmiştir (<http://www.worldometers.info/>).

Ülke hızlı bir şehirleşme süreci yaşamakla birlikte alt yapı faaliyetleri, temel hizmetler ve konut imkânları bu şehirleşme hızını takip edememiştir. Son yıllardaki ekonomik gelişmelere rağmen konut sorunu hâlen büyük bir sorun olmaya devam etmektedir. Öyle ki 2013 yılında yayınlanan son çalışmada, ülkenin toplam konut açığı 5.8 milyon olarak belirlenmiştir. Nüfus ve şehirleşme oranının yüksek olduğu ülkenin güneydoğusu ise bu konut açığının en fazla olduğu bölgedir (Fundação João Pinheiro, 2015: 8).

Ülkenin şehirleşme oranı yüksek büyük metropoller, sosyal ayrımcılığın, eşitsizliğin ve şiddet olaylarının görüldüğü mekânlar halini almıştır. Bu sosyal ve mekânsal ayrımcılıktan en çok etkilenen grupların başında ise dar gelirli vatandaşlar gelmektedir. Çarpık şehirleşme ve kent yoksulluğuna ek olarak elverişli konut sorunu da bu grubun en önemli sorunları arasında yer almaktadır.

Brezilya'nın şehirleşme süreci diğer gelişmekte olan ülke şehirlerine göre eski olmakla birlikte Brezilya, şehirleşmenin sebep olduğu konut sorununa geç çözüm üretmiş bir ülkedir. Konutla ilgili yasal düzenlemeler ancak 1980'li yılların sonlarından itibaren oluşturulmaya başlanmıştır. 2003 yılında ise Şehir Bakanlığı kurularak çeşitli konsey ve fonlarla Büyüme Hızlandırma (Acceleration of Growth) ve Benim Evim Hayatım (My House My Life) programları desteklenerek yoksullara yönelik sosyal konut çalışmaları başlamıştır (Cavalcante, 2016: 13-14).

Benim Evim Benim Hayatım projesiyle bir yandan ülkenin konut açığını azaltmak amaçlanırken diğer yandan konut ve konutla bağlantılı olan diğer sektörlerin canlandırılması amaçlanmıştır. Proje tüm vatandaşlara açık durumdadır fakat özellikle konut sorununun temelini oluşturan düşük gelire sahip hanhalklarının konut sahibi yapılması programın temel hedeflerindendir (UN-Habitat 2013: 31).

Program çerçevesinde halk gelir gruplarına ayrılmış ve bu doğrultuda desteklenmiştir. En alt gelir grubunda yer alanlar, konut değerinin %90'ına kadar desteklenmiş ve bu gruba sağlanan kredilere faiz uygulanmamıştır. Diğer gelir gruplarında yer alanlara çeşitli indirimler sağlanmış, kredi erişim imkânları

kolaylaştırılmış ve bu kredilere yıllık %5 gibi faiz oranları uygulanmıştır. Daha üst gelir grubunda yer alanlara ise daha yüksek faizli krediler sağlanmıştır (UN-Habitat 2013: 31-36).

Proje çerçevesinde Nisan 2009 ve Haziran 2011 yılları arasındaki süreçte bir milyondan fazla konutun yapımı tamamlanmıştır. 2011 Haziran'dan 2014 Aralık'a kadar olan dönemde ise yaklaşık 2.5 milyon konutun yapımı tamamlanmıştır. Son olarak 2015 sonu itibarıyla tamamlanan konut sayısı 4,2 milyona ulaşmış ve bu konutların yaklaşık 3 milyonu konutlardan yararlanacak kişilere teslim edilmiştir (Cavalcante, 2016: 21).

Proje, konut üretiminin yanı sıra 6 yıllık süreçte birçok ayrı sektörün de hareketlenmesinde tetikleyici rol üstlenmiştir. 2016 yılı sonuna kadar yaklaşık 10 milyon kişi projeden doğrudan veya dolaylı olarak yararlanmıştır. 2018 yılı sonunda ise bu sayının toplam 25 milyona çıkarılması hedeflenmektedir. Program ayrıca 2010 ve 2014 yılları arasında Brezilya'nın konut açığının azalmasında yıllık %2,8'lik bir paya sahip olmuştur (Cavalcante, 2016: 21).

Fotoğraf 4: Brezilya'daki Sosyal Konut Uygulamalarından Bir Görünüm



Kaynak : <http://enacademic.com/dic.nsf/enwiki/119647>

2.3.3.3. Diğer Ülkelerde Uygulanan Sosyal Konut Politikaları

Çin ve Hindistan gibi dünyanın en fazla nüfusa sahip ülkelerinin yer aldığı Güneydoğu Asya Bölgesi, dünya nüfusunun yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Dünyanın en hızlı gelişen ve şehirleşen yerlerinden olan bölge, aynı zamanda büyük tezatlıkları da içinde barındırmaktadır. Genel olarak şehirleşme oranlarının düşük olduğu bölgede Singapur gibi tamamen şehirleşmiş ülkeler de yer almaktadır. Bölgede gelişmekte olan ülke şehirlerinde konut sorunu, en önemli sorunların başında gelmektedir.

ABD'nin ardından dünyanın ekonomik olarak en güçlü ülkesi olan Çin, 1,4 milyara yaklaşan nüfusuyla bölgede dikkat çekmektedir. Ülkenin şehirleşme serüveni son 30 yılda kritik değişimler göstermiştir. Öyle ki 1990'lı yıllarda sadece %25 kadar olan şehirselle nüfus oranı 20 yıl gibi kısa bir süre içerisinde %50'lere dayanmış, günümüzde ise %58'e kadar yükselmiştir. Bu %58'lik oran ise 800 milyondan fazla nüfusa tekabül ederek Çin'i dünyanın en fazla şehirli nüfusa sahip ülkesi yapmaktadır (<http://www.worldometers.info/>).

Çin, dünyanın en fazla şehirli nüfusa sahip ülkesi olmakla birlikte şehirlere olan devasal göçler diğer gelişen ülkelerde olduğu gibi Çin'de de birtakım sorunlara yol açmıştır. Nüfusun büyük çoğunluğu ülkenin doğu ve güneydoğusunda toplanarak düzensiz bir görünüm oluşturmuştur. Ayrıca hızlı şehirleşmeyle bağlantılı yoksulluk, eşitsizlik ve gecekondulaşma Çin şehirlerinin bir parçası halini alarak sosyal konut politikalarına geçilmesini zorunlu kılmıştır (Timor, 2011: 26-45).

Çin'de sosyal konutların inşası devlete ait işletmeler ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmiştir. 1980'li yıllarda dar gelirliilerin konut sorununu çözmek amacıyla konut reformları başlatılmıştır. Bu reformlarla, şehirlerin tümünde ve büyük kasabalarda toplu konut üretim sisteminin kurulması amaçlanmıştır. 90'lı yıllarda konut reformları devam etmiş ve bu yıllarda görülen en önemli değişim konutların özelleştirilmesi olmuştur (Zenou, 2012: 407).

İlerleyen yıllarda küreselleşmenin de etkisiyle diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Çin'de de refah devleti uygulamaları ve bununla bağlantılı olan sosyal konut çalışmaları, yerini pazar odaklı ev sahipliği uygulamalarının desteklenmesine

bırakmıştır. Bu yeni pazar odaklı sistem ise iki şekilde gerçekleşmekteydi; bunlardan birincisi, orta ve yüksek gelire sahip olan ailelerin ev sahibi olabilmesi için bu ailelere mortgage kredileri sağlanmış ve konut sağlayıcısı fonlar tarafından bu aileler desteklenmiştir. İkinci yöntemle ise daha düşük gelire sahip olan ailelerin ev sahibi yapılması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda, bu ailelere düşük faizli krediler verilmiş ve zaman zaman da maddi destekler sağlanmıştır (Zenou, 2012: 407).

Her ne kadar hanehalklarının kendi konutuna sahip olma felsefesi iyi bir yaklaşım olarak görülse de pazar odaklı sistem şehirlerde konut fiyatlarının hızlıca yükselmesine neden olmuştur (Zenou, 2012: 408). Dolayısıyla sosyal yardımlara ulaşmakta sıkıntı çeken şehir yoksulları için konut daha ulaşılmaz bir hal almış ve şehirlerde çoğunlukla kırsal alanlardan gelenlerin oluşturduğu marjinal yerleşim bölgeleri ortaya çıkmıştır. Göçmenler yoksul bölgelerde marjinal bir yaşam sürerken, zengin ve yeni orta sınıf konut piyasasında kilit aktörler olarak sahneye çıkmıştır. Bu süreçte zengin ve yoksul arasındaki ayırım giderek artmış ve yeni yapılan konutlar daha farklı standartlarda inşa edilerek toplumsal farklılaşma yeni ve eski binalar arasında da hissedilir hale gelmiştir.

Yukarıda anlatıldığı gibi Çin'in sosyal konut uygulamalarında çeşitli eksiklikler olmakla birlikte Çin, son yıllarda sosyal konut üretiminde oldukça önemli adımlar atmıştır. 11.Beş Yıllık Plan'da (2006-2010) ülke genelinde 16 milyondan fazla konutun inşası hedeflenmiş, bu konutların 11 milyonunun üretimi tamamlanmıştır. Çin hükümeti 12.Beş Yıllık Planda ise 36 milyon sosyal konutun inşasını tamamlamayı hedeflemektedir (Chen vd, 2013: 14).

Fotoğraf 5: Çin'in En Büyük Şehirlerinden Şangay'daki Bir Sosyal Konut Projesinden Görünüm.



Kaynak: <https://www.alamy.com/stock-photo-shanghai-china-28th-jan-2015-urban-housing-projects-in-downtown-shanghai-78720226.html>)

1960'lı yıllarda *Hindistan*'ın şehir nüfus oranı sadece %15 kadardı. Günümüzde bu oran %30'ı aşmış ve şehrsel nüfus 450 milyona kadar yükselerek *Hindistan*'ı, Çin'den sonra dünyanın en fazla şehrsel nüfusa sahip ülkesi yapmıştır (<http://www.worldometers.info/>).

Hindistan ekonomik olarak hızla büyüyen bir ülke durumunda olmakla birlikte, tıpkı Çin örneğinde olduğu gibi dar ve orta gelirli gruplar bu büyümeden yeterince yararlanamamaktadır. Bunun yanında *Hindistan*'daki yoksulluk oranları ise Çin'den daha kötü durumdadır. Ülkede aşırı nüfusla birlikte şehirleşmenin de getirdiği problemler ciddi konut sorunlarına neden olmuştur. Konuta olan taleple arz arasında büyük farklılıklar oluşmuş, zaten yoksul durumda olan halk ise yeterli barınma koşullarından uzak, altyapı hizmetlerinden yoksun, sağlıksız konutlarda yaşamını sürdürmek zorunda kalmıştır.

1980'li yılların başlarında *Hindistan*'ın şehirlerinde slum dediğimiz bölgelerde, elverişsiz konutlarda yaşayanların sayısı 25 milyonun üzerindeydi. 1990'lı

yıllarda bu sayı 45 milyona kadar yükselmiş ve hızla artan gecekondu yerleşimleri devleti, bu soruna çözüm bulmaya zorlamıştır.

Fotoğraf 6: Mumbai'nin En Büyük Gecekondu Mahallelerinden Olan Dhravi'de Bir Gecekondu Yerleşimi.



Kaynak: <https://www.theguardian.com/world/2016/jan/05/worlds-first-slum-museum-set-up-in-dharavi-home-of-slumdog-millionaire#img-1>

Devlet tarafından yeterli teşviklerin verilmemesi ve pazar organizasyonunun sağlanamamış olmasından dolayı Hindistan, sosyal konut uygulamalarına geç başlamış bir ülkedir. Gecekondu bölgelerinin sürekli olarak genişlemesiyle birlikte 1990 sonrası dönemde konut reformları başlamıştır. Reformlar kapsamında sosyal konut yatırımları arttırılmış, konut üreticilerine teşvikler sağlanmış ve konut finansman sistemleri geliştirilmiştir. Ayrıca kira kontrolleri ve uygun konut kredileri ile dar ve orta gelirli grupları korumaya yönelik çeşitli adımlar atılmıştır (Zenou, 2012: 406).

2011 yılında ise merkezi hükümetin desteğiyle gecekondu sakinleri ve şehir yoksullarının konut ihtiyacını karşılamak amacıyla Rajiv Awas Yojana (RAY) projesi başlatılmıştır. Bu projeyle bir yandan yoksul kesimler için sosyal-kiralık konut üretilirken öte yandan arazi sorunlarının çözülmesi, gecekondu alanlarının yeniden

yapılandırılması ve özel sektörün de katılımıyla konut piyasasının geliştirilmesi amaçlanmıştır. RAY kapsamında yürürlüğe konulan reformlar ile çeşitli ilerlemeler sağlanmış olsa da yerel otoritelerden ve Hindistan Planlama Komisyonu'ndan yeterli desteğin sağlanmamış olmasından dolayı proje, Haziran 2015'te Housing for All Urban Mission isimli başka projeyle yer değiştirmiştir (Tiwari & Rao, 2016:565-566).

2000'li yıllar boyunca Hindistan'da 1.6 milyon sosyal konutun inşası tamamlanmıştır. Hindistan'daki sosyal konut uygulamaları, eksikliklerine rağmen konut sayısı ve konut niteliklerinde gözle görülür bir artışın yaşanmasını sağlamıştır. Ayrıca sosyal konut uygulamaları, diğer altyapı hizmetlerinin geliştirilmesini de tetiklemiştir (Tiwari & Rao, 2016: 565-566).

Fotoğraf 7: Hindistan'daki Sosyal Konut Uygulamalarından Bir Görünüm.



Kaynak: <https://www.indiatvnews.com/business/news-over-2-crore-affordable-houses-to-be-built-under-pmay-in-three-years-408231>

Sonuç olarak özetlemek gerekirse Güneydoğu Asya'nın gelişmekte olan bölgelerinde diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi sosyal konut alanında yasa ve düzenlemelerle çeşitli ilerlemeler sağlanmaya çalışılmaktadır. Ayrıca son yıllarda özel sektörün de bu sürece dâhil edilmesi amaçlanmaktadır. Her ne kadar yoksulluk ve bunla bağlantılı olan konut sorununa devletler çözüm bulmaya çalışsa da her yıl

şehirlere göç eden milyonlarca insan bu süreci zorlaştırmaktadır. Bu sosyolojik durumun yanına yönetsel diğer sorunlar da eklenince konut meselesi her geçen gün içinden çıkılmaz bir hal almakta ve dar gelirlinin konut problemi devam etmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE SOSYAL KONUT POLİTİKALARI VE UYGULAMALARI

3.1. Türkiye’de Sosyal Konut Politikaları

Bu bölümde, cumhuriyetten günümüze kadar olan süreçteki konut sorununu ve bu sorunun çözümünde uygulanan sosyal konut politikalarını dört dönem içerisinde ele alacağız. Bu dönemlerden ilki, cumhuriyetin kuruluşundan 1950 yılına kadar olan süreçteki birinci dönem, şehirleşmenin hız kazandığı 1950-1980 arası ikinci dönem, neoliberal politikalar eşliğindeki 1980- 2000 arası üçüncü dönem ve son olarak 2000’den günümüze kadar olan dönemdir (Çoban, 2012: 75).

3.1.1. 1923-1950 Arası Dönem

Cumhuriyet’in kuruluşundan 1950 yılına kadar olan süreçte nüfusun büyük çoğunluğu kırsal alanlarda yaşamış ve 50’li yıllara kadar durum böyle devam etmiştir. Bu yıllarda nüfus artış ve şehirleşme hızı çok yüksek olmadığından dolayı kitlesel bir konut talebi ile karşılaşılmamıştır. Dolayısıyla net bir sosyal konut politikası ortaya konmamıştır. Buna rağmen bu dönemde muhacirlerin iskânı ve Ankara’nın başkent olması gibi sebeplerle yerel düzeyde bir konut sıkıntısı yaşanmıştır.

Gerçekten 1920’li yılların başlarında 20.000 nüfuslu küçük bir şehir olan Ankara, başkent fonksiyonu kazanarak devletin kurumsal örgütlenmesinin gerçekleştiği mekân halini almaya başlamıştır. Bu gelişime paralel olarak kısa süre içerisinde şehrin nüfusu 1927 yılında 74 bine, 1945 yılında ise 226 bine kadar yükselmiştir (Keleş ve Duru, 2008: 29). 20 yıl gibi kısa bir süre içerisinde şehrin nüfusunda yaşanan bu değişimle bir yandan şehir gelişirken diğer yandan gecekondu sorununun temelleri oluşmuştur.

Türkiye’de ilk örneklerine 1930’lı yıllarda Ankara’da rastlanan gecekondu yerleşmelerine, 1948 yılında çıkarılan kanunla tedbir alınmak istenmiştir. Kanunla birlikte ıslah edilmeye elverişli gecekonduların ıslah edilmesine, ıslah edilemeyen gecekondualarda yaşayanların ise başka bir yere taşınmasına hükmedilmiştir. Buna karşın kanun, bir nevi gecekondu affı kanunu niteliği taşımıştır. Çünkü kanun yürürlüğe girmeden önce inşa edilen gecekondu bu uygulamanın dışında kalarak meşru hale gelmiştir (Çoban, 2012: 81).

3.1.2. 1923-1950 Arası Dönem

Ülkemiz sanayileşme hareketlerine geç başlamış bir ülke olarak sanayileşmenin sebep olduğu sorunlarla da 1950’li yıllardan sonra karşılaşabilmiştir. Bu dönemde İkinci Dünya Savaşı’nın sonra ermiş olması, Marshall yardımları ve tarımda makineleşmenin başlaması gibi sebeplerle sosyal ve ekonomik yaşamda bir canlanma görülmüştür. Tarımda makine kullanımının yaygınlaşması ekilen alanların artmasını sağlarken diğer taraftan kırsal alanda iş gücü fazlalığına yol açarak şehirlere olan göçün nedenlerinden olmuştur. Ayrıca bu dönemde gerek doğum oranlarının artması gerekse de şehirleşmenin hız kazanması gibi sebeplerle özellikle şehirsal alanlarda konut sorunları gündeme gelmeye başlamıştır (Timor, 1997: 83).

Bu dönemde konut sorununa çözüm üretebilmek amacıyla 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Konut politikalarını belirlemek, uygulamak ve kentsel altyapıyı gerçekleştirmek bakanlığın temel amaçlarından olmuştur. Ayrıca bakanlık bünyesinde bulunan Mesken Genel Müdürlüğü konut ihtiyacı olan hanehalklarının konut ihtiyacını gidermekle görevlendirilmiştir (Çoban, 2012: 84-85). Bu amaçlar doğrultusunda Mesken Genel Müdürlüğü 1963 ile 1965 yılları arasındaki süreçte dar gelirli gruplara 1385 adet konut sağlamıştır (Tekeli, 2012: 159-160).

1960’lı yıllara gelindiğinde ise konut meselesi, 1961 Anayasası’nda yer almış ve Anayasa’nın 49. maddesinde; “devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır” hükmü yer almıştır. (<https://www.tbmm.gov.tr>). 1963 yılında ise Devlet Planlama Teşkilatı kurularak konutla ilgili düzenlemeler kalkınma planlarında da yer alır hale gelmiştir.

1963 ile 1967 yılları arasını kapsayan Birinci Beş Yıllık Plan döneminde konut uygulamaları kamu için zorunlu, özel sektör için ise vergi indirimleri ve muafiyetleriyle özendirici bir biçimde uygulanmaya çalışılmıştır. Bu dönemde, konut

yatırımlarına ayrılan kaynakların, toplam yatırımların %20'sini geçmemesi ve lüks konut yapımından ziyade asgari standartlarda sosyal konut yapılması hedeflenmiştir. Fakat sağlanan vergi indirimi ve çeşitli muafiyetlere rağmen özel yatırımcı lüks konut yapımından vazgeçmemiştir. Dönem sonunda toplam yatırımlar içinde %20'yi aşmaması beklenen konut yatırımları %20'yi aşmıştır. Buna rağmen Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde ihtiyacı karşılayacak sayıda konut üretilenmemiştir (DPT, 1963: 429) .

İkinci Beş Yıllık Plan döneminde devlet, konut sektöründe doğrudan tedarikçi veya yatırımcı olmaktan ziyade sektörü düzenleyici olarak yer almıştır. Planlı şehirleşmeyi gerçekleştirmek ve arsa tasarrufu sağlamak gibi amaçlarla toplu konut uygulamaları teşvik edilmiş, Kooperatifler Kanunu'nun kabulüyle de konut kooperatifçiliği desteklenmiştir. Ayrıca bu yıllarda arsa fiyatlarını denetim altında tutmak ve arsa spekülasyonlarının önüne geçerek daha büyük ölçekli projeleri hayata geçirebilmek amacıyla 1969 yılında Arsa Ofisi kurulmuştur (DPT, 1968: 284-286) .

Bütün bu hukuki düzenleme ve çalışmalara rağmen yaklaşık 900 bin olan konut açığına karşılık 713 bin kadar konut üretilenmiştir. Kooperatif modelinden istenilen başarı elde edilememiş ve kooperatifler 1975 yılında toplam konut üretiminin yalnızca %7'sini gerçekleştirebilmiştir. Buna ek olarak toplam yatırımlar içinde yaklaşık %18 olması hedeflenen konut yatırımları, dönem sonunda önceki dönemde olduğu gibi %20'nin üzerinde gerçekleşmiştir (DPT, 1979: 471-474).

Üçüncü Beş Yıllık Plan döneminde alt gelir grubuna mensup vatandaşların barınma sorunu tekrar yinelenmiş, sorunun çözümünde kamu ile özel sektörün birlikte hareket etmesi gerektiği vurgulanmıştır. Daha önceki dönemlerde olduğu gibi bu dönemde de kooperatifçilik faaliyetleri desteklenmiştir. Bu dönemde önceki dönemlerden farklı olarak belediyeler, meslek grupları veya sendikalarla bir araya gelerek kooperatifçilik uygulamalarına katılmıştır (Çoban, 2012: 90-91). Dönem için tahmin edilen 1 milyon 220 bin konut ihtiyacına karşılık 978 bin 361 konut üretilmiştir. Bu konutların ise yaklaşık %20'sini kamunun ürettiği veya kamu desteğiyle üretilen konutlar oluşturmaktadır. Plan'da hedeflenen %15,7'lik konut yatırımına karşılık toplam yatırımlar içerisinde konutun payı %17,9 olarak gerçekleşmiştir. Sonuç olarak

uygulanen üç beş yıllık plan döneminde 498.871 birim konut açığı oluşmuş ve bu açık şehir çevrelerini saran gecekondu ile kapatılmıştır (DPT, 1979: 474).

Dördüncü Beş Yıllık Plan döneminde ise çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin takip edilmesi ve toplu konut yapımının özendirilmesi fikirleri benimsenmiştir. Kooperatifler çalışmalarını bu dönemde de sürdürmüş ve konut yatırımları artarak devam etmiştir (DPT, 1979: 476-477). Ancak 1980’li yıllarda yaşanan siyasi ve ekonomik sorunlarla birlikte konut sektörü durgunluğa girmiş, dar ve orta gelire sahip hanhalkları ise bu krizden en çok etkilenen grupların başında gelmiştir. Düşük gelire sahip hanhalklarının yaşamış olduğu bu durum onları tekrardan gecekondu üretimine yöneltmiştir. Gerçekten bu süreç rakamlarda da kendini göstermiştir. Öyle ki 1975 yılında 850 bin kadar olan gecekondu sayısı 5 yıl içerisinde 100 bin birim artarak 950 bine kadar yükselmiştir (Pulat, 1992: 228).

Sonuç olarak 1960 ile 1981 yılları arasındaki süreci genel olarak özetlememiz gerekirse bu dönemlerde kalkınma planlarında hedeflenen ilkelerin gerçekleştirilemediğini söyleyebiliriz. İlk dönemlerde ucuz ve daha az yatırımla daha çok konut üretilmesi gündemdeyken ilerleyen yıllarda arsa spekülasyonlarının önüne geçmek ve daha dar gelirli grupları konut sahibi yapmak amacıyla kooperatifçilik hareketleri desteklenmiştir. Ancak kooperatifler istenilen katkıyı sağlayamamış ve sosyal konutlar tam olarak hayata geçirilememiştir. Yine yasa ve düzenlemelerle konut sorununa çözümler sunulmakla birlikte bu yasaların uygulanmasında sıkıntılar doğmuş ve hedeflenen düzeyde bir sosyal konut politikası geliştirilememiştir. Bu dönemde şehirleşme hızının da artmasıyla birlikte gecekondu sorunu çözülememiş aksine artarak devam etmiştir.

3.1.3 1980 ile 2000 Yılları Arası Dönem

1980’li yıllar Türkiye’de büyük değişimleri beraberinde getirmiştir. Bu dönemde derinleşen ekonomik kriz, yaşanan askeri darbe ve nüfus hareketleri değişimin belli başlı nedenleri arasında gösterilebilir. Değişimi ekonomi yönünden ele alacak olursak 80’li yıllarla birlikte ithal ikameci ekonomi modeli terk edilmiş bunun yerine dışa açık, dış pazarlarla bütünleşen ihracata yönelik neoliberal ekonomik sistem

benimsenmiştir. Devlet ise bu ekonomik modelde ekonomiyi yönlendirici olarak yer alamaya başlamıştır.

1980’li yıllarda görülen bir diğer önemli değişim ise demografik değişim olmuştur. 1950’li yıllardan sonra artarak devam eden kırdan şehre göç hareketi bu dönemde en üst düzeye ulaşmıştır. Kırdan şehre göçün hızlanması ve buna bağlı olarak oluşan demografik değişimlerle şehirli nüfus kır nüfusunu ilk defa geçmiştir (TÜİK, 2017). Özellikle büyük şehirlerde nüfusun hızla artmasına bağlı olarak oluşan konut sorunu ise daha büyük boyutlara ulaşmıştır.

Devlet ise bu dönemde konut politikalarında gerek doğrudan yatırımlarla gerekse yaptığı düzenlemelerle aktif rol almıştır. Bu dönemde yapılan yasal düzenlemelere baktığımızda 1981 yılında toplu konut üretimini teşvik eden Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Ayrıca konut inşaatlarına kredi sağlamak amacıyla Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 1984 yılında ise şehirlerdeki konut sorununa kamusal çözüm üretmek amacıyla Başbakanlığa bağlı olarak Toplu Konut İdaresi(TOKİ) kurulmuştur (TOKİ, 2010:8).

TOKİ, kurulduğu ilk yıllarda konut kooperatiflerine krediler sağlayarak büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesini sağlamıştır. TOKİ’nin kooperatifleri destekleyen politikaları eşliğinde 1960’lı yıllarda 1750 kadar olan konut kooperatifi sayısı, 1990’larda 40 bine kadar yükselmiştir. Kooperatiflerin konut üretimindeki payları ise aynı yılda %25’e kadar yükselmiştir (Keleş, 2006: 302). Ayrıca 80’li yılların başından 90’ların ortalarına kadar olan süreçte krediler yoluyla yaklaşık 950 bin konuta finansman sağlanmış, TOKİ kendi arsaları üzerinde ise 40 binden fazla konutun inşasını tamamlamıştır (Çoban, 2012: 96-97). Böylece 1980’li yılların başında bir krizle karşı karşıya kalan konut sektörü devletin de müdahalesiyle bir canlanma yaşamıştır.

Konut sektöründeki bütün bu gelişmelere rağmen 1980’li yılların sonlarından itibaren fon kaynaklarındaki kesintiler ve yüksek enflasyon sebebiyle konut üretimlerinde tekrar sıkıntılar yaşanmaya başlanmıştır. Bunun dışında kooperatif fonlarının kullanımında dikkatsiz davranılması, kredilerin herkesin kullanımına açık olması sonucunda ihtiyacı olmayanların da kredilere yönelmesi ve alt gelir gruplar için

yeterli sayıda kiralık konut üretilmemesi konut sorununun devam etmesinin diğer nedenlerinden olmuştur (Çoban, 2012: 96-97).

Konutla ilgili bir diğer problem olan gecekondularla ilgili olarak, geçmiş yıllarda tek katlı ve basit malzemeden oluşan gecekondular 80'li yıllardan sonra çok katlı ve betonarme olarak yapılmaya başlanmıştır. Gecekondular imar kanununa aykırı olmasının yanında altyapı eksikliklerinden kaynaklanan diğer çevre sorunlarının da oluşmasına yol açarak mekânsal ve sosyal sorunlar örgüsü oluşturmaktadır. Ayrıca çıkartılan aflarla birlikte gecekondular sorunu daha büyük boyutlara ulaşmıştır. Bütün bu olumsuz koşullar neticesinde TOKİ, bundan sonraki süreçte kooperatiflere kredi vermek yerine konut üretimlerini kendi gerçekleştirmeye başlamıştır.

3.1.4. 2000 Yılından Günümüze Kadar Olan Dönem

Türkiye'de 2000 sonrası uygulanan sosyal konut politikalarını dönemin koşulları içerisinde ele alacağız. Bu dönemde ilk olarak 17 Ağustos 1999 Depremi'yle nüfusun büyük çoğunluğunun yaşadığı Marmara Bölgesi'ndeki konutların depreme dayanıksız olduğu ortaya çıkmış ve depremin ardından kamunun konut yapımındaki işlev ve eksiklikleri gündeme gelmiştir. Bir sonraki yıl yaşanan Kasım 2000 ve Şubat 2001 ekonomik krizleri, koalisyon hükümetinin sıkıntılarıyla da birleşerek 2002 genel seçimlerini etkilemiş ve 2002 yılında Adalet ve Kalkınma Partisi tek başına iktidara gelmiştir.

Yeni hükümet, sosyal devlet anlayışının gereği olarak konut ve barınma sorununu öncelikleri arasına almıştır. Yayımlanan acil eylem planında kentleşme ve yerleşme başlığı altında gecekondulaşmanın önlenmesi ve var olan gecekonduların yenilenerek modern şehirlerin oluşturulması amaçlanmıştır. Ayrıca yetersiz olan konut stokuna vurgu yapılarak konut seferberliği ilan edilmiştir. Bu kapsamda yoksul ve dar gelirli vatandaşların imkânları ölçüsünde desteklenerek ev sahibi yapılması amaçlanmıştır (T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı, 2003: 105).

Hükümet bu amaçlar doğrultusunda 2003'ten sonra TOKİ'yi birçok yetkiyle donatarak konut üretimlerinin finansör ve uygulayıcısı konumuna getirmiştir. Bu bağlamda gerçekleştirilen değişiklikleri şöyle sıralayabiliriz:

- 2003 yılında kabul edilen 4966 sayılı Kanun’la Konut Müsteşarlığı kaldırılmıştır. Konut Müsteşarlığı’na bağlı olan TOKİ’nin görev kapsamı genişletilerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bağlanmıştır. TOKİ böylece, konut sektörüyle ilgili şirketler kurma ve bu şirketlere katılma, yurt içi ve yurt dışında projeler gerçekleştirme, kentsel dönüşüm projelerini kredilendirme, bireysel ve toplu konut kredisi verme, kar amaçlı daha prestijli konut projelerine katılma ve son olarak altyapı ve sosyal donatı alanlarını inşa görevlerini üstlenmiştir (TOKİ, 2010: 19).
- Bir sonraki yıl TOKİ Başbakanlık’a bağlanmış ve 5162 sayılı Kanunla TOKİ’ye imar planları hazırlama, kamu yararı gerektiğinde boş arsa ve binaları istimlak etme ve gecekondü dönüşüm projeleri için planlama ve uygulama yetkileri tanınmıştır. Yine aynı yıl Arsa Ofisi kaldırılarak görev ve sorumlulukları TOKİ’ye devredilmiştir (TOKİ, 2010: 20).
- 2007 yılında ise 5609 sayılı Kanun ile 775 sayılı Gecekondü Kanunu’nda değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklikle Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın gecekondü ıslah ve tasfiye konusundaki görev ve yetkileri TOKİ’ye devredilmiştir. TOKİ’ye bu kanunla gecekondü ıslah alanlarında plan ve proje yapmanın yanı sıra belediyelerce yapılan plan ve projeleri onaylama, düzenleme ve reddetme yetkileri tanınmıştır (TOKİ, 2010: 20).
- 2008 yılında gelindiğinde TOKİ’nin alt gelir grupları için yapmış olduğu konutların satış işlemlerinde damga vergisi alınmamasına kanunla hükmedilmiştir. Ayrıca 2010 yılında toplu konut alanlarında bürokratik işlemlerin hızlandırılması ve sosyal konut maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla 6009 sayılı Kanun kabul edilmiştir. Bu kanunla birlikte Hazine’ye ait taşınmazların bedelsiz olarak TOKİ’ye devredilmesine olanak sağlamıştır (Bayraktar, 2013: 39-43).
- Son olarak 2018 yılında ise 703 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TOKİ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlanmıştır.

Gerçekten bütün bu kanunlar birlikte incelendiğinde TOKİ'nin her geçen yıl yeni yetkilerle donatılarak adeta bir bakanlık kadar geniş yetkilere sahip olduğunu söyleyebiliriz. TOKİ sahip olduğu bu ayrıcalıklarla konut sektöründe etkin bir aktör olarak konut üretimlerini arttırmıştır. TOKİ bu faaliyetleri hayata geçirirken ihtiyaç duyduğu gelirleri ise şu yollarla elde etmektedir.

- İdare gelirlerinin %90'luk en büyük kısmını konut, iş yeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden elde etmektedir (TOKİ, 2010: 9). Ayrıca,
- Hazine arsaları üzerine inşa edilen konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinden azami %25'e kadar alınacak katılım payı
- İdare tarafından verilen kredilerin geri ödemeleri
- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının yurt dışına çıkışlarından sağlanan gelirler
- Yurt dışından sağlanan krediler
- Faiz gelirleri ve
- İdareye yapılacak olan bağış ve yardımlardan elde etmektedir (TOKİ, 2016: 11).
- Bu gelirlere ek olarak TOKİ diğer projelere kaynak sağlamak amacıyla İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde kendi başına veya sahip olduğu iştiraklerden olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Emlak Konut GYO) vasıtasıyla değerli araziler üzerinde lüks standartlarda konut üretimi yapmaktadır (TOKİ, 2010: 72). Bu gelir modelinde amaç yüksek değere sahip araziler üzerinde projeler gerçekleştirerek bu projelerin gelirlerini sosyal konutların üretiminde finansman olarak kullanılmaktır. Bugüne kadar olan süreçte 100 bin konutun üzerinde kaynak geliştirme projesi hayata geçirilmiştir (TOKİ,2017).

3.2. TOKİ'nin Sosyal Konut Faaliyetleri

Sosyal konut uygulamaları TOKİ'nin uzun vadeli stratejisini oluşturmaktadır. Bu strateji çerçevesinde TOKİ kendi arsaları üzerinde konut inşaatları gerçekleştirmekte ve bu konutları piyasa koşullarında konut sahibi olmak için yeterli maddi güce sahip olmayan kişilere uzun vadelerde ödeme kolaylıkları sağlayarak

sunmaktadır. İdare, sosyal konut uygulamalarını hayata geçirirken konutla birlikte diğer hizmet birimlerinin altyapılarını da tamamlamaktadır (TOKİ, 2010: 12).

TOKİ, arsaları üzerinde sosyal konut üretimlerini gerçekleştirirken bu konutları inşaat aşamasında satışa sunmaktadır. Satışa sunulan konutların mülkiyet hakkı TOKİ’de kalmakta ve seçilen hedef kitleye göre konut bedellerinin %10 ile %40 arasındaki bir bölümü peşin olarak alınmaktadır. Geriye kalan tutar ise 84 ile 240 ay arasında değişen vadelerde ödenmektedir. Aylık geri ödemeler altı aylık memur maaş artış oranına endekslenirken, yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde bu oran üretici fiyat endeksine (ÜFE) göre belirlenmektedir (Bayraktar, 2006: 213).

Alt gelir grubuna yönelik üretilen konutlar 65 ile 87 m² arasında değişen büyüklüklerde yapılmaktadır. Bu konutlar için %12 peşinat alınmakta ve geri ödemeler hanehalkları konutlara yerleştikten sonra 300 liradan başlayan taksitlerle 15 yıl vadeli olarak gerçekleştirilmektedir. Dar ve orta gelir grubu için üretilen konutlar ise 87 ve 146 m² arasında değişen büyüklüklerde yapılmaktadır. Bu konutlar için konut bedelinin %10 ile %25 arasındaki kısmı peşin olarak alınmakta 8 ve 10 yıl arasında değişen vadelerde vatandaşlara sunulmaktadır (TOKİ, 2016: 23).

TOKİ’nin gerçekleştirmiş olduğu bu sosyal konutlardan faydalanabilmek için Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak, konut sahibi olmamak, TOKİ’den konut kredisi kullanmamış olmak ve projenin inşa edildiği ilde ikamet ediyor olmak gerekmektedir. Ayrıca alt gelir grubu ve yoksullar için inşa edilen konutlarda aylık hanehalkı gelirin net 3200 lirayı geçmemesi (İstanbul için 3700 lira) şartı aranmaktadır (TOKİ, 2016: 23).

TOKİ, Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği kapsamında 2003 yılından 2017 Mart’a kadar olan süreçte 81 ilde toplam 772.236 konutun üretimini tamamlamıştır. Böylece hedeflenen 500.000 konuta 2011 yılı itibariyle ulaşmış ve 2023 yılı için 700.000 konutluk yeni bir hedef konularak, toplam konut hedefi 1.200.000’e çıkarılmıştır. TOKİ üretmiş olduğu bu konutların %85,68’inin ise sosyal konut olduğunu belirtmektedir (TOKİ, 2017).

Tablo 6: TOKİ Tarafından İnşa Edilen Konutlar.

UYGULAMA	SAYI	YÜZDE (%)
Dar ve Orta Gelir Grubu	336.081	%44,00
Alt-Yoksul Gelir Grubu	149.702	%19,60
Gecekondu Dönüşüm	125.214	%16,39
Afet Konutu Uygulaması	37.734	%4,94
Tarım Köy Uygulaması	5.747	%0,75
TOPLAM SOSYAL KONUT	654.478	%85,68
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	20.933	%2,74
Kay. Gel.(E.G.Y.OEPPY)	88.396	%11,58
TOPLAM KAYNAK GELİŞTİRME	109.329	%14,32
TOPLAM	763.807	
Değerlendirme aşamasındakiler	1.089	
Tarih almış ihaleler	7.340	
GENEL TOPLAM	772.236	

Kaynak: TOKİ,2017

TOKİ'nin verilerine göre İdare'nin üretmiş olduğu konutların %85,68'lik büyük çoğunluğu yani 654.478 konut sosyal konut niteliğindedir. Sosyal konutlar içerisinde dar ve orta gelire sahip vatandaşlar için üretilen konutlar ön plana çıkarken yoksul ve alt gelirliilere yönelik uygulamalar daha geri planda kalmıştır. Tablo 6'da görüldüğü üzere TOKİ'nin ürettiği konutların yalnızca beşte biri yoksul ve alt gelir gurubuna yöneliktir. Ayrıca kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilen gecekondu dönüşüm uygulamaları da sosyal konut kapsamında değerlendirilmektedir (Tablo 6).

TOKİ, konut üretiminin yanı sıra özellikle yoğun nüfuslu büyük şehirlerde gecekondulaşmayı önleme ve modern şehirleşmeyi gerçekleştirme amacıyla kentsel yenileme projeleri hayata geçirmektedir. Yerel yönetimlerle iş birliği içerisinde gerçekleştirilen bu projelerle imarsız ve iskânsız kamu arsalarının, doğal afet riski altındaki bölgelerin ve ömrünü doldurmuş kentsel alanların dönüşümü gerçekleştirilmektedir. Bu süreçte kentsel dönüşüme uğrayacak alanlar yerel

yönetimler tarafından TOKİ'ye bildirilmekte, ilgili alanın projeye uygun olması durumunda dönüşüm gerçekleştirilmektedir (TOKİ, 2016: 23-25).

Dönüşüm projeleri uygulanırken karşımıza iki farklı yöntem çıkmaktadır. Bunlardan ilk yöntem yerinde dönüşüm / yenileme yöntemidir. Bu yöntemle dönüşümün gerçekleşeceği alandaki hak sahipleri konutlarını boşaltmakta ve bu alanda yeni konutlar inşa edilmektedir. Dönüşüm süresince vatandaşlar, belediye tarafından temin edilen yerleşim alanlarında konaklamakta ve dönüşüm sonrasında hak sahipleri yeni konutlarına geçmektedir. İkinci yöntem ise başka bir alana taşıyarak dönüşüm/ yenileme yöntemidir (Bayraktar, 2007: 49). Bu yöntemle projenin uygulama alanında daha itibarlı projeler gerçekleştirilmektedir. Bölgede yaşayan hak sahipleri konutlarından ayrılmak zorunda bırakılarak başka bir bölgeye taşınmaya itilmektedir. Birçok tartışmayı da beraberinde getiren bu dönüşüm yöntemiyle vatandaşlar mağdur edilmektedir.

TOKİ'nin yapmış olduğu tüm konutlar içerisinde %16,39'luk bir orana sahip olan dönüşüm uygulamalarının sayısı TOKİ'ye sağlanan yetkilerle her geçen yıl artmaktadır. Öyle ki 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile hükümet, 'riskli yapı' söylemini kullanarak TOKİ'nin temsilciliği altında bütün ülkede yenileme projeleri gerçekleştirmek için tam yetki sahibi olmuştur.

TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları kapsamında gerçekleştirmiş olduğu faaliyetlerden biri de Afet Konutu uygulamalarıdır. TOKİ'nin toplam konut üretimi içerisinde yaklaşık %5'lik bir paya sahip olan afet konutu uygulamaları 1992 Erzincan Depremi'yle başlamıştır. TOKİ, bu uygulamalar çerçevesinde doğal afetlerden zarar gören bölgelerdeki konut ve altyapı hizmetlerinin geliştirilmesinde öncü rol oynamaktadır. 2003 ile 2006 yılları arasında Tunceli, Bingöl, Erzurum, Ağrı, Hakkâri ve İzmir'de yaşanan depremlerde evlerini kaybeden afetzedelere 4305 adet konut teslim edilmiştir (Bayraktar, 2007,68). Ayrıca 2011 yılında gerçekleşen Van Depremi'nin ardından barınma sorununu çözmek amacıyla yaklaşık 18 bin konut inşa edilmiştir (TOKİ, 2016: 27).

Yukarıda örnekleriyle açıklandığı gibi TOKİ, Türkiye'nin 7 bölgesinin 81 ilinde çalışmalarını sürdürmektedir. Fakat TOKİ'nin yapmış olduğu bu çalışmalara eleştiriler de yönetilmektedir. Bu eleştirilerden ilki TOKİ'nin yoksul ve alt gelirlilerden ziyade orta gelir grubu için konutlar üretmesidir. Nitekim rakamlar da bunu kanıtlar niteliktedir. Tablo 6'de görüldüğü üzere TOKİ'nin gerçekleştirmiş olduğu uygulamaların yalnızca %19,60'ı yoksul ve alt gelirliye yönelikken orta gelir grubu için gerçekleştirilen uygulamalar %44 kadardır (Tablo 6). Dahası şehir merkezlerinin çok uzağına 65 ile 85 m² arasında değişen büyüklüklerde üretilen bu konutların yoksul ailelerin ihtiyaçlarını karşılamadığı bilinmektedir. Ayrıca ekonomik olarak iyi durumda olmayan bu aileler merkezi ısıtma, aidat ve diğer ortak giderleri karşılarken zorlanmaktadır.

Bir diğer eleştiri konusu, 2003 yılından bu yana mevzuatta yapılan değişikliklerle TOKİ'ye çok geniş yetkiler tanınmış olmasıdır. TOKİ sahip olduğu yetkilerle bir taraftan devletin arazilerinde imar hakkı elde ederken, diğer taraftan toplumun tümüne ait olan bu arsaları mülk konutlar yoluyla şahıslara satarak eleştirilerin hedefi olmaktadır. Ayrıca İdare'nin bu uygulamaları gerçekleştirirken yeterince denetime tabii tutulmadığı bilinmektedir.

Üçüncü eleştiri konusu ise TOKİ'nin özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde her boş kamu arazisinde konut inşaatları gerçekleştiriyor olmasıdır. İdare'nin bu inşaatları gerçekleştirirken proje sahalarını yeterince araştırmadığı ve bu sebepten dolayı birçok ilde inşa edilen konutların satışlarının gerçekleştirilemediği bilinmektedir. Buna ek olarak TOKİ'nin konut inşaatlarını gerçekleştirdiği sahalarda imar planlarının dışına çıktığı ve mimari çeşitlilik ve estetik güzellikten yoksun tek tip konutlar üreterek şehirlerin silüetini bozduğu iddia edilmektedir. Gerçekten İstanbul özelinde bu durum çokça tartışılır hale gelmiştir. Şehrin her tarafında yükselen çok katlı gökdelenler iki imparatorluğa başkentlik yapmış şehrin silüetini oluşturur hale gelmiştir.

Fotoğraf 8: TOKİ'nin İstanbul'da (Halkalı) Gerçekleştirmiş Olduğu Konut Uygulamalarından Bir Görünüm.



TOKİ'nin belki de en çok eleştirilen uygulamalarının ilk sırasında ise kentsel dönüşüm uygulamaları gelmektedir. TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamalarında rantçı bir tutum sergilediği ve bu uygulamaları kent geneline yayarak şehir merkezlerinde rant odaklı dönüşüm projeleri hayata geçirdiği ileri sürülmektedir. Projeler kapsamında dönüşümün gerçekleştiği yerde yaşayan hak sahiplerinin talepleri yeterince yerine getirilmemekte ve bu kişiler konutlarından ayrılmak zorunda bırakılarak şehirlerin dış bölgelerindeki konutlara taşınmaya itilmektedir. Bu hak sahiplerinin boşalttığı alanlarda ise orta ve üst gelir grubuna yönelik projeler gerçekleştirilerek kentsel dönüşüm uygulamaları daha yüksek bedel ödeyebilenin talebini karşılamaya yönelik olarak gerçekleştirilmektedir. İstanbul'dan Zeytinburnu Sümer Mahallesi, Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi ve Tarlabası'nda gerçekleştirilen dönüşüm projeleri bu uygulamalara örnek olarak gösterilebilir.

2000 sonrası dönemi genel olarak özetleyecek olursak 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle birlikte konut inşaatları ve sosyal konut uygulamaları yavaşlamıştır. Krizin etkileri 2002 yılında da hissedilmiş ve bu yıl inşasına başlanan konut sayısı 162

bin olarak gerçekleşmiştir (TÜİK:2018). İlerleyen yıllarda krizin etkilerinin azalması, enflasyona karşıtı yönetilen para politikaları ve kredi imkânlarının artmasıyla birlikte sektör toparlanma eğilimine girmiştir. 2005 yılı itibariyle inşasına başlanan konut sayısı 500 bini aşmış ve kamunun konut üretimindeki payı %12'yi geçmiştir. 2007 yılında Amerika'da başlayan ve Türkiye'yi de etkileyen emlak krizine rağmen 2008-2009 döneminde kamunun konut üretimindeki payı artmıştır. Son olarak 2017-2018 yılı itibariyle toplam sosyal konut sayısı 700.000'e yaklaşmıştır (<http://tuik.gov.tr/Start.do>).

Geçmiş yıllarda konut üretimlerinde önemli bir aktör olan kooperatiflerin etkinliği ise bu dönemde azalmıştır. Bu durumun nedenleri arasında TOKİ'nin kooperatiflere yönelik düşük faizli kredi vermeyi durdurarak konut üretimlerini kendi gerçekleştirmesi ve kooperatiflere duyulan güvenin azalması olmuştur. Özellikle TOKİ'nin sağladığı kredilerdeki azalmaya bağlı olarak 90'lı yıllarda %25'i bulan kooperatiflerin konut üretimindeki payları bu dönemde %10'u bulmakta zorlanmıştır (Keleş, 2006 : 290-296) .

Belirtilen dönem için özel girişimcinin konut sektöründeki faaliyetlerine baktığımızda dikkate değer bir artış göze çarpmaktadır. Bu dönemde konut yatırımları özel sektör için en kârlı yatırımlardan biri olmuş ve geçmiş yıllarda şehirlerin sadece belirli alanlarında görülen lüks konut projeleri şehirlerin her yerinde inşa edilir hale gelmiştir. Fakat özel sektörün gerçekleştirmiş olduğu uygulamaları incelediğimizde bu uygulamaların daha çok yüksek gelirliilere yönelik lüks projeler olduğu, yoksul ve alt gelirli gurupların bu uygulamalardan yararlanamadığını belirtebiliriz. Dolayısıyla özel sektörün üretmiş olduğu konutların sosyal konut niteliği taşımadığı ve dar gelirliilerin konut sorununun çözümünde etkili olmadığı sonucuna varabiliriz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBULANADOLUYAKASI'NDA SOSYAL KONUTLARIN GELİŞİMİ: TUZLA ÖRNEĞİ

4.1. Tuzla'nın Coğrafi Konumu

Tuzla İlçesi, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli Yarımadası'nda yer almaktadır. Doğuda Gebze ve Çayırova, kuzey ve batıda Pendik, güneyde ise 13 km. kıyı uzunluğuyla Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçenin güney uç noktasını Marmara Denizi'nde büyük bir çıkıntı yaparak uzanan Tuzla Burnu oluşturmaktadır.

Harita 1: Tuzla'nın Coğrafi Konumu.

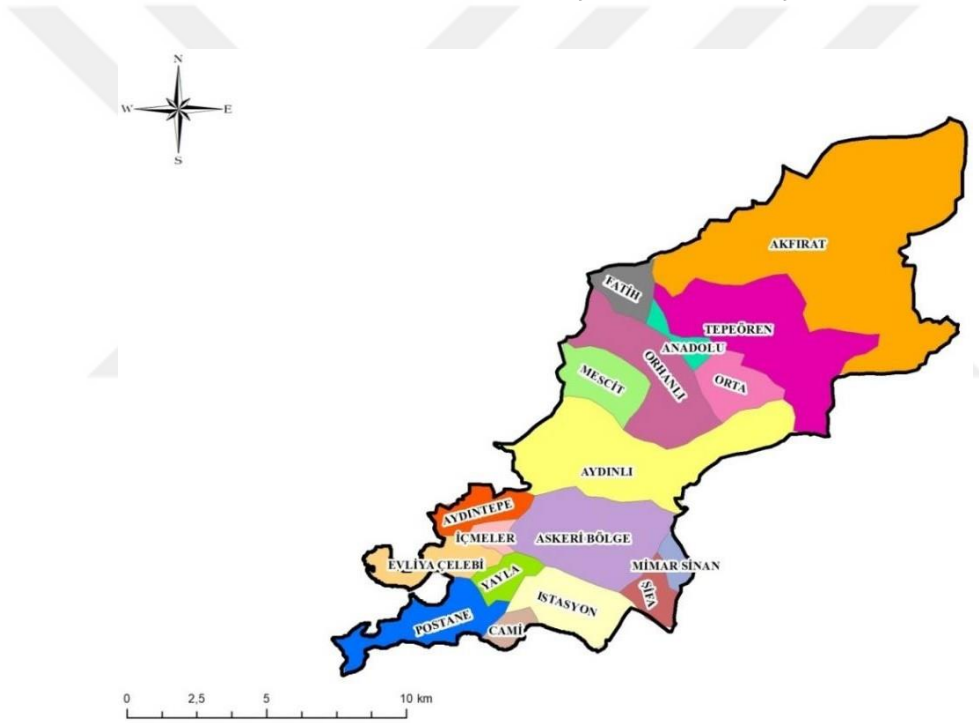


4.2. Tuzla'da Yerleşiminin Gelişim Seyri

Tuzla'ya tarihsel açıdan baktığımızda Tuzla'nın yerleşim tarihi, milattan öncesine dayanmaktadır. Kalekapı'da yapılan bir kazıda Paleolitik çağa ait çanak çömlekler bulunmuş, ayrıca bir yerleşim yerine ait kalıntılar ortaya çıkarılmıştır. Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde ise Tuzla, yerel anlamda balıkçılık ve yazlık dinlenme faaliyetlerinin dışında pek bir gelişim gösterememiştir (<https://www.tuzla.bel.tr/>).

Cumhuriyet'in kurulduğu ilk yıllarda Tuzla, Kocaeli vilayetinin Gebze bucağına bağlanmıştır. İlerleyen yıllarda sırasıyla Kartal ve Pendik ilçelerine dâhil olmuştur. Nihayetinde 3 Haziran 1992 gün ve 21247 sayılı Mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan Bakanlar Kurulunun 27 Mayıs 1991 gün ve 3806 sayılı Kararı ile Pendik ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe statüsü kazanmıştır. 2018 yılı itibariyle Tuzla'nın Aydınlı, Aydın-tepe, Cami, Evliya Çelebi, İçmeler, İstasyon, Mimar Sinan, Postane, Şifa, Yayla, Anadolu, Fatih, Orhanlı, Mescit, Akfırat, Orta Mahalle ve Tepeören olmak üzere on yedi mahallesi bulunmaktadır (<https://www.tuzla.bel.tr/>).

Harita 2:Tuzla İlçesi İdari Bölünüş Haritası



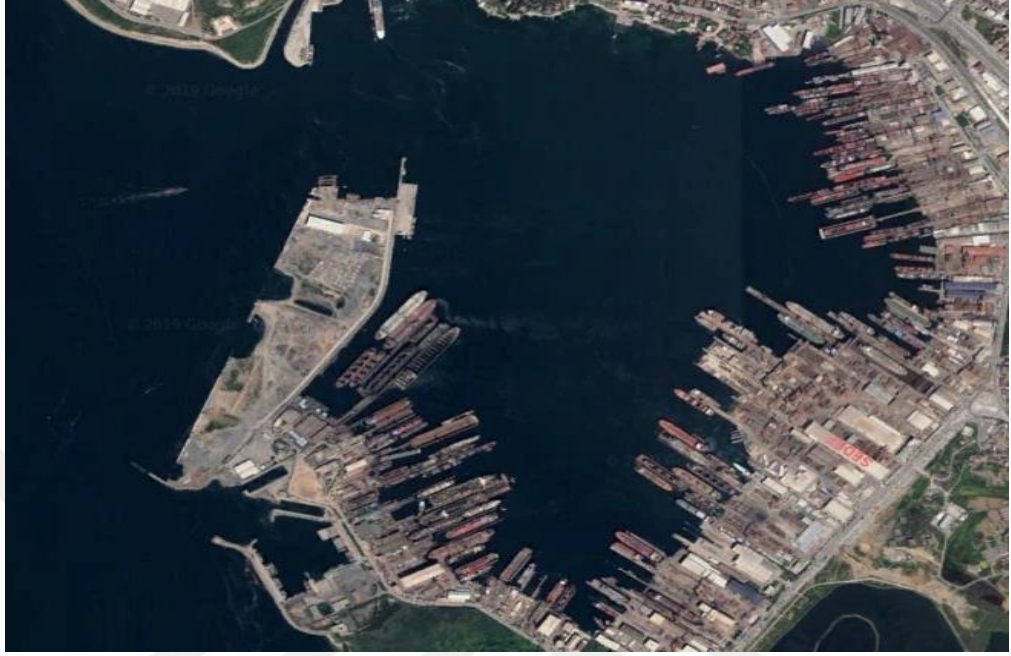
Tuzla'nın bugünkü yerleşim düzenin oluşmasında 1950 sonrası süreçte İstanbul'un aldığı göçlerin katkısı büyük olmuştur. 1954 yılında Tuzla'nın İstanbul'a bağlanmasıyla birlikte bölgenin çehresi değişmeye başlamıştır. Nitekim Aralık 1955'te Türk Willys Overland ismiyle Jeep Fabrikası kurulmuştur. 7 milyon liraya mal olan fabrikada parça haline getirilen Jeep'lerin montaj işlemleri gerçekleştirilmiştir. Ayrıca bu fabrikada Türk Silahlı Kuvvetleri'nin her türlü ihtiyacı için çeşitli modellerde binlerce cıp üretilmiştir. Fabrikanın açılması yöre halkına iş olanağı sağladığı gibi, var olan yolların yenilenmesi ve sahil yolu gibi yeni yolların yapılmasında da bu fabrikanın etkisi olmuştur. Günümüzde üretime devam etmeyen

fabrika, faal olduğu dönemde bölge halkına istihdam yaratmış ve bölgenin gelişiminde temel taşlardan olmuştur.

1963 yılında ise Tuzla Porselen Fabrikası açılmıştır. Yaklaşık 90 bin metrekare gibi çok geniş bir alana inşa edilen bu fabrika, nakliye işlemlerini kolaylaştırmak amacıyla Tuzla Demiryolu İstasyonu'nun hemen yanına inşa edilmiştir. Ayrıca fabrika Haydarpaşa'ya da 34 km uzaklıkta yer almaktadır. Türkiye'nin bütün porselen ihtiyacının karşılanmasının amaçlandığı bu fabrikada üretim günümüzde de hâlen devam etmektedir.

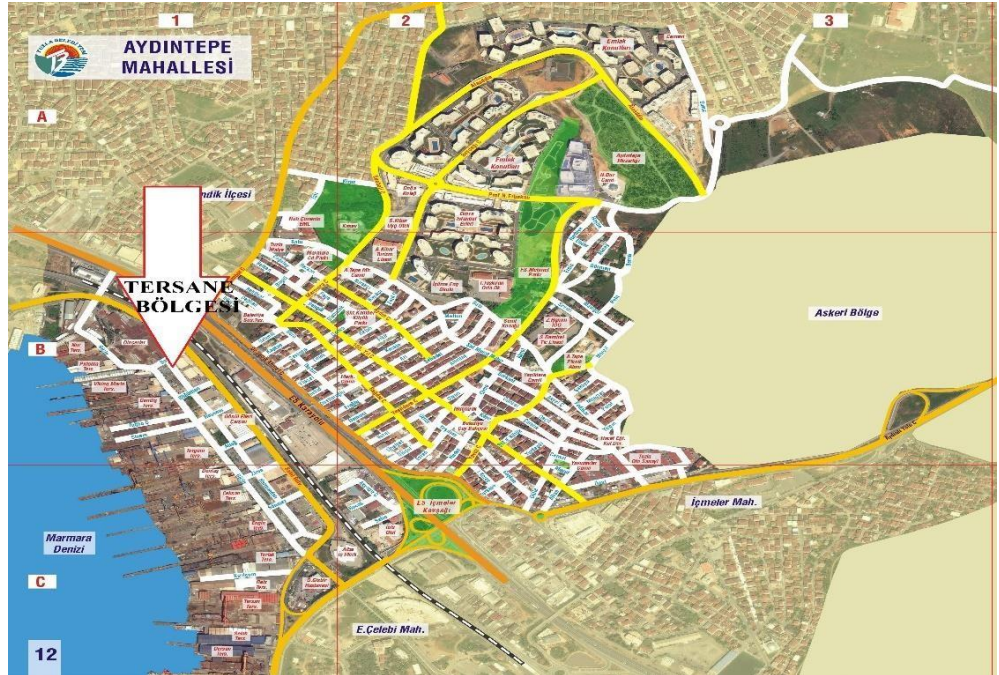
Fabrikaların kurulma sürecini takiben tersanelerin de Tuzla'ya taşınmasıyla birlikte Tuzla'da şehirsel gelişim hızlanmaya başlamıştır. Tersaneler, bölgede iş imkânı oluşturarak civar bölgelerden insanların buraya göç etmesine neden olmuştur. Tersanelerin kurulmasıyla birlikte 1980 sonrası süreçte Aydıntepe gibi mahallelerin gelişimi sağlanmıştır. Ayrıca tersanelerin varlığı, bu konuyla ilgili eğitim kurumlarını da buraya çekmiştir (Doğaner, 1993: 88). 1985 yılında Deniz Harp Okulu bu bölgeye taşınmış, 1992 yılında ise İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) denizcilik fakültesi kurulmuştur. İlerleyen yıllarda ise Piri Reis Üniversitesi ve Piri Reis Mesleki ve Teknik Anadolu Liseleri kurulmuş, böylece Tuzla ilçesi denizcilikle ilgili kurumların da toplandığı bir mekân halini almaya başlamıştır.

Fotoğraf 9: Tuzla Tersanesi'nin Uydudan Görünümü.



Kaynak: <https://earth.google.com/web/>

Harita 3: Tersane'nin Kurulmasına Paralel Olarak Gelişen Aydıntepe Mahallesi'nin Konumu.



Kaynak: <https://www.tuzla.bel.tr/>

Mekânsal gelişimi tetikleyen bir diğer faktör ise ulaşım sistemlerindeki gelişmeler olmuştur. 1990 yılında Tem Otoyolu'nun yapılması sonucu yola paralel şekilde akaryakıt istasyonları, lojistik tesisler ve iş alanları oluşturulmuştur (Doldur, 2003: 74). Otoyolun hemen kenarında yer alan Orhanlı Mahallesi ise köy özelliğini yitirmeye başlamış ve eski tarım arazilerinin yerini sanayi ve ticaret merkezleri almıştır.

Otoyolun yapılmasına ek olarak, 1992 yılında ilçe statüsü kazanan Tuzla, yatırımları da kendine çekmeye başlamıştır. Ayrıca bu dönemde, İstanbul'da sanayi tesislerinin şehir dışına çıkartılma süreciyle birlikte şehrin kenar noktasında yer alan Tuzla ilçesi, bu süreçten en çok etkilenen ilçe olmuştur. İstanbul Avrupa Yakası'nda genel olarak Kazlıçeşme'de yer alan deri fabrikaları, 1992 yılında Tuzla'da (Aydınlı Mahallesi'nde) Deri Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasıyla birlikte buraya taşınmaya başlamıştır. İlerleyen dönemlerde ise Tuzla'nın çeşitli yerlerinde İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi, Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, Deri Organize Sanayi Bölgesi, Birlik Organize Sanayi Bölgesi ve Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi gibi çok çeşitli alanlarda (mermer, plastik, kimya, makine) hizmetler üreten birçok sanayi bölgesi kurulmuştur (Doğan, 2013: 524-525).

Fotoğraf 10: İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi'nden Bir Görünüm.



Şüphesiz bu sanayi bölgeleri, Tuzla’da sosyal ve ekonomik yaşamda değişimleri de tetiklemiştir. Öyle ki ilçede tarım ve hayvancılık giderek önemini kaybederken sanayi önemli bir iş kolu olarak öne çıkmaya başlamıştır (Doldur, 2003: 216). Bu sanayi tesislerine çalışmak için gelenler ise Tuzla’da hızlı bir nüfus artışı yaşanmasına neden olmuştur. Gerçekten 1980 öncesinde yaklaşık 15 bin olan nüfus, 1990’larda 100 bini aşmış, günümüzde ise 255 bine kadar yükselmiştir (Tablo 7).

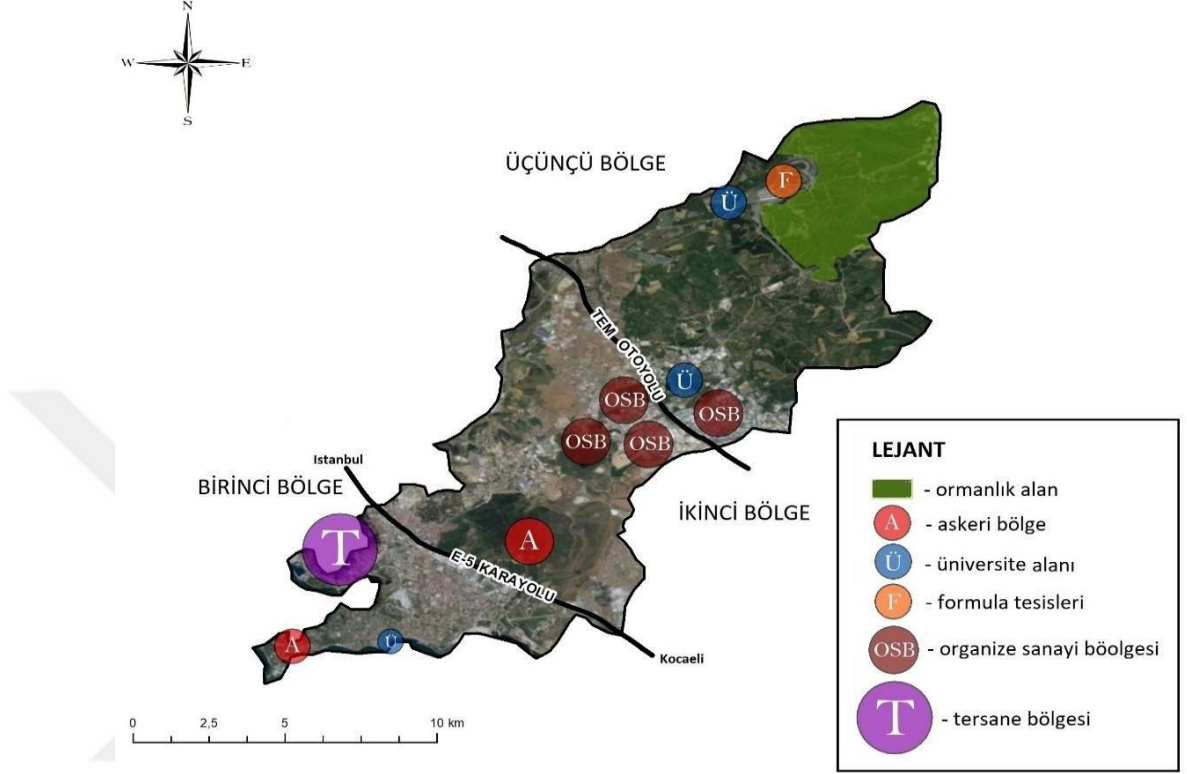
Tablo 7: Yıllara Göre Tuzla’nın Nüfusu.

1940	2488
1950	3065
1960	4393
1970	9905
1980	16440
1990	96150
2000	123225
2010	185219
2018	255468

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>

Hızlı sanayileşmeye paralel olarak gerçekleşen nüfus yığılması mekânsal anlamda da değişimlere yol açmıştır. Nüfusun kısa bir süre içerisinde hızla artmasıyla birlikte yerleşim alanları plansız olarak gelişmiş ve gecekondu sorunu ortaya çıkmıştır. Düzensiz ve altyapıdan yoksun olarak gelişen bu yerleşmelerde (Aydıntepe, Aydınlı, Şifa ve Mimar Sinan Mahalleleri) ilerleyen yıllarda ulaşım, su, çöp, trafik ve kanalizasyon gibi daha büyük problemler ortaya çıkmıştır. Kıyıda yer alan Postane ve Güzelyalı mahalleleri ise tersanelerden kaynaklanan çevresel sorunlardan olumsuz yönde etkilenmiştir.

Harita 4: Tuzla İlçesi Mekânsal Kullanım ve Fonksiyon Haritası.



Tuzla'da yerleşmeyi mekânsal kullanım ve işlevsellik bakımından kuzey-güney yönünde 3 farklı bölgeye ayırabiliriz. Bu ayrımın yapılmasında E-5 Devlet Karayolu ile TEM Otoyolu önemli rol oynamıştır. Birinci bölge, Tuzla'nın ilk kuruluş yeri olan Tuzla Burnu ile E-5 Karayolu arasında doğu- batı yönünde uzanan bölgedir. Kooperatif konutları, blok apartmanlar ve yazlık mevsimlik konutların sıralandığı bu bölgede genel olarak orta ve üst gelir grubuna sahip aileler yaşamaktadır. E-5 Devlet Karayolu ile Tem Otoyolu arasında uzanan ikinci bölge; ise sanayi sektöründeki gelişmelere paralel olarak gelişmiştir. Bölgede Organize Sanayi Bölgeleri'nin kurulumuyla istihdam olanaklarının artmasına bağlı olarak belirli bir plandan yoksun gecekondlu tipi yapılaşma gerçekleşmiştir. Genel olarak gelir düzeyinin düşük olduğu bu mahallelerde, doğu illerinden gelen nüfusun yaşadığı bilinmektedir. Üçüncü bölge ise TEM Otoyolu'nun kuzeyinde Tepeören ve Akfırat mahallelerinin yer aldığı bölgedir. Bundan 20 sene öncesinde kadar tarım alanları ve ormanların varlığı ile

dikkat çeken bölge, günümüzde üniversiteleri, İstanbul Park Yarış Pisti ve Tesisleri(Formula 1), otelleri ve lüks konut projeleriyle dikkat çekmektedir.

4.3. Sosyal Konut Uygulamaları İçin Tuzla'nın Seçilme Nedenleri

Tuzla İlçesi, 1980 sonrası süreçte tersanelerin ve sanayi tesislerinin bölgeye gelmesiyle büyük bir göç hareketiyle karşı karşıya kalmıştır. Organize Sanayi Bölgeleri'nin kurulmasıyla ilçede sanayileşmeye bağlı hızlı bir şehirleşme yaşanmış ve bu hızlı şehirleşme sonucunda özellikle E-5 karayolunun kuzeyinde Aydıntepe, Aydınlı, Şifa ve Mimar Sinan Mahallelerinde gecekondu yerleşmeleri ortaya çıkmıştır. Daha çok alt gelir grubuna mensup kişilerin yaşadığı bu mahalleler, E-5 karayolunun güneyinde yer alan mahallelerden yerleşim düzeni ve gelir düzeyi bakımından farklılık göstermektedir.

Tuzla'da 1980 sonrası süreçte oluşan bu gecekondu alanları Türkiye'nin diğer yerlerindeki gecekondu alanlarından pek farklılık göstermezler. Fiziksel olarak yıpranan gecekondu zamanla ihtiyaçlara karşılık veremez hale gelmiş ve devletin ilgili aktörleri tarafından sosyal konut ve gecekondu dönüşüm uygulamaları gündeme gelmiştir.

Bu kapsamda, belediye ve TOKİ öncülüğünde üç farklı noktada dar ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut projeleri hayata geçirilmiştir. Ayrıca alt yapıdan yoksun, plansız gelişen gecekondu alanlarında ise kentsel dönüşüm uygulamaları başlatılmıştır. İlçe, 5000'den fazla sosyal konut stokuyla İstanbul'da en fazla sosyal konuta sahip ilçelerdendir. Bu denli büyük çaplı konut uygulamalarının Tuzla'da gerçekleştirilmesinin sebeplerini şu şekilde açıklayabiliriz:

Tuzla'nın Konumu: Tuzla, coğrafi konum olarak İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en kenar ilçelerinden biridir. Dolayısıyla ilçedeki şehirleşme hareketleri İstanbul'un diğer ilçelerine kıyasla daha yenidir. Mekânsal gelişimi devam eden ilçe, sahip olduğu boş alanlarla İstanbul'da büyük ölçekli konut inşaatları için nadir boş alanlardandır. Bu sebeple bir yandan ilçedeki boş alanların varlığı, diğer taraftan da boş olan bu arazilerdeki makul arsa fiyatları sebebiyle sosyal konut uygulamaları bölgede gerçekleştirilmiştir.

Nüfus Artışı: Sosyal konut uygulamalarının Tuzla’da gerçekleştirilmesinin bir diğer nedeni ise ilçenin artmaya devam eden nüfusedir. Gerçekten son 20 yıllık süreçte ilçenin nüfusu iki kattan daha fazla artmıştır (Tablo 7). Mevcut konut stoku ise artan nüfusun konut ihtiyacını karşılamaya yetmemiş ve konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyaca karşılık olarakta sosyal konut uygulamaları gündeme gelmiştir. Günümüzde nüfus artışının devam ettiği ilçede, nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üzerinde bir seyir göstermektedir.

Arsa Bedeli: İlçe, İstanbul’un geç sanayileşen ve gelişen bölgelerinden olduğu için mekânsal gelişimini de henüz tamamlamak üzeredir. Dolayısıyla ilçedeki konut ve arsa metrekare fiyatları İstanbul’un diğer ilçelerine nazaran daha makul durumdadır. Buradan hareketle yatırım amacıyla gerek özel yatırımcı, gerekse de sosyal konut üreticisi kamu kuruluşları bölgede konut inşaatlarına başlamıştır. Bildiğimiz üzere kamu kuruluşları sadece sosyal konut üretimi yapmamakta, bunun yanında lüks konut projeleri de gerçekleştirmektedir. İşte bu konut üreticisi kamu kuruluşları, lüks konut projelerini daha değerli araziler üzerinde gerçekleştirirken sosyal konut uygulamalarını ise Tuzla gibi arsa fiyatlarının daha uygun olduğu alanlarda gerçekleştirmektedir.

2000’li yıllardan sonra sanayi sektöründeki gelişmelere paralel olarak Tuzla’da arsa ve konut fiyatlarında ciddi artışlar yaşanmış ve 10 yıl gibi kısa bir süre içerisinde arsa fiyatları ikiye katlanmıştır. Fakat günümüzde ise inşaat sektöründe yaşanan krizin etkisiyle konut ve arsa fiyatlarında durağan bir seyir görülmektedir.

Gecekonduların Varlığı: Sosyal konut uygulamalarının Tuzla’da gerçekleştirilmesinin en önemli nedenlerinden biri ise bölgedeki gecekondu mahallelerinin varlığıdır. 1980 sonrası süreçte tersanelerin ve sanayi bölgelerinin Tuzla’ya taşınmasıyla birlikte ilçenin çehresi değişmeye başlamıştır. İş olanaklarının artmasına paralel olarak kısa süre içerisinde nüfus artmış ve bu hızlı nüfus artışı kaçak ve plansız yapılaşmayı da beraberinde getirmiştir. Ulusal ve yerel yönetimlerin gecekondulara göz yuman tutumları ile imar ve gecekondu aflarıyla birlikte gecekonduların sayısı her geçen gün artmıştır. Belirli bir plandan yoksun ve alt yapı hizmetlerinin kısıtlı olduğu bu yerleşmeler, zamanla fiziksel olarak yıpranmış ve ihtiyaçlara cevap veremez hale gelmiştir. Bütün bunlar neticesinde planlı şehirleşmeyi

sağlamak, gecekonduların oluşturduğu kötü görüntüyü ortadan kaldırmak ve daha planlı yaşam alanları sunmak amaçlarıyla Tuzla'da TOKİ ve Kiptaş öncülüğünde sosyal konut uygulamaları hayata geçirilmiştir.

Fotoğraf 11: Tuzla'da Belirli Plandan Yoksun Gelişen Gecekondu Yerleşmelerinden Bir Görünüm.



4.4. Tuzla'daki Sosyal Konut Uygulamaları

Günümüzde Türkiye'de ve Tuzla özelinde gerçekleştirilen sosyal konut projelerinde amaç ev sahibi olmak için yeterli güce sahip olmayan bireylerin devlet tarafından çeşitli şartlarda desteklenerek (düşük faizli krediler sağlanması, vadelerin uzun dönemlere yayılması, ödeme kolaylıkları sağlanması gibi) ev sahibi yapılmasıdır. Ayrıca sosyal konut üretimleriyle doğrudan konut üretiminin yanı sıra fiziksel olarak yıpranmış ve alt yapıdan yoksun gecekondu alanlarının dönüştürülmesi uygulamalarıyla da yoksul ve dar gelirli gruplara yönelik konut uygulamaları gerçekleştirilmektedir (TOKİ, 2010: 12).

Tuzla ilçesinde, yoksul ve dar gelirli gruplara yönelik sosyal konut üretimlerinde TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB)'nin bir kuruluşu olan Kiptaş önemli rol üstlenmiştir. TOKİ, ilçede doğrudan sosyal konut üretiminin yanı sıra gecekondu alanlarının dönüştürülmesi uygulamalarıyla da sosyal konut

faaliyetleri gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede TOKİ, Tuzla Aydınli 'da aynı bölge içerisinde iki sosyal konut projesi hayata geçirmiştir.

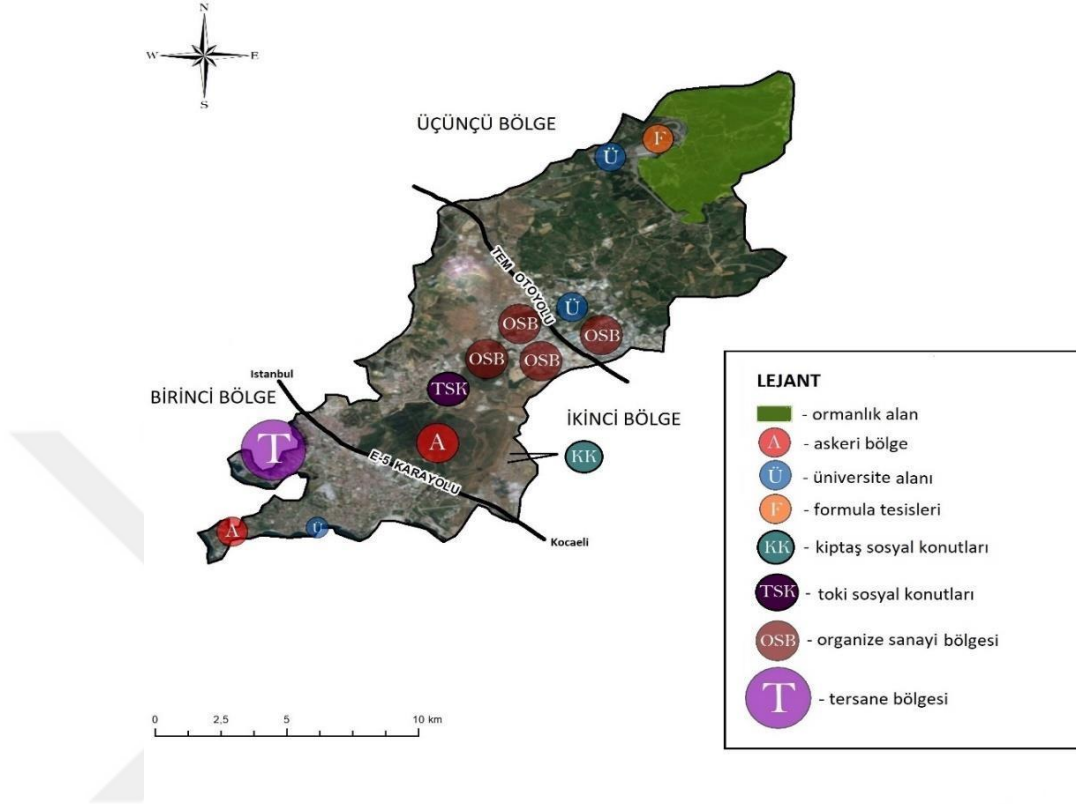
İBB'nin bir kuruluşu olan Kiptaş ise 1987 yılında kurulmuş ve 1994 yılından itibaren faaliyetlerini hızlandırmıştır. Çarpık şehirleşmenin önlenmesi ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi amaçlarıyla konut inşaatları gerçekleştiren Kiptaş, konutla birlikte altyapı ve sosyal donatı alanlarının inşaa faaliyetlerini de gerçekleştirmektedir (<http://www.kiptas.istanbul/tr>). Bu doğrultuda Kiptaş, Tuzla'da Şifa ve Mimar Sinan (2 proje) mahallelerinde iki ayrı noktada üç sosyal konut projesi hayata geçirmiştir.

Tablo 8: Gerçekleştiren Kuruma Göre Tuzla'daki Sosyal Konut Uygulamaları

TAMAMLAYAN KURUM	PROJE VE KONUT ADEDİ
Kiptaş Tuzla Konutları 1. Etap	1332 Sosyal Konut
Kiptaş Tuzla Konutları 2.Etap	1728 Sosyal Konut
Kiptaş Tuzla Konutları 3.Etap	260 Sosyal Konut
TOKİ Tuzla 1.Bölge	760 Sosyal Konut
TOKİ Tuzla 2. Bölge	984 Konut Gecekondü Dönüşüm

Kaynak: <http://toki.gov.tr/> ve <http://www.kiptas.istanbul/tr> verilerinden düzenlenmiştir

Harita 5: Tuzla İlçesi Mekânsal Kullanım ve Sosyal Konut Haritası.



4.4.1. Tuzla’da Kiptaş Tarafından Gerçekleştirilen Sosyal Konut Uygulamaları

Kiptaş, Tuzla’da 2006 ile 2012 yılları arasında iki farklı noktada etaplar halinde sosyal konut projeleri gerçekleştirmiştir. Farklı daire alternatifleriyle toplam 3320 konutun yer aldığı bu projelerle yoksul ve dar gelirli grupların ev sahibi yapılması amaçlanmıştır. Bu çerçevede Kiptaş bankalarla anlaşmaya gitmiş, %10-15 arası peşinat ve %0.20 ile %0.90 arasındaki faiz oranlarıyla bu konutları satışa sunmuştur.

Kiptaş’ın Tuzla’da sosyal konut projeleri kapsamında gerçekleştirmiş olduğu projelerinden ilki *Tuzla Birinci Etap Konutları*’dır. 2006 yılında Şifa Mahallesinde başlayan proje 2 yıl içerisinde tamamlanmıştır. 75, 95, 125 ve 138 m² gibi dört farklı daire alternatifiyle toplam 1332 dairenin yer aldığı proje çevre düzenlemesiyle birlikte satışa sunulmuştur. Bu sosyal konut projesi, konut alanının dışında çocuk oyun alanları, spor alanı ve çardak gibi sosyal etkinliklere olanak sağlayan unsurları da içinde barındırmaktadır. Ayrıca yerleşmenin hemen yakınında yer alan Tapduk Emre

İlkokulu ve Yunus Emre Orta Okulları proje alanında yaşayan çocukların eğitim ihtiyacının karşılaması bakımından önemlidir.

Şekil 3: Kiptaş Tuzla Birinci Etap Konutları'nın Uydudan Görünümü



Fotoğraf 12: Kiptaş Tuzla Birinci Etap Konutları'ndan Bir Görünüm



Kiptaş'ın Tuzla'da sosyal konut kapsamında gerçekleştirmiş olduğu projelerinden ikincisi ise *Tuzla İkinci Etap Konutları*'dır. Kiptaş'ın her aile ev sahibi olsun sloganıyla 30.04.2007'de Mimar Sinan Mahallesinde başlattığı proje 05.12.2009'da tamamlanmıştır. 75, 95 ve 115m² olmak üzere 3 farklı tipte toplam 1728 dairenin yer aldığı proje, park ve bahçeleri ve sosyo- kültürel alanlarıyla dikkat çekmektedir. Ayrıca yerleşim alanındaki otopark ve güvenlik hizmetleri kullanıcıların en çok memnun olduğu hizmetler arasında yer almaktadır.

Fotoğraf 13: Kiptaş Tuzla İkinci Etap Konutları'ndan Bir Görünüm.



Kiptaş'ın sosyal konut projeleri kapsamında Tuzla'da gerçekleştirdiği son proje ise *Tuzla Üçüncü Etap Konutları*'dır. Tuzla Üçüncü Etap konut projesi, Tuzla İkinci Etap projesiyle aynı site alanı içerisinde gerçekleştirilmiştir. Kiptaş'ın diğer projelerinde olduğu gibi bu projede de park ve yeşil alanlar, çocuk oyun alanları ve çardaklar yer almaktadır. Buna karşın Kiptaş'ın diğer iki sosyal konut projesine kıyasla bu projede sadece 260 daire yer almış ve konutların tamamı 95 m² olarak inşa edilmiştir. Bundan sonraki süreçte Kiptaş gerek Tuzla özelinde gerekse de İstanbul genelinde sosyal konut projelerinden ziyade lüks konut siteleri inşa faaliyetlerine ağırlık vermiştir.

Şekil 4: Kiptaş Tuzla İkinci ve Üçüncü Etap Konutları'nın Uydudan Görünümü



Fotoğraf 14.: Kiptaş Tuzla Üçüncü Etap Konutları'ndan Bir Görünüm.



Kiptaş'ın Tuzla'da sosyal konut kapsamında yapmış olduğu konutları genel olarak özetleyecek olursak Kiptaş, Tuzla'da iki ayrı noktada (Şifa ve Mimar Sinan Mahallelerinde) toplam 3320 adet konutun inşasını tamamlamıştır. Kaçak ve plansız yapılaşmanın önüne geçmek ve planlı şehirleşmeyi sağlamak gibi amaçları ilke edinen Kiptaş'ın yapmış olduğu bu konutlar, Tuzla genelinde görülen gecekondu manzaralarının aksine planlı şehirleşme açısından olumlu görünümler sunmaktadır. Ayrıca konutlarla birlikte inşa edilen yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, otoparklar, spor alanları ve güvenlik hizmetleri sosyal konut projelerinin diğer önemli unsurlarını oluşturmaktadır. Saha çalışmaları esnasında yapılan görüşmelerde bu alanlar kullanıcılar tarafından olumlu olarak karşılanmış ve kullanıcılar 100 ile 160 TL arasında ödedikleri aidatların buna değdiği fikrini belirtmişlerdir.

Kiptaş, yapmış olduğu bu projelerde sözleşme gereği beş yıl boyunca yöneticilik yapmaktadır. Kiptaş, konut yararlanıcılarına yazılı olarak herhangi bir kalite güvencesi verilmemekle birlikte herhangi bir problem durumunda kullanıcılarına yardımcı olmayı prensip olarak benimsemiştir. Kiptaş'ın yapmış olduğu bu konutlarda TOKİ'deki gibi herhangi bir gelir limiti bulunmamakla birlikte Kiptaş yetkilileri bu konutlardan genel olarak orta gelire sahip vatandaşların yararlandığını belirtmiştir.

Bütün bu olumlu yorumlara ek olarak son yıllarda Kiptaş aleyhine eleştirilerde bulunmaktadır. Kurum ilk kuruluş yıllarında sosyal konut uygulamalarına ağırlık vermişken günümüzde bu tutum yerini daha prestijli konut uygulamalarının gerçekleştirilmesine bırakmıştır. Günümüzde Kiptaş'ın satışı devam eden projelerinin tamamı sosyal konut anlayışının dışında satışa sunulmuş, İstanbul Adalar, deniz ve orman manzaralı lüks konut projeleridir. Tuzla özelinde ise Birinci ve İkinci Etap Konutları'nda 1000'den fazla daireli sosyal projeler yer alırken Üçüncü Etap Konutları'nda bu sayı 260'a kadar düşmüştür. Kiptaş'ın Tuzla'daki son projesi ise sosyal konut anlayışından ziyade daha üst gelir grubunu hedef alacak şekilde inşa edilmiştir.

4.4.2. Tuzla’da TOKİ’nin Gerçekleştirmiş Olduğu Sosyal Konut Uygulamaları

Türkiye’nin en büyük konut üretici kuruluğu olan TOKİ, yoksul ve dar gelirli gruplara yönelik sosyal konut üretimi çerçevesinde Tuzla Aydınli ’da aynı bölgede iki sosyal konut projesi hayata geçirmiştir. Bu projelerden biri gecekondu dönüşüm sosyal konut projesi, diğeri ise alt gelir sosyal konut projesidir. Farklı daire alternatifleriyle toplam 1976 konutun yer aldığı projelerle yoksul ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması amaçlanmıştır.

TOKİ’nin sosyal konut kapsamında Tuzla’da gerçekleştirmiş olduğu projelerden ilki 760 konutluk *Tuzla Birinci Bölge Alt* gelir projesidir. 2006 yılında Aydınli bölgesinde başlayan proje 2 yıl içerisinde tamamlanmış ve konutlar kura çekimiyle hak sahiplerine teslim edilmiştir. 75 ve 80 m² büyüklüğünde 2+1 dairelerden oluşan bu konutlar, 760 YTL’nin altında geliri olanlar, ev sahibi olmayanlar, otuz yaşını geçmiş olanlar ve yetimler gibi nüfusun dezavantajlı gruplarına öncelik tanınarak satışa çıkarılmıştır. 4000 YTL peşinat ve 250 YTL’den başlayan taksitlerle satışa sunulan bu konutların satış işlemleri kısa süre içerisinde tamamlanmış ve hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Proje çerçevesinde konutla birlikte park ve bahçeler, çocuk oyun alanları, spor alanları, çardaklar ve otopark alanlarının inşası da gerçekleştirilmiştir. Fakat konut alanında güvenlik biriminin bulunmaması ve 2019 yılı itibariyle aidatların 100 TL civarında olması bu konut projesinin en çok eleştirilen yanlarından olmuştur.

Fotoğraf 15: TOKİ Tuzla Birinci Bölge Konutları'ndan Bir Görünüm



TOKİ'nin Tuzla'da gerçekleştirmiş olduğu ikinci proje ise *Tuzla Aydınlatılmış İkinci Bölge Gecekondu Dönüşüm Projesi*'dir. Bu proje, Tuzla Birinci Bölge Alt Gelir projesiyle aynı bölgede gerçekleştirilmiştir. Bu proje ile TOKİ eski gecekondu bölgesini yenileyerek, Aydınlatılmış bölgesini çağdaş bir şehrsel görünüme kavuşturmayı hedeflenmiştir. TOKİ, İBB ve Tuzla Belediyesi'nin işbirliğiyle gerçekleştirilen bu projeye, sosyal konut uygulaması gecekondu dönüşüm programıyla birlikte yürütülmüştür. Proje kapsamında gecekondu bölgesinin yakınındaki alanlarda sosyal konutlar üretilmiş ve gecekondu sahipleri buraya yerleştirmiştir. Eski gecekondu alanlarında ise sosyal donatı alanları (cami, okul, otobüs durağı ve park gibi) oluşturulmuştur.

Toplam 984 konutun yer aldığı proje eski gecekondu sahiplerine öncelik tanınarak satışa çıkarılmıştır. TOKİ'nin yapmış olduğu bu konutlardan yararlanmak istemeyen gecekondu sahipleri ise komisyonun belirlediği bedeli belediyeden temin etmiştir. Konutla, birlikte diğer sosyal donatı alanlarına da sahip olan projedeki konutlar günümüzde tamamen dolu durumdadır. Park ve bahçeleri, spor alanları,

çocuk oyun alanları ve çardak gibi sosyal alanlarıyla dikkat çeken projede güvenliğin bulunmaması en çok şikâyet edilen konularından başında gelmektedir. Ayrıca 100 TL'nin biraz üzerinde olan aidat ücreti de konut yararlanıcılarının bir diğer şikâyet konusudur.

Fotoğraf 16: TOKİ Tuzla İkinci Bölge Konutları'ndan Bir Görünüm

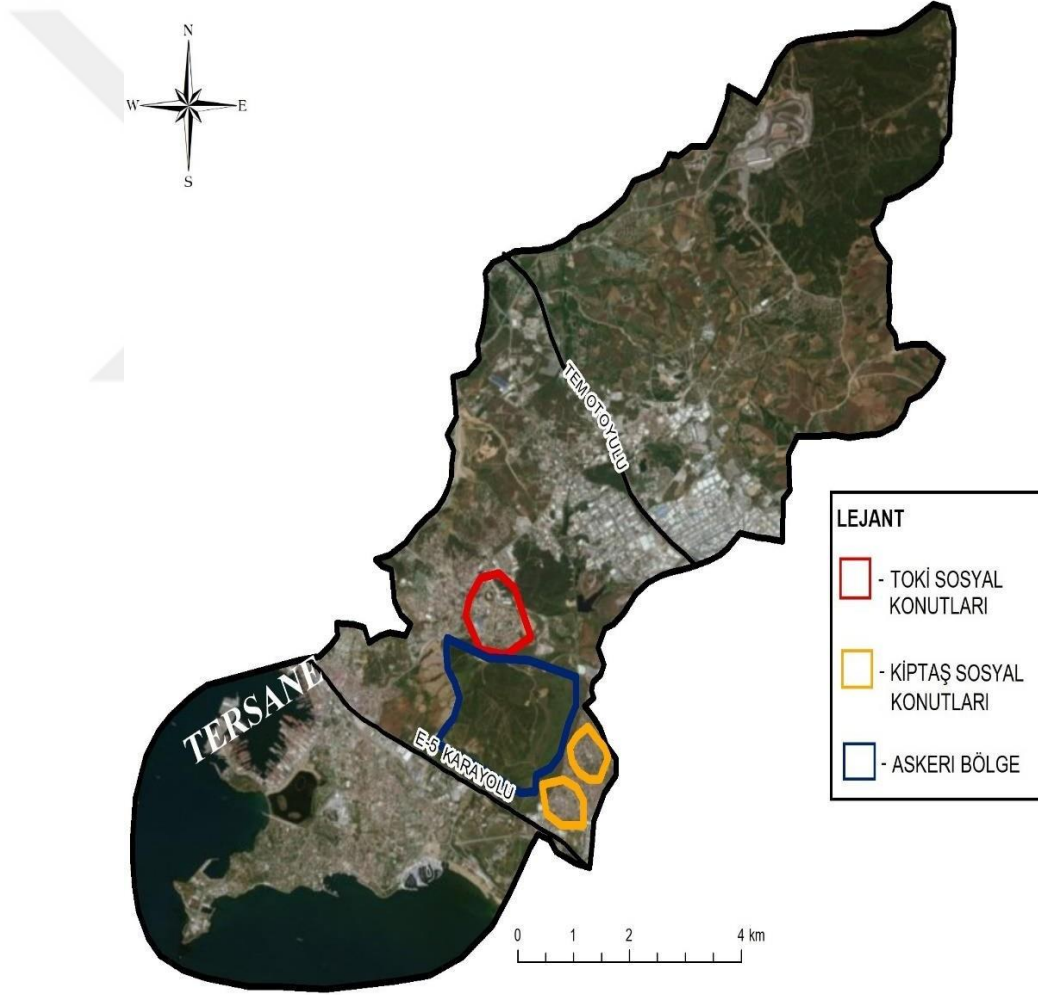


Harita 6: TOKİ Tuzla Birinci ve İkinci Etap Konutları'nın Uydudan Görünümleri



TOKİ Tuzla Sosyal Konutları'nın yönetimi, site içerisindeki yerleşimcilerden oluşturulan bir yönetim tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede yerleşimin temizliği, park bahçe gibi ortak alanların bakımı ve gelir gider bütçesinin hazırlanması gibi faaliyetler site yönetimi tarafından organize edilmektedir. 2019 yılı itibariyle bu hizmetler için konut büyüklüğüne göre konut başına 99 ile 110 TL arasında aidat alınmaktadır.

Harita 7: Tuzla Sosyal Konut Haritası

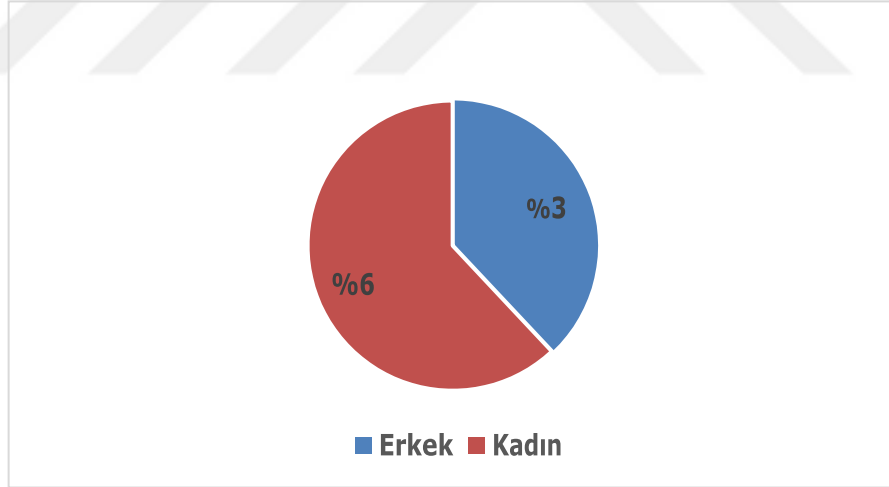


4.4.3. Sosyal Konut Bölgelerinde Uygulanan Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Tuzla sosyal konut bölgelerinde yapılan anket çalışması ile sosyal konut bölgelerinde yaşayanların, yaşadıkları konutlar ve konut çevresi ile ilgili görüşleri anlaşılmaya çalışılmıştır. 100 kişi (50 TOKİ 50 Kiptaş konut kullanıcısı) ile yapılan anket çalışmasında katılımcılara cinsiyet, yaş, eğitim durumu, hangi meslek grubundan oldukları, gelir durumları gibi sorular yanında katılımcıların konut mülkiyeti durumları, Tuzla sosyal konutlarını tercih nedenleri, daha önceki ikamet yeleri ve konut bölgesinin fiziki koşulları ile bölgedeki sosyal ilişkiler ile ilgili sorular sorulmuştur.

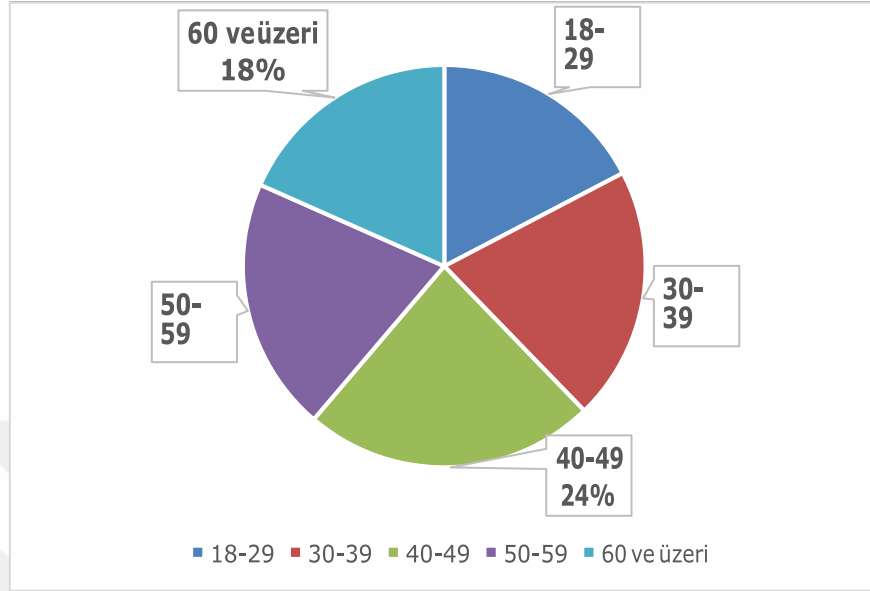
Ankete katılanların %62'sini kadınlar, %38'ini erkekler oluşturmuştur (Grafik 1).

Grafik 1: Anket Katılımcılarının Cinsiyet Oranları



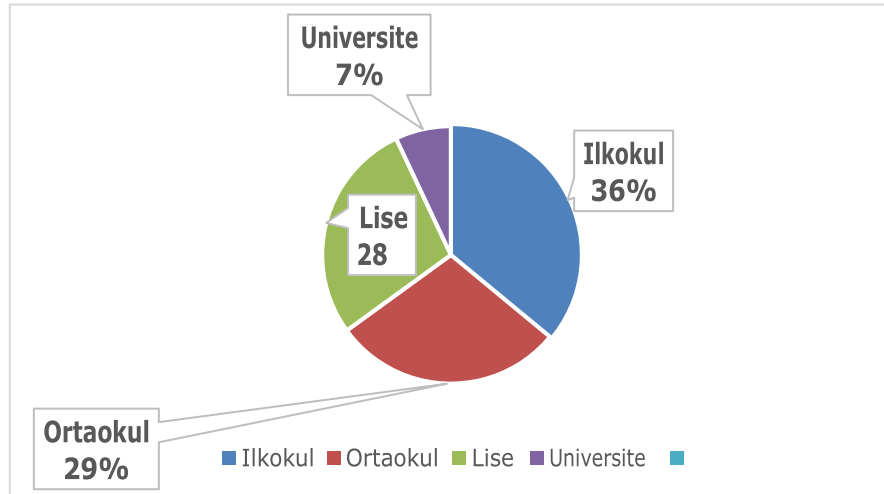
Yaş grupları incelendiğinde ise katılımcıların %83'ünün 30 yaş üstü kişilerden oluştuğu görülmüştür (Grafik 2).

Grafik 2: Katılımcıların Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.



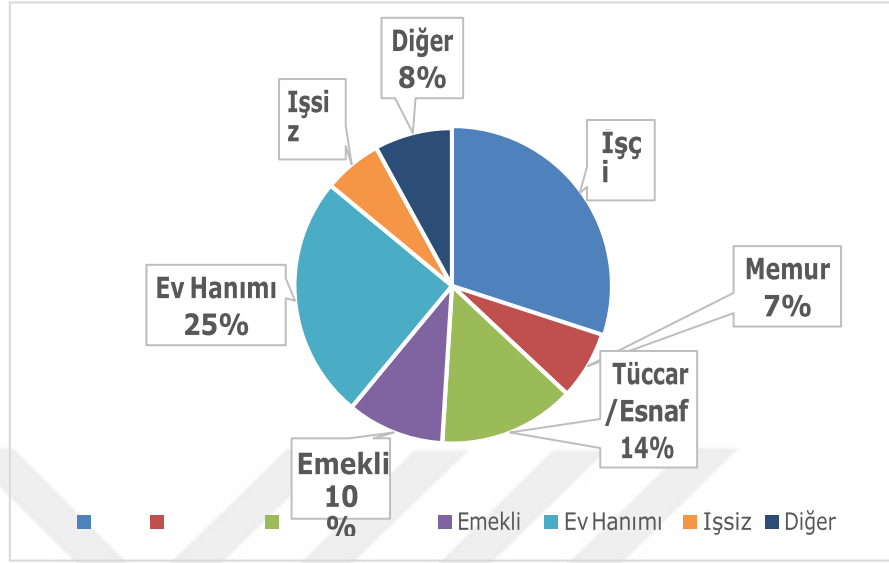
Anket grubunun eğitim durumu incelendiğinde ise katılımcıların %36'sı ilkokul, %29'u ortaokul, %28'i lise ve %7'si üniversite mezunu oldukları anlaşılmıştır. Buna göre ankete katılanların büyük çoğunluğu ilk ve ortaokul mezunudur (Grafik 3).

Grafik 3: Katılımcıların Eğitim Durumları



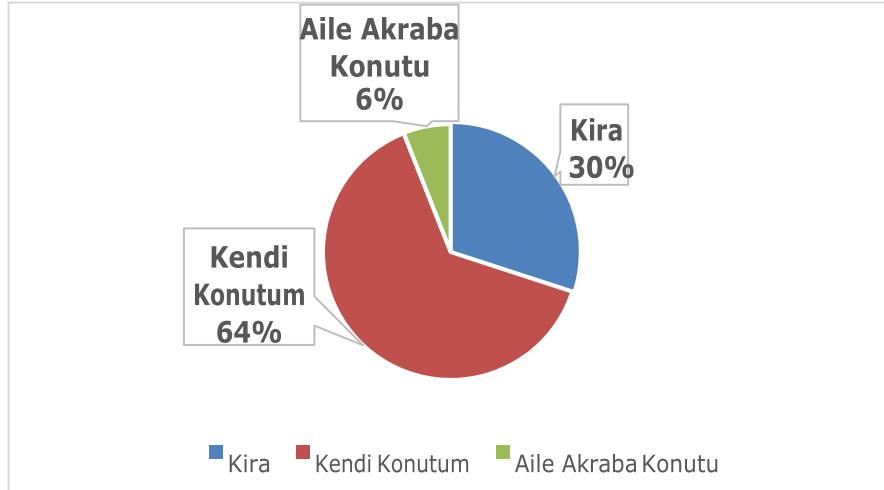
Ankete katılanların hangi meslek grubuna dâhil oldukları ilgili soruya aldığımız cevaplardan sosyal konut bölgelerindeki nüfusun büyük kısmının Tuzla'daki sanayi bölgelerinde çalışan işçilerden oluştuğu anlaşılmıştır. İşçileri tüccar, emekli ve memurlar izlemiştir (Grafik 4).

Grafik 4: Ankete Katılanların Meslekleri



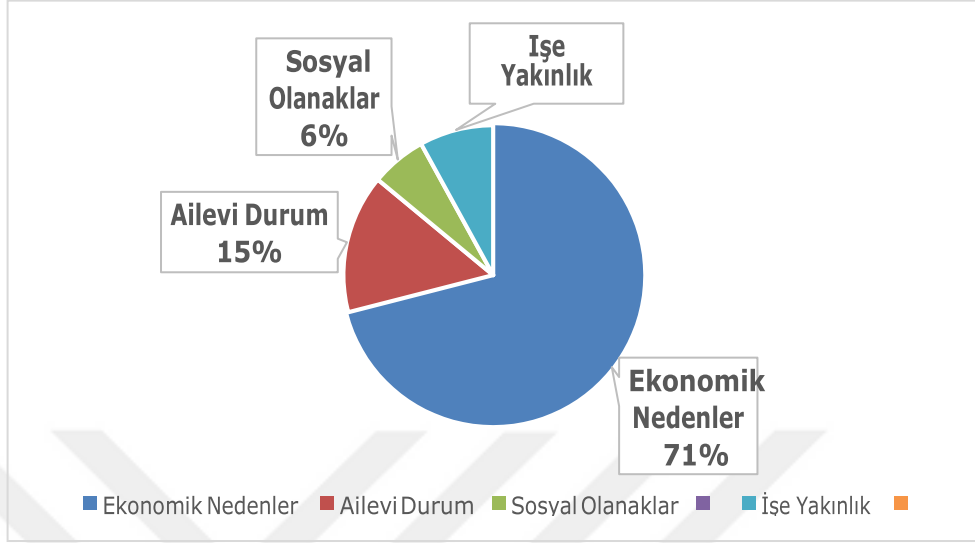
Ankete katılanların konut mülkiyet durumu incelendiğinde ise katılımcıların %64'lük büyük çoğunluğu kendi konutunda oturduğunu belirtmiştir. Kiracı durumda bulunanların oranı %30, aile veya akrabalarının konutlarında oturanların oranı ise %6'dır (Grafik 5).

Grafik 5: Katılımcıların Konut Mülkiyet Durumları



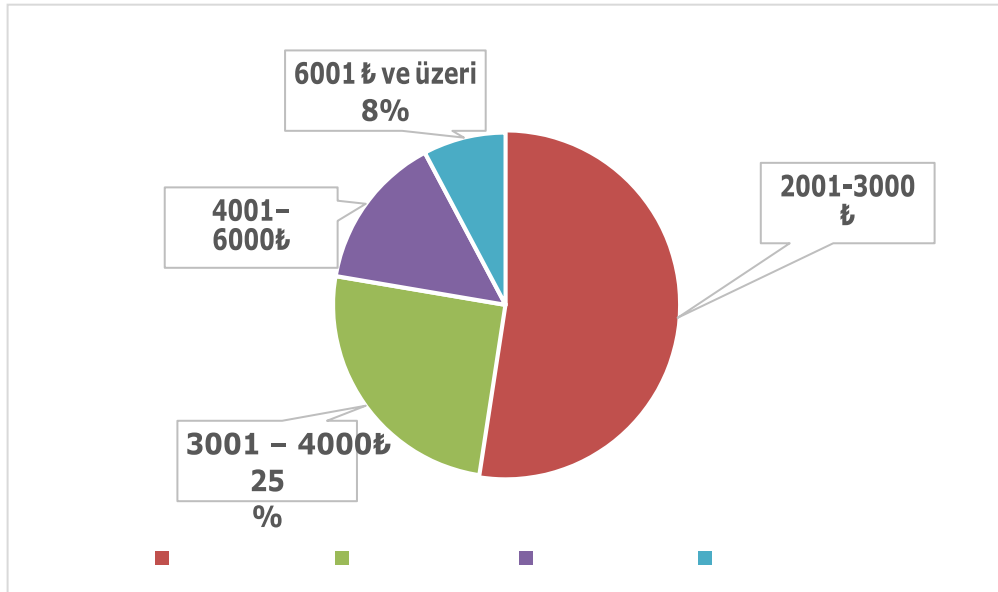
Tuzla Sosyal Konutları'nı neden tercih ettiniz sorusuna ise katılımcıların %71'lik kısmı ekonomik gerekçelerle cevabını vermiştir. Bu cevabı %15 oranla ailevi sebepler, %8 oranla işe yakınlık ve %6 oranla da sosyal olanaklar takip etmiştir (Grafik 6).

Grafik 6: Anket Katılımcılarının Tuzla TOKİ Sosyal Konutlarını Tercih Nedenleri



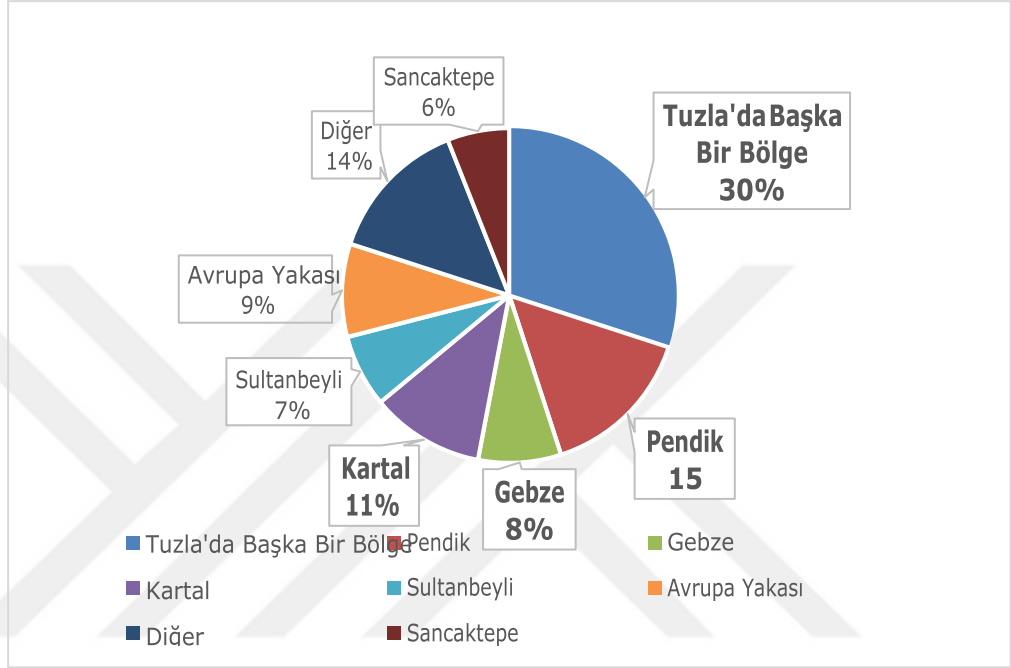
Katılımcıların gelir durumları incelendiğinde ise %52'lik büyük çoğunluğun 2001 ile 3000 TL arası gelire sahip oldukları görülmüştür. Onları %25'lik oranla 3001 ile 4000 TL, %15'lik oranla 4001 ile 6000 TL ve %8'lik oranla 6001 TL ve üzeri gelire sahip olanlar izlemiştir. Gelir durumu daha yüksek olan ailelerin genelini Kiptaş konut kullanıcıları oluşturmaktadır (Grafik 7).

Grafik 7: Katılımcıların Gelir Durumları



Katılımcılara daha önceki ikamet yeri sorulduğunda ise %30'u Tuzla'da başka bir bölgeden buraya geldiğini belirtirken, %47'si Tuzla civarındaki Pendik, Kartal, Gebze, Sultanbeyli ve Sancaktepe'den geldiğini belirtmiştir (Grafik 8).

Grafik 8: Anket Katılımcılarının Eski İkamet Yeri



Katılımcıların konut ve çevresine ait özellikleri değerlendirilmelerine yönelik sorulara verdikleri yanıtlar Tablo 11' de düzenlenmiştir.

Tablo 11: Konut ve Çevresine Ait Özelliklerin Değerlendirilmesi

Özellikler	Çok Yeterli	Yeterli	Kararsızım	Yeterli Değil	Hiç Yeterli Değil
Konut büyüklüğü	4	35	4	12	45
Park, bahçe, yeşil alan ve çocuk oyun alanı gibi sosyal donatı alanlarının yeterliliği	20	64	3	10	3
Otopark imkânları	26	47	16	8	2
Güvenlik	8	38	4	5	45
Konutlar mimari ve estetik açıdan yeterli ve güzeldir	27	50	15	5	3

Konut alanı temiz ve bakımlıdır	16	28	7	23	26
---------------------------------	----	----	---	----	----

Buna göre katılımcıların yarısından fazlası “konut büyüklüğü” ile ilgili soruya “yeterli değil veya hiç yeterli değil” cevabını vermiştir. %35 oranında “yeterli” diyenlerin büyük çoğunluğunu Kiptaş’ın büyük konutlarında yaşayan aileler veya iki kişilik aileler oluşturmaktadır. Katılımcıların %84 gibi büyük kısmı “Park, bahçe, yeşil alan ve çocuk oyun alanı” gibi sosyal donatı alanlarının “yeterli veya çok yeterli” olduğunu belirtmiştir. “Otopark imkânları” ile ilgili soruya ise katılımcıların %73’ü olumlu görüş belirterek “yeterli veya çok yeterli” cevabını vermiştir. %16 oranında “kararsızım” diyenlerin büyük kısmını ise aracı olmayan katılımcılar oluşturmuştur. Tablo 9’da dikkat çeken en önemli sonuçlardan biri ise konut alanındaki güvenlik sorunlarıdır. Ankete katılanların % 50’si (hemen hemen hepsi TOKİ kullanıcısı olmak üzere) konutlardaki “güvenlik” ile ilgili soruya “yeterli değil veya hiç yeterli değil” cevabını vermiştir. TOKİ anket katılımcıları sitelerde güvenlik birimlerinin olmamasını sosyal konut projelerinin en olumsuz tarafı olarak belirtmişlerdir. Katılımcıların %77’si konutlarının “mimari ve estetiksel” açıdan “yeterli veya çok yeterli” olduğunu belirtmiştir. Konut alanındaki “temizlik ve bakım” hizmetlerine ise katılımcıların (yine çoğu TOKİ kullanıcısı olmak üzere) % 49’u “yeterli değil veya hiç yeterli değil” cevabını vermiştir. % 44 oranında “yeterli veya çok yeterli” diyenlerin büyük kısmını KİPTAŞ kullanıcıları oluşturmaktadır (Tablo 9).

Bölgede uygulanan anket çalışmasında sosyal konut bölgelerinde yaşayanlar arasındaki sosyal ilişkiler de incelenmiştir. Bu çerçevede, katılımcılara çeşitli sorular yöneltilmiş ve katılımcıların bu soruları “Kesinlikle Katılıyorum, Katılıyorum, Kararsızım, Katılmıyorum ve Hiç Katılmıyorum” şeklinde cevaplamaları istenmiştir. Sorulara verilen cevaplar Tablo 10’da değerlendirilmiştir.

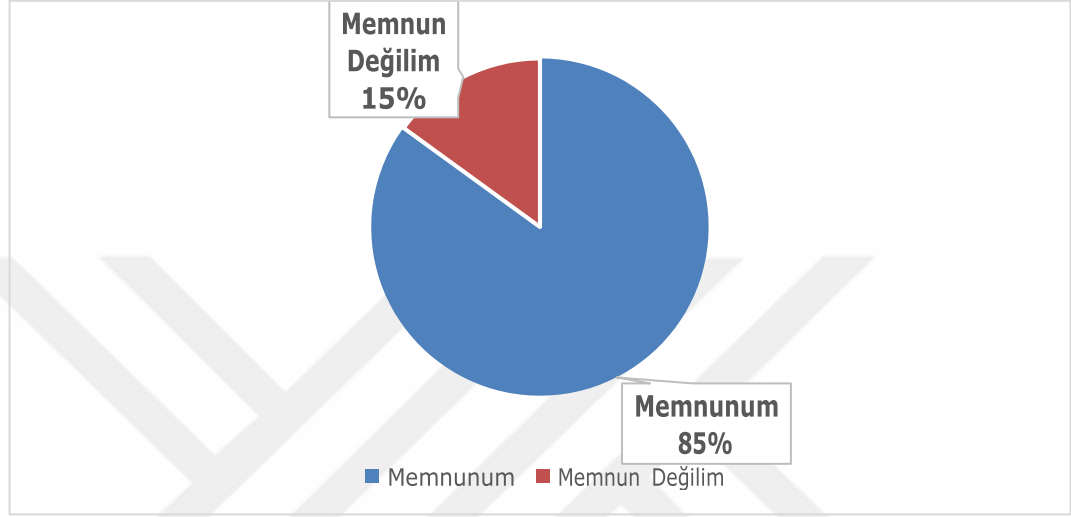
Tablo 10: Konut Yerleşim Alanındaki Sosyal İlişkilerin Değerlendirilmesi

Özellikler	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Hiç Katılmıyorum
Konut Yerleşim Alanındaki Birçok Kişiyi Tanıyorum.	12	54	18	10	6
Konut Alanındaki Komşuluk İlişkilerinden Memnunum.	18	55	8	12	7
Gerekli Durumlarda Komşularımdan Yardım Alabilirim.	12	60	14	9	5
Konut Alanındaki Sosyal İlişkilerden Genel Olarak Memnunum.	9	60	15	7	9

Sosyal konut bölgelerinde yaşayanlar arasındaki sosyal ilişkilerle ilgili sorulara katılımcıların %66'sı konut yerleşim alanındaki birçok kişiyi tanıdığını belirtmiştir. Buna karşılık katılımcıların %16'sı ise kimseyi tanımadığını belirtmiştir. Yerleşim alanındaki komşuluk ilişkileri için katılımcıların %73'lük büyük çoğunluğu “memnun veya çok memnun” seçeneğini seçerek komşuluk ilişkilerinden memnun olduğunu belirtmiştir. Özellikle bölgelerdeki çardak ve çocuk oyun alanları gibi sosyal donatı alanlarının varlığı kadınlar arası ilişkilerin daha da gelişmesine katkı sağladığı belirtilmiştir. Katılımcıların %27'si ise konut alanındaki “komşuluk ilişkilerinden memnunum” sorusuna kararsızım, katılmıyorum veya hiç katılmıyorum şeklinde cevap vermiştir. Ayrıca ankete katılanların % 72'lik büyük bölümü herhangi bir ihtiyaç durumunda komşularının kendisine yardımcı olabileceğini belirtmiştir. Katılımcılara “konut alanındaki sosyal ilişkilerden memnun musunuz?” sorusuna katılımcıların %69'u “katılıyorum veya kesinlikle katılıyorum” diye cevap verirken, %15'i kararsızım ve %16'sı da katılmıyorum veya hiç katılmıyorum şeklinde cevap vermişlerdir (Tablo 10). Son olarak katılımcılara sorulan “sosyal konutlarda

yaşamaktan memnun musunuz?’’ sorusuna ise katılımcıların %85’i memnunum, %15’i ise memnun değilim cevabını vermiştir (Grafik 9).

Grafik 9: Kullanıcıların Konut Memnuniyet Durumları



SONUÇ ve ÖNERİLER

Günümüzde milyonları bulan nüfusları, karmaşık yapıları ve çok çeşitli fonksiyonlarıyla sayıları her geçen gün artan şehirleri anlamak için bu şehirlerin tarihsel süreç içerisinde geçirmiş olduğu değişimleri anlamak gerekir. Bu değişimlerin en önemlisi ise sanayi devrimi olmuştur. Sanayi devrimiyle birlikte şehirlerin nüfusu hızla artmış ve şehrsel alanlarda konut sorunları gündeme gelmeye başlamıştır.

19.yüzyılın son çeyreğinde bu konut sorunlarını çözmek, yoksul halkın daha iyi koşullarda barınmasını sağlamak ve konutla bağlantılı olan diğer sosyal sorunların önüne geçmek amacıyla gelişmiş Batı Avrupa ülkeleri öncülüğünde sosyal konut uygulamaları hayata geçirilmiştir. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra sosyal konut uygulamaları diğer gelişmiş ülkelere de yayılmaya başlamış ve bu dönemde sosyal konut uygulamaları, sosyal devlet politikaları çerçevesinde altın çağını yaşamıştır (Kunduracı, 2013: 55).

Şehirleşmenin bir ürünü olan sosyal konut uygulamaları, 1980'li yıllardan itibaren şehirli nüfustaki artışa bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde de görülmeye başlanmıştır. Ayrıca gelişmekte olan ülke ekonomilerinin, bu yıllarda gelişim göstermesi bu ülkelerin sosyal politika harcamalarına daha fazla kaynak ayırmasını da kolaylaştırmıştır.

Gelişmekte olan ülkeler kategorisinde yer alan Türkiye'de sosyal konut uygulamaları 2000'li yıllardan sonra hız kazanmıştır. Özellikle TOKİ öncülüğünde kaçak yapılaşmanın-gecekondulaşmanın sorun olduğu büyük şehirlerde sosyal konut uygulamaları hayata geçirilmiştir. Ayrıca İstanbul Kiptaş uygulamalarında olduğu gibi belediyelerin çalışmalarıyla da sosyal konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

TOKİ, sosyal konut uygulamaları çerçevesinde yoksul, alt gelir grubu ve orta gelir gruplarına yönelik konut uygulamaları gerçekleştirmektedir. Bir tür mortgage sistemiyle sunulan bu uygulamalardan, yoksul gruplar için olanlardan peşinat alınmamakta ve bu konutlar 25 yıl vadeli olarak kullanıcılara sunulmaktadır. Alt gelir grubu konutlarında vade süresi 15 yıl, dar ve orta gelirliilere yönelik konutlarda ise 8-10 yıl arasındadır. Alt gelir grubu konutlarında, %12 oranında peşinat alınırken orta

gelirliilere yönelik uygulamalarda bu oran %10 ile %25 arasında değişmektedir. Yoksul gruplara yönelik uygulamalarda geri demeler, sabit taksitlerle gerçekleştirilirken, dar ve orta gelirliilere yönelik uygulamalarda ise altı aylık memur maaş artış oranına endekslenmektedir (TOKİ, 2016: 23).

Bu çalışmanın da konusu olan Tuzla ilçesi, 1980 sonrası süreçte sanayileşme faaliyetleri neticesinde yoğun bir g hareketiyle karşı karşıya kalmıştır. Asıl önemli gelişimini ise 1990'ların başında bölgeden geçen TEM otoyolu sayesinde gerçekleştirmiştir. TEM otoyolunun bölgeden geçmesiyle o dönem boş arazilere sahip olan Tuzla, sanayi yatırımları için cazip hale gelmiştir. Özellikle 1992 ile 2002 yılları arasında bölgede oluşturulan organize sanayi bölgeleri Tuzla'nın mekânsal kullanımında çok büyük değişiklikler yaratmıştır. Sanayi faaliyetlerinin yarattıkları iş olanakları işsiz nüfusu kendisine çekmiş, hızla artan nüfus, organize sanayi bölgelerinin yakınlarındaki mahallelerde (Aydınlı, Mimar Sinan ve şifa) gecekondur bölgelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bu gecekondur alanlarının iyileştirilmesi ve yoksul ve dar gelirli grupların konut sorunlarının çözülmesi amaçlarıyla TOKİ ve İBB nclğnde Tuzla'da etaplar halinde çok katlı sosyal konut projeleri hayata geirilmıştir. Ayrıca ilçenin, İstanbul'un en kenar ilçesi olması sebebiyle konut inşaatları için yeterli boş alanlara sahip olması, arsa bedellerinin diğer ilçelere oranla daha makul olması ve ilçenin artmaya devam eden nüfusu, konut uygulamalarının Tuzla'da gerçekleştirilmesinin diğer sebepleridir.

Tez kapsamında TOKİ ve Kiptaş'ın Tuzla'da yapmış olduğu sosyal konut uygulamaları incelenmiştir. Toplamda 5064 konutun yer aldığı projelerle alt ve orta gelirli grupların barınma sorunu çözülmeye çalışılmıştır. Konut alanlarında anket ve mülakat çalışmaları gerçekleştirilerek alt ve orta gelirli gurupların bu uygulamalardan nasıl etkilendiği açıklanmaya çalışılmıştır.

Anket ve mülakat çalışmalarıyla, 50'si TOKİ 50'si Kiptaş kullanıcısı olmak üzere toplam 100 kişiyle grşlmştir. Ankette bu konutlarda yaşayanların konut memnuniyetleri, konut alanlarının sosyal ve fiziksel durumları, insan ilişkileri ve yerleşim birimlerindeki yaşam kalitesinin ne durumda olduğuna dair sorular yer almış ve dikkat çekici sonuçlara ulaşılmıştır. Bu sonuçlardan en önemlisi özellikle TOKİ'ye

ait konutlarda yaşayan konut kullanıcılarının konut alanındaki güvenlik uygulamalarının yetersiz olduğuna dair görüş belirtmesi olmuştur. Katılımcılarla yapılan görüşmelerde birçok kişi hırsızlık olayına maruz kaldığını belirtmiş, ayrıca bir kişi yakın dönemde site içerisinden arabasının çalındığı söylemiştir.

Projelere dair bir diğer çarpıcı sonuç ise, çocuklu ailelerin büyük kısmının konutlardaki dairelerin alan (büyüklük) açısından yetersiz olduğunu belirtmesi olmuştur. Gerçekten 2 veya 3 çocuğu bulunan aileler, 75 ile 85m² arasında değişen konutların kendilerine yeterli gelmediğini belirtmiş ve bu konutların büyüklüklerinden memnun olmadıkları yönünde görüş bildirmişlerdir.

Çalışma sahasındaki bu olumsuz yorumlara karşıt olarak anket katılımcıları, konut alanlarındaki çardak, park, bahçe, yeşil alan ve çocuk oyun alanları gibi sosyal donatı alanlarından memnun olduklarını belirtmişler ve bu alanların komşuluk ilişkilerini güçlendirdiğini söylemişlerdir. Günümüzde İstanbul'un en büyük problemlerinden olan otopark sorunu, bu sosyal konut projelerinde bir sorun olarak görülmemiş ve anket sonuçlarına göre konut alanındaki otopark imkânlarının yeterli olduğu sonucuna varılmıştır.

Konut alanındaki sosyal ilişkileri değerlendirecek olursak, anket katılımcılarının genelini sosyal konut projelerindeki sosyal ilişkilerden memnun olduğu sonucuna varılmıştır. Katılımcıların büyük çoğunluğu konut alanındaki komşuluk ilişkilerinden memnun olduğu yönünde görüş bildirmiş ve gerekli durumlarda komşularıyla yardımlaşabileceğini belirtmiştir. Ayrıca anket katılımcılarının %85'i eksikliklerine rağmen bu konut alanlarında yaşamaktan memnun olduğunu belirtmiştir.

Günümüzde toplu konut projelerinin en çok eleştirilen yönlerinden biri bu tür uygulamaların mahalle kültürünü bozarak, komşuluk ilişkilerini bitirdiği, sosyal ilişkileri zayıflattığı ve toplumsal alanda kenetleyici bağları zayıflattığı yönündedir. Tuzla'daki sosyal konut uygulamalarında ise bu görüşün aksine bir sonuç ortaya çıkmıştır. Öyle ki anket çalışmalarından çıkan sonuçlara göre katılımcıların büyük çoğunluğu konut alanındaki sosyal ve komşuluk ilişkilerinden memnun olduğunu

belirtmiş, ayrıca çardak gibi ortak kullanım alanlarının sosyal ilişkileri güçlendirdiği gözlemlenmiştir (Tablo 10).

Gerek Tuzla özelinde gerekse Türkiye genelinde TOKİ sosyal konutlarının en çok eleştirilen yönü, bu konutların alan olarak küçük olmasıdır. Toplumun büyük çoğunluğunu oluşturan alt ve orta gelire mensup kalabalık aileler, bu konutlara taşınırken sıkıntı yaşamakta ve yeteri kadar alana sahip olmamaktan şikâyetle bulunmaktadır. Dolayısıyla özellikle TOKİ, bundan sonraki sosyal konut uygulamalarında halkın taleplerini dikkate almalı ve sosyal konut uygulamalarında konut metrekaresini daha büyük olarak gerçekleştirmelidir.

İkinci olarak, yine Tuzla örneğinde olduğu gibi TOKİ, sosyal konut uygulamalarında güvenlik ihtiyacını göz ardı etmekte ve sosyal konutları, bir güvenlik birimi oluşturmadan tamamlamaktadır. Bu suretle konut alanlarında suç oranları artmakta ve devletin yapmış olduğu konutlara güven azalmaktadır. Bu sebeple TOKİ, bundan sonraki uygulamalarında güvenlik ihtiyacını göz önünde bulundurmalı ve sitelerine güvenlik birimi tahsis etmelidir. Kiptaş sosyal konutlarında ise TOKİ'nin aksine bir güvenlik birimi bulunmaktadır.

TOKİ'nin yapacağı bir başka çalışma ise site yönetimlerini denetlemek olmalıdır. TOKİ sosyal konutlarında yaşayan birçok vatandaşın site yönetimleriyle ilgili sorunları olduğu bilinmektedir. Ortak giderler, yakıt masrafları ve 100TL civarındaki aidat ücretleri birçok sosyal konut yaralanıcısı için yüksek görülmekte ve vatandaşlar bu aidatları öderken zorlanmaktadır. Ayrıca konut kullanıcıları bu ödemeler karşılığında yeterli hizmet alamamaktan da yakınmaktadır. Dolayısıyla TOKİ, kullanıcıların memnuniyeti açısından site yönetimleri üzerindeki denetimlerini arttırmalı ve bu yönetimleri, konut kullanıcılarına daha şeffaf olmaları hususunda uyarmalıdır. Kiptaş uygulamalarında ise sosyal konut kullanıcıları konut yönetimleriyle bir sorunları olmadığını belirtmişleridir.

TOKİ'nin yapması gereken bir diğer çalışma ise bitmeyen borçlara çözüm bulmak olmalıdır. Bilindiği üzere TOKİ'den ev alan vatandaşlar, bir miktar peşin ödeme yapmakta ve kalan borcu taksitlendirmektedir. Borç bakiyesi ve aylık taksitler her yılın ocak ve temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir önceki 6 aylık

dönemdeki memur maaş artış oranına (veya ÜFE'ye) göre arttırılarak yeniden hesaplanmaktadır. Fakat enflasyonun yüksek olduğu ortamda vatandaş, konut borcunu düzenli ödemesine rağmen borcu azalmamakta ve birçok vatandaş mağdur olarak konutunu satmak zorunda kalmaktadır. Böylece alt ve orta gelirlinin konut sorununu çözmeyi amaçlayan sosyal konut uygulamaları, konut sorununa çözüm olmamakta ve dar gelirli vatandaş tekrar kendini kirada bulabilmektedir. Dolayısıyla buradan hareketle TOKİ, özellikle alt gelir gruplarına yönelik uygulamalarında ödeme koşullarını vatandaşlar aleyhine olmayacak şekilde düzenlemeli ve 2019 uygulamalarında olduğu gibi artış oranı makul düzeyde sabitlemelidir.

Sonuç olarak Türkiye'nin en büyük konut üretici kuruluşu olan TOKİ'nin sosyal konut uygulamalarında yapması gereken çalışmaları özetleyecek olursak TOKİ, ilk olarak yoksul kesimlerin aile yapısını da göz önünde bulundurarak konutları daha büyük boyutlarda inşa etmelidir. İkinci olarak, konut alanlarındaki güvenlik sorunlarını çözerek vatandaşların kendilerini güvende hissedeceği yaşam alanları oluşturmalıdır. Üçünü olarak TOKİ, site yönetimleri üzerindeki denetimlerini arttırmalı ve toplanan aidatların nereye harcandığını incelemelidir. Ayrıca alt ve orta gelirli için yüksek olan 100 TL civarındaki aidatları minimize etmelidir. Vatandaşın konut sahibi olma sürecindeki borç geri ödemelerini vatandaş mağdur etmeyecek şekilde revize etmek bir diğer uygulama olmalıdır. Son olarakta gecekondu ve kentsel dönüşüm projeleri adı altında risk söylemiyle rant odaklı soylulaştırma projelerinden vazgeçilmeli ve yoksul ve dar gelirli vatandaşlar konutlarından çıkartılarak başka bölgelere taşınmaya itilmemelidir.

TOKİ'nin gerçekleştirmiş olduğu sosyal konut uygulamalarında yukarıda sıralandığı gibi atılması gereken adımlar vardır. Fakat bunun yanında kullanıcılar tarafından olumlu karşılanan uygulamaların da bozulmadan devam ettirilmesi gerekmektedir. Örneğin sosyal konut alanlarındaki otopark imkânları, spor alanları, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar ve çardak gibi ortak kullanım alanları kullanıcılar tarafından memnuniyetle karşılanmaktadır. Bu gibi toplumsal ilişkilerin geliştirilmesine katkıda bulunacak ortak yaşam alanları, TOKİ'nin gelecekte yapacağı sosyal konut alanlarında da yer almalıdır.

Tuzla özelinde ise ilçede son yıllarda gerçekleştirilen projelerle (İstanbul Park Formula 1 Pisti ve Viaport Marina) ilçenin çekiciliği arttırılmıştır. Ayrıca yeni yapılan çevre yollarıyla birlikte ulaşım imkânlarının gelişmesine paralel olarak ilçede Tepeören ve Akfırat Mahallelerinde lüks konut projelerinin sayısı artmıştır.

Tuzla’da son 15 yıllık süreçte gerek sosyal konut, gerekse de diğer toplu konut uygulamalarıyla birlikte mekânsal bir dönüşüm yaşanmış ve gecekondu görünümüleri, yerini siteler halindeki konut uygulamalarına bırakmaya başlamıştır. Sosyal konut uygulamaları, Tuzla’daki mekânsal kullanımda farklılıklar yaratmanın yanı sıra yerleşmenin büyümesine de katkı sağlamıştır. Burada oluşturulan sosyal konut uygulamalarının etrafında kısa sürede çeşitli şehirselle fonksiyonların ve sosyal kullanım alanlarının oluşturulmasıyla ilçe gelişmiştir. Yakın zamanda tamamlanması beklenen metro çalışmalarıyla da İstanbul şehrinin bu alana doğru genişlemesinin hızlanması beklenmektedir.

TOKİ’nin 2019 yılında henüz açıkladığı sosyal konut projesinin detayları da belli olmaya başlamıştır. Proje çerçevesinde yatay mimari anlayışıyla 2+1 ve 3+1 olarak 67 ilde 50 bin sosyal konutun inşası gerçekleştirilecek ve bu konutlar kura çekilişiyle hak sahiplerine teslim edilecektir. Bu konutlardan yararlanabilmek için Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak, konutun yapıldığı il sınırları içinde en az bir yıl ikamet ediyor olmak, 18 yaşını doldurmuş olmak ve hanehalkı gelirin 4500TL’yi (İstanbul için 4800 TL) geçmemesi şartları aranmaktadır. Açıklanan 50 bin konutun 6300’ü İstanbul’da yer almakta ve tez konumuzu oluşturan Tuzla ilçesinde ise 500 konutun yapılması planlanmaktadır. Nisan 2019’a kadar olan süreçte 50.000 konuta 600 binden fazla talep olmuştur. Bu taleplerin 318 bin 511’i ise İstanbul’daki 5000 konuta aittir (<https://www.toki.gov.tr/>).

KAYNAKÇA

- Avcı, S. (1993) Türkiye'de Şehir ve Şehirli Nüfusun Dağılışı. **Türk Coğrafya Dergisi** Sayı 28'den Ayrı Basım, 249-269.
- Balchin, P.(1998) An Overview of Pre-Thatcherite Housing Policy.**Housing: The Essential Foundations.** (Eds.) P. Balchin and M. Rhoden. London and New York: Routledge.
- Bayraktar, E. (2007) **Bir İnsanlık Hakkı: Konut.** Boyut Yayıncılık. İstanbul.
- Bayraktar, E. (2006) **Gecekondu ve Kentsel Yenileme.** Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları. Ankara.
- Bayraktar, E. (2013) **Şehirlerin Dönüşümü.** İmak Ofset. İstanbul.
- Best, R. (1996) Successes, Failures, and Prospects for Public Housing Policy in the United Kingdom. **Housing Policy Debate.** 7 (3), 535-562.
- Blanc, M. & Bertrand, L. (1996) France. **Housing Policy in Europe.** (Ed.) P. Balchin. London and New York: Routledge, 125-145.
- Boelhouwer, P. & Heijden, H. (1993) Housing Policy in Seven European Countries: The Role of Politics in Housing. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment** 8 (4), 383-404.
- Bourne, L. S. (1998) **Social Housing.** The Encyclopedia of Housing. (Ed.) W. Vliet, Thousand Oaks: SAGE Publications,
- Cavalcante, L. M. (2016) **Re-Thinking The Urban Form Of Social Housing In Brazil: A Search For Urban Sustainability.** Rochester Institute of Technology Master Thesis. Rochester.
- Chen, J. , Jing, J. , Yang, Z. & Man, Y. (2013) Chapter 2: Public Housing in Mainland China: History, Ongoing Trends, and Future Perspectives IN: Chen J, Stephens M, Man JY(eds) **The Future of Public Housing: Ongoing Trends in the East and the West** Springer. Berlin.
- Çoban, A.N. (2012) Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi.** 67 (3), 75-108,

- Darkot, B. (1955) Altıncı Genel Nüfus Sayımı. **Türk Coğrafya Dergisi** (15-16), 85- 103.
- Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) (1963) *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalknma%20Planlar/Attach>
- Doğan, M. (2013) Geçmişten Günümüze İstanbul'da Sanayileşme Süreci ve Son 10 Yıllık Gelişimi. **Marmara Coğrafya Dergisi** (27), 511-550
- Doğanay, H. (1995) **Türkiye Beşeri Coğrafyası.** Milli Eğitim Bakanlığı. İstanbul.
- Doğaner, S. (1993) İstanbul'da Gemi İnşa Sanayi. **Türk Coğrafya Dergisi** (28), 65-116.
- Doldur, H. (2003) **Tarımdan Sanayiye Bir Ova Şehri: Adapazarı.** İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul.
- Emiroğlu, M. (1981) Türkiye'de Son Sayımlar ve Kentleşme Olayının Boyutları. **Coğrafya Araştırmaları Dergisi** (10), 43-82.
- Engels. (2003) **Konut Sorunu.** Çeviren: Eriş Yayınları. İstanbul
- Förster,W.(TarihYok.) 80 Years of social housing in Vienna. <https://www.wien.gv.at/english/housing/promotion/pdf/s>
- Fundação João Pinheiro. (2015) **Déficit Habitacional No Brasil 2013: Resultados Preliminares E Nota Técnica.** Belo Horizonte
- Gournay, I. (1993) **AIA Guide to the Architecture of Atlanta.** (Ed.). G. Sams University of Georgia Press. Atlanta.
- Greenhalgh, S. & Moss, J (2009). **Principles for Social Housing Reform.** London: Localis.
- Harvey, D. (2012) **Postmodernliğin Durumu.** Metis Yayıncılık. İstanbul.
- Harloe, M. (1995) **The People's Home?.** Social Rented Housing in Europe and America. Blackwell. Oxford

- Hoffman, A. (2000) A Study in Contradictions: The Origins and Legacy of the Housing Act of 1949. **Housing Policy Debate** 11 (2), 3636-3643.
- Jha, A. K. (2007) **Low-Income Housing in Latin America and the Caribbean**, World Bank Enbrene Highligting Notes, No. 101, Washington
- Keleş, R. (1998) **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**. İmge Yayınları. Ankara.
- Keleş, R. (2006) **Kentleşme Politikası. (Dokuzuncu Baskı)**. İmge Yayınları. Ankara
- Keleş, R. & Duru, B. (2008) Ankara'nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış. **Mülkiye** (261), 27-44.
- Kim, Sukkoo. (2000) Urban Development in the United States 1690-1990, **Southern Economic Journal** 66 (5), 855-880.
- Kinglesy, D. (1955) The Origin and Growth of Urbanization in the World. **American Journal of Sociology** 60 (5), 429-437.
- Kunduracı, N. F. (2013) Dünyada ve Türkiye'de Sosyal Konut Uygulamaları. **Çağdaş Yerel Yönetimler** 22 (3), 53-77.
- Kurtuluş, H., & Türkün, A. (2005) **İstanbul'da Kentsel Ayrışma**. Bağlam Yayıncılık. İstanbul.
- Vroelant, L., C. & Tutin, C. (2007) Social Housing in France. **Social Housing in Europe**. (Eds.) C. Whitehead and K. Scanlon. London: The London School of Economics and Political Science, 70-89.
- Malpass, P. & Murie, A. (1999) **Housing Policy and Practice**. Palgrave. Basingstoke
- Newsome, W. B. (2009) **French Urban Planning 1940-1968: The Construction and Deconstruction of an Authoritarian System**. Peter Lang Publishing. New York.
- Noguchi, Y. & Poterba, M. (1994) **Housing Markets in the United States and Japan**. University of Chicago Press, Chicago.
- Oxley, M. (2009) **Financing Affordable Social Housing in Europe**. UN-HABİTAT. Nairobi.
- Pacione, M. (2005) **Urban Geography-A Global Perspective**. London and New York. Routledge.
- Pirenne, H. (1994) **Ortacağ Kentleri: Kökenleri ve Ticaretin Canlanması**. İletişim Yayınları. İstanbul.
- Pittini, A. & Laino, E. (2011) **Housing Europe Review 2012: The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems**. Brussels: CECODHAS.

- Pulat, G. (1992) **Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekânsal Çözüm Arayışları.** Kent-Koop Yayınları. Ankara
- Reinprecht, C. (2007) Social Housing in Austria”, Christine Whitehead and Kathleen Scanlon (ed), **Social Housing in Europe**, London School of Economics and Political Science, London.
- Rust, K. (2006) **Analysis of South Africa’s Housing Sector Performance.** Finmark Trust. Johannesburg.
- Satterthwaite, D. (2005) **The Scale Of Urban Change worldwide, 1950-2000, and Its Underpinngs.** International Institute For Environment and Development. London
- Schaefer, J-P. (2008) The Demand for and Supply of Social Housing in France: Hopes and Fears. **Social Housing in Europe II: A Review of Policies and Outcomes.** (Eds.) K.Scanlon and C. Whitehead. London: The London School of Economics and Political Science, 95-103.
- Sipahi, E. B. (2012) “Yeni” Liberalizmin “Yeni” Yaşam Alanları Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği. **İdealkent** (7), 110-135
- Siegler, R, & Herbert J. L. (1987) “Brief History of Cooperative Housing.” **1986 Cooperative Housing Journal** (12) 14-19.
- Stone, M. (2003) **Social Housing in the UK and US: Evolution, Issues and Prospects.** Atlantic Fellow in Public Policy, London
- Sudaş, İ. (2011) **In Partial Fulfillment Of The Requirements For The Degree Of Master Of Architecture In Architecture.** Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi. Ankara.
- T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı.(DPT) (1979) *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983).* Ankara,
- T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı (AEP). (2003) <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/aep.pdf>.
- Tanoğlu, A. (1969) **Nüfus ve Yerleşme.** Taş Matbaası. İstanbul
- Tekeli, İ. (2012) **Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980).** Tarih Vakfı Yurt Yayınları. İstanbul
- Teufel, J. L. (2007) **A Comparative Study of the French and U.S. Housing Markets.** Oregon State University: Bachelors of Arts in International Studies in Business Administration.

- Timor, A.N. (1997) Orta Büyüklükteki Şehirler ve Taşıdıkları Önem. **Coğrafya Bölümü Dergisi** (5). 83-103.
- Timor, A.N. (2011) **Çin**, Çantay Kitabevi, İstanbul.
- Tiwari, P., & J. Rao. (2016) Housing Markets and Housing Policies in India. **Asian Development Bank Institute**. Working Paper 565. Tokyo
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. (2011) **Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu**. TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. Ankara.
- TMMOB Mimarlar Odası. (2009) TOKİ Raporu. **Çalıştay: TOKİ Çalışmaları Üzerine Değerlendirmeler**. TMMOB Mimarlar Odası. Ankara.
- TOKİ. (2010) **TOKİ Kurum Profili**. Türkiye’nin Geleceğini İnşa Ediyoruz, (2009- 2010).
- TOKİ. (2016) **Kurumsal**. Geleceğin Türkiye’sini inşa ediyoruz. TOKİ. (2017).
- Tutin, C. (2008) **Social Housing: Another French Exception?**.Budapest: Central and East European Workshop on Social Housing.
- TÜİK. (2018) Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları. <http://tuik.gov.tr/Start.do>. Erişim Tarihi (21.01.2019)
- Tümertekin, E. (1965) **Türkiye’de Şehirlerin Fonksiyonel Sınıflandırılması**. İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Yayını. İstanbul.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N. (2011) **Ekonomik Coğrafya: Kalkınma ve Küreselleşme** Çantay Kitabevi. İstanbul.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N. (2015) **Beşeri Coğrafya**. Çantay Kitabevi. İstanbul.
- United Nations. (2016) **The World’s Cities in 2016**. Department of Economic and Social Affairs, Population Division.
- United Nations. (2016) **Urbanization and Development: Emerging Futures**. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi.
- UN-Habitat. (2013) **Scaling-up Affordable Housing Supply in Brazil: The “My House My Life” Programme**. United Nations Human Settlements Programme. Kenya.
- Wassenberg, F., Vroelant, C. L., & Reinprecht, C. (2008) Learning from history: changes and path dependency in the social housing sector in Austria, France and the Netherlands (1889-2008). **Social Housing in Europe II: A Review of Policies and Outcomes**. (Eds.) K. Scanlon and C. Whitehead. London: The London School of Economics and

- Political Science, 31-47.
- Weber, M. (2000) **Şehir**. Bakış Yayınları. İstanbul.
- Whitehead, C. & Scanlon, K. (2007) **Social Housing in Europe**. Christine Whitehead and Kathleen Scanlon (ed), *Social Housing in Europe*, London School of Economics and Political Science, London.
- Watson, C. (1953) Housing Policy and Population Problems in France. *Population Studies*, 7 (1), 14-45.
- Wang, Y. P., & Murie, A. (1999) Commercial Housing Development in Urban China. **Urban Studies**, 36 (9), 1475–1494.
- Yuen, B. (2010) Social Housing. **Encyclopedia of Urban Studies**. (Ed.) R. Hutchison. Thousand Oaks-California: SAGE Publications,
- Zenou, Y. (2012) Housing policies in China: Issues and options. **Regional Policy & Practice** 4 (4), 394-407.

İnternet Kaynakları

- <http://enacademic.com/dic.nsf/enwiki/119647>
- <http://www.dieselpunks.org/profiles/blogs/workers-versailles>
- <http://www.googlesightseeing.com/2009/07/worlds-longest-residential-building/>
- <http://www.kiptas.istanbul.tr/kiptas/misyon--vizyon-ve-ilkelerimiz>
- <http://www.statssa.gov.za/?p=11241>
- <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>
- <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/ozet.pdf>
- <http://www.worldometers.info/world-population/africa-population/>
- <http://www.worldometers.info/world-population/brazil-population/>
- <http://www.worldometers.info/world-population/china-population/>
- <http://www.worldometers.info/world-population/india-population/>
- <https://earth.google.com/web/>
- <https://population.un.org/wup/>
- <https://theconversation.com/south-africas-housing-challenge-seen-through-the-lens-of-its-third-largest-city-83460>
- <https://theconversation.com/south-africas-housing-challenge-seen-through-the-lens-of-its-third-largest-city-83460>
- <https://www.alamy.com/stock-photo-shanghai-china-28th-jan-2015-urban-housing-projects-in-downtown-shanghai-78720226.html>
- <https://www.gov.uk/>
- <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building>
- <https://www.indiatvnews.com/business/news-over-2-crore-affordable-houses-to-be-built-under-pmay-in-three-years-408231>

- <https://www.theguardian.com/world/2016/jan/05/worlds-first-slum-museum-set-up-in-dharavi-home-of-slumdog-millionaire#img-1>
- <https://www.tuzla.bel.tr/icerik/78/3338/tuzlanin-tarihcesi.aspx>
- [https://www.webbaviation.co.uk/gallery/v/tyneandwear/newcastle/BykerWallAerial cb12412-Byker.jpg.html](https://www.webbaviation.co.uk/gallery/v/tyneandwear/newcastle/BykerWallAerial%20cb12412-Byker.jpg.html)



ANKET FORMU

Bu anket çalışması, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Anabilim Dalı'nda gerçekleştirmekte olduğum “İstanbul Anadolu Yakası'ndaki Sosyal Konut Uygulamalarına Coğrafi Bakış” konulu yüksek lisans tezine veri oluşturmak amacıyla yapılmaktadır. Soruları çekinmeden ve doğru olarak yanıtlamanızı rica ederim. İlginiz ve katkınız için şimdiden teşekkürler.

1-Ait Olduğunuz Yaş Kategorisini İşaretleyiniz.

☐18 – 29 ☐30 – 39 ☐40 – 49 ☐50– 59 ☐60 ve üzeri

2-Cinsiyetinizi Belirtiniz.

☐ Bay ☐ Bayan

3-Eğitim Durumunuzu Belirtiniz.

☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise ☐ Üniversite

4- Mesleğinizi Belirtiniz.

☐ İşçi ☐ Memur ☐ Tüccar/Esnaf ☐ Ev Hanımı ☐ İşsiz ☐ Emekli
☐ Diğer

5-Ailenizin Net Ortalama Aylık Gelirini Belirtiniz.

☐2000 ₺altı ☐ 2001-3000₺ ☐3001 – 4000₺ ☐4001– 6000₺
☐ 6001₺ ve üzeri

6-TOKİ ve Kiptaş Sosyal Konutlarını Neden Tercih Ettiniz?

☐ Ekonomik nedenler ☐ Ailevi durum ☐ Sosyal donatılar
(Otopark, okul, cami, yeşil alan...) ☐ Güvenlik ☐ İşe yakınlık

7-Yaşadığınız Konut Kira mı, Yoksa Kendinize mi Ait?

☐ Kira ☐ Kendimize ait ☐ Akrabamızın



8-Sosyal Konutlardan Önce Nerede Oturuyordunuz?

.....

9- Yaşadığınız Konuta Taşınmadan Önce Nasıl Bir Konutta Yaşıyordunuz?

- ☐ Gecekondu ☐ Müstakil Ev ☐ Az katlı apartman (5 kat ve altı)
☐ Çok katlı apartman (5 kat üzeri)

10- TOKİ ve Kiptaş sosyal konutlarını aşağıda belirtilen özelliklere göre yeterliliklerini değerlendiriniz.

Özellikler	Çok Yeterli	Yeterli	Kararsızım	Yeterli Değil	Hiç Yeterli Değil
Konut büyüklüğü					
Konut ısı ve ses yalıtımı					
Park, bahçe, yeşil alan ve çocuk oyun alanı gibi sosyal donatı alanlarının yeterliliği					
Otopark imkânları					
Güvenlik					
Konutlar mimari ve estetik açıdan yeterli ve güzeldir					
Konut alanı temiz ve bakımlıdır					

Özellikler	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Hiç Katılmıyorum
Konut Yerleşim Alanındaki Birçok Kişiyi Tanıyorum.					
Konut Alanındaki Komşuluk İlişkilerinden Memnunum.					
Gerekli Durumlarda Komşularımdan Yardım Alabilirim.					
Eski Konutumdaki Komşuluk İlişkilerini Arıyorum.					
Konut Alanındaki Sosyal İlişkilerden Genel Olarak Memnunum.					

11- TOKİ ve Kiptaş sosyal konutlarında yaşamaktan mutlu musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır