

---

---

## Kiralık Sosyal Konutlar: Türkiye’de Barınma Sorununun Çözümü İçin Yeni Bir Yöntem Mehmet AKALIN<sup>1</sup>

---

---

### Öz

Ülkemizde yoksulların barınma sorunu; gelir adaletsizlikleri, nüfus artışı, hızlı kentleşme süreçleri gibi nedenlerle sürekli olarak artmaktadır. Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) mülk edindiren sosyal konut uygulamaları ise bu sorunu çözmekte yetersiz kalmaktadır. Yoksulların barınma sorunlarına karşı yöntem değişikliğine gidecek olan Toplu Konut İdaresi’nin uygulamayı planladığı kiralık sosyal konutlar, çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Bu bağlamda Hollanda, Avusturya, İngiltere ve Çin’deki kiralık sosyal konut politikaları incelenmiştir. Söz konusu ülkelerdeki kiralık sosyal konuta olan yaklaşımlar, kiralık sosyal konutların fiziki durumları, kiralık sosyal konutlardan yararlanma koşulları ve kiralık sosyal konutların finansmanı gibi konular ilgili mevzuat ve istatistiki veriler ışığında anlatılmaya çalışılmıştır. Çalışmada son olarak ülkemizde yoksulların barınma sorununun çözümü için kiralık sosyal konut politikalarının gerekliliği ortaya koyulmuş ve hayata geçirilmesi planlanan bu uygulamalara ilişkin politika önerilerinde bulunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Yoksulluk, Barınma Sorunu, TOKİ, Kiralık Sosyal Konut

---

<sup>1</sup> Dr, Sosyal Güvenlik Uzmanı, Sosyal Güvenlik Kurumu, [zidanvolesi@gmail.com](mailto:zidanvolesi@gmail.com). Yazar ORCID numarası: 0000-0002-5170-7503

---

---

## **Rental Social Housing: A New Method in Turkey For Solution Of Housing Problems**

Mehmet AKALIN

---

---

### **Abstract**

The housing problem of the poor in our country is increasing constantly due to; income inequality, population growth and rapid urbanization processes. Social housing applications sold by the Housing Development Administration (TOKİ) is insufficient to solve this problem. Mass Housing Administration will change the method of housing against the poor's housing problems. Therefore, the issue of the article was chosen as rental social housing. In this context, rental social housing policies in the Netherlands, Austria, England and China have been examined. It has been tried to explain with legislation and statistics that approaches to rental social housing, physical conditions of rental social housing, conditions for benefiting from rental social housing and financing of rental social housing. Finally, Explained the necessity of rental social housing policies against the problem of housing of the poor in our country and policy suggestions have been made for this.

**Keywords:** Poverty, Housing Problem, TOKİ, Rental Social Housing

### **Giriş**

Yoksulluk; tarih boyunca değişik coğrafyalarda her zaman kendine yer bulabilmiş, sosyal adaletsizlikten beslenen, giderilmesi için çokça çaba sarf edilmeye çalışılsa da her geçen gün daha da büyüyen bir fenomendir. Yoksulluk nedeniyle karşılaşılan mahrumiyetler, değişen yaşam koşullarıyla birlikte çeşitlenip güncellense de; yoksulların yaşamak için gereksinim duydukları temel ihtiyaçlar hep aynı kalmıştır. Bu ihtiyaçlar beslenme ve barınmadan ibarettir. Yani insanların hayatlarının her anında hissettikleri bu iki ihtiyacın asgari seviyede de olsa giderilmesi; hayatta kalabilmelerinin ve sağlıklı bir şekilde hayat sürdürülebildiklerinin şartını oluşturmaktadır.

Genel anlamda yoksulluk kavramı, toplumda bireylerin temel gereksinimlerini karşılayabilecek yeterli ve düzenli bir gelire sahip olmamaları durumunu ifade etmektedir. Bu genel açıklamanın kuşkusuz, yoksulluğun çok boyutluluğu içerisinde geliştirilmesi ve detaylandırılması gerekmektedir. Çünkü yoksulluk kavramını niteleyen gereksinimler ile bu gereksinimlerin karşılanmasında yeterli olacak gelir düzeyi, birey-toplum-zaman bağlamında değişebilmektedir. Bu yüzden yaş, cinsiyet, toplumsal statü, yaşam kalitesi ve toplumun sosyoekonomik gelişmişlik düzeyleri arasındaki farklılıkları yok sayan yoksulluk tanımlamaları eksik kalmaktadır.

Yoksulluk, çeşitli sosyoekonomik göstergelerin eşliğinde yaşam kalitesine ve yaşam standardına dayalı bir içerikle irdelenir. Bu bağlamda yoksulluk toplumun genel ortalaması ile ilişkilendirilerek; daha çok gelir ve tüketim harcamaları çerçevesinde açıklanır (Aktan, 2002: 2-5). Yoksullar, toplumun yaşam standardının mutlak veya göreceli olarak altında kalan kişilerdir. Yoksulların elde ettikleri toplam gelir, yaşamlarını sürdürebilmeleri için gerekli olan minimum ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalır.

Sahip oldukları ekonomik dezavantajlar nedeniyle yoksulların beslenmeden sonra karşılamakta zorlandıkları en önemli ihtiyaçlarından birisi de barınmadır. Çünkü insan onuruna yakışacak şekilde yaşamak yeryüzündeki tüm insanlar için bir hakkıdır. İnsan onurunun korunabileceği bir yaşam ancak barınma hakkından asgari düzeyde de olsa faydalanabilmekle mümkün olabilmektedir. Nitekim dünyada büyük bir yıkıma sebep olan İkinci Dünya Savaşı'ndan hemen sonra yayımlanan İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde barınma hakkına yer verilerek; herkesin barınma hakkının olduğuna vurgu yapılmıştır. Ancak İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, sözleşmeye taraf olan ülkeler üzerinde bir yaptırım gücü oluşturamamış ve alınan kararlar tavsiye niteliğinin ötesine geçememiştir.

Barınma hakkına yönelik bir diğer önemli uluslararası gelişme, 1966 tarihinde yayınlanan Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesinin 11. Maddesiyle olmuştur. Bu madde gereğince sözleşmeye taraf olan her devletin, insanların konut hakkını tanıdığı kabul edilmiştir (Çoban, 2012: 76). Ayrıca sözleşmede konut

hakkı beslenme ile eşdeğer görülerek, yeterli bir yaşam düzeyine ulaşmanın temel koşullarından birisi olarak nitelendirilmiştir.

Yukarıda sayılan uluslararası hukuki belgelerde barınma ve/veya konut hakkına ilişkin olması arzu edilen gelişmeler en genel hatlarıyla belirtilmiştir. Ancak barınma gereksiniminin karşılanması ve bu hakkın gerçekleşmesi, insanın başını sokacak fiziksel bir barınağının olmasından daha geniş anlamları ifade etmektedir. Bu bakımdan 1996 yılında İstanbul’da toplanan Bileşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Konferansı’nda (Habitat II) kabul edilen “herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir-ödenebilir olan, temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutunun olabilmesi” maddesi konut hakkının çerçevesinin tanımlanması bakımından önemlidir.

Ülkemizde yoksular açısından barınma hakkının elde edilebilmesi; devlet açısından ise konut talebinin karşılanması için geçmişte birçok girişimde bulunulmuştur. Gerek yerel yönetimler, gerek merkezi yönetimler gerekse de konut kooperatifleri eliyle gerçekleştirilmeye çalışan bu projelerde mülk edindirmeye yönelik olarak konut üretildiğinden, yoksulların barınma sorununa gerçek manada bir çözüm üretilememiştir. Cumhuriyet tarihinin nicel açıdan en büyük konut projelerinin hayata geçirildiği Ak Parti Hükümetleri dönemlerinde bile yoksulların barınma sorunu ciddiyetini koruyabilmiştir. Son dönemde sosyal konut adı altında üretilen yapılar her ne kadar nicel açıdan tatminkâr düzeyde görülseler de; orta ve orta üst gelir grubuna yönelik olmaları nedeniyle eleştirilerin odağında yer almaktan kurtulamamışlardır.

Önümüzdeki dönemlerde Ülkemiz’de hayata geçirilmesi planlanan kiralık sosyal konut uygulamaları bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Çalışmada, konut piyasasına devletin müdahale biçimlerinden olan kiralık sosyal konutlar kavramsal düzeyde ele alındıktan sonra; Avusturya, Hollanda, İngiltere ve Çin’deki uygulamalar incelenmiştir. Avusturya, Hollanda ve İngiltere örneklerinin seçilmesinde bu ülkelerdeki güçlü kiralık sosyal konut geleneği belirleyici olmuştur. Çin ise hızla büyüyen ekonomisi ve son zamanlarda konut piyasasında meydana gelen spekülâtif fiyat artışları nedeniyle ele alınmıştır. Bu bağlamda söz konusu ülkelerin; kiralık

sosyal konuta olan yaklaşımları, kiralık sosyal konutların fiziki durumu, kiralık sosyal konutlardan yararlanma koşulları ve kiralık sosyal konutların finansmanı gibi konular ilgili mevzuat ve istatistiki veriler ışığında anlatılmaya çalışılmıştır. Çalışmanın son bölümünde Türkiye'deki sosyal konut anlayışına değinilerek; kiralık sosyal konut üretiminin ülkemizdeki yoksulların konut sorununa ne kadar çare olabileceği ve kiralık sosyal konutların kira piyasasını ne şekilde dengeye getireceği hususları anlatılmaya çalışılmıştır. Son olarak ise ülkemizde ilk kez hayata geçecek olan kiralık sosyal konut projelerinin amacına ulaşması ve başarılı olabilmesi için önerilerde bulunulmuştur.

**Konut Piyasasına Devletin Müdahale Şekilleri ve Sosyal Konutlar**  
Barınma ihtiyacın rasyonel ve etkin bir biçimde giderilmesi, insanların barınma dışında kalan ihtiyaçları için harcama yapma özgürlüğünü arttırmaktadır. Böyle bir durum insanların yaşam kalitelerine olumlu yansımaktadır. Konut arzının tamamen serbest piyasa koşullarına bırakılması durumunda sürekli artan nüfus, azalan kentsel araziler ve kıt kaynaklar nedeniyle fiyatlar ve kira bedelleri sürekli olarak artma eğilimine girmektedir. Yükselen konut ve kira bedelleri; orta alt ve alt gelir seviyesine sahip hanehalkları için daha yüksek bedeller ödeyip daha kötü şartlarda yaşamak anlamına gelmektedir. Bu durum devletin koruyucu ve sosyal politika üretici rolünün etkinliğine göre düşük gelirli ve diğer dezavantajlı grupları korumak için konut piyasasına müdahale etmesini gerektirmektedir.

Devletin konut piyasasına müdahalesi sosyal refah yaklaşımını benimseyenler tarafından şu şekilde savunulmaktadır (Oxley ve Dunmore 2004: 95-119): “Piyasa başarısızlığı nedeniyle serbest piyasada oluşan fiyatlar konut satın almayı ve uygun kirali konutlarda barınmayı zorlaştıracaktır. Bu durumda barınma ihtiyacını gideremeyen kitle büyüyecek ve toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel sürdürülebilirliği tehlikeye düşecektir. Sonuç olarak toplumun huzur ve refahı için devletlerin konut piyasasında sosyal adaleti sağlayabilecek önlemleri alması gerekecektir”. Yani toplumun bütünü için mutluluğu için yoksulların mutlu olması şarttır.

Devletlerin konut piyasasına müdahale biçimleri arz ve talep yönlü konut politikaları şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Talep yönlü

politikalarından kastedilen şey, düşük gelirli ve diğer dezavantajlı grupların konut ihtiyaçlarını giderebilmeleri için finansman desteklerinin sağlanmasıdır. Devletlerin konut piyasasına müdahale araçlarından olan arz yönlü politikalar ise, devletin öz kaynaklarını kullanarak düşük maliyetli ve piyasaya göre daha ucuz konutlar üretmesidir.

Talep yönlü konut politikaları; konut sübvansiyonları, kira destekleri, konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi, vergi muafiyetleri ve vergi indirimleri aracılığı ile uygulanmaktadır. Devletlerin konut piyasasına müdahale biçimlerinden bir diğeri olan arz yönlü konut politikalarını ise; konutlar için minimum standartların belirlenmesi, imarlı arsa üretiminin artırılması, kira denetimleri, konut piyasasındaki yetki ve sorumluluklarının yerel yönetimlere devri, sosyal konut üretip/ürettirip satışının yapılması gibi uygulamalar oluşturmaktadır.

Yoksullar açısından konut piyasasına müdahale araçlarından en önemlisi sosyal konut üretimidir. Çünkü sosyal konutlar, konut piyasasında arz ve talep dengesizliği nedeniyle oluşabilecek aşırı fiyatlanmayı dengeleyebilme ve piyasadaki spekülasyon fiyat hareketlerini önleyebilme kabiliyetine sahiptir. Ayrıca sosyal konutlar, barınma hakkında fırsat eşitliği yaratarak, toplumun sürdürülebilirliğini sağlamada önemli bir rol üstlenmektedir.

Sosyal konutları çeşitli şekillerde tanımlamak mümkündür. Bunun nedeni ülkelerin mevzuatlarındaki ve uygulama biçimlerindeki farklılıklardır. Nitekim bir konutun, sosyal konut olarak değerlendirilebilmesi için yerel idarelerin, kârsız organizasyonların ya da devletin mülkiyetinde olup olmadığına bakılabilir. Ayrıca, konutların kimler tarafından yapıldığına, belirlenen kiraların piyasadaki kira düzeyinin altında olup olmadığına, kira yardımlarına, sübvansiyonlara ve merkezi/yerel yönetimlerin konut sağlama amacına göre de sosyal konutlar tanımlanabilir (Scanlon ve Whitehead, 2007: 8).

“Social housing”, “affordable housing”, “council housing”, “subsidised housing” gibi kavramlar, sosyal konutların uygulanış biçimlerindeki farklılıklara işaret etmektedir. Buna rağmen sosyal

konutu en genel anlamda; “kamu fonlarının aktif olarak kullanıldığı; fiyatların ya da kiralarn belirlenmesinde kâr motifinin baskın olmadığı; miktarının kalitesinin ve sunum biçiminin belirlenmesinde siyasi karar alma mekanizmalarının önemli etkiye sahip olduğu konutlar” (King, 2006: 31) şeklinde tanımlamak mümkündür. Sosyal konut; gelirleri nedeniyle insan onuruna yakışır bir konutta barınma olanağı bulamayan, ekonomik açıdan yoksun hanehalklarının barınma gereksinimlerinin, kiralık ya da mülk bir konutla karşılaması (Geray, 2007) eylemlerini içermektedir. Bu bakımdan sosyal konutlara; “yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, asgari boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz halk konutlarıdır” (Kömürlü, 2006) da denilebilir.

Sosyal konut alanında bilinen ilk büyük uygulama Londra'nın “Bethnal Green” bölgesinde gerçekleştirilmiştir. Bethnal Green sosyal konutları, yaklaşık 6000 kişinin kötü koşullar altında yaşadığı barınakların tamamen yıkılarak yeniden inşa edilmesi suretiyle oluşturulmuştur. Bu proje ile sadece yoksulların yaşam alanları iyileştirilmekle kalınmamış, aynı zamanda kentin hastalıklı olarak görülen bir parçası da sağlıklaştırılmıştır (Baker, 1998).

Sosyal konut alanında ilk yasal düzenleme ise 1889 yılında Belçika'da yapılmıştır (housing act). Daha sonra bunu İngiltere (1890) ve Fransa'daki (1894) düzenlemeler izlemiştir. Günümüzde sosyal konut alanında en fazla uygulama örneğinin bulunduğu Hollanda'da ise ilk kez 1991 yılında sosyal konut üretilmeye başlanmıştır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 33-35). Görüldüğü üzere, sosyal konutlar ilk olarak sanayileşen ülkelerde ortaya çıkmıştır. Bu ise sosyal konutların muhatabının genellikle yoksul sanayi işçileri olduğunu göstermektedir.

Günümüzde, sanayi devrimini yaşamış batılı ülkelerde, kentlerdeki yoksulların barınma ihtiyacı, devletin sübvans ederek piyasadaki kira fiyatlarının altında belirlediği sosyal konutlar aracılığı ile giderilmeye çalışılmaktadır. Yani mülkiyeti devlete, belediyelere veya karsız organizasyonlara ait olan konutlar, uygun şartları taşıyan yoksul ve dar gelirli kişilerin istifadesine sunulmaktadır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 8-12). Bu açıdan Avrupa'da kiralık sosyal konutlarla, sosyal konutlar aynı anlamda kullanılmaktadır. Türkiye gibi geç

sanayileşebilen ülkelerde ise sosyal konutlar, dar gelirli kişilerin düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkânları ile mülk edindirilmesi şeklinde algılanmaktadır.

### **Avrupa’da Kiralık Sosyal Konutlar**

Avrupa’da sosyal konut uygulamaları ilk olarak 20. yy’ın başlarından itibaren görülmüştür. Ancak kapsamlı ve esaslı sosyal konut hareketleri, İkinci Dünya Savaşı sonrasında hayata geçirilmiştir. Bu yüzden Avrupa ülkelerinde sosyal konut uygulamalarını İkinci Dünya Savaşı sonrası ve postmodernist dönem olmak üzere ikiye ayırarak inceleyebiliriz.

İkinci Dünya Savaşı sırasında Avrupa kentleri büyük yıkımlara uğramıştır. Savaş sonrasında da bu yıkımın izlerini ortadan kaldırmak için kentler yeniden inşa edilmeye başlanmıştır. Bu dönemdeki sosyal konut politikasının amacı, yıkıma uğramış kentleri yeniden inşa edip, büyük ölçekli konut taleplerini karşılayabilmek olmuştur. Postmodernist döneme geçişle birlikte ise Avrupa genelinde sosyal konutların uygulama alanlarında daralmalar meydana gelmiştir. Özellikle 1980’li yıllardan sonra toplumun tümü için değil de belli özelliklere haiz sınırlı bir kesiminin sosyal konutlardan yararlandırılması görüşü önem kazanmaya başlamıştır (Golland ve Gillen 2004: 45-70).

Avrupa’da sosyal konut kavramı, kiralık sosyal konutlarla eşdeğer anlamlarda kullanılmaktadır. Bu konutlar merkezi/yerel yönetimlerce ve kâr amacı güden/gütmeyen şirketler aracılığı ile üretilip hedef kitlelere sunulmaktadır (Stephens, Burns ve Mackay, 2002). Böylece devlet, sosyal konut piyasasında gerek üretici, gerekse düzenleyici rolleri sayesinde aktif roller üstlenmektedir (Cahill, 2014: 5).

Hollanda, Avusturya ve İngiltere Avrupa’da toplam konut stoku içerisinde en fazla sosyal konuta sahip ülkelerdir (Cahill, 2014: 5). Yine bu ülkeler toplam kiralık konut stoku içerisinde en fazla kiralık sosyal konutun olduğu ülke olma özelliğini de taşımaktadır. Bu nedenle çalışmada, kiralık sosyal konut uygulama örnekleri, Avrupa özelinde sosyal konut geleneği güçlü olan bu ülkeler üzerinden ele alınmıştır.



### **Hollanda**

Hollanda, Avrupa'nın en büyük sosyal konut arzına sahip ülkesidir. Üretilen sosyal konutlar kanunlarla belirlenmiş şartlara haiz ihtiyaç sahiplerine kiralanmaktadır. Yani Hollanda'da sosyal konut politikaları, kiralık sosyal konutlar şeklinde uygulanmaktadır. Hollanda'da kiralık sosyal konutlarda yaşayanların büyük çoğunluğunu ise; yaşlılar, çekirdek aileler, yalnız ebeveynler, alt gelir grubuna dâhil kişiler, uzun süreli işsizler, çalışmaktan ziyade sosyal yardım alma eğiliminde olanlar ve göçmenler oluşturmaktadır. Göçmenlerin yoğun şekilde yaşadığı ülkede, kiralık sosyal konutların yaklaşık %34'ü Hollanda kökenli olmayanlar tarafından kullanılmaktadır (Elsinga ve Wassenberg, 2007).

Hollanda'da 1901 yılında yürürlüğe giren Konut Kanunu (Housing Act), sosyal konut politikalarının yasal temelini oluşturmaktadır. Bu Kanunla, 19. yüzyılın sonlarına doğru ülkede oluşan kötü yaşam koşullarını iyileştirmek üzere konut üreticilerinin görev, yetki ve sorumlulukları düzenlenmiştir. Kanunun ilk yayımlandığı dönemde, konut kooperatiflerinin görevi, barınma ihtiyaçlarını gideremeyecek kişilere insan onuruna yakışır konut üretmek olarak belirlenmiştir. Ancak zamanla konut kooperatiflerinin bu görev ve yetkileri genişletilmiştir. Böylece, yaşanabilir ortamlar oluşturmanın yanı sıra, yaşlı ve engellilere konut sunmak gibi görevler de sosyal konut üreticilerinin öncelikleri arasında yer almıştır (Elsinga ve Wassenberg, 2007). Ayrıca bu kanun, merkezi hükümetin sübvansiyonlar aracılığı ile sosyal konut kooperatifleri ve belediyelerin faaliyetlerine müdahalesini kolaylaştırmıştır.

Hollanda'daki Konut Kanunu'na göre sosyal konut kooperatifleri, konut sektöründe 6 çeşit faaliyetten sorumlu tutulmuşlardır (Regout, 2016: 2). Bunlar;

- Kanunlarla kriterleri belirlenen hedef kitleye konut üretmek,
- Konut kalitesini kanunla belirtilen standartlarda tutmak,
- Üretilen yaşam alanlarında ve konutlarda sosyal bütünlüğü sağlayacak tedbirler almak,

-Kiralık sosyal konut üretirken ve yönetirken finansal sürekliliği sağlamak,

-Kiralık sosyal konutlarda insan onuruna yakışır şekilde yaşamayı garanti etmek ve

-Sosyal konutların bakımını yapmaktır.

Hollanda'daki konut kooperatifleri ve konut şirketleri, faaliyetlerini sürdürürken bağımsız hareket etmelerine rağmen, performans ve üretilen projelerin sonuçları bakımından yerel ve bölgesel yönetimle birlikte hareket etmek zorundadırlar. Hollanda'da çoğu kiralık sosyal konut üretiminde faaliyet gösteren 375 adet sosyal konut üreticisi vardır. Bu rakam neredeyse Hollanda'daki belediye sayısına eşittir. Bazı büyük belediyelerde ise birden fazla sosyal konut üreticisi bulunmaktadır (Regout, 2016: 2). Bu üreticiler projelerden elde ettikleri gelirlerin büyük bölümünü yine sosyal konut üretimine aktarmakla yükümlüdürler (CECODHAS, 2013: 17).

Hollanda, başarılı kiralık sosyal konut uygulamaların hayata geçirildiği bir ülkedir. Ülkede konut açığı kiralık sosyal konut politikaları sayesinde ortadan kaldırılmış ve konut mülkiyeti yerine kiracılık özendirilmiştir. Ancak İkinci Dünya Savaşı sonrasında (1947) ev sahipliği oranı %28 iken; bu oran ilerleyen yıllarda giderek artmış, 1977 yılında %41 ve 2002 de %56,3 olmuştur. 2000'li yıllardan sonra ise kiralık sosyal konutların devlet bütçesinde oluşturduğu borç yükü, sistemin sekteye uğramasına sebep olmuştur (Boelhouwer, 2002). Bu durum karşısında devlet artık ev sahipliğini teşvik etmeye başlamıştır. Bu bağlamda "21. Yüzyılda Konut" adında yayınlanan bir genelge ile kiracılık ile ev sahipliği arasında bireylere daha fazla seçme özgürlüğü tanınmıştır. Bunun için de dünyanın birçok yerinde uygulanan ipotekli kredi sistemi (mortgage) ülkede yaygınlaşmıştır (Sarioğlu vd., 2012: 159).

2008 küresel ekonomik krizinin ardından Hollanda'da ev sahibi olma talebi azalırken, kiralık konut talebinde büyük artışlar görülmüştür. Bu dönemde oluşan kiralık konut talebinin ülke çapında 150 binden fazla kiralık konut açığı oluşturduğu hesaplanmıştır (Investing in the Dutch Housing Market, 2014: 35). Kiralık konutlara olan bu talep artışı, özel şirketlerin mülkiyet ve yönetiminde olan kiralık sosyal

konutlar vasıtası ile karşılanabilmektedir. Bunda devletin özel sektörü kiralık sosyal konut üretimine teşvik etmesinin payı büyük olmuştur.

2012 konut araştırma raporunun sonuçlarına göre, Hollanda'da toplam konut arzının yüzde 60'ının (4,4 milyon) mülkiyeti, bu konutlarda oturan ev sahiplerine aittir. Toplam konut arzının geriye kalımı ise (2,9 milyon) kiralık konutlardan oluşmaktadır. Bu kiralık konutlardan 600 bini özel sektör girişimcileri tarafından kiralanmaktadır. Geriye kalan 2,3 milyon birim konut ise devlet tarafından alt gelir grubuna, yaşlılara ve engellilere kiralık sosyal konut şeklinde sunulmaktadır. Kiralık sosyal konutların, kiralık konutlar içinde % 80'lik bir payı vardır. Tüm konut piyasası içinde ise kiralık sosyal konutlar %32'lik paya sahiptir (Investing in the Dutch Housing Market, 2014: 14-15). 2012 yılı itibari ile her yıl yaklaşık olarak 32 bin sosyal konutun inşası tamamlanmaktadır (Housing Europe, 2015: 72). Bu veriler Hollanda'nın Avrupa'da, sosyal konut üretimi bakımından en istikrarlı ve kiralık sosyal konut arzı bakımından da en yüksek paya sahip ülkesi olduğunu göstermektedir.

Hollanda'da sosyal konutlar için yapılan kira sözleşmelerinde belirtilen geçerlilik süreleri ve kira bedelleri esnek yapıdadır. Sosyal konutlar çok çeşitli şekilde üretildiğinden, kira bedelleri de konutun kalitesine, büyüklüğüne, konumuna ve diğer özelliklerine göre değişkenlik gösterebilmektedir. Ürün çeşitlendirmesinden dolayı oluşan değişken kira bedelleri konut değerlendirme sistemi (WWS) denilen bir sistem tarafından belirlenmektedir. Bu değerlendirmeye konutların; m<sup>2</sup> cinsinden büyüklüğü, donatıları, yaşam çevresi ve lokasyonu katılmaktadır. Belirlenen kira bedellerinin, hedef kitlenin ödeyebileceği tutarda ve finansal sürdürülebilirliği sağlayabilecek düzeyde olmasına dikkat edilmektedir (Regout, 2016: 2).

2016 yılı itibari ile yıllık geliri 35 bin avrodan fazla olan kişiler kiralık sosyal konutlardan faydalanamamaktadır. 2016 yılı için kiralık sosyal konutların azami kira tutarı 711 avro olarak belirlenmiştir (Regout, 2016: 2). Kira artış bedelleri ise yıllık enflasyon oranına sabitlenmiş durumdadır. Ancak kira bedelleri yıl içerisinde kiracının değişmesi halinde güncellenebilmektedir. Diğer taraftan sosyal konut sağlayıcıları, mevcut konutları daha yüksek bedellerle kiralayabilmek için yenileme ve geliştirme faaliyetlerine girişecekse öncelikle

kiracılarla uzlaşması gerekmektedir. Bunun yanı sıra sosyal konutlarda yaşayan kiracılar da konutta zamanla meydana gelen yıpranmalar nedeniyle kira bedellerinin düşürülmesini konut sahiplerinden isteyebilmektedir (CECODHAS, 2013: 17).

### ***İngiltere***

İngiltere, sanayi devriminin başladığı; dolayısıyla modern anlamda işçi sınıfının ortaya çıktığı ilk ülkedir. 18. yy'ın ikinci yarısından itibaren yaşanmaya başlayan vahşi kapitalist üretim sistemi, İngiltere'de işçiler için çok kötü çalışma, barınma ve yaşama koşullarının oluşmasına yol açmıştır. Artan işgücü talebi ve büyük göç hareketleri, gittikçe kalabalıklaşan kentlerde işçi sınıfına yönelik konut üretilmesini zorunlu kılmıştır. Ancak konut üretiminde devletin rolü, sanayi devriminin ilk yıllarında oldukça sınırlı kalmıştır. Bu dönemde yapılması kararlaştırılan işçi konutları dahi özel sektör girişimcileri tarafından üretilerek işçilere kiralanmıştır (URL 1).

Birinci Dünya Savaşı sırasında ülkede hemen hemen hiçbir inşaat faaliyetinde bulunulmamıştır. Savaş sonrasında konut üretimi için gereken malzeme ve işgücü kıtlığı nedeniyle de mevcut konutların kira bedelleri yükselmiştir. Dönemin Başbakanı David Lloyd George "kahramanlara yakışan evler" söylemiyle, gecekondu bölgelerini temizlemeye ve işçi sınıfına daha yaşanabilir koşullar sunmaya söz vermiştir (URL 1).

1919 yılında İngiltere'de Konut ve Şehircilik Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile Konut Komiteleri kurulmuş; bu komitelerin sağladığı sübvansiyonlar aracılığı ile de yeni yapılacak olan konut faaliyetleri kontrol altına alınmıştır. Yine bu yıllarda ilk kez kent çeperlerinde yer alan banliyölerdeki bahçeli ev konsepti uygulanmaya başlanmıştır. Bu dönemde Dagenham'daki Becontree bölgesinde, dünyanın en büyük sosyal konut alanı oluşturulmuş;1932 yılına kadar 100.000 kişinin bu bölgede yaşaması sağlanmıştır (URL 1).

İngiltere'de 1924 yılında yürürlüğe giren "Wheatley Yasası" ile toplumun en yoksul kesiminin konut sorunu giderilmeye çalışılmıştır. Bu kanunla birlikte üretilecek olan konutların standart ve kalitesinde fedakârlıklar yapılmak suretiyle yoksul halk için yoğun nüfuslu yerleşim yerleri üretilmiştir. 1933 yılına gelindiğinde ise yerel

yönetimler, kent içi sağlıksız alanların ve gecekonduların temizlenmesine öncelik vermiştir. Yıkılan gecekonduların bulunduğu alanlarda daha planlı konutlar üretilerek konut arzı arttırılmıştır. Artan konut arzı ile birlikte, kiraların makul seviyelere doğru gerilemesi sağlanmıştır (URL 1).

İkinci Dünya Savaşı'nın sona ermesiyle birlikte İngiltere'de yeniden büyük bir konut sıkıntısı baş göstermiştir. Bunun başlıca sebepleri, savaş süresince neredeyse hiç yeni konut üretilmemiş olması ve savaşta harap olmuş kentlerde yer alan yaşanamayacak durumdaki konut stokudur. Bu sorunu aşmak üzere, 1945'te yeni seçilen İşçi Partisi hükümetinin önde gelen bakanı Aneurin Bevan; yeni konut programı için yerel yönetimlerle birlikte çalışmayı, özel sektör girişimcileriyle çalışmaya tercih etmiştir (URL 1).

Savaş sonrası dönemde, savaştan zarar gören şehirleri yeniden imar etmek ve artan konut ihtiyacını karşılayabilmek için sosyal konutlar üretilmişse de aslında bu uygulamalarla toplumun büyük bir kesimini oluşturan işçi sınıfına uygun, erişilebilir ve insan onuruna yaraşır konutlar üretmek amaçlanmıştır (Oxley ve Dunmore, 2004: 96). Bu yüzden savaşta zarar görmüş konutların yeniden inşası için 1950 ve 1960 yılları arasında yoğun şekilde konut üretimine gidilmiştir (Golland ve Gillen, 2004, 45-46). 10 yıllık süre içerisinde 1.5 milyon yeni konut inşa edilerek savaş sonrası oluşan talep baskısı azaltılmaya çalışılmıştır (URL 1).

1950'lerin ilk yarısına kadar olan dönemde üretilen sosyal konutlar bahçeli, müstakil ve lüks sayılabilecek nitelikte iken 1951'de yeni bir muhafazakâr hükümetin yönetime gelmesiyle, belediye konutlarının boyut ve standartlarında gerilemeler yaşanmıştır. 1950'lerin ikinci yarısından itibaren bahçeli, müstakil evlerin yerini daha kitlesel konutlardan oluşan blok ve apartmanlar almıştır. Savaş sonrası dünyadaki güç dengesinin ABD lehine değişmesinin ve dolayısıyla İngiltere'nin refah seviyesinde meydana gelen gerilemelerin bu dönüşüme sebep olduğu söylenebilir. Zaten bu dönemde üretilen konutların hedef kitlesini büyük oranda dar gelirler oluşturmuştur (Kunduracı, 2013: 59).

1980'lerden sonra neo-liberal ekonomi politikalarının etkisiyle İngiltere'deki sosyal konut uygulamalarının da değişime uğradığı

görülmüştür (Woods, 2000). Özellikle Margaret Thatcher'ın Başbakanlığı döneminde kabul edilen konut kanunu ile kiralık sosyal konutlardan iki yıldan fazla süre ile faydalanan kişilere bu konutları, piyasadan daha uygun şartlarla satın alabilme hakkı verilmiştir. Thatcher döneminde gerçekleşen sosyal konutların satışı, ilerleyen yıllarda oluşan sosyal konut açığının sebebi olarak gösterilmiştir. Nitekim ülke genelinde 10 yıl içerisinde 1 milyondan fazla sosyal konut şahıslara satılmıştır (URL 1).

İngiltere'deki gelir dağılımı adaletsizliği diğer Avrupa ülkelerine göre daha yüksektir. Bu durum İngiltere'de orta alt ve alt gelir grubunun büyümesine sebep olmaktadır. Büyüyen orta alt ve alt gelir grubu İngiltere'de, sosyal güvenlik ve sosyal politika aracı olarak sosyal konut sunumunun önemi daha da ön plana çıkmaktadır. Nitekim sosyal güvenlik kapsamında oluşan ihtiyaçları giderebilmek ve sosyal güvence sağlayabilmek için yerel yönetimler merkezi yönetimden bağımsız olarak konut üretim süreçlerini idare etmekte ve kiralık sosyal konutlar ekonomik bakımdan dezavantajlı grupların kullanımına sunmaktadır (Stephens, Burns ve Mackay, 2002).

Yerel otoriteler kiralık sosyal konutlar için yapılan başvurularda; engellilere, spesifik tıbbi gereksinimleri olanlara, yaşlılara, yalnız yaşayan ebeveynlere, sağlıksız konutlarda kalabalık şekilde yaşayanlara, bakıma muhtaç çocukları olan ailelere, göçmenlere, mültecilere, sığınmacılara ve yasal olarak evsiz olarak sınıflandırılmış kişilere öncelik vermektedir. Belli bir bölgede 2 yıldan az yaşayanlar, yerel yönetim tarafından kabul edilemez davranışlardan dolayı suçlu olduğuna inanılanlar, önceki kiracılık şartlarını ihlal edenler ve göç kontrollerine tabi tutulanlar ise kiralık sosyal konut başvurularında yerel otoritelerce değerlendirme dışında tutulmaktadır (URL 1).

İngiltere'de kiralık sosyal konut uygulamalarının “affordable renting” uygulaması ile yeni bir evreye girdiği söylenebilir. 2011 yılında hayata geçen uygulama ile yerel yönetimler kiralayacakları sosyal konutlar için çeşitlendirme yapmış ve piyasa fiyatının %80'ine varan bedellerle kiralık sosyal konut arzına başlamıştır. Bu konutların üretimi büyük ölçüde yerel yönetimler ve inşaat sektöründeki özel girişimciler tarafından karşılanmıştır.

İngiltere’de erişilebilir konutlarla, kiralık sosyal konutlar aynı şeyi ifade etmemektedir. Erişilebilir konut uygulaması ile kiralık sosyal konutların yanı sıra ev sahipliğine de olanak sağlanmaktadır. Yani kiralık sosyal konutlar, erişilebilir kiralık konutlardan ve sosyal konutlardan oluşurken; erişilebilir konutlar, bunların yanı sıra, özel kiralı konutları ve erişilebilir konut mülkiyetini de kapsamaktadır.

İngiltere’de sosyal konutlar konut stokunun %17’sini; kiralık konut stokunun ise %54’ünü oluşturmaktadır. Sosyal konut arzının yarısından fazlası ise konut kooperatifleri tarafından sağlanmaktadır (Cahill, 2014: 21). Kiralık sosyal konutlar toplam sosyal konut stoku içerisinde %50’nin üzerinde bir paya sahip olsa da, bu oran Londra gibi kiralık sosyal konutlara olan talebin fazla olduğu kentler için fazla bir şey ifade edememektedir. Çünkü İngiltere’de ortalama ücretle çalışan bir kişi, ev sahibi olabilmek için 2016 yılı itibarı ile 7.6 yıllık gelirini biriktirmesi gerekmektedir. Bu rakam 1997 yılı ile karşılaştırıldığında (3,6 yıl); iki kattan fazla bir artışa işaret etmektedir. Oranlar ülkenin farklı bölgelerinde değişiklik gösterebilse de (en az Copelan 2,8 yıl; en fazla Keingston ve Chelsea 38,5 yıl) (URL 2) son yıllarda İngiltere’de kiracılığın ev sahipliğinden daha cazip hale geldiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Nitekim ücretli kesim için konut satın almak zorlaştıkça, erişilebilir kiralılarla barınma ihtiyacını karşılayabilmek daha cazip hale gelmektedir.

İngiltere’de kiralık sosyal konut bedelleri konutun rayiç değeri ve yerel düzeydeki ortalama ücretler göz önüne alınarak hesaplanmaktadır. Sosyal konutlarda yaşayan kiracılar, ekonomik durumlarında anormal bir iyileşme olmadığı sürece bu konutları ömür boyu kullanabilme fırsatına sahiptir. Ayrıca kiracılık hakkı çocuklara geçebilmektedir. Ancak “affordable rent” uygulaması ile sosyal konut sağlayıcıları ihtiyaç sahiplerine daha kısa süreli kiracılık seçeneklerini de sunabilmektedir (Cahill, 2014: 22).

Kiralık sosyal konutları destekleyici bir uygulama olan konut yardımları İngiltere’deki konut sisteminin önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Ülkede 2012 yılında yaklaşık 5 milyon aile konut yardımından faydalanmak için başvuruda bulunmuştur. Başvuruların 3.4 milyonunu kiralık sosyal konut, 1.6 milyonunu ise özel kiralık konular için yapılmıştır. Yıllık toplam geliri belirlenen seviyenin

altında kalan kişilere kiralık sosyal ve özel konutlardan faydalanabilmeleri için konut yardımı yapılmaktadır. Nitekim “Afordable renting” uygulamasının hayata geçtiği 2011 yılından itibaren, konut yardımlarının önemi daha da ön plana çıkmıştır (Cahill, 2014: 22).

### **Avusturya**

Sosyal konut geleneğinin güçlü olduğu Avusturya’da konut piyasası diğer Avrupa ülkelerine göre daha istikrarlı yapıdadır. Bunda, sosyal konut arzının ve kiralık sosyal konutların rolü oldukça fazladır. Nitekim devlet, gerek sosyal konut arzı ile gerekse denetim mekanizmaları ile konut piyasasında fark yaratabilecek güce sahibidir ve devlet konut piyasasındaki bu güçlü rolü ile konut piyasasını spekülatif hareketlerden korumaktadır (Deutsch ve Lawson, 2013).

Avusturya’da sosyal konutların inşası 20. yy’dan itibaren başlamıştır. I. Dünya Savaşı sonrasında seçimleri kazanan sosyal demokratlar yerel düzeyde refah devletleri oluşturma gayreti içerisine girmiştir. Sosyal demokratlar oluşturulacak refah devletleri için, işçi sınıfına öncelik vermişlerdir. İşçi sınıfının daha iyi konut, yaşam, eğitim ve sağlık hizmetlerinden faydalanmalarını sağlamak için de imkânlar sunmaya çalışmışlardır. Bu dönemde Avusturya’daki yerel yönetimler içerisinde Viyana Belediyesi, üretip geliştirdiği sosyal konutlar ile sosyal konut sunumunda önemli bir aktör haline gelmiştir. Nitekim Viyana’da yaşayanların 1/4’ünün belediyenin mülkiyetindeki sosyal konutlarda ikamet ettikleri görülmektedir (Lawson, 2011).

1945 yılından itibaren savaş yaralarının sarılmaya çalışıldığı kentlerde, düşük yoğunluklu kent merkezlerinin ve bahçeli ev konseptindeki banliyö yerleşimlerinin sosyal konut politikası içerisinde yer aldığı görülmüştür. 1950’leden itibaren inşa edilmeye başlanan sosyal konutların etrafına sosyal donatı alanları olarak; anaokulları, dükkânlar, sağlık, dinlenme ve spor tesisleri yerleştirilmiştir. Yine bu dönemde ortak kullanılan banyoların yerine her apartman dairesine özel banyolar yapılmıştır. Ayrıca sosyal konutlarda merkezi ısıtma sistemleri de bu dönemde oluşturulmuştur.

Viyana’da 1945-1958 yılları arasında 100.000 sosyal konut üretilmiş ve savaş sonrası ortaya çıkan acil konut ihtiyacı bu şekilde giderilmeye



çalışılmıştır. 1960-1980 arası dönemde ise Viyana’da her yıl düzenli olarak 10.000 konut üretilmeye devam edilerek artan nüfusun barınma ihtiyacına uygun konut arzı oluşturulmuştur (URL 3). 1980'lere gelindiğinde, Avusturya’da konut politikasında köklü değişiklikler yaşanmıştır. Sosyal konut sorumluluğu merkezi yönetimden yerel yönetimlere doğru kaymıştır. Ancak merkezi yönetiminin konut mülkiyeti ve kira sektörüne ilişkin sorumluluğu devam etmiştir.

1980’li yılların sonundan bu yana Viyana’da oldukça güçlü bir kentsel yenileme politikası oluşturulmuştur. Post-endüstriyel dönemle birlikte atıl kalan sanayi bölgelerini kapsayan projeler bu döneme damgasını vurmuştur (bkz. Gasometer kompleksi). 1990’lı yılların sonlarında, şehirde kiralık sosyal konutlar için çok katlı binalar inşa edilmiştir. Son olarak da, çevre dostu, enerji verimliliği yüksek kiralık sosyal konutların üretimine geçilmiştir.

Avusturya’da konut sektörü istihdam yaratıcı ve yan sektörlerle olan pozitif katkıları nedeniyle ekonominin önemli bir bileşenidir. Devlet, konut talebini karşılayabilecek kapasiteye sahiptir. Ayrıca, konut sektörüne sağlanan çeşitli sübvansiyonlarla özel sektör girişimcilerinin daha fazla üretim yapması teşvik edilmektedir (Lawson, 2011: 1). Bu sübvansiyonlar; evin değerinin %70’ine kadar verilebilen inşaat ve yenileme sübvansiyonları, düşük gelirliler için bireysel sübvansiyonlar ve vergi teşvikleri şeklinde uygulanmaktadır. Sübvansiyonlardan faydalanan girişimcilerin belirlenen kriterlere uygun konut üretme zorunluluğu vardır. Sağlanan sübvansiyonlarla üretilen sosyal konutlar, konut kiralalarını makul seviyelerde tutmaya yardımcı olmaktadır (Lawson, 2011: 1).

Avusturya’da konut piyasasında talep yönlü oluşan artışları karşılayabilmek için konut sübvansiyonlarının yanı sıra belirlenen şartları taşıyan kişilere; konut yardımı, konut ödemeleri ve kira yardımı şeklinde nakdi yardımlar da yapılmaktadır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 38). Konut sahipleri nakdi yardımlardan, konut masraflarının yüksek olduğunu gerekçe göstererek yararlanabilmektedir. Kira ödemeleri, sosyal refah makamları tarafından, kira bedeli nedeniyle harcanabilir geliri sosyal refah eşliğinin altına düşen kiracılar için yapılmaktadır. Kira yardımı ise, yenileme çalışmaları nedeniyle büyük kira artışlarıyla karşı karşıya

kalan düşük gelirli kiracılara ödenmektedir (Whitehead ve Scanlon, 2007: 38).

1980 sonrasında Avrupa genelinde hâkim olan mülk edindirmeye yönelik eğilimler, sosyal konutlar içerisindeki kiralık sosyal konut stokunun azalmasına sebep olmuştur. Buna karşın Avusturya’da inşa edilen yeni konutların büyük bölümünü kiralık sosyal konutların oluşturduğu bilinmektedir. Bunun başlıca nedeni, konut politikalarını bağımsız şekilde hayata geçirebilen eyalet yönetimlerinin, sosyal konutların güçlendirilmesi yönündeki ulusal konut politikasına sadık kalmalarıdır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 35).

Avusturya’da 2000 yılından bu yana iktidara gelen sağ hükümetler (tüm sosyal konutların küçük bir yüzdesini etkilese de) devlete ait konutların özelleştirilmesini kolaylaştıracak bazı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda 1950 yılında kurulmuş olan ve 19.500 konutun yönetiminden sorumlu olan BUWOG federal konut kooperatifini 2004 yılında Immofinanz yatırımcı grubuna satılmıştır. Bununla birlikte aynı dönemde, kooperatiflerin sahip oldukları konutların piyasa değeri ile satılmasına izin verilmiştir. Satın alma yönündeki talebin düşük olması nedeniyle özelleştirme uygulamalarının etkisi sınırlı kalmıştır. Tüm bu özelleştirme uygulamaları Avusturya’da kamu konut stokunun metalaştırması anlamına gelmekte ve sosyal konut politikalarında önemli bir değişikliği ifade etmektedir.

Avusturya’da kentsel alanlarda kiracılık oldukça sıradan bir durumdur. Sosyal konutlardan hem düşük hem de orta gelir seviyesine sahip kişiler faydalanabilmektedir. Özellikle genç aileler kiralık sosyal konutları, sermaye birikimi sağlayabilecekleri bir fırsat olarak görmektedir. Kiralık sosyal konutlar ile kiralık özel konutlar arasındaki rekabet, kira düzeylerinin tüketiciler lehine dengelenmesine yol açmaktadır. Bu nedenle Avusturya kira pazarının entegre bir kiralama sistemi özelliği taşıdığı düşünülmektedir (Deutsch, 2009).

Avusturya’da toplam konut stoku içerisinde kiralık özel konutların payı %28.3, kiralık sosyal konutların payı ise %20.1’dir. Kamu tarafından sunulan kiralık sosyal konutların büyük bölümü belediyelerin mülkiyetindedir. Ülke genelinde her yıl ortalama 15.000 sosyal konut üretilmektedir (URL 4).

2011 yılında yapılan sayıma göre Avusturya’da toplam 891 bin adet kiralık sosyal konut bulunmaktadır (URL 4). Bu rakam tüm Avrupa ortalamasının çok üzerindedir. Konut sektörü Viyana ve diğer eyaletler şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Çünkü ülke genelindeki %20,1’lik kiralık sosyal konut stokunun %48’i Viyana’da bulunmaktadır. Ayrıca sosyal konutların mülkiyeti bakımından da ülke genelindeki belediyelerin payı Viyana’da %10’dan %26’ya yükselmektedir (URL 4).

Güçlendirilen yetki alanları ile bölgesel yönetimler konutların tasarımını, kalite standartlarını, sübvansiyon planlarını ve niteliğini belirlemektedir. Bunun yanı sıra yerel yönetimler girişimcilere hibeler, düşük faizli ve kamu garantili krediler de kullanılmakta (Amann ve Mundt, 2006) ve kiralık sosyal konutlardan yararlanma koşullarını belirlemektedirler. Yerel yönetimler sosyal konut alanında bu geniş yetkilere sahipken, merkezi yönetim de yeni konut projeleri için kaynak sağlama sorumluluğunu sürdürmektedir (Whitehead ve Scanlon, 2007: 38-39).

Avusturya’da kiralık sosyal konutlar çeşitlilik göstermektedir. Her sosyal konut tipinin hedeflediği farklı bir kitle vardır. Belediyeler tarafından sunulan kiralık sosyal konutlarda öncelik, işçi sınıfına ve dezavantajlı gruplara aittir. Ancak üretim yapısının ve endüstriyel ilişkilerin değişmesi nedeniyle belediyelere ait olan kiralık sosyal konutlar, işçileri barındırma işlevini yavaş yavaş kaybetmektedir. Kiralık sosyal konut talebinin büyük bölümünü oluşturan işçilerin yerini artık hizmet sektöründe çalışanlar ve beyaz yakalılar almaya başlamıştır. Talep yapısındaki bu değişime kar amacı gütmeyen konut kooperatifleri ve özel sektör girişimcileri kayıtsız kalmamışlardır. Özel sektör girişimcileri orta sınıfın beğeni beklenti ve tercihlerine göre kiralık sosyal konutlar üretilmeye başlanmıştır.

Avusturya’daki sosyal konut uygulamaları diğer Avrupa Birliği ülkelerinden farklı bir gelişim göstermiş ve uygulamalarda daha başarılı sonuçlar elde edilmiştir. Bu başarıda erişilebilir konut fiyatlarının, erişilebilir kiralının, yeterli/kaliteli konut stokunun ve sosyo-ekonomik-kültürel entegrasyonu sağlanmış yaşam alanlarının payı belirleyici olmuştur. Buna rağmen Viyana merkezli olarak yapılan bir araştırmaya göre, Viyana’da yüksek yoğunluklu belediye

konutlarında yaşayan kiracıların, işgücü piyasasına daha az entegre olmuş ve daha az gelir elde etme eğilimindeki kişiler olduğu, ayrıca bu konutlarda çoğunlukla yaşlıların, çocuksuz ya da az çocuk sahibi ailelerin yaşadıkları tespit edilmiştir (Synthesis, 2008).

Konut standartları ve fiziksel imkânlar zamanla iyileşme gösterse de eski sosyal konutlar birden fazla çocuğu olan ailelerin yaşaması için yeterli olmamaktadır. Bu yüzden son zamanlarda kiralık sosyal konutları, çocuklu ailelerden ziyade, yalnız yaşayan ebeveynler kullanma eğilimi göstermektedir (BAWO, 2008).

Yukarıda belirtilen demografik özelliklerin yanı sıra kiralık sosyal konutlarda yaşayanların benzeştiği bir diğer husus da sosyo-ekonomik bakımdan dezavantajlı durumda olmalarıdır. İhtiyaç sahiplerinin ülkenin tamamına homojen şekilde dağılması mümkün olmadığından bazı bölgelerde kiralık sosyal konutlar için uzun sıralar beklemek zorunda kalınabilmektedir. Bekleme sürelerini azaltabilmek için belediye konutlarının ikamesi durumunda olan özel sektör konutları devreye sokulmaktadır. Böylece özel sektör aracılığı ile acil konut fırsatları devreye girmiş olmaktadır (Synthesis, 2008). Özel sektör tarafından sunulan kiralık konutlar için öncelikle aracılık ücreti, altı aylık peşin kira ve kira vergileri talep edilmektedir. Kiralık sosyal konutlar için talep edilen kira bedelleri ise, genellikle zemin ve inşaat maliyetlerini karşılayabilecek ve sistemin sürdürülebilirliğini sağlayıp yeni sosyal konutlar üretilebilecek şekilde belirlenmektedir.

Avusturya'da göçmenlerin büyük çoğunluğunu 1960'lı ve 1970'li yıllarda ülkeye çalışmak için gelenler ile bunların sonraki kuşakları oluşturmaktadır. Artan göçmen nüfusunun getirdiği baskılar ve Avrupa Birliği yasalarının kabul edilmesi ile 2006' ya kadar bazı eyaletlerde sadece Avusturya vatandaşlarına verilen belediye sosyal konutlarına erişim hakkının kapsamı göçmenleri de içine alacak şekilde genişletilmiştir. Bugün, ülke genelinde Avusturya vatandaşlarının %19'u; Avusturya vatandaşı olmayanların ise yüzde 21'i kiralık sosyal konutlarda yaşamaktadır. Köklü bir sosyal konut geleneği olan Viyana'da ise Avusturya vatandaşlarının yüzde %53'ü ve Avusturya vatandaşı olmayanların %17'si kiralık sosyal konutlardan yararlanmaktadır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 38-39).

## **Çin’de Sosyal Kiralık Sosyal Konutlar**

Çin 9,596,961 km<sup>2</sup>’lik yüzölçümüne sahip olsa da ülkede kentsel gelişmenin sağlanabileceği alanlar sadece 150,000 km<sup>2</sup> ile sınırlıdır. Arazinin bu kadar kıt olduğu bir coğrafyada nüfus ise bilindiği üzere çok fazladır. Bu durum Çin’de kentleşmeye elverişli arazinin değerini günden güne dramatik şekilde yükselterek konut fiyatlarının astronomik seviyelere ulaşmasına sebep olmaktadır.

Son birkaç yıl içerisinde Çin’de konut fiyatları çok ciddi düzeyde artış göstermiştir. Konutların ortalama metrekare fiyatının; 2005’de 2.937 RMB, 2007’de 3.645 RMB, 2009’da 4.681 RMB, 2010’da 5.032 RMB, 2011’de 5.357 RMB, 2012 de 5.791 RMB, 2013 de 6.237 RMB olduğu görülmüştür. Büyük şehirlerde ise bu fiyatlar daha da yükselmektedir. 2015 yılı itibari ile konutların m<sup>2</sup> fiyatı Pekin’de 22.633 RMB, Sangay’da, 20.949 RMB, Zhejiang’da 10.525 RMB (URL 5) olmuştur. Tüm bu gelişmeler Çin’in kentsel alanlarında düşük ve orta gelirli ailelerin ev sahibi olma ihtimalini azaltmıştır.

Evin değeri ile evi satın alacak ailenin yıllık geliri arasındaki farkın yüksek olması özellikle Çin’de ev sahibi olmayı zorlaştıran bir başka etkidir. Evin fiyatı/gelir oranı Pekin’de 2017 yılın itibari ile 33,75, Shenzhede 44,36 dir (URL, 7). Yani Pekin’de 100 m<sup>2</sup>’lik bir ev için 33,75 yıl, Shenzhen’de 44,36 yıl çalışmak gerekmektedir.

Çin’deki sosyal konut uygulamaları: ekonomik anlamda erişilebilir konutlar, sınırlı mülkiyet hakkı sağlayan konutlar, düşük gelirli aileler için kiralık sosyal konutlar ve kamuya ait kiralık sosyal konutlar şeklinde hayata geçmektedir. Görüldüğü üzere, düşük gelirlilere yönelik kiralık konutlar ile kiralık sosyal konutların hedef kitleleri farklıdır. Düşük gelirliler için kiralanılan konutlar; konut sorunu yaşayan ekonomik açıdan dezavantajlı ailelere yöneliktir. Kiralık sosyal konutlar ise, daha geniş bir kitleye hitap etmektedir.

Çin’de düşük gelirliler için üretilen kiralık konutların üretim sürecinde uygulanan sübvansiyonlar mevcut konut üretiminde kullanılan sübvansiyonlardan daha kapsamlıdır. Kiralık sosyal konutlarda kiracılar için doğrudan konut desteği sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra, kiralık sosyal konutların kira bedelleri, düşük gelirliler için üretilen

kiralık konutların kira bedellerinden daha yüksek fakat piyasadaki emsal kira bedellerinden daha düşüktür (URL 6).

Çin’de kiralık sosyal konutların hedef kitlesini orta ve alt gelir grubuna ait kişilerin yanı sıra yeni mezunlar ve göçmen işçiler gibi daha spesifik gruplar oluşturabilmektedir. Nitekim Çin’de üniversite mezunu olup yüksek maaş alan fakat birikimi olmadığı için konut satın alamayan kesime yönelik olarak son zamanlarda Beijing, Tianjin, Shanghai, Changzhou, Qingdao, Xiamen, Guangzhou, Shenzhen gibi kentlerde; kiralık sosyal konutlar üretilmeye başlanmıştır. Bu uygulamadaki temel amaç, iş hayatına yeni katılan gençlerin ev sahibi olabilmeleri için gereken sermaye birikiminin sağlanmasına yardımcı olabilmektir (Yang, 2010). Diğer taraftan Çin’de sosyal konut sistemi, düşük gelirli kitleyi serbest piyasanın olumsuz etkilerinden korumayı, orta gelir seviyesine sahip kitleyi desteklemeyi ve yüksek gelirli kişilere hizmet veren emlak piyasasına alternatif oluşturmayı hedeflemektedir. Ancak alt ve orta gelir grubunun genişlemesi bu hedeflerin gerçekleştirilmesini zorlaştırmaktadır (Yang, 2010).

### **Türkiye’de Kiralık Sosyal Konutlara Neden İhtiyaç Vardır?**

Türkiye’de son yıllarda hayata geçirilen büyük ölçekli konut projelerine rağmen, hala kentlerde konutlara erişim noktasında adaletsizlikler yaşanmaktadır. Bu adaletsizliğin başlıca sebepleri; kentsel rantın giderek büyümesi ve kiralık sosyal konut politikasının henüz oluşturulamamasıdır. Kentsel rantın yüksek olması nedeniyle, kentlerde ev sahibi olabilmek sürekli ve düzenli geliri olanlar için bile zor bir durumu ifade etmektedir. Konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması ise, alt ve alt-orta gelir gruplarının uzun vadeli konut kredilerinden yeterince faydalanmalarını engellemektedir.

Ülkemizde sosyal konut uygulamaları Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından gerçekleştirilmektedir. 28.11.2016 tarihli konut üretim raporuna göre TOKİ, Kasım/2002-Temmuz/2017 dönemleri arasında toplamda 794.352 adet konut üretmiştir. Bu raporda üretilen konutların %85,05’inin yani 675.491 adedinin sosyal konut niteliğinde olduğu savunulmaktadır (TOKİ, 2017). Her ne kadar yapılan konutların büyük bir bölümünün sosyal konut niteliğinde olduğu söylene de; TOKİ’nin faaliyet raporundan elde edilen verilerden,

gerçek anlamda yoksullara yönelik olarak üretilen konut sayısına ulaşmak mümkün değildir. Sosyal konut uygulamaları içerisinde dar, orta, alt, yoksul gelir gruplarına yönelik konutların yanı sıra hemen hemen tüm illerimizde kentsel dönüşümün gerekçesi haline gelen gecekondu bölgesi uygulamaları da yer almaktadır. Hal böyle olunca TOKİ'ye göre sosyal konut adı altında üretilen konut sayısı, üretilen toplam konut sayısı içerisinde %85,16'lık bir pay alabilmektedir.

TOKİ konutlarını satın alacak alt-yoksul gelir grubu ve emekliler için belirlenen aylık azami hanehalkı geliri net 3.200 TL'dir. Bu tutar İstanbul için ise 3.700 TL olarak belirlenmiştir (URL 8). Yani aylık net hanehalkı geliri asgari ücretin üç katına kadar olan geniş bir kitle TOKİ'nin alt gelir grubu ve emekliler için ürettiği konutları satın alabilmek için başvuruda bulunabilmektedir. Böyle geniş bir kapsam, erişilebilir konutların hitap ettiği kitleyle örtüşmemektedir.

Diğer taraftan, 2017 Mayıs dönemi itibari ile ülkemizde konutların ortalama m<sup>2</sup> fiyatı 1.964,81 TL'dir. Bu fiyatlar İstanbul'da 3.687,58 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 1.630,54 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de ise 2.341,39 TL/m<sup>2</sup> dir (TCMB, 2017). Türkiye ortalamasına göre 100 m<sup>2</sup>'lik bir konut 2017 yılı itibari ile ancak 200 bin TL'ye satın alınabilmektedir. Bu rakam diğer ülke örneklerine göre oldukça cazip görünebilir. Konutların m<sup>2</sup> fiyatlarının ülke genelinde bu seviyelere inmesinde TOKİ'nin konut üretiminde son yıllarda göstermiş olduğu performansın payı büyüktür.

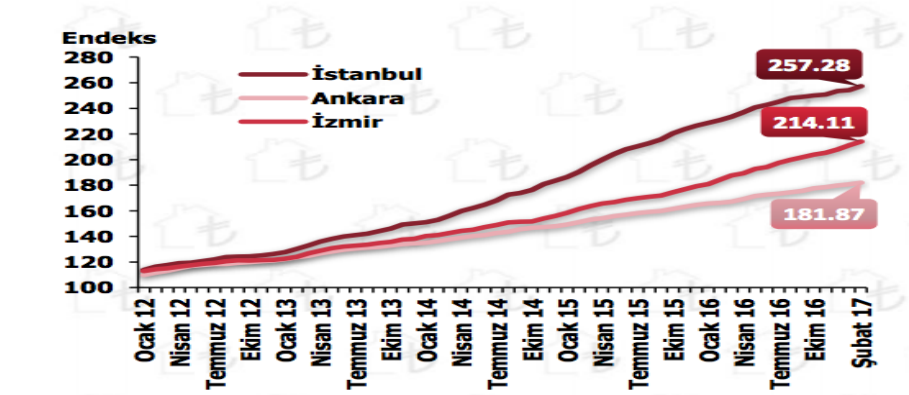
Ancak özellikle büyük kentlerdeki konut fiyatlarındaki akıl almaz artışlar TOKİ'nin nicel anlamdaki bu başarısını gölgelemektedir. Konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edip, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksine (HKFE) göre konut endeksi 2012 Ocak ayında 110 seviyesinde iken 2017 Mart ayında %100'e yakın bir artış göstererek 201 seviyesine ulaşmıştır (TCMB, 2017). 2010 yılında 100 olarak kabul edilen HKFE 2017 Şubat itibari ile İstanbul'da 257,28; Ankara'da 181,87; İzmir'de ise 214, 11 olmuştur (TCMB, 2017).

Grafik 1. Hedonik konut fiyat endeksi (2012-2017)



Kaynak: TCMB, Konut fiyat endeksi Mart 2016, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, Mayıs 2017.

Grafik 2. İl bazında Hedonik konut fiyat endeksi (2012-2017)



Kaynak: Temb, Konut fiyat endeksi Mart 2016, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, Mayıs 2017.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2014 yılında yayınladığı gelir ve yaşam koşulları araştırmasında; nüfusun en düşük gelire sahip yüzde 20'lik grubunun (yaklaşık 15 milyon kişinin) yıllık ortalama kullanılabilir geliri 4.515 TL, orta alt gelir grubunun yıllık ortalama geliri ise 7.894 TL olarak hesaplanmıştır (TÜİK, 2014). 2014 yılında ortalama konut fiyatları 160.000 TL olarak kabul edildiğinde, nüfusun en düşük gelir düzeyine sahip yüzde 20'lik grubunun konut sahibi olabilmesi ancak 35,44 yıllık, orta alt gelir düzeyine sahip %20'lik grubun konut sahibi olabilmesi ise 20,26 yıllık gelirlerinin tamamını biriktirmeleri ile mümkün olabilmektedir. Diğer fizyolojik ve sosyal



ihtiyaçlarını gidermek için harcama yapmak durumunda olan bu kişilerin yukarıda bahsedilen sürelerde dahi ev sahibi olmaları imkân dâhilinde görülmemektedir.

Yukarıda verilen rakamlar ve yapılan hesaplamalar bile, ülkemizde devletin konut sektöründe daha aktif roller üstlenerek kiralık sosyal konut üretmesi ya da bunu teşvik etmesi gerektiğini gözler önüne sermektedir. Buna rağmen Türkiye’de birkaç sınırlı örnek dışında kiralık sosyal konut uygulamasından bahsetmek mümkün değildir. Bunda devletin yoksulları mülk edindirmeye yönelik olarak yürüttüğü konut politikasının rolü büyüktür. Yoksulların ve bazı dezavantajlı grupların barınma sorununun çözümünde makul sayılabilecek taksitlerle uzun vadeli olarak satışa çıkarılan ve yoğun talep karşısında yetersiz kalan konutların bu sorunu çözemeyeceği artık ilgili birimlerce de anlaşılmış durumdadır. Nitekim son günlerde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından kiralık sosyal konutların ülke genelinde üretileceği haberleri ekonomi haberlerinin manşetlerinde yer almaya başlamıştır.

Ülkemizde kiralık sosyal konut politikasına en yakın uygulamalar işçiler ve memurlar için üretilen lojmanlar aracılığı ile gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Lojman, “personelin oturması için kimi kuruluşların yaptırdıkları düşük kirali ya da kira karşılığı olmayan konutlar” olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1995). Bir başka tanıma göre lojman; kamu kuruluşlarının, kendi memur ve görevlileri için konut pazarına düşük kirali konut sunum modeline (Keleş, 2004) verilen addır. Kiralık sosyal konut özelliklerini taşıyan lojmanlar Türkiye’de ilk kez, Ankara’da hızla artan memurların barınma sorunlarını çözebilmek için ortaya çıkmıştır. 1930’larda kamu iktisadi girişimlerinin demiryolları üzerindeki küçük Anadolu kentlerinde kurulma kararı alınmasıyla da, işçilerin barınabilecekleri lojmanlar tüm ülkeye yayılmıştır (Tekeli, 1996). 1960-1980 yılları arasında, lojman üretimine az da olsa devam edilmiştir. 1980’lerden sonra ise konut üretiminde devletin kaynak sağlayıcı görevi ön plana çıkmış, planlı dönemden liberal döneme geçişle lojmanların devlete maliyeti de tartışma konusu olmuştur. Buna rağmen T.C. Maliye Bakanlığı

verilerine göre ülke genelinde halen kamuya ait 236 bin lojmanın olduğu bilinmektedir<sup>2</sup>.

Görüldüğü üzere devletin kiralık sosyal konut uygulaması ülkemizde lojmanlarla hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, söz konusu lojmanlardan memur ve işçilerin yararlanıyor olmasıdır. Yani diğer ülke örneklerinde olduğu gibi kiralık sosyal konutların en büyük hedef kitlesi olan yoksullar bu kapsama girmemektedir. Ülkemizde lojmanlar çalışan kesimin, barınma giderlerini azaltıp, refah seviyelerini arttırmak amacıyla sunulmaktadır. Bu açıdan lojmanların tam manasıyla kiralık sosyal konut olduğunu söylemek mümkün değildir.

Türkiye’de yoksulları ev sahibi yapabilmek için üretilen konutlar, sosyal konutların üretilme amacından uzaklaşmış durumdadır. Bunun sebebi TOKİ’nin ürettiğini iddia ettiği sosyal konutların, orta gelir grubuna hitap etmesidir. Diğer taraftan yoksullar için “yoksul konutları” adı altında sınırlı sayıda konut üretilmektedir. Yoksul konutları, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü (SYGM) işbirliği ile toplumun en yoksul ve konut sahibi olmayan kesimine yönelik olarak üretilmektedir. Yoksul konutları, her ne kadar mülk edindirmeye yönelik olsa da; sosyal konut başlığı altında sunulan diğer uygulamalara göre sosyal konutun üretilme amacına daha yakındır. Bu projelerde TOKİ konutları yapan, SYGM ise bu konutlardan yararlanacak yoksul haneleri belirleyen ve konutların finansmanını sağlayan kuruluş olarak faaliyet yürütmektedir.

Yoksul konutları; peşinatsız, faizsiz, uzun vadeli (20-25 yıl) ve düşük-sabit taksitlerle satın alınabilen konutlardır. Tüm ülkede örneklerine rastlanan bu konutlar, 2015 yılı itibari ile 29.271 rakamına ulaşmıştır (ASPB, 2015: 120-121). Yoksul konut sayısının 2023 yılı sonuna kadar 100.000’e çıkarılması hedeflenmektedir (SYGM, 2011: 120-121). Bu hedefe ulaşılması durumunda bile toplam konut stoku içerisinde yoksul konutları sınırlı sayıda kalacaktır. Ayrıca, konutları satın alan kişilere karşı devletin kontrol ve inisiyatif kullanma kabiliyeti ortadan kalkacağından, yeni ihtiyaç sahipleri için yeni

---

<sup>2</sup> TC. Maliye Bakanlığı 2012 bütçe gerekçesinden elde edilmiştir.

sosyal konutlar üretilmesi zorunlu hale gelecektir. Bu durum ise uzun vadede kamusal giderleri arttırarak sosyal konut üretiminin sürdürülebilirliğine büyük zarar verecektir.

## **SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

Gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı/kontrolsüz kentleşme, ekonomik büyüme, kentsel nüfus artışı ve göçler, kentsel alanlarda yaşanan bozulmaların başlıca sebepleri olarak gösterilmektedir. Çünkü artan nüfusa karşı, kentlerdeki mevcut yapı stoku alt gelir grubunun barınma ihtiyacına cevap vereme noktasında yetersiz kaldığından, yoksullar eğreti barınaklarda ve sağlıksız koşullarda yaşam mücadelelerine devam etmektedirler. Adına “getto”, “barrios”, “favela” ya da ülkemizdeki kullanımı ile “gecekondu” denilen bu yerleşim yerleri, zamanla kentin sağlıklı gelişiminin önündeki en büyük engellerden birisi haline gelmektedir.

Ülkemizde kentsel arazilerin artan değerleri, inşaat şirketlerinin konut tercihlerini yüksek gelir gruplarına yöneltmelerine neden olmaktadır. Şirketler lüks konut projeleri ile kıt olan kentsel araziler üzerinde kâr maksimizasyonu hedeflenmektedir. Bu da kentlerde konut fiyatlarının artmasına ve konut piyasasının spekülasyonlara açık hale gelmesine yol açmaktadır. Nitekim orta kalitede üretilen konutlar bile orta gelir grubunun büyüyen talebi karşısında gerçek değerinin çok üstündeki fiyatlara satılabilmektedir.

Konut fiyatlarında ve kiralarda gerçekleşen hızlı artışlar, alt ve orta-alt gelir grubundaki kişilerin konut sahibi olabilmelerini zorlaştırmaktadır. Gelir seviyesinde oluşan artışların, yıllık enflasyon, kira ve konut fiyatlarındaki artışın çok altında kalması bu durumu daha da kötüleştirmektedir. Gelir dağılımında yaşanan adaletsizlikler ve gelir grupları arasındaki makasın açılması ise barınma ihtiyacını karşılamak zorunda olan yoksul hanehalkları için alternatifler üretilmesini zorunlu hale getirmektedir. Sosyal konut politikalarından birisi olan kiralık sosyal konutlar, bu arayışların bir sonucu olarak son zamanlarda ülkemizde daha sık gündeme gelmektedir.

Dünya genelinde kiralık sosyal konut kullanıcılarını; yoksullar, çalışan yoksullar, göçmenler, yaşlılar, düzenli geliri olmayanlar, sosyal açıdan dezavantajlı gruplar ve öğrenciler oluşturmaktadır. Ülkelerin sosyo-

ekonomik durumuna, nüfus yapısına ve sosyal politika anlayışına göre kiralık sosyal konut kullanıcılarının kapsamı da genişleyip daralabilmektedir. Uygulama örnekleri anlatılan ülkelerdeki kiralık sosyal konutlara olan talebin büyük bölümünün yoksullar ve göçmenler tarafından oluşturulduğu görülmektedir. Kiralık sosyal konut üretiminin talebi karşılayacak seviyeye ulaşması durumunda ise kullanıcı profili genişleyerek, diğer dezavantajlı grupların da bu konutlardan faydalanmaları sağlanmaktadır.

Kiralık sosyal konutların gerçek hak sahiplerinin istifadesine sunulması, sosyal adaletin gerçekleştirilebilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu yüzden kiralık sosyal konut kullanıcılarının gelir düzeylerindeki değişimin periyodik olarak kontrol edilebilmesi gerekmektedir. Sosyal konutlardan yararlanma hakkında meydana gelebilecek güncellemelerin yapılabilmesi ise, kapsamlı ve sistematik bir izleme değerlendirme sisteminin oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Bunun yanı sıra hak sahibi ile mevcut konutu kullanan kişinin aynı kişiler olduğunun teyidi, kiralık sosyal konut politikasının amacına ulaşması bakımından oldukça önemlidir. Tüm bunlar titiz şekilde yapılması gereken masraflı süreçleri içermektedir.

Kiralık sosyal konutların dizaynında ve inşasında belirlenen standartlar temel barınma ihtiyaçlarını giderecek düzeyde olmalıdır. Ancak bu asgari şartlar, kiralık sosyal konutların kalitesiz ve kullanışsız şekilde üretilmeleri gerektiği anlamına gelmemektedir. Burada ifade edilmek istenen şey, optimum büyüklükteki fonksiyonel konutların gerçek ihtiyaç sahiplerine sunulmasıdır. Maliyetleri asgari seviyede tutabilmek ve kar maksimizasyonu sağlayabilmek uğruna kaliteden, altyapıdan, yeşil ve sosyal donatı alanlarından feragat edilmemesi projelerin başarısı açısından oldukça önemlidir. Bunun için merkezi yönetim tarafından kiralık sosyal konut standartlarının belirlenmesi şarttır.

Kiralık sosyal konutlarla kişilere makul bedeller karşılığında uzun süre kalabilecekleri konutlar sunulmaktadır. Bu durum kişilerin konut satın alma kararlarını ertelemelerine ve hatta konut satın almama yönünde karar vermelerine sebep olabilmektedir. Çünkü insanlar uzun yıllar süren banka kredileri ödemek yerine, yaşam standartlarını düşürmeyecek makul bedellerle barınma ihtiyaçlarını karşılamayı

tercih edebilmektedir. Bu da konut sektöründe oluşan balonun sönmesine yani konut fiyatlarının ve kira bedellerinin daha aşağılarda dengelenmesini sağlayabilmektedir.

Kiralık sosyal konutlar, devletin konut piyasasındaki en önemli kontrol mekanizmalarından birisidir. Kiralık sosyal konutlar, konut piyasasındaki fiyat balonunun sönmesi için etkili bir yöntem olmanın yanı sıra; kentsel sorunlarla mücadelede kısa vadeli çözümler sunabilme kapasitesine de sahiptir. Ancak kiralık sosyal konutların kira bedellerini belirlemek merkezi ve yerel otoriteler için önemli bir iştir. Kira bedellerinin çok düşük tutulması durumunda devletin sübvansiyon etmek zorunda olduğu miktarlar büyüyecektir. Böyle bir durumda kiralık sosyal konut sistemin sürdürülebilirliği tehlikeye girecek ve yeni yapılacak kiralık sosyal konutlar için kaynak sıkıntısı yaşanabilecektir. Diğer taraftan eğer sosyal konut kiralaları yüksek belirlenecek olursa, kiralık sosyal konutlarla serbest piyasa tarafından sunulan kiralık konutlar arasında bir fark kalmayacak ve kiralık sosyal konutlar amacından uzaklaşacaktır.

Kentsel alanların etkin kullanımı bakımından kiralık sosyal konutlar, mülkiyet hakkı sağlayan sosyal konutlara göre daha efektif ve esnek çözümler sunabilmektedir. Kiralık sosyal konutlarda yaşayan ihtiyaç sahiplerine sağlanan ekonomik transferler ve sübvansiyonlar süreklilik arz ederken; mülkiyet hakkı verilen sosyal konutlarda bu transfer ve sübvansiyonlar tek seferlik olarak yapılmaktadır. Kiralık sosyal konutlarda yaşayan hanehalkının standartlarında iyileşme söz konusu olunca, konutlar başka ihtiyaç sahiplerine kiralanabilmektedir. Böylelikle yerleşime elverişli olan kıymetli kentsel arazilerin kullanımında verimlilik sağlanmış olmaktadır.

Ülkemizde hayata geçirilmesi planlanan kiralık sosyal konut uygulamalarına ilişkin olarak yapılması gerekenler şunlardır;

-Merkezi ve yerel yönetimlerce konut politikaları barınma hakkının gereğini yerine getirmek üzere uygulanmalıdır. Bu yaklaşımın başarı şansı, barınmayı sorun olarak gören; bu yüzden de acele ve geçici çözümler sunan diğer yaklaşımlara göre daha yüksektir.

-Yoksul, alt ve dar gelirli tanımları net olarak belirlenmeli, kiralık sosyal konutlardan yararlanacak kişilerin kriterleri yapılacak olan tanımlamalara uygun şekilde oluşturulmalıdır. Aksi takdirde konutların hedef kitlelerinde önceki uygulamalarda olduğu gibi kaymalar yaşanabilecektir.

-Kiralık sosyal konut uygulamalarıyla eş zamanlı olarak, düşük özel kiralı konut uygulamalarına geçilmelidir. Bunun için gereken altyapı hizmetleri, teşvikler ve sübvansiyonlar özel sektör girişimcilerine sağlanmalıdır.

-Üretilen kiralık sosyal konutlar için kalite standartları belirlenmeli, böylece zamanla konutlarda oluşabilecek fiziksel yıpranmalar asgari seviyeye indirilmelidir.

-Kiracılığı özendirme bakımında kiralık sosyal konutlar estetik özellikleri ön plana çıkacak şekilde tasarlanmalı ve sosyal donatı alanları ile yaşanabilir kılınmalıdır.

-Kira bedelleri belirlenirken, kiralık sosyal konut sisteminin sürdürülebilirliği göz önüne alınmalıdır.

-Kiralık sosyal konut bölgeleri ile diğer bölgeler arasında entegrasyonu sağlayacak şekilde ulaşım ağları oluşturulmalıdır.

-Kiralık sosyal konut bölgelerinde istihdam yaratılarak bölgenin ekonomik anlamda canlanması sağlanmalıdır.

-TOKİ, kiralık sosyal konutları üretirken, yoksullara yönelik kullanıcı beklentilerini asgari düzeye indiren yaklaşımlarından vazgeçmelidir.

-Konut tasarımları hane genişliği göz önüne alınarak yapılmalı; hedef kitlenin ihtiyacına uygun şekilde (1+1), (2+1), (3+1), (4+1) gibi seçenekler ihtiyaç sahiplerine sunularak ürün çeşitlendirmesine gidilmeli, tek tip yapılaşmadan uzaklaşılmalıdır.

## **KAYNAKÇA**

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı (2015). 2015 Yılı İdari Faaliyet Raporu.

Aktan C. C.( 2002). Yoksullukla Mücadele Stratejileri, Hak İşçi Sendikaları Konfederasyonu Yayınları, Ankara.

Amann, W. ve Mundt, A. (2006). The Austrian System of Social Housing Finance, Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd, IIBW, Vienna.

Baker, T.F.T. (1998). Bethnal Green: Building and Social Conditions after 1945 Social and Cultural Activities, in A History of the County of Middlesex, (11):135-147.

BAWO (2008). Austria – National Report 2008: People Who Are Homeless Can Be Housed by Christian Perl, Austrian Umbrella Organisation for Organisations Working with the Homeless, BAWO

Boelhouwer, P. J. (2002). Trends in Dutch Housing Policy and the Shifting Position of The Social Rented Sector, Urban Studies, (39:2): 219- 235.

Cahill, N. (2014), Financing of Social Housing in Selected European Counties, NESCSecretariat Papers Paper No. 11.

Clarke ve E. S. McLaughlin, New Manageralism, New Welfare? London, Sage Publications:137-151.

CECODHAS, (2013). Housing Europe Observatory, Final Report.

Çoban, A. N.(2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası,

Ankara Üniversitesi, SBF Dergisi, 67 (3), Ankara: 75-108.

Deutsch E. ve Lawson J. (2013). International Measures To Channel Investment Towards Affordable Rental Housing: Austrian Case Study, Australian Housing and Urban Research Institute.

Elsinga, M. ve Wassenberg, F. (2007). Social Housing in the Netherlands, içinde: Social housing in Europe, C. Whitehead & K. Scanlon (eds.), London School of Economics, London.

European Commission (2010).The Social Situation in the European Union 2009,Publications Office of the European Union: 107-129.

Geray, C. (2007), Geçmişini Korumak Geleceğini Tasarlamak, Toplumsal Konut Yöneltilisi ve TOKİ'nin Tutum ve Yönelimlerindeki Son Değişiklikler, Kent ve Planlama, Mengi A.(Editör). İmge Kitabevi, Ankara.

Golland A. ve Gillen, M. (2004). Housing Need Housing Demand and Housing Supply. Edt. A. Golland ve R. Blake. Housing Development. London.

Hasol, D. (1995). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayın, İstanbul

Housing Europe (2015). The State of Housing, in the EU 2015, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing Brussels.

Investing in theDutch Housing Market, 2014 Report.

Keleş, R. (2004), Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.

King, P. (2006). Choise And The End Of Social Housing, The Institute Of Economic Affairs, London.



Kömürlü, R. (2006). Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. Yıldız Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, İstanbul.

Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları, Çağdaş Yerel Yönetimler, 22(3), 2013: 53-77.

Lawson J. (2011), Secure Occupancy in Rental Housing: A Comparative

Analysis Country Case Study: Austria Austria, OTB Research Institute for the Built Environment Delft University of Technology.

Oxley, M. ve Dunmore K. (2004). Social Housing, Affordable Development and the Role of Government. Edt. A. Golland ve R. Blake. Housing Development. London, Routledge Publishing: 95-119.

Regout, V. (2016). Architect, Head of Investment And Development, Ymere, Amsterdam, ETH Forum Wohnungsbau.

Sarioğlu-Erdoğan, P.G., Balamir M. , Pellenbarg P. H., Pieter, Terpstra, R.A. (2012) Position Of Owner Occupancy in Turkey And The Netherlands: A Descriptive Study, METU JFA 2012/2, (29:2): 157-180.

Scanlon K. ve Whitehead C. (2007). Social Housing in Europe, London School of Economics and Political Sciences: 8–33.

Stephens, M. Burns, N. ve Mackay, L. (2002). Social Market or Safety Net? British Social Rented Housing. London, Policy Press

SYGM (2011). 2011 Yılı Performans Programı.

Synthesis (2008). Local Subdistricts with a concentration of municipal housing, Vienna Housing Research, MA50, City of Vienna

TCMB (2017). Konut Fiyat Endeksi Mart 2016, İstatistik Genel Müdürlüğü  
Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

Tekeli, İ. (1996). Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununu Gelişimi, ODTÜ Basım İşliğı, Konut Araştırmaları Dizisi 2, Ankara

TÜİK (2014). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması

URL 1 [https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social\\_housing](https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social_housing)

URL2 <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/bulletins/housingaffordabilityinenglandandwales/1997to2016>

URL3

<https://www.wien.gv.at/english/housing/promotion/pdf/socialhous.pdf>

URL 4 [http://www.statistik.at/web\\_en/statistics/housing/index.html](http://www.statistik.at/web_en/statistics/housing/index.html)

URL 5 <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2014/indexeh.htm>

URL 6 <http://www.stats.gov.cn/>

URL 7 <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>

URL 8 <http://www.toki.gov.tr/basvuru-sartlari>

VROM, H. (1997). Housing in the Netherlands.

Woods, R. (2000). Social Housing: Managing Multiple Pressures. Edt. J. G.

Yang, H. (2010). Public Rental Housing Should Come Back to the Market.

Shanghai E-House Real Estate Institute of Research Department