

İSTANBUL K O N U T Z İ R V E S İ



Kent, Konut ve Gelecek ÖZET RAPORU VE SONUÇ BİLDİRGESİ

3-7 Aralık 2021

Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon

İstanbul Planlama Ajansı

İçerik Sorumlusu

Elif Avcı, Elif Fındıkoğlu

Hazırlayanlar

Ayşe Ece Durmaz, Özge Tekçe

Katkı Sunanlar

Almira Yılmaz, Elif Sıdar Ökdemir, Güven Erten, Özgün Rüya Oral

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği

İstanbul Planlama Ajansı İletişim Koordinatörlüğü

Basım Yeri ve Tarihi

İstanbul, Ocak 2022

ISBN

978-625-8049-20-6

İstanbul Planlama Ajansı yayınıdır.

**İSTANBUL
KONUT ZİRVESİ**
Kent, Konut ve Gelecek

ÖZET RAPORU VE
SONUÇ BİLDİRGESİ

3-7 Aralık 2021



Emrah ŞAHAN

Istanbul Planlama Ajansı Başkanı



Gürkan AKGÜN

Istanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Artan kira fiyatları, konut stoku ve niteliği, beklenen İstanbul depremi ile ilgili olarak konut güvenliği ve kentsel dönüşüm konuları İstanbul'un başlıca konut gündemleri olarak öne çıkmaktadır. İstanbul Planlama Ajansı tarafından hazırlanan "Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler" raporu kapsamında 1-7 Eylül 2021 tarihleri arasında İstanbul Planlama Ajansı İstanbul İstatistik Ofisi tarafından bilgisayar destekli telefon görüşmesi (CATI) yöntemi kullanılarak 647 İstanbullu ile nicel araştırma yapılmıştır. Yapılan araştırmanın verilerine bakıldığında ev sahibi ve kiracılardan oluşan katılımcıların %95,1'inin İstanbul'daki genel kira fiyatlarının yüksek bulunduğu ve kirada oturan katılımcıların %41,4'ünün COVID-19 salgını ile başlayan dönemde kirasını ödeyemediği veya aksattığı görülmektedir.

COVID-19 salgınının getirdiği güvencesiz koşullar ve ekonomik kriz birlikte düşünüldüğünde, ihtiyaçların ve mümkünlerin çeşitliliğini kapsamayan konut politikalarının yetersizliği daha belirgin hale gelmiştir. Aynı araştırma kapsamında, son bir sene içerisinde evini değiştirenler dışarıda tutulduğunda İstanbul'da ortalama kira 1.541 TL iken, son bir sene içerisinde kiralık ev tutan katılımcıların ortalama kirasının 2.561 TL olduğu ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla 2021 yılında yeni kiraya çıkacaklar, 2020 ve öncesinde kiraya çıkanlara göre %66,2 oranında daha yüksek kira bedeliyle karşılaşmaktadır. Bu artış, her ev değişiminde artan kira uçurumu sebebiyle kişilerin kiraya çıkma, ev bulma sürecinde ekonomilerini zorlayan bir durum olarak öne

çıkılmaktadır. İstanbul halkının yaklaşık %30'u kiralık konutlarda yaşamasına karşın bu konutların kalite, güvenlik ve erişilebilirliğine ilişkin bir kiralık konut politikasından söz edilmesi mümkün değildir.

Konuta erişimde en temel değişkenlerden biri olan kredi ve kira gibi konut giderlerinin harcanabilir hanehalkı gelirine oranı ortalama %28.6 olmakla birlikte gelir seviyesi düştükçe konut giderinin yükünün de arttığı görülmektedir. Aynı zamanda, mülk sahipliği için elzem olan konut kredilerinin aylık geri ödemeleri ise ortalama bir hanenin ödeme kapasitesinin çok üzerinde kalmaktadır. Son yıllarda deneyimlenen ekonomik kriz ve politik koşullar düşünüldüğünde, esneklik sağlamayan ve uzun vadeye yayılan konut finansman modelleri, insanların nitelik ve güvenlik açısından daha kötü evleri tercih etmelerine ya da evlerini kaybederek daha zor bir durumda kalmalarına sebep olmaktadır. Barınma ihtiyacının karşılanmasının dışında önemli bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkul piyasasının koşulları, ödeme gücü olmayan alt gelir grubunun konut politikaları bakımından kapsanmamasına neden olmaktadır.

Konuta dair en kaygı verici durumlardan biri ise İstanbul'un karşı karşıya olduğu olası bir İstanbul depremidir. "Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler" raporunda da belirtildiği gibi İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi tahminlerine göre (2019), 7,5 büyüklüğündeki bir depremde 200.000 binanın orta ve

üstü seviyede hasar görmesi beklenmektedir. Buna karşın dönüşümün hızlanması için hazırlanan ve 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'la 74.013 adet binanın parsel bazlı kentsel dönüşüme girdiği, alan bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarının ise İstanbul'un yapılaşmış alanının %2'sine karşılık geldiği tespit edilebilmektedir. Verilerden de anlaşıldığı üzere, 1999 Gölcük ve Düzce depremlerinin ardından geçen 22 yıl içinde yapı stokunun yenilenmesine dair alınan mesafe endişe vericidir. Dolayısıyla konut sorununu yalnızca fiziksel, sosyal ya da finansal olarak değerlendirmek mümkün değildir.

Konuta erişimde yaşanan sorunların temelinde yer alan politikasızlık hali, gündelik hayatı doğrudan etkileyen sorunlara sebep olmaktadır. Küresel ve yerel ölçekte konut sorununun boyutlarının anlaşılması, konut meselesinin barınma hakkı çerçevesinde değerlendirilmesi, konut politikalarına ilişkin kapsayıcı stratejilerin belirlenmesi ve kalıcı çözümlerin üretilmesi önemli gereklilikler olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı iş birliğiyle 3-7 Aralık 2021 tarihleri arasında İstanbul Konut Zirvesi'ni gerçekleştirerek, konferans oturumları ve atölyelerde hem dünya hem de Türkiye ölçeğinde konut sorununun boyutlarını anlamaya ve çözüm önerileri elde etmeye çalıştık.

Bu çerçevede İstanbul Konut Zirvesi'nin 3-4 Aralık 2021 tarihlerinde gerçekleşen oturumlarında temel hedef, konut meselesi ile ilgili aktörleri bir araya getirerek farklı başlıklarda çok yönlü tartışma ortamı yaratmak olmuştur. Yapılan tartışmalar ile konut sorununa etkili çözüm yollarının bulunması ve geniş kapsamlı bir konut politikası üretilmesi amaçlanmıştır.

5-6 Aralık 2021 tarihlerinde ise ilk iki günde yürütülen tartışmalar ışığında, konut sorunuyla gündelik hayatında karşı karşıya kalan gruplar ile ilgili sivil toplum kuruluşlarını bir araya getiren, dört paralel paydaş temelli yuvarlak masa tartışmasından oluşan bir atölye çalışması gerçekleştirildi. Atölye; güvenli ve sağlıklı konuta erişim, konut kullanımında zorluklar, bu sorunlarla nasıl mücadele ettikleri üzerinden sorun tespitine yönelik **(a) Kadınların Barınma Hakkı, (b) Gençlerin Barınma Hakkı, (c) Misafir Addedilenlerin Barınma Hakkı ve (d) Barınma Hakkı için Mücadele Stratejileri Geliştirmek: Kentsel Dönüşüm ve Konut Dolandırıcılığı Mağdurları** olmak üzere dört başlık üzerinden yürütüldü. Farklı toplumsal grupların sivil toplum kuruluşları ile bir araya geldiği iki günlük atölye serisinde konut konusunda yaşanan sorunların, konunun özneleri tarafından paylaşılması son derece önemliydi. Bu atölyeler, özneler tarafından yapılan paylaşımların ardından, ilgili sivil toplum kuruluşlarının sorunlara yönelik çözüm önerilerini geliştirmelerinde ve tüm paydaşların çözüm üretiminde ortak rol almasının önemini vurgulanmasında büyük bir katkı sağladı.

İstanbul Konut Zirvesi'nin son gününde ise İstanbul Vizyon 2050 çalışması kapsamında "İstanbul'da Konutun Geleceği: Strateji ve Politikalar Çalıştayı" gerçekleştirildi. Bütüncül ve kapsayıcı bir konut politikasının hayata geçmesini sağlayacak stratejilerin ortaya konulmasını amaçlayan çalıştayın neticesinde önemli sonuçlar ortaya çıktı.

Elinizde bulunan bu rapor, "İstanbul Konut Zirvesi" kapsamında düzenlenen oturumların ve atölyelerin kısa birer özetine, tespit edilen sorunlar ve çözüm önerilerine yer vermektedir. Yaşadığımız ekonomik, sosyal ve politik ortamın yakıcı sorunlarından biri olan konut konusunda İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından yürütülen bu önemli zirvenin bundan sonraki hedefi, belirlenen somut politika önerilerinin karar alıcıların gündemine taşınması olacaktır.



KONFERANS ÖZETİ

3-7 Aralık 2021 tarihleri arasında İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı iş birliğiyle hayata geçirilen İstanbul Konut Zirvesi kapsamında çevrim içi oturumlar, yüz yüze atölyeler ve İstanbul'da Konutun Geleceği: Strateji ve Politikalar Çalıştayı gerçekleştirildi. İstanbul Konut Zirvesi'nin çevrim içi oturumlarında çözüm önerilerini tartışmak üzere farklı aktörlerin bir araya getirilmesi hedeflendi. Bu kapsamda 21 akademisyen, 5 sivil toplum ve 5 Belediye temsilcisi ile 7 sektör temsilcisi ve 4 uluslararası uzman konuşma yaptı. Zirvenin çevrim içi oturumlarını iki gün için toplam 700 kişi takip etti. Deneyimlerin, sorunların ve çözümlerin paylaşılabileceği bir ortamın hedeflendiği atölyeye, konut ve barınma sorunu ile karşı karşıya olan kadınlar, öğrenciler, mülteci ve göçmenler ve kentsel dönüşüm mağdurlarından oluşan 20 kişiyle birlikte, atölyede elde edilen veriler üzerine tartışmak amacıyla tasarım ve sosyal yaşam odaklı sivil toplum kuruluşlarından 14 kişi katıldı.

Danışma Kurulu Üyeleri

Dr. Ahmet Büyükduman

İstanbul Gayrimenkul
Sektör Analisti/Değerleme Uzmanı

Prof. Dr. Ali Hepşen

İstanbul Üniversitesi
Finans Uzmanı, Akademisyen

Prof. Dr. Asuman Türkün

Yıldız Teknik Üniversitesi

Cem Sorguç

Mimar

Prof. Dr. Elif Alkay

İstanbul Teknik Üniversitesi
Şehir Plancısı/ Akademisyen

Dr. Gülcemal Alhanlıoğlu

CRE Consultancy
Şehir Plancısı,
Yarı Zamanlı Öğretim Üyesi

Mehmet Ersül

GİSP
Proje ve İş Geliştirme &
Uygulama Yönetimi

Prof. Dr. Şevkiye Şence Türk

İstanbul Teknik Üniversitesi
Şehir Plancısı/ Akademisyen

PROGRAM AKIŞI

1. Gün 3 Aralık 2021

09.45 - 10.30

Açılış Konuşmaları

Gürkan Akgün

İstanbul Büyükşehir

Belediyesi İmar ve Şehircilik

Dairesi Başkanı

Emrah Şahan

İstanbul Planlama Ajansı Başkanı

Ana Tema Konuşmacısı

Louisa Vinton

UNDP Türkiye Mukim Temsilcisi

10.35 - 11.55

Konutu Tartışmaya Başlarken

Prof. Dr. Tarık Şengül

Orta Doğu Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ruşen Keleş

Ankara Üniversitesi

12.00 - 13.35

1. OTURUM

Gelecek için Geçmiş: Türkiye’de Konut

Kolaylaştırıcı:

Doç. Dr. Burcu Özdemir Sarı

Orta Doğu Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Nil Uzun

Orta Doğu Teknik Üniversitesi

Dr. Havva Ezgi Doğru

Anadolu Üniversitesi

Dr. Özlem Çelik

Helsinki Üniversitesi

13.45 - 15.20

2. OTURUM

İstanbul’da Konut Sunumu ve

Planlama Yaklaşımı

Kolaylaştırıcı:

Prof. Dr. Elif Alkay

İstanbul Teknik Üniversitesi

Arş. Gör. Hatice Aysun Özkan Yazar
İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Prof. Dr. Osman Balaban
Orta Doğu Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Sezen Tarakçı
İstanbul Kent Üniversitesi

Prof. Dr. Şevkiye Şence Türk
İstanbul Teknik Üniversitesi

15.30 - 17.05

3. OTURUM

**Herkes için Yaşanabilir Konutu Finanse
Etmek: Nasıl Yapmalı?**

Kolaylaştırıcı:

Dr. Gülcemal Alhanlioğlu
CRE Danışmanlık

Dr. Ahmet Büyükduman
İstanbul Gayrimenkul Değerleme

Prof. Dr. Ali Hepşen
İstanbul Üniversitesi

Bahadır Teker
Şeker Mortgage

Ersun Bayraktaroğlu
PwC Türkiye

17.15 - 19.00

**FORUM: Dayanıklılık ve Dönüşüm
Ekseninde Konut**

Kolaylaştırıcı:

Dr. Tayfun Kahraman

*İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel
İyileştirme Dairesi Başkanlığı*

Ali Kurt KİPTAŞ

Mehmet Ersül GISP

Neşecan Çekici GYODER

Onur Soy Türk İMAR AŞ

Pınar Şen TÜR KONFED

2. Gün 4 Aralık 2021

09.00 - 10.30

1. OTURUM

Konut Politikalarında Kira Uygulamaları

Kolaylaştırıcı:

Bahar Bayhan

Mekanda Adalet Derneği

Görkem Ögüt

Endeksa

Öncül Kırilangıç

Düzce Umut Atölyesi

Yelta Köm

10.45 - 12.10

2. OTURUM

Konuta Dönüşüm Üzerinden Bakmak

Kolaylaştırıcı:

Prof. Dr. Asuman Türkün

Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Besime Şen

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Doç. Dr. Binnur Öktem Ünsal

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Av. Cömert Uygur Erdem

Ankara Barosu

12.15 - 13.45

3. OTURUM

İnsan Hakkı Olarak Barınma

Kolaylaştırıcı:

Doç. Dr. Ulaş Karan

İstanbul Bilgi Üniversitesi

Dr. Aslı Zengin

Rutgers Üniversitesi

Prof. Dr. Hatice Kurtuluş

İstanbul Üniversitesi

Dr. Leyla Bektaş Ata

Kadir Has Üniversitesi

14.00 - 16.00

4. OTURUM

Dünyada Konut Politikaları ve Mücadeleleri

Kolaylaştırıcı:

Prof. Dr. Zeynep Enli

Yıldız Teknik Üniversitesi

David Smith

Affordable Housing Institute CEO

Levent Kerimol

Community Led Housing London

Mounia Tagma

International Housing Policy Consultant

Ulus Atayurt

Express Dergisi, birartibir.org

18.00 - 20.00

BELGESEL GÖSTERİMİ VE SÖYLEŞİ

Ah Gözel İstanbul

Zeynep Ekmekci Yardımcı Yapımcı

Sezgi Mengi Oyuncu

3. Gün 5 Aralık 2021

09.30-17.30

ATÖLYE

Konutta, Toplulukta ve Mahallede:

Kiminle, Kim İçin, Nasıl?

(Kapalı Oturum)

- Özgür ve Eşit Barınma Kadınların Barınma Hakkı
- Gençlerin Barınma Hakkını Gençlerle Konuşmak
- Misafir Addedilenlerin Barınma Hakkı
- Barınma Hakkı için Mücadele Stratejileri Geliştirmek: Kentsel Dönüşüm Mağdurları

4. Gün 6 Aralık 2021

09.30-17.30

ATÖLYE

Konutta, Toplulukta ve Mahallede: Kiminle, Kim İçin, Nasıl?

(Kapalı Oturum)

5. Gün 7 Aralık 2021

09.00- 15.00

Vizyon 2050 İstanbul'da

Konutun Geleceği:

Strateji ve Politikalar Çalıştayı

(Kapalı Oturum)

İstanbul Konut Zirvesi Oturumları



Oturumları
youtube
hesabımızdan
izleyebilirsiniz.

1. Gün Oturumları

İstanbul Konut Zirvesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı Gürkan Akgün ve İstanbul Planlama Ajansı Başkanı Emrah Şahan'ın açılış konuşmaları ile başladı. Konut sorununun kadim bir mesele olduğunu belirterek, konunun sadece bugünün münferit bir meselesi olmadığı ve tüm paydaşlarla birlikte ele alınması gereken önemli bir konu olduğuna dikkat çekilmiştir. Konut sorununun çok boyutlu bir konu olduğu ve kentin geleceği ile alakalı olarak makro bir planın ve stratejinin eksikliğinin özellikle üzerinde durulmuştur. Aynı zamanda, İstanbul'da özellikle son dönemde artan kiralık konut sorununa değinilerek İstanbul'da yaşayan ve asgari ücretle geçinen bir insanın ev sahibi olma olasılığının çok düşük olduğundan ve kiralık konut bulmanın her geçen gün daha da zorlaştığı söylenerek erişilebilir, ulaşılabilir, insanların kiracı olarak yaşayabileceği, konut edinebileceği politikaların geliştirilmesinin bir zorunluluk olduğu vurgulandı.

Yapılan konuşmalarda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde ilgili tüm birimlerin konut meselesini farklı boyutlarıyla ele alması gerektiğine dikkat çekilerek, bu zirvede ortaya çıkan tartışmalardan çeşitli politikalar, ilkeler ve yol haritaları çıkarmak için sorumlu oldukları dile getirildi.

Programın onur konuğu olarak katılan Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) Türkiye Mukim Temsilcisi Louisa Vinton tarafından yapılan konuşmada ise, pandemi süreciyle karşı

karşıya kalınan durumlara değinilerek, "güvenli konuta" erişmekte zorluk yaşayan kişilerin olduğu ve özellikle son dönemlerde eşitsizliklerin daha da derinleştiği vurgulandı. Pandemi, iklim değişikliği, doğal afetler gibi durumlarla her geçen yıl daha fazla karşı karşıya kalınacağına altı çizilerek, konuta erişimin güçleşmesinin aksine kolaylaşması gerektiği, Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri açısından konut sorununun, bütün dünyanın gündeminde olduğunu belirtildi. Konuşma yapılan günün aynı zamanda 3 Aralık tarihinin Dünya Engelliler Günü olmasına da değinilerek, küresel dünyada aynı zamanda erişilebilirlik ve konut konusunun, herkes için erişilebilir konuta sahip olmanın önemli olduğu vurgulandı.

"Konutu Tartışmaya Başlarken" başlıklı oturum Prof. Dr. Tarık Şengül ve Prof. Dr. Ruşen Keleş'in konuşmaları ile gerçekleşti. Prof. Dr. Tarık Şengül tarafından yapılan "Dünya Kentinde Konut Sorunu: Libidinallikten Liminalliğe" başlıklı konuşma kapsamında, konut meselesinin toplumsal yaşamın içinde kritik bir yerde olduğunu ve bugün geldiği noktada siyasal çelişkilerin ortasına yerleşmiş durumda bulunduğunu ifade edildi. Konutun libidinal ekonomi olarak tariflenen durumda aşırı birikimin biçim aldığı/ dönüştüğü tüketim nesnesi niteliğine dikkat çekildi. Arzu/haz ekonomisi olarak tariflenen libidinal ekonomide konut, yatırım ve krizi savuşturma aracı olarak değerlendirildi. Libidinal öznel, libidinal ekonominin ürettiği fazlalığı tüketirken aynı zamanda, liminal ekonomi sürecini deneyimleyen geniş kesimlerin ise konuta erişeme sorunu, evsizlik ve metropollerde ortaya çıkan kutuplaşma durumları gündeme getirildi.

Prof. Dr. Ruşen Keleş'in "İnsan Hakkı olarak Konut ve Konut Politikaları-mız" başlıklı konuşması kapsamında, barınmanın tüm insanlar için hak olduğu düşüncesinin hukuk belgelerine geçirilmesi, evsizlik kavramı, insan hakkı olarak konut, devletin yapması ve yapmaması gerekenler, konut hakkı, barınma hakkını oluşturan öğelerden her birinin siyasal belgelerde yer alması, konut hakkının yer aldığı uluslararası hukuk belgeleri, konut hakkının yaşama geçirilmesinin izleme yöntemi, bireylerin kendi konut haklarını arama konusunda sahip oldukları yetkiler ile Türkiye pratiklerine ilişkin bilgiler aktarıldı. Konut hakkı ve

hakların bütünselliğine dikkat çekilerek; temel haklar ve özgürlüklerin bir bütün olduğu, konutun da bunların içerisinde bulunduğunun öneme altı çizildi.

"Gelecek için Geçmiş: Türkiye'de Konut" başlıklı birinci oturum Doç. Dr. Burcu Özdemir Sarı'nın kolaylaştırıcılığında, Prof. Dr. Nil Uzun, Dr. Havva Ezgi Doğru ve Dr. Özlem Çelik'in katılımıyla gerçekleşti. Türkiye'de konut sorunu ve konut politikaları tartışılırken, konutun ülkemizdeki geçmişini bilmenin ve iyi anlamının; bugün geliştirilecek kent politikaları açısından çok önemli olduğuna dikkat çekildi. Türkiye'deki konut politikalarının gelişiminin, kentleşme ve ekonomi politikalarına paralel olarak konutun sunuş biçimini etkilediğini belirtildi. Türkiye'de son 20 yılda önemli ölçüde konut üretimi yapıldığı ancak bu üretimin ülke çapındaki dağılımının eşit olmaması, bölgeler ve farklı mülkiyet türleri arasında konuta ekonomik erişilebilirlik, konutun karşılanabilirliği problemleri, özel kiralık sektör sorunları, yaşamsal çevrede güvenlik ve yaşam kalitesi problemleri gibi birçok sorunun varlığına değinildi. Türkiye'de devletin genel yeniden yapılandırmasının TOKİ'deki yansımalarına vurgu yapılan oturumda, yani devletin etkin bir piyasa kurucu ve yapıcı olarak sektörde yer aldığı; TOKİ'nin hem yatırımcı hem de üretici haline geldiğine dikkat çekildi. Türkiye'nin sahip olduğu, konut sektöründeki siyasi yapılaşma, otoriter devlet formunun yönetsel değişiklikleri ve ekonomik kriz anlarında krizi yönetmek için konut sektörüne bilinçsiz müdahalelerden oluşan geçmişten ders çıkartılarak,

gelecek planlamalarını geçmiş deneyimlerden öğrenilenler üzerine inşa edilmesi gerektiğinin altı çizildi. Bu bağlamda, konutun finansallaşmasıyla derinleşen toplumsal eşitsizlik, çözülmesi gereken elzem durumlardan biri olarak öne çıkarıldı.

"İstanbul'da Konut Sunumu ve Planlama Yaklaşımı" başlıklı ikinci oturum Prof. Dr. Elif Alkay'ın kolaylaştırıcılığında, Ar. Gör. Hatice Aysun Özkan Yazar, Prof. Dr. Osman Balaban, Dr. Sezen Tarakçı ve Prof. Dr. Şence Türk'ün katılımıyla gerçekleşti. Planlama yöntem ve araçlarının konut politikalarına etkisini temel alan bu oturumda, konut alanı olarak değerlendirilecek arsaların belirlenmesi, kamusal alan kullanımları, yapı yoğunluğuna ilişkin karar ve karar değişiklikleri ile birlikte bu kararların değer artışına etkileri gibi önemli konular değerlendirildi. İstanbul'da konut sunumunda benimsenen mevcut planlama yaklaşımlarına ve bu yaklaşımların çıkmazlarının neler olduğu tartışıldı. Tartışmanın temelinde, piyasa tarafından ortaya koyulan temel argümanların ne oranda geçerli olduğu, edilgenleştirilen planlama değerlerinin yeniden merkeze alınmasının bir çözüm olup olamayacağına ve planlamanın yeni yöntemlerle nasıl gerçekleştirilebileceğine dair tartışmalar gerçekleşti. Konut sorununun yalnızca konut üretimindeki yetersizlik sebebiyle değil, üretim artışına rağmen de gerçekleşebildiğine dikkat çekilen bu oturumda konut sorunun göstergelerinin, konut üretim düzeyi, konut fiyat artışları, gelir-fiyat dengesizliği, konut sahipliği oranında yaşanan düşüş, hane halkının

konutlara yönelik harcamalarında artış olarak gün yüzüne çıktığı ifade edildi. Konut üretiminde kentsel arsa politikalarının temel amacının konut politikasına bağlı bir şekilde kentsel alanlarda, uygun zamanda, uygun miktarda, uygun fiyatta kentsel arsa arzının sağlaması olduğu belirtildi. Konut politikalarını ve konut arzını etkileyecek yeni araçlara ihtiyaç olduğu önemle vurgulandı.

“Herkes İçin Yaşanabilir Konutu Finanse Etmek: Nasıl Yapmalı?” başlıklı üçüncü oturum Dr. Gülcemal Alhanlioğlu’nun kolaylaştırıcılığında, Dr. Ahmet Büyükduman, Prof. Dr. Ali Hepşen, Bahadır Teker ve Ersun Bayraktaroğlu’nun katılımıyla gerçekleşti. Bu oturumda, 2050 yılının konut politikasında en önemli ve birinci başlık olarak İstanbul özelinde bir konut politikasının olması gerektiği ve bunun içerisinde farklı alanlarda, farklı uygulamalar için yasa ve yönetmeliklerin ötesinde kamunun düzenleyici, destekleyici, finanse edici rolünün tanımlanması gerektiği ön plana çıkarıldı. Faizi, vergiyi, arsa fiyatını düşürmenin konuta erişmek için yeterli olmadığı, satın alma gücünün buna paralel olarak kalkınmanın ve gelir seviyesinin de artması gerektiği vurgulandı. Türkiye’de genel olarak büyüyen bir konut piyasası olmasına rağmen finansman tarafında (alıcı, proje ve kamu finansmanı) önemli eksiklikler olması sebebiyle ilerleme kaydetmenin güçleştiği; barınma hakkına erişimin yalnızca konut edindirme ile değil, insanların gelir durumlarına uygun kiralık konutların olduğu, dengeli bir konut piyasası oluşturmakla gerçekleşebileceğinin altı çizildi. Bu açıdan konut piyasası-

nın iyi analiz edilmesi için veri eksikliğinin bir an önce giderilmesi gerektiği vurgulandı.

“Dayanıklılık ve Dönüşüm Ekseninde Konut” başlıklı dördüncü oturum forum şeklinde Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanı Dr. Tayfun Kahraman’ın kolaylaştırıcılığında, KİPTAŞ Genel Müdürü Ali Kurt, Gayrimenkul için Strateji Platformu Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ersül, GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici, İMAR AŞ Genel Müdürü Onur Soytürk ve PNR Yapı Group Firmasının Yönetim Kurulu Başkanı Pınar Şen’in katılımıyla gerçekleşti. Forum (a) Kapsayıcı ve bütünlüklü bir kentsel dönüşümün nasıl gerçekleşebilir?; (b) Kentsel dönüşüm sosyal konut üretimi için değerlendirilebilir mi?; (c) Yerel yönetimler ile özel sektörün sosyal konut üretimi ve kentsel dönüşüm konusundaki beklentileri neler olabilir?; (d) Adil bir kentsel dönüşüm için farklı sektörlerin ve rollerin birlikte çalışmanın yol ve yöntemleri nelerdir? olmak üzere dört temel soru ekseninde şekillendi. Kamu iştiraklerinin hâlihazırda yürütmekte oldukları çalışmalardan bahsedilen oturumda, mevcut ekonomik düzene rağmen insan hayatını ilgilendiren kentsel dönüşüm konusunda tüm aktörlerin, güvenilir ve kamusal bir çatı altında toplanması gerektiğinin önemle altı çizildi. Rant için değil, daha güzel ve yaşanabilir bir İstanbul için yol haritası oluşturmanın, taraf olmamanın, tüm kentsel dinamikleri dinamikleri kapsayan Master Planlara sahip olmanın, yeterli bütçeye sahip olmanın ve gerçekliğin ne kadar önemli olduğu vurgulandı. Büt-

tüncül bir kentsel dönüşüm yapmanın elzem olduğu ortaya çıkarıldı. Aynı zamanda konut dönüşümünde temel hedefin uzlaşa sağlayan herkesin maliyetine, ekonomik olarak yenileme çalışmalarına yoğunlaşmak olduğuna dikkat çekildi. Konut üretim maliyetlerinin döviz kurunun artmasına bağlı olarak her geçen gün daha da arttığının belirtildiği bu oturumda, sosyal konutun yapılabilirliği tartışılarak özel sektör ve kamunun zaman zaman ekonomik yetersizlikler nedeniyle ortaklaşamadığı; dolayısıyla konut üretiminin finans yükü ile kredi temini konusunun önemi dile getirildi. En önemli sorunların uzun vadeli kredi sorunu, faiz oranları, kredi ödeme süreleri gibi olgular olduğu ve Türkiye’ye uygun finansman modellerinin üretilmesi gerektiği üzerine tartışıldı.



2. Gün Oturumları

"Konut Politikalarında Kira Uygulamaları" başlıklı oturum, İstanbul Konut Zirvesi'nin 2. gününde ilk oturum olarak Bahar Bayhan'ın kolaylaştırıcılığında Görkem Öğüt, Öncül Kırilangıç ve Yelta Köm'ün katkılarıyla gerçekleşti. Konut piyasasında kira uygulamalarının güncel resminin çizilmeye çalışıldığı bu oturumda konut kiralari, stoklar, ihtiyaç ve çözüm üzerine ilişkisel bir tartışma yürüterek, kira artış problemi ve konut stoku hem yerel hem de uluslararası ölçekte örnekler üzerinden değerlendirilerek, konut üretiminde yaşanacak artış ile beraber yeni kiralık mülklerin piyasaya girmesinin ekonomik parametreler üzerinde iyi yönlü bir hareket doğuracağı dile getirildi. Aynı zamanda Türkiye'nin ilk kiracı hareketi olan Düzce Umut Evleri projesi değerlendirilerek katılımcı inşa pratiklerine ve kooperatif örgütlenme pratiklerine dikkat çekildi. Berlin'de yapı stoğunun az olmasından kaynaklanan ev sahipliği sorunu "kiralık konut" ile kendine çözüm ararken, kiracıların yaşam pratiklerinin kiralama pratikleri ile beraber dönüşümü, devlet tarafından kiracılarla tanınan haklar, derneklerin sağladığı ev kontratlarının kontrolü, ev sahibi ile sorun yaşanması durumunda danışmanlık, mahkeme seviyesindeki bir olayda hukuki danışmanlık ve avukatlık desteği gibi imkanların olduğu belirtilerek, konuta ilişkin sosyal dayanışma hareketlerin önemli olduğunun altı çizildi.

"Konuta Dönüşüm Üzerinden Bakmak" başlıklı oturum, İstanbul Konut Zirvesi'nin Prof. Dr. Asuman Türkün'ün kolaylaştırıcılığında Prof. Dr. Besime Şen, Doç. Dr. Binnur Öktem Ünsal ve Av. Cömert Uygur Erdem'in katkılarıyla gerçekleşti. Bu oturumda, kentsel dönüşümle deprem riski altındaki veya başka risk taşıyan konutların yıkımının temelde bir devlet eylemi olduğuna yönelik bir olgu olduğu belirtildi. Kentsel dönüşüm alanları için gerçekleştirilen kamulaştırma, acil kamulaştırma uygulamaları ve bu uygulamaların yasal süreci hakkında paylaşımlar yapıldı. Dönüşümün esasında İstanbul'un en korunaksız ve dezavantajlı kesimlerinin yaşadığı bölgeleri hedef aldığını ve bu dönüşümlerin hızla devam edeceğine dair bir söylemin olduğu dile getirildi. Ancak bu süreçte kurumların öneminin ortaya çıktığı üzerinde durarak devlet kurumlarının dönüşümü ile ilgili denetleme, aktörler için bir şekilde sigorta oluşturma ve sorunları çözmelerine dair ihtiyaçların ortaya çıktığı belirtildi. Dönüşüm sürecinde atılan tüm adımlarının kontrolünün yalnızca piyasa tarafından şekillendirilmemesi gerektiğinin altı çizildi. Kentsel dönüşüm ile birlikte değişen mahallelerde sosyal yaşamın göz ardı edildiği, dönüşüm alanı olarak ilan edilen alanlarda yerinden edilme ve borçlandırılma ile yeni tipte bir yoksulluk ortaya çıktığına, bölgedeki değişimlerin etkisiyle kiraların arttığına, sosyal ve ekonomik ağların yitirildiğine, mekânsal belleğin kaybolduğuna dolayısıyla kentteki ayrımsaların derinleştiğine değinildi. Yoksul mahallelerde aynı zamanda bir sınıfsal süzülme de yaşandığı ve ekonomik olarak dezavan-

tajlı kişilerin elendiği, kentte yalnızca orta ve yüksek gelire sahip kesimlerin barınması için bir model yaratıldığına değinildi. Kentsel dönüşümün rantı yüksek alanlarda uygulanmasının kurumsal ve yasal olarak kaotik bir ortama sebep olduğu ve bu konuda farklı bir yöntemle geçmek gerektiği belirtildi.

"İnsan Hakkı Olarak Barınma" başlıklı oturum, Doç. Dr. Ulaş Karan'ın kolaylaştırıcılığında, Yrd. Doç. Dr. Aslı Zengin, Prof. Dr. Hatice Kurtuluş ve Dr. Leyla Bektaş Ata'nın katılımıyla gerçekleşti. Barınma hakkının özellikle İstanbul için çok önemli bir konu olduğu ve bu bağlamda ayırım yapılmadan temel insan hakkı olarak barınma hakkından bahsederken "onurlu barınma" ve "güvenli konut"u istemek gerektiği vurgulandı. Özellikle devlet tarafından atılacak adım ve yapılacak politikalarda dezavantajlı grupların ve şehir hakkına adil bir şekilde erişemeyen grupların da katılımının sağlanması gerektiği belirtildi. Aynı zamanda kentin değişim, dönüşüm ve özgün dokusuna dair kapsamlı bir eleştirel bakış açısı getirilirken analiz ve planlama süreçlerine işlemiş olan ahlaki ve cinsel kabulleri de tartışmak gerektiğinin altı çizildi. Türkiye'nin geçmişinden günümüze kadar var olan konut sunum biçimlerinden biri olan gecekondü yerleşmelerinin özgün konut üretimi açısından önemli olduğu belirtildi. Kent dayanıklılığı konusunun önemine değinilerek yerel yönetim ile politika yapıcılar tarafından karar alma sürecinde başat bir konu olarak değerlendirilmesi gerektiği vurgulandı.

Konutun bir meta olarak görüldüğünde bir tüketim nesnesine dönüştüğü belirtilerek; özellikle son yıllarda konut sahipliğinin rekabet alanına dönüştüğü ve sınıfsal gösteriş alanı haline geldiği, böylece kullanım değerinin yerini değişim değerinin aldığı konusunun altı çizildi. Konutu metalaştırmanın barınma hakkının ötesinde bir tartışma konusu olduğuna değinildi. Barınmanın insan hakkı olarak tartışmasız temel hak olduğu ancak bunun nasıl sunulacağı konusunun önemli olduğu bu nedenle de sağlıklı ve onurlu yaşam hakkı çerçevesinde konutu savunmak gerektiği vurgulandı.

“Dünyada Konut Politikaları ve Mücadeleleri” başlıklı oturum, Prof. Dr. Zeynep Enlil’in kolaylaştırıcılığında David Smith, Levent Kerimol, Mounia Tagma ve Ulus Atayurt’un katılımıyla gerçekleşti. dünyanın farklı bölgelerinden yaşamaya elverişli konuta dair arayışlar, konut finansmanına ilişkin alternatif model ve uygulamalar ile topluluk odaklı konut sistemlerinin tartışıldığı bu oturumda, konuta erişim konusunda yaşanan sorunlar, konut piyasaları ve konutların emtialaşması sonucu ortaya çıkan konut sorunlarının altı çizildi. Konut politikaları ve yeterli konuta erişim için dünyadaki mücadelerin kapsayıcı mali modeller oluşturmak, topluluk odaklı konut politikaları üretmek üzere değerlendirilmesi gerekliliğinden bahsedildi.

Dünyanın birçok yerinde özellikle dezavantajlı olarak tanımlanan popülasyonların yerlerinden edildiği, toplum içerisinde ayrışmaların yaşandığı, kutuplaşmanın gerçekleştiği ifade

edildi. Dünyadaki pek çok şehirle İstanbul’daki konut yerleşimleri karşılaştırılarak konutun dünyanın her yerinde önemli bir konut krizinin görüldüğü belirtildi. Aynı zamanda, Birleşik Krallık’ta uygun fiyatlı konut üretimi ile ilgili uygulamalara değinilerek; Türkiye’de de uygun fiyatlı konut sisteminin başlaması ve dezavantajlı gruplara yönelik yaşam koşullarını iyileştirmeyi hedefleyen konut tipolojileri aktarıldı. Ortadoğu ve Afrika’da yaşanan konut sorunları ve burada yaşanan zorluklar değerlendirilerek, Senegal, Fas gibi şehirlerden, Kongo Demokratik Cumhuriyeti ve başka ülkelerden örnekler verildi. Yatırım fonu ve satılık konut üretim süreçlerinin İspanya, Berlin gibi Avrupa şehirleri örnekleri üzerinden de değerlendirildiği bu oturumda kooperatiflerin önemi de vurgu yapıldı.

"Konutta, Toplulukta ve Mahallede: Kiminle, Kim İçin, Nasıl?" Atölyesi

İstanbul Konut Zirvesi kapsamında 5-6 Aralık 2021 tarihleri arasında düzenlenen "Konutta, Toplulukta ve Mahallede: Kiminle, Kim İçin, Nasıl?" atölyesi konut sorununun boyutlarını ve İstanbul'da yaşayan farklı toplumsal gruplardan öznelere konut sorunuyla karşılaşma biçimlerini anlamak ve topluluk ve tasarım odaklı üretimler yapan sivil toplum aktörlerinin katılımı ile çözüm önerilerini tartışmak amacıyla düzenlendi. Bu çerçevede (a) Özgür ve Eşit Barınma: Kadınların Barınma Hakkı, (b) Gençlerin Barınma Hakkını Gençlerle Konuşmak, (c) Misafir Addedilenlerin Barınma Hakkı ve (d) Barınma Hakkı için Mücadele Stratejileri Geliştirmek: Kentsel Dönüşüm ve Konut Dolandırıcılığı Mağdurları başlıklarında dört tartışma masası kuruldu. Atölyeye toplamda 49 katılımcı, 5 moderatör ve 4 raportör olmak üzere 58 kişi katıldı. Atölye, İstanbul Planlama Ajansı Genel Sekreteri Oktay Kargül'ün açılış konuşmasıyla başladı. Zirve Danışma Kurulu üyelerinden Mimar Cem Sorguç'un atölyenin amacına ve yöntemine dair bilgilendirme konuşmasıyla devam eden atölye çalışmasında ilk gün kadınlar, gençler, göçmenler ve kentsel dönüşüm mağdurlarıyla ve topluluk odaklı tasarım ekipleriyle bir araya gelindi. Öznelere konut sorunuyla nasıl karşılaştığı, sorunların boyutları, bu sorunlarla mücadele yöntemleri ve yerel yönetimlerden beklentilerini anlamaya yönelik bir sorular yöneltildi.

- Nasıl bir konutta yaşıyorsunuz, bahseder misiniz? *(Konutun özelliklerinden, mülkiyet durumundan, yakın çevresinde bulunan donatılar gibi.)*

- Yaşadığınız konutla ilgili en çok problemleri gördüğünüz şey nedir? *(İhtiyaçlarınızı karşılayan yaşamaya uygun, kaliteli ve yeterli bir mekân olmaması, afetlere karşı güvenli olmaması, bahçe, balkon gibi açık mekânları veya çevresinde park, meydan gibi zaman geçirilebilecek kamusal açık alanlara erişimi olmaması, yakınlarda okul, kültür merkezi vb. hizmet mekânlarının olmaması veya altyapı gibi kentsel hizmetlerin yetersizliği, konut sahibi olmada veya çeşitli sebeplerden konut bulmakta sorun yaşamak gibi.)*

- Öne çıkardığınız sorunlarla nasıl mücadele ediyorsunuz?
- Mücadeleyi güçlendirmek için sizce nasıl mekanizmalara ve paydaşlar ihtiyaç var?
- Yerel yönetimler bu sorunların çözümü konusunda ne yapabilir?

Atölyenin ikinci gününe ise yapılan tespitlere yönelik olarak topluluk ve tasarım odaklı üretimler yapan sivil toplum aktörlerinin çözüm önerileri üretmeleri ve değerlendirmelerde bulunmaları bekledi. Her masada yürütülen tartışmaları özetlemek ve değerlendirmek üzere konuta erişim ve finansal mekanizmalar, mekânsal kalite, güvenlik ve açık alanlara erişim, kentsel hizmetlere erişim başlıklarında, çözüm önerileri ise mücadele yöntemleri, destek mekanizmaları, paydaşlar, hukuki süreçler ve yerel yönetimlerden beklentiler başlıklarında temel alınarak değerlendirilmeler yapıldı. Tüm masa tartışmaları üzerinden ortaya çıkan sonuçlar ortaklaşan ve farklılaşan sorun ve öneriler kapsamında derlendi.

Atölye Tartışmaları

"Özgür ve Eşit Barınma: Kadınların Barınma Hakkı" masasında oldukça çeşitli sonuçlar elde edildi. Kadın istihdamındaki eksikler, barınma hakkına ilişkin en temel sorunlardan biri olarak ortaya konuldu. Öğrenci ya da bekâr bir kadın olarak ev bulmanın istihdama katılmaları durumunda dahi daha düşük maaşlar almaları nedeniyle zorlaştığı, bununla beraber kadınların bağımsızlaşması zorluğunun da altı çizildi. Yaşanılan konut ve konut alanlarında güvende hissetmenin de ekonomik bir tarafı olduğu, güvenli olduğu düşünülen semtlerin gelir düzeyi yüksek kesime hitap ettiği; kadınların kendini güvende hissedemeleri ve finansal olarak konut giderini karşılayabilecekleri bölgelerde barındığı dile getirildi. Annelerin günlük hayatına uyum sağlayabilecek mesai seçeneklerinin eksik olduğu, bekâr annelerin ekonomik bağımsızlığını çeşitli sebeplerden dolayı sağlayamadığı gibi sorunların etkisiyle maddi olarak konuta erişimin zorlaştığı ifade edildi. Tek başına yaşayan, tek başına ebeveynlik yapan kadınların konuta erişimini sağlayan iş ve konut modellerinin kurgulanması gerektiği önemle vurgulandı. Kadın katılımcıların yer aldığı masada vurgulanan bir diğer nokta ise ev içi erkek şiddeti ile karşılaşılan durumlarda kadınların barınma ile ilgili büyük sorunlarla karşı karşıya kalmaları oldu. Kadınların şiddeti arkalarında bırakarak bağımsız bir hayat kurması için güvenli barınma hakkının, kadın sığınma evleri ile sağlanabileceği ve kadın destekleme mekanizmalarının yaygınlaştırılması gerektiğinin önemle altı çizildi.

Konutların mekânsal kalitesine ilişkin, konutun yalnızca yapı bazında değil çevresi ile birlikte düşünülmesi gerektiğinin altı çizildi. Tüm mekânların engelli, hamile ve yaşlı grupların ihtiyaçlarını da karşılayan evrensel tasarım ilkelerine uygun yapılması gerektiği; aksi takdirde iç mekân standartlarının erişilebilir olmaması nedeniyle özellikle bu gruplar için konutun maddi yükünün ağırlaştığı ifade edildi. Toplu taşıma saatleri ve ulaşım duraklarının çevresel şartlarının konut seçiminde etkili olduğu ifade edilerek; kadınlar ve gençler tarafından toplu taşıma saatleri ve konumu sebebiyle konuta erişimde güvensizlik hissinin yaşandığını, sokağa yakın kotlarda yaşamak zorunda kalındığında da mahremiyet ihlali sebebi ile güvensizlik hissedildiğine dikkat çekildi. Bunlara ek olarak kentsel hizmetlere erişim ile alakalı yeterince bilgilendirme olmadığı ve bu alanlara herkesin erişemediği dile getirildi.

"Gençlerin Barınma Hakkını Gençlerle Konuşmak" başlıklı masanın katılımcıları konuta erişimin finansal ve toplumsal yönleri ile birlikte ele aldı. Farklı gençlik kimliklerinden (kadın,

erkek, engelli, evsiz gibi) katılımcılar konut kiralama sürecinde ayrımcılığa uğradıkları, kent içinde kendilerini güvende hissettikleri bölgelere sıkışmak zorunda kaldıkları ancak bu bölgelerin sosyo-ekonomik niteliği nedeniyle bir süre sonra kiracıları ekonomik olarak zorlamaya başladığı belirtildi. Bu durumun kendilerini sosyal çevrelerinden uzakta yaşamak zorunda bıraktığı, finansal güçlüklerden dolayı sağlıklı ve güvenli konuta erişemedikleri, böylece barınma ile ilgili optimum ihtiyaçlarının lükse dönüştüğü belirtildi. Yurtta kalan öğrenciler bakımından ise mekânsal kalitenin oldukça düşük olmasının yanı sıra barınma şartları ile doğrudan ilgili olarak gıdaya erişimde sorunlar yaşandığına ve ortak alanların yetersiz olduğuna değinildi. Ayrıca yurt idarelerinin gençlerin barınma hakkını bir koz olarak kullandığı ve gençlerin yurttan atılmakla sık sık tehdit edildiği vurgulandı. Bu durumdan yola çıkarak katılımcılar şiddet ve ayrımcılık durumunda akut barınma sorunlarında başvuru mekanizması bulunmadığına ve acil durum barınma alanlarına ihtiyaç duyulduğuna dikkat çekti.



Güvensizlik, eksik ve yanlış bilgilendirme gibi sebeplerle engelli genç bireylerin konuta erişme sürecinde bağımsızlaşamadığı; açık alanlara erişim bağlamında ise engelli bireylerin mekânın fiziksel koşullarının yetersizliği yüzünden kamusal hayata katılmakta güçlük çektikleri ifade edildi.

"Misafir Addedilenlerin Barınma Hakkı" başlıklı masada bulunan göçmen ve sivil toplum kuruluşlarından temsilci olan katılımcılar, barınma

hakkına ilişkin temel olarak "sağlıklı ve güvenli" konut bulmakta ayrımcılık temelli sorunlar yaşadıklarını, kiralara çok yüksek olduğunu ve konutların mekansal kalitesinin insan sağlığını olumsuz etkilediğini ifade etti. Katılımcılar konut vasfı olmayan dükkan ya da depo gibi mekânların konut olarak kiraya verildiğini ve iyi durumda konut bulamadıkları için bu türde alanları kiralamak zorunda kaldıklarını vurguladı. Ev sahipleri ve komşuların ön yargısı ve ayrımcılığı

ile karşılaştıkları, kalabalık hanelerin kabul görmediklerinin, kira kontratı olmadan ve yüksek oranda kira artışı gibi sebeplerle ekonomik olarak da istismar edildiklerinin, göçmenlerin ev satın alma sürecinde de dolandırıldıklarının altı çizildi. Kiralık evlerin ancak akraba ilişkiler ağı üzerinden bulunabildiği paylaşıldı. Su baskınlarının sıklıkla yaşandığı ve genel itibarıyla eski, afete dayanıksız binalarda tehlikeye daha açık olan zemin ve alt katlarda ikamet etmek zorunda kalındığı be-



İltilti. Dil bariyerinden ötürü, eğitim, sağlık ve istihdam gibi haklara erişmekte yaşanan sorunlara paralel olarak afet eğitimleri ve sosyal destek mekanizmalarına ulaşamadıklarını söyleyen katılımcılar, komşuluk ilişkileri ve ayrımcılık sebebiyle yaşanan sosyal güvensizliği de vurguladı. Ayrıca gerekli bürokratik ve hukuki süreçlere ilişkin danışmanlık hizmetlerine erişemedikleri için gerekli sosyal yardımlardan yararlanamadıklarına ve ev sahiplerinin kira depozitosunu dahi geri vermemesi, zorla tahliye edilmeleri, veya borçlandırılmaları gibi ekonomik istismarlara dikkat çekildi.

“Barınma Hakkı için Mücadele Stratejileri Geliştirmek: Kentsel Dönüşüm ve Konut Dolandırıcılığı Mağdurları” başlıklı masada kentsel dönüşüm mağdurları tarafından konuta erişimde yaşadıkları problemlere ilişkin olarak dönüşüm süreçlerinin çok uzun sürdüğü, uzun süren ya da sonuçlanmayan dönüşüm projeleri sırasında kiralık konut bulmak zorunda kaldıklarını belirtildi. Bununla birlikte İstanbul genelinde 100.000, Esenyurt’ta ise 30.000 kişinin konut dolandırıcılığı nedeniyle konutlarını elde edemedikleri, projelerin tamamlanmadığı ve ödeme yapılmasına rağmen konutların yıllardır teslim alınamadığı ifade edildi. Katılımcılar dönüşüm için oluşturulan finansal mekanizmaların lüks yapı stoku oluşturmaya yönelik olduğunu, dönüşümün finansmanını sağlamak için farklı öncelik ve ihtiyaçlara sahip alanların yasaların çarpıtılarak aynı statüde ve bir arada ele alındığını, dönüşüm alanlarında kişi ve yüklenici karının öncelendiği ve bu durumun sürecin sağlıklı ilerlemesini en-

gellediğine dikkat çekildi. Dolayısıyla konuta ek olarak hukuki süreçlerin de mahalleliye ek finansal yük getirdiği paylaşıldı. Bu süreçte örgütlenme eksikliği olduğuna, yasal düzenlemelere ilişkin bilinçlendirmelere ihtiyaç duyulduğuna ve kurumlar arası iletişim eksikliğinin olması sebebiyle çeşitli güvensizlik sorunları oluştuğuna değinildi. Dönüşümün mekânsal kalite bağlamında önemli sonuçlara sebep olduğuna değinilen atölye çalışmasında, dönüşüm beklentisi nedeniyle boşalan konutların metruklaştığı, bu alanlarda dönüşümün hemen başlamadığı, dönüşüm alanındaki konutlara bakım onarım yapılamadığı, azalan hak sahipliği nedeniyle elde edilecek yeni konutların kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayamadığı, dolayısıyla bu durumun sağlıksız çevrelerin oluşmasına sebep olduğu ifade edildi. Dönüşüm ile üretilen yeni konut tiplerinin mevcut kullanıcıya uygun olmaması sebebiyle yaşam şartlarının değişeceği, yerinden edilmelerle karşılaşılacağı ve kamusal alan kullanımlarında değişiklikler yaşanacağı kaygısının hâkim olduğu dile getirildi.

İstanbul Konut Zirvesi'nde Ortaya Çıkan Çözüm Önerileri

Yeterli, güvenli, sağlıklı konuta erişim konusu, uluslararası bir mücadele olarak öne çıkmaktadır. Konutun temel bir insan hakkı olduğu konusunda toplumun tüm kesimlerinin bilinçlendirilmesi öncelikli konuların başında gelmektedir. Aynı zamanda, İstanbul'un bir konut politikasının olması elzemdir. Bunun içerisinde farklı alanlarda, farklı uygulamalar için kamunun rollerinin tanımlanması gerekmektedir. Bu bağlamda İstanbul Konut Zirvesi'nde önemli somut öneriler ortaya çıkmıştır.

Konut Politikası ve Planlama Araçları

1. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından sahip olunan arazi stokunu değerlendirilerek bu alanların işlem maliyeti düşük sosyal konut üretimi için kullanılması.
2. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yasal araçları ve KİPTAŞ gibi kurumsal yapılanmaları kullanarak konut üretimi veya mevcut konutların dönüşümünün sağlanması.
3. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir güven mekanizması oluşturması. KİPTAŞ'ın temel olarak üç rol üstlenmesi önerilmekte: (a) Riskli yapı ölçeğinde parsel bazlı dönüşümde aktif rol alması; (b) Güven mekanizması olarak işlev kazanması; (c) Kiralık konut üretmesi.

- Kiralık konut kullanımında dezavantajlı ve dar gelir grubuna sahip bireylerin önceliklendirilmesi.

Bir bekleme listesinin olduğu, şeffaf bir şekilde başvuruların onaylandığı, KİPTAŞ'ın "*büyük ev sahibi*" rolü üstlendiği bir kiralık konut sisteminin kurgulanması.

- Parsel bazlı dönüşümde KİPTAŞ'ın müteahhit ve konut sahipleri ile ilişkiyi güvenli bir şekilde kurmasını sağlayacak bir sistem oluşturulması. Yerel yönetim veya devlet güvencesi ile "güvenilir müteahhit, güvenilir kurum ve güvenilir ev sahibi ağı" oluşturularak parsel bazlı dönüşümü hızlandıracak ve süreç içerisindeki boşluklar sonucu ortaya çıkan mali olarak zora giren müteahhit ya da mülk sahiplerinin elindeki gayrimenkulleri ucuza alan "çantacılar" olarak nitelendirilen kişileri engelleyerek daha şeffaf ve güvenilir konut sağlayacağı öngörülmekte.

4. Dar gelirli gruplar için uygun kiralık konut üretilmesi.

KİPTAŞ bu kapsamda, farklı konut tipleri üreterek dar gelir grubunun konut sahibi olması için olmasa dahi kullanım hakkı vermek için konut üretmelidir. Önceliklendirilecek gruplar ve alanlar belirlenmelidir.

5. Önerilen sosyal konutların metro hatlarıyla ulaşılabilir yeterli arazi stoku bulunan yerlerde 2+1 veya 1+1 konut tipolojisine sahip, düşük işlem ve kullanım maliyetleri olacak şekilde kurgulanması.

6. Konutların satılık, kullanım hakkı satılık, farklı kullanım veya mülkiyet hakkı devri gibi seçenekler ile halka sunulması, herkes için konuta erişimin mümkün kılınması.

7. İstanbul ili için makro plan ve merkezi yönetim, yerel yönetim ve diğer aktörlerin sürece dâhil olarak çözüm üretmek için doğru konut politikaları, stratejileri ve hedefleri belirlemesi.
8. İklim değişikliği, deprem gibi birçok konunun konut sorununu etkilemesi sebebiyle, İstanbul'da konuta yönelik politika önerilerinin ve proje önerilerinin bütünsel bir çözüm çerçevesinde planlanması.
9. Yasa ve yönetmeliklerin ötesinde piyasanın inisiyatifine bırakılan konut konusunda kamunun düzenleyici, destekleyici, finanse edici rolünün tanımlanması ve etkinleştirilmesi.
10. "Deprem nedeniyle güçlendirme bekleyen konut alanları, kentsel dönüşümün yarattığı belirsizliğin mekânları, gelirle kira dengesinin kopuşunu yaşayan geniş kiracı kesimler, göçmen ve mültecileri barındıran geçiş alanları" olarak tanımlanabilecek liminal konut alanları ile ilgili çalışmaların öncelikli olarak yürütülmesi.
11. Konut gereksiniminin karşılanmasında, artan bir payı kar amacı gütmeyen konut kooperatiflerinin üstlenmesi.
12. Kentleşme ve konut politikaları belirlenirken toprakta artan değerlerin gerçek niteliğinin göz önünde bulundurulması.
13. Kiralık olarak yaşamaya uygun veya konut edinilebilecek erişilebilir ve uygun fiyatlı konutlara yönelik

politikaların oluşturulabilmesi için İstanbul'un arazi kullanımı planının hazırlanması.

14. Yeni yapılan konutlar için İskân ruhsatları verildikten sonra 5 yılda bir projelerin denetlenmesi.

Herkes İçin Uygun Konut Üretimi

1. Kamunun farklı gelir gruplarına uygun fiyatlı konut üreterek barınma sorununa öncelik verilmesi.
2. Türkiye'de belli gruplar için sosyal konut üretimi konusunda dünya örneklerindeki proje sahiplerinden danışmanlık istenmesi. Kentin merkez bölgelerinde farklı formlara sahip uygun alanlar sağlanması. Kendi kendini organize eden bu yapıların oluşumunun desteklenmesi.
3. Kira fiyatları, konut fiyatları, konutun yaşanabilirliği, ruhsata uygunluk, erişilebilirlik esaslarının uygulanması, uluslararası tasarım ilkelerine uygun konut tasarımı gibi esasların etkin şekilde denetlenmesi.
4. Kentin her bölgesinde, belli bir kullanıcı grubuna hitap eden, sahiplik amaçlı, benzer nitelikte konut üreten konut piyasası ve buna hizmet eden planlama yaklaşımının acilen terk edilmesi. Bütünsel planlama yaklaşımı benimsenerek yerel dayanışma ve yerel topluluklara dönen bir konut politikasının inşa edilmesi.
5. Her bölgede aynı konut tipini desteklemekten ziyade kullanıcı tiplerine ve yere göre tasarımların yapılmasının gerektiği ve bunun sadece planlamadan beklenenecek bir iş olmadığı, bütüncül ve çözüm odaklı bir yapının inşa edilmesi.
6. İstanbul'un merkezdeki konut yükünü artıran çeper yerleşimlerdeki sosyal donatı eksiklikleri belirlenerek farklı karaktere sahip fiziksel ve sosyal çevrelerdeki konut alanlarının donatılar ile birlikte planlanması.
7. Piyasaya ucuz kiralık konut sunulması ve dar gelirlilerin barınma sorununa öncelik verilmesi.
8. Kapalı site yerleşmelerinde kurumsal entegrasyon; yerel yönetime bağlı ilgili koordinatörlük vb. yapılarla desteklenmesi ve iletişimin sağlanması, kamu hizmetlerinin temini, bakımı ve onarımında işbirliğinin sağlanması, toplu yapıların çevresel ihtiyaç ve hizmetlerin yerel yönetimle işbirliği içinde olması.
9. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve Belediye Kanunu'nda toplu yapılarla ilgili düzenlemelerle, kapalı sitelerin site yönetimi ve tesis yönetim firmalarının görev ve yetkilerinin düzenlenmesi ve mesleki yetkinlik, karne/sertifika gibi proje büyüklüğü ile ilişkili uygulamaların güçlendirilmesiyle yasal düzenlemelere meşruiyet kazandırılması.

10. Kapalı site yerleşmeleri için arsa büyüklüğü, proje sayısı, bağımsız birim sayısı nitelik ve nicelik kontrolü ile nüfus/donati dengesinin sağlanması, tamamen kapalı olmaktan ziyade kamu terkli alanlar ve donatılarla geçirgenlik ve ortak kullanım sağlanarak çevre ile bütünleştirilmesi.
11. Toplumsal grupların bir araya gelmesini destekleyecek fiziksel imkânların sağlanması, ortak, paylaşımlı barınma mekânlar yaratılması.
12. Kar amacı gütmeyen konut kooperatiflerinin oluşturulması, kooperatifleşme gibi konut edinim süreçlerinin desteklenmesi.
13. Yeni konut üretiminde evrensel tasarım ilkelerinin belirlenmesi, belediye iştiraklerinin bu ilkelere uygun konut tasarlaması ve özel sektör aktörler tarafından üretilen konutlar için denetimlerin uygulanması.
14. Hafif ve geçici strüktürlerle imara girmeyen konut modellerinin hayata geçirilmesi.

Kentsel Dönüşüm ve Mevcut Konutların Yenilenmesi

1. Konut ihtiyaçlarının karşılanması sürecinde yeni konut ihtiyaçları ve mevcut konutların dönüşümünün bağımsız ele alınması.
2. Kentsel dönüşüm projelerinde arazi değerinin kamuya kazanımının bir politika kapsamında yürütülmesi.
3. Mevcut ekonomik düzene rağmen insan hayatını ilgilendiren kentsel dönüşüm konusunda tüm aktörlerin, güvenilir ve kamusal bir çatı altında toplanarak, rant için değil daha güzel ve yaşanabilir bir İstanbul için yol haritası ve master plan hazırlanması.
4. Dönüşümün yalnızca fiziksel bir iyileştirme sürecinden ziyade ekonomik, sosyal ve toplumsal yapıyı, mülkiyet sorunlarına yönelik çözümleri gözeterek katılımcı ve kapsayıcı bir anlayış ile gerçekleştirilmesi.
5. Kentsel dönüşüm aracılığıyla üretilen konutların temelinde burada yaşayan kişileri yerinde tutmayı hedefleyen, yerleşimcilerin ihtiyaçlarını ve sorunlarını tespit eden, araştırmalarla desteklenen, merkezi düzeyde gerçekleştirilen ve yerel düzeyde uygulanan bir sosyal politika önerisiyle buluşan, öncelikle de yaşayanların etkin katılımıyla yönlendirilen bir kentsel iyileştirme süreci olarak planlanması.
6. Kentsel dönüşüm projelerinde süreci hızlandırmak adına mülkiyet problemi olmayan riskli alanlara öncelik verilmesi.
7. Kentsel dönüşüm alanları için yeni arsalar üretilmesi, taşınma ve gelişmeye yönelik finansman sağlanması.
8. Kentsel dönüşümde tüm tarafların bulunduğu çözüm masası oluşturulması. Katılımcı dönüşüm ortamı üretilmesi.
9. İnşaat başlangıcında yerel yönetimlerin ruhsat verirken yüklenici firmanın yetkinliklerini denetlemesi ve projeye dair teminat talep edilmesi; inşaat sürecinde de müteahhitlerin uygulamaya yönelik denetlenmesi ve uygunsuz durumlarda cezai yaptırım uygulanması ve yüklenici firmanın diğer projelerinin de kontrole tabi tutulması.
10. Yerel yönetimler tarafından hukuki destek sağlanması, gerekli durumlarda dava açması ya da davalara müdahil olması.
11. Geçici evsizlik ve acil durumlarda barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik akut barınma merkezlerinin kurulması.
12. Binaların deprem dayanımına dair bilgilerin şeffaf ve ulaşılabilir olması.

Konut Veri Tabanı

Konut finansmanı; alıcının, projenin ve kamunun finansmanı olmak üzere üç başlıkta ele alınmakta. Barınma hakkına çözüm ise yalnızca konut edindirmek değil, insanların gelir durumlarına uygun kiralık konutlarda da yaşayabileceği, dengeli bir konut piyasası oluşturmaktır.

1. Konut piyasasının iyi analiz edilmesi ve veri eksikliğinin giderilmesi için konut veri tabanının oluşturulması.
2. Konut sektörünün bir veritabanının olmaması, Konuta dair gerçek arz-talep-değer verileri ve analizleri oluşturularak üretilcek konutların yer seçimlerinde kullanılması.
3. "Yaşayana uygun" konut üretilirken ekonomik, sosyal ve demografik analizler yapılarak yer seçiminin bu doğrultuda belirlenmesi. Bu analizlerin alanda inceleme yapan araştırmacı gruplar tarafından hazırlanarak belli grupların ihtiyaçlarının tespit edilmesi ve mekânsal öngörülerin ortaya konulması.
4. Konuta dair verilerin yer aldığı İstanbul için büyük konut verisinin İBB ve akademi işbirliği ile hazırlanarak kısa-orta-uzun vadeli gayrimenkul planının hazırlanması. İhtiyaçlar tespit

edilerek uygun konutların üretilmesi veya var olan konutların kullanım değerleri üzerinden değerlendirilmesi; Güncel rayiç bedel verilerinin mevcut durum değerleri ile örtüştürülmesi.

5. Demografik veriler, kayıtsız göçmenler, yaşanan konutların durumları başta olmak üzere nicel ve nitel verilerin güncel tutulması. Aynı zamanda, veriye dayalı araştırmayla her mahallenin ihtiyacına yönelik mekânlar üretilerek, etkin kullanımın sağlanması.

Finansal Çözümler

1. Toplu konut için büyük kentsel parsel üretiminin TOKİ, kamu-özel ortaklıkları ile hasılat paylaşım modelleri, büyük ölçekli geliştiriciler gibi farklı yöntemlerle birlikte geliştirilmesi.
2. Büyüyen bir konut piyasasına sahip olunmasına rağmen finansman tarafında bir ilerleme gösterilememekte. İpotek ya da mortgage sistemine bağlı finansman sağlanmaya yönelik adımların atılması / alternatif konut üretimi veya finansal kooperatifler kanalıyla konut üretimindeki finansman ayağının genişletilmesi önerilmekte.
3. Maliklere sağlanan finansman desteğinin doğru, kontrollü ve denetimli bir şekilde geliştiricilere de sağlanması.
4. Altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının teşviki noktasında bir düzenleme yapılması.
5. Uluslararası gündemde yer alan sürdürülebilir kalkınma, sürdürülebilir finansman kavramlarının ulusal ölçekte de gündeme getirilmesi.
6. (Döviz kurunda yaşanan değişimler uzun vadeli finansman sisteminin yaratılmasında önemli bir engel olarak değerlendirilmektedir.) Kira öder gibi ev sahibi olmak üzere bir finansal sisteme geçilebilmesi. Bu kapsamda da, uzun vadeli kaynağın yalnızca emekli fonlarında olduğu günümüz sisteminden uzaklaşarak uzun vadeli kaynak çeşitliliğinin artırılması.
7. Mikro ölçekte bölgesel projelerin finanse edilmesinde hem uluslararası yarı kamu kuruluşlarından hem özel sektörden hem de yurtdışı yatırımcılardan finansman bulunmasını kolaylaştırmak üzere arsa geliştirme, arza yönelik kontroller, şehir planlaması ve finansman kısmında eksikliklerin giderilmesi.

Kiralık Konut ve Kiracılık

1. Kira desteği gibi mekanizmaların oluşturulması.
2. Kiralık konut stoğunun her gelir grubuna uygun olacak şekilde artırılması.
3. Kiracı derneklerinin güçlendirilmesi.
4. Kiracılara tanınan haklara dair kullanıcıların bilinçlendirilmesi. Aynı zamanda konut kiralama süreçlerinde ayrımcılığın önlenmesi için bildiri masalarının kurulup arabuluculuk sistemlerinin kurgulanması.
5. Kira Konut Kooperatiflerinin güçlendirilmesi.
6. Belediyelerin kiracılar ve mülk sahipleri arasında garantör görevi üstlenmesi.
7. Uluslararası örneklerde bahsi geçen kira uygulamalarına dair çalışmaların ulusal ölçekte de gerçekleştirilmesi.
8. Kiralık konutların herkes için yaşanabilir konut kriterlerine uygunluğunun takip edilerek "yaşanabilir konut onay belgesi" bulunması. Bu belgeye sahip olmayan konutların kiralınmasının engellenmesi.

Konut ve Çevresine Yönelik Diğer Öneriler

1. Mevcut belediye hizmetlerinin ve yeni hizmetlerin görünürlüğünün artırılması. hizmetin hedeflenen kitleye ulaşması için doğru ve özelleşmiş bilgilendirmeler yapılması.
2. Kısa Mola Merkezi, Mahalle Evi ve kreşten oluşan komplekslerin etkinliğinin değerlendirilmesi ve yaygınlaştırılması.
3. Eşya ve gıda paylaşımı gibi mahalle içi dayanışma biçimlerinin İstanbul Senin uygulaması üzerinden güçlendirilmesi.
4. Emlakçılar için puanlama ve yorum yapılabilecek bir uygulama oluşturulması.
5. 24 saat toplu taşıma hizmetlerinin sağlanması.
6. Tercihli evsizlik durumunda da gıdaya erişim, kişisel ve kamusal alan temizliği, kamusal alan güvenliği gibi tüm hakların sağlanması.
7. Anlık güvenlik sorunun çözülmesine yönelik telefon destek mekanizmalarının kurgulanması.
8. Yalnız yaşayan yaşlıların istek ve ihtiyaç durumlarına göre barınma ihtiyacı yaşayan gençlerle eşleştirilmesi, belediyenin bu hususta mecra sağlayıcı konumda olması.







İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
DAİRE
BAŞKANLIĞI



www.ipa.istanbul

