YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MOSTAR KENTİ ÖRNEĞİNDE KONUT ALANLARININ YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Y. Mimar Pınar ENGİNCAN

F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında
Hazırlanan

DOKTORA TEZİ

Tez Savunma Tarihi: 20 Şubat 2009
Tez Danışmanı **:** Prof. Dr. İhsan BİLGİN (İstanbul Bilgi Üniversitesi)
Jüri Üyeleri **:** Prof. Hakkı ÖNEL (YTÜ)
: Prof. Dr. Yıldız SEY (İTÜ)
: Prof. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ (YTÜ)
: Prof. Dr. Mete TAPAN (İTÜ)

ISTANBUL, 2009

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ŞEKİL LİSTESİ iii

ÇİZELGE LİSTESİ iv

ÖNSÖZ v

ÖZET vi

ABSTRACT vii

1. GİRİŞ 1

2. KAPSAM VE YÖNTEM 6

3. SOSYALİST SİSTEMDEN KAPİTALİST SİSTEME GEÇEN ÜLKELERDE YÜRÜTÜLEN KONUT POLİTİKALARI 12

3.1 Sosyalist Sistemde Yürütülen Konut Politikaları – Aktörler/Roller 13
3.1.1 Devlet ve Özel Sektördeki Dağıtım Mekanizmaları 17
3.2 Sosyalist Sistemde Kapitalist Sisteme Geçiş Sürecinde Yürütülen Konut Politikaları– Aktörler/Roller 19
3.2.1 Doğu Avrupa Ülkeleri Değişim Dönemi Konut Politikalarının Ortak Özellikleri 20
3.3 Kapitalist Sistemde Yürütülen Konut Politikaları – Aktörler / Roller 28
3.4 Güney-doğu Avrupa'da Yürütülen Konut Politikalarından Elde Edilen Sonuçlarının Değerlendirilmesi 32

4. SOSYALİST SİSTEMDEN KAPİTALİST SİSTEME GEÇEN ÜLKELERDEN EDİNİLEN DENEYİMLER 42

4.1 Sosyalizmden Kapitalizme Geçen Ülkelerden Edinilen Deneyimler 43
4.1.1 Polonya Cumhuriyeti 43
4.1.2 Macaristan Cumhuriyeti 45
4.1.3 Eski Yugoslavya 50
4.1.4 Bosna – Hersek Federasyonu 52
4.1.5 Slovenya Cumhuriyeti 56
4.2 Doğu Avrupa Ülkelerinde Konut Alanlarının Yeniden Üretimi 59
4.3 Doğu Avrupa Ülkeleri Konut Reformlarında Aktörler – Roller 62
4.3.1 Konut Ediniminde Kamu Sektör Kurumları 63
4.3.1.1 Merkezi Yönetim: 63
4.3.1.2 Yerel Yönetim 64
4.3.2 Konut Ediniminde Özel Sektör Kuruluşları 66
4.3.2.1 Yapı Endüstrisi 67
4.3.2.2 Konut Finansmanı Şirketleri 67
4.3.3 Sivil Toplum Örgütleri ve Konut Piyasası Aracı Kuruluşlar 67
4.3.3.1 Konut Sahiplerinin Oluşturduğu Dernekler 68
4.3.3.2 Konut Piyasası Aracı Kuruluşlar 68

5. DÜNYADA KENTSEL YENİDEN ÜRETİM SÜRECİ 69

5.1 Dünyada Kentsel Yeniden Üretim Sürecinin Gelişimi 69
5.2 Dünyada Kentsel Yeniden Üretim Sürecinin Analizi 73
5.2.1 Kentsel Dönüşüm Süreci: Sistematik Karakter 73
5.2.2 Kentsel Yeniden Üretim Süreci – Aktörler ve Ortaklık Modelleri 75
5.2.2.1 Kentsel Yeniden Üretim Sürecinde Aktörler 76
5.2.2.2 Kentsel yeniden Üretimde Ortaklık modelleri 80
5.2.3 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci: Yeniden-Gelişim Stratejileri 82
5.3 Kentsel Yeniden Üretimde Yenilikçi Yaklaşımlar 83

6. BOSNA – HERSEK, MOSTAR'DA KONUT ALANLARININ YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNE YÖNELİK MODEL YAKLAŞIMLARI 90

6.1 Mostar'da Eski Yugoslavya Dönemi Konut Alanları Üretim Süreci 90
6.1.1 Eski Yugoslavya Dönemi'nde Mostar'da Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi 91
6.2 Mostar'da Kapitalist Sistemde Konut Alanları Üretim Süreci – Aktörler/Roller 97
6.3 Mostar'da Konut Alanlarının Yeniden Üretim Süreci Model Yaklaşımları 108
6.3.1 Mostar'da Yapılmış Kentsel Yeniden Üretim Çalışmaları 109
6.3.2 Mostar'da Konut Alanlarının Yeniden Üretim Süreci: Sistematik Karakter 112
6.3.3 Mostar'da Konut Alanlarının Yeniden Üretim Süreci: Aktörler ve Ortaklık Modelleri 114

7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER 124

KAYNAKLAR 131

INTERNET KAYNAKLARI 136

EKLER 137

Ek 1 Bosna-Hersek Devleti'nin Hersek-Neretva Kantonu'nun Başkenti: Mostar 139
Ek 2 Avrupa Birliği'ne Üye Ülkeler Listesi 140
Ek 3 UNECE (United Nations Economic Commisssion for Europe) Üye Devletler ve Temsilcileri 141
Ek 4 Mostar Haritası – Belediye Sınırları 144
ÖZGEÇMİŞ 146

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Politik Sistem (Easton, 1965) 7
Şekil 2.2 Konut Edinim Sisteminin Elemanları (Golland, 1998) 8
Şekil 2.3 Konut Alanlarının Yenden Üretiminin Konut Sistemindeki Yeri ve Aktörlerle Bağlantı Düzeyi 9
Şekil 3.1 Bölgede sosyal konutların özelleştirmesi, 1990–2002 (Tsenkova, 2005) 33
Şekil 3.2 Politik araçlar merdiveni (Doling, 1997) 35
Şekil 3.3 Güney-doğu Avrupa'da konut reformlarında yetersiz gelişim (Tsenkova, 2005) 36
Şekil 3.4 Güney-doğu Avrupa'da konut politikasının öncelikleri (Tsenkova, 2005) 37
Şekil 3.5 Doğu Avrupa'da konut reformlarında eksiklikler (Tsenkova, 2005) 40
Şekil 4.1 Macaristan'da Konut Kurumlarının Mantıksal Ağacı (Bodnár, Böröcz, 1998) 47
Şekil 4.2 Macaristan Ulusal Mimarlık ve Yapı Kurumu'nun Organizasyon Şeması (TOKİ, 1993) 49
Şekil 4.3 Konut Tedarik Sistemi: Temel Kurumlar (Tsenkova, 2005) 66
Şekil 5.1 Dünyada Kentsel Yeniden-Üretim Sürecinin Sistematik Karakteri (Gürler, 2003) 74
Şekil 5.2 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci – Aktörlerin/Temsilcilerin Tipleri (Gürler, 2003) 76
Şekil 5.3 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci – Kamu-Özel Sektör Ortaklıklarının Tipleri (Gürler, 2003) 80
Şekil 5.4 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci – Yeniden-Gelişim Stratejilerinin Tipleri (Gürler, 2003) 83
Şekil 5.5 İmar Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi (Göksu, 2003) 85
Şekil 5.6 İmar haklarının transferi yöntemi (Göksu, 2003) 87
Şekil 6.1 Eski Yugoslavya Dönemi'nde Mostar Kenti Genel Görünümü (Engincan, 2000) 91
Şekil 6.2 Kentin Yamaçlarında Yer Alan Gecekondu Bölgesi (Engincan, 2000) 92
Şekil 6.3 Mostar'da Yer Alan Mahalleler (Engincan, 2000) 94
Şekil 6.4 "Rodoč" Mahallesi (Engincan, 2000) 95
Şekil 6.5 "Avenia" Konut Bölgesi (Engincan, 2000) 95
Şekil 6.6 "Centar II" Mahallesi (Engincan, 2000) 96
Şekil 6.7 "Rudnik" Mahallesi (Engincan, 2000) 96
Şekil 6.8 "Bakijina Luka" Konut Bölgesi (Engincan, 2000) 96
Şekil 6.9 Boşnak kuzey konut bölgesinden bir örnek (Engincan, 2000) 97
Şekil 6.10 Boşnak güney konut bölgesinden bir örnek (Engincan, 2000) 97
Şekil 6.11 Savaştan Sonra Sınır Kabul Edilen Boulevard Caddesi (Engincan, 2000) 98
Şekil 6.12 Boulevard Caddesi (Pašić, 2005) 100
Şekil 6.13 Mostar Kenti'nin Yönetsel Yapısı 102
Şekil 6.14 Mostar Kenti'nin günümüzdeki yönetsel yapısı (Kaynak: [12]]. 103
Şekil 6.15 Kuzey ve Güney Yerleşkeleri (Pašić, 2005) 106
Şekil 6.16 Boşnak ve Hırvat Belediyelerin Müdahaleleri 107
Şekil 6.17 Boulevard Caddesi no 9 – savaş sonrası 110
Şekil 6.18 Boulevard Caddesi no 9 – yeniden yapım sonrası 110
Şekil 6.19 Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim süreci – öneri sistematik karakter 113
Şekil 6.21 Stratejik Eylem Planı (Kaynak: [14]) 120
Şekil 6. 22 Kentsel dönüşüm uygulama yaklaşımları (Göksu, [6]) 122

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 3.1 Konut Sahipliğinde (ownership) Değişim (Lux, 2006) 30
Çizelge 3.2 Konut yasalarında öncelikli reform alanları (Tsenkova, 2005) 38
Çizelge 3.3 Güneydoğu Avrupa'da konut politikasın finansal araçları (Tsenkova, 2005) 39
Çizelge 3.4 Güneydoğu Avrupa'da konut politikasının alanları (Tsenkova, 2005) 40
Çizelge 4.1 Bosna-Hersek'te savaş hasarı ve yeniden yapımın karşılaştırmalı analizi (Tsenkova, 2005) 53
Çizelge 4.2 Slovenya'da konut kullanıcı oranları (Lavrač, Christensen, 1996) 56
Çizelge 4.3 Slovenya'da konut sektöründe arz-talep (Lavrač, Christensen, 1996) 57
Çizelge 5.1 Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları 71
Çizelge 5.2 İmar Hakları Transferi Yönteminde Edinilen Kazanç (Kaynak: [3]) 88
Çizelge 6.1 Hırvat Bölgesi'nde Yer Alan Konut Alanları ve Yapım Yılları (Engincan, 2000) 93

ÖNSÖZ

"Mostar Kenti Örneğinde Konut Alanlarının Yeniden Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi" başlığı altında hazırladığım bu tezde, Doğu Avrupa ülkelerinin konut politikalarını inceleyerek, Mostar Kenti özellinde konut alanlarının yeniden üretim sürecine yönelik öneriler geliştirmeye çalıştım.

Sadece bu çalışma sırasında değil, tüm mimarlık eğitimim boyunca yakın ilgisi ile bana her zaman yol göstermiş olan Sayın Hocam Prof. Dr. İhsan Bilgin'e sonsuz teşekkürlerimi bir borç bilirim. Ayrıca, tez izleme komitemin üyeleri olan değerli hocalarım Prof. Hakkı ÖNEL'e ve Prof. Dr. Yıldız SEY'e tezimle sadece komite günlerinde değil, her ihtiyacım olduğunda ilgilendikleri ve emek harcadıkları için teşekkürlerimi iletmek isterim.

Benim Mostar kenti ile tanışmamı sağlayan ve çalışma süresince değerli katkılarını eksik etmeyen Sayın Dr. Amir Pašić'e teşekkürlerimi sunarım.

Tüm süreç boyunca bana destek olan ve katkı koyan sevgili arkadaşlarım, Sedef Doğaner, Handan Dayı, Hande Rastgeldi, Ebru Nalan Sülün, Ilgaz Topçuoğlu, Nevin Yavuz, Olcay Çetiner ve Ürün Biçer'e çok teşekkür ederim.

Bana her zaman inanmış ve her durumda yanımda olmuş annem Emine ENGİNCAN ve babam Arif ENGİNCAN'a beni yetiştirdikleri, yol gösterdikleri için; her zaman olduğu gibi doktora eğitimim boyunca da özveri ile maddi manevi her konuda destek olan eşim Mesut Bol'a ve tezimin bitmesini sabırla bekleyen minik kızım Deniz Bol'a çok teşekkür ederim.

ÖZET

"Mostar Kenti Örneğinde Konut Alanlarının Yeniden Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi" başlıklı doktora tezinin yola çıkış noktası; 'bir kentin konut alanlarının yeniden üretimini, üretim sürecinde rol alan karar mekanizmasının tüm merkezi ve yerel yönetsel erki ile taşeron, girişimci, kullanıcı gibi uygulama sürecinin aktörleri ve rollerini, bir bütünün parçaları olarak kabul ederek, konuyu söz konusu aktörler ve rolleri bağlamında tartışmanın, plan yapmak ile uygulamak arasındaki ilişkiyi güçlendireceği' olmuştur.

Özellikle, sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde yaşanan dönüşümler göz önüne alındığında konut alanlarının üretiminde rol alan aktörlerin rollerinin değişmesinin yanı sıra üretim sistemine yeni aktörlerin katıldığı bilinmektedir. Söz konusu aktörler – roller üzerinden üretim sürecini ve süreçteki değişimleri değerlendirebilmek için sistem değişikliği yaşayan ülkelerin konut üretim sistemleri ele alınmıştır.

Doğu Avrupa'da üretim sistemini belirleyen konut politikaları ile bir yandan sistemdeki tüm aktörler yeni roller edinirken, bir yandan da yeni sistem yeni aktörleri ortaya çıkarmıştır. Çalışma kapsamında odaklanılması gereken asıl konu "konut alanlarının yeniden üretimi" olduğundan konut stokunun yeniden yapılandırılması için kurgulanan politik sistem ve sistemde rol alan aktörler özellikle merkezi yönetim ve yerel yönetim düzeyinde detaylı olarak incelenmiştir.

Söz konusu ülkelerin deneyimlerinden yola çıkılarak, yine bir Doğu Avrupa ülkesi olan Bosna–Hersek'te Mostar Kenti özelinde konut alanlarının yeniden üretimi konusunda yaşanan problemlerin çözümüne yönelik aktörler ve roller üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır.

Bu değerlendirmeler ve dünyada kentsel yeniden üretime yönelik bilgilerin ışığında Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim sürecinde tespit edilen eksikliklerden yola çıkılarak kentte herhangi bir konut alanının yeniden üretimi için kullanılabilecek olan kurumsal bir yapı geliştirilerek önerilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut Politikası, Konut Alanlarının Yeniden Üretimi, Doğu Avrupa, Güneydoğu Avrupa, Mostar.

ABSTRACT

Starting point of the thesis "The Evaluation of Regeneration Process of Residential Areas in the Case Study City Mostar": 'Discussing housing areas' regeneration in a city in terms of actors and roles will strengthen the relationship between planning and application by considering application process actors-roles such as subcontractor, user with decision mechanism's all central and local administrative power in production process'.

It's known that new actors participated the production process besides actors' changing roles in housing areas production process when especially transformations in the countries shifting from socialist to capitalist system are considered. To evaluate the production process and changes in the process in terms of these actors–roles, housing production systems of the countries going through a system change were examined.

With the housing policies determining the production system in Eastern Europe, while all actors in the system were having new roles, the new system was introducing new actors. As the main focus in the study is "residential areas' regeneration", political system and actors in the system were studied.

An attempt was made to evaluate actors and roles to solve housing areas regeneration problems in Mostar in Bosnia-Herzegovina, which is also an Eastern European country, and develop methods/recommendations by starting with these countries' experiences.

By using these evaluations and the knowledge about the regeneration process in world, the defects of the regeneration process in Mostar is determined and an institutional structure is proposed in order to be used in any area that is planned to be regenerated in Mostar.

Keywords: Housing Policy, Regeneration of Residential Areas, Eastern Europe, South Eastern Europe, Mostar.

1. GİRİŞ

Günümüzde dünya nüfusunun önemli bir oranını barındıran kentler, planlama, politika planlaması, karar alma süreçleri ve siyasetin bir araya geldiği bir yönetim birimi haline gelmiştir (Kes, Öktem ve Ömürgönülşen, 2005). Kentlerde, plan yapmakla planı uygulamak farklı şeyler olmakla birlikte, başarının, her ikisi arasındaki yakın ilişkinin ve uyumun kurulmasına bağlı olduğu bilinmektedir (Keleş, 2004). Bu bakış açısıyla; bir kentin konut alanlarının yeniden üretimini, üretim sürecinde rol alan karar mekanizmasının tüm merkezi ve yerel yönetsel erki ile taşeron, girişimci, kullanıcı gibi uygulama sürecinin aktörleri ve rollerini, bir bütünün parçaları olarak kabul etmek ve konuyu söz konusu aktörler ve rolleri bağlamında tartışmak, yapmak ile uygulamak arasındaki ilişkiyi güçlendirerek, başarıya ulaşılmasını sağlayacaktır.

Özellikle, sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde yaşanan dönüşümler göz önüne alındığında konut alanlarının üretiminde rol alan aktörlerin rollerinin değişmesinin yanı sıra üretim sistemine yeni aktörlerin katıldığı bilinmektedir. Söz konusu aktörler – roller üzerinden üretim sürecini ve süreçteki değişimleri değerlendirebilmek için sistem değişikliği yaşayan ülkelerin konut politikaları incelenmiştir. Bu anlamda tezin örneğini oluşturan Bosna–Hersek'in de içinde bulunduğu Doğu Avrupa ve Güneydoğu Avrupa ülkelerinin deneyimleri tezin gelişimi için önem kazanmıştır.

Doğu Avrupa'da üretim sistemini belirleyen konut politikaları ile bir yandan sistemdeki tüm aktörler yeni roller edinirken, bir yandan da yeni sistem yeni aktörleri ortaya çıkarmıştır. Dolayısıyla yürütülen konut politikaları, her ne kadar ülkeden ülkeye değişse de gelinen son noktada sistem değişikliği ile oluşan yeni durumun düzenlenmesine çalışılmıştır.

Doğu Avrupa'da deneyimlenen politikalardan yola çıkılarak, yine bir Doğu Avrupa ülkesi olan Bosna–Hersek'te Mostar Kenti özelinde konut alanlarının yeniden üretimi konusunda yaşanan problemlerin çözümüne yönelik aktörler ve roller üzerinden değerlendirmeler yapılması, yöntem ve öneriler geliştirilmesi tezin amacını oluşturmuştur. Bu anlamda Mostar Kenti'nin seçilmesi olması özellikle önemlidir. Öyle ki; kent hem bir Doğu Avrupa ülkesinde yer almaktadır. Bir başka deyişle sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçiş yapmış bir ülkenin kentidir ve hem de bu geçişi sadece seçimler yoluyla değil, savaş yaşayarak sağlamıştır. Dolayısıyla denilebilir ki Mostar, Bosna-Hersek'in diğer kentleri gibi sistem değişikliğini fiziksel zararları da beraberinde getiren bir savaşla hissetmiştir. Bu anlamda kentin konut alanlarının yeniden üretimine yönelik geliştirilmiş olan öneriler Mostar gibi

afetle sistem değişikliği yaşayan ülkeler için önem taşımaktadır.

Yugoslavya Federasyonu'nun 1980'li yıllar boyunca yaşadığı ekonomik ve siyasi bunalım, 1990 yılında Yugoslavya'nın dağılma sürecinin başlangıcı olacak şekilde keskinleşmiştir. 1992 yılında Yugoslavya Federasyonu'nun dağılmasıyla sorun daha çok Bosna-Hersek sorunu haline gelmiştir. Yugoslavya'nın parçalanmasını gerçekte en az istemiş olanlardan biri olan Bosna-Hersek'te bunalım, Sırplar, Hırvatlar ve Boşnaklar arasında bir iç savaşa dönüşmüştür (Kut, 2005).

1992–1995 yılları arasında yaşanan Yugoslavya iç savaşı sırasında Mostar Kenti, Bosna-Hersek Bölgesi içinde en çok zarar gören şehirlerden biri olmuş, sadece, fiziksel ve ekonomik yapısı değil, sosyal yapısı da değişmiştir. Uğradığı fiziksel zararın yanı sıra simgesel anlamlarını da yitirmiş, kent nüfusunda azalmalar yaşanmıştır. İç savaş yıllarına kadar yüzyıllarca bir arada yaşamış olan Sırplar, Boşnaklar ve Hırvatlar kopma noktasına gelmiş, savaş sonrasında, Sırpların büyük çoğunluğu kenti terk ederken, Hırvatlar ve Boşnaklar arasında kent resmi olmayan fiili sınırla bölünmüştür (Engincan, 2000).

Ayrıca, Bosna-Hersek'in bağımsızlığını kazanmasından, savaşın çıktığı 1992 yılına kadar, ülkede her ne kadar serbest piyasa ekonomisine geçilmeye ve bu sistemin koşulları oluşturulmaya çalışılmış olsa da, yeni sistemin etkileri savaşın sonuçlarıyla birleşerek savaş sonrasında, kentte, ağır deformasyonlara yol açmıştır. Bu noktada, kentin savaş sonrasında yabancı olduğu gecekondulaşma ve işsizlik kavramları ile tanıştığını söylemek gerekmektedir.

Ruşen Keleş, Kentleşme Politikası kitabında sosyalist kent kuramını tarif ederken sanki Mostar'ın savaş öncesindeki koşullarını anlatmaktadır: "Sosyalist ülkelerin hemen hemen hepsi, kendilerine özgü kent yaratmaya çalışmakla birlikte, bunlar içinde sosyalist kurama en çok uyduğu görülenler Yugoslavya kentleridir. Üretim araçlarının ve dolayısıyla kent topraklarının özel iyeliğe konu olmaması, sosyalist kentlerin biçimlenmesinde katkıda bulunan başlıca etmenlerden biri olmuştur. Bir kentin çeşitli semtleri arasında keskin ve açık çelişkilerin bulunmaması, oturma alanlarının kalitesi, insanların konut ve temel kent hizmetleri gibi en temel gereksinmelerinin belli bir düzeyde karşılanmış olması, toplumsal yapının kentler arasında ve kentlerin bütün kesimlerinde türdeşlik göstermesi, sosyalist kentin dayandığı bir ilkedir. Lüks ve zengin mahallerde varlıklı ailelerin; fakir, gösterişsiz ve kent hizmetlerinden yoksun semtlerde ise emeğiyle geçinen yoksul kitlelerin yığılmasından doğan karşıtlıklara sosyalist, yani sınıfsız toplumların kentlerinde yer olmaması gerekir" (Keleş, 2004).

Savaşla değişen sistem, kentin yukarıda sözü edilen koşullarını da değiştirmiş, henüz gelişmemiş ve fonksiyonları tam oluşmamış yeni bir sistemle savaşın neden olduğu sorunlara çözüm aranmaya çalışılmıştır. Savaştan sonraki bu on yıllık süreçte, kent, politik bir istikrara ulaşamamıştır. Kentteki bu politik istikrarsızlık hayatın her alanına yayılarak, hem günlük yaşamda hem de kamusal alanda yoğun olarak hissedilmiş, bir kentte bulunması gereken tüm yönetsel ve yaşamsal organizasyonlardan Mostar'da, – biri Boşnak, diğeri ise Hırvat tarafına ait olmak üzere – ikişer tane yer almıştır. Bu bir kent içindeki ikili yönetim sistemi, kentin bir bütün olarak gelişmesini engellemiştir.

2002 yılına kadar varlığını sürdürmüş olan taraflara ait, birbirinden farklı yapılara ve amaçlara sahip kent planlama ofisleri ile enstitüler, günümüzde kapanmış ve yerini kent bütününe hizmet eden ve Mostar Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak çalışan Stari Gard Kurumu'na (Stari Grad Agency) bırakmıştır (Pašić, 2005). Ne var ki, gelinen noktada, bu değişiklik de kentte bir tanımsızlık yaratmıştır. Savaştan sonra bir yandan, kentin yeni yerleşim alanları ile ilgili planlama çalışmaları, diğer yandan da Eski Kent ve çevresinin korunması ve restorasyonu bağlamındaki çalışmalar çeşitli aktörlerce yürütülmüştür. 2002'deki değişiklikle bu birimler birleştirilirken, eski aktörlerin yeni rollerinin neler olacağı, sisteme yeni katılan aktörlerin nasıl roller üstleneceği, sistemin nasıl çalışacağı, hangi yasaları-yönetmelikleri nasıl uygulayacakları belirlenememiş ve yeni kurum planlama üzerinde çalışmaya aslında tam da bu nedenlerle henüz başlayamamıştır.

Savaş sırasında kente ait konut stoku % 70-75'i altyapısıyla birlikte zarar görmüş, bugüne kadar yürüttüğü onarım ve restorasyon çalışmalarıyla kullanılabilir konut stoku % 75-80'lere ulaşmıştır. Ancak kullanılabilir konut stokundaki bu artış, konut sorununun çözüme kavuştuğunun bir göstergesi olamamış, sorun giderek daha ciddi boyutlara ulaşmıştır. Evleri yıkılan çoğu kent sakinleri evlerini onaracak olanak bulamamış, avlularında yer alan ek yapıları elden geçirerek, buralarda sağlıksız koşullarda yaşamaya başlamışlardır.

Ayrıca kenti tümüyle terk etmiş olan Sırpların evlerine çevre köylerden gelenler yerleşmişlerdir. Konut ihtiyacını bu şekilde de karşılayamayanlar ise; bugün kentin yamaçlarında yer alan gecekondu niteliğindeki niteliksiz konutları enformel yoldan üreterek barınma ihtiyaçlarına çözüm bulmaya çalışmışlardır (Engincan, 2000).

Kent nüfusu, savaş öncesine oranla % 20 daha az olmakla birlikte, çevre köy halklarının savaş sonrasında Mostar'a gelmesi ve özellikle savaş sırasında kenti terk etmek zorunda kalan Mostar halkının kente geri dönmesinin planlanması ile nüfus artışı öngörülmektedir. Bu artış

gerçekleşmese bile kent konut stokunda niteliksel ve niceliksel anlamda bir açığın hâlihazırda bulunduğu göz önüne alınacak olursa kentteki konut sorununun artan ciddiyeti daha rahat kavranabilecektir. (Engincan, 2000).

Tüm bu süregelen sorunlar, kentte bütüncül bir planlamadan ya da herhangi bir kentleşme ve konut politikasından gerçek anlamda söz etmenin mümkün olmadığını ortaya koymakla beraber bugün yapılı çevre üretiminde pek çok aktörün fiilen rol aldığını da açıklamaktadır. Bu aktörler arasında; başta yerel yönetim olmak üzere, tarihi kent merkezinde gerçekleşmekte olan onarım ve restorasyon çalışmalarında rol alan çok sayıda uluslararası yardım örgütü, çeşitli finans kuruluşları ile yeni yapımlarda sorumluluk üstlenen girişimciler, taşeronlar, kullanıcılar vb. sayılabilmektedir.

Dolayısıyla, söz konusu aktörlerin hâlihazırda üstlendikleri rollerinden yola çıkılarak, konut alanlarının gelişimi ve değişiminin incelenmesi, pratikte yaşanan eksikliklerin ve yapılmakta olan yanlışlıkların tespiti için önemli olmaktadır. Yapılan bu tespitler, kentin kaliteli ve dengeli bir biçimde gelişiminin sağlanması için olası planlama çalışmalarına ışık tutmakta, bu sayede kentteki özellikle konut alanlarının yeniden üretim sürecinin düzenlenmesinde ve mevcut aktörlerin üstlenmeleri gereken yeni rollere yönelik önerilerin geliştirilmesinde önem kazanmaktadır.

Tez genel anlamda sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkeleri konu edindiğinden, öncelikle hem sosyalist sistemde hem de kapitalist sistemde konut üretim süreci, aktörleri ve rolleri, sistem değişikliği sürecinde yaşanan dönüşümler, yürütülmüş olan konut politikaları gibi temel konularda ulusal ve uluslararası yayınlardan literatür araştırması yapılmış ve tezin kuramsal altyapısı oluşturulmuştur. Bu kuramsal altyapıyı desteklemek ve dünya literatürü üzerinden götürebilmek adına özellikle Doğu Avrupa (Macaristan, Polonya, Eski Yugoslavya, Slovenya ve Bosna-Hersek) deneyimlerine yer verilmiştir. Böylelikle dönüşümü yaşamış ülkelerdeki ortak özellikleri ve ülkelere ait farklılıkların tespit edilmesiyle, Bosna-Hersek'te yaşananların, bu deneyimlerle örtüşen ve ayrışan yanları ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

Ayrıca tezin spesifik alanı olan "konut alanlarının yeniden üretimi" konusunun Mostar özelinde çalışılabilmesi için dünyada kentsel yeniden üretimin nasıl geliştiği ve günümüzdeki yeni yaklaşımların neler olduğunu üzerinde okumalar yapılmıştır. Bu sayede sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen söz konusu ülkelerde konut alanlarının yeniden üretiminin konut politikalarındaki yeri ve öneminin ne olduğu ortaya çıkarılmıştır.

Mostar kentinde hâlihazırda bitmiş olan bir "konut alanının dönüşümü" incelenmiş, konut

politikası bütününden kentsel yeniden üretim programının özeline kadar sistemdeki eksiklikler tespit edilmiş, kentin konut alanlarının yeniden üretimi/dönüşümü üzerine çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışmanın metodolojik kurgusunun, sistem değişikliği yaşayan tüm ülkelerde uygulanabilir bir sistematiğe sahip olmasına özen gösterilmiştir. Böylece tezde sadece sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde ve özellikle de Mostar özelinde belirlenen konusu, bu yöntemin gereği olarak oluşturulan çatkısı bağlamında ele alınarak işlenmiş olsa dahi gerçekte sistem değişikliği yaşanan herhangi bir başka ülkenin bir başka şehri içinde uygulanabilir bir yöntem oluşturulmaya çalışılmıştır.

Ayrıca Mostar için bu çalışma oldukça anlamlıdır. Zira bugüne kadar yapılmış olan çalışmalardaki eksikliklerin ve yanlışlıkların tespit edilmesi kentin bundan sonra yürüteceği gerek planlama ve gerekse de kentsel yeniden üretim/dönüşüm çalışmalara yön vermesi açısından oldukça önemlidir. Bu önem kentin hem tarihi değerlerini koruması hem de kentin gelişimi noktasında karşılık bulmaktadır. Öyle ki; Mostar küçük bir kent olduğundan, gelişim aksları sınırlıdır. Bu anlamda, kentin var olan yapılaşmasının yeniden kente en verimli şekilde katkısının sağlanması kentin kontrolsüz ve çarpık gelişmemesi adına büyük önem taşımaktadır. Söz konusu özellik kentin sahip olduğu tarihi ve mimari değerlerinin korunmasının gerekliliği ile de tamamen örtüşmektedir.

2. KAPSAM VE YÖNTEM

Sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde konut alanlarının yeniden üretim sürecini, süreçte rol alan aktörler ve rolleri üzerinden analiz ederek Mostar için model yaklaşımları geliştirmeyi hedefleyen bu çalışmanın, aslında '*söz konusu ülkelerde konut alanlarının yeniden üretim süreci nasıl şekillenmektedir?*', '*söz konusu süreçteki aktörler kimlerdir?', 'bu aktörlerin rolleri nelerdir?*', '*Mostar özelinde bu sorular nasıl cevaplanabilir?*' gibi derin ve birbirleriyle ilintili araştırma konuları bulunmaktadır. Ancak bu spesifik soruların gerçek anlamda irdelenebilmesi için daha geniş kapsamlı bir çerçeve çizmek gerekmektedir.

Bu nedenle çalışma üç temel etaptan oluşan metodolojik bir gelişim sergilemektedir. Etaplar sırasıyla;

- Söz konusu ülkelerin konut sistemlerini okumak,
- Bu ülkelerde 'konut alanlarının yeniden üretimi' olgusunun sistem bütünündeki yerini belirlemek,
- Sistemlerinde rol alan aktörlerin ve ortaklıkların analizini yapmaktır.

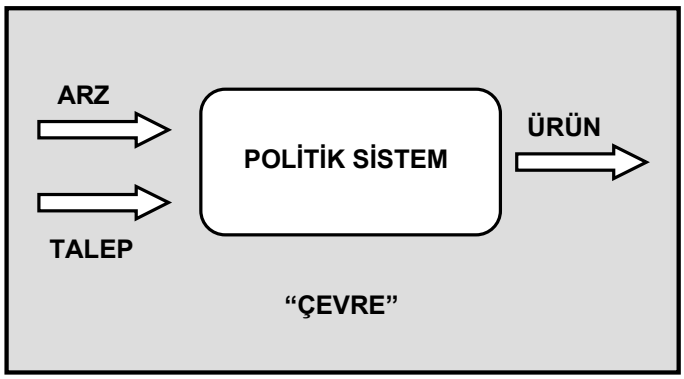
Etapların oluşumunda çalışmanın amacı olan "Mostar kentinin (Bosna-Hersek'in Neretva Kantonu'nun başkenti, Ek:1) konut alanlarının yeniden üretimi için model yaklaşımları geliştirmek" yön verici olmuştur. Dolayısıyla denilebilir ki; sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ve özellikle de konut politikası anlamında ciddi problemlere sahip böyle bir ülkenin önemli bir şehri için geliştirilecek herhangi bir önerinin, ancak o ülkenin sosyal yapısı ve bulunduğu coğrafyada yer alan kendisiyle ortak özelliklere sahip ülkelerin konut politikalarının irdelenmesiyle gerçek bir zemine oturma olasılığı artmaktadır. Tam da bu nedenle çalışmanın kapsamı oldukça geniş tutulmuş ve ifade edilen etaplarla tezin kuramsal tabanı oluşturulmuştur.

Öncelikle, sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkeler coğrafi paydaşlıkları ve sosyalizmi uygulayışlarındaki benzerlikleri nedeniyle Doğu Avrupa'da 'yer alanlar' olarak sınırlandırılmışlardır. Söz konusu Doğu Avrupa ülkelerinin konut sistemlerinin aktörler ve roller temel alınarak incelenmesi, bu ülkelerden Polonya, Macaristan, Slovenya, Bosna-Hersek ve Eski Yugoslavya'nın deneyimlerinin irdelenmesi, ilgili ülkelerin konut alanlarının yeniden üretimi konusunda yapabildiklerinin belirlenmesi ve dünyada kentsel yeniden üretim sürecinin tanımlanarak yenilikçi yaklaşımların araştırılması, Mostar için model

yaklaşımlarının geliştirilebilmesi adına tez kapsamında çalışılan ana akslar olmuşlardır.

Belirlenmiş metodolojik etaplardan da anlaşıldığı üzere; 'yeniden üretim' olgusunu tartışmadan önce onu da içinde barındıran konut üretimini "sistem" olarak ele almak ve "yapı"sını çözümlemek daha bütüncül bir yaklaşım olmaktadır. Zira Golland'ın (1998) da vurguladığı gibi devletin çok farklı bir rol oynadığı konut tedarik (edinim) sistemleri benzer konut üretimi sonuçları verebilmekte ve bu da önemli ölçüde 'sistemlerin yapılandırma' biçimlerinden ileri gelmektedir.

Sistem genel olarak "birbirini etkileyen elemanların oluşturduğu bir kompleks" olarak tanımlanmaktadır (Bilgin, 1990). Bir 'sistemi' tanımlamada kullanılan yolun, analizin öznesi veya konusunun yanı sıra, araştırmada kullanılan yöntemle, yani sistem analiziyle belirlenebildiği öne sürülmektedir. Hem bir 'sistemin' daha geniş kavramlarının ve hem de araştırma sorusunun ne olabileceği burada rol oynamaktadır (Golland, 1998). Ancak bu noktada analizin öznesi ile ilgili çalışmalardan önce, 'sistemlerin analizi' ile başlamak ve tez bütününde çatkının nasıl şekillendiğini açıklamak önemlidir.



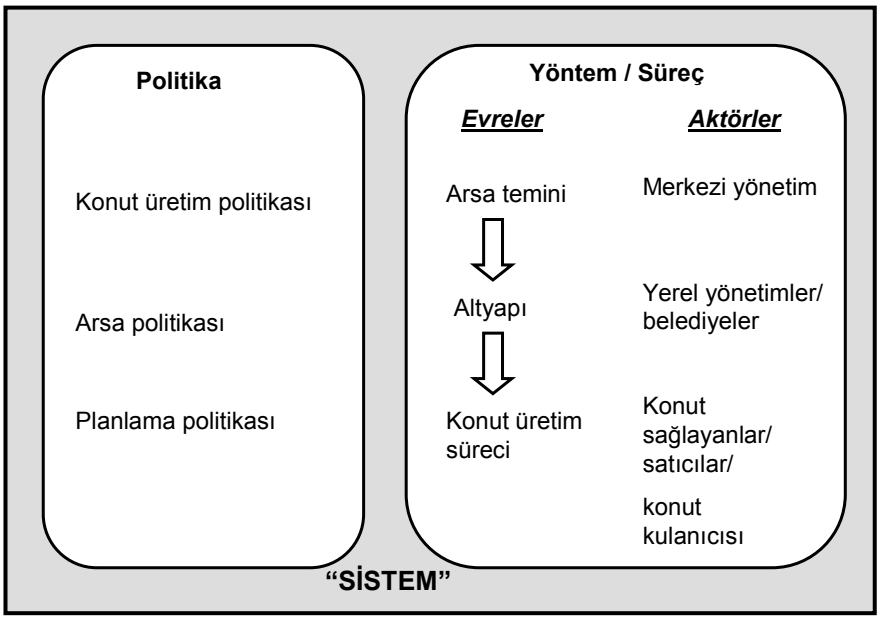
Şekil 2.1 Politik Sistem (Easton, 1965)

Daha geniş bir açıdan bakabilmek için konut alanının dışındaki 'politik sistemin' doğasını düşünmek faydalı olmaktadır. Şekil 2.1'de Easton'ın (1965) oluşturduğu, Golland'ın (1998) basit bir model olarak tanımladığı 'politik sistem' yer almaktadır. Şekilde 'talep' ve 'arz' adlı iki 'giriş' faktörü bulunmaktadır. Bunlar, politik sistemin birçok demokratik, ekonomik veya diğer etkilerinden türemektedir. Sistemin, tabloda da görülebileceği üzere, belirli 'sonuçları' ortaya çıkaran özel bir doğası vardır (Golland, 1998).

Özellikle bir 'konut sistemi' düşünüldüğünde, bu çalışmada olduğu gibi araştırmanın kapsamlı olduğu durumlarda öğelerin tanımlanmasına nereden başlanacağını bilmek oldukça zor olabilmektedir. Ancak temel olarak 'politik' bir sistem kavramı kullanarak hangi geniş

kapsamlı öğelerin dâhil edilebileceğine karar vermek kolaylaşmaktadır (Golland, 1998). Dolayısıyla buradaki çalışma alanı 'politika' ve 'süreç' olmak üzere iki ana öğe üzerine kurulmuştur.

Politik sistemin söz konusu iki ana öğesi büyük önem taşımaktadır. 'Politika' bir 'sistemin' 'hedeflerini' yansıtırken diğer bir yandan 'süreç' 'politikanın' pratikte uygulanıp uygulanamayacağını ve uygulanacaksa nasıl gerçekleştirilebileceğini belirlemektedir (Golland, 1998).



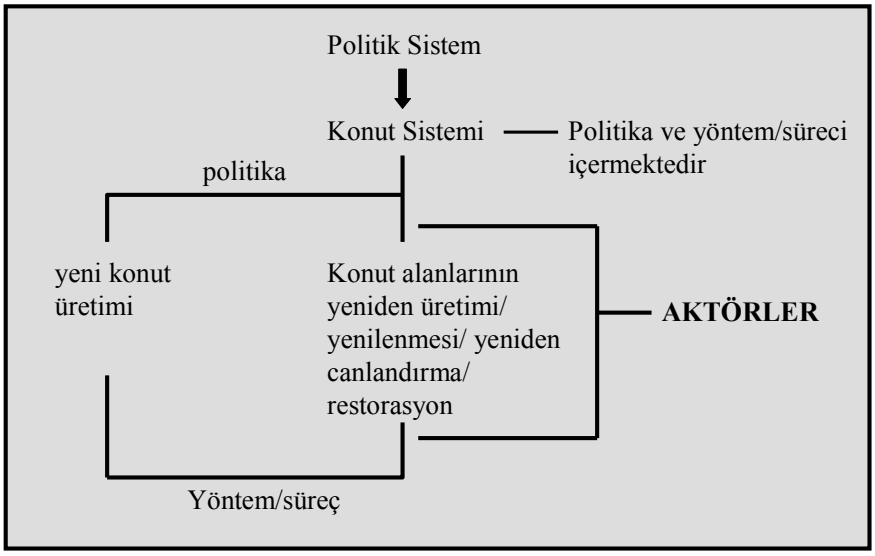
Şekil 2.2 Konut Edinim Sisteminin Elemanları* (Golland, 1998)

Özellikle "politika-yöntem/süreç" çatkısı üzerinde yeniden düşünüldüğünde metodolojik yöntemi düzenlemek daha kolay olmaktadır. Şekil 2.2'de de görüldüğü üzere 'Konut üretim politikası', 'Arsa politikası', 'Planlama politikası' olmak üzere üç adet "politika" boyutu ile 'arsa temini/arzı', 'altyapı tedariki', 'konut yapımı ya da konstrüksiyonu süreci'ni içeren üç adet "yöntem/süreç" boyutu bulunmaktadır. Bunlara ek olarak da yöntem/süreç çatkısı dâhilinde üretimi gerçekleştiren aktörler kısmı bulunmaktadır ki bunlar; merkezi yönetim, yerel yönetim ve konut tedarikçileri (özel ve kamusal)dir.

Dolayısıyla denilebilir ki; bir 'sistem' tartışması, ister politik ister sosyal ya da konut 'sistemi'

* Şekil Golland'ın 1998 tarihli 'Systems of Housing Supply and Housing Production in Europe' isimli kitabından alınmış olunmakla birlikte şeklin orjinalinde bulunmayan "konut kullanıcısı", tez yazarı tarafından eksik bulunarak şekile eklenmiştir.

ile ilgili olsun, kaynağını temelindeki güçlerden almaktadır. Politika ve süreç ('sistem'), bu güçlerin bir fonksiyonu veya yansıması olmaktadır (Golland, 1998). Bu noktadan hareketle "sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde konut alanlarının yeniden üretim sürecinin, süreçte rol alan aktörler ve rolleri üzerinden analizi" konusu da şekillenebilmektedir. Şöyle ki; söz konusu ülkelerde yürütülen ya da yürütülmesi planlanan kentsel yenileme programları, o ülkelerin sürdürdükleri konut politikalarının uygulamaya yönelik parçalarıdır. Şekil 2.3'de üzerinde durulması gereken nokta sistemdeki bazı aktörlerin uygulamaya yönelik bu faaliyetlerle bağlantısı olurken bazı aktörlerin de politik sistemde üstlendikleri rollerle konut sistemini şekillendirdikleridir. Uygulamaya yönelik bu faliyetlerin birinci ana eksenini şüphesiz ki yeni konut üretimi oluşturmaktadır. İkinci ana eksen konut alanlarının yeniden üretimi/yenilenmesi/yeniden canlandırılması/restorasyon gibi mevcut yapılı çevre üzerinden götürülmekte olan çalışmalardan oluşmaktadır. Burada önemli olan uygulamaya yönelik çalışmalarda yani hem yeni konut üretiminde hem de kentsel dönüşüm uygulamalarında sistemdeki aktörlerin uygulamanın konusu bağlamında ayrım yapmaksızın rol alıyor olmalarıdır. Bir başka deyişle; kentsel dönüşüm projelerinde rol alan aktörlerle yeni konut üretiminde rol alan aktörlerin gerçekte aynı aktörler olduklarıdır.



Şekil 2.3 Konut Alanlarının Yenden Üretiminin Konut Sistemindeki Yeri ve Aktörlerle Bağlantı Düzeyi*

Planlama faaliyetlerinin hedef aldığı kentsel dönüşümlere yönelik çalışmalar özellikle konut

* Şekil 2.3 tezin yazarı tarafından konut sistemindeki aktörlerin hem yeni konut üretiminde hem de kentsel dönüşüm projelerinde rol aldıklarını gösterebilmek amacıyla üretilmiştir.

alanları üzerinde yoğunlaşmaktadır. Bir topluma ait konut stoku aslında o ülkenin uzun sürede oluşturmuş olduğu yatırımıdır. Bu da süreçteki yönetimlerin ve yönetimlere ait dönemlerin aldıkları kararlarla ilintilidir ki; söz konusu karar ve politikalar tüketici ve politika üreticilerinin etkisiyle şekillenmektedir (McLeay, 1984).

Özellikle günümüzde dünyada oluşan politik ve kurumsal yeniden yapılanma ile değişmekte olan güç dengeleri nedeniyle çok sayıda aktör, paydaş, yurttaş ve kurumların yönetim süreçlerinde yer alma talepleri planlamanın içeriğinin dönüşümünü gerekli kılmaktadır (Kayasu, Yaşar, 2003). Özellikle de tezin konusu olan, sistem değişikliği yaşamış ülkelerde planlama yaklaşımlarının ülkelerin değişim süreçleriyle uyumlu, yönetimi temel alan bir anlayış geliştirmeleri önem kazanmaktadır. Öyle ki; kentsel dönüşüm, ulusal ve yerel kaynakların harekete geçmesi ile gerçekleştirilirken, dönüşüm süreçlerine uyum sağlayabilmek adına kurumsal altyapı da kendi dönüşümünü gerçekleştirmek durumundadır.

Kayasu ve Yaşar (2003) tarafından kentsel dönüşümün, tüm toplumsal aktörlerin kaynaklarının katılım içeren bir yaklaşımla oluşturdukları stratejik yönetişim kapasitesi harekete geçirilerek ele alınabileceği ifade edilmiştir. Bu noktada planlama sürecinin başarısının, planlama işlevini taşıyan kurumlara ve farklı toplumsal grupların aralarında sağladıkları ortaklıklara ve aralarındaki uyuma bağlı olduğu vurgulanmaktadır. Son yıllarda bu ortaklık ve ortaklıklar arası uyumları işaret eden çeşitli alternatif planlama süreçlerinin yaklaşımları önem kazanmıştır. Söz konusu yaklaşımların ortak özelliği süreçte rol alan aktörler arasındaki iletişim ve uzlaşmanın temel alındığı karar üretme süreçlerinin oluşturulması yönündeki vurgulardır. Ciddi dönüşümlere sahne olmuş ve sürekli devinim içinde olan söz konusu toplumlara ait, yeni aktörlerle, yeni ekonomik ve politik oluşumların ekonomik kalkınma ve çevre kalitesinin artırılması işlevlerini de yüklenmesi, kentsel dönüşüme yönelik esnek politikalar geliştirmelerine katkı sağlamaktadır (Kayasu, Yaşar, 2003).

Bu çalışmada, katılımcı ve çoğulcu bir yönetim anlayışı içinde sivil toplum kuruluşları ile merkezi ve yerel yönetimlerin yeni kurumsallaşmalar çerçevesinde oluşturacağı ortaklıkların kentsel dönüşüm alanlarına yönelik yeni çözümler üretilmesine katkıda bulunabileceği fikrinden yola çıkılmıştır. Dolayısıyla sosyalizmden kapitalizme geçen ülkelerde sistem değişikliği sonrasında ortaya çıkan yeni aktörler ve var olan aktörlerin edindiği yeni roller düşünülerek, tezin örneği olan Bosna-Hersek Mostar kentinde nasıl bir kentsel dönüşüm sürecinin olabileceğine dair model yaklaşımları tartışılmaktadır. Ancak bu bağlamda Bosna-Hersek ve özellikle Mostar'a özgü koşullar göz önüne alınarak ülke genelinde alınmış ve

alınması gereken stratejik planlama kararları temel alınarak çalışma yürütülmüştür.

Söz konusu ülkelerin konut sistemleri ve yaşadıkları dönüşüm ele alınarak, konut alanlarının yeniden üretiminin sistem içindeki yeri incelenmiş, Bosna-Hersek ve özellikle Mostar özelinde konut üretim sisteminin geldiği nokta tespit edilerek konut alanlarının yeniden üretimine yönelik günümüzde var olan yenilikçi model yaklaşımları üzerinde durulmuştur.

Bosna-Hersek'teki konut üretim sistemi, Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim sürecinin sistematik karakterini belirlemek adına çalışmada önemli bir yere sahip olmuştur. Bir yandan yeniden üretim sürecinin olası aktörler ve ortaklık modelleri irdelenirken, diğer yandan da yeniden gelişim stratejilerinin neler olabileceği konusunda çıkarımlar yapılmaya çalışılmıştır. Model yaklaşımları geliştirilirken özellikle dünyada son dönemlerde yapılan yeniden üretim/kentsel dönüşümlerden edinilen deneyimler ve bu deneyimlerin vurguladıkları yeni yaklaşımlar yön verici olmuşlardır.

Sonuç olarak açıklanmış olan kapsam ve yöntemle çalışma dört ana bölüm üzerine kurgulanmıştır. Tüm sistemi okuyabilmek adına 'sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde yürütülen konut politikaları' başlıklı bölüm tezin 3. bölümüdür. Dördüncü bölümde sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerden edinilen deneyimler irdelenmekte ve günümüzde geldikleri nokta hakkında çıkarımlar yapılmaktadır. Mostar'da konut alanlarının yeniden üretimine yönelik öneriler geliştirebilmek için dünyadaki yeniden üretim sürecinin incelenerek, yeni yaklaşımların çalışıldığı bölüm beşinci bölümdür. Altıncı bölüm ise Mostar özelinde yürütülen çalışmayı kapsamaktadır. Bu dört temel bölüm tezin ana çatkısını oluştururken, tez sonuçlar ve önerilerin toparlandığı son bölüm ile tamamlanmaktadır.

3. SOSYALİST SİSTEMDEN KAPİTALİST SİSTEME GEÇEN ÜLKELERDE YÜRÜTÜLEN KONUT POLİTİKALARI

Günümüzde dünya çapında pek çok ülkede, idari yönetimlerin kabul ettiği kesin sorumluluklar bulunmaktadır ki; bunların en önemlilerinden bir tanesi de vatandaşların minimum yaşam koşullarının konutun ekonomik anlamda ulaşılabilir olması da dâhil olmak üzere sağlanmasıdır. Bu sorumlulukların doğası, ülke standartlarının kapsamı, ülkenin yaşam tarzı ve yönetimlerin müdahaleleri nedeniyle ülkeden ülkeye faklılık göstermektedir. Politik ideoloji, ekonomik kaynaklar, teknolojik gelişim düzeyi ve kurumsal yapılanma söz konusu farklılıkların temelini oluşturmaktadır (Vliet, 1990).

Bilindiği gibi, konut politikalarının esas amacı kullanıcının gereksinimi olan konutu ödeyebilecekleri bedelden elde edebilmeleri olarak kabul edilmektedir. Bu anlamda bugün konutla ilgili devlet politikalarının bir kısmı talep kesimine, bir kısmı da arz kesimine yönelik olarak şekillendirilmektedir. Talep kesimine yönelik olarak üretilen politikalar, ailelerin gereksinimleri olan ya da toplumca tanımlanan asgari standartlara sahip konutun edinimine olanak sağlamayı hedeflerken; arz kesimine yönelik olarak üretilen politikalar orta ve alt gelir grupları için düşük maliyetli konut üretilmesini amaçlamaktadır (Türel, 1997).

Temelde konut sektörüne kamu müdahalesi üç gurupta toplanmaktadır. Bunlardan birincisi ‘yasal düzenlemeler’ (regülasyonlar) olarak ifade edilen arazi kullanış planlaması ve imar haklarının belirlenmesinden konut sunumunu ve kullanımını düzenleyen tüm mevzuatı kapsamaktadır. İkincisi, konutla ilgili toplumsal hedeflere ulaşmak üzere oluşturulan ‘konut politikaları’dır. Üçüncüsü ise politikaların uygulamaya konulduğu ‘konut programları’dır (Türel, 1997).

Söz konusu konut politikaları ve bu politikalar bağlamında üretilen konut programları, kapitalist sistemlerde devletin konut üretiminde minimal bir rol almasıyla şekillenirken, sosyalist sistemlerde devletin kilit rol oynadığı sistemleri tariflemektedir. Bu iki farklı sistemin konut üretimi ile tedarik sistemine ve kentsel gelişime doğaları gereği birbirinden tamamen farklı yaklaşımları bulunmaktadır (Vliet, 1990).

Bu nedenle, bu bölümde sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerdeki konut politikaları söz konusu ülkelerin bu farklı ideolojileri barındıran farklı yaklaşımları deneyimlemiş olmaları sebebiyle üç ana başlık ve alt başlıkları olmak üzere incelenmiştir. Bu ülkelerin aslında temelde sosyalist sistemdeki konut politikaları ile kapitalist sistemdeki konut politikalarından söz etmek mümkündür. Ancak özellikle 1950’li yıllardan sonra kapitalist

sisteme geçiş dönemi yaşamaları sosyalist sistemin iki başlık altında incelenmesini gerekli kılmaktadır. 1950'li yıllara kadar devlet mekanizması ile çalışan konut üretim sistemi bu yıllardan sonra artan konut ihtiyacını karşılayabilmek için yerini özel sektöre devretmeye başlamış, devlet daha çok denetim mekanizmasında ve altyapı çalışmalarında yer almaya çalışmıştır. Özel sektörün konut piyasasında devreye girişi Doğu Avrupa ülkelerinde ülkeden ülkeye farklılık göstermiş, ortaya çıkan problemlerin aşılmasında birbirinden değişik yaklaşımlar oluşturulmuştur. Bu nedenle bölüm içinde sosyalist dönem, kapitalist döneme geçiş dönemi ve kapitalist dönem olmak üzere üç ana başlık altında konut politikaları ve konut üretim süreci incelenmiştir. Söz konusu dönemlere ait özellikler, tez kapsamındaki ülkelerin ortak genel özellikleri bağlamında irdelenmiş, farklılıklar tezin bu ülkelerden edinilen deneyimler kısmında ifade edilmiştir.

3.1 Sosyalist Sistemde Yürütülen Konut Politikaları – Aktörler/Roller

Toplumsal refaha devletin karar verme yetkisi ile sahip olunabileceğini öngören sosyalist kuramın temelleri Marx, Engels ve Lenin tarafından atılmıştır. Kuram, üretimin belirli bir biçimde örgütlenmesi gerekliliği üzerinde durarak şekillenmektedir. Öyle ki; sosyalizmin temel ilkesi olan eşitlik bağlamında üretim araçları özel iyeliğe konu olmamakta, aksine kamuya mal edilmekte, gelir ve dolayısıyla refah dağılımı devlet eliyle sağlanmaktadır (Keleş, 2004).

Her kent kendi tarihsel gelişiminde süreçte yaşadığı dönüşümlerin izlerini taşımaktadır. Feodal dönem kentlerin yayılımına olanak sağlamamış, ancak var olan kentlerin yoğunluğunun artmasına neden olmuştur. Ardından gelen kapitalist çağ, barındırdığı teknolojik gelişimlerle kentlerin bir yandan nüfusunu arttırırken, diğer yandan da alansal anlamda yayılmalarını hızlandırmıştır. Sıra sosyalizme gelindiğinde ise, sanayileşmenin; sosyalist kuramın öngördüğü örgütlenme biçimi ile hızlanarak kentleşmeyi yaygınlaştırdığı görülmektedir (Keleş, 2004).

Bugün sosyalist kentlerin arasındaki ayrımlar, gerçekte nitel bir ayrımdan çok, geçirdikleri sosyalist deneyimin süresinin uzun ya da kısa oluşuyla ilintilidir. Zira bu kentlerin kapitalist sistemin izlerini taşımaları kapitalist sürecin uzunluğuna karşılık sosyalist dönemlerin kısa olmasındandır. Dolayısıyla, özellikle sosyalist ülkelerin karşılaştıkları başlıca sorun kapitalist sistemin bıraktığı izleri olabildiğince çabuk silmektir (Keleş, 2004).

Ancak bilinmektedir ki; kentler, gerçekte uzun sürede oluşmuş toplumsal sistemlerdir. Dünyadaki en eski sosyalist devletin dahi seksen yıllık bir tarihi bulunduğu göz önüne

alınacak olursa, sosyalist kentlerin yapıları ile olmayanların içyapıları arasında çok da keskin olmayan ayırımların bulunduğu anlaşılacaktır. Söz konusu ayırımlar, kentlerin daha planlı gelişmesine yönelik üretilen ilkelerde yatmaktadır. Bu noktada Eski Sovyetler Birliği ve Doğu Avrupa ülkelerinde kent yapılarının köklü değişikliklere uğramadıkları söylenebilmektedir (Keleş, 2004).

Sosyalist kentlerin oluşmasında ve biçimlenmesinde öncelikli olarak kent topraklarının özel iyeliğe konu olmaması büyük rol oynamıştır. Kapitalist dönemden devralınan kentlerin sosyalist sisteme uydurulmasından daha kolay bir seçenek olan yeni kent merkezlerinin oluşturulması pek çok sosyalist ülkede denenmiştir. Özellikle kent merkezlerinin sanayileşme ile yaşadığı nüfus artışını dengelemek amacıyla kent çeperlerinde genişlemeler ve yeni yerleşim alanları yaratılmış, konut alanları uydu kentlere dönüştürülerek sanayiye yakınlık bağı kurulmaya çalışılmıştır. Yine de edinilen Sosyalist Ülke deneyimlerinde sosyalist kurama en çok Yugoslavya kentlerinin uyduğu ifade edilmektedir (Keleş, 2004).

Sosyalist kent planlamasının temel öğeleri arasında kitlelerin konut gereksinmelerinin karşılanması öncelik taşımaktadır. Kapitalist devletlerde konut edinimi sürekliliğini koruyan bir konu ve konut, pazar tarafından sağlanması gereken bir meta olarak görülürken sosyalist ülkelerde konut edinimi sosyal bir hizmet olarak görülmektedir (Mathéy, 1990). Bu anlamda denilebilir ki; sosyalist toplumların temel çelişkisi, üretimin devlet aracılığıyla planlı olarak organizasyonu ile halkın kendi yaşamlarının seyrini etkileyen kararlar ve politikalara kitlesel katılımı arasındadır (Giddens, 2000).

Doğu Avrupa konut sistemleri, maaşların genelde konut ve altyapı masraflarını içermediği bir ekonomik modeldir. Komuta ekonomisi ya da güdümlü ekonomi olarak da adlandırılan söz konusu modelde, üretime, fiyatlandırmaya, mal ile hizmetlerin tahsisi ve gelirlerin dağıtımına devlet yönetiminin çeşitli kademelerince veya devlete ait kurum ve kuruluşlarca karar verilmektedir (Balchin, 1996). Dolayısıyla, sosyalist sistemde devlet, milli gelirin yeniden dağıtımı yoluyla konut (ayrıca eğitim, sağlık hizmeti, ulaşım gibi diğer altyapısal unsurları) sağlamak zorundadır. Zorunlu ekonomik büyümeyi ve sanayileşmeyi hedefleyen politika, yatırımları çoğunlukla kentsel bölgelere ve endüstriyel geçmişi bulunan bazı kırsal kesimlere yoğunlaştırmış olması sebebiyle konut ihtiyaçları da bu bölgelerde ortaya çıkmış, devletin konut sağlama rolü de daha çok bu gelişmiş bölgelerle sınırlandırılmıştır. Gelişmemiş kırsal kesimlerde ise özel sektörün (örneğin; ferdi girişimle konut inşası) konut problemini çözmesi planlanmıştır. Kısacası, sosyalist konut modelinde halkın gerçekte pek bir hakkı olamamış ve konut tüketim biçimi ve düzeyi üzerinde karar verme imkânı da bulunmamıştır. Dolayısıyla

bu noktada konut üretimi ve tüketimi arasında herhangi bir geri bildirimden söz etmek de mümkün olamamaktadır (Hedegüs, Tosics, 1990).

Bu model sosyalizmin başlangıcında sözü edilen şekilde hedeflenmemiş bile olsa, 1940'ların sonunda Doğu Avrupa ülkelerindeki konut politikalarının geldiği nokta ve esas gelişim çizgisinin yorumlanabileceği bir referans noktası olduğu kabul edilmektedir. Modelde devlet büyük ölçüde kentsel konutlara yatırım yapmak zorunda, şehre göç kontrol edilmek durumunda; dağıtım süreçleri devlet eliyle yapılmaktadır ve altyapısal yatırım, ekonomik gelişim öncelikleri arasında oldukça düşük kalmaktadır (Hedegüs, Tosics, 1990).

Söz konusu yaklaşım ve yürütülen politika ile devlet konut desteği zamanla asgari düzeye inerken diğer taraftan da, en başından beri, sanayileşme sebebiyle, konuta yönelik talepte sürekli dinamik bir artış yaşanmıştır. Ayrıca II. Dünya savaşının bölgedeki konut stoku üzerinde yıkıcı etkisinin yanı sıra, savaş sırasında ve sonrasında yerleşim alanları arasında demografik değişimler yaşanmıştır (Sillince, 1990).

Bu nedenlerle sosyalist konut modeli, faaliyete geçmesi için en düşük koşullar bile bulunmadığından, gerilime neden olmuş, altyapı rezervlerini tükettikten sonra, hem arz hem de talep cephesinde ortaya çıkan "problemler" ile mücadele etmeye başlamıştır (Hedegüs, Tosics, 1990).

Talep cephesindeki problemler, orijinal modelin mantığına uymayan ek satın alım gücü ile ilgilidir:

1. Doğu Avrupa ekonomileri, "zorunlu tasarruf"un, ekonomik sistemin düzenli bir unsuru olduğu kıtlık ekonomileridir. Aslında bu, önemli ölçüde konut talebi şeklinde ortaya çıkan aşırı bir talep anlamına gelmektedir.

2. İlave gelirlerini konuta harcamaya istekli (sanatçı, fizikçi vb.) az sayıda yüksek gelir tabakasına ait insan devlet sektöründe bulunmaktadır.

3. (1968 yılındaki ekonomik reformdan itibaren yavaş yavaş yayılan) ikinci ekonomi vasıtasıyla, kontrol edilmeyen gelir artmış ve kontrol edilmeyen ikinci gelir dağıtımı ortaya çıkmıştır, bu ilave gelirin ana hedeflerinden biri de konuttur (Hedegüs, Tosics, 1990).

Problemler arz cephesinde de ortaya çıkmaktadır ki; bu da, devletin konut desteğini tam olarak kontrol edemediğinin göstergesi olarak kabul edilmektedir:

1. Demografik süreçlerin (ölüm, evlilik vb.) bir sonucu olarak evler boşalmış ve pazarlanmıştır. Sayıları az olsa da gerçek bir ikinci piyasa oluşturmaktadırlar.

2. Devlet inşaat sektörü ekonomik nedenlerle sınırlı ölçüde "piyasa" için konut üretmektedir. Bu da gerçek bir piyasa mekanizması anlamına gelememekte, aslında sadece malın gerçek değerine daha yakın bir nevi satış politikası olarak kalmaktadır.

3. Özel bireysel konut inşaatları, devletin ortadan kaldırma girişimlerine rağmen kentsel konut piyasalarında küçük ölçekte ortaya çıkmaktadır.

4. Konut inşaatı özel piyasası, birinci ekonomideki işçilerin ikinci vardiyalarda ve hafta sonlarında çalıştırıldığı ikinci ekonomiye dayanarak güçlenmektedir (Hedegüs, Tosics, 1990).

Prensipte, başlangıç modelinden yaşanan bu sapmalar devlet tarafından kontrol edilebilir, sıkı gelir ve sendika politikası önlemleri sayesinde, hem arz hem de talep cephesinde ortaya çıkan problemler onarılabilir, bu işlevsizlikler tespit edilip sistem içinde dengelenebilmektedir. Ancak bu tür bir kısıtlayıcı politika da her şeyden önce ikinci ekonomiyi tetiklemiş, problemlerin genişlemesine sebep olmuştur. En ciddi sonucu ise ikinci ekonomide yaşanmış olan verimlilik kaybı olmuş ki bu da akabinde ekonomik zorluklara yol açmıştır (Hedegüs, Tosics, 1990).

Özellikle 1950'lilerin ortalarında konut üretiminde ciddi bir yükseliş yaşanmıştır. Birçok ülkede özel sektörün payı konut üretiminde artmıştır. Örneğin; Çekoslavakya'da 1956 yılında üretimin neredeyse yarısına yakını özel sektör tarafından üretilmiştir. Doğu Avrupa ülkelerinde 1957–1965 yılları arasında endüstrileşme ve kentleşme ile konut üretimindeki artışın örtüşmemesi sebebiyle konut politikası mevzuata yönelik çeşitli değişiklikler geçirmiş, konut üretimi devlet ve kooperatiflerden özel sektöre devredilmeye başlanmıştır (Sillince, 1990).

Dolayısıyla, denilebilir ki; kapitalizmden sosyalizme geçmiş söz konusu Doğu Avrupa ülkeleri, kapitalizmin izlerini silmeye çalışırken, aslında özel sektörün konut piyasasına katkılarından yoksun kalınca sistemin kaynak yaratamadığı ya da kaynak yaratmakta zorluk yaşandığı gerçeği ile karşı karşıya kalmışlardır. Bu nedenle, her ne kadar devlet eliyle konut üretimine ağırlık vermeye çalışmış olsalar da, özel sektörün devlet denetiminde olması koşuluyla piyasada rol almasını sağlayabilmek için çeşitli yasal düzenlemeler yapmışlardır.

Özellikle 1960'lı yıllardan sonra artan bir hızla sosyalizmden kapitalizme geçiş süreci yaşanmaya başlanmış, ara modeller oluşturulmaya çalışılmıştır.

3.1.1 Devlet ve Özel Sektördeki Dağıtım Mekanizmaları

Sosyalist konut modelindeki temel sorun gerçekte devlet ile özel sektör arasında yaşanmaktadır. Modelin ayakta kalabilme koşulu devlet konut sektörünün kentsel bölgelerdeki hâkimiyetidir. Sosyalist konut politikasının ilk döneminde, konut piyasasında rolü olan kurumlar tüm konut piyasasını kontrol edebilmek için yoğun bir çaba göstermişlerdir. Üretim ve dağıtım süreçlerinin tümüne doğrudan kontrol uygulayabilmenin ekonomik maliyeti oldukça yüksek olmuştur. Devletin rolü bu etkenlere (kontrolün maliyeti, tüm süreci kontrol etme isteği) bağlı olarak değişmektedir. Ancak, bu devletin hâkimiyetini etkilememiştir. Öyle ki; asgari şartlarda, ayrıcalıklı sosyal gruplara sistematik avantajlar sağlayarak, en değerli konutların ve konutlara bütçe yoluyla dağıtılan kaynakların kontrolünün düzenlenmesine karşılık gelmiştir. Gerçekte devletin konut piyasası üzerindeki hâkimiyeti ile devletin konut piyasası üzerindeki kontrolü aynı anlama gelmemektedir. Zira devlet hâkimiyeti devlet kontrolünün farklı derecelerinde bulunabilmektedir (Hedegüs, Tosics, 1990).

Konut piyasasındaki devlet müdahalesi homojen dağıtım mekanizmalarına göre oluşmamaktadır. Devlet sektöründeki iki belirgin dağıtım ilkesinden söz edilmektedir. Bunlar;

1. Sosyal (refah) ilkesi; dairenin kiracısı ya da daireyi satın alan kişi muhtaç durumda olanlar arasından seçilmektedir ki; sosyal etkisi konutlardaki eşitsizlikleri telafi etmektir.

2. Konumsal ilke; dağıtımcının belirli (onaylanmamış) menfaatleri tahsise karar vermektedir. Yani, başvuranların konuta erişiminde, sosyal statüleri ve konumlarının etkisi bulunmaktadır (Hedegüs, Tosics, 1990).

Ayrıca özel alandaki işlemler farklı dağıtım mekanizmalarına göre meydana gelmektedir. Bunlar;

1. Bireysel konut inşaatında karşılıklılık (mukabele) ilkesi; piyasa güçleri karşılıklı sosyal bağlantılar sayesinde değiştirilmekte ya da tamamlanmaktadır, sosyal konumla pek bir ilgisi bulunmamaktadır.

2. Piyasa ilkesi; kullanılmış evlerin ikinci piyasasını ve özel inşaat piyasasını içermektedir (Hedegüs, Tosics, 1990).

İkinci maddede, değerli kentsel alanlardaki (kent içi alanlar, kentsel yeşil alanlar) yapılaşma kastedilmektedir. Bu yeni konutlara erişim sosyal statü, varlık ve gelir göz önüne alınarak belirlenmektedir. Kullanılmış konutların ikinci piyasası, ağırlıklı olarak, konutların daha düşük değere sahip kısmının alınıp satılmasını ifade etmektedir. Dolayısıyla yukarıda ana hatlarıyla belirtilen dağıtım mekanizmalarının farklı birleşimlerinin, aslında sosyalist barınma modeliyle uyumlu olduğu görülmektedir (Hedegüs, Tosics, 1990).

Anlaşılmaktadır ki; sosyalist konut politikasının temel ikilemi, devletin, kentsel konut problemini yalnızca bütçe kaynaklarıyla çözemiyor olmasıdır. Gerçekte özel sektöre ihtiyaç duymaktadır. Ancak özel sektörün konut piyasasına katılımı (yüksek değerli kentsel alanlara da uzanması koşuluyla), devlet hâkimiyetinin azalması riskini doğurmaktadır. Dahası, ek gelir kaynağı olan ikinci ekonomi nüfusa da ekstradan büyük bir yük bindirmektedir, çünkü birinci ekonomideki gelirler konut masraflarını içermemektedir. Sosyalist konut modelinin kullanılması, ikinci ekonominin ve özel alanın, devlet hâkimiyetini sınırlandırmadan konut üretimine ortak olup olamamasına bağlıdır (Hedegüs, Tosics, 1990).

Sonuç olarak, orijinal Doğu Avrupa konut modelinde devlet konut üretiminin hâkimiyeti, en iyi altyapıya sahip alanlarda ortalamanın üstünde konutların inşa edilmesi, özel konut inşaatının ise, altyapısal anlamda daha yüksek kalitedeki kentsel alanlardan çıkartılıp, devlet konutlarından çok daha düşük kaliteli konutlar inşa edilmesi anlamına gelmektedir (Hedegüs, Tosics, 1990).

Ancak gerçekte, orijinal Doğu Avrupa modeli kaynaklarını yenileyemediğinden ürettiği konutların kalitesi de giderek düşmüştür. Bölgedeki hemen tüm ülkelerde yatırım, yüksek özellikli yeni endüstri alanlarında dahi çok düşük bir düzeyde kalmıştır.

Kentlerdeki konut stokunun büyük bir kısmı merkezi ve yerel yönetim temsilcilikleri tarafından kontrol edilmeye çalışılmıştır. Doğu Avrupa'da sosyal kuruluşlar katı rejimlere tabi tutulmuş ve bu kuruluşların üyelerinden çoğunun operasyon ve hedefler üzerinde fazla bir yetkisi olmamıştır. Konutlar da dahil olmak üzere kentsel sosyal hizmetlerin büyük bir bölümü, dikey bir kontrol ve yönetim sisteminde yer alan bakanlıklara bağlı ekonomik kuruluşların yöneticileri tarafından idare edilmiştir. (Harloe, 1996). Bu şekilde, dağıtım mekanizmasını bütünüyle elinde tutan devlet ve hatta üretimde rol alan özel sektör, kullanıcıya yönelik değil de devlete konut üretmesi nedeniyle, kullanıcının konut üretim sisteminde gerçek anlamda bir aktör (ki aslında en önemli aktörlerden biri) olarak rol almasını engellemiştir (Bertaud, Renaud, 1995). Kullanıcının rol aldığı tek üretim biçimi kendi

kullanımları için inşaat yapmaktır. Bu nedenle özel mülkiyet sahibinin katılımıyla gerçekleşen inşaatlar kırsal alanlarda yoğunlaşmaktadır. Özellikle mülkiyetin vatandaş başına bir konut ve bazı sistemlerde bir de yazlık (ek) konutla sınırlandırılmış olduğu düşünülecek olursa kiralık konut sektörünün neden gelişemediği anlaşılmaktadır (Marcuse, 1996). Sonuç olarak; kullanıcının kendisi için ürettiği konutlar hariç, konut üreticisi ister bir devlet kurumu olsun isterse de özel sektör kuruluşu, aslında kullanıcının isteği hesaba katılmamıştır.

3.2 Sosyalist Sistemde Kapitalist Sisteme Geçiş Sürecinde Yürütülen Konut Politikaları– Aktörler/Roller

1990'ların sonunda Doğu Avrupa konut modeli, 1989 yılına yaklaşırken gerçekleşen politik değişimler nedeniyle bütünlüğünü yitirmeye başlamıştır. Bu ülkelerdeki konut durumu ile ilgili bazı ortak sorunlar ortaya çıkmıştır. Bunlar;

1. Pek çok ülkede yetersiz mekân standartları ve özellikle kentlerdeki aşırı derecede kalabalıklaşmadan dolayı ciddi bir konut eksikliği sorunuyla karşı karşıya kalınmıştır.

2. 1980'lerdeki ekonomik problemlerin, devlet fonlarının konut programlarına devam edilmesine engel olacak düzeyde azalmasına sebep olmuş ve özellikle 1989'dan sonraki reformların yanlış yerlerde gerçekleştirilmesi ile de bu ekonomik reformlar maliyet sorununu daha da ciddi boyutlara taşımıştır.

3. Kullanım noktasında konutların ücretsiz olarak sağlanması fikri, kiraların önemli ölçüde düşmesine yol açmıştır.

4. 1970'lerde kullanılan inşaat yöntemleri, çoğu kamu sektöründe yer alan geniş, sistem tarafından inşa edilmiş çok katlı konutların yapımına neden olmuştur.

5. Konutların yetersizliği ki devlet tarafından kiralanan konutlardaki düşük kiralar yönetim ve bakım maliyetlerini karşılayamamış ve devlet finansmanın yetersiz olması nedeniyle yapılara bakım yeterince yapılamamıştır. Konut eksikliğinden dolayı mevcut yatırım fonları yeni yapıların üretimi üzerine yoğunlaşmış, sonuç olarak da, kentin iç kesimlerinde yer alan ve 1950'lerde kamulaştırılmış olan başta apartmanlar olmak üzere pek çok eski mülkiyet göz ardı edilerek harap olmaya terk edilmiştir.

6. Tüm Doğu Avrupa ülkelerinde özel sektör olmasına karşın piyasa mekanizmalarının yeterince gelişmiş olmaması ve sektörlerin etkin biçimde faaliyet gösterecek durumda olmaması büyük sorun olmuştur. Örneğin, tutarlı bir yasal çerçeve olmadığından özel

mülkiyetlerin bakımından kimin sorumlu olduğu belirsizdir. Aynı zamanda, büyük ve özel inşaat şirketlerinin bulunmayışı yeni inşaatların yapımını genellikle güçleştirmiştir. Bu nedenle, yeni inşaatların çoğu mal sahipleri tarafından yapılmış ya da bazı ülkelerde devlet tarafından üstlenilmiştir. Ayrıca, etkili bir takas sistemi olmamasından ötürü özel işlemlerin yapılması da hemen hemen imkânsızdır (Clapham, 1995).

1990'ların başında seçilmiş olan hükümetlerin yaşadığı başlıca konut problemleri yukarıda altı temel başlık altında toplanmıştır. Bu hükümetlerin hemen hepsi piyasa mekanizmalarını ekonomiye dâhil edeceklerini vaat etmiş olsalar da her biri bu vaatlerini farklı bir düzeye kadar yerine getirebilmiştir. Ekonomi ve yaşam standartları ile ilgili konuların ön plana çıktığı politik tartışmalarda konut problemleri aslında nadiren gündeme gelmiştir. Ancak, parlamenter demokrasinin hayata geçirilmesi, oldukça uzun bir süredir rafa kaldırılmış olan politik baskıların gerçekte su yüzüne çıkmasına olanak sağlamıştır. Bu baskılardan en belirgin olanı, Eski Yugoslavya'da savaşa neden olan etnik anlaşmazlıklardır. Diğer ülkelerde de etnik sorunlar ortaya çıkmıştır. Örneğin eski Çekoslovakya'da etnik Çeklerle çoğunlukta olan Çingeneler ya da Roma nüfusu arasında ciddi boyutlarda uyuşmazlık söz konusu olmuştur. Öyle ki; etnik gerilimler bazen konut politikaları ve prosedürlerine de yansımıştır. Mesela, Çek Cumhuriyeti'nin kuzeyindeki bazı kasabalar, Roma ailelerine karşı açıkça ayrımcılık yapan tahsis politikalarını benimsemişlerdir (Clapham, 1995).

1960'lı yıllardan sonra her geçen gün artan sorunlar 1990'lara yaklaşıldığında söz konusu ülkelerde bir takım değişimlere neden olmuştur. Yukarıda maddeler halinde ifade edilen problemlere yönelik çözüm önerilerinin ve bu döneme ait üretilen konut politikalarının Doğu Avrupa ülkelerinde ortak özellikleri bulunmaktadır.

3.2.1 Doğu Avrupa Ülkeleri Değişim Dönemi Konut Politikalarının Ortak Özellikleri

Doğu Avrupa ülkelerinde üretim sistemini belirleyen konut politikaları dört ana karakteristik özellik taşıyarak dönüşmüştür. Bunlar;

- Konut ediniminde merkezi yönetimden yerel yönetimlere doğru yetki, görev ve kaynak aktarımı (desantralizasyon) ile devlet konut stokunun özelleştirilmesi,
- Konut üretiminde önemli oranda azalma ve mevcudun yeniden yapılandırılması,
- Kademeli yeniden yapılanma ve konut finans sisteminin gelişimi,

- Kiralık sektörde esaslı ama gecikmiş reformlardır (Baross ve Struyk, 1993).

Ancak yine de tüm dönüşümün temel fikrinin özelleştirme olduğu söylenebilmektedir. Konut politikalarının karakteristik olarak ifade edilen değişimleri özelleştirme ve desantralizasyon yolu ile gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu noktada özelleştirme ve desantralizasyon kavramlarına değinmek anlamlı olmaktadır.

Özelleştirme, aslında batılı kapitalist ülkelerin 1970'li yılların sonunda yaşamış oldukları ekonomik krizi aşabilmek için ortaya koymuş oldukları bir araçtır. Ancak özelleştirme girişimleri sadece batılı kapitalist ülkelerle sınırlı kalamamış zamanla hem Sovyetler Birliği ile diğer Doğu Avrupa ülkelerinde ve hem de diğer az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde (üçüncü dünya ülkeleri) de uygulanmıştır (Paris, 1995). Özelleştirme; kamu iradesinde yani devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan bir mülkiyetin, hizmetin ya da hakkın kısmen veya tümüyle özel bir kişi ya da kuruma devredilmesi olarak tanımlanmaktadır (Eke, Özdemir Sönmez, 2003).

Aksoy (1994) da özelleştirme uygulamalarını genel tanımı çerçevesinde inceleyerek aşağıda ifade ettiği özelliklerin varlığını saptamıştır: "

1. Özelleştirme devletin mülkiyeti kendinde kalmak üzere, bazı mal ve hizmet üretiminin belli aşamalarının özel kuruluşlarca – özel girişim eliyle – yerine getirilmesi yönünde düzenleme yapılması şeklinde ortaya çıkmaktadır.

2. Devlet bazı mal ve hizmet üretiminin satış bedellerini sosyo-ekonomik, hatta politik nedenlerle maliyet düzeyinde, maliyetin altında ya da parasız sağlama yoluna gitmekte, farkı devlet bütçesinden desteklemeyi planlamaktadır. Sübvansiyon adı verilen bu uygulama özelleştirme halinde ya tamamen ya da kısmen kaldırılmakta, gerçek bedelin belli ölçülerde veya tamamen mal ve hizmeti tüketecek olandan alınması yoluna gidilmektedir.

3. Deregülasyon adı verilen bir başka uygulama ile de devlet;

    a. Bir mal ve hizmetin üretimindeki kamu tekeli özelliğini kaldırarak, o mal ve hizmeti özel sektörün faaliyet ve rekabet alanına açmakta,

    b. Fiyat belirleme ve kontrol etme yetkisini kullanmaktan vazgeçebilmekte, fiyatların oluşumunu piyasa koşullarına terk etmektedir.

    Düzenleme yetkisinin kapsamının sınırlanması demek olan bu uygulama genel

olarak ekonomik serbestleştirmenin (liberalleşmenin) de önemli bir aracı olmaktadır.” (Aksoy, 1994:108–9)

Kapitalist ekonomilerin içine düştüğü krize çözüm önerisi olarak, devletin küçülmesi ve dolayısıyla da kamu harcamalarının kısıtlanmasına yönelik üretilen ve günümüzde de en etkin araçlardan bir olan özelleştirmenin amaçlarını bu noktada vurgulamak oldukça önemlidir. Eke, Özdemir Ersönmez (2003)’e göre bu amaçlar; “

1. Devletin serbest pazar ekonomisi sistemi içinde rekabet ortamını zedelemesinin önlenmesi,
2. Zarar veren devlet işletmelerinin hazine üzerindeki yükünün azaltılması,
3. Özel sektörün daha verimli çalışacağına olan inanç,
4. Özelleştirme yoluyla hazineye kaynak sağlamak”tır (Eke, Özdemir Ersönmez, 2003:260).

Söz konusu amaçlar yönünde yapılmış uygulamalarla (devleti küçültmek, karsız işletmelerin devlete getirdiği yükü azaltmak vb. hedefli uygulamalar) aslında her zaman özelleştirmeden beklenen yararlar elde edilememiş, son kertede, özelleştirme, toplumun her kesiminin yararına sonuçlar getirmeyi başaramamıştır (Eke, Özdemir Ersönmez, 2003).

Desantralizasyon ise Taneri (1986) tarafından “Nüfusun, sanayi kuruluşları ve diğer iş olanaklarına dayanarak tutarlı bir yatırım politikası ile ülke yüzeyine dengeli bir biçimde dağıtılmasına (decentralisation) adem-i merkeziyetçilik denilmektedir” şeklinde tanımlanmaktadır (Taneri, 1986:188).

Taneri (1986)’ye göre desantralizasyon fikrini kuvvetlendiren nedenler şunlardır: “

- Şehirler fazla büyüdükleri zaman her türlü alt yapı masrafları da artmaktadır.
- Büyük şehirlerde uygun ve yeterli yaşama koşullarının sağlanması ekonomik açıdan güçtür.
- Ekonomik kalkınma politikası içinde büyük şehirlerin yanında, diğer küçük merkezlerin de geliştirilmesi, ülke çapında kalkınmayı hızlandırır.
- Küçük şehirlerde arsaların daha ucuz olması, iş-iskân ilişkilerinin ölçülü bir uzaklıkta kurulması, altyapıda bir ekonomi sağlanmaktadır.

- Büyük şehirlerin, savaş sırasında, savunulma olanağı, küçük şehirlere oranla daha çekici ve belirgin bir hedef olarak görülmektedir.” (Taneri, 1986:188).

Söz konusu desantralizasyon fikrini kuvvetlendiren nedenlerin de ötesinde fikrin kendisinde aslında yetkilerin dağıtılmasının hemen yanı başında ‘halkın katılımı’ olgusu vardır. Ancak halkın karar verme mekanizmasına etkin katılımı, kaynakların dağılımı ile ilişkilendirilemediğinden uygulamada çelişki olduğu söylenebilmektedir (Thorns, 2004).

Öyle ki; özellikle Doğu Avrupa ülkelerinde devlet konutlarının mülkiyeti kapitalist sisteme geçiş döneminde yerel yönetimlere aktarılmış, dolayısıyla yerel yönetimlerin sorumluluklarına yenileri eklenmiş, ancak yerel yönetimler yetkileri kapsamına girmediğinden devlet kaynaklarını sorunların çözümünde kullanamamışlardır. Bu anlamdaki en tipik örnek, konut üretimi için ulusal fonların kesilmiş olması nedeniyle yerel yönetimlerin hâlihazırda başlanmış olan konut projelerini yürütmek için bile fon bulma konusunda yalnız bırakılmış olmalarıdır (Baross ve Struyk, 1993).

Bu dönemde yerel yönetimlere, devlet birimlerindeki bakım-onarım ve kamu hizmetlerini sübvanse etmekle ilgili yeni sorumluluklarını sindirebilmeleri için iki etken yetenek bağışlanmıştır. Bunlar;

1. Yerel yönetimlerin kazandığı yeni değerler ki bunlar; ticari mülkiyetin paylaşımı, tasarruflarında biriken kira geliri ve mevcut malvarlığının (mümkün olan) satışı ile elde edilebilen ek vergi gelirleridir.

2. Birçok Doğu Avrupa ülkesi vergi matrahlarını yeniden düzenlemiş ve toplanan miktarın büyük çoğunluğu yerel yönetimlere aktarılmıştır (Baross ve Struyk, 1993).

Eklenen yeni sorumluluklar (konut üretimi ve diğer kamu hizmetleri) arasındaki denge her ne kadar ülkeden ülkeye değişiyor olsa da birçok yönetimin yeni gelirlerin istikrarsız olması nedeniyle ağır bütçe baskısına maruz kaldığı söylenebilmektedir.

Yine de devlet konut stokundaki özelleştirme, sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen Doğu Avrupa ülkelerinin değişim dönemimin en ayırt edici özelliği olmaktadır. Özelleştirme girişimleri için sebepler elbette ülkeden ülkeye değişkenlik göstermekle birlikte tüm ülkeler için geçerli iki ana sebep bulunmaktadır. Bunlar;

1. Devlet kira bedelleri için devam eden sübvansiyonlardan yerel yönetimlerin kendilerini kurtarma isteği,

2. Düşük kira bedeli ödeyen kiracılardan elde edilen politik kazanç'tır (Baross ve Struyk, 1993).

Bu noktada özelleştirme girişimlerinde bulunan her ülkede, konutun kullanıcısı olan kiracılara sürecin başlangıcından itibaren cömert şartlar teklif edilmiş olsa da durumun ülkeden ülkeye farklılık gösterdiğini belirtmek gerekmektedir. Örneğin; Macaristan'da devlet stoku yüksek bir orana sahip olan kiracılara aktarmışken, Slovenya ve Bulgaristan başlangıçtaki konut stokunun ancak yaklaşık % 20'sini özelleştirmiştir. Ayrıca, süreçte Polonya ve Bulgaristan'da ulusal hükümet konut alanındaki bu özelleştirme sürecini durdurmaya karar vermiştir (Baross ve Struyk, 1993).

Bu dönemde Doğu Avrupa ülkelerinde birçok değişik özelleştirme biçiminin gerçekleştirilmiş olduğunu söylemek yanlış olmamaktadır. Söz konusu özelleştirme biçimleri mülkiyetin sahibine iade edilmesi, kooperatiflerin kat mülkiyetine dönüştürülmesi, devlet konutlarının satışı, inşaat ve bakım şirketlerinin özelleştirilmesi ve finansman ile kambiyo sistemlerindeki reformlar olmak üzere beş (5) ana başlık altında toplamak mümkündür.

1. Mülkiyetin Sahibine İade Edilmesi:

Mülkiyetin sahibine iade edilmesi konusunda, Doğu Avrupa ülkelerindeki konut özelleştirmelerinin Batı'daki deneyimlerle karşılaştırıldığı noktada kendilerine özgü bir deneyim edindikleri görülmektedir. Mülkiyetin sahibine iade edilmesinin söz konusu olmadığı Bulgaristan haricinde diğer tüm ülkelerde, hane halkı sosyalist sistemleri tarafından kamulaştırılan mülkiyetlerinin kendilerine iade edilmesi olanağına sahip olmuşlardır. Mülkiyetin iadesinin mümkün olmadığı durumlarla karşılaşıldığında ise sorun genellikle oluşan zararı ödeme yoluyla giderilmeye çalışılmıştır. Hak taleplerinin çözüme kavuşması için gereken süre gerçekte daha uzun olmasına rağmen, hemen her ülkede hak taleplerinin yürürlüğe girmesi için 2–3 yıllık bir süre verilmiştir (Clapham, 1995).

Sosyalist sistemlerde mülkiyet konusu büyük ölçüde belirsizlik yaratması nedeniyle özellikle 1950'lerden önce yapılan daha eski konutlar sahiplerine iade edilmiştir. Doğu Avrupa ülkelerinin geçiş dönemindeki uygulamış oldukları konut politikalarından ve özellikle de özelleştirme biçimlerinden de anlaşılabileceği gibi mülkiyet sorununun çözülmesi konutların özelleştirilmesi için olmazsa olmaz şartlardan biri olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle, konut stokunun kamulaştırma öncesindeki sahiplerine iadesinin yanı sıra devlete ait kent içi kiralık konutların kullanıcıları olan kiracılara da mülkiyetin devredilmesi için kolaylıklar sağlanmaya çalışılmıştır.

Ancak, kiraların maliyetin altında tutulduğu pek çok Doğu Avrupa ülkesinde konut sahiplerinin renovasyon ve bakım maliyetini kaldırabilecek güçlerinin var olup olmadığı özellikle bu dönemde tartışmaya açık bir konu olmuştur (Clapham, 1995).

Tüm bu özelleştirme süreci sırasında gözden kaçan en önemli nokta ki; devlet açısından bir dezavantaj oluşturmaktadır, mülkiyetin iade edilmesinin yeni devlet gelirlerinin oluşamıyor olmasına ve tazminat taleplerinden dolayı yetersiz kaynaklarının giderek tükenmesine neden olduğudur.

Ayrıca mülkiyetin iadesinin önemli kentsel etkileri de mevcuttur. Zira konutların büyük bir kısmı kasaba ve kentlerin iç kesimlerinde yer almaktadır. Örneğin; Prag şehir merkezindeki konutların %70-75'i sahibine iade edilmiştir. Dolayısıyla kent merkezinde devlet tarafından kiralanan konutların sayısında önemli ölçüde bir düşüş olmuştur (Clapham, 1995).

2. Kooperatiflerin Kat Mülkiyetine Dönüştürülmesi:

Kooperatiflerin kat mülkiyetine dönüştürülmesi, nispeten geniş bir kooperatif sektöre sahip bazı Doğu Avrupa ülkelerinde özelleştirmenin bir başka ayağı olmuştur. Genellikle hane halkını kendi konutlarına yatırım yapmaları yönünde teşvik ederek devletin parasını koruma görevi gören kooperatifler, özelleştirmenin en belirgin hedeflerdir. Zira üyeleri zaten konut maliyetlerine katkıda bulunmuş durumdadır ve satın almanın gerçekleştirilebilmesi için gereken paranın toplamı, bir süredir kooperatif üyesi olan ve borcun büyük bir bölümünün ödemesini tamamlamış olan hane halkları için oldukça düşük olabilmektedir. Örneğin; Çekoslovakya'da kooperatif dairelerindeki kullanıcıların ikamet ettikleri daireyi satın almak için başvuruda bulunmasını ve ödenmemiş borçların bir kısmını kooperatife geri ödemesini sağlayan kanun 1992'de kabul edilmiştir. Alıcılar, dairelerinin kapladığı alan oranında konutun ortak alanlarının da ortak sahipleri haline gelmektedir. Benzer bir kanun 1993 yılında Polonya'da da önerilmiştir (Clapham, 1995).

3. Devlet Konutlarının Satışı:

Bazı Doğu Avrupa ülkelerinde, hane halklarına kendi dairelerini veya başka mülkleri satın almak için kullanabilecekleri senetler verilirken, bazılarında bu senetlere ticari yatırım amaçlı kullanılabilecekleri bir nitelik de kazandırılmıştır. Söz konusu senetlerin ek kullanımına gerek olmadığı ülkelerde satın alma konusundaki yasal haklara güvenilmektedir. Satışlar genellikle iki şekilde olmaktadır. Bunlar mevcut kiracılara yapılanlar ile özel bireyler veya şirketlere yapılan satışlardan oluşmaktadır. Bu satış türlerinden özel birey ya da şirketlere yapılanlara

daha nadir rastlanmaktadır, çünkü bunlar daha çok müzayede yoluyla satılan bakımsız haldeki boş konutlar için düşünülmüştür. Ayrıca kiralanan mülkün kullanıcıdan başkasına satılması çeşitli sorunları da beraberinde getirmektedir. Özel mülk sahibi olarak, kiraların piyasa seviyesinin çok altında kontrol edildiği böyle bir dönemde, en azından kısa vadede yararlanılabilecek teşvik sayısı yok denecek kadar azdır. Hem bazı bölgelerde ofis ve perakende mağazaları için de talep bulunmaktadır ve bu alanlarda kar etme olasılığı konut alanlarındakinden daha yüksek görünmektedir. Dolayısıyla, sistem büyük ölçüde konut kaybı yaşanması tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır (Clapham, 1995).

Satış için en önemli potansiyel alıcı kuşkusuz mevcut kullanıcılar olmasına rağmen bu noktada da bazı problemler bulunmaktadır. Gelecekte büyük ölçüde artacağı yönündeki genel inançla dengelenebilecek olsa da kiralar düşük kalırsa satın alma teşvikleri azalacaktır. Genel olarak bakıldığında, satın alma talebi eski konutlarda, yeni sistemlerle inşa edilmiş konutlardan daha yüksektir. Ayrıca, gerekli renovasyon ve sürekli bakım için kaynak bulunmasına da ihtiyaç vardır (Clapham, 1995).

Dönemin politik tartışmaları daha çok konutların kullanıcılarına hangi fiyattan satılacağı konusu üzerine yoğunlaşmış ve bu anlamda farklı stratejiler geliştirilmiştir. Bu stratejiler ülkeden ülkeye değişiklik gösteriyor olmakla birlikte temelde iki ana strateji bulunduğu söylenebilmektedir. Bunlar;

a. **Düşük fiyat stratejisi:** Geçmişteki maliyetlerden veya piyasa fiyatından daha düşük olan tahmin edilebilir bir fiyat belirlemektir. Kiraların halen düşük olduğu ve renovasyon ile bakım maliyetlerinin yüksek olacağı anda satış teşviki yaratılması için düşük fiyat verilmesinin şart olduğu tartışılmaktadır. Ayrıca, uzun vadedeki getirisi yüksek fiyat stratejisinin sağlayacağı getiriden az olabilecek olsa bile düşük fiyat stratejisi devlete kısa vadeli gelir sağlayabilmektedir. Ancak düşük fiyat stratejisine karşıt görüşlerden biri devletin satışlardan çok az gelir elde edeceği yönünde olmuştur. Uzun vadede, yeni oluşan düşük gelirli hane halkının iyi bir konuta erişebilmesi yönündeki sorunlar hakkında, kiralık konutlarda büyük ölçüde bir kayıp yaşanacağına dair kaygılar oluşmuştur. Uygun kaynakların devam eden bakım faaliyetlerine ayrılması için düşük gelirli hane halkının mülkiyet sahibi olmaya yönlendirilmesi ile ilgili olarak da bazı sorular bulunmakla birlikte eşitlikle ilgili sorunlar da yaşanmıştır. Birçok yüksek gelir grubundan hane halkını da barındıran devlet konutlarında farklı gelir düzeylerine sahip bir hane halkı

karışımı mevcuttur. Bu ayrıcalıklı grupta yer alanlara, daha fazla ödeyebilecekleri, hatta ödemek isteyecekleri halde çok düşük bir fiyat üzerinden potansiyel olarak değerli bir mülkiyet teklif edilmiştir.

b. **Yüksek fiyat stratejisi:** Yüksek fiyat stratejisinin temel mantığı satışlardan elde edilen gelirler kullanılarak satışı tamamlanmayan konutların yenilenmesi işleminin gerçekleştirilerek hem kiralık konut işlevini sürdürecek birimlerin kalitesini arttırmak hem de satışa sunulacak yeni birimlerin değerlerini arttırarak piyasayı canlandırmaktır. Bu stratejiyi tercih eden tek ülke eski Doğu Almanya olmuştur. Alman hükümetinin fonları sayesinde satıştan önce mevcut kiralık konutların renovasyonu yapılmış ve sonuç olarak, daha ihtiyatlı ve hedefe yönelik bir satış yaklaşımı sergilenmiştir (Clapham, 1995).

4. **İnşaat ve Bakım Şirketlerinin Özelleştirilmesi:**

İnşaat ve bakım şirketlerinin özelleştirilmesi, ülkelere göre değişken hızlarda ve farklı yollarla olsa da tüm Doğu Avrupa ülkelerinde gerçekleştirilmiştir. Başlangıçta konuttan çok sanayiyle ilgili bir tedbir olarak değerlendirilmiş ve uygulanmış olan özelleştirme modeli, çalışanların satın alması ya da hisselerin elde tutulması için yüksek miktarda devlet yatırım fonlarının oluşturulması gibi diğer endüstriyel sektörlerde çalışanlar üzerine kurulmuştur. Diğer yöntemler ise şirketlerin Batılılara satılması veya hisselerle takas edilebilecek senetlerin vatandaşlara verildiği senet satışlarıdır (Clapham, 1995).

Bu dönemde devlet tarafından yapılan yeni inşaatlar tüm Doğu Avrupa ülkelerinde önemli ölçüde azalmıştır. Daha önce devletin mülkiyetinde olan konutların satışlarında, büyük oranda küçük ve/veya özel inşaat müteahhitlerinin sayısındaki artışla karşılanan mevcut konut renovasyonu sayesinde artış sağlanmıştır. Söz konusu şirketler küçük ölçekli olmanın avantajlarına sahiptirler ve eski devlet kuruluşları prefabrike inşaatlara yoğunlaşmış olsa da bunlar, geleneksel becerilerinden faydalanabilmektedirler. Bu durum, verilen hizmet ve fiyatlardaki makul artışların da etkisiyle kiracıların memnuniyeti ile sonuçlanmıştır (Clapham, 1995).

5. **Finansman ve Kambiyo Sistemleri**

Bu dönemde, özel sektör konutlarında fonksiyonel bir piyasa yaratılması önemli bir konut reform alanı olmuştur. Söz konusu reform, konut mülkiyetini desteklemek amacıyla yasal ve finansal bir sistem oluşturulmasına yol açmıştır. Eski Doğu Avrupa konut modelinde, özel

sektördeki hane halkı genellikle mülkiyet devlette kalacak şekilde sadece oturma hakkına sahip olmuştur. Yasal bir çerçevenin oluşturulması tek meskenli binalarda mülkiyet problemini ortadan kaldırmaktadır ancak kiralık bloklar veya çok katlı binalar gibi birden fazla meskenin yer aldığı binalar için durum karmaşıktır. Doğu Avrupa ülkelerinin tümü bu yönde ABD'deki kat mülkiyeti yasasına benzer adımlar atmış olmasına rağmen, bu ülkelerin tamamı çerçevenin tanımlanması ve onarım sorumluluğunun açıklanması işlemini gerçekleştirmemiştir (Clapham, 1995).

Konut alımı için kredi verebilecek bir konut finansman sistemi oluşturmak için de girişimlerde bulunulmuştur. Ancak buna rağmen, Doğu Avrupa ülkelerindeki konut kredileri özel sektörde yüksektir ve mevcut devlet kredilerinde kısıntı yapılmıştır. Bunun yeni konut yapım çalışmaları üzerinde olumsuz bir etkisi olmuştur ve mevcut konutlardaki faaliyetlerin yeterli düzeyde olmadığı savunulmuştur. Buna karşın, söz konusu faaliyetleri kolaylaştırmak üzere İngiliz emlak komisyoncuları gibi özel satış kurumları oluşturulmaya çalışılsa da kurumlar basit birer emlak komisyoncusu olmaktan öteye geçememişlerdir (Clapham, 1995).

Sonuç olarak, sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen Doğu Avrupa ülkelerinin yaşadığı değişim döneminde özellikle özelleştirme ve desantralizasyon girişimleri ile sistem ana kurgusundan saparak aslında kapitalizme rahat bir geçiş sağlamaya çalışmıştır. Ancak sosyalist dönemde olmalarının getirdiği genel yaklaşımlar 1990'lara gelindiğinde yaşanan savaşların yıkımı ve ekonomik bunalımla birleşince hedeflere ilerlemek beklenildiğinden daha yavaş ve sancılı olmuştur.

3.3 Kapitalist Sistemde Yürütülen Konut Politikaları – Aktörler / Roller

Sosyalist rejimlerin çökmesiyle birlikte yapılan konut reformları aslında daha geniş çapta ekonomik liberalleşme ve politik değişimlerin sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Ekonomik reformlar; yapı malzemelerine ait fiyatların serbest piyasa mekanizması içinde belirlenmesi, inşaat firmalarının özelleştirilmesi ve yeni inşaat şirketlerinin kurulmasını teşvik eden yasaların hızla devreye sokulmasını sağlamıştır. Politik değişim de konut politikasında merkezi düzeyden yerel düzeye doğru desantralizasyonu beraberinde getirmiş ve bu özellikle devlete ait kiralık konutların yerel yönetimlere (belediyeler) aktarımı ile gerçekleştirilmiştir. Mali desantralizasyon ise genelde daha yavaş ilerlemiş ve bu yüzden yerel yönetimler bir yandan yeni yetkilere sahip olurken bir yandan da bakıma gereksinimi olan geniş birer konut stokunun mülkiyetini edinmişlerdir (Lux, 2006).

Gelinen noktada Doğu Avrupa ülkeleri her ne kadar ortak yanları ağırlıkta olan miraslara

sahip olsalar da sosyalist modeli uygulayışlarında önemli ayrımlar bulunmaktadır. Bu durum elbette söz konusu uluslarda konut üretim koşullarında da farklılıklar yaratmıştır. Konut sistemleri 'politika bağımlı'dır ki bu; farklı ulusal bağlamlarda gerçekleşmiş olan sistem değişikliği sırasında oluşan yeni konut piyasasını da direk olarak etkilemektedir. Ayrıca, değişimdeki farklılıklar konut politikasının araçlarında ve yönetimlerin seçtikleri müdahale tiplerinde de başkalıklara yol açmaktadır (Tsenkova, 2006).

Ayrıca, Avrupa Birliği'nin Avrupa'nın bütünleşmesi için özellikle Orta ve Doğu Avrupa'da yer alan yeni oluşmuş demokrasilerle genişlemesi yönünde isteği bulunduğu bilinmektedir (Lux, 2006). Bu nedenle sosyalizmden kapitalizme geçen ülkeler arasından Mayıs 2004'te Macaristan, Polonya, Çek Cumhuriyeti, Slovakya ve Slovenya'nın, Ocak 2007'de ise Romanya ve Bulgaristan'ın Avrupa Birliği'ne katılımı kabul edilmiştir (Ek 2). Söz konusu ülkelerden Hırvatistan ise Birliğe katılmayı bekleyen ülkeler arasında yer alırken, Bosna-Hersek olası resmi adaylar arasında gösterilmiştir.

Dolayısıyla bugün Avrupa Birliği üyesi olan sosyalizm deneyimli ülkelerin konut politikalarında planlamakta oldukları gelişimlere hız kazandırmaları gerekmektedir. Çünkü sorun sadece konut politikalarındaki iyileştirmeleri, ekonomileri oranında sağlamaktan öte aynı zamanda Avrupa Birliği standartlarına da çekebilmektir.

Bu noktada, Doğu Avrupa ülkelerinin özellikle 1990'lardan sonra genel olarak konut politikalarını geliştirmek adına izledikleri üç ana yolun irdelenmesi, günümüze kadar geçirdikleri evrelerin analizi (ki tezin 4. bölümünde içlerinden seçilen örnek ülkelerin bugünkü durumları detaylı ve karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir) açısından yararlı olacağı düşünülmüştür. Ana yollardan birincisinin; konut sistemlerinde değişim (özellikle de sosyal konutların özelleştirilmesi ve bunun gerçek sonuçları), ikincisinin; konut sübvansiyonlarındaki gelişimler ve sonuncusunun da konut finansmanındaki reformlar olduğu bilinmektedir.

- **Konut Sisteminde Değişim ve Sosyal Konutların Özelleştirilmesi:** Doğu Avrupa ülkelerinde önemli kavramsal farklılıklar bulunmaktadır. Öncelikle büyük çoğunluğunda konut üretimi için uygulanmakta olan sübvansiyonlar azaltılmış hatta bazılarında tamamen iptal edilmiştir. Birçok ülke büyük ölçekte ürettiği sosyal konut üretim programlarını durdurmuşlardır. Örneğin, Bulgaristan ve Romanya gibi bazı ülkelerde hâlihazırda başlanmış olan konut üretimlerinin bitirilmesi dahi yüksek giderler nedeniyle zorlaşmıştır. Buna

karşılık Polonya'da devlet, kooperatiflerin konut üretimini 1990'ların sonlarına kadar desteklemeye devam etmiştir (Lux, 2006). Sosyalist dönemin en önemli özelliklerinden birinin konut kullanıcısının konutun içinde kalabilme hakkı olmuştur. Sahip oldukları bu hak nedeniyle pek çok sosyalist ülkede kiralık konutlar oldukça yaygın olarak üretilmiştir. Ancak sistem değişikliği ile birlikte kamuya ait olan konutların mülkiyeti özelleştirmenin ilk adımı olarak merkezi yönetimden yerel yönetimlere aktarılmıştır. Yerel yönetimlerin konutların özelleştirilmesi konusunda izledikleri politika sonrasında Çizelge 3.1'de görüldüğü gibi konut sahipliğinde (ownership) pek çoğunda ciddi bir artış olmuştur. İçlerinden Polonya ve Çek Cumhuriyeti'nde kiralık konutlar önemini sürdürmeye devam ederken, Bulgaristan'ın sosyalist dönemde de konutun sahipliği yönündeki politikayı zaten izlemiş olduğu görülmektedir. Dolayısıyla Polonya ve Çek Cumhuriyeti'nin diğerlerine oranla nispeten daha yavaş bir özelleştirme politikasına sahip olduğunu söylemek mümkündür.

Çizelge 3.1 Konut Sahipliğinde (ownership) Değişim (Lux, 2006)

Ülke	Kiralık Konut (Toplam konut stoku içindeki %)		Konut Mülkiyeti (Toplam konut stoku içindeki %)	
	1990'lar	2000'ler	1990'lar	2000'ler
Slovenya	39	9	61	84
Çek Cumh.	40	29	38	47
Macaristan	26	7	74	92
Slovakya	28	9	49	74
Estonya	60	14	34	86
Letonya	79	30	21	70
Polonya	32	17	43	55
Litvanya	-	7	-	91
Romanya	22	7	76	93
Bulgaristan	7	8	91	92

Özellikle geçiş döneminde konut kooperatiflerinin üyelerine edindirilen yeni haklar (mülkiyeti devralma) sayesinde yeni sistemde özel kiralık konutlar konut piyasasında yerini almıştır. Buna ek olarak sosyal konutların mülkiyeti özelleştirme kapsamında hızla yerel yönetimden konutun kullanıcılarına aktarılmıştır. Dolayısıyla sosyal konutların hizmet ettiği nüfusun yapısının da

aslında değişim gösterdiği söylenebilmektedir. Ayrıca, kira kontrol sistemlerinde Polonya ve Çek Cumhuriyeti hariç tüm ülkelerde kiracıdan yana olan kontrol mekanizmasında konut sahiplerine doğru bir kayma yaşanmıştır (Lux, 2006).

- **Konut Sübvansiyonları:** Söz konusu ülkelerin sosyal konut politikalarındaki değişim bir yana yeni konut üretimine yönelik yeni politikaları da oldukça önemlidir ve ortak yanlarından çok farklılıkları göze çarpmaktadır. Bazı ülkelerde yetersiz kamu bütçesinden (örneğin; Bulgaristan, Romanya) ve bazıların da ülkede hâkim olan neo-liberal dogmadan (Estonya gibi) ötürü direk bir konut politikasından (özellikle de arz yönündeki sübvansiyonlar açısından) söz etmek mümkün değildir. Buna karşılık birçoğunda yeni hem arz ve hem de talep yönünde sübvansiyon programları başlatılmış, öncelik sahibi bir konut politikası oluşturulmaya çalışılmıştır. Sübvansiyonlar daha çok oluşan koşullara göre değişiklik gösterdiğinden Doğu Avrupa ülkelerinde tipik sübvansiyon tipleri bulunmamaktadır. Ancak yine de Macaristan ve Slovakya kullanıcının konutunu satın alması için ve ayrıca serbest piyasa tabanlı konut finansmanı için direk sübvansiyon sağlarken, Polonya, kısmen de Çek Cumhuriyeti ve Slovenya kiralık konutların üretimi için destek vermiştir. Özellikle Slovenya ve Polonya'da sosyal kiralık konutların üretimi için şirketlerin kurulmasına çalışılmış ancak bu daha çok Polonya'da işlerlik kazanmıştır. Buna karşılık Çek Cumhuriyeti'nde kiralık konut üretimine belediyelerin idaresinde izin verilmiştir (Lux, 2006).

- **Serbest Piyasa Tabanlı Konut Finansmanı:** Doğu Avrupa ülkelerinin konut finansman sistemlerinde de farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Özellikle mortgage sistemleri ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ancak burada üzerinde durulması gereken önemli nokta mortgage bankacılığının her birinde özel kuruluşlara gereksinim duyulmamış bile olsa, Letonya Estonya, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Bulgaristan ve Romanya'da kabul görmüş ve yasallaştırılmış olduğudur.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere aslında merkezi yönetimler konut sistemindeki kontrollerini teslim etmekte oldukça gönülsüz davranmışlardır. Doğu Avrupa ülkelerinin yeni sisteme geçiş politikalarının temelinde var olan yerel yönetimlere doğru

desantralizasyon açıkça beyan edilmiş olmasına rağmen, merkezi yönetim yerel yönetimlerin reform programları ile zor duruma düşmek istememişler ya da onların sorumluluğunu üstlenmekten kaçınmışlar ve dolayısıyla da aslında konut reformlarını yönlendirmekteki tek güç olarak kalmışlardır. Tam da bu nedenle sosyal konut kullanıcılarının sahip oldukları imtiyazları korumayı – düşük fiyatlarla birimleri devrederek ya da düşük kiralar talep ederek ve kiracı koruma yöntemleri kullanarak – başarmışlardır.

3.4 Güney-doğu Avrupa'da Yürütülen Konut Politikalarından Elde Edilen Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Tezin şu ana kadar olan anlatısında Doğu Avrupa ülkelerinin konut politikaları ve uygulamaları yer almış, bu anlamda ülkelerin değişim dönemi politikalarındaki ortak noktalar politik özellikler tespit edilip, uygulamalardaki farklılıklara yer verilmiştir. Ancak yürüttükleri konut reform çalışmalarından elde ettikleri sonuçları değerlendirilmemiştir. Bu değerlendirme özellikle Güney-doğu Avrupa özelinde bu bölümde yapılacaktır. Bunun sebebi tezin örneğini oluşturan Bosna-Hersek'in gerek içinde bulunduğu sosyal ve gerekse de ekonomik altyapı ile bölgedeki diğer ülkelerin özellikleri hemen hemen örtüşmektedir. Dolayısıyla Güney-doğu Avrupa'daki ölçümlerin ve karşılaştırmaların sonuçları Bosna-Hersek'e bilgi olarak aktarılabilirse, konut politikalarının gelişiminde hızlanmaları ve daha doğru adımlar atmaları mümkün olacaktır.

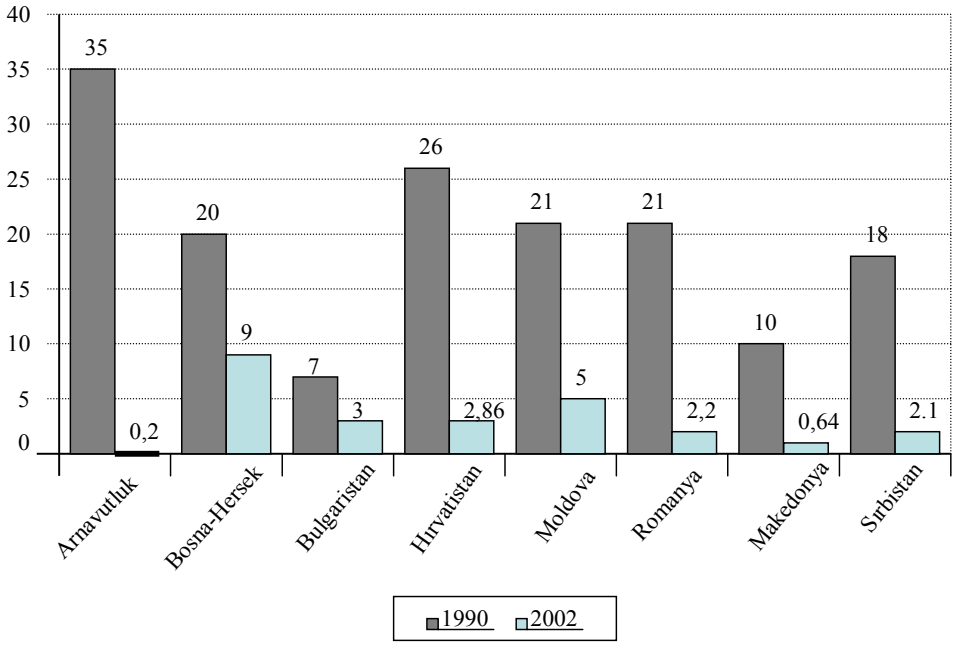
Bu bölümde kullanılan istatistiksel bilgiler ile şekil ve çizelgeler Birleşmiş Milletler Avrupa Konseyi'nin Güney-doğu Avrupa Konut Uzman Araştırma Ağı raporundan alınmıştır. Rapor Arnavutluk, Bulgaristan, Bosna-Hersek, Hırvatistan, Makedonya, Romanya, Moldova, Sırbistan ve Karadağ'ın verilerini kapsamaktadır. Raporu Tsenkova (2005) tarafından hazırlanan çalışmanın amacı bölgedeki anahtar konut verilerinin istatistiksel olarak düzenlenerek bilgi oluşturulmasıdır.

Bilindiği gibi 1989 yılından yaklaşık olarak 1990'ların ortalarına kadar konut politikası ile ilgili çalışmalar serbest piyasanın güçlendirilmesi ve devlet müdahalesinin azaltılmasına odaklanmıştır (Pichler-Milanovic, 1994). Bu politikalar, fiyat serbestliğinin (deregülasyon) değerini yükseltmiş, özel sektör kuruluşlarının rolünü arttırmış ve kamu giderlerini azaltmıştır. Yeni üretilen politikalar, ayrıca, kamu mal varlığının özellikle sosyal kiralık konut stokunun ve devlet inşaat işletmelerinin özelleştirilmesini de kapsamaktadır. Dolayısıyla konut reformlarının birinci etabı olarak tanımlanabilecek olan bu süreçte, Doğu Avrupa ülkelerinin kaydettikleri aşama üç ana öğe üzerinden okunabilmektedir. Bunlar;

- Sosyal konutların özelleştirilmesi,
- Konut piyasası deregülasyonu ve sübvansiyonun yeniden yapılanması,
- Devlet inşaat kuruluşlarının özelleştirilmesi'dir (Tsenkova, 2005).

Şekil 3.1'de 1990–2002 yılları arasında bölgedeki sosyal konutların özelleştirilmesi gösterilmektedir. Buna göre; özelleştirme Arnavutluk, Bulgaristan, Moldova ve Romanya'da oldukça hızlı bir seyir izlemiştir. Bununla beraber geç başlamış olmasıyla birlikte Bosna-Hersek de toplam sosyal konut stokunun yarıdan fazlasını özelleştirebilmiştir. Yine de Arnavutluk, Hırvatistan ve Romanya'nın bölgede öncü rolü taşıdığı söylenebilmektedir. Buna karşılık Makedonya da stokunun yaklaşık %90'nını özelleştirmiştir. Ancak aradaki fark Makedonya'nın sosyal konut stokunun başlangıçtaki seviyesinin öncülerden zaten çok az olmasıdır.

Tüm tablodan okunan en ilginç değerlendirme ise; özelleştirme konusunun değişim döneminin temel taşlarından biri olmasına rağmen yine de özelleştirme oranlarının aslında beklenen az olmasıdır (Pichler-Milanovic, 1995).



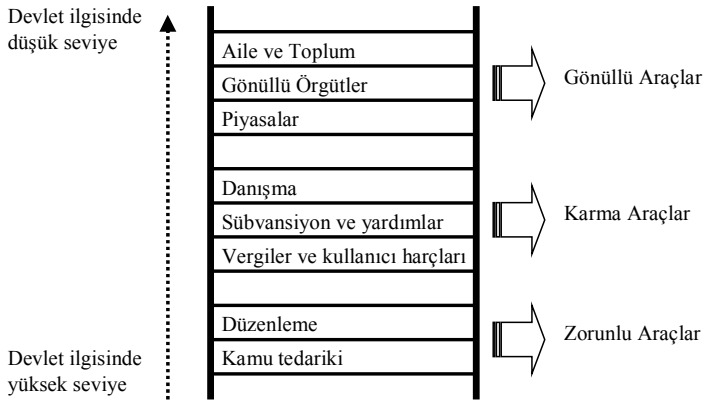
Şekil 3.1 Bölgede sosyal konutların özelleştirmesi, 1990–2002 (Tsenkova, 2005)

Konut üretim sisteminin piyasa prensiplerine göre yeniden yapılandırılması sırasında sahibinin ikame ettiği konutların yönetim tarafından dağıtılması yerini piyasanın tahsisine bırakmış ve konut tüketimi konusunda var olan kısıtlamalar yürürlükten kaldırılmıştır. Daha da önemlisi konut sahiplerinin mülkiyet hakları artmış, piyasa fiyatlarıyla konut satışları

serbest bırakılmıştır. Konut, inşaat ve arsa üzerindeki fiyat kontrolünün de ortadan kalmış olması konutun ilgili fiyatlarında artışla sonuçlanmıştır. Ekonomik açıdan zorlanmış yönetimler konut bütçelerindeki reformu radikal bir biçimde gerçekleştirmeye çalışmışlardır. Üretim sübvansiyonlarının elimine edilmesi, yeni konut üretimleri için kamu yatırımlarının azaltılması ve konut sahipleri için evrensel sübvansiyonların (mortgage gibi) bertaraf edilmesi en belirgin bütçe reformlarıdır. Devlet kuruluşlarının özelleştirilmesi ise ülkeler arasında çok farklı şekillerde yapılmıştır. Özelleştirme modeli, diğer endüstri sektörlerinde çalışanların şirket hisselerini satın alması ya da hisselerin tutulması için devlet yatırım fonlarının oluşturması üzerine kurulmuştur (Tsenkova, 2005).

1990'ların ortalarından sonra yapılmış olan konut politikasında reform çalışmaları, stratejik müdahale yaklaşımlarından çok mevcut problemler üzerine odaklanmıştır. Bu politik süreçte de konut politikası az sayıda katılımcısı üzerinden – ki bunlar; bürokratlar, politikacılar ve bazı ilgili grupların temsilcileri – evrim geçirmiştir. Stratejik müdahale konusunda sınırlı çaba gösterilmiştir. Arnavutluk, 2001 yılında Konut Aksiyon Planını kabul etmiştir. Moldova ise; 1998'de Konut Stratejisi'ni geliştirmiş ancak gerçekleştirememiştir. Hırvatistan'ın Konut Stratejisi oluşturma girişimleri yönetim değişikliği nedeniyle iptal olmuş, Sırbistan'ın sosyal konut reformları hakkında uzlaşma sağlama gayretleri politik kararsızlık nedeniyle boşa çıkmıştır. Bulgaristan'da 15 yıllık bir ihmalden sonra 2004'te Konut Stratejisi'ni ve mevcut konut stokunun iyileştirilmesi için gerekli programları geliştirmiştir (Tsenkova, 2005).

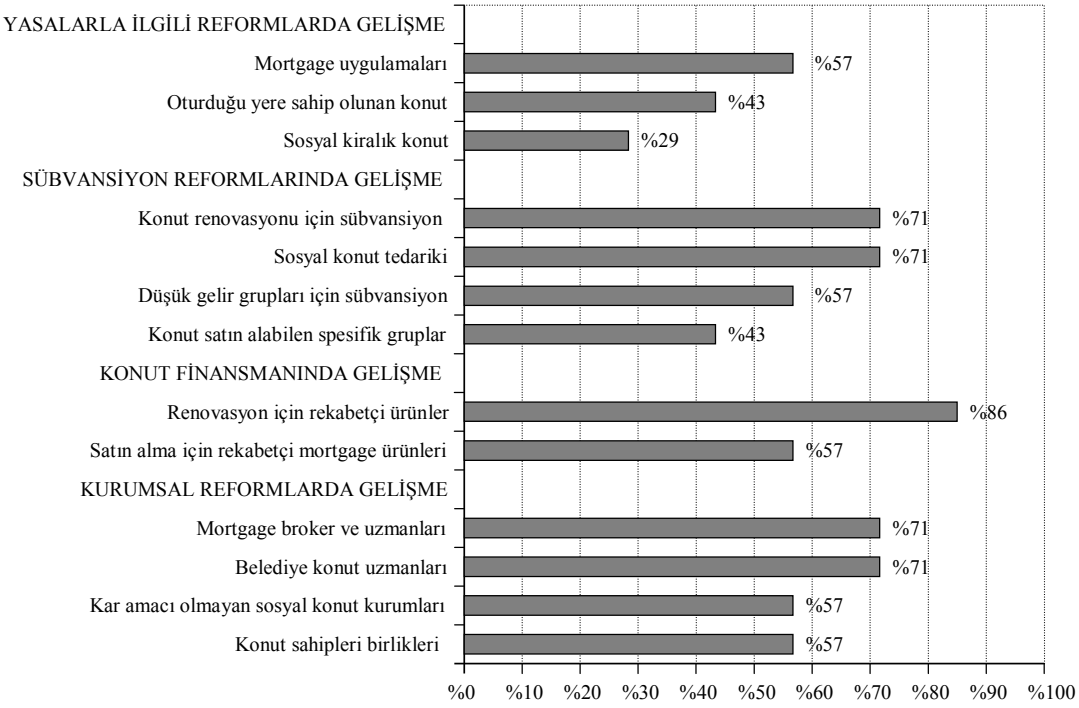
Bölgedeki hemen bütün ülkelerde devlet konut politikasının hedeflerine ve önceliklerine uygun olmayan sayısız düzenlemeler bulunmaktadır. Konut politikalarındaki deneyimlerin çeşitliliğine rağmen reform yolu, merkezi yönetim düzeyinde daha az kontrol ve sübvansiyonları işaret ederken, buna karşılık piyasa mekanizmalarının daha çok rol aldığını belirtmektedir. Yine de bazı ülkelerdeki sosyal konut yetersizliği nedeniyle alt-gelir grupları için programlar oluşturulmuştur (örneğin; Makedonya, Romanya ve Sırbistan).



Şekil 3.2 Politik araçlar merdiveni (Doling, 1997)

Şekil 3.2'de gösterildiği üzere politika araçları üç grupta toplanmaktadır. Bunlar; gönüllü, karma ve zorunlu araçlar olarak nitelendirilmektedirler. Özellikle son yıllarda konut hizmetlerinin doğrudan tedariki yerini daha çok gönüllü araçlar aracılığı ile edinime bırakmıştır. Konut politikalarının rotasındaki bu yönlenme politik araçlar merdiveni ile simgelenmektedir (Doling, 1997).

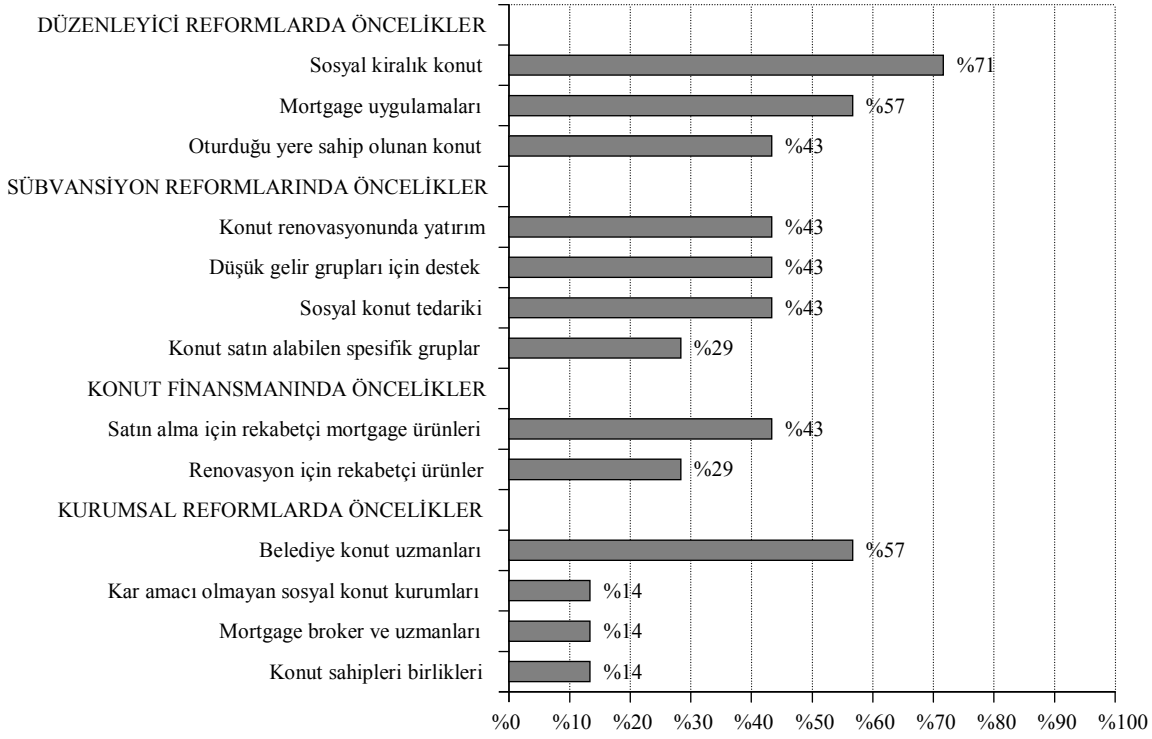
Bu yelpaze, altyapı oluşturan konut piyasası stratejilerinin alanını içine alırken, reformların 1995'lerden sonraki aşamaları karma araçları (konut edinimini desteklemek amaçlı talep-tabanlı sübvansiyonlar ya da savaş sonrası yeniden yapım) ve finansal kuruluşları ya da diğer piyasa aracı kurumlarını hedef alan kurumsal gelişmeleri işaret etmektedir. Zorunlu araçların doğasında, konut politikası etkinliği, konut yönetimi, emlak kayıt-tescil, mortgage ve inşaatın yasal çerçevesini uyumlu hale getirmeye odaklanmıştır. Kamu konut tedariki sınırlı düzeyde kalmıştır. Her ne kadar bazı ülkelerde alt-gelir grupları için sosyal konut üretimi sınırlı olarak desteklemiş olsa da aslında sıkı kamu gider rejimi daha az sosyal konut yatırımına neden olmuştur (Tsenkova, 2005).



Şekil 3.3 Güney-doğu Avrupa'da konut reformlarında yetersiz gelişim (Tsenkova, 2005)*

Konut reformlarında gelişim ve değişimleri Şekil 3.3'te görüldüğü gibi dört ana alanda değerlendirilmiştir. Bu alanlar; yasalarla ilgili reformlarda, sübvansiyon reformlarında, konut finansmanında ve kurumsal reformlardaki değişimler olarak sınıflandırılmıştır. Anlaşılmaktadır ki; hemen bütün konut politikası alanlarında gelişim yetersizdir. Şekildeki tek istisna sosyal kiralık konut alanında görülmektedir. Bu da sosyalist geleneğin bir uzantısı olmasına yorumlanabilmektedir.

* Çizelge Tsenkova, S. tarafından Avrupa Konseyi Güney-doğu Avrupa Konut Uzman Araştırma Ağı için hazırlanmıştır.



Şekil 3.4 Güney-doğu Avrupa'da konut politikasının öncelikleri (Tsenkova, 2005)

Yukarıda da bahsedilmiş olan konut politikasının ana alanlarının önceliklerinin verildiği Şekil 3.4'ten çıkan en önemli sonuç yasal ve finansal reformlarla ilgili daha fazla çalışmanın yapılması gerektiğidir. Sosyal konut düzenlemeleri burada da en büyük öncelik olarak görülmektedir. Ancak sıra konut finansmanı ve kurumsal reformlara gelince verilen öncelik yüzdesi hızla düşmektedir.

Yasal düzenlemelerde konut politikası adına üzerinde çalışılması gereken pek çok konu bulunmaktadır. Ancak bunlardan öncelikli olanlar;

- Mülkiyet hakları ve kayıt-tescil,
- Konut kredileri ve mortgage,
- Kamu konutlarının özelleştirilmesi,
- Konut yönetimi,
- Planlama ve inşaat, emlak vergileridir (Tsenkova, 2005).

Çizelge 3.2'de söz konusu çalışmanın alanını oluşturan ülkelerin konut yasalarında öncelikli reform alanları gösterilmektedir. Anlaşılabileceği gibi Bulgaristan, Moldova, Romanya ve Karadağ'ın haricindeki ülkelerde mülkiyet kayıt sistemi oldukça problemlidir. Buna karşılık içlerinden sadece Karadağ'da böyle bir sorun yanşamamaktadır. Özellikle Arnavutluk ve

Bosna-Hersek'te konut yönetimi ve planlama-inşaat işlerinde yasal çerçevenin etkili bir şekilde uygulanmadığı görülmektedir.

Çizelge 3.2 Konut yasalarında öncelikli reform alanları* (Tsenkova, 2005)

ÜLKE	Mülkiyet hakları ve kayıt-tescil	Konut kredileri ve mortgage	Kamu konutlarının özelleştirilmesi	Konut Yönetimi	Planlama ve inşaat	Emlak vergileri
Arnavutluk	X		X	X	X	
Bulgaristan	X		X		X	X
Bosna Hersek	X		X	X	X	X
Hırvatistan	X	X	X	X		X
Makedonya	X		X	X	X	X
Moldova	X		X	X	X	X
Romanya	X	X	X	X	X	X
Sırbistan	X		X		X	X
Karadağ	X	X	X			X
Kosova (Sırp/Karadağ)			X			X

Şekil 3.4'ten de anlaşılabildiği gibi öncelikli çalışma alanlarından bir diğeri de finansal araçlar olmalıdır. Bunları şöyle sıralamak mümkündür;

- Konut sahiplerinin konutu doğrudan sağlaması,
- Kamu/ sosyal kiralık konutu doğrudan sağlama,
- Konut sahiplerine yardımlar/ sübvansiyon,
- Konut sahiplerine yardımlar/ sübvansiyon,
- Devlet kontrolünden çıkan konutun kira kontrolü,
- Düşük gelir grubu hanelerine yardım,
- Vergi teşvikleri.

Çizelge 3.3'de Güneydoğu Avrupa'da konut politikasın finansal araçlarının hangi ülkelerde yasal çerçeve içine alındığı ve uygulandığı işaretlenmiştir. Tabloya göre; finansal araçların diğerlerine görece daha yaygın olarak kullanıldığı ülkeler Hırvatistan ve Romanya'dır. Bosna-

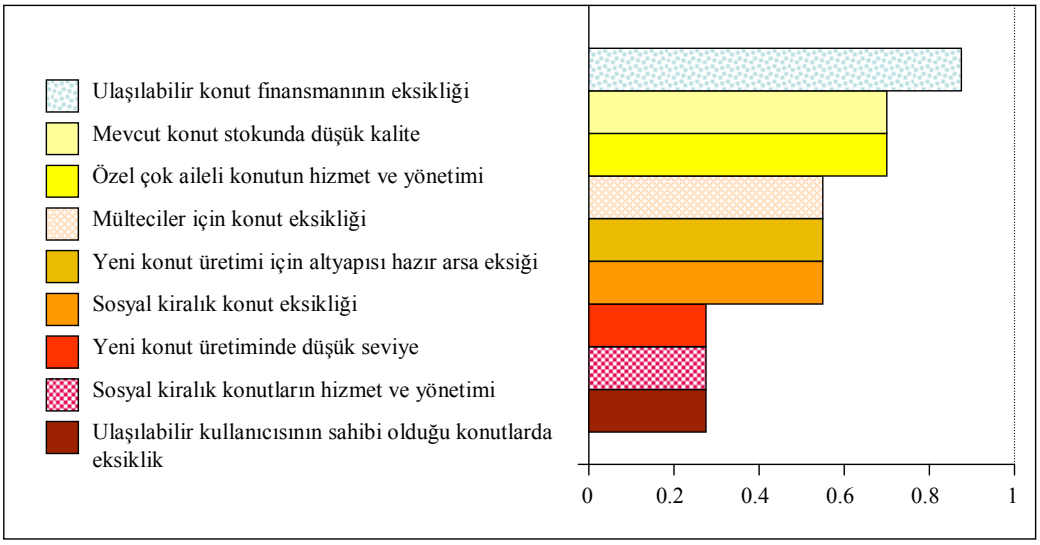
* Çizelgede kırmızı olarak yer alan X ler problemli mülkiyet kayıt sistemini ifade ederken, mavi X ler yasal çerçevenin etkili uygulanmadığını anlatmaya çalışmaktadır.

Hersek' ise konut sahiplerine yardım ve sübvansiyonların haricinde herhangi bir aracın gelişmediği görülmektedir.

Çizelge 3.3 Güneydoğu Avrupa'da konut politikasın finansal araçları (Tsenkova, 2005)

ÜLKE	Konut sahiplerinin konutu doğrudan sağlaması	Kamu/ sosyal kiralık konutu doğrudan sağlama	Konut sahiplerine yardımlar/ sübvansiyon	Mortgage Faiz Sübvansiyon	Devlet kontrolünden çıkan konutun kira kontrolü	Düşük gelir grubu hanelerine yardım	Vergi teşvikleri
Arnavutluk	X		X		X	X	
Bulgaristan		X	X		X	X	
Bosna Hersek			X				
Hırvatistan	X		X	X	X		X
Makedonya	X	X		X			
Moldovya	X					X	
Romanya	X	X	X			X	X
Sırbistan	X						
Karadağ	X						
Kosova (Sırp/Karadağ)			X				

Şekil 3.5'te ise konut reformlarındaki büyük değişimler gösterilmektedir. Verilen yüzdeler söz konusu ülkelerdeki muhatapların verdiği cevaplardan derlenerek oluşturulmuştur. Soru ise hangisinin daha önemli olduğudur. Dolayısıyla kendi içlerindeki ortak kanı konut finans politikalarının az gelişmiş olduğudur. Bu nedenle %86 gibi bir oranla en önemli eksiklik olarak ifade edilmektedir.



Şekil 3.5 Doğu Avrupa'da konut reformlarında eksiklikler (Tsenkova, 2005)

Söz konusu eksikliklere yönelik Güney-doğu Avrupa'da hangi ülkede programlar bulunmakta ve desteklenmekte olduğunu anlamak adına Çizelge 3.4'e bakmak gerekmektedir.

Çizelge 3.4 Güneydoğu Avrupa'da konut politikasının alanları (Tsenkova, 2005)

ÜLKE	Konut sahipliğine erişim	Çok birimli konut renovasyonu	Kamu/sosyal kiralık konutlar	Özel kiralık konutlat	Özel ihtiyaçları olan gruplara konut yardımı	Mülteciler için savaş sonrası konut yenileme yardımı
Arnavutluk			X		X	
Bulgaristan	X	X	X		X	
Bosna Hersek						X
Hırvatistan	X			X		X
Makedonya	X		X			X
Moldova	X				X	
Romanya	X	X	X		X	
Sırbistan	X					X
Karadağ	X					X
Kosova (Sırp/Karadağ)			X			X

Çizelgede alanla ilgili programları olan ülkelere X işareti konmuştur. Buradan hareketle

Bosna-Hersek'in konut politikasında araçları geliştirmek adına çok az yol alabildiğini söylemek mümkündür. Zira desteklediği ve var olan program sadece mülteciler için geliştirilmiş olandır. Bunun yanı sıra Bulgaristan ve Romanya içlerinde en çok alanda çalışmış ve bu nedenle araçlara sahip olan ülkelerdir.

4. SOSYALİST SİSTEMDEN KAPİTALİST SİSTEME GEÇEN ÜLKELERDEN EDİNİLEN DENEYİMLER

Sosyalist bloğun 1960'lı yıllarda ekonomik nedenlerle konut üretimi gerilemiş, 1970'li yıllarda kısa bir süre hız kazanmış ancak krizin derinleşmesiyle birlikte pek çok konut alanı ya tamamlanamamış ya da tamamlanması oldukça zor olmuştur. 1989 yılında Berlin Duvarı'nın yıkılmasıyla birlikte sosyalist ülkelerde büyük bir değişim yaşanmıştır. Sovyetler Birliği'nin dağılmış, sosyalist blok ülkeleri siyasi, ekonomik ve sosyal anlamda çözülmelere sahne olmuştur. 1990'lı yıllarda serbest piyasa ekonomisine geçilmiş ancak bu da yeni sıkıntıları beraberinde getirmiştir. Doğal olarak bu sıkıntıların en yoğun olarak yaşandığı alanlardan biri de konut üretim sistemidir. Her bir sosyalist blok ülkesi birbirlerine benzer ancak yine de farklı özellikler taşıyan araçlarla sorunların aşılmasına çalışmışlardır (Bayraktar, 2006).

Tezin konusunu oluşturan sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerin hem sosyalist hem sosyalizmde ara dönem ve hem de kapitalist dönemlerinde konut politikaları ile ilgili olarak ortak özellikleri bu çalışmanın 3. bölümünde detaylı olarak incelenmiş ve ortaya konulmuştur. Söz konusu ülkelerin (yeni sistemin araçlarını oturtmak) hedefleri her ne kadar ortak olsa da birbirlerinden farklı uygulamaları ya da araçları elbette bulunmaktadır. İşte bu farklıların algılanabilmesi için oluşturulmuş olan 4. bölümde bazı Doğu Avrupa ülkeleri konut politikalarının 1940'lardan bu yana incelenmesi amacıyla seçilmiş ve bu deneyimler temel bir alt başlıkta verilmiştir. Bu alt başlığı oluşturan ülkelerden Polonya ve Macaristan ele alınmış, yeni sistemi oluşturma süreci tarihsel bir perspektif içinde verilmeye çalışılmıştır. Bunun yanı sıra Eski Yugoslavya sosyalist blok ülkeleri arasında sosyalizmi uygulayışındaki farklılık, pek çok etnik grubu bünyesinde barındırması ve tezin örneğini oluşturan Bosna-Hersek'in Eski Yugoslavya'dan taşıdığı miras sebepleriyle yine bu alt başlıkta incelenmiştir. Sosyalizmden kapitalizme geçen ülkelerde edinilen deneyimleri tarihsel bir perspektif içinde sunabilmek adına Eski Yugoslavya'nın parçalanması ile oluşan yeni sistemlere de burada yer verilmiştir. Bunlar Bosna-Hersek Devleti ve Slovenya'dır. Bölüm genelinde anlatı ülkelerin genel konut politikalarının gelişimi üzerinden sürdürülürken, 2. alt başlıkta yeni demokrasilere ağırlık verilmiş ve daha detaylı bir inceleme yapılmıştır. 4. bölümün son alt başlığı olan bu bölüm'Doğu Avrupa Ülkeleri Konut Reformlarında Aktörler – Roller'de söz konusu yeni demokrasilerde tüm politikaların hangi aktörler ve rollerle üretildiği, sistemlerine yeni giren aktörler ve rollerin tanımları ve ülkelerden örneklemler yer almaktadır. Yalnız burada zaten incelenmiş olan Polonya ve Macaristan'dan örnekler nispeten daha gelişmiş ülkeler olmaları

sebebiyle yer verilmemiş, çalışma daha çok yeni oluşan demokrasiler bağlamında yürütülmüştür.

4.1 Sosyalizmden Kapitalizme Geçen Ülkelerden Edinilen Deneyimler

4.1.1 Polonya Cumhuriyeti

Polonya'da da diğer tüm Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinde olduğu gibi sosyalist otoriteler 1940'lardan 1980'lerin sonlarına kadar sadece ülkenin ekonomik ve siyasal yapısına değil aynı zamanda sosyal yaşantısını da etkileri altında tutmuşlardır. Sosyalist yönetimlere bağlı kurum ve kuruluşların işleyişleri ya da müdahale tipleri her ne kadar ülkeden ülkeye farklılık göstermiş olsalar da, hemen tüm Doğu Avrupa ülkelerinin aslında merkezi ve yerel yönetim olmak üzere iki ana aktör tarafından yönetilmiş ve yönlendirilmiş olduğu bilinmektedir (Kotus, 2006).

Yine de Polonya'nın konut politikası farklı konut edinim sistemlerini ve mülkiyet çeşitliliklerini bir arada bulundurabilmesi sebebiyle benzersizdir. Söz konusu farklılıklarına rağmen 1950 ile 1990 yılları arasında en çok tercih edilen konut modelinin kiralık birimler olduğu ifade edilmektedir (Herbst, Muziol–Weclawowicz, 1993).

1990'lı yıllara kadar Polonya'nın konut politikasını ve konut üretimini özetlemek gerekirse; 1945 yılından itibaren Polonya'da konut talebinin üç (3) ana nedenle arttığı söylenebilmektedir. Bunlar; hane halkındaki artış, Polonya'nın ekonomisindeki yapısal değişiklik ve ülke genelinde yaşam standartlarının yükselmesi olarak ifade edilmektedir (Dawson, 1990).

1950'li yılların başlarında konut tedarik sisteminde yaşanan köklü değişiklikler sebebiyle yapılan altı yıllık plan sonucunda merkezi ve yerel yönetimlerce planlanan konut üretiminin üçte ikisi yine merkezi ve yerel yönetimler ya da devlete bağlı kurum ve kuruluşlarca karşılanmıştır. Ancak söz konusu üretimin konut açığını karşıladığını söylemek aslında pek mümkün değildir. Zira 1940'lı yılların sonlarında II. Dünya Savaşı'nın verdiği hasar nedeniyle öncelikli olarak özellikle konut alanlarının yenilenmesi gündeme gelmiştir. Bu amaçla uygulamaya konulan üç yıllık Rekonstrüksiyon planı öncelikle yürütülmüş, bu dönemde doğal olarak yeni konut üretimi çok düşük seviyelerde kalmıştır (Dawson, 1990).

Bununla beraber, diğer Doğu Avrupa ülkeleri gibi Polonya da adım adım kapitalizme geçiş dönemi yaşamaya başlamıştır. Sosyalist sistemin kaynaklarını yeniden üretemediği durumda ortaya çıkan kooperatifler yoluyla üretim Polonya'da da uygulanmış bir yöntem olmuştur.

Dolayısıyla, denilebilir ki; 1950'lilerin ikinci yarısında devlet eliyle konut üretimi yerini kooperatiflere bırakmaya başlamış, özellikle de 1970 ile 1980'lerde kooperatifler özendirilerek konut üretiminde artış sağlanmıştır.

Polonya'da konut sisteminde iki tip kooperatif üretimi bulunmaktadır. Bunlardan birincisi; kiralanmak üzere üretilen konutlar iken, ikincisi; satılmak için üretilmiş olan birimlerdir. Her iki durumda da kooperatif üyeleri yapının başlayabilmesi için gerekli olan miktarın paylarına düşen kısmını peşinat olarak ödemekte ve hak sahibi olmaktadırlar. Ancak yine de söz konusu hak, konutun üretim süreci için söz sahibi olma noktasında geçerli olmamakta, sadece birimin mülkiyeti noktasında var olabilmektedir. Öyle ki; üyeler, ödemeyi yaptıktan sonra sadece konutun bitmesini beklerken, birimlerin fiyatına, formuna ve yapının yerine devlet karar vermektedir (Dawson, 1990).

1980'lerin ortalarına gelindiğinde satılık konut üretimi artan bir önem kazanırken kiralık konut üretimi yüzdesi ülke genelinde azalmıştır. Aynı dönemde kooperatif üretimine ek olarak ikincil düzeyde konut üretiminin özel sektör tarafından yapıldığının bu noktada vurgulaması, ancak, özel sektör tarafından üretilen bu konutların büyük çoğunluğunun kent dışı alanlarda yer aldığının da belirtilmesi gerekmektedir.

1990'lı yıllara gelindiğinde Polonya'nın serbest piyasa ekonomisine dönme kararı konut politikası hakkında sermayeyi konut üretimi ve inşaatın yeniden yapılanması için harekete geçirmek; yatırım, kredilendirme ve kamusal sübvansiyon sistemleri gibi pek çok soruyu gündeme getirmiştir. Bu dönemde hane halkı geliri oldukça düşük, inşaat maliyetleri yüksek ve sermaye ise neredeyse yok gibidir. Bunlara ek olarak, hem konu ile ilgili özel finans kuruluşları oluşmamıştır ve hem de ulusal bütçe açığı yüksektir (Herbst, Muziol–Weclawowicz, 1993).

1990'ların başlarından itibaren yürütülen konut reformları sosyal konut stokunun yönetiminin merkezi ekonomi çatkısı ile devam etmesi nedeniyle aslında yeterince etkili olamamıştır. Bu dönemde konut stokunun özelleştirmesine yönelik çalışmalar hedeflenenden daha yavaş bir hızla yürütülmüştür (Herbst, Muziol–Weclawowicz, 1993).

Bu dönemde sürdürülmüş olan özelleştirme çalışmalarının kapsadıklarını şöyle sıralamak mümkündür:

- Yeni özel şirketlerin sayısında üretim kapasitelerindeki artış,
- Mevcut özel şirketlerin yapılarının büyümesi ve üretim kapasitelerinin artması,

- Devlet yapı üretim kuruluşlarının özel işletmelere dönüştürülmesi,
- Yerli ve yabancı yatırım olanaklarına sahip yapı üretim ortaklıklarının oluşturulması,
- Devlet işletmelerinin özel sektör kurum ve kuruluşlarınca satın alınması,
- Şirket çalışanlarına şirketin parçalarının ya da tamamının kiralanması (Hajduk, 1996).

1990–1995 yılları arasında konut üretiminin dönüşümünü üç safha olarak görmek mümkündür. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır;

- 1990–91 arası: konut ile ilgili olarak büyük çaba sarf edilmesi gereken finansal ve kredi politikasında sistemli makroekonomik değişimler oluşmuş,
- 1992–93 arası: konut politikasının dönüşümü için pek çok program genel çerçevenin hazırlanması adına farklı aktörlerin katılımı ile oluşturulmuş,
- 1994–95 arası: mevzuat konut ekonomisinde reform yapılabilmesi adına oluşturulmuştur (Hajduk, 1996).

Bugün artık piyasa ekonomisi ilkelerini benimsemiş olan Polonya inşaat sektörünün iş hacmi bakımından Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Macaristan, Bulgaristan, Arnavutluk, Hırvatistan, Romanya ve Slovenya toplamına yakın bir seviyededir. Ancak yine de bugün halen 1,5 milyon konut açığının bulunmakta olduğu belirtilmektedir (Bayraktar, 2006).

4.1.2 Macaristan Cumhuriyeti

1945'te bir tarım ülkesi olan Macaristan konut stoku savaştan çokça zarar görmüştür ve konutlar sağlıksız koşullara sahiptir.1960'lara kadar konut sorunlarının çözümünde doğru dürüst bir gelişim sağlanamamıştır. Bu dönemde yatırımlar ağırlıklı olarak ülkenin kuzeyine ve Budapeşte'deki endüstriye yönelmiştir. 1960'da 15 yıllık bir plan yapılmış ve plan doğrultusunda yılda ortalama 26.000 birim olan konut üretiminin yılda 50–80.000 arasına yükseltilmesi hedeflenmiştir. O zamana kadar ağır sanayi için kullanılan yatırımlar, hafif sanayiye ve altyapı çalışmalarına yönlendirilmiştir. 1975'lere gelindiğinde bu 15 yıllık planın sonucu olarak net 816.000 konut üretiminin gerçekleştiği ancak yine de bu dönemde üretilmiş olan konutların düşük kalitede olduğu bilinmektedir (Locsmándi ve Silince, 1990).

Macaristan'da 1980'lere kadar konut ediniminde izlenebilecek üç yol bulunmaktadır. Bunlar; kullanıcının kendi konutunu inşa etmesi, bir konut kooperatifine üye olması ve üretilmiş olan bir konutu satın almasıdır. Elbette ki diğer tüm sosyalist blok ülkeleri gibi burada da en çok tercih edilen yol ekonomik ve karşılanabilir olması sebebiyle konut kooperatifleridir. Bunun

yanı sıra sosyal kiralık konutlar yoğun olarak ilgi görmüştür (Locsmándi ve Silince, 1990).

Bilindiği gibi çoğu sosyalist blok ülkelerinde sosyal kiralık konut sistemi 1989–1990 yılları arasında ekonomik reformlara paralel olarak dönüşmüştür. Ancak Macaristan'da bu değişimler 1980'li yılların ortalarında yaşanmıştır. Sosyalist sistemde özellikle Macaristan'da sosyal kiralık konut sektörünün genel özellikleri şu şekilde sıralanabilmektedir:

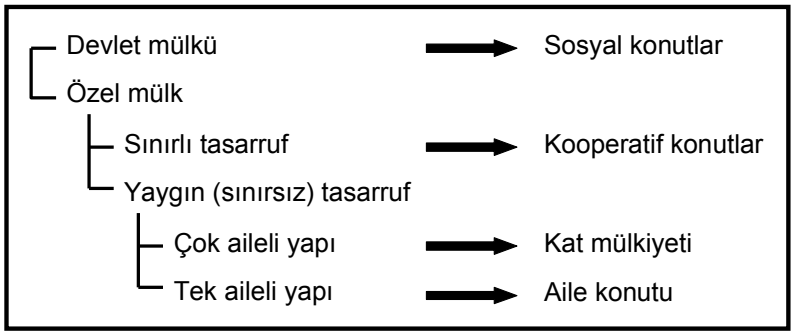
- Mülkiyet devlete aittir,
- Kiralar merkezi yönetim düzeyinde düzenlenmekte ve politik nedenlerle oldukça düşük tutulmaktadır,
- Düşük kiralar ve sistemin kamu hizmeti olarak görülmesi nedenleriyle vatandaşa yönelik herhangi bir sübvansiyona gerek bulunmamaktadır,
- Kullanıcının hakları o kadar güçlüdür ki; sanki mülkiyet sahibidir ve bu sebeple kiranın ödenmemesi durumunda bile kontratın iptali hemen hemen imkânsızdır,
- Dağıtım mekanizmasında politik ve sosyal nedenle karışık olarak ele alınmaktadır,
- Konut stokunun yönetimi yerel yönetimlere bağlı kurum ve kurumlarca üstlenilmiştir,
- Özel kiralık konut sektörünün işlemesine izin verilmemektedir (Hedegüs, Mark, Struyk ve Tosics, 1993).

Ancak değişimden sonra kiralık konut sektörü ile ilgili olarak pek çok karar merkezi yönetimden yerel yönetim seviyesine indirilmiştir. Prensipte yerel yönetimlerin konu ile yetkileri şöyle sıralanabilmektedir;

- Kiraların artırımı,
- İndirim yapılıp yapılmaması kararı ile indirim oranları,
- Kiralık konutların satışına ya da satılmamasına karar vermek,
- Birimlerin serbest piyasa koşullarındaki değerlerinin tespiti,
- Konutların bakımı için gerekli işleyişi düzenlemek,
- Yerel vergilendirme esaslarının belirlemek (Hedegüs, Mark, Struyk ve Tosics, 1993).

Tüm bu değişiklikler ve yetki aktarımına rağmen yine de özelleştirme yine çok kolay gerçekleşmemiştir. Özelleştirilebilecek olan stok yerel yönetimlerce belirlenmiş, satışı yapılamayacak olanlar ayrı bir listede toplanmıştır. Ancak satışı yapılamamış olanların yerel yönetimlere fazladan yük bindirdiklerini bu noktada belirtmek gerekmektedir. Zira satışı yapılamayan konutlar bakıma ihtiyacı olan bir stoku oluşturmuştur (Etler ve Baross, 1993).

1980'li yılların ortalarında, Macaristan konut kurumları için oldukça farklı bir sistem geliştirilmiştir. Bu sistem, sosyalist konut sisteminden çok kapitalist toplumlarda görülene daha fazla benzeyen çeşitli kurumsal düzenlemeler içermektedir. Macaristan'ın dört kategoriden oluşan ve mülkiyet, erişim kuralları ve binanın bazı temel fiziksel özellikleri (tek ailelik birim ile çok aileli bina karşıtlığı) ile ilgili düşünceleri tek bir noktada birleştiren konut kurumlarına ait rol modeli Şekil 5.1'de gösterilmiştir. Bu dört tip, 1980'lerin ortalarında Macaristan'daki konut kurumlarının temel mantıksal kategorilerini ifade etmektedir (Bodnár, Böröcz, 1998)



Şekil 4.1 Macaristan'da Konut Kurumlarının Mantıksal Ağacı (Bodnár, Böröcz, 1998)

Ayrıca, 1971 ve 1983 yıllarında yapılmış olan bazı yasal düzenlemelerle, halkı doğrudan ilgilendiren konuların yerel meclislerin yetki alanına girmesinin gerekliliği ve bu yerel yönetimin bu anlamdaki çalışmalarının merkezi yönetim birimleri tarafından değiştirilemeyeceği kabul edilmiştir. Yerel yönetimlerin yeniden yapılanması, özellikle Macaristan'da çok hızlı gelişmiştir (TOKİ, 1993).

1990 yılında kabul edilen yerel yönetimler yasasına göre Parlamento, yerel toplulukların kendi kendilerini yönetme haklarının Macar yerel yönetim geleneklerine ve Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'na göre korunmasını güvence altına almıştır. Dolayısıyla tüm sosyalist kökenli ülkelerde değişimin ortak özelliklerinden biri olan desantralizasyon Macaristan'da nispeten daha az sancılı ve daha demokratik olmuştur (TOKİ, 1993).

1990 yılında yapılan düzenlemelerle, konut ve yapı işlerinde asıl sorumluluk "Çevre Koruma ve Bölgesel Politikalar Bakanlığı"na verilmiştir. Bakanlığa bağlı Ulusal Yapı Kurumu, bakanlığın ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir ve çevrenin bütününden sorumlu olan bir idari organ görevi görmektedir. Kurumun görev ve yetki alanları ise TOKİ (1993)'e göre şunlardır:

- Yapılarla ilgili yasa, yönetmelik ve standartların uygulanmasını sağlamak,

toplumdaki değişimlere göre, gerekli yeni düzenlemeleri hazırlamak, yapı mevzuatını Avrupa ile uyumlu hale getirmek ve uluslararası entegrasyonu sağlamak;

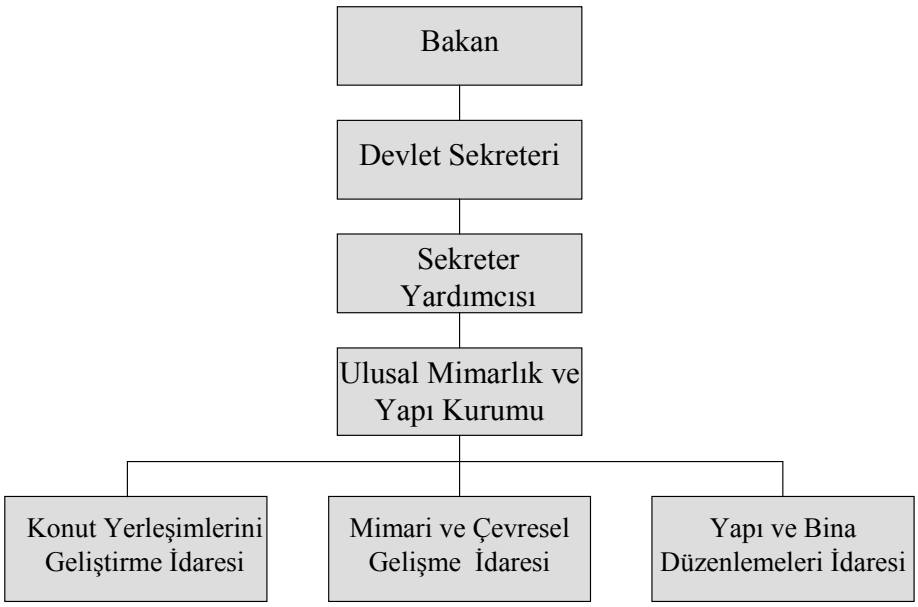
- Tarihi anıt yapıları ve çevre değerlerini korumak;
- Avrupa Topluluğu ülkelerindeki sisteme uygun bir ulusal yapı kalite sistemi geliştirmek ve uygulamak;
- Yapı tasarımları için piyasa kurallarına göre işleyen bir kurumsal sistem geliştirmek ve işletmek;
- Yapı işlerinde çalışanların, çalışma koşulların iyileştirmek ve kendi haklarını korumak için örgütlenmelerini desteklemek;
- Yapılanmış çevre ile ilgili bir Bilgi Sistemi'ni kurmak ve işletmek;
- Ulusal yapı yönetim sistemini denetlemek, uygulanan biçimsel kuralları çağdaşlaştırmak;
- Yapı sanayi konusundaki yenilikleri ve teknik gelişmeleri desteklemek;
- Yapı sektöründe, uzmanlık eğitimine, mesleki eğitime, bilgilerin yayınlanmasına yardımcı olmak;
- Yerel yönetimlerin çevre ve kentsel hizmet alanlarında gelişmelerine yardım etmek;
- Mimari ve çevresel kültürü geliştirmek;
- Ülkenin yapı stokunun bakım ve onarımı için; düzenleyici, teknik, mali ve ekonomik şartları geliştirici önlemler almak;
- Çevre sorunlarının çözümü için kurumsal destek sağlamak;
- Konut ve yaşam çevresinin iyileştirilmesi, yerleşme alanlarının rehabilite edilmesi için yardım etmek;
- Yapı sanayi konusunda uluslararası ilişkileri geliştirmek;
- Çevresel değerlerle uyumlu bir yapı piyasasının gelişmesini sağlamak;
- Çevreyi geliştirici ve koruyucu toplumsal faaliyetlere yardım etmek;
- Yapılanmış ve doğal çevre ile uyumlu bir çevre altyapısının gelişmesine yardım etmek (TOKİ, 1993).

Yukarıda liste halinde belirtilen görev ve sorumluluklara sahip olan Ulusal Mimarlık ve Yapı Kurumu'nun ekonomik konularda doğrudan yetki ve sorumluluğu bulunmamaktadır. Söz konusu kurumun Şekil 4.2'de de görüldüğü üzere üç temel birimi vardır (Şekil 4.2). Bunlar;

- Konut Yerleşimlerini Geliştirme İdaresi;

- Mimari ve Çevresel Gelişme İdaresi;
- Yapı ve Bina Düzenlemeleri (Yönetmelikler) İdaresi (TOKİ, 1993)..

Ayrıca, bu üç birime destek hizmet vermek üzere, idari işler ve yapı denetim şubeleri de bulunmaktadır.



Şekil 4.2 Macaristan Ulusal Mimarlık ve Yapı Kurumu'nun Organizasyon Şeması (TOKİ, 1993)

Macaristan'ın son dönem gelişimi hakkında aktarılmış olan bilgilerden ışığında denilebilir ki ülke tek kurumun çalışmalarıyla konut ve yerleşim alanlarını düzenlemektedir. Ancak bu pek çok soruyu beraberinde getirmektedir. Örneğin özelleştirilmesi mümkün olmamış olan konutların bakımı/rehabilitasyonu ya da yeniden üretimi noktasında merkezi yönetimin rol almasının kaçınılmaz olması ya da özel kiralık konut sektöründe yerel yönetimlerin alacağı rolün ağırlığı ve özellikle de düşük gelir gruplarının hangi finansman sistemi ile konut ediniminin sağlanacağına ilişkin sorular Macaristan'da çözüm beklemektedir (Hegedüs ve Tosics, 1996).

Yine de Macaristan diğer sosyalist blok ülkelerinden devlet ve özel mülkiyeti bir arada barındırabilen ve bunun için yasal düzenlemeleri diğerlerinden daha erken yapmış olan bir ülkedir. Her ne kadar sistem değişiminin sıkıntıları halen tam anlamıyla atlatılamamış da olsa çalışmalar hızla devam etmektedir.

4.1.3 Eski Yugoslavya

Sosyalist kent planlamasının temel öğeleri arasında kitlelerin konut gereksinmelerinin karşılanması öncelik taşımaktadır (Keleş, 2004). Özellikle 1950'li ve 1960'lı yıllarda Yugoslavya'da devletin konut açığını gidermek için toplu inşaat programları uyguladığı bilinmektedir. Yugoslav topraklarda bugün oluşmuş olan yeni demokrasilerin iç savaşla değişen konut politikasını anlamak, bu anlamda sosyalist rejim döneminden başlayan reformların konut tedarikini nasıl yönlendirdiği ve gelinen noktanın tarifi açısından önemlidir.

Sadece Yugoslavya değil, aynı zamanda Doğu Avrupa'ya da bakıldığında, üretim sistemini belirleyen konut politikalarının dört karakteristik özellik taşıyarak dönüştüğü görülmektedir. Bunların; konut ediniminde merkezi yönetimden yerel yönetimlere doğru yetki, görev ve kaynak aktarımı (desantralizasyon) ile devlet konut stokunun özelleştirilmesi, konut üretiminde önemli oranda azalma ve mevcudun yeniden yapılandırılması, kademeli yeniden yapılanma ve konut finans sisteminin gelişimi –kiralık sektörde esaslı ama gecikmiş reformlar– olduğu belirtilmektedir (Baross, Struyk, 1993).

Sözü edilen reformlardan özelleştirme ve desantralizasyonun Yugoslavya dağıldıktan sonra değil, 1970'li yıllardan itibaren giderek artan bir hızla uygulanmaya çalışılmış olduğunu bu noktada vurgulamak önemlidir. Zira bugün Bosna-Hersek'in konut üretimi konusunda yaşadığı sıkıntıların kaynağı her ne kadar 1992–1995 yılları arasında yaşanmış olan iç savaşmış gibi görünse de Yugoslavya'dan devralınan sorunların katkısını hafife almamak gerekmektedir.

1970'lerde Yugoslavya Devleti konut üretim sorumluluğunu büyük çoğunlukla özel sektöre devretmiş, kendisi de destek amaçlı araçlar üretme fikri üzerinde yoğunlaşmıştır. Doğrudan üretici sübvansiyonu yerine, kiracılara konut indirimi ve konut sahiplerine de vergi indirimi sağlayarak tüketici sübvansiyonuna yönelmiştir. Ayrıca, 1965'te daha fazla ekonomik teşvik sağlamak için oldukça radikal bir reform yürürlüğe konmuştur. Bu reforma göre merkez tarafından planlanan ekonominin yerini büyük ölçüde piyasa ekonomisine bırakması söz konusu olmuştur (Mandic, 1990).

1974'te çıkarılan yeni tüzükle de öz yönetime sahip konuta yönelik çıkar toplumları (self-managing interest communities for housing – SHC) oluşturulmuştur. Buradaki amaç, SHC'ler aracılığı ile işletmelerin konut tedarikindeki görevini, sosyal yardım sahasına ve piyasaya doğru genişletmektir. Ancak yine de 1970'lerin sonunda yaşanmaya başlayan konut krizi 1980'lerde şiddetlenerek devam etmiştir. Bu dönemde konut edinimi sorumluluğu

“toplumdan bireye” geçmekle beraber 1987’den sonra da çok pahalı olan banka kredileri de konut sıkıntısını azaltmak için bir seçenek olmaktan uzak kalmıştır (Mandic, 1990).

Aslında konut alanındaki bu özelleştirme trendi konut kriziyle aynı döneme denk gelmektedir. Kamu finansmanındaki düşüş ve bunun konut sahipliğine yönelik yeniden yapılandırılması pek çok Batı toplumlarındaki özelleştirme özellikleriyle benzerlik göstermektedir. Ancak özellikle Yugoslavya’daki durum konut sayısının azlığından dolayı farklıdır. Dolayısıyla burada birincil hedef konut sayısındaki azlığın giderilip, özel kredi kurumları ve vergi indirimleriyle etkin konut talebinin yaratılması olmuştur (Mandic, 1990).

Yugoslavya’da kişisel gelir vergisi hiç bir zaman uygulamaya konmamış olduğundan vergi indirimleri, “konut sahibi olmak” yönündeki herhangi bir talebi mali yönden destekleyen bir araç haline gelememiştir. Dolayısıyla konut sahibi olmak isteyene herhangi bir devlet yardımının bulunmadığını belirtmek doğru bir tanımlama olacaktır. Yine de devlet, bu dönemde başka bir ‘araç’ı devreye sokmuştur: enflasyon. 1976 yılında %9 olan enflasyon, 1987 yılında %130’a ulaşmış ve aslında var olan toplam kredi sermayelerinin %90’ı zaten sabit faiz oranıyla %10’un altında 15–25 yıl arasında değişen sürelerde verilmiştir. Bu, yeni konut sahibi olanlara dolaylı mali yardım sağlayan ve verimsiz inşaat endüstrisine en azından biraz talep getiren bir kredi sistemi olmuştur. Ama bu etki, kredi sermayesi çoğaltılmadığı için kalıcı olamamış, söz konusu konut kredileri, üst sınıfın enflasyondan fayda sağladığı bir mekanizmaya dönüşmüştür. Dolayısıyla “özelleştirme” teriminin Yugoslavya’da sosyal sektör finansmanının özel sermayeye akması anlamına geldiği söylenebilmektedir (Mandic, 1990).

Bu dönemde gerçekleştirilmeye çalışılan söz konusu sosyalist reformlar, mülkiyet haklarını değiştirmeden karar verme sorumluluğunu dağıtmayı ya da piyasaların benzetimi yolunu seçtiklerinden aslında başarısız olmuşturlar. Szelényi (1990)’ye göre bu başarısızlığın temel sebebi mülkiyet haklarının ‘yanlış tanımlanması’ ile ilişkilidir ve konut sistemiyle ilgili olarak mülkiyet haklarının en az iki tür yanlış tanımlaması bulunmaktadır.

Bunlardan birincisi; ücretlilerin mülkiyet haklarındaki kısıtlamalardır. Bu sistemde devlet veya kamu kuruluşu konut maliyetlerini karşılaması gereken ücret bileşenini düzenleme hakkına bütünüyle sahiptir. Bunu yaparken işçilerin ya da “iş gücü sahiplerinin” mülkiyet haklarını sınırlamaktadır. Konut üretiminde ana eksen ihtiyaç değil hak ediş olduğundan, devlet planlamacıları, idareciler ve kamu kuruluşu yöneticileri sistematik olarak konut sistemini özellikle daha yüksek gelir grubundan gelen daha eğitimli gruplara göre düzenlemektedir. Dolayısıyla bu “yanlış ifadenin” genel sonucu olarak nispeten daha az konut

inşaatı ve sosyal açıdan adaletsiz tahsisler ortaya çıkmıştır (Szelényi, 1990).

İkincisi ise; gayrimenkul sahipleri ve geliştiricilerin mülkiyet haklarındaki kısıtlamalardır. Tüm sosyalist ülkelerde özel konut mülkiyeti bir veya iki birimle sınırlandırılmıştır. Kar amacıyla konut inşaatı ya da yönetimi yapılmasına izin verilmemektedir. Sonuç olarak, yasallaşmış herhangi bir özel kiralama sektörü gelişmemiş, bu sayede kişisel birikimler gayrimenkul sektöründe yatırım olarak değerlendirilmemiştir. Oysaki Batıdaki piyasa ekonomilerinde orta düzeyde gelir sahibi yöneticiler, profesyoneller, akademisyenler ve küçük işletme sahipleri genellikle birikimlerinin bir bölümünü bir tür emeklilik sigortası olarak gayrimenkul sektörüne yatırmaktadır. Kar amacıyla özel konut mülkiyetine izin verilmemesi ile sosyalist planlamacılar, daha az birikim yapılması ve daha fazla tüketim yapılması eğilimini şiddetlendirmiş ve düşük miktarda sermaye birikimini sınırlayarak sermayenin yetersiz sermayeli konut sektörüne akışını azaltmıştır (Szelényi, 1990).

Çalışanın hakkı olarak tanımlanan konut hakkının çerçevesi yukarıda açıklanmış olan nedenlerle aslında netleştirilememiş ve konut ihtiyacı ile örtüşmesi sağlanamamıştır (Topham, 1990). Sonuç olarak; merkezi ve yerel yönetim kademelerinin sosyalist reformları konut sistemini ihtiyaçtan çok hak edişe göre düzenlemiş olmalarından dolayı düşük gelir gruplarının konut ihtiyacı karşılanamamış, özellikle 1980'lerden sonra konut inşaat hacmi de düşmeye başlamıştır. Ancak burada unutulmaması gereken en önemli nokta tüm politikanın geliştirilmesinde ve uygulanmasında Yugoslavya'nın yine de özel bir yeri olduğudur. Zira toplam konut stoku açısından bakıldığında sosyal konutun yaygın olarak üretildiği ve özel üretimle devlet üretiminin diğer sosyalist blok ülkelerine nazaran daha dengeli olduğunu hatırlamakta yarar bulunmaktadır (Struyk, 1996)

4.1.4 Bosna – Hersek Federasyonu

Avrupa Birliği ve diğer uluslar arası kuruluşların Güneydoğu Avrupa bölgesi hakkında hazırlanan raporlarında, Balkanlar'da 1990'larda yaşanan savaşlardan sonra Bosna-Hersek, Hırvatistan ve Sırbistan/Karadağ'da konut sorununun bulunduğu belirtilmektedir. Özellikle de Bosna'da yıkılmış ya da zarar görmüş yapıların yeniden inşası ve onarımına gereksinim duyulmaktadır. Öyle ki; savaştan önce yılda yaklaşık 27 bin konut üretilen Bosna-Hersek'te, savaş sonrasında bu sayının 6 bine kadar düştüğü gözlemlenmektedir. Bu üretimin büyük bir kısmımını da özel sektör tarafından üretilmiş olduğu, buna karşılık kamu konut üretiminin neredeyse yok denecek kadar az gerçekleşmiş olması bilinen bir durumdur. Konut üretiminin azalması kentlerde yasal olmayan, kaçak, düzensiz yapılaşmaların oluşmasına neden olmuştur

(Bayraktar, 2006).

Dolayısıyla Yugoslavya döneminden miras alınan sorunlu konut sistemi, 1992–1995 yılları arasında yaşanan iç savaşın sonuçları ile birleştiğinde ortaya çıkan tablo bugün Bosna-Hersek'in içinde olduğu durumu tariflemektedir. Çizelge 4.1'de Bosna-Hersek'te savaş hasarı ve yeniden yapımın karlışatırmalı analizi yapılmaktadır.

Çizelge 4.1 Bosna-Hersek'te savaş hasarı ve yeniden yapımın karşılaştırmalı analizi (Tsenkova, 2005)

TANIM		TOPLAM
Hasarlı ve yıkılmış konut adedi (1992- 1995)		445.209
Hasarlı ve yıkılmış konut adedi (DPA* sonrası)		14.010
Yeniden yapımı tamamlanmış konut adedi(1996-2004)		163.695
Konut stokunun yeniden yapım seviyesi†		36,77 %
Hasarlı ve/veya yıkılmış olarak kalan konut birimlerinin sayısı (zarar seviyesine göre)	Devam Eden Yeniden Yapım	3.893
	I (5%-20%)	17.963
	II (25%-40%)	24.945
	III (45%-65%)	29.355
	IV (75%-100%)	82.219
	n/a	32.791
	TOPLAM	187.273
	Hasarlı ve/veya yıkılmış olarak kalan konut birimlerinin toplam stoka oranı (1992–1995)	42,06%

Çizelgeye göre ülkedeki 445,000 konut kısmen ya da tamamen yıkılmıştır. Hatta savaş sonrasında bir diğer 14,000 konut birimi Dayton Barış Anlaşması'na rağmen imha edilmiştir. 2004 yılında Mülteci Bakalığı'nın çalışmaları sayesinde 164.000 konutun yeniden yapımı tamamlanmıştır. Böyleleikle toplam stokun yeniden yapım seviyesi % 37'e ulaşmıştır. Ayrıca, yaklaşık 188.000 konut biriminin de yeniden yapımı çalışmaları devam etmektedir. Sonuç

* DPA, 'Dayton Peace Agreement'un kısaltması olup, Dayton Barış Antlaşması'dır

† Hasar görmüş olarak kalan konut stoku ile yeniden yapımı tamamlanmış konut stoku arasındaki fark sahipleri tarafından onarılmış olan konut birimlerinin kayda geçirilmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

olarak, çizelgede de gösterildiği gibi hasarlı olarak kalmış konut birimlerinin toplam stoka oranı % 42'dir. Dolayısıyla denilebilir ki; Bosna-Hersek'te gelinen noktada yeniden üretim çalışmalarının sürdürülmesine halen ciddi düzeyde gereksinim duyulmaktadır.

Özellikle 1980'li yıllarda düşmeye başlayan konut üretimi 1992 yılında savaşın çıkışıyla durma noktasına gelmiştir. 2000 yılında tamamlanan toplam konut adedinin (özel sektör tarafından üretilen) 6000 civarında olduğu (SP, 2001) düşünülecek olursa Bosna-Hersek'in pek çok kentinde çözüm olarak ortaya çıkan enformel konutların nedeni anlaşılabilmektedir.

Bosna-Hersek'in konut üretimine yönelik olarak var olan problemleri dört ana eksende toplamak mümkündür. Bu problemler;

1. Devlet konut stokunun özelleştirilmesi ve kiralık konut sektörünün desteklenmesi,
2. Ulaşılabilir (her bütçeye uygun) konut üretimi,
3. Hem konut üretiminin bir sistematiğe oturtulabilmesi hem de konut sahiplerinin konutlarını onarabilmeleri için gerekli finans araçlarının devreye sokulması,
4. Savaş sonrasında ülkelerine dönenlerin konuta ilişkin sorunları ile ilgili çalışmalar yapılmasıdır (SP, 2004).

Aslında konut politikasının gelişiminin ülkedeki ekonomik gelişme ve sosyal uyum için de önemli olduğu bilinmektedir. Bu nedenle SP'in (Stability Pact For South Eastern Europe) konut politikaları geliştirmek amaçlı 2004 yılında hazırladığı raporda ulusal eylem, uluslar arası destek, konut politikası ve konut finansmanına yönelik üzerinde çalışılması gereken altı öncelikli alan belirlenmiştir ve bu alanlar bir üstte listelenmiş olan problem eksenleriyle çakışmaktadır. Bunlar;

1. Aşağıda belirtilenler gibi alanlarda yasal ve düzenleyici değişiklikler:
    a. İşlevsel bir konut sektörü için gerekli olan **konut yönetimi, arazi yöntemi,** inşaat izinlerinin verilmesi ve açıkça tanımlanmış kira güvenliği.
    b. Tüm düzeylerde devlet konutları veya özel konutlar için bölgeleme ve arazi mülkiyeti tapuları da dahil olmak üzere **kentsel yönetim ve planlama.**
    c. Sınırlar arası (AB sınırı dahil) ve sektörler arası işbirliğini de gerektiren **kapsamlı mekansal planlama**.
2. Konutları ve inşaatları etkileyen vergiler ve sübvansiyonlar ile kamu hizmetleri

giderleri.

3. Sosyal açıdan daha zayıf veya hassas gruplar için sosyal konut dağıtım mekanizmaları çerçevesi gibi sosyal politikalar.
4. Hem işlevsel bir bankacılık sistemini hem de ipotek tescili ve uygulaması için güvenli bir sistemi gerektiren ipotekli kredilerin gelişimini teşvik eden konut finansmanı.
5. Yukarıda belirtilen alanlarda kurumsal gelişim ve kapasite arttırımı.
6. Karşılıklı değerlendirmelerin yapılmasıdır (SP, 2001).

Sözü edilen bu çalışma alanları incelendiğinde Bosna-Hersek'in şu an bir konut ya da kentsel planlamaya yönelik oluşmuş/netleşmiş herhangi bir politikanın var olmadığı görülmektedir. Konut politikalarını geliştirmesi için yapılacak çalışmalar, sınırlı ekonomik gelişmeye bağlı olan bir sosyo-ekonomik çevrede ve sınırlı finansal sektör gelişimi, yüksek işsizlik oranı ve henüz devam etmekte olan özelleştirme çalışmalarının varlığında yapılmak zorunda kalınmaktadır.

Dolayısıyla, bir yandan konut politikasını geliştirmeye çalışan ülke bir yandan da günlük sorunlarına çözümler bulmak adına henüz kararları alınmamış bir konut politikası dâhilinde iş yapmaktadır. Pratikte ne tip uygulamalar yapıldığı, devlet konutlarının nasıl bir yöntemle özelleştirildiği, yürütülen konut üretim sisteminin nasıl uygulandığını bu çalışmanın örneği olan Mostar kenti üzerinden incelemek bu noktada daha anlaşılır olmaktadır.

Tüm Doğu Avrupa göz önüne alındığında özellikle Yugoslavya'nın çok farklı bir politikaya sahip olduğu gözlemlenmektedir. Zira Yugoslavya, finansal ve organizasyonel yapıları anlamında devlet ve özel sektör kaynaklarının ortak kullanımı konusunda ciddi bir süreklilik sağlamayı başarmıştır.

Ayrıca bugün Bosna-Hersek Avrupa Birliği'ne aday gösterilecek doğal ülkelerden biridir. Ayrıca Birleşmiş Milletlerin Avrupa Ekonomik Komisyonu'nda (United Nations Economic Commission for Europe) üye devletler arasında yer almaktadır (Ek 3). Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu özellikle konut üretimi alanında oluşturduğu alt komisyonu vasıtasıyla üye devletler kapsamında çalışmalarını yürütmektedir. Özellikle ülkelerin ekonomik gelişim programları dâhilinde konut politikalarını da geliştirebilecekleri yönündeki düşünce sistemiyle çeşitli atölye çalışmaları, sempozyumlar, paneller düzenleyerek gerek

kendi komisyonunun çalışmalarını ve gerekse de bu konu bağlamında yapılmış akademik çalışmaları hem paylaşıma hem de tartışmaya açmaktadır (Schweinichen, 2006).

Bu anlamda politika geliştirmek konusunda çeşitli farklı kurum ve kuruluşlarda destek almasına rağmen sosyalizm sonrasında oluşturmuş olduğu federatif yapının hantallığı, yönetim kademelerinin gereğinden fazla oluşu nedeniyle beklenildiği ölçüde ilerleme kaydedemediğini söylemek yanlış olmayacaktır. Ancak ülkenin yönetimsel yapısı detaylı olarak tezin 6. bölümünde incelendiğinden burada yeniden üzerinde durulmamıştır.

4.1.5 Slovenya Cumhuriyeti

Slovenya'da konut politikalarından bağımsızlığını ilan ettiği 1991 yılından sonra söz edilebilmektedir. 1991'den öncesi ise Eski Yugoslavya'nın tarihi ile açıklanabilmektedir. Burada önemli olan Yugoslavya'nın içinde barındırdığı cumhuriyetlerin farklı gelişmişlik seviyelerinin bulunmasıdır. Slovenya'nın ekonomik koşulları diğer Doğu Avrupa ülkelerinden daha iyi olmakla birlikte az gelişmiş Avrupa Birliği üyesi ülkelerle hemen hemen aynı seviyededir. Yaşanan politik değişimle konut politikasında özelleştirme Slovenya'nın konut sektöründe deneyim edinmesi gereken ilk nokta olmuştur (Lavrač, Christensen, 1996).

Slovenya'nın özgürlüğünü takip eden süreçte, konut sektörü büyük bir reform ile tanıştırılmıştır. Reform kapsamında özelleştirme, konut mülkiyetinde yeni sınıflandırma ve konut sektörüne yeni kuruluş ve şirketlerin katılımı, mevcut konutların yönetimi ve ulusal konut programı yer almaktadır (Dimitrovska-Andrews, 2006).

Çizelge 4.2 Slovenya'da konut kullanıcı oranları (Lavrač, Christensen, 1996)

	Özel konut mülkiyeti	Sosyal kiralık konut	Özel kiralık konut
1981	66	33	1
1991	68	31	1
1993	88	11	1

Tabi bu noktada belirtilmesi gereken en önemli husus sosyalist dönemde dahi Slovenya'da kiralık konut sektörünün çok az gelişmiş olması, buna karşılık özel mülkiyetin Çizelge 4.2'de görüldüğü gibi dominant bir özellik taşıdığıdır (Lavrač, Christensen, 1996). Bunun sebebi ise konut tedarik sorumluluğunu alan aktörün sistemde işveren olarak tanınmasıdır. Dönemin

konut sisteminde işçisine konut sağlamak yükümlü olan işvereninin haricinde, çalışanların da sübvanse edilmiş oranlarda fonları kullanabilme hakları bulunmaktadır. Böylece kullanıcı oturduğu konutu daha uygun koşullarla satın alabilir, fondan alacağı destekle kendi evini inşa edebilir ya da üretilmiş olan bir taneyi satın alabilmektedir ((Mandic, Clapham, 1996).

1981 ile 1991 arasında geçen dönem konut üretiminde büyük artışın yaşandığı bir dönem olmuştur. Öyle ki; 1981 yılında konut açığı bulunan ülke 1991'e gelindiğinde konut fazlası ile tanışmıştır (Çizelge 4.3)

Çizelge 4.3 Slovenya'da konut sektöründe arz-talep (Lavrač, Christensen, 1996)

	Konut sahibi sayısı	Konut adedi	Konut açığı/fazlası
1981	595.000	582.000	—13.000
1991	640.000	652.000	+12.000

Bilindiği gibi sosyalist konut ekonomisinin anahtar parametresi 'sosyal konut üretimi'dir. Ancak Slovenya'da durum diğer sosyalist blok ülkelerinden farklı bir seyir izlemiştir. Konut edinme baskın bir özellik haline gelmiş olduğundan değişim döneminde ciddi sorunlarla karşı karşıya kalınmıştır. Öncelikle kentlerde yüksek oranda kalabalıklaşma ve konuyla ilgili olarak ciddi bir dokümantasyon eksiği bulunmaktadır. Bunu yanı sıra, konutların dağılımı ve sahiplerinin kimler olduğu konusunda aldırmaz bir tavır izlenmiştir. Öyle ki; ikinci konutların satın alınmasına izin verilmiş, hatta bir birimin çok ortaklı olarak satın alınmasına ses çıkarılmamıştır. Ayrıca, Slovenya'da konut sorunu bu dönemde gizli bir fenomen gibidir. Çünkü sorunu ne istatistiksel verilerden ne de sokaklardan okumak mümkün değildir. Ancak sorun kendini çok ortaklı mülkiyet, çocukların ebeveynleriyle yaşamaları, işçilerin yatakhaneleri, kiracının mülkü başkasına kiraya vermesi, kaçak yapılaşma ve aşırı kalabalıklaşma gibi konularda göstermektedir. Elbette ki bu sorunların altında yatan en büyük neden sosyal konut programlarının sosyalist dönem de dahi işlememiş olmasıdır. Zira ülkede kooperatif üretimi bulunmamaktadır (Mandic, Rop, 1993).

1991'deki Konut Hareketi konut politikası değişiminde ilk adım olarak ifade edilmektedir. Ancak söz konusu hareket Slovenya'yı batı ülkelerindeki 'normal' konut sistemlerine yaklaştırmayı başaramamıştır. En temel sonucu çok ortaklı mülklerin sayısında artış olmasıdır. Buna karşılık konut stokunun bakımı konusunda motivasyon sistem genelinde sorumlulukla paralel olarak artmış, ve gerek mülk ve gerekse de mülk sahibi eski sisteme

oranla hareket (mobility) kazanmıştır. Ancak çok ortaklı mülkler yeni sorunları da beraberinde getirmektedir. Böylesi bir stok serbest piyasa koşullarında kiralık konutlardan bile daha az hareketli olabilmekte, yapının bakımı ve yönetimi konusunda karmaşa yaşanmaktadır. Ayrıca, bu yeni mülk sahipleri çoğu kez mülkün satın alınması konusunda tüm kaynaklarını kullanmış olduğundan vergilerin ödenmesi, bakımın yapılması ve sorumlulukların yerine getirilmesi için gerekli olan yeterli bütçeden yoksunlardır. Bunun yanı sıra, sosyalist blok ülkelerine nazaran görece daha az olan kiralık konutların kiracıları bu dönmede halen düşük kiralar ödemeye devam etmektedir (Lavrač, Christensen, 1996).

Bu dönemde Ulusal Konut Programı çerçevesinde dar gelirliler için kiralık konut üretimi desteklenmiş ve yerel yönetimlerin sosyal konut programları oluşturması için çalışmalara başlanmıştır. Ancak bu noktada merkezi yönetimin konu ile ilgili olarak çalışmaya yapmaya yerel yönetimleri harekete geçirmesi gerekmektedir. Dolayısıyla özelleştirmeden elde edilen gelirin bir kısmı söz konusu çalışmalara aktarılmıştır. Tüm bu değişimler doğru yönde bir gelişimi işaret ediyor olmasına rağmen bazı farklı ve politikaya ek olabilecek yönlerin de geliştirilmiş olması gerekirdi. Özellikle programın kar amacı gütmeyen konut üretimi eleştirilmektedir. Onun yerine üretilen konutların kalitesinin arttırılması ve dar gelirliler için finansal destek sağlanarak piyasa koşullarında üretilmiş olan konutlara erişiminin sağlanması gerekliliği üzerinde durulmaktadır (Lavrač, Christensen, 1996).

Özelleştirmeden elde edilen gelirlerin vurgulandığı bu noktada, özelleştirmenin seyrinden bahsetmek anlamlı olacaktır. Daha önce de ifade edildiği üzere sosyal konut üretimi Slovenya'da diğer sosyalist blok ülkelerinden farklı oranlardadır. Çizelge 4.2'den de okunabileceği gibi toplam konut stokunun %33 gibi bir oranı sosyal konuttur. Ancak 1991 konut hareketi ile birlikte bu yüzdenin özelleştirilmesi gündeme gelmiştir. Ancak burada ilgi çekici olan, konutların satışında inanılmaz bir 'acele'nin varlığıdır. Öyle ki; özelleştirme programı anlamlı bir şekle kavuşturulmadan konutlar satışa çıkartılmıştır. Bu satışta devlet gerçekte ciddi bir kar elde edememiştir. Çünkü alıcı tarafından ödenen peşinat meblağ toplam değerin en fazla %40'ı olmaktadır ve bununla birlikte kalan %60'lık dilimin ödenmesi %30'luk indirim de hesap edilerek 20 yıla varan geri ödemelere yayılmıştır. Ayrıca söz konusu özelleştirme Slovenya'da yaygın olan ve bu süreçte engellenmeye çalışılmayan çok ortaklı mülkiyet nedeniyle daha büyük sorunlara da yol açmıştır (Stanovnik, 1994).

2003'te Avrupa Birliği üyesi haline gelen Slovenya, bu tarihten itibaren birliğin standartlarında düzenlemeler yapmak, politika ve stratejiler (Lizbon stratejisine paralel) geliştirmek zorundadır. Haziran 2005 tarihli Slovenya'nın Gelişim Stratejisi'ne ait

dokümanda gelişimin vizyonu ve öncelikleri belirtilmektedir. Belge sadece ekonomik sorunlara değil aynı zamanda sosyal, çevresel, politik, yasal ve kültürel özelliklere de değinmektedir (Dimitrovska-Andrews, 2006). Zira kentsel planlama ve konut üretim politikalarının geliştirilmesi, Avrupa Birliği görevlerinde açıkça tanımlanmamıştır. Ancak, birliğin yeni üyeleri (örn; Slovenya), konunun gerektirdiği finansal yükümlülüğü almakta zorlanmaktadır. Bu nedenle ancak Avrupa birliği ile işbirliği içinde farklı sektörleri oluşturma ve bir araya getirme sorumluluğunu gerçekleştirebilecektir. Slovenya'nın farkında olduğu en önemli konu üye ister yeni ister eski olsun konut politikaları ve uygulamalarında Avrupa standartlarının yakalanması her bir üyenin görevidir ve Lizbon Stratejilerinin hedefleri konut ve kentleşme konularında başarı elde edilmesidir (Mandic ve Filipovic, 2005).

Slovenya'nın Gelişim Stratejisi'nin kabul edilmesinden ekonomik ve sosyal reformların gerçekleştirilebilmesi için sonra 'Reform için komite' kurulmuştur. Söz konusu komite konut politikası hakkında üç önemli önceliği belirlemiştir:

- Konut üretimi için arsa teminin arttırılması,
- İnşaat yapmaya elverişli parsellerin kayıt altına alınması,
- Kadastronun, parsel kayıtlarının güncellemesini yapmak ve kamunun ulaşabilirliğini kolaylaştırmak (Dimitrovska-Andrews, 2006).

Dolayısıyla denilebilir ki; Slovenya konut politikasının gelişiminde ciddi gayret sarf etmelidir. Zira aksi takdirde mevcut yoğunlaşmanın önüne geçemeyeceği gibi, kayıt dışı konut üretiminin artmasını da engelleyemeyecektir. Ayrıca, sürdürülmekte olan reform çalışmalarında atlanmaması gereken en önemli noktalardan biri de aktörlerin rol tanımlarının doğru ve net olarak yapılmasının tüm reform çalışmalarına büyük katkı sağlayacağı, çalışmaları kolaylaştıracağıdır.

4.2 Doğu Avrupa Ülkelerinde Konut Alanlarının Yeniden Üretimi

Batıda, özellikle 1970'lerden sonra kentlerin ekonomik anlamda yenilenmesi ile kentsel alanların yeniden üretimi/yenilenmesi/dönüşümü merkezi yönetim tarafından stratejik olarak desteklenen ve konu ile ilgili politikaları yönlendiren temel düşünce olarak kabul edilmeye başlanmıştır (Ruoppila, 2004). Dolayısıyla II. Dünya Savaşından sonra batı kentlerdeki çöküntü alanlarına hızla eğilirken, sosyalist ülkeler rehabilitasyon çalışmalarının hemen ardından yeni yerleşim alanları üzerinde çalışmışlar, kentin çeperlerinde uydu kentler oluşturmuşlardır.

1990'lara gelindiğinde kentsel yeniden üretim tüm dünyada olduğu gibi sosyalist ülkelerde de önem kazanmaya başlamıştır. Özellikle kent içi alanlarda mevcut olan yapıların ağırlıklı olarak sosyalist sistemin başlarında henüz sistemin kaynakları daralmaya başlamamışken inşa edildikleri düşünülecek olursa oldukça harap ve sıkıntılı bölgelerin bulunduğunu tahmin etmek hiç de güç değildir. Bilindiği üzere 1990'ların başlarında Doğu Avrupa ülkeleri birer birer sistemlerini değiştirirken, Eski Yugoslavya dağılmıştır. Yeni oluşan demokrasiler genç olmakla birlikte var olan durumun farkında olmuşlardır. Zira sadece bakıma ihtiyacı olan, standartlarının iyileştirilmesi gereken alanların haricinde bir de temizlemeleri gereken savaşın izlerini bulunmaktadır. Bu anlamda sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde ekonomileri ile paralel olarak çeşitli kentsel dönüşüm programları yürütülmüştür. Yeni demokrasilerde de durum farklı değildir. Ancak onlarda uluslararası yardımların katkıları büyük olmuştur.

Ancak özellikle bugün ortaya çıkmış olan yeni emek–üretim ilişkileri ile toplumsal ilişkiler ve bu ilişkilerin tanımladığı yeni iş bölümleri var olan pek çok kavramın yeniden kodlanarak yeni anlam ve fonksiyonlar kazanmasını söz konusu ülkeler için de gerekli kılmaktadır. Özellikle de yeni yönetim akımları ve yerel üretim sistemlerinin ortaya çıkması yerel yönetim kavramının, sadece yerel örgütlenme biçimi veya teknik bir yapılanma olarak ifade edilmekten çok toplumsal ve siyasal düzen ve ilişkilerin bir yansıması olarak tanımlanması gerektiğini ortaya koymaktadır (Turgut, 2004).

Günümüz siyasal söyleminde yerini alan "governance" kavramının Türkçe karşılığı yönetişim olarak adlandırılmış ve öyle kullanılmış durumdadır. Yönetişim Tekeli (1999)'a göre kısaca, açık hiyerarşik ilişkiler içinde olmayan çok aktörlü bir sistemin yönetilmesi ya da yönlendirilmesi olarak tanımlanmaktadır. Bu anlayış toplumlarda bir yönlendirmenin olanaklı oluşunu savunurken, toplumun seçimler yoluyla başa getirmiş olsa bile tek bir güç tarafından yönetimini aslında kabul etmemektedir. Bunun yerine değişik aktörlerin karşılıklı etkileşmelerle gerçekleştirdiği bir birlikte yönetim arayışıdır (Tekeli, 1999; Tosics ve Dukes, 2005).

Bu anlamda yerel yönetim yerini yönetişime devrederken temel bazı değişikliklere sahne olmaktadır. Bunlar;

- Genel politikaların yerini hedeflenmiş politikaların alması,
- Politikanın düzenlenmesinde yükümlülüklerin artan kullanımı,

- Üretilen çalışmaların birer üniter proje organizasyonuna dönüştürülmesi,
- Konut kullanıcılarının, kentlerin ve mahallelerin yetkilendirilmesine odaklanılması'dır (Marissing, Bolt ve Kepmen, 2006)

Yukarıda sıralanan değişikliklerle yerel yönetim çalışmalarının ölçeği ve amacı yeni ilişki biçimlerinin yönetilmesi ya da yönlendirilmesi ile dönüşüme uğramaktadır. Denilebilir ki; bu sayede yönetişimin organizasyonel yapısı daha bütüncül olmakla birlikte üretilen farklı projeler bağlamında değişken de olabilmektedir. Yönetişim bu anlamda gücünü sadece yetki alanından değil, aynı zamanda birlikte çalıştığı çok sayıda aktör ve ortaklıklarından da almaktadır (McGuirk, 2000).

Doğu Avrupa ülkelerinin kapitalizm deneyimlerinde sistemlerine katılmış olan yeni aktörler ve roller aslında kapitalist sistemin hemen her ülkede ortaya çıkardığı aktörlerden farklı değildir. Bu ülkelerde konut alanlarının yeniden üretiminde rol alan/alacak olan aktörler ise tüm kapitalist sistemlerdekiler gibi sistemde var olan aktörlerin ortaklıkları üzerinden yürümektedir.

1990'ların ilk yarısında gerçekleştirilmiş olan kentsel yeniden üretim örneklerinin post-fordizmi refere eden stratejiler bağlamında gerçekleştirilmiş olduğu söylenebilmektedir. Özellikle bu Doğu Berlin gibi ekonomik gücü nispeten daha iyi olan ülkelerde hızlı dönüşüm için tercih edilmiştir. Ancak bu yaklaşım, beraberinde soylulaşmayı getirmiştir. Konut standartlarının yükselmesi bakımından oldukça pozitif olduğu düşünülmekle birlikte, konut kullanıcılarında, yapının hem çevresine kattığı ek değer ve hem de yapının yeni değeri nedeniyle değişiklik olmuştur (Holm, 2006).

Bunun yanı sıra Macaristan Budapeşte'de yapılan kentsel yeniden üretim çalışmaları ise ekonomik yetersizlik nedeniyle daha yavaş ilerlemiş ve ilerlemektedir. Zira özellikle sosyalizmden kapitalizme geçen ülkelerde 'kentsel yeniden üretim' olgusu oldukça zor bir konudur. Üstelik bu zorluk sadece ekonomik yetersizlikten kaynaklanmamaktadır. Yerel yönetimlerin bu konuda deneyimlerinin olmayışı, ortaklıkların kurulmasındaki güçlükler (aktörlerin maddi anlamda zayıflığından kaynaklanan), sivil toplum kuruluşlarının güçsüzlüğü ve özel sektörün az gelişmişliği sosyalizm deneyimli ülkelerde kentsel yeniden üretimin gerçekleştirilmesindeki başlıca zorluklardır (Tosics, 2007).

Buradaki bir başka temel zorluk olarak kullanıcının vatandaşlık hakkı olan projelere katılımının sağlanması da gösterilebilmektedir (Smith, 1999). Zira sosyalist dönemde

ulusların kültürleri karar mekanizmasında, üretimde hatta üretilmişi seçme noktasında dahi var olmama fikri ile oluşturulduğundan konu ile ilgili kırılmanın yaşanması ve demokratik sistemin algılanması ve alışılması zaman almaktadır. Özellikle kentsel yeniden üretim programlarında kullanıcı ana aktörlerden biri olmak durumunda olduğundan aktif rolün benimsenmesi önem kazanmaktadır.

Ancak tüm bu güçlüklere rağmen günümüzde Doğu Avrupa ülkelerinin kentsel yeniden üretim konusunda olumlu yaklaşımları olduğu ve çalışmaları önemle sürdürdüklerini söylemek mümkündür.

4.3 Doğu Avrupa Ülkeleri Konut Reformlarında Aktörler – Roller

Sosyalist blok ülkelerinin büyük çoğunluğunda 1990'lara kadar özel sektörün (kendi konutunu inşa etme olgusu hariç) hemen hiç gelişmemiş olduğu yürütülen politikalardan da bilinmektedir. Ülkelerin politik değişiklikleri nedeniyle konut üretim sisteminde yeni aktörler ortaya çıkmış – spekülatif konut üretimcileri, emlak komisyoncuları, özel inşaat şirketleri ve bakım-onarım şirketleri – eskileri ise yeni roller ve sorumluluklar almışlardır.

Büyük değişim ise dağıtım mekanizmalarında yaşanmıştır ki bu; konutların tahsisinin piyasa kurallarıyla gerçekleşmesini sağlamaktadır. Desantralizasyon ve özelleştirme, yapı malzemelerinin üretim ve dağıtımda pek çok Doğu Avrupa ülkesinde çok hızlı ilerlemişken, inşaat sektöründe nispeten daha yavaş ilerlemiştir. Özellikle Bulgaristan ve Moldova'da endüstrinin özelleştirilmesi gecikmiştir. Arsanın temini ve konut finansmanı sosyalist sistemin en kontrollü alanlarıyken üzerlerindeki kısıtlayıcı şartlar bu dönemde kaldırılmıştır. Yönetimler, konutların bürokratik dağıtım mekanizmasını piyasa koşullarına terk etmişlerdir. Arz yönünden bu özel sektörün tesisi, konut kullanıcısı için üretim ve özel bakım-onarım ile konut yönetiminin ağırlık kazanması ile sonuçlanmıştır (Tsenkova, 2005).

Konut sektöründe kurumsal dönüşüm ülkelerin her birinde ekonomik, politik ve kurumsal yapılarındaki farklılıklarla şekillenmiştir. Özellikle ekonomik belirsizlik ve yetersizlik bölgedeki merkezi ve yerel yönetimlerin konut politikalarını formüle etme ve uygulama yeteneklerini kısıtlamıştır. Bazı ülkelerde (Bulgaristan, Moldova ve Romanya) yerel yönetimler sosyal konut üretimi ile ilgili olarak önemli roller edinirken, bazıları da (Hırvatistan ve Bosna-Hersek) hem yerel hem merkezi düzeyde mülteci ilişkili programları ile savaş sonrası yeniden yapım programlarında ciddi sorumluluklar üstlenmişlerdir (Tsenkova, 2005).

4.3.1 Konut Ediniminde Kamu Sektör Kurumları

Kamu sektörüne ait temelde iki ana aktör bulunmaktadır. Bunlar; merkezi ve yerel yöentimlerdir. Ancak her iki düzey yönetim rollerinde de kendilerine ait kurum ve kuruluşlar bulunmaktadır. Burada merkezi ve yerel yönetimlerin değişen rolleri ve onlara bağlı olarak hareket eden aktörler ve roller incelenecektir.

4.3.1.1 Merkezi Yönetim:

Doğu Avrupa'da konut politikasının üretilmesi sorumluluğu bakanlıklara verilmiştir. Konut sektörüne farklı açılardan yaklaşan diğer departmanlar ve bakanlıklar (sosyal yardım bakanlığı, finans bakanlığı, adalet bakanlığı, yerel yönetim) arasındaki koordinasyonun sağlanması bugün bölgedeki en komplike işlerden biri olarak görülmektedir. Finansal Bakanlıklar konut politikasında karar verme yetkisine sahiptir ve sektör için kaynakların dağıtımına (örneğin; yerel yönetime bütçe aktarımı) karar vermektedir. Konut bakanlıkları aslında politika araçlarını kontrol etmemekte, onun yerine daha çok diğer bakanlıklarla ortak çalışmalar yaparak gerçek bir değişim sağlamaya çalışmaktadır (Tsenkova, 2005).

Ülkelerden örnekler vermek gerekirse; Arnavutluk'ta Milli Düzen ve Turizm Bakanlığı (Ministry of Territorial Adjustment and Tourism) konut politikasını hazırlamaktan sorumludur. Hırvatistan'da Kamusal İşler, Rekonstrüksiyon ve Üretim Bakanlığı konut politikası üretiminde başlıca kurum olarak görev yapmaktadır. Kendisine bağlı üç adet departman bulunmaktadır. Bunlar; Konut, yapı ve konut üretimi departmanı (Department for Housing, Building and Housing Construction), yeniden yapım departmanı (Department for Reconstruction), yer değiştirmiş ve mülteci insanlar için departman (Department for Displaced and Dislocated Persons)dır. Bulgaristan'da Bölge Planlama ve Kamusal İşler Bakanlığı (The Ministry of Regional Development and Public Works) konut konusunda lider kurumdur. Bu örnekler tüm Doğu Avrupa ülkelerinin yetkili bakanlıkları sıralanarak çoğaltılabilir. Burada önemli olan isimleri departmanları ve işleyişleri birbirlerinden farklı da olsa, konut politikalarının üretilebilmesi için merkezi düzeyde bir yetkinin varlığından söz edebilmektir.

- **Ulusal Konut Temsilcilikleri**

Ulusal konut temsilcilikleri birçok Doğu Avrupa ülkesinde konut politikalarının uygulanmasını kolaylaştırmak adına kurulmuşlardır. Ancak daha çok bütçe kaynaklarını, kamu arazilerini ve bağışlara ait fonları kullanarak acil konut problemlerini (yarım kalmış konut inşaatlarının tamamlanması gibi) çözmeye çalışmakta, bir nevi müteahhit rolü

üstlenmişlerdir. Oysaki gerçek görevleri; kat mülkiyeti ile ilgili kurumsal destek vermek, konut araştırmaları yaparak sonuçları elde etmek ve kullanıcının mali olarak karşılayabileceği konutların üretimi için yeni mekanizmalar geliştirmektir. Dolayısıyla uzun vadede ulusal konut temsilciliklerinin rollerinin yeniden tanımlanması gerekmektedir. Aksi hali özel sektörde konut üretimi ve finansı bağlamında haksız rekabete yol açmaktadır (Tsenkova, 2005).

- **Kadastro ve Emlak Kayıt-Tescil Temsilcilikleri**

Geleneksel olarak bölgede, mülkiyet hakkının kayıt-tescil işlemleri için tek yetkili makam mahkemelerdir. Buna karşılık, merkezi yönetim otoriteleri, mülkün fiziksel özelliklerini (yer, büyüklük, değer) tespit etmekten sorumludur. Mevcut emlak stokunun kayıt-tescil işlemi sektör için güvenilir bilgi üretmesi açısından oldukça önemlidir. Öyle ki; bu üretilen bilgiye dayanarak arazi kullanım planları ve ekonomik gelişim programları, bölge ve kent planlama hizmetleri gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla, fonksiyonel bir konut finans sistemi, mortgage piyasası oluşturabilmek ve piyasa koşullarında geçerli olacak vergi oranlarının doğru belirlenmesinde kilit rol güvenilir bilginin üretilmesindedir.

Bulgaristan, Romanya ve Moldova'da iyi işleyen kadastro ve tescil-kayıt sistemin bulunmaktadır. Bu nedenle güvenilir bilgilere dayanan bir sistemde konut açığı reel anlamda belirlenebilmektedir. Oysaki Sırbistan, Karadağ, Bosna-Hersek, Hırvatistan ve Makedonya konut sisteminde toplamda %60 oranında tamamlanmış kayıt işlemi bulunmaktadır (Tsenkova, 2005).

4.3.1.2 Yerel Yönetim

Söz konusu ülkelerin yeni mali gerçekleriyle bağlantılı olarak yerel otoriteler, altyapı ve hizmetlerin tedarikine yönelik 'kriz yöneticileri' olarak görülmektedirler. Fakat ülkelerin bu problemlere aktaracak kaynakları aslında yok denecek kadar azdır. Bu nedenle, merkezi yönetim konut üretimi ve kentsel gelişim ile ilgili sorunların yükümlülüğünü yerel yönetimlere aktarmakta oldukça hızlı davranmışlardır.

Yerel özerklik bağlamında kendi kendini yönetebilme mantalitesi 1990'ların başlarında yapılan reformlarla belediyelere (yerel yönetim) yerleştirilmeye başlanmıştır. Tipik belediye organizasyonları[*] kurulmuştur. Bunlar; kentle ilgili çeşitli alanlarda gelişim programları

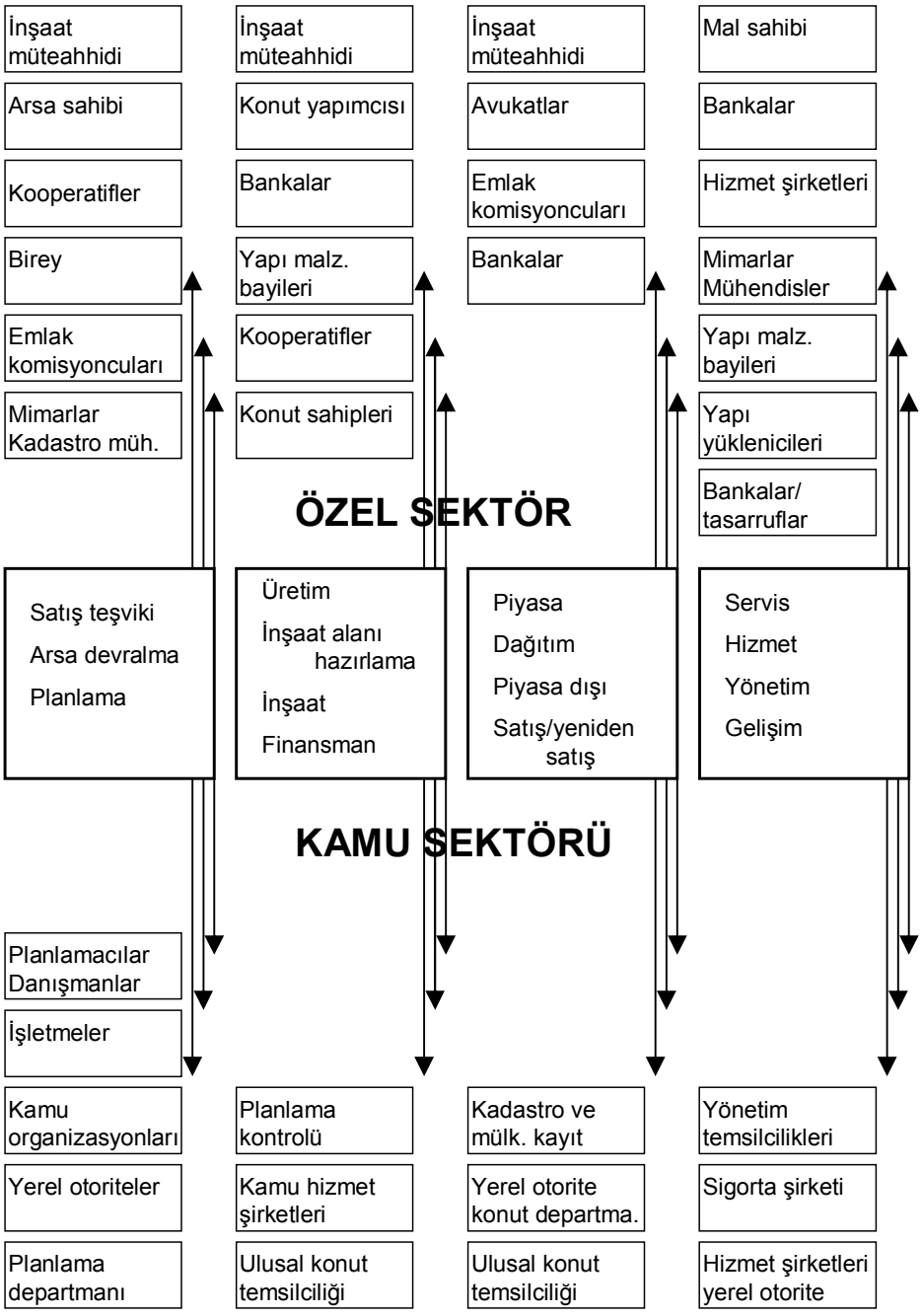
[*] Söz konusu ülkelerin yerel yönetim sorumlulukları, yasaları incelenerek ortak bir havuzda toplanmış ve yükümlülükleri yani rolleri burada geniş bir çerçeve dâhilinde ifade edilmiştir.

hazırlamak ve bunlara karar vermek, kentsel planlama ve yönetimi, doğal ve tarihi çevrenin korunması, gerekli bütçe çalışmaları, bakım-onarım işleri ve bütçesi, imar plan çalışmalarını üstlenmişlerdir. Belediyeler, ayrıca, altyapı hizmetleri ve toplu ulaşımla ilgili çalışmaları da yürütmektedirler.

Örnek vermek gerekirse; Sırbistan ve Makedonya'da potansiyel etnik sorunlar ve politik isteksizlik nedeniyle desantralizasyon oldukça yavaş ilerlemiştir. Bosna-Hersek ise bölgede en çok desantralize olan ülkedir. Üç ülkesel birimden (Bosna-Hersek Federasyonu, Sırp Cumhuriyeti ve Brcko Bölgesi) oluşan Bosna-Hersek'te birimler arasında farklılıklar bulunmakla birlikte yerel yönetimlere yetki aktarımı oldukça iyi düzeyde olup, yerel vergi ve ödemelerin oranlarında yükselme yapma yetkisine dahi sahiptirler (Tsenkova, 2005).

- **Kamu yararı ve bakım-onarım şirketleri**

Desantralizasyonun bir sonucu olarak kamuya ait hizmet şirketleri yerel yönetimlere devredilmişlerdir. Konut yönetimi reformunun başarıya ulaşmasında kilit faktörlerden biri yerel yönetimlerin güçlendirilmesidir (Tsenkova, 2005). Ancak, eski sistemin yapısı çökmüş dahi olsa yeni mali portre nedeniyle yeni duruma adapte olmak bu ülkeler için oldukça zorlu bir süreç olmaktadır. Ayrıca, merkezi bütçenin de sınırlı olması, bölgede var olan ciddi enflasyon oranları, yerel yönetimlerin kaynak sıkıntıları nedeniyle bu şirketlerin rollerini hakkıyla gerçekleştirmelerini engellemektedir. Bölgedeki ülkeler incelendiğinde, bakım-onarım işlerinin büyük çoğunluğunun ülke dışı kaynaklardan gelen yardımlar ve yardım eden yabancı kuruluşlar üzerinden yapıldığı gözlemlenebilmektedir.



Şekil 4.3 Konut Tedarik Sistemi: Temel Kurumlar (Tsenkova, 2005)

4.3.2 Konut Ediniminde Özel Sektör Kuruluşları

Doğu Avrupa'da özel sektör bağlamında pek çok aktör ortaya çıkmıştır. Bunlardan en etkin ve önemlileri; müteahhitler (özel kuruluş ya da bireysel olarak), arsa sahipleri, finansal kurumlar, yapı endüstrisi, yerel konut ve planlama otoriteleri ve kullanıcıdır. Söz konusu yeni roller ve sorumluluklar konut sektörünün piyasa koşullarına göre yapılandırılması açısından da oldukça özel kabul edilmektedirler. Şekil 4.3'de görüldüğü gibi konut tedarik sistemi dört

devreye ayrılmaktadır: teşvik/yatırım, üretim, tahsis/dağıtım ve iskan. Her safhanın aktörleri ve rolleri konut üretim sisteminde aldıkları yerler ve bulundukları seviye itibariyle ilintili ve ilgili oldukları kamu aktörleri ile birlikte ifade edilmişlerdir (Tsenkova, 2005).

4.3.2.1 Yapı Endüstrisi

Yapı endüstrisinin doğası ve üretimin çeşitliliği, ülkeler arasında ürünlerin değişen doğalarını anlamak açısından hayati önem taşımaktadır. Doğu Avrupa'daki devlet inşaat kuruluşları 1990'larda konut sektöründen kaybolmuşlar ve bu dönemde 'belediye müteahhidi ya da sosyal konut kuruluşları' devreye girmiştir. Bu esnada özel yapı endüstrisi piyasa koşullarını oluşturmaya başlamıştır. Hemen tüm şirketler küçük ölçekli olmakla birlikte, toplam inşaat endüstrisinin üretiminin yaklaşık %70'ini karşılamaktadırlar. Ayrıca, konut piyasasındaki radikal değişimler, arsa sahiplerine yeni bir rol biçmektedir. Kentlerin bazı kısımları halen kamu mülkiyetinde olmasına rağmen arsa sahipleri, yerel yönetimin kentsel planlama yaklaşımlarında söz sahibi haline gelmiş, aynı zamanda vergilendirilerek bu durum güçlendirilmiştir (Tsenkova, 2005). Ayrıca piyasa koşullarında fiyatların belirlenmesi rolünü de gerçekte üstlenmekte, arsa değerleri koşullara göre revize edilmektedir.

Sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde özel sektör özellikle konut ve konut alanlarının bakım-onarım ve yeniden üretim konularına odaklanmışlardır. Öyle ki; pek çok şirket kamu bakım-onarım kuruluşları ile sözleşmeler yaparak onların rollerinde giderek değişim yaratmaktadırlar (Tsenkova, 2005).

4.3.2.2 Konut Finansmanı Şirketleri

Yapılan araştırmalara göre (Tsenkova, 2005) mortgage piyasasına bölgede ticari bankalar hâkimdirler. Ancak yine de mortgage kredileri az sayıda şirket tarafından talep görmüştür. Daha çok yabancı menşeli çalışmalarda ve yurtdışından gelen yatırımcılarda bu yönde büyük talepler olmaktadır.

4.3.3 Sivil Toplum Örgütleri ve Konut Piyasası Aracı Kuruluşlar

Bu bölgede sivil toplum örgütleri gelişimlerinin henüz çok erken bir aşamasındadırlar. Aracı kuruluşların oluşmasının belki de en önemli sebebi sivil toplum örgütlerinin henüz oluşamaması ya da oluşmuş olanların herhangi bir güce sahip olamamalarıdır. Var olan sivil toplum kuruluşları ya konut sahiplerinin ya da arsa sahiplerinin oluşturdukları kuruluşlardır. Dolayısıyla aslında bunlarında hedefi var olan haklarını korumak ve en iyi biçimde değerlendirmektir. Dolayısıyla gerçek anlamda toplumsal konularla ilgili sivil toplum

örgütlerinin yapılanması bölgedeki demokratik gelişimin artması açısından da büyük önem taşımaktadır.

4.3.3.1 Konut Sahiplerinin Oluşturduğu Dernekler

Konut üretim sisteminde yeni yer alan kurumlaşmalardır. Yasal bir çerçeveye sahip olabilmeleri için büyük gayret gösterilmiş olmasına rağmen 'sanki var olan' kuruluşlar gibi bir statü kazanmışlardır. Bu tip oluşumların hemen tüm ülkelerde %20'si yasal olarak kabul edilmekle birlikte bu yasal olanlar daha çok, çok ailenin bir arada barındığı konut tiplerinde (özelleşmiş sosyal konut, apartman) oluşturulmuş olanlardır (Tsenkova, 2005). Bunun sebebi de çok aileli yapılarda bir yönetim sorunun ortaya çıkmasından, ortak kullanım alanlarının bakım masraflarının eşit olarak üstlenilmesinden ve tüm bu sorunların organize olarak çözümlenmesi gerekliliğinden kaynaklanmaktadır. Ancak yasal çerçevelerindeki belirsizlik, ve kesinleşmemiş birlikte yaşam koşulları nedeniyle aslında çok da sistematik olarak yürütülebilen kuruluşlar haline gelememişlerdir.

4.3.3.2 Konut Piyasası Aracı Kuruluşlar

Herhangi bir ülkenin konut piyasasının fonksiyonlarını gerçek anlamda yerine getirebilmesi için tüm aktörlerin sistem içinde rollerini tanımlayabilmeleri ve aktif olarak bunu sergileyebilmeleri gerekmektedir. Bu noktadan hareketle denilebilir ki; bölgedeki aktörlerin rol tanımlarında hala sorunlar olması, yasal çerçevenin tam olarak oturtulamaması ve serbest piyasa koşullarının halen oluşturulmaya çalışılıyor olmasından dolayı aracı kurumlar ortaya çıkmışlardır. Bu kuruluşların sayesinde kullanıcı, yerel yönetim, merkezi idare ve diğer aktörler arasında bir bağlantı kurulmaktadır.

Sivil toplum kuruluşlarının alt başlıklarından da anlaşılacağı üzere Doğu Avrupa ülkelerinin çoğunda henüz konut sektöründe gerçekte rol alan profesyonellere ait kurumlar da oluşmamıştır. İçlerinden sadece Romanya ve Bulgaristan'da İnşaat Odası ile Mimarlar ve Lisanslı Mühendisler Birliği bulunmaktadır (Tsenkova, 2005). Buna ek olarak Bosna Hersek'te de Mimarlar Birliği bulunmaktadır.(Association of Architects of Bosnia and Herzegovina)

5. DÜNYADA KENTSEL YENİDEN ÜRETİM SÜRECİ

5.1 Dünyada Kentsel Yeniden Üretim Sürecinin Gelişimi

Dünyada kent-içi alanların kentsel dönüşümü, 19. yüzyıl Avrupa'sında kentsel büyüme hareketi sebebiyle ortaya çıkmıştır (Gürler, 2003; Rada, 1999)). Kentsel yenileşme süreci, kapsam, amaç ve hedefleri bağlamında her ülkenin kendi ekonomik, politik ve sosyal koşulları altında farklılık göstermiş olduğundan, kentsel dönüşümün literatürde pek çok değişik tanımı bulunmaktadır (Kocabaş, 2006). Söz konusu tanımları irdeleyen Keleş, kentsel yenilemenin 'bir kentin tamamı ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli, sistematize edilmiş ve planlanmış eylem (Keleş, 2003)' olduğunu belirtmektedir.

Kentsel dönüşüm/yenileme Kocabaş'ın daha detaylı bir tanımıyla, 'toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreç'tir (Kocabaş, 2006).

19. yüzyılda yıkıp yeniden yapma nitelikli olarak kamu sektörü liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm iki temel modele dayanmaktadır. Bunlardan birincisi; İngiltere'deki 1851 tarihli Konut Kanunu'dur. Söz konusu kanun konut-alanı esaslı yenileştirme programlarının (Kocabaş, 2006), ki bu programlar kentsel politikalar üretmekte ve sosyal konut ile sıhhileştirme programlarını içermektedir, uygulanması şeklinde bir kentsel yenileme stratejisine sahiptir. İkincisi ise; Fransa'da 1851–1873 tarihleri arasında gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Hausmann operasyonlarıdır. Bu operasyonların, büyük çapta kamulaştırma, yıkarak açılan geniş alanlara yeniden yapma yönünde bir kentsel yenileme stratejisi bulunmaktadır (Gürler, 2002).

Dünya genelinde, kent içi alanların kentsel dönüşüm süreci zamanla ulusal gelişimden küresel bütünleşme hedefine yönelmiş olduğundan, kentsel dönüşüm yaklaşımını sistematik temellerine göre başlıca dört kategoride incelemek mümkündür (Gürler, 2003).

- Birinci kategori; kentsel yenileme yaklaşımıdır ki; dünyadaki gelişimin modern kentler planlama amacı ile oluşmuştur. Bu bağlamda bir takım farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bunların; Güzel-kent, Bauhaus ve CIAM yaklaşımları olduğu

söylenebilir. Güzel-kent ve Bauhaus yaklaşımlarında kentsel yenileme yıkarak yeniden yapma olarak tariflenirken; CIAM yaklaşımı işlevsel ayrıma ve tarihi korumaya önem verir. Bu yaklaşımlar arasındaki fark, aslında kentsel yenilemeyi algılayışlarındaki farklılıktan meydana gelmektedir.

- İkinci kategoride; endüstri kentleri planlama amaçlı kentsel rehabilitasyon yaklaşımından söz edilmektedir. Burada her ne kadar UNESCO ve ICOMOS yaklaşımları endüstriyel ve sosyo-ekonomik gelişime yönelik olarak çalışmakta olsalar da yöntemleri farklıdır. Öyle ki; özellikle ICOMOS tarihi ve kentsel korumaya dikkat çekmektedir.

- Üçüncü kategori; endüstri sonrası kentler planlamak amaçlı kentsel yeniden-canlandırma yaklaşımını ele almaktadır. Bu anlamda; tarihi ve kentsel korumaya öncelik veren ve aynı zamanda da arazi kullanım değişikliklerine yönelen yaklaşımlar bulunmaktadır. UNESCO, ICOMOS, CORDIS ve HABITAT yaklaşımları bu kategorideki çalışmalara örnek olarak gösterilebilmektedir.

- Dördüncü kategoride; amaç dünya kentleri planlamakta ve bu nedenle kentsel yeniden-üretim yaklaşımı ortaya konmaktadır. Söz konusu yaklaşım çerçevesinde yeniden-yapılandırma programları üzerine yoğunlaşılmıştır.

Yukarıda kategorize edilmiş olan kentsel dönüşüm yaklaşımları birbirini takip eden dört farklı kentsel yeniden-üretim dönemi ile de uygunluk göstermektedir (Çizelge 3.1). Bu dönemler;

1. Kentlerin savaş sonrası yeniden yapımı I ve endüstrileşme (1910–1940)
2. Kentlerin savaş sonrası yeniden yapımı II ve desentralizasyon (1940–1960)
3. Dünya kentlerinin formasyonu ve endüstrinin desentralizasyonu (1960–1980)
4. Kentlerin küresel yeniden yapılandırılması (1980 – günümüz)'dır (Gürler, 2002).

Çizelge 5.1 Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları

	Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları	Kentsel Yeniden-Üretim Dönemi
Dönem I	Kentsel Yenileme Yaklaşımı; modern şehirler planlama amaçlı. Örn; Güzel-kent, Bauhaus (yıkıp-yeniden yapma eğilimli), CIAM (işlevsel ayırım ve tarihi koruma)	Kentlerin savaş sonrası yeniden yapımı I ve endüstrileşme (1910–1940)
Dönem II	Kentsel Rehabilitasyon Yaklaşımı; endüstri şehirleri planlama amaçlı. Örn; UNESCO, ICOMOS (kentsel koruma amaçlı)	Kentlerin savaş sonrası yeniden yapımı II ve desentralizasyon (1940–1960)
Dönem III	Kentsel Yeniden-Canlandırma Yaklaşımı; endüstri sonrası şehirler planlamak amaçlı. Örn; UNESCO, CORDIS, ICOMOS, HABITAT (arazi kullanımı değişiklikleri ile tarihi ve kentsel korumaya ağırlık veren yaklaşımlar)	Dünya kentlerinin formasyonu ve endüstrinin desentralizasyonu (1960–1980)
Dönem IV	Kentsel Yeniden Üretim Yaklaşımı; dünya kentleri planlamak amaçlı. Örn; özel sektör sermaye yatırımları ile yeniden yapılandırma programları	Kentlerin küresel yeniden yapılandırılması (1980 – günümüz)

Dönem I – Şehirlerin Savaş Sonrası Yeniden-Yapımı I ve Endüstrileşme (1910–1940) / Modern Hareket ve Kentsel Yenileme Yaklaşımı: I.Dünya savaşı (1914–1918) sonrasında, kentlerin Fordist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişmesi beraberinde modern hareket-yönelimli endüstriyel bir gelişmeyi getirmiştir. Bu gelişim bağımsız ekonominin varlığı ile ulus-devletlerin kentleşmesini hızlandırmıştır. 1910'lu yıllarda; güzel-kent kavramı ile zenginleşen kentsel yenileme yaklaşımı, ideal şehirlerin tek merkezli olması gerektiği fikrini temel alarak planlama ilkelerini oluşturmuştur (Scott, 1980). Dönemin dönüşen kentsel alanları, yeşil alanlar, meydanlar, bulvarlar gibi açık kamusal alanlardır. 1920'lere gelindiğinde; kentsel yenileme yaklaşımı özellikle Bauhaus ile uluslararası modernist bir çizgiye sahip olmuş, modern şehirlerin planlanmasına ve mimarinin modernleşmesine yönelik gelişim programlarının yapılandırılmasını sağlamıştır. 1930'larda ise; CIAM tarihi mirasın korunması ve modern kentin işlevsel olarak ayrılarak planlanmasının gerekliliği üzerinde duran bir kentsel yenileme yaklaşımı geliştirilmiştir (Günay, 1997). Bu dönemde kent-içi tarihi bölgeler şehirde dönüşen kentsel alanlar olmuştur.

Dönem II – Şehirlerin Savaş Sonrası Yeniden-Yapımı II ve Desentralizasyon (1940–1960) / Endüstriyel Gelişme ve Kentsel Rehabilitasyon Yaklaşımı: II. Dünya savaşı (1939–1945) sonrası, kapitalist sistemin endüstrinin gelişimi ile büyümesi, beraberinde dünya genelinde emek gücünün kentleşmesini üretmiştir. Bu dönemde oluşan sermaye birikimi ile endüstri kent merkezlerinin dışına taşınmıştır. Böylece kent içinde boşalan endüstri alanlarının iyileştirilmesi kentsel dönüşümün müdahale biçimi haline gelmiştir. 1940'lı yıllarda; söz konusu kentsel rehabilitasyon yaklaşımı, özellikle endüstri kentlerinde kent-içi alanlarda kamu ve sosyal konut programlarına yönelmiştir. 1950'lere gelindiğinde ise yaklaşım, kapitalist endüstri kentlerinin merkezi iş alanları (MİA) ve çevrelerine yönelik yeniden-geliştirme programlarına ağırlık vermeye başlamıştır (Fainstein, 1994; Gürler, 2002).

Dönem III – Dünya Kentlerinin Formasyonu ve Endüstrinin Desentralizasyon (1960–1980) / Post-Modern Hareket ve Kentsel Yeniden-Canlandırma Yaklaşımı: Bu dönem; Post-fordist ekonomi sisteminin endüstriyel desentralizasyonu sonucunda sermayenin kentleşmesini tanımlamaktadır. Dönemin kentsel dönüşüm müdahale biçimi; sermaye dolaşımı sayesinde oluşan toplum hareketi ile terk edilen kentsel alanların model şehir-yönelimine sahip olarak yeniden-canlandırılması olmuştur. 1960'lı yıllarda, kentsel yeniden-canlandırma yaklaşımı, özellikle kent-içi tarihi alanlarına yönelik olarak kentsel koruma programlarına öncelik verilmiştir. 1970'li yıllara gelindiğinde ise; söz konusu kentsel alanların turizm endüstrisi ile iyileştirilmesi konusunda çalışmalar yapılmış, yaklaşım endüstri sonrası formasyona yönelmiştir (Fainstein, 1983; Gürler, 2002).

Dönem IV – Şehirlerin Küresel Yeniden – Yapılandırılması (1980-Günümüz) / Endüstri-Sonrası Gelişim ve Kentsel Rönesans Hareketi: Dünyada küreselleşmenin yaşandığı bu dönemde sermaye hareket kazanmış, dolaşımı giderek hızlanmıştır. Bu sayede çökmüş kent-içi alanların kentsel rönansansı, kentte kentsel dönüşümün müdahale biçimi halini almıştır. 1980'li yıllarda, endüstri sonrası piyasaya yönelen yeniden-yapılandırma yaklaşımı, kent-içi endüstriyel alanların yeniden-geliştirilmesini esas alan programlara imza atmıştır. 1990'lı yıllara gelindiğinde, endüstri sonrasında ranta yönelen sözkonusu yaklaşım, küresel kentlerin kültürel ve tarihi alanlarına yönelik hazırlanan yeniden-canlandırma programlarını desteklemiştir (Scott, 2001; Gürler, 2003).

Ayrıca Gürler (2002)'e göre; bu dönemler, kentsel dönüşümün sebebi göz önüne alınarak kentsel yeniden üretim tipolojileri açısından da aşağıdaki gibi gruplandırılabilmektedir:

- Servis-yönelimli kentsel yeniden üretim şeması

- Konut yönelimli kentsel yeniden üretim şeması; büyük ölçekte arazi kullanımını değiştirme fikrine dayanır. Bu değişim, mevcut arazi kullanımlarını yeniden konumlandırarak ve/veya canlandırarak kentsel dönüşüm sürecinde uygulamaya koymaktadır.
- Ticaret yönelimli kentsel yeniden üretim şeması
- Yeniden canlandırma yönelimli kentsel yeniden üretim şeması, dönüşüm sürecindeki sebebe ve/veya hedefe görece ile tarihi koruma-yönelimli, kentsel-koruma yönelimli ve turizm-yönelimli şemaları kentsel dönüşüm şemaları şeklinde alt gruplara ayrılabilir.

5.2 Dünyada Kentsel Yeniden Üretim Sürecinin Analizi

Dünyada kentsel yeniden-üretim sürecinin gelişiminde vurgulanması gereken en önemli nokta hiç şüphesiz ki farklı dönemlerin farklı ekonomik ve politik tavırları sergilemeleridir. Tam da bu sebeple, her dönem kendine özgü kentsel tasarım ve yeniden-üretim yaklaşımına sahip olmuş, sürece ilişkin farklı hedefleri içermişlerdir. Buna ek olarak, söz konusu yaklaşım modelleri sadece dönemsel özellikler bağlamında yaşanan değişiklikler sonucunda değil, aynı zamanda da dönemlerin aktörleri ve yürütülen dönemsel stratejiler ile uygulanmışlardır. Dolayısıyla basit bir tanımlamayla denebilir ki; dünyadaki kentsel yeniden-üretim yaklaşımlarının, yaşanan süreçteki politik ve ekonomik sebeplerle arasında oluşan bağ gerçekte dünya örneklerini tariflemektedir.

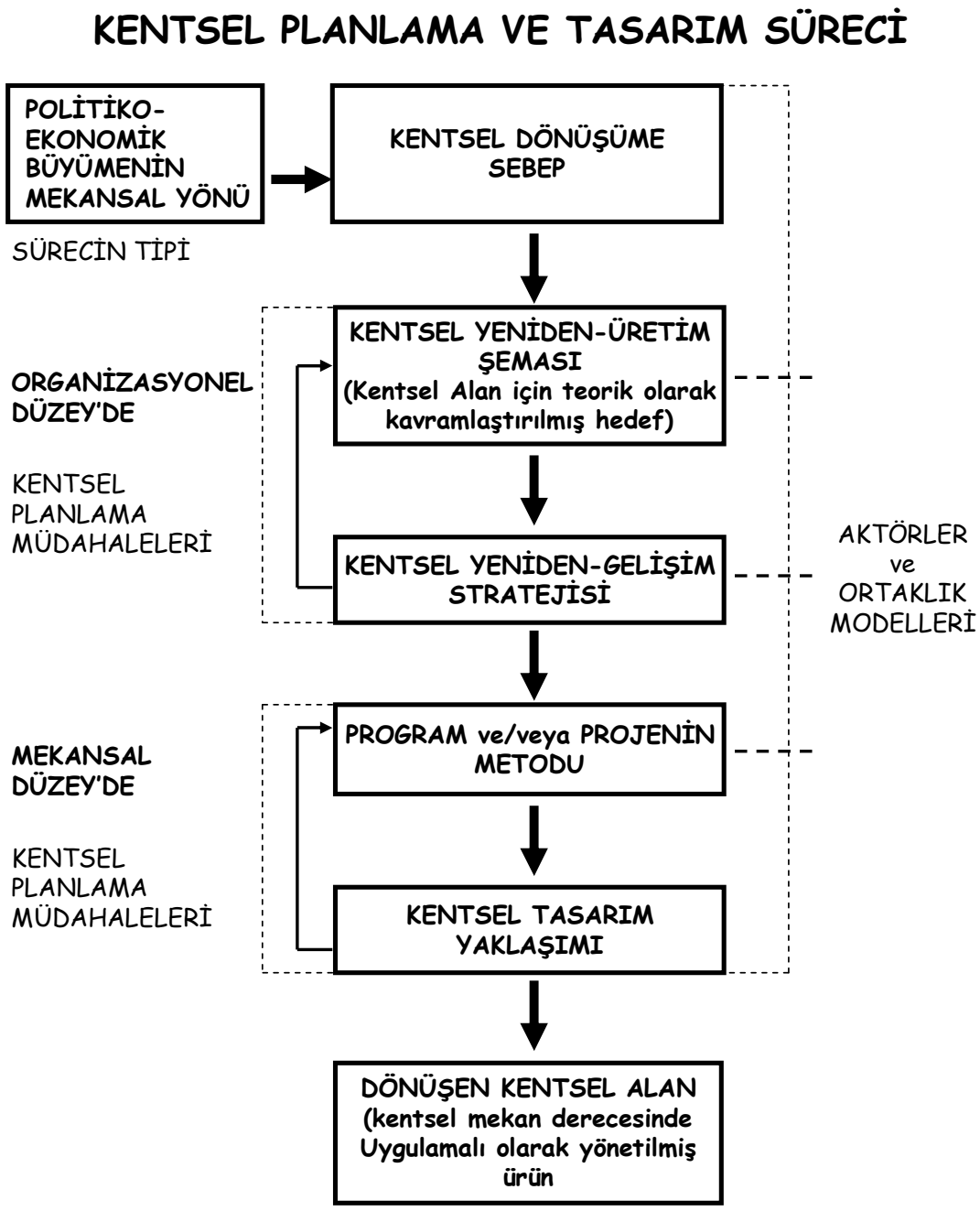
Bu nedenle, herhangi bir kentteki dönüşmekte olan alanların temel mekanizmalarını kavrayabilmek için o kentteki kentsel yeniden-üretim sürecinin karakteristik özelliklerini tespit etmek gerekmektedir. Bu incelemenin aşağıda listelendiği gibi üçlü bir temele oturtulması gerekmektedir. Bunlar;

1) Sürecin sistematik karakterinin belirlenmesi,
2) Kentsel alana müdahale biçimlerinin belirlenmesi ve aralarındaki farklılıkların ortaya çıkarılması,
3) Kentsel yeniden-üretim yaklaşımlarına ait stratejilerin tespit edilmesi ve kapasitelerinin saptanması (Gürler, 2003).

5.2.1 Kentsel Dönüşüm Süreci: Sistematik Karakter

Kentsel dönüşüm sürecinde organizasyonel ve mekânsal olmak üzere iki temel düzey bulunmaktadır. Kent-içi alanların kentsel yeniden-üretimleri hem organizasyonel hem de mekânsal düzeyde planlama müdahaleleri ile uygulanmaktadırlar. Bu uygulamalar kentsel yeniden-üretim sürecinde hem rol alan ve hem de onlarla etkileşim içinde olan aktörler eliyle

yürütülmektedirler.



Şekil 5.1 Dünyada Kentsel Yeniden-Üretim Sürecinin Sistematik Karakteri (Gürler, 2003)

Burada "sürecin organizasyon düzeyi" (Şekil 5.1) ile kastedilen; kentsel yeniden-üretim yaklaşımına uygun olan kentsel yeniden-gelişim stratejisini belirlemektir. Öyle ki; kentsel yeniden-gelişim stratejisinin kentsel yeniden-üretim şemasının yerini alabildiği örnekler bulunmaktadır. Organizasyonel düzeyde, dönüştürülecek kentsel alan için teorik olarak işaret edilmiş hedef, dönüşüm süreci için üretilecek strateji için ele alınacak ana ölçüt olmakta,

dönüşümün sebebi ve rol alacak aktörler ile şekillenmektedir. MİA stratejisi, kentsel yenileme stratejisi, tarihi koruma stratejisi bu düzey için örnek teşkil etmektedir.

Söz konusu diğer bir düzey de "sürecin mekansal düzeyi" (Şekil 5.1) dir. Bu düzey, plan-proje bağlamında uygulanacak olan programın metodu ile örtüşen kentsel yeniden-üretim yaklaşımını bulmaktan oluşmaktadır. Bu anlamda, kentsel yeniden-üretim yaklaşımının içeriği süreç içinde metodun yerini alabilmekte ve Battery Park, Londra Doklar Bölgesi, La Defance modeli gibi örnekleri bulunmaktadır (Gürler, 2002).

Ayrıca, metodun kentsel yeniden-üretim şemasının yerini alabildiği durumlar da ortaya çıkmıştır. UNESCO-kentsel rehabilitasyon ve dünya mirasını koruma programları, ICOMOS-tarihi ve kentsel koruma programları, EU-Avrupa mirasını koruma programları, HABİTAT-tarihi ve kültürel mirasın korunması ve rehabilitasyonuna yönelik kentsel gündem bu duruma örnek gösterilebilmektedir.

Sonuç olarak, burada ifade edilmesi gereken en önemli nokta; her kentsel yeniden-üretim süreci, kentleşmeye yönelik gerek politik gerekse de ekonomik nedenlerle her kentte farklı mekânsal ifadelere ulaşması nedeniyle kendine özgü kentsel yeniden-üretim yaklaşımını geliştirmektedir. Dönüşen kentsel alanın aslında mekânsal anlamda yönetilmiş bir ürün olduğunu vurgulamak gerekmektedir (Gürler, 2002).

5.2.2 Kentsel Yeniden Üretim Süreci – Aktörler ve Ortaklık Modelleri

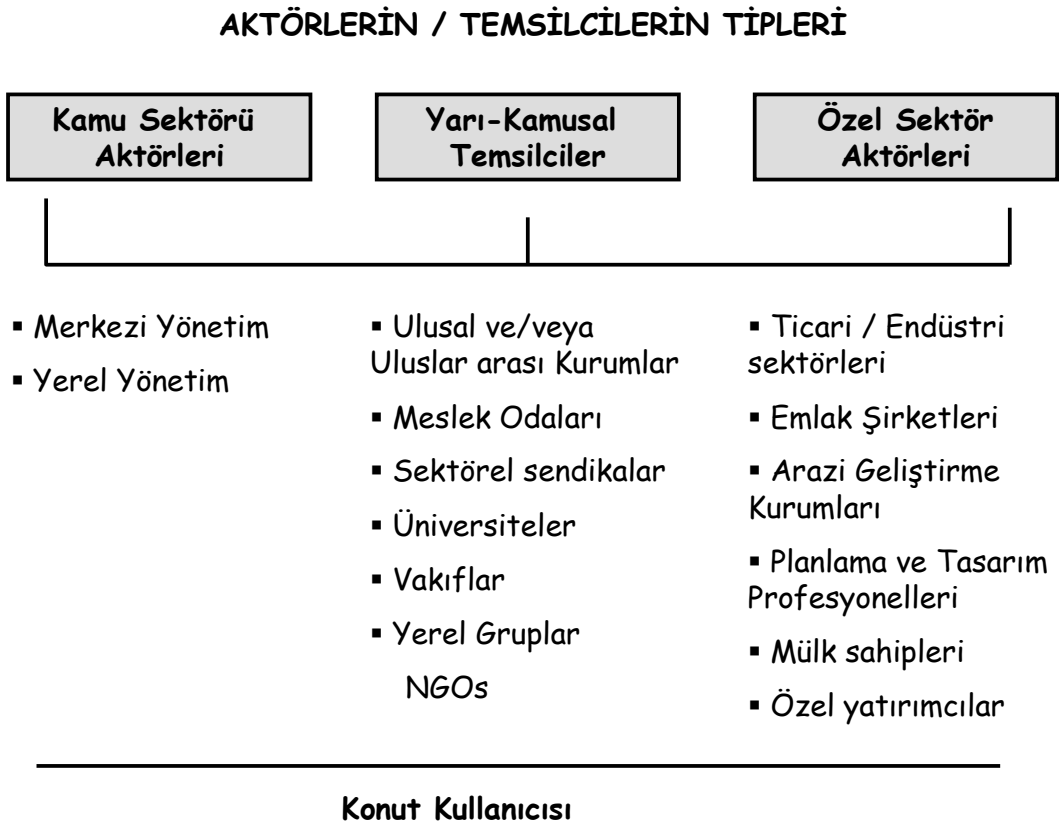
Bilindiği gibi yürütülen ya da yürütülmesi planlanan kentsel yenileme programları, ülkede sürdürülen konut politikalarının herhangi bir kentin sıkıntılı bir alanıyla ilgili uygulamaya yönelik birer parçalarıdır. Bu noktada denilebilir ki; kentsel yeniden üretim sürecinin işleyişi, ülkede var olan konut üretim sisteminde rol alan aktörlerin ve onların ortaklıkları üzerinden yürümektedir.

Bu nedenle bu bölümde, kapitalist hemen her ülkenin konut üretim sisteminde (ve dolayısıyla kentsel yeniden üretim sürecinde) yer alan aktörler ve onların ortaklıkları tanımlanmaya çalışılmıştır. Söz konusu aktörler burada her ne kadar kentsel yeniden üretim sürecinde rol alan aktörler olarak tanımlanmışlarsa da aslında üstlendikleri roller konut üretim sisteminde üstlendikleri rollerden farklı olmamaktadır. Dolayısıyla sistemdeki rollerini doğru okumak, kentsel yenileme programında ortaklıklar vasıtasıyla üstlenebilecekleri rolleri tanımlayabilmek açısından da önemlidir.

5.2.2.1 Kentsel Yeniden Üretim Sürecinde Aktörler

Şekil 5.2'den de görülebileceği gibi kentsel yeniden üretim sürecinde rol alan aktörler/temsilci tiplerini 3 (üç) ana kategoride toplamak mümkündür. Bunlar: kamu sektörü aktörleri, yarı – kamusal temsilciler ve özel sektör aktörleridir.

Bunlar, kamu kesiminde merkezi ve yerel yönetim organlarını, özel kesimde inşaat firmalarını ve konut yapımcılarını içermektedir. Söz konusu yapılanma, kamu ya da özel kesim finansman kuruluşları, konut talebini örgütleyen sivil toplum kuruluşları ve nihayet konut gereksinimi olan konut kullanıcıları ile tamamlanmaktadır (TOKİ, 1993)



Şekil 5.2 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci – Aktörlerin/Temsilcilerin Tipleri* (Gürler, 2003)

Söz konusu aktörler üretim sürecinde rol alan aktif aktörlerdir. Konut kullanıcısı günümüzde sürecin her noktasında yer alabildiğinden tablonun altında yer almaktadır. Zira McDermont

* Şekil Gürler'in 2003 yılındaki yayından alınmıştır. Ancak konut kullanıcısı tabloda yer almadığından tez kapsamında tablonun altına günümüzde konut kullanıcısının sektör içindeki önemi ve etkisi düşünülerek eklenmiştir.

(2007)'ye göre bugün aktörlerden en önemlisi günümüzde aktifleşen konut kullanıcılarıdır. Özellikle çalışmanın konusu olan sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen ülkelerde, sosyalist dönemde konut kullanıcısının pek bir hakkı olmadığı düşünülecek olursa konut kullanıcısının bir aktör olarak konut üretim sisteminde yerini alması oldukça önemlidir. Zira konut kullanıcısı sadece bir paydaş değil aynı zamanda üretilen mekânla üretici arasında üretilecek mekânın yaşam standartları konusunda bilgiyi veren en temel ve sağlam bağdır. Bu anlamda, konut kullanıcısının konut üretim sisteminde aktif olarak rol alması, konut alanlarının dönüşüm gereğini aktarmaları açısında da önemlidir.

Elbette ki bir konut üretim sisteminin başarılı olabilmesi için sistemin ihtiyaçlarına yanıt verebilecek etkin biçimde örgütlenmiş kurumların varlığına gereksinim duyulmaktadır (TOKİ, 1993). Söz konusu 'örgütlenme' eylemini gerekli yasal düzenlemelerle etkin hale getirebilecek olan şüphesiz ki kamu sektörünün temsilcileridir. Kamu sektörü aktörleri, rolleri ülkeden ülkeye her ne kadar değişse de her sistemde (sosyalist, kapitalist vb.) var olan aktörlerdir. Kamu sektörü temsilcileri merkezi yönetim ve yerel yönetimden oluşmaktadır.

- **Merkezi yönetim:**

Merkezi yönetim, ülkenin konut politikalarını üretmekle birlikte tüm konut üretim sistemine sektörü doğrudan etkileyen başka sektörlerle ilgili de politikalar geliştirerek yön vermektedir. Ayrıca, değişik finansman mekanizmalarını düzenleyerek harekete geçirmekte ve gerekli yasal altyapıyı oluşturmaktadır.

Finansal mekanizmaların düzenlenmesi adına pek çok ülkede, farklı biçimlere sahip olsalar da merkezi finansal bir kuruluş bulunmaktadır. Bu kuruluş, genellikle, konut finansmanını, kredi koşullarını ve teknik yardımı düzenleyen ve denetleyen ulusal bir ipotek ya da konut bankası olmaktadır.

- **Yerel yönetim:**

Konutun gerek sağlanması ve gerekse de konut alanlarının yeniden üretimi/dönüşümü yerel düzeyde gerçekleşmektedir. Öncelikle, konutun toprakla, sunulan toplumsal hizmet ağıyla, istihdamla, çevreyle olan bağlantısı yerel yönetim tarafından kurgulanmaktadır. Genellikle, konutla ilgili arsanın ve altyapının sağlanmasını yerel yönetimler üstlenmektedir. Planlamayı yapan, bölgeleme (zoning) yönetmeliklerini hazırlayan, inşa ve yerleşme kurallarıyla standartlarını belirleyen, kamu hizmetlerinin birçoğunu sunan yine yerel yönetimlerdir (TOKİ, 1993; Hemphill, McGreal, Berry ve Watson, 2006)).

Günümüzde pek çok ülkede merkezi yönetim ile konut sektörü arasındaki ilişki yeniden gözden geçirilmekte ve. merkezi yönetimin bu alanda faaliyetlerinin sınırlandırılması ve asli görevlere ağırlık vermesi konusunda yaygın bir eğilim bulunmaktadır. Bu yaklaşımla, aynı zamanda merkezi ve yerel yönetimler arasındaki ilişkinin de yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Genelde, yerel yönetimlerin konut üretim sürecinde sorumlulukları giderek artmaktadır. Öyle ki; hem kamu sektörü hem de yerel yönetimler doğrudan konut üretimiyle ve hatta onun finansmanıyla her geçen gün biraz daha az ilgilenmekte, buna karşılık arsa geliştirilmesi ve kentsel altyapının hazırlanması, piyasanın düzenlenmesi yönünde yoğun olarak çalışmaktadırlar. Konut üretim sisteminin geliştirilebilmesi için gerekli programların düzenlenmesi, bu doğrultuda arazi kullanım kararlarının alınması, talebin örgütlenmesi konuları ise halen yerel yönetimlerin ilgi alanında yer almaktadır (TOKİ, 1993).

Ayrıca, bu noktada yerel yönetime bağlı olarak çalışan yerel yönetim bankalarından da bahsetmek gerekmektedir. Bunlar, kaynak yaratma becerilerinin arttırılması, mali piyasalara ulaşmada kolaylık sağlaması, daha uygun koşullarda borçlanma şansını oluşturması, proje finansmanı bağlamında süreklilik arz etmesi, yerel anlamda özerkliğin yaratması, merkezi yönetim bütçesi üzerindeki baskının azalması, kaynakların daha etkin bir biçimde kullanılması ve gerekli mesleki ve teknik donanıma sahip olması gibi nedenlerden ötürü kurulmuşlardır (TOKİ, 1993).

Konut üretim sektörünün bir diğer aktör/temsilci grubunu yarı-kamusal olanlar oluşturmaktadır. Bunlar; ulusal ve/veya uluslararası kurumlar, meslek odaları, sektörel sendikalar, üniversiteler, vakıflar, sivil toplum kuruluşları ve yerel gruplardır. Bu grubun temel görevi talebin iyi bir şekilde örgütlenmesidir. Zira konut sorunun çözümünde başarının en önemli koşullarından biri talebin etkin olarak örgütlenmesidir.

Burada üzerinde durulması gereken en önemli nokta genellikle eğitim düzeyleri de düşük olan dar gelirlilerle iletişim kurarak talebi örgütleyebilecek ve konut gereksinimini efektif duruma getirecek, bireysel ve yasal olmayan girişimleri ve dolayısıyla enformel gelişmeleri önleyebilecek türde ve finansman desteğine sahip kurumların oluşturulması gerekliliğidir (TOKİ, 1993). Yarı-kamusal temsilciler tam da bu konuda devreye girmektedirler. Her bir temsilcinin ülkede belli bir yeri ve ağırlığı bulunmaktadır. Kimi direk örgütlenme konusunda faaliyet gösterirken kimi de konu ile ilgili politika üreten yerel yönetimlere destek olmaktadırlar.

Örgütlenme modeli, her ne kadar farklı ülkelerde farklı siyasal ve ekonomik tercihi

beraberinde getirmiş olsa da genel olarak kamu ya da özel kesim ağırlıklı ya da bunların karışımı olarak oluşturulmuşlardır denilebilmektedir. Bunlara örnek olarak kar amacı gütmeyen konut birlikleri, dernekler, kooperatif ya da kooperatif birlikleri verilebilmektedir (TOKİ, 1993).

Özel sektörün temel çalışma alanı elbette ki spekülatif konut üretimi yani satış amacıyla konut yapımıdır (Türel, Balamir, 1996). Söz konusu sektörün aktörleri, ticari ve endüstri sektörünün aktörleri, emlak şirketleri, arazi geliştirme kurumları, planlama ve tasarım profesyonelleri, mülk sahipleri ve özel yatırımcılardan oluşmaktadır.

Özel kesim iki temel konuda işlev görmektedir ki bunlar; sektöre finansman sağlanması ve fiziki geliştirme (konut yapımcılığı) dir (TOKİ, 1993).

- **Konut finansmanı ve bankacılığı:**

Konut sektöründe gereksinim duyulan kaynakların yaratılması ve aktarılmasında özel kesim olanaklarından günümüzde giderek daha fazla yararlanılmaktadır. Bu anlamda, özel kesim özel sektör aktörleri tarafından mevcut imkânlar değerlendirilerek, farklı gelir grupları için değişik finansman paketleri hazırlanmakta ve bunların faiz, sübvansiyon ve geri ödeme programları çeşitlendirilmektedir. Öyle ki; dar gelirliler için geliştirilen konut sağlama programlarında dahi bugün yine özel kesimden yararlanılmakta, ancak bununla birlikte, gerektiğinde sübvansiyonlar kamu kaynakları ile karşılanmaktadır (TOKİ, 1993).

- **Kentsel geliştirme ve konut yapımcılığı:**

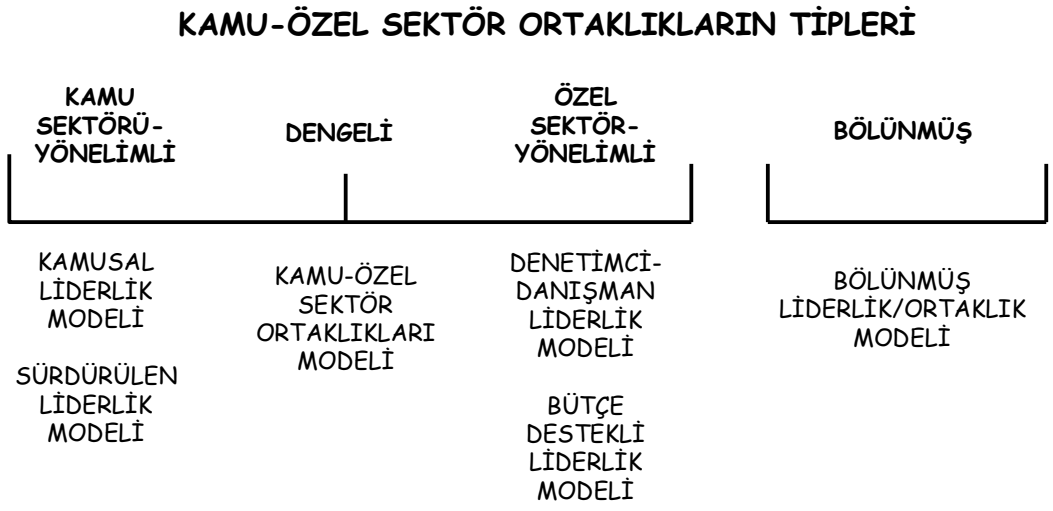
Bilindiği gibi konut geliştirme programlarında konut yapımcılığı, özel kesimin geleneksel işlevi olarak belirtilmektedir. Sanayi ülkelerinde bu sorumluluk, talebin örgütlenmesi konusunu da içerecek şekilde daha büyük ölçekli kentsel geliştirme ya da kentsel yenileme projelerine dönüşmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde de konut yapımcılığı büyük ölçüde özel sektörün aktörleri tarafından yürütülmektedir. Bu ülkelerde özel sektörün payının giderek artması fikri giderek yaygınlaşmaktadır. Dar gelirlilerin daha çok bireysel olarak gerçekleştirebildikleri ve sonuçta aslında enformel stokta biriken konutlar yerine, maliyeti belli bir ölçüde de olsa finanse ve sübvanse edilmiş konutların özel sektörün aktörleri tarafından yapılması bu fikir doğrultusunda hedeflenmektedir (TOKİ, 1993).

Yine de söz konusu kentsel yenileme programları olunca konut yapımcılığını özel sektörün üstlendiği ancak yerel yönetimlerce desteklenen ve altyapısı ile örgütlenmesi oluşturulan projeler gündeme gelmektedir. Bugün, yeni konut üretiminde özel sektör tek başına ağır

sorumluluklar yüklenebilmekte, ulusal ölçekte uygulamaya konulan konut geliştirme programlarında özel kesimin ağırlığı giderek artmakta, kamu kesimi, sektörün belirli alt dallarında yükümlülük ve rollerini zaman zaman özel sektöre devretmektedir. Fakat yine de unutulmamalıdır ki; kentsel yenileme programları gerçekte daha çok aktörlerin (özel sektör dahil) ortaklıkları üzerinden yürümektedir.

5.2.2.2 Kentsel yeniden Üretimde Ortaklık modelleri

Kentsel yeniden-üretim sürecinde, kamu sektörü yönelimli liderlik modeli, kamu-özel sektör ortaklıkları modeli, özel sektör yönelimli liderlik modeli ve bölünmüş liderlik/ortaklık modeli olmak üzere başlıca dört tip kamu-özel sektör ortaklıklarının müdahaleleri bulunmaktadır (Şekil 5.3). Söz konusu ortaklık müdahale tipi, kent-içi alanların kentsel yeniden üretim süreci içinde belirlenen farklı dönüşüm stratejileri sebebiyle farklı aktörlerin, kentsel dönüşüme yönelik farklı politik ve ekonomik hedeflerle rol almasından ve/veya hâlihazırda rol almış olan aktörlerin birbirleri ile etkileşiminden oluşmaktadır (Gürler, 2003).



Şekil 5.3 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci – Kamu-Özel Sektör Ortaklıklarının Tipleri (Gürler, 2003)

Günümüzde pek çok ülkede kamu ve özel sektörün ortaklıları ile başarılı kentsel yenileme programları oluşturulmakta ve uygulanmaktadır. Bu faklı aktörlerin oluşturduğu ortaklıkların toplamda karşılıklı etkileşimleri sebebiyle parçalar halinde sahip olduklarından daha fazla avantaja sahip oldukları sinerjik bir yapılarının bulunması gerekmektedir. (Ball, Le Ny, Maginn, 2003). Bu anlamda içlerinden en iyi sonuç veren müdahale tipinin kamu-özel sektör ortaklık modeli olduğu söylenebilmektedir.

- **Kamu Sektörü Yönelimli Liderlik Modeli**

Kentsel yeniden üretim sürecinde gerek operasyonel ve gerekse de mekânsal düzeyde en otoriter tipte müdahalelerin üretildiği bir model olan kamu sektörü yönelimli liderlik modeli; hükümet ve yerel yönetim içindeki görev yapan lider politik aktörlerden ve planlama profesyonellerinden oluşmaktadır. Modelin kamusal liderlik modeli ve sürdürülen liderlik modeli olmak üzere iki alt grubu bulunmaktadır. Bu alt gruplardaki en temel benzerlik kentsel yeniden üretim sürecinin kamu tarafından belirlenmiş olması ve alınan kararlar esas alınarak uygulanmasıdır (Gürler, 2003).

  - Kamusal Liderlik Modeli'nde planlama profesyonellerinin oluşturduğu koalisyonlar bulunmakta ve sürece özgü ekonomik stratejiler üretmektedirler. Pittsburg, Rennes, Hamburg deneyimleri örnek gösterilmektedir.
  - Sürdürülen Liderlik Modeli'nde yerel yönetimlerin oluşturduğu politik koalisyonlar bulunmakta ve sürece özgü yeniden gelişim politikaları üretmektedirler. Glasgow, Sheffield, Montreal ve Vancouver bu alt grubun örnekleri arasındadır (Judd, Parkinson, vd., 1990).

Günümüzdeki kullanıcı temelli kentsel yenileme yaklaşımları nedeniyle bu otoriter model çok fazla tercih edilmemektedir.

- **Kamu – Özel Sektör Ortaklıkları Modeli**

Kamu–özel sektör ortaklıkları modeli; kamu sektöründe rol alan aktörler ile özel sektör aktörlerinin bir araya gelmesi ve bunlara yarı-kamusal temsilcilerin katılması ile oluşmaktadır. Söz konusu ortaklık tipi; kentsel yeniden üretim sürecinin en etkin ve dengeli modelidir. Kentsel yeniden üretim süreci ortaklık tarafından belirlenmekte, organizasyonel ve mekânsal düzeyde müdahalelerde bulunulmakta, aktörlerin oluşturduğu ortaklık koalisyonları tarafından sürece has yeniden yapılanma stratejileri üretilmektedir. Bu tip ortaklık modeli ile yürütülmüş olan Baltimore ve Houston deneyimleri modele örnek teşkil etmektedirler (Judd, Parkinson, vd., 1990; Gürler, 2002).

- **Özel Sektör Yönetimli Liderlik Modeli**

Özel sektörden yatırımcılar, mülk sahipleri ve/veya yarı kurumsal temsilcilerin oluşturduğu özel sektör yönelimli liderlik modeli; kentsel yeniden üretim sürecinde liberal tabanlı stratejilerin hem organizasyonel hem de mekansal düzeyde üretildiği modeldir. Denetimci – Danışman Liderlik Modeli ve Bütçe Destekli Liderlik Modeli'ni kapsamaktadır.

- Denetimci – Danışman Liderlik Modeli'nde kentsel yeniden-üretime yönelik aktiviteler kentsel politikalara ve yasalara bağımlıdır.
- Bütçe Destekli Liderlik Modeli ise kentsel yeniden-üretime yönelik yapılan çalışmalar kentsel politikalar ve yasaların yanı sıra bir de ayrıca finansal desteğe bağımlıdır (Fainstein, 1983; Gürler, 2003).

Yukarıda listelenmiş olan modelin alt-gruplarından her ikisinde de yeniden gelişim koalisyonları oluşturulmaktadır .

- **Bölünmüş Liderlik/Ortaklık Modeli**

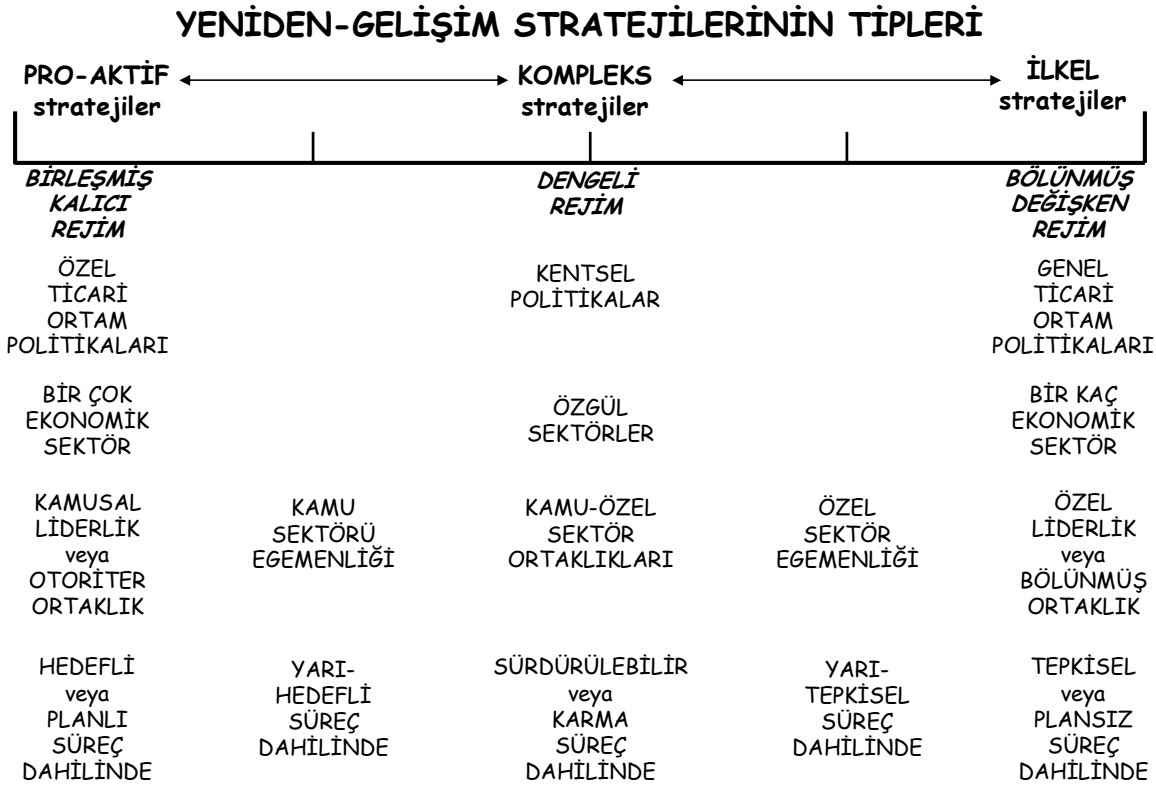
Bölünmüş liderlik/ortaklık modeli hem kamu hem de özel sektörden aktörlerin yarı-kamusal temsilcilerle bir araya gelmesinden oluşmakla birlikte kentsel yeniden üretim sürecinde en başarısız modeldir. Kentsel yeniden üretim yaklaşımı ortaklık tarafından belirlenmekte, süreç hem organizsaynonel hem de mekânsal düzeyde yapılan müdahaleleri içermektedir. Modelin aktörleri çeşitli ortaklık koalisyonları oluşturarak ki bu koalisyonlar çok sektörlü olmaktadır, yeniden canlandırma stratejileri üretmektedirler. Liverpool, Bufalo deneyimleri bu modele örnek gösterilmektedir (Judd, Parkinson, vd., 1990; Gürler, 2002).

5.2.3 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci: Yeniden-Gelişim Stratejileri

Kentsel yeniden-üretim sürecinde pro-aktif, kompleks, ilkel stratejiler (Şekil 5.4) olmak üzere başlıca üç tip yeniden-gelişim stratejisi bulunmaktadır. Pro-aktif stratejiler, birleşmiş kalıcı rejim; kompleks stratejiler, dengeli rejim; ilkel stratejiler, bölünmüş değişken rejimler olarak da tariflenmektedirler (Şekil 5.4). Aslında her müdahale tipi, kentsel yeniden-üretim süreci içinde sürece özgü liderlik-ortaklık modelinin kapasitesiyle uyumlu kentsel yeniden-gelişim girişimlerinden oluşmaktadır. Dolayısıyla denilebilir ki; liderlik-ortaklık modelinin kapasitesi, yerel ekonomik yeniden-canlandırma stratejilerinin tutumunu ve biçimini de belirlemektedir (Judd, Parkinson, vd., 1990; Gürler, 2003).

- **Pro-aktif stratejiler:**

Farklı sektörlerdeki – ki bunlara kurumsal, politik ve toplum liderleri de dahildir – büyümeyi desteklemektedir. Bu tip stratejiler, her durumu analiz eden mevcut koalisyonlara bağlı olarak yürütülmektedirler. Yüksek kazanç sektörlerinin yer aldığı kentlerde bazen kamusal liderce bazen de kamu-özel sektörünün ortaklıkları tarafından tercih edilmektedirler (Gürler, 2003).



Şekil 5.4 Kentsel Yeniden-Üretim Süreci – Yeniden-Gelişim Stratejilerinin Tipleri (Gürler, 2003)

- **Kompleks stratejiler:**

Bu tip stratejiler özellikle farklı sektörler arasında arabuluculuk amacıyla ve çoğunlukla da kamu-özel sektör ortaklıkları tarafından tercih edilmektedirler (Gürler, 2003).

- **İlkel stratejiler:**

İlkel stratejiler çoğunlukla tepkisel politikalar (örneğin; vergi teşviki) ile bağlantılıdırlar. Dolayısıyla bir grup yatırımcı ve özel sektör aktörlerini hedef aldığı söylenebilmektedir. Özellikle işleyen çok fazla sektörü bulunmayan ya da çökmekte olan sektörlere sahip şehirlerde genellikle özel sektör-yönelimli liderliklerce ve/veya bölünmüş ortaklıklarca tercih edilirler (Gürler, 2003).

5.3 Kentsel Yeniden Üretimde Yenilikçi Yaklaşımlar

20. yüzyıla damgasını vuran 'Toplu Konut Alanları' ve/veya 'Yeni Yerleşim Alanları' kavramları 21. yüzyıla gelindiğinde yerini 'Kentsel Dönüşüm' kavramına bırakmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı yenileme, sağlıklaştırma, iyileştirme, yeniden üretim gibi kavramları da kapsamaktadır [5].

Kentsel dönüşüm çalışmalarının bugün hız kazanması günümüz kentlerinin içinde bulunduğu ekonomik ve fiziksel koşullardan kaynaklanmaktadır. Bu süreçte, gerek yerel yönetimlerin ve gerekse de yapı üretim sektöründe faaliyet gösteren aktörlerin başarılı olabilmeleri öncelikli olarak planlama teknik ve tasarım araçlarının geliştirilmesi, bunun için yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir [2].

Bu anlamda planlamanın konuları içinde yer alan hem imar hakları hem de mülkiyet ile ilgili olarak temel üç adet yaklaşım ve araç bulunmaktadır. Bunlar; İmar Haklarının Toplulaştırılması, İmar Haklarının Transferi Yöntemi ve son olarak da Menkulleştirme Yöntemi'dir [3].

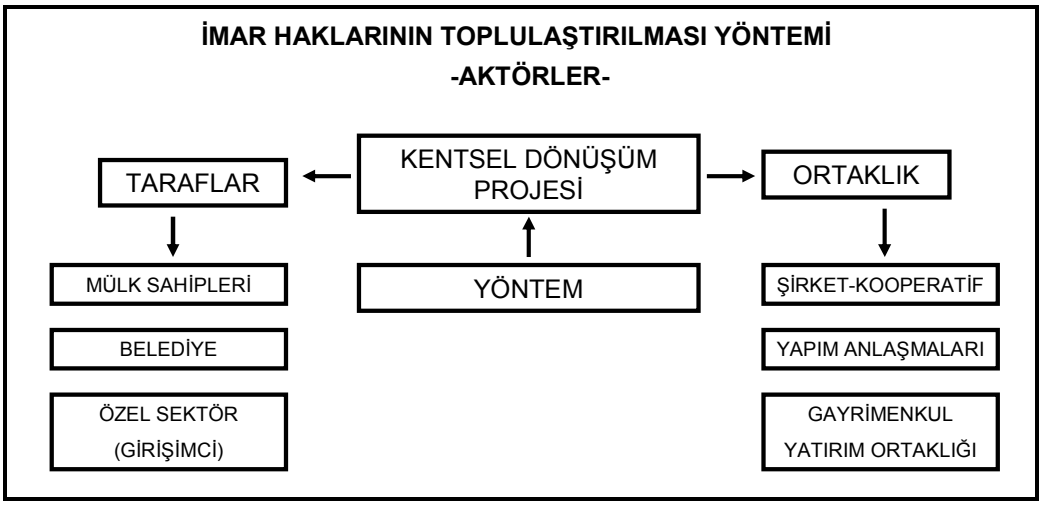
Her üç yöntem de birer araç olarak klasik imar planlama anlayışının dışında, 'Arazi ve Proje' geliştirme mantığı çerçevesindeki uygulama biçimleriyle, özellikle hem mahalle ölçeğindeki yapı stokunun yeniden değerlendirilmesinde ve kaçak (gecekondu) yapı alanlarında, çağdaş kentsel standartların yaratılmasına olanak sağlayabilmektedir (Göksu, 2003)

Bu noktada söz konusu üç yöntemi açıklamak tezin örneği için oluşturulacak öneriler adına önem taşımaktadır.

- **İmar Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi:**

İmar haklarının toplulaştırılması yöntemi Göksu (2003 ve [7]) tarafından "parsel bazında, klasik anlamda var olan imar haklarının, proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değerin kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılması" olarak tariflenmiştir.

Yöntemin tanımından da anlaşılabileceği üzere 'proje geliştirme' mantığını da beraberinde getirmektedir. Söz konusu yapı içinde, bireysel üretim yerine proje bazında üretimi; üretim ile arz-talep ilişkisinin piyasa koşullarında oluşması, bunların yanı sıra, projenin amacı ve ilkelerinin belirlenmesiyle, arsa sahibi, yatırımcı ve kullanıcıları tanımlanmış, bir proje senaryosu da ortaya konulmaktadır [2].



Şekil 5.5 İmar Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi (Göksu, 2003)

Göksu (2003) göre modelin avantajları şöyle sıralamıştır:

- Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı,
- Proje bazında yaratılan değerin ortaklaşa paylaşımı,
- Projelerin 'arazi ve proje geliştirme' mantığı çerçevesinde piyasa koşullarında ele alınması,
- İmar hakkının değil, yaratılan değerin paylaşımı,
- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda daha fazla kamu yararı,
- Farklı grupların projeye katılımı,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi (Göksu, 2003).

Yukarıda maddeler halinde verilen avantajlardan özellikle projeden etkilenen grupların projeye katılımının projenin başarılı olması ile yakından ilgili olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla proje geliştirme sürecinde projenin senaryosunun doğru olarak yazılması ve aktörlerin rollerinin doğru tariflenmesi, başta kamu olmak üzere katılımcı grupların birbirine güven tesis edebilecekleri ortamın yaratılması, projenin senaryosu, amaç ve ilkeleri konusunda taraflar arasında uzlaşma sağlanması (Şekil 5.5) ve imar hakkının değil, yaratılan değerin eşitlik esası ile paylaşılmasının projenin başarısında büyük önem taşıdığını belirtmek gerekmektedir [2].

Bu yöntemle kentsel standardı yüksek proje ve çevreler yaratılabilmekle birlikte uygulama

sürecinde ekonomik olarak yapılabilirliği test edilmiş, kaynak bulma yöntemleri uygulamadan çok önce senaryonun oluşturulması evresinde belirlenmiş bir yapı içinde çalışılmakta, ve bir avantaj olarak sonucu kestirebilmek de mümkün olmaktadır.

- **İmar Hakları Transferi Yöntemi:**

İmar hakları transferi yönteminin amacı Göksu (2003)tarafından "dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek, potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması" olarak açıklanmaktadır. Sistem, arsa sahibinin mülkiyet üzerinde normalde var olması imar hakkını gerek kendi isteğiyle gerekse de kanuni yolla kullanmayıp/kullanamayıp, söz konusu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanabilmek üzere likide çevirmesi üzerine kurulmuştur (Göksu, 2003).

Modelin avantajları Göksu (2003) tarafından aşağıdaki şekilde sıralanarak ifade edilmiştir:

- Doğal ve kültürel değerlerin korunması,
- Eşitlikçi imar hakkı dağılımı,
- Piyasa koşullarında imar haklarının değerlendirilmesi,
- Kamunun imar haklarını daha etkin kullanması,
- Kentsel toprağın, çağdaş ve kentsel gereksinmelere yönelik olarak optimum düzeyde ve en yararlı şekilde kullanılması.

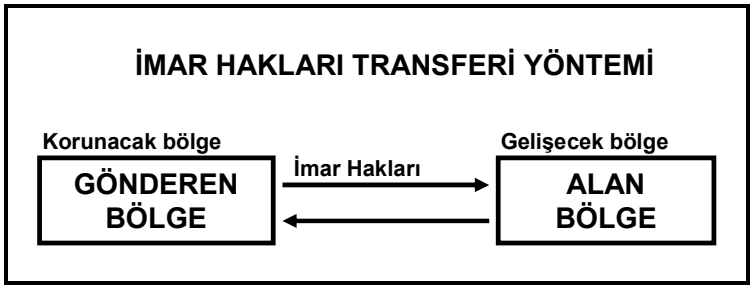
Modelin tanımından ve avantajlarından algılanabileceği üzere mülkiyet sahibinin arsası yerine, arsanın sahip olduğu imar haklarını satabilmesi bir başkasının da bu hakkı alabilmesi söz konusudur. Dünyada bu modelin gerçekleştirilebilmesi için uygulanmakta olan iki yöntem bulunmaktadır. Bunlardan birincisi ve aslında en yaygın olanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında, yatırımcıya satabildiği modeldir. İkincisi ise, yerel yönetimlerin İmar Hakları Transferi Yöntemi Bankası oluşturarak, bu banka aracılığı ile bir havuz meydana getirmektir. Bu modelde yatırımcı, arsa sahibi ile anlaşarak talebini karşılamak yerine, yerel yönetimlerin kurduğu bankanın sahip olduğu havuzdan taleplerini karşılamaktadır (Göksu, 2003).

Söz konusu programın başarılı olabilmesi için dört önemli konu bulunmaktadır. Bunlar Göksu

(2003) tarafından aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Taşınmazın korunacağı bölgenin tasarımı (gönderen bölge)
- Gelişecek bölgenin tasarımı (alan bölge)
- Oluşturulan havuzun hukuki yönünün geliştirilmesi
- Yöntemin işleyiş prosedürü

Taşınmazın korunacağı alan (gönderen bölge) (Şekil 5.6) genelde kentsel tarihi ve kültürel alanlar, tarımsal topraklar ya da doğal ve ekolojik alanlar olmaktadır. Mülk sahibi, mantıksal olarak gelecekte elde edebileceği ya da herhangi bir nedenle kısıtlanmış olan imar hakkının bir planlama programı kapsamında bir başka alanda kullanılmasına izin vermektedir [1].



Şekil 5.6 İmar haklarının transferi yöntemi (Göksu, 2003)

Gönderilmiş olan imar haklarının kullanılacağı yerler, başka bir deyişle alan bölge, genellikle gelişmesi planlanan yerleşim ve ticari alanlar olmaktadır. Bu alanlarda yapılanma hakkında artırım yapılmakta, yatırımcının söz konusu hakkı gönderildiği alandan almasına imkân verilmektedir. Menkul değere de dönüştürülebilen söz konusu imar hakları, hazırlanmış olan 'transfer sertifikaları', kentin merkezinde veya bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından, serbest piyasa koşulları altında satın alınmaktadır [1].

Bu noktada daha önce sözü edilen imar hakları sertifikası ve bankası hakkında açıklama yapmak gerekmektedir. Bu sertifikalar, korunacak bölgede var olan imar haklarının menkul kıymete dönüştürülebilmesine ve aynı zamanda menkul kıymetin gelişecek bölgelerdeki yatırımcıların satın almasına olanak tanıyan bir araç olarak geliştirilmiştir. Herhangi bir program kapsamında serbest piyasa koşullarında alınıp satılabilen sertifikalar gerek korunacak

bölgedeki mülk sahibine ve gerekse de gelişecek bölgedeki yatırımcılara Çizelge 5.2'de gösterildiği gibi büyük kazanç sağlamaktadır. Banka ise; piyasa koşullarında arz-talep dengesi gözetilerek kullanılan sertifikaların değerlendirilmesinde süreklilik sağlayabilmek adına belediyeler (yerel yönetimler) tarafından kurulmaktadır. Böylece, sertifikalara yatırımcı bulunamadığı dönemlerde banka tarafından toplanan sertifikalar ihtiyaç duyulduğu dönemde yatırımcının hizmetine sunulabilmektedir [3].

Çizelge 5.2 İmar Hakları Transferi Yönteminde Edinilen Kazanç (Kaynak: [3])

Gönderen Bölge	* Tarımsal faaliyete devam * Tarihi değerin kullanımı * İmar hakları transferi satışında gelir
Alan Bölge	* Daha fazla yapılanma hakkı * Daha fazla kazanç
Kamu	* Tarımsal toprağın korunması * Tarihi ve kültürel değerlerin korunması * Doğal kaynakların korunması

Elbette imar hakkı transferinin başarısı, hem gönderen hem de alan bölgenin iyi tasarlanmış olmasına direk olarak bağlıdır. Dolayısıyla denilebilir ki; imar hakkı transfer programı arz-talep dengesi ile birlikte kentsel gelişim de dikkate alınarak oluşturulmalıdır. (Göksu 2003)'e transfer genellikle dört farklı şekilde uygulanmaktadır:

- Parseller arası,
- Tasarlanan bölgeler arası,
- Kırsal alan ile kentsel alan arası,
- Yerleşmeler arası.

Burada atlanmaması gereken en önemli husus, çıkartılacak sertifika miktarı, gönderen ve alan bölgedeki inşaat alanlarının hesaplanması ve ikincil finans piyasalarının oluşturulmasının yöntemin işleyişinin sürekliliği açısından önemlidir [3].

- **Menkulleştirme Yöntemi:**

Kentsel dönüşüm projelerinin çeşitlenebilmesi ve şehirlerin daha düzgün kentleşebilmesi için özellikle konut ve işyeri alanlarında bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede sonuçları ortaya çıkabilen bir araç olmaktadır. Piyasa sunulan sertifikaların, nominal değeri ile sertifikaya konu olan proje, üzerinde uygulama yapılması planlanan arsa, projenin süresi, maliyeti, proje kapsamındaki ortaklıklar vb. konuların önceden belirlenmiş olması gerekmektedir. Bu yöntem kapsamında bir takım sertifikalardan bahsedilmektedir. Bunlar; gayrimenkul sertifikası, gecekondu dönüşüm sertifikası, imar hakkı transfer sertifikası ve imar hakkı toplulaştırma sertifikasıdır [2].

Gayrimenkul sertifikası, konut ve işyeri projelerinin bir yatırımcı tarafından proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılmaktadır. Ayrıca sertifikanın uygulamanın bitim tarihini kontrol etmesi gibi bir özelliği de bulunmaktadır. Zira yatırımcı sertifika üzerinde yazan tarihte yapıyı kullanıcıya ulaştırmak durumundadır [1].

Gecekondu dönüşüm sertifikası, adından da anlaşılacağı üzere kamu (genellikle yerel yönetim), gecekondu sahibine herhangi bir tapu tahsis belgesi ya da imar hakkı vermek yerine, belirlenen bir bedel karşılığında sertifikayı teslim ederek bir menkul değer yaratmaktadır. Bu yöntem gerektiğinde kamu, özel sektör ve sertifika sahibi gecekondu kullanıcısını bir başka proje etrafında bir araya getirmektedir [1].

Burada imar hakkı toplulaştırması ve imar hakkı transfer sertifikalarından bu yöntemler özel olarak ele alındığı için bahsedilmemiştir.

6. BOSNA – HERSEK, MOSTAR'DA KONUT ALANLARININ YENİDEN ÜRETİM SÜRECİNE YÖNELİK MODEL YAKLAŞIMLARI

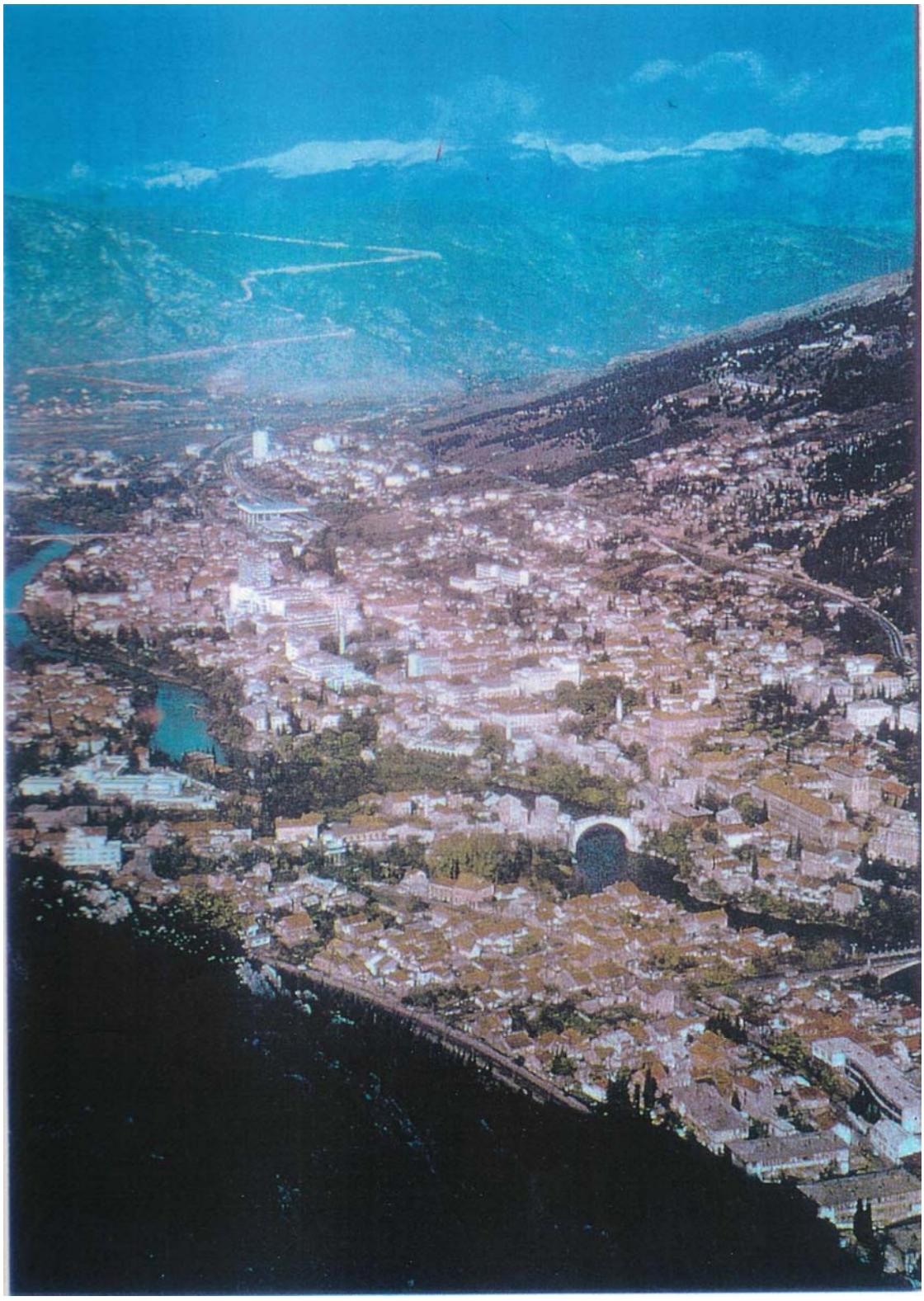
Bilindiği gibi yaşanan savaşlar kentlerin sadece fiziksel özeliklerini değiştirmekle kalmaz, aynı zamanda eski kentlilerin yerine yenilerini bırakmaktadır. Elbette savaştan önceki yapı ile yeni kentlilerin nasıl kaynaşacağını otonom bir süreç belirlemektedir. Özellikle de savaşların böldüğü kentler süreçte kendilerini değişen bir dünyada bulmuşlardır. Bugün tüm dünyada tartışılan ve üzerinde çalışılan yeni sorun ve konular vardır. Bunlara örnek olarak ekoloji, sürdürülebilirlik gösterilebilmektedir. Bu nedenle, yeniden inşa edilen kentlerin değişmekte olan dünyanın yeni sorunları ve sorunlarını da benimseyerek maniple edilmeleri gerekmektedir (Erdoğdu Erkaslan, 2001)**.**

Bu durum doğal olarak Bosna-Hersek ve kentleri için de geçerlidir. Bu bölümde Mostar özelinde konut alanlarının yeniden üretim sürecine yönelik öneriler geliştirilmeye çalışılacaktır.

6.1 Mostar'da Eski Yugoslavya Dönemi Konut Alanları Üretim Süreci

Bugün Mostar'da savaşın getirdiği değişlikleri ve yeni yerleşim alanlarında yürütülen çalışmaları inceleyebilmek için Mostar'da Yugoslavya Dönemi'nde konut alanları anlamında yapılan çalışmaları irdelemek ve tarihsel süreçte kazanımlarını veya eksikliklerini belirlemek gerekmektedir. Bu yöntemle Bosna-Hersek'te yürütülen konut politikalarının Mostar'da oluşan sonuçlarını ya da kente nasıl yansıdığını algılamak kolaylaşmaktadır.

İkinci Dünya savaşı sonrasında uygulamaya geçen sosyalist rejim ile kent politik, ekonomik ve sosyal anlamda yeni bir gelişim ivmesi kazanmış ve bu da kentte her alanda değişikliklere yol açmıştır. Burada ilk vurgulanması gereken Mostar şehrinin şiddetli göçlerin etkisi altında kalmasıyla yeni kamu yapıları ve konut ihtiyacındaki artıştır. Kentin bu gelişim sürecinde, devletin planlama ve denetim girişimleri devreye girerek bu ihtiyaçları karşılamaya çalışmıştır. Yugoslavya Dönemi'nde Mostar'da kentsel gelişim, ülkenin genelindeki yerleşimlerde olduğu gibi Bosna-Hersek genelindeki gelişime paralel bir gelişim izlemiştir (Şekil 6.1).



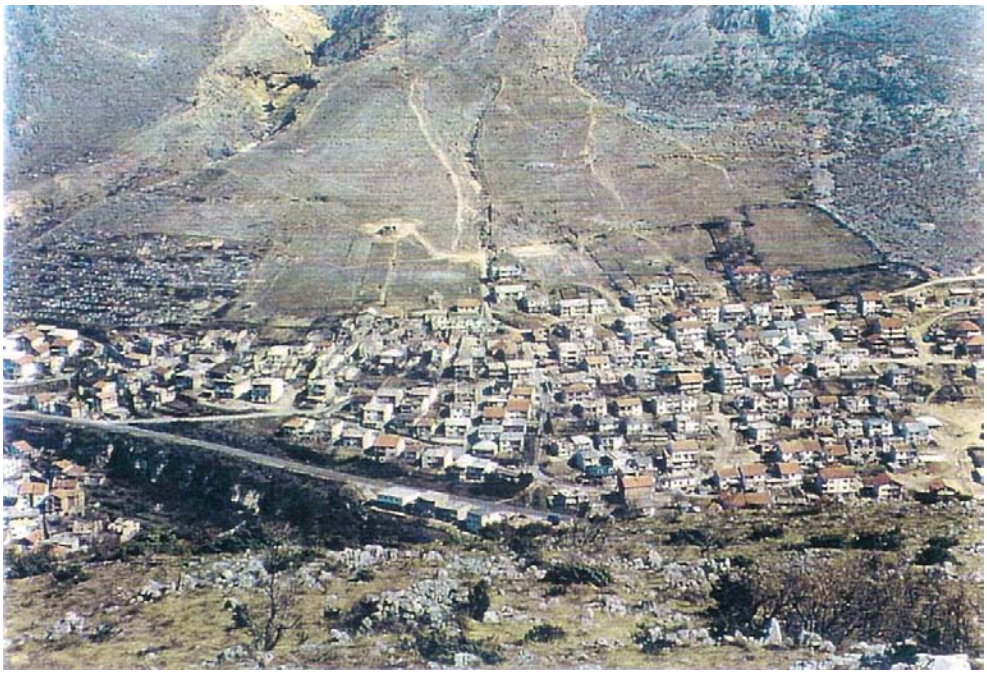
Şekil 6.1 Eski Yugoslavya Dönemi'nde Mostar Kenti Genel Görünümü (Engincan, 2000)

6.1.1 Eski Yugoslavya Dönemi'nde Mostar'da Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi

İkinci Dünya Savaşı sonrasında tüm Bosna-Hersek kentlerinde olduğu gibi, uygulamaya

geçen rejimin planlama ve mimari biçimleri kentsel gelişimde ana aks olmuştur. Mostar'ın endüstriyel üretim kapasitesinin arttırılması ve hazırlanan altyapı projeleri ile kentin genişlemesi hedeflenmiş, bu gelişim aksının bir ifadesi olarak da tren istasyonu Stolac Tepesi'ne kurulmuştur. Ancak, bu kararlar alınırken ne yazık ki planlama evresi kısa tutulmuş, kurumsal yapılanmanın ve denetimin yetersizliğinin de eklenmesiyle, kentte 1968 yılı sonrasında yasal olmayan niteliksiz konut inşaatları ve yetersiz sokak düzeni gibi sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır (Şekil 6.2).

Bu kurulan fabrikalarla kentin demografik profili ciddi değişimlere sahne olmuştur. Öyle ki; kent, bu dönemde şiddetli göçlerin etkisi altında kalmış, İkinci Dünya Savaşı sonrasında 18.000 olan nüfusu, 1980'li yıllarda 100.000'e yaklaşmayı başarmıştır. Dolayısıyla sosyalist Mostar'ın en önemli ihtiyacı olan konut yapıları gündeme gelmiştir. Bu konut gereksinimini karşılamak için zamanın devlet planlama ve denetim girişimleri devreye girmiş ve yeni konut alanları oluşturulmuştur. Kentin doğusunda yer alan kent merkezinin 19. yüzyıl boyunca giderek kalabalıklaşmasının yanı sıra, kentin batıya doğru olan bu gelişimi Avusturya-Macaristanlı plancıların öngörülerini doğrular nitelikte olmuştur.



Şekil 6.2 Kentin Yamaçlarında Yer Alan Gecekondu Bölgesi (Engincan, 2000)

İkinci Dünya Savaşı sonrası yaşanan dönem, zamanın Doğu Avrupa'sına egemen olan fonksiyonel estetiğin özelliklerini taşıyan büyük ve modern konut blokları ile kente damgasını vurmuştur (The World Monuments Fund, 1999). Mostar kentinin fonksiyonalist tasarımcıları,

kentin batı kıyısında yer alan Avusturya-Macaristan aksları boyunca tekrarlayan modüllere ve prefabrikasyon yapılara ağırlık vererek kentin yeni şeklini belirlemişlerdir.

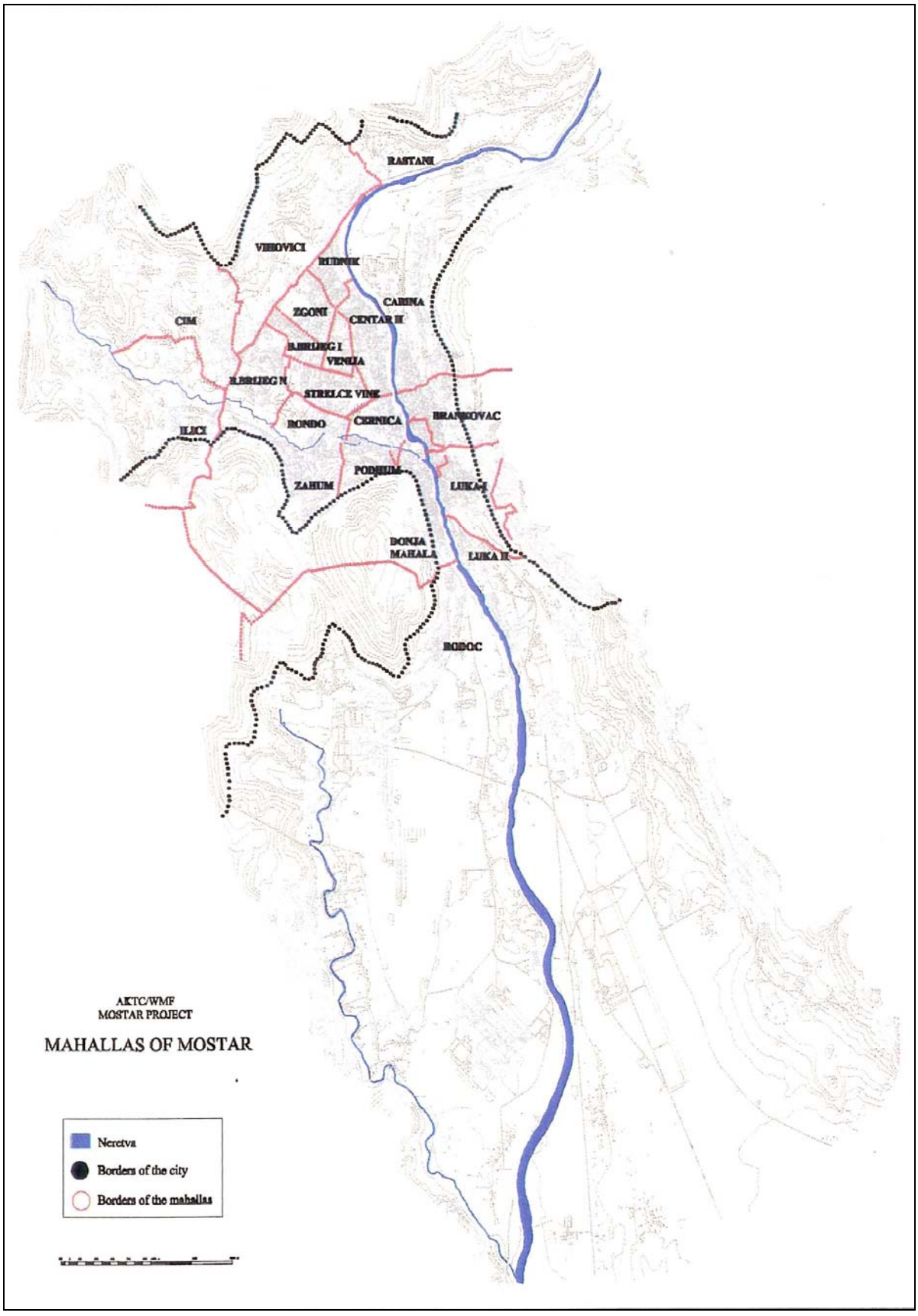
Eski Yugoslavya Dönemi'nde inşa edilmiş olan toplu konutlar Eski Kent ve çevresinin sınırlarında yer almaktadırlar. Bugün Boulevard Caddesi'nin batısında kalan ve Hırvatların ağırlıklı olarak yaşadıkları kesim bütüne yakın bir oranda bu toplu konutlardan oluşmuş tam bir modern şehir görünümündedir. Bu bölgenin Neretva Nehri'ne kıyısı Eski kent ve çevresine oranla yok denilebilecek kadar azdır. Bu bağlamda bölgenin kurgusunda nehir baz alınamamış, içsel öğelere yoğunlaşılmıştır (Engincan, 2000).

Mevcut toplu konutların ilk örnekleri daha çok az katlı ve uzun bloklardan oluşan ve konumlandırılışlarıyla iç avlular oluşturulan sistemlerdir. Bu örnekler içinde "U" ve "L" avlulu blok sistemlerine de rastlamak mümkündür. İnşa edilmiş olan toplu konut örneklerinin tarihleri günümüze yaklaştıkça kat adetleri artmış ve bloklar giderek noktasallaşmışlardır. Toplu konut alanlarında otopark, yeşil alan gibi öğeler düşünülerek gerekli boşluklar bırakılmaya çalışılmıştır (Engincan, 2000).

Savaş öncesinde inşa edilmeye başlanmış olan ancak savaş sırasında kesintiye uğrayarak yarıda kalan toplu konut örnekleri arasında bugün yaşanmakta olan ekonomik sıkıntılar nedeniyle hala tamamlanamamış olanlar bulunmaktadır.

Çizelge 6.1 Hırvat Bölgesi'nde Yer Alan Konut Alanları ve Yapım Yılları (Engincan, 2000)

Hırvat Bölgesi Konut Bölgeleri	**Yapım yılı**
1. "Rodoč" Mahallesi	
• 1. Etap.....	1950-1960
• 2. Etap.....	1960-1965
2. "Zgoni" Mahallesi.....	1960-1970
3. "Avenia" Konut Bölgesi.....	1970-1985
4. "Bijeli Brijeg" Mahallesi.....	1972-1978
5. "Centar II" Mahallesi.....	1980-1985
6. "Tekia" Konut Bölgesi.....	1985-1990
7. "Rudnik" Mahallesi.....	1985-1990
8. "Bakijina Luka" Konut Bölgesi	1985-1990



Şekil 6.3 Mostar'da Yer Alan Mahalleler (Engincan, 2000)

Bugün genellikle Hırvat Bölgesi'nde kalmış olan Eski Yugoslavya Dönemi'nin ürünü olan toplu konut alanları ve mahalleleri ile yapım yılları Çizelge 6.1'de gösterilmiştir. Adı geçen alanların kentin neresinde olduğunun daha iyi kavranabilmesi için de Şekil 6.3'te Mostar kentindeki mahallelerin sınırlarının çizildiği harita verilmiştir.

Kentin güneyinde yer alan endüstri alanının yakınına konuşlandırılan "Rodoč Mahallesi", 1950'lerin başlarında bir işçi yerleşmesi olarak tasarlanmıştır. Uygulama iki etapta gerçekleştirilmiş olmakla birlikte yerleşim için hazırlanmış olan paftalar ile bölgedeki mevcut durum karşılaştırıldığında yerleşimin tamamının uygulanamadığı görülmektedir. Ancak yerleşimin neden tamamlanamadığına ilişkin herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır. Ayrıca "Centar II" mahallesinde başlanmış olan bazı toplu konut örnekleri de savaşın araya girmesiyle yarım kalmışlar, bugün hala tamamlanamamışlardır. Rodoč ve Centar II mahallelerinin aksine Bakijina Luka konut bölgesi ve Bijeli Brijeg Mahallesi tamamlanmış yerleşmelerdir (Pašić, 2000).



Şekil 6.4 "Rodoč" Mahallesi (Engincan, 2000)



Şekil 6.5 "Avenia" Konut Bölgesi (Engincan, 2000)

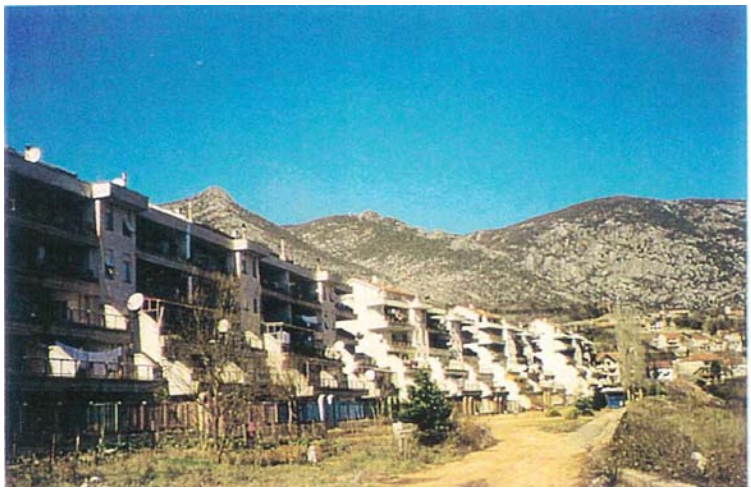
"Rodoč" Mahallesinden bir görünüm Şekil 6.4'te, "Avenia" Konut Bölgesi ile ilgili bir fotoğraf Şekil 6.5'de verilmiştir. Ayrıca şekil 6.6'da "Centar II" Mahallesi, Şekil 6.7'de "Rudnik" Mahallesi ve Şekil 6.8'de "Bakijina Luka" Konut Bölgesi'nden görünümler verilmiştir.



Şekil 6.6 "Centar II" Mahallesi (Engincan, 2000)



Şekil 6.7 "Rudnik" Mahallesi (Engincan, 2000)



Şekil 6.8 "Bakijina Luka" Konut Bölgesi (Engincan, 2000)

Mostar'da bugün Hırvat Bölgesi'nde kalan bu toplu konut alanlarının yanı sıra kentin doğu kıyısında yer alan ve Boşnak bölgesine dahil olan toplu konut alanları da bulunmaktadırlar. Bu alanlar bölgenin kuzey (Şekil 6.9) ve güneyinde (Şekil 6.10) yer almaktadırlar.



Şekil 6.9 Boşnak kuzey konut bölgesinden bir örnek (Engincan, 2000)



Şekil 6.10 Boşnak güney konut bölgesinden bir örnek (Engincan, 2000)

6.2 Mostar'da Kapitalist Sistemde Konut Alanları Üretim Süreci – Aktörler/Roller

Kentin Yugoslavya Dönemi'ndeki konut alanlarının gelişiminden sonra Mostar kentinde 1992–1995 yılları arasında yaşanan Yugoslavya iç savaşıyla nelerin değiştiği ve şu an ne tip problemlerle uğraştığı, ülkenin konut politikası geliştirme yolundaki çalışmaların kente nasıl yansıdığını da incelemek gerekmektedir.

1992–1995 yılları arasında yaşanan Yugoslavya iç savaşı sırasında kent, Bosna-Hersek Bölgesi içinde en çok zarar gören şehirlerden biri olmuş, sadece, fiziksel ve ekonomik yapısı

değil, sosyal yapısı da değişmiştir. Uğradığı fiziksel zararın yanı sıra simgesel anlamlarını da yitirmiş, kent nüfusunda azalmalar yaşanmıştır. İç savaş yıllarına kadar yüzyıllarca bir arada yaşamış olan Sırplar, Boşnaklar ve Hırvatlar kopma noktasına gelmiş, savaş sonrasında, Sırpların büyük çoğunluğu kenti terk ederken, Hırvatlar ve Boşnaklar arasında kent resmi olmayan fiili sınırla bölünmüştür (Şekil 6.11).

Savaştan sonraki bu on yılı aşkın süreçte, kent, politik bir istikrara ulaşamamıştır. Kentteki bu politik istikrarsızlık hayatın her alanına yayılarak, hem günlük yaşamda hem de kamusal alanda yoğun olarak hissedilmiş, bir kentte bulunması gereken tüm yönetsel ve yaşamsal organizasyonlardan Mostar'da, – biri Boşnak, diğeri ise Hırvat tarafına ait olmak üzere – ikişer tane yer almıştır. Bu bir kent içindeki ikili yönetim sistemi, kentin bir bütün olarak gelişmesini engellemiştir (Engincan, 2000).



Şekil 6.11 Savaştan Sonra Sınır Kabul Edilen Boulevard Caddesi (Engincan, 2000)

2002 yılına kadar varlığını sürdürmüş olan taraflara ait, birbirinden farklı yapılara ve amaçlara sahip kent planlama ofisleri ile enstitüler, günümüzde kapanmış ve yerini kent bütününe hizmet eden ve Mostar Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak çalışan Stari Gard Kurumu'na (Stari Grad Agency) bırakmıştır (Pašić, 2005). Ne var ki, gelinen noktada, bu değişiklik de kentte bir tanımsızlık yaratmıştır. Savaştan sonra bir yandan, kentin yeni yerleşim alanları ile

ilgili planlama çalışmaları, diğer yandan da Eski Kent ve çevresinin korunması ve restorasyonu bağlamındaki çalışmalar çeşitli aktörlerce yürütülmüştür. 2002'deki değişiklikle bu birimler birleştirilirken, eski aktörlerin yeni rollerinin neler olacağı, sisteme yeni katılan aktörlerin nasıl roller üstleneceği, sistemin nasıl çalışacağı, hangi yasaları ve yönetmelikleri nasıl uygulayacakları belirlenememiş ve yeni kurum planlama üzerinde çalışmaya aslında tam da bu nedenlerle henüz başlayamamıştır.

Bir yandan sistem oturtulmaya çalışılırken, bir yandan da onarım, restorasyon ve yeni yapılaşmalar devam etmektedir. Bu noktada, kentin yaşamakta olduğu sistem değişimi ve belirsizliğin yanı sıra, yapılı çevre bağlamında var olan sorunlarına kısaca değinmek anlamlı olacaktır:

- Savaş sırasında kente ait konut stoku % 70-75'i altyapısıyla birlikte zarar görmüş, bugüne kadar yürüttüğü onarım ve restorasyon çalışmalarıyla kullanılabilir konut stoku % 75-80'lere ulaşmıştır. Ancak kullanılabilir konut stokundaki bu artış, konut sorununun çözüme kavuştuğunun bir göstergesi olamamış, sorun giderek daha ciddi boyutlara ulaşmıştır. Evleri yıkılan çoğu kent sakinleri evlerini onaracak olanak bulamamış, avlularında yer alan ek yapıları elden geçirerek, buralarda sağlıksız koşullarda yaşamaya başlamışlardır.

- Ayrıca kenti tümüyle terk etmiş olan Sırpların evlerine çevre köylerden gelenler yerleşmişlerdir. Konut ihtiyacını bu şekilde de karşılayamayanlar ise; bugün kentin yamaçlarında yer alan gecekondu niteliğindeki niteliksiz konutları enformel yoldan üreterek barınma ihtiyaçlarına çözüm bulmaya çalışmışlardır (Engincan, 2000).

- Kent nüfusu, savaş öncesine oranla % 20 daha az olmakla birlikte, çevre köy halklarının savaş sonrasında Mostar'a gelmesi ve özellikle savaş sırasında kenti terk etmek zorunda kalan Mostar halkının kente geri dönmesinin planlanması ile nüfus artışı öngörülmektedir. Bu artış gerçekleşmese bile kent konut stokunda niteliksel ve niceliksel anlamda mevcut bir açık hâlihazırda bulunduğu göz önüne alınacak olursa kentteki konut sorununun artan ciddiyeti daha rahat kavranabilecektir (Engincan, 2000).

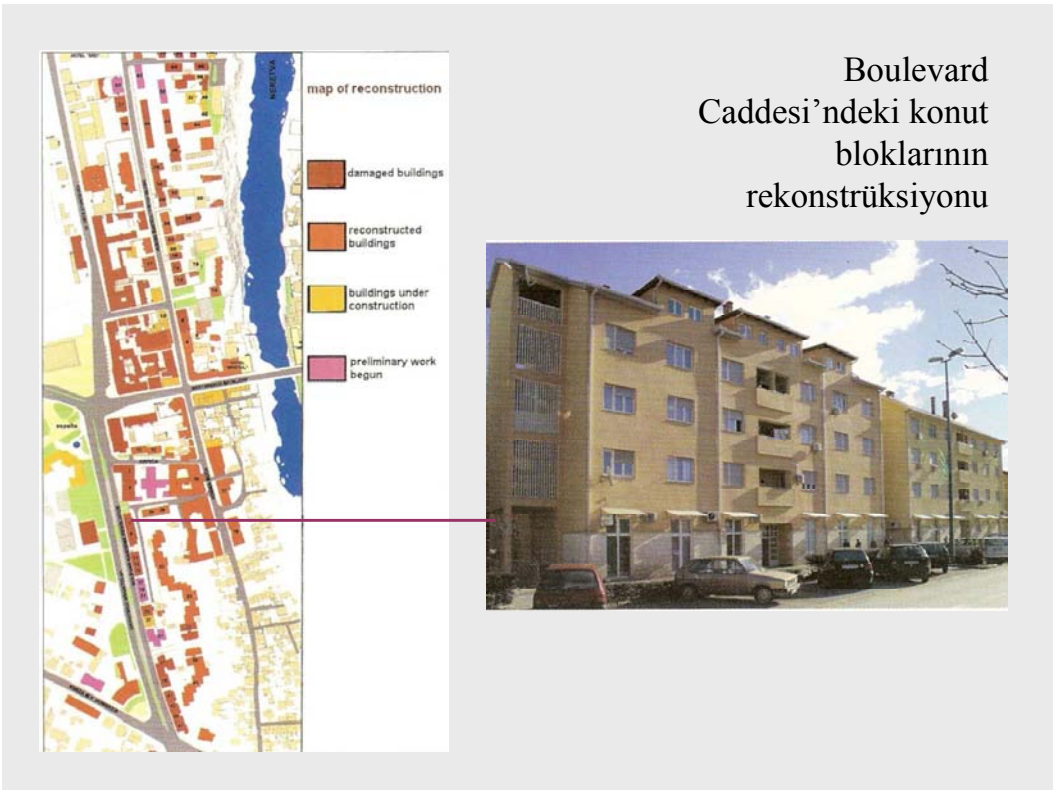
- Kente dışarıdan yardım amaçlı gelen yapı malzemelerinin kentteki onarım ve restorasyon çalışmalarında kullanılması, özellikle Eski Kent ve çevresinde yer alan konut alanlarının tarihi ve mimari özelliklerini kaybetmesini hızlandırmaktadır (Engincan, 2000).

- Savaş sırasında hasar görmüş ve bu yüzden sahipleri tarafından kullanılamayan yapılar ile yıkık parseller, enkaz görüntüleri giderek çöplük haline dönüşmüş ve güvensiz mekânlar olarak kent yaşamını olumsuz yönde etkilemişlerdir (Özilkiz, 1999). Ancak savaştan sonra geçen bu süreçte büyük çoğunluğu onarımlarını tamamlamıştır.

- Kent içi sınır kabul edilen Boulevard Caddesi üzerindeki yapılar bugün % 85 oranında restore edilerek sınır kimliğinin yok edilmesine çalışılmış olsa da, cadde, taraflar arasında psikolojik bir sınır olma özelliğini korumaktadır (Şekil 6.12) (Pašić, 2006).

- 2002 yılı öncesinde var olan Kent Planlama Bölümü tarafından belirlenen yeni yerleşim alanları ile ilgili çalışmalar hala belirsizlik taşımaktadır (Pašić, 2006).

- Piyasaya konut üretilmeye başlanmış, ancak kentte yaşanan ekonomik sıkıntılar nedeniyle hedef kitleleri konusunda sorunlar yaşanmaktadır (Pašić, 2006).



Şekil 6.12 Boulevard Caddesi (Pašić, 2005)

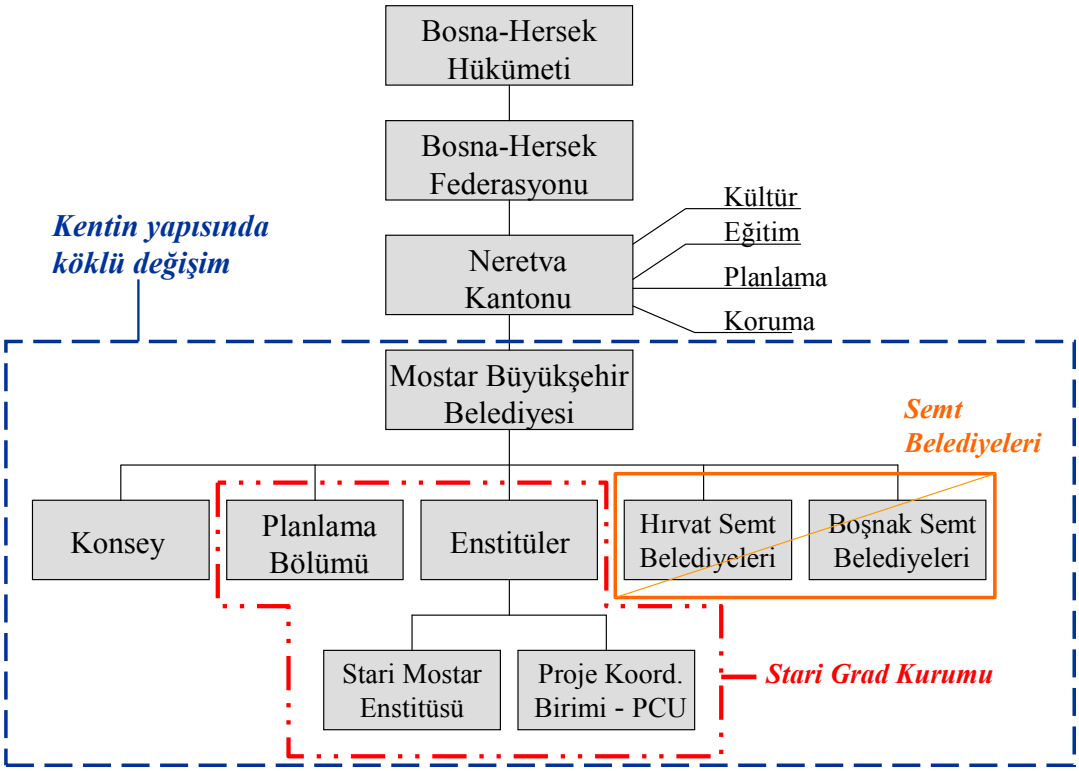
Maddeler halinde yukarıda belirtilmiş olan kentin sıkıntıları aslında ülkenin genel olarak yaşadığı sorunların daha küçük bir ölçekte tariflenmesinden ibarettir. Elbette bazı sorunların

kentin sosyal durumundan kaynaklandığını iyi algılamak önemlidir. Özellikle kent yönetimi düzeyinde yaşanan değişiklikler hiç şüphesiz ki ilerleme kaydetmekte dezavantaj sağlamıştır.

Değişimin yavaş olduğu ülkelerde sisteme özgü kurumlar yeni yapı içerisinde eski rollerine ek olarak yeni roller edinerek dönüştükleri bilinmektedir.. Buna karşılık daha hızlı değişen ülkelerde ise (savaşla değişim, sistemin ani değişimi vb.) aslında gerek eski yapıda gerekse de yeni yapıda yer almayan ancak bütünleşmeyi saylayan kurum ve ilintilerin ortaya çıktığı ya da eski kurumların yepyeni fonksiyonlar kazandığı görülmektedir. Bu durum hem toplumsal hem de yönetsel yapının aynı anda ve aynı hızla değişememesinden, dolayısıyla da birlikte yeni bir yapı haline gelememesinden kaynaklanmaktadır. Değişimin sancısız olmasını sağlamaya çalışan sistem içindeki bu yeni kurum ve ilintilere 'ara formlar' da denilmektedir. Söz konusu tampon kurum ve mekanizmalar toplumsal yapının çeşitli yönleri ile bağlantı kurmakta böylece bütünün parçaları olmayan taraflar zamanla kaybolmaktadırlar. Bu sayede göreli olarak toplumsal bir denge haline ulaşılabildiği söylenebilmektedir **(**Nalçalan, 2001).

Bu bilgiden hareketle Bosna-Hersek'te kentlerin yönetimsel düzeylerinde yaşanan değişimler daha açıklanılabilir olmaktadır. Mostar'da başta oluşturulmuş olan Büyükşehir Belediyesi kentin bölünmüşlük hali nedeniyle kendisinden beklenen performansı gösterememiştir. Bu noktada 2002 yılından itibaren kantonal seviyede gelişim programları dahilinde kentlerin yönetim yapılarında değişiklikler olmuştur.

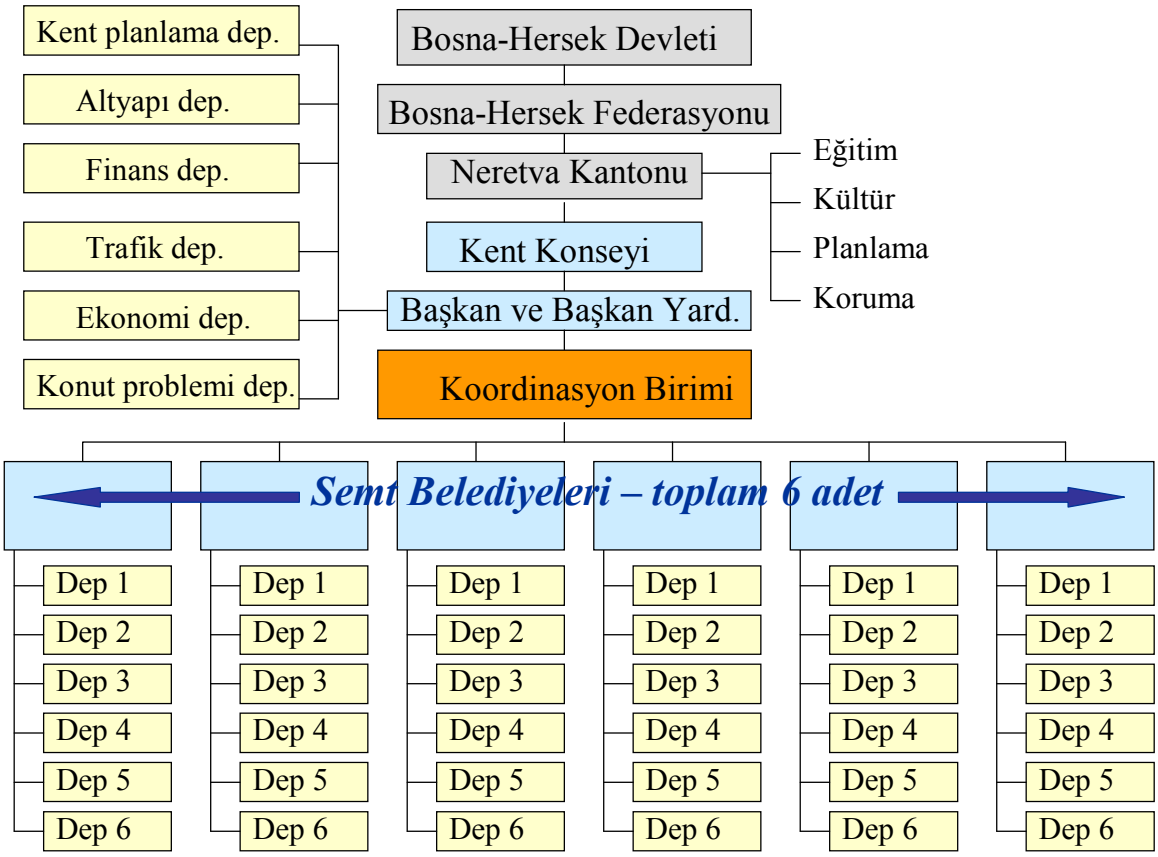
Şekil 6.13'de verilen yönetsel yapı kentin 2002 yılına kadar olan yapılanmanın zaman içinde nasıl dönüştüğünü işaret etmektedir. 2002 yılından sonra kentte planlama kararlarının alınamadığı göz önünde tutularak Hırvat ve Boşnak Belediyeleri kaldırılarak yerine semt belediyeleri kurulmuştur. Ayrıca kent içinde ikişer tane bulunan planlama bölümleri ve enstitüler birleştirilerek tek bir kurum çatısı altında toplanmışlardır: Stari Grad Kurumu. Özellikle bu işleyiş şeması Mostar'a özgü bir durum yaratmaktadır. Şöyle ki; kent yönetiminin etnik ayrımla ikili sistemi aslında kentte yeni yerleşim alanlarının uygulanması ve kararlarının verilmesini engellemiş, bununla birlikte kentte yaratılan sınır (Boulevard Caddesi – Şekil 6.11 ve Şekil 6.12) kentte savaş gerginliğinin korunmasını neden olmuştur.



Şekil 6.13 Mostar Kenti'nin Yönetsel Yapısı*

Bugün gelinen noktada Mostar Kenti'nin yönetsel yapısı Şekil 6.14'te gösterildiği gibidir. Kent bugün Güney Mostar, Güney-Batı Mostar, Batı Mostar, Güney-Doğu Mostar, Kuzey Mostar ve Stari Grad (Eski Kent) olmak üzere altı (6) adet semt belediyesine bölünmüştür (EK 4). Bu belediyelerin bağlı bulunduğu kent konseyi, konsey başkanı ve yardımcısı bulunmaktadır. Başkan ve yardımcısına tabi olarak çalışan altı departman (bölüm) bulunmaktadır. Bu departmanlar; kent planlama, altyapı, finans, trafik, ekonomi ve konut problemleri için oluşturulmuş olan bölümlerdir. Ayrıca bu konularla ilgili çalışan semt belediyelerine bağlı olan altışar (6) departman bulunmaktadır. Semt belediyelerinin çalışmaları ile Kent Konseyi'nin çalışmalarını bir araya getiren, aralarındaki bağlantıyı oluşturan tek bir birim bulunmaktadır ki o da Koordinasyon Birimi'dir. Bu son dönemde oluşturulan sistem ile daha planlamış bir çalışmanın ortaya konması beklenmektedir.

* Mostar Kenti'nin Yönetsel Yapısı'na ait şekil, 2000 yılında tamamlanmış olan Engincan, P.'ye ait "Mostar'da Yeni Yerleşim Alanlarında Toplu Konut Üretim Örgütlenme ve İşletme Modeli" isimli tezden alınarak günümüzdeki değişiklikler üzerine işlenerek oluşturulmuştur.



Şekil 6.14 Mostar Kenti'nin günümüzdeki yönetsel yapısı (Kaynak: [12][*]).

Ancak 'European Master In Comparative Local Development' için hazırlanmış olan raporda - Hersek'teki bu çok katmanlı yönetim tarzının sistemin hantallaşmasına yol açtığı belirtilmiştir. Söz konusu raporda dört milyondan az nüfusa sahip bir ülkenin yönetimi için gereğinden fazla ki toplamda beş adet yönetim kademesi olduğuna işaret edilmektedir. Bunlar; semt belediyeleri, kent konseyi (yönetimi), kanton, federasyon ve devlet olarak sıralanmaktadır. Böylesi çok sayıda kademelerin varlığı elbette ki sosyalist rejimden devralınan 'merkezden yönetim' fikrinin halen taşındığını göstermektedir [11].

Bu yönetim sisteminin üç ana konuda dezavantajı bulunmaktadır ki bunlar; açıklık, kapasite ve iletişimdir. Çok fazla yönetim kademesi bulunduğundan kademelerin sorumluluk tanımları net ve açık olamamaktadır. Semt belediyeleri çoğunlukla yükümlülüklerini yerine

[*] Tablo tezin İnternet Kaynakalrı arasında 12. sırada yer alan Mostar Kenti Konseyi'nin Haziran 2003 tarihli 'City of Mostar Local Economic Strateji' başlıklı raporundaki konu ile ilgili hazırlanmış tablo incelenerek ve bilgiler toparlanarak oluşturulmuştur.

getirebilmeleri için gereken finansal ve teknik kapasiteye sahip değildirler. Yönetim seviyeleri arasında iletişim kademelerin fazlalığı nedeniyle kurulamamaktadır. Koordinasyon birimi sadece kentsel düzeyde var olduğundan bilgi akışı özellikle üst kademelere ulaşamamakta, bu da yapılan çalışmaların geri bildirimini engellemektedir [11].

Raporda özellikle kantonal seviyenin yetkisinin paylaştırılması ya da sorumluluklarının yeniden gözden geçirilerek rolünün değerlendirilmesi gerekliliği üzerinde önemle durulmuştur. Desantralizasyon çalışmalarında özellikle bu noktadan ilerlenmesi gerektiği vurgulanmıştır [11].

Kentteki bir başka önemli konu da Bosna-Hersek genelinde yürütülmekte olan özelleştirme projeleri kapsamında devlet konutlarının kullanıcıya aktarımı işleminin Mostar'da da uygulanmış olmasıdır. Ülke genelinde özelleştirmenin etkin olarak yürütülebilmesi için Federasyon kademesinde Özelleştirme Birimi (Agency for Privatization in the Federation of Bosnia and Hercegovina) oluşturulmuştur.

Bu uygulama sırasında da yeni bir sistem geliştirilmiştir. Bu yeni sisteme göre; konut bedeli konulduktan sonra konutta yaşayan ailenin fertlerinin toplam çalışma yılları hesaplanmaktadır. Yapıların eskime oranları yıllara göre çıkartılmaktadır. Ayrıca savaş yıllarında dağıtılmış olan sertifikaların oranları da bunlara eklenmektedir. Konut ilk kullanım bedelinden bu oranların toplamı düşülerek geri kalanının alıcı tarafından ödenmesi beklenmektedir (Pašić, 2000).

Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse; bir ailede anne ve babanın toplam çalışma yılları 35 yıl, oturulan konut 10 yıllık bir yapı ve savaştan alınan sertifika 15 puanlık bir sertifika ise tüm bu değerler toplandığında (35+10+15) konutun satış bedelinin % 60'ı düşülmekte ve geriye kalan % 40'lık dilim ödenerek ev sahibi olunmaktadır.

Meydana getirilen bu yeni özelleştirme yasaları kapsamında herkesin oturduğu konuta sahip olması ve kentte yaşanan genel mülkiyet sorununu çözmesi amaçlanmıştır. Ancak Mostar halkı 1992–1995 yılları arasında yaşadığı iç savaştan ekonomik alan da dâhil olmak üzere her alandan ciddi yaralar alarak çıkmıştır. Ayrıca kentte yaşanmakta olan ciddi oranda işsizlik de oldukça gündemde iken konutu satın almayı kolaylaştırıcı da olsa böyle bir sistemde konut edinmek Mostar halkı için oldukça zor gözükmektedir.

Yeni yerleşim alanları ile ilgili çalışmalara gelinecek olunursa bugün kent yönetimi tarafından gelişim aksı olarak kuzey-güney doğrultusu ifade edilmektedir ve kent, gelişimi açısından

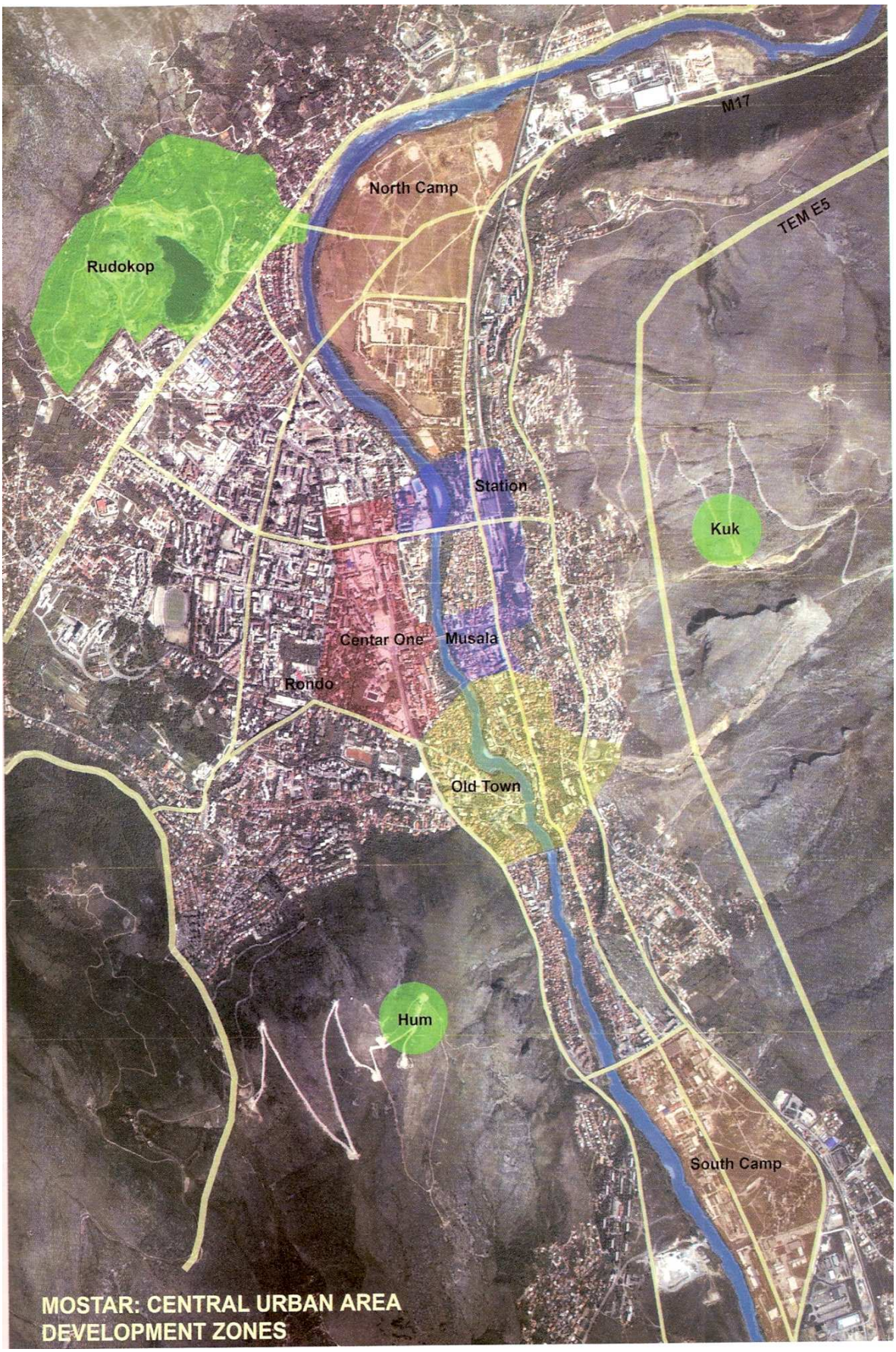
yeterli imar potansiyeline sahiptir (Pašić, 2000). Kentin güneyinde yer alan endüstri bölgesinde bugün işlemeyen fabrikalar ve boş arazilerden başka hiçbir şey yoktur. Kuzeye gidildiğinde ise askeri karargâh kente neredeyse sınır çizmekte ve daha kuzeyde boş araziler yer almaktadır (Şekil 6.15) (Engincan, 2000).

Bu anlamda Mostar'da doğu ve batı yönlerinde gelişim dağlarla sınırlanmışken, kuzey-güney yönünde herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Yine de 1999 yılında Mostar Büyükşehir Belediyesi tarafından ilk etapta imara açılması düşünülen alanlar kuzeyde 5000, güneyde 2000 birimlik konut alanları ile bu alanlara cevap verecek yeterli miktarda donatı alanı toplamıdır. Mostar Boşnak Bölgesi Kent Planlama Bölümü ile yapılan görüşmede (1999), güney için 30.70 hektarlık bir alan söz konusu iken, kuzey yerleşim bölgesi için alanın boyutu herhangi bir kesinlik kazanmadığı ifade edilmiştir.

Kuzey ve Güney Yerleşkelerinin haricinde Rodokop Bölgesi de (Şekil 6.14) spor ve rekreasyon alanı olarak düşünülmüştür (Engincan, 2000). Ancak yönetim kademelerinin ve kurumların yeniden değişmesi sebebiyle henüz reel herhangi bir çalışmaya başlanılamamıştır.

Kentin kuzeyinde ve güneyinde yapılmış olan çalışmalar hem finansal kaynak bulunamaması hem de hangi kademenin gerçek anlamda yetkisinin olduğu sorusuna net cevap verilememesi nedeniyle uygulamaya geçilemediği, gelen yardımların genellikle Eski kent ve çevresinin onarım ve restorasyonu için kullanıldığı ve zaten bu amaçla geldiği bilinmektedir Ancak burada göz ardı edilmemesi gereken çok önemli bir nokta bulunmaktadır. Eski kent ve çevresinde yürütülen çalışmaların istenilen oranda nitelikli olabilmesi ve sonuçlarına ulaşabilmesi, kent bütününde yapılan çalışmalarla doğrudan bağlantılıdır. Eski kent ve çevresi üzerindeki yoğunluk azaltılmadığı sürece yapılan koruma ve restorasyon çalışmalarının hedeflerine ulaşamayacağı açıktır. Bu anlamda yeni yerleşim alanları ile ilgili çalışmalara en az Eski kent ve çevresinde yürütülen çalışmalar kadar önem verilmeli ve kaynak bulunmaya çalışılmalıdır.

Yeni yerleşim alanları için yapılmış olan proje çalışmalarının uygulamaya dönmesi sadece kent değil, ülke bazında yaşanan savaş sonrası ekonomik sıkıntılar nedeniyle sürekli olarak ertelenmektedir. Ancak kent yönetimi tarafından sürekli vurgulanan bu ekonomik sıkıntıların yanı sıra başka sıkıntılarında olduğu, özellikle projelendirme aşamasının konut üretimi örgütlenme ve işletmesinin nasıl gerçekleşeceği konusu göz ardı edilerek gerçekleştirildiğini söylemek oldukça doğru olacaktır.



Şekil 6.15 Kuzey ve Güney Yerleşkeleri (Pašić, 2005)

Kâğıt üzerinde yapılmış olan projelerin değişen ekonomik koşullarda ve mülkiyet biçiminde hedef kitlesinin kimler olduğu, nasıl bir konut politikasının parçası olacağı, bakım ve onarım giderlerinin nasıl karşılanacağı hakkında kent yönetimi dâhil olmak üzere kentte hiç kimsenin bilgisi bulunmamaktadır.

Merkezi yönetimin henüz geliştiremediği konut politikasının sözü edilmiş olan eksikleri kentte karşılığını bulmakta, kentte bütüncül bir planlamadan ya da herhangi bir kentleşme ve konut politikasından gerçek anlamda söz etmeyi mümkün kılmamaktadır. Ancak diğer bir yandan da yapılı çevre üretimine bir şekilde devam edilmiştir, edilmektedir.

Özellikle Hırvat ve Boşnak Belediyelerin farklı tutumlarla kente müdahaleleri ve verdikleri müdahale izinleri kenti her geçen içinden çıkılması daha güç noktalara ulaştırmaktadır. Şekil 6.15'de verilen belediyelerin müdahalelerinden de anlaşılabileceği gibi kentte planlama ve konut politikasının eksikliğine rağmen yeni yapılar üretilmiş, mevcut yapılara kat ilaveleri yapılarak kentin silüetinin bozulmasına neden olunmuştur. Kentin mimari mirasının korunması adına yürütülen restorasyon çalışmaları olumlu olmakla birlikte konut alanlarında yürütülen çalışmaların daha çok onarım olması nedeniyle özellikle tarihi doku zarar görmeye başlamıştır.

Boşnak Belediyeleri'nin müdahaleleri:

- ❑ Altyapı ve konut stokunun onarımı
- ❑ Yıkılan konutların yeniden yapımı
- ❑ Eski Kent ve çevresinin onarımı

Hırvat Belediyeleri'nin müdahaleleri:

- ❑ Yeni ticari yapıların inşa edilmesi
- ❑ Yeni yönetim binalarının yapılması
- ❑ Çoğu yasal olmayan küçük ticari oluşumlar
- ❑ Mevcut yapılara kat ilaveleri
- ❑ Dini yapıların restorasyonu ve yenilerinin yapımı

Şekil 6.16 Boşnak ve Hırvat Belediyelerin Müdahaleleri

Şekil 6.16'de yer almamış da olsa kentte üretilen yeni konutlar bulunduğu bilinmektedir.

Serbest piyasaya geçilen böylesi bir dönemde her ne kadar hedef kitlesi kestirilemese de konut üretiminin yapılabiliyor olması elbette memnuniyet vericidir. Ancak inşaatları dahi tamamlanan bu konutların kent planlama ofislerince stratejik olarak gelişim bölgeleri ilan edilen kuzey ve güney yerleşim alanları içinde yer almaları, bundan sonraki çalışmaları etkileyeceği açıktır.

Dolayısıyla, kentte yerel yönetimin acil olarak stratejik planlama yapması, kentin gelişimini kontrol edebilmesi açısından önemlidir. Ülkenin konut politikasını geliştirmeye çalıştığı böyle bir süreçte kentin stratejik olarak planlanmış olması ileride alınacak politik kararlarla kentin kentsel gelişim bağlamında çok daha iyi bir noktaya varacağının göstergesi olacaktır.

6.3 Mostar'da Konut Alanlarının Yeniden Üretim Süreci Model Yaklaşımları

Bilindiği gibi kentsel yeniden üretim süreçleri, politik ve ekonomik tabanlı nedenlerle birlikte kentlerin farklı yapılara ve kentleşme hızlarına bağlı olarak da kendilerine özgü yeniden üretim yaklaşımına sahip olmaktadırlar.

Dolayısıyla denilebilir ki; bugün kentlerde yeniden üretim olgusu, farklı kent parçalarında farklı politikaları ve yaklaşımları beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda yeniden üretim süreçleri kent makro formları, merkezler, konut bölgeleri, sosyal donanım, altyapı ve kentsel çevrenin kalitesi bileşenleriyle birebir uğraşmak zorundadır (Günay, 1994).

Doğu Avrupa ülkelerinin tarihsel süreçte yaşadıkları savaşlar ve politik tabanlarındaki değişim göz önüne alınacak olursa kentsel yeniden üretim olgusu, gerek kentsel alanların kalitesini arttırmak ve gerekse de yaşam standartlarını yükseltmek için olmazsa olmaz bir çalışma alanı haline gelmiştir. Özellikle bölgede yaşanan iç savaşlar nedeniyle zarar gören konut dokusunun yeniden üretimi, barınma ihtiyacının temel insan gereksinmesi olması sebebiyle Doğu Avrupa ülkelerinde üzerinde durulması ve özen gösterilmesi gereken bir konu olmaktadır.

Bu çalışmanın daha önceki bölümlerinde ayrıntılı bir şekilde açıklanmış olan konut politikaları üzerinden konut alanlarının yeniden üretimi konusunda çıkarımlar yapmak ve mevcut model yaklaşımlarının özellikle Bosna-Hersek'te ve Mostar Kenti özelinde nasıl şekillenebileceğini irdelemek bu bölümün asli amacıdır.

Doğu Avrupa ülkelerinde olduğu gibi Bosna-Hersek'te de konut alanlarının yeniden üretimi/dönüşümü/yenilenmesi politik dönüşüm döneminin aslında en önemli konularından biridir. Yapılan istatistiklerle de Çizelge 4.1'de gösterilmiş olduğu gibi Bosna-Hersek'te

konut alanları ile ilgili yeniden yapım çalışmaları yürütülmüştür. Durum Mostar özelinde de pek farklı değildir. Ancak yapılan çalışmaların sorunları bulunmaktadır. Bu nedenle bu bölümde konut alanlarında yapılmış olan belli başlı çalışmalardan örnekler de verilerek eksiklikler yeniden üretim adına tespit edilmeye ve bu tespitlerin model öneri ve yaklaşımlarına katkı sağlanmasına çalışılacaktır.

Elbette yapılan ya da yapılacak olan tüm çalışmalar daha önce de vurgulanmış olduğu gibi tamamıyla ülkenin konut politikaları bağlamında gerçekleşmektedir. Dolayısıyla bu noktada hatırlatılması gereken en önemli nokta; söz konusu ülkelerde yürütülen ya da yürütülmesi planlanan kentsel yenileme programları, o ülkelerin sürdürdükleri konut politikalarının uygulamaya yönelik parçaları olmasıdır. Sonuç olarak ülkenin konut politikası kentsel yenileme programlarını tamamen bağlamakta, alınan stratejik kararlar bu çalışmalara da yön vermektedir.

Bu nedenle konut alanlarının yeniden üretim sürecinin sistematik karakterinin belirlenmesi tam da söz konusu politikaların ve stratejik yaklaşımların yansıtılması açısından önem taşımaktadır. Bununla birlikte sistemde rol alan aktörlerin yeniden üretim çalışmalarında nasıl rol alabileceklerinin de önerilebilmesi açıklanması gereken ayrı bir husus olmuştur. Ayrıca yeniden-gelişim stratejisi kentin geleceği ve gelecekteki yaklaşımları açısından bu bölümde çalışılmıştır.

Bir başka üzerinde durulması gereken nokta da, Mostar Kenti'nde yeniden üretim sürecinin ülkenin konut politikaları ve gelişimi açısından da irdelenmek kaydıyla günümüzde var olan yenilikçi yaklaşımlar açısından da değerlendirilmesidir.

6.3.1 Mostar'da Yapılmış Kentsel Yeniden Üretim Çalışmaları

Savaşın ardından tarihi ve kültürel değerleriyle bölgede ünlenmiş olan Mostar'ın söz konusu değerlerinin kente yeniden katılabilmesi için özellikle uluslar arası organizasyonlar kenti adeta projelerin uygulanabileceği pilot bir ülke olarak görmüştür. 1994 yılında ateşkesten sonra kentin Boşnak ve Hırvat tarafları ayrı ayrı çalışmalar yapmışlardır (Pašić, 2005).

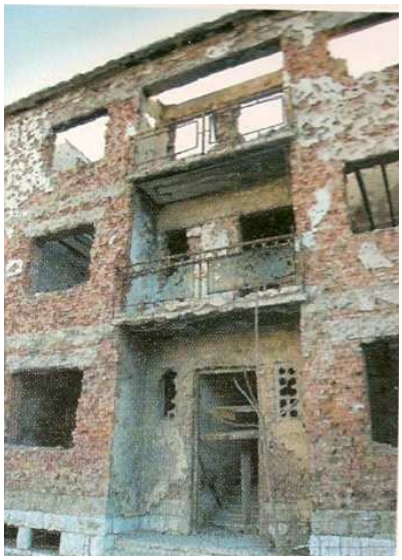
Avrupa Birliği Mostar Yönetimi burada yürütülen projelere (6000 konut, 30 kamu binası, 28 okul, 20 sağlık yapısı, 5 köprü vb.) toplamda yaklaşık 85 milyon Avro harcamıştır. Bununla birlikte 36 adet uluslar arası kurum, kuruluş ve sivil toplum örgütleri Mostar'ın rehabilitasyonu için kentte çalışmalar yürütmüşlerdir (Pašić, 2005).

İçlerinde özellikle Aga Khan Trust for Culture ile World Monuments Fund işbirliği ile

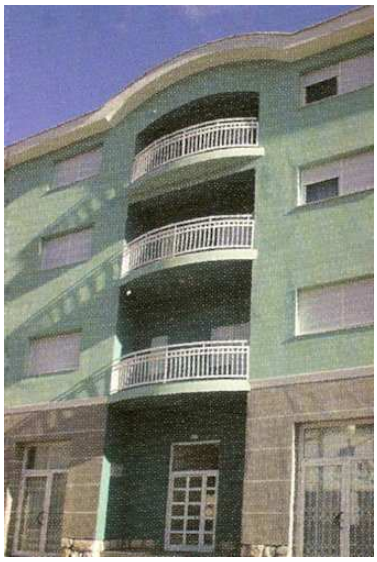
gerçekleşen Mostar 2004 projesi tarihi kimliğin sürdürülmesi ve rstorasyon çalışmaları bağlamında yürütülmüştür. Bunun yanı sıra kentin gelişi için bir takım öneri planlar da geliştirilmiştir. Ancak o noktada konut alanlarının gelişiminin ne olması gerektiği; yeni yerleşim alanlarına mı yoksa mevcudun regenerasyonuna mı ağırlık verilmesi gerektiğine karar vermek zor olmuştur (Pašić, 2004).

Bu çalışmalardan en önemlisi kentin etnik grupları arasında sınır görevi gören Boulevard Caddesi üzerindeki konutlardır (Şekil 6.11). Bugün bu konutların %85'i yaklaşık 10 yıllık bir çalışma ile kente kazandırılmıştır (Şekil 6.12, Şekil 6.17 ve Şekil 6.18). Kentte yürütülmüş çalışmaların raporları ve kentle ilgili yapılmış olan yayınlarda kentin konut alanlarının yeniden üretimi açısından eksikleri açık ve net olarak görülebilmektedir.

Kaldı ki; buradaki sorun sadece savaştan zarar görmüş konutların rehabilite edilmesi değil aynı zamanda sosyalist sistemin son yıllarında baş gösteren ve savaş sonrasında artan kentin çeperlerine konuşlanmış olan illegal konut alanlarının dönüşümüdür. Dolayısıyla yapılmış olan çalışmalar göstermektedir ki; illegal konut alanlarının yeniden üretilerek kente kazandırılmasında ciddi sorunlar yaşanacaktır.



Şekil 6.17 Boulevard Caddesi no 9 – savaş sonrası



Şekil 6.18 Boulevard Caddesi no 9 – yeniden yapım sonrası

Bu sorunları sıralamak gerekirse;

- Yapılan çalışmaların başlangıcında herhangi bir strateji düşünülmemiş, amaç savaşın yaralarını sarmak olmuştur. Bu nedenle, yapılan çalışmaların sistematik bir karakteri bulunmamakta, dolayısıyla hem daha sonraki çalışmalar için çıkış

noktası oluşturamamakta ve hem de organizasyon karmaşasına yol açmaktadır.

- Gerek organizasyonel düzeyde ve gerekse de mekânsal düzeyde kentsel müdahale kararları alınmadan çalışmalara başlanmış ve o düzeyde yürütülmüştür.
- Organizasyonel düzeyde kentsel yeniden üretim şeması oluşturulmamış, yeniden gelişim stratejisi belirlenmemiştir.
- Mekânsal düzeyde projeler bir metot çerçevesinde üretilmemiş ve dolayısıyla herhangi bir kentsel tasarım yaklaşımından yoksun kalmıştır.
- Projelerin üretilmesi, uygulanması süreçleri bir sokak üzerinde dahi farklı kurum ve kuruluşlarca üstlenilmiş, çalışmada parçalar arasında dil birliği oluşamamıştır.
- Kentte rol alan çok sayıda aktör, yerel yönetim seviyesinde koordinasyonu sağlanmış bir süreçte çalışmamışlar ve sonuç olarak sokağın % 85'inin üretiminin bitmesi 10 yıl gibi bir süre almıştır.
- Burada yerel yönetimin bu süreçte rollünün ülkedeki desantralizasyon çalışmaları nedeniyle giderek ağırlaştığı da göz önüne alınırsa, kontrolsüzce akın eden yardım kuruluşlarını kaçırmama çabası her ne kadar anlaşılır olmaktadır. Ancak yine de kentsel yeniden üretim süreçlerinde belki de en fazla sorumluluğun yerel yönetimlerde olduğu unutulmuştur. Böylece, her yardım kuruluşunun 'işin bir ucundan tutma' mantığı kentte yaygınlaşmıştır.
- Tüm süreçte kullanıcıların ve yerel halkın katılımından bahsedilememesinin sebebi tüm çalışmaların yardım gözüyle bakılmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla, bugün kentlerde en önemli katılımcıların yerel halk olmasının beklendiği bir gündem tartışılırken, Mostar'da halk süreci izlemiştir.
- Yapılan çalışmalarda bütçenin oldukça geniş olması aslında dikkat çekicidir. Ancak bütçe yerel yönetimin organizasyonu dışında aktörlerin sorumluluğu ile kullanılarak etkinliğini yitirmiştir.

İlk bakışta bile akla gelebilen yukarıda sıralanmış olan sorunlar elbette sadece kentin yerel yönetiminden ya da sürecin hızlı işlemesinden değildir. Bunların yanı sıra, Bosna-Hersek'in konut politikasındaki açıklar, ekonomik kriz ve dışa bu anlamda bağımlılık (yardımlar aracılığı ile) ve bir kentsel yeniden üretim stratejisinin konut politikasında yer almaması bu tür çalışmaların süreçlerini doğal olarak olumsuz yönde etkilemektedir.

Ayrıca, sisteme katılan pek çok aktörün neyi, nasıl uygulaması gerektiği sorularının da hala gündemde olması sonuca katkı sağlamaktadır. Tüm bu sorunlara savaş sonrasında hızla ülkelerine dönen ve barınma ihtiyacını karşılamakta güçlük çeken nüfus da eklenince söz

konusu çalışmalar başarısız süreçlerle tamamlanmış olmaktadır. Burada sürecin başarısızlığı elde ettiği sonuca göre değil, aslında sonuç-süreç ilişkisine göre bir değerlendirme niteliğindedir.

Sonuç olarak tüm bu eksiklerin ifade edilmesi kentteki konut alanlarının yeniden üretimi sürecinin detaylarını belirlemek adına önem taşımaktadır.

6.3.2 Mostar'da Konut Alanlarının Yeniden Üretim Süreci: Sistematik Karakter

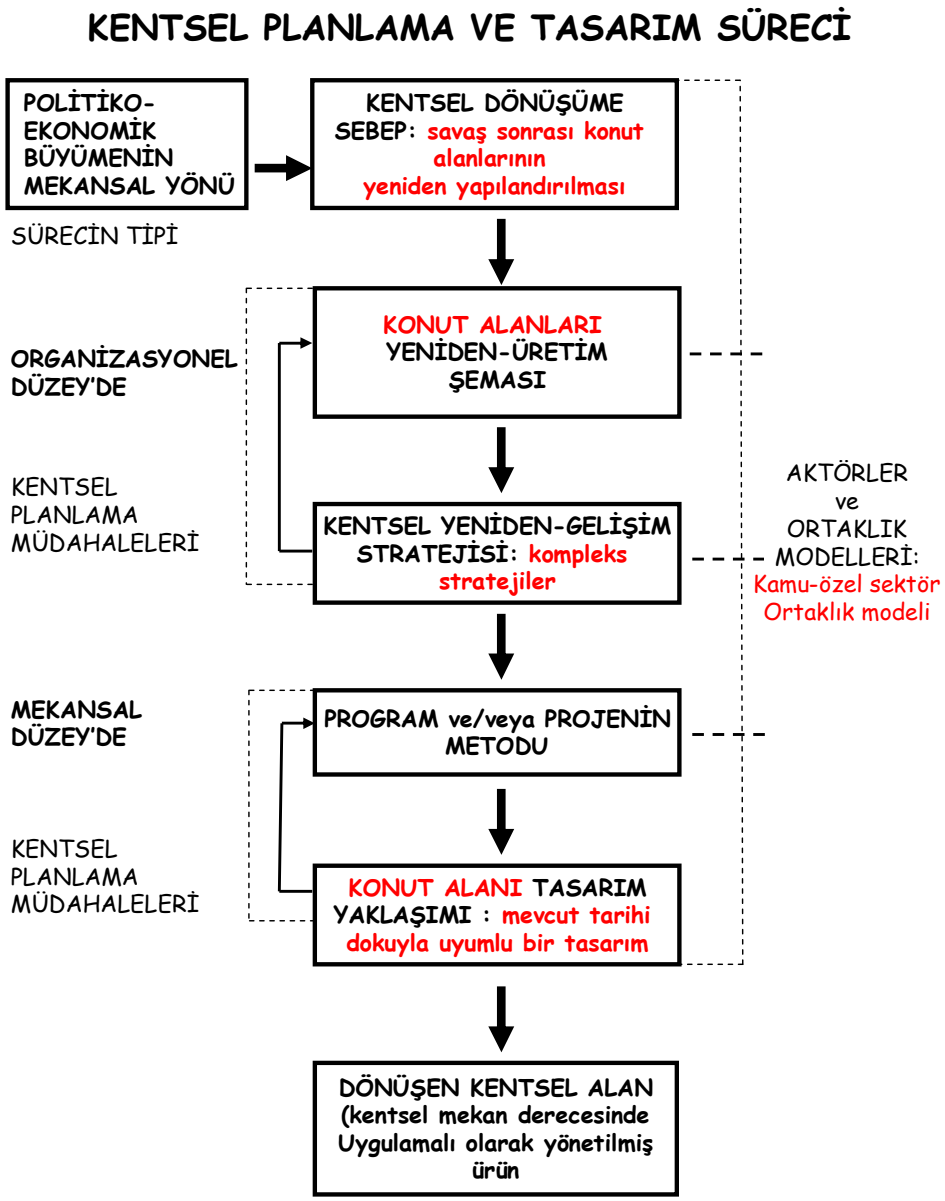
Şekil 5.1'le açıklanmış olan dünyada kentsel yeniden üretim sürecinin sistematik karakteri oldukça genel bir yaklaşıma sahip olduğundan kent parçası özelinde şekillenebilmektedir. Söz konusu şekilde organizasyonel ve mekânsal düzeyde kentsel planlama müdahaleleri bulunmaktadır. İfade edilen organizasyonel düzey, aslında yeniden üretim şemasına uygun bir yeniden gelişim stratejisini belirlemek anlamındadır. Yeniden üretim şeması da kentsel alanının teorik olarak kavramlaştırılmış ana hedefidir.

Bu anlamda konut alanlarının yeniden üretim sürecinin sistematik karakterine bir bakıma sürecin senaryosu da demek mümkündür. Öyle ki; bu senaryo ne kadar doğru olarak kurgulanırsa aslında tüm çalışma o kadar sistemli bir şekilde yürütülüp sonuçlanabilmektedir. Sürecte vizyon, aksiyon, aktörler, kaynak yaratımı,, hukuki düzen, stratejik lider, proje ekibi gibi konular ilgili karar alınmakta, bir başka deyişle senaryosu yazılmaktadır.

Şekil 6.19'da Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim süreci için oluşturulmuş bir sistematik karakter önerisi yer almaktadır. Öneri yukarıda sözü edilen Şekil 5.1'in üzerine işlenmeye çalışılmıştır. Bu öneri Mostar'da Eski Kent ve Çevresi haricindeki alanlarda gerçekleştirilebilecek herhangi bir yeniden üretim çalışması için uygundur. Program ve projenin metodu alandan alana değişiklik gösterebilir. Ancak kentte rol alan aktörlerin çokluğu, yerel yönetimin finans bulabilme özelliği gibi faktörler düşünülerek hem kamunun hem de özel sektörün böylesi bir süreçte rol alması sonucun daha başarılı olmasını sağlayacağı düşünülmüştür.

Önerinin işlenmiş ana kriterlerini açıklamak gerekirse; Mostar kentinde dönüşüm sebebi savaş sonrası konut alanlarının yeniden yapılandırılma ihtiyacıdır. Öyle ki bu gereksinim sadece savaşta zarar gören yapı stokunun bulunduğu alanlarla ilgili değildir. Savaş sonrasında savaş sırasında ülkeyi terk edenlerin dönmesinin beklendiğini ve büyük kısmının da halihazırda dönmüş olduğu daha önce de belirtilmişti. Dolayısıyla, kentlerine geri dönen ancak konutlarını yerinde bulamayan ya da yenileme şansı ekonomik açıdan bulunmayan kentli

kentin çeperlerinde yasal olmayan bir konut alanı üretmişlerdir. Bu bağlamda gerek zarar görmüş stokun ve gerekse de illegal yapılaşmanın yeniden yapılandırılması gerekliliği bulunmaktadır.



Şekil 6.19 Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim süreci – öneri sistematik karakter

Mostar'da yeniden üretim şeması en büyük sorun konut alanında yaşanması, kentin problemi haline gelmemsi ve dönüşümün sebebi olması nedeniyle konut yönelimli bir şemaya sahip olması gerekmektedir. Organizasyonel düzeyde kentsel planlama müdahalelerine karar vermek açısından konut alanlarının yeniden üretim şemasına uygun yeniden-gelişim strateji belirlemek gerekmektedir. Bu öneri kapsamında kompleks stratejiler olarak ifade edilmiştir.

Bunun sebebi, tüm süreçte farklı sektörlerin yer alabilmesini, yeniden üretim sürecinin hem sosyal ve hem de ekonomik gelişime destek verecek şekilde planlanmasını sağlayacak stratejileri geliştirebilecek olmasıdır. Özellikle öneride aktörler ve ortaklık modeli olarak kamu-özel sektör ortaklık modeli düşünülmüş olduğundan kompleks stratejilere daha yatkın bir oluşum oluşmuştur.

Mekânsal düzeyde ise öncelikle programın metodundan bahsetmek gerekmektedir. Ancak Mostar'da pek çok farklı metot uygulanabilir nitelikte olduğundan kent geneli için bir program tanımı yapmak çok daha doğru olacaktır. Zira kentin uygulamış olduğu örneklerden ciddi bir organizasyon ve sistemsizlik problemi olduğu ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla iyi bir senaryo ile her tür proje ve programın uygulanmasının mümkün olduğu söylenebilir.

Buna karşılık konut alanı tasarım yaklaşımından bahsetmek gerekmektedir. Mostar, bilindiği gibi tarihi ve mimari eserleri ile ünlenmiş bir kenttir. Özellikle Eski Kent ve Çevresi yoğun tarihi bir dokuya sahiptir. Ancak son yıllarda yapılan kontrolsüz yenileme çalışmaları ile tarihi doku üzerinde büyük bir baskı oluşmuştur. Bu nedenle Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim sürecinde projede tasarım yaklaşımı temelde bu tarihi kentin korunması bağlamında düşünülerek üretilmesi ve yeni kent dokusunun kent bütününe katkısı olmasının sağlanması gerekmektedir.

Bu açıdan bakıldığında kentin çeperlerindeki illegal konutların yıkılarak kentin gelişim bölgesi olarak ilan edilmiş olan kuzey-güney gelişim aksına bu birimlerin kaydırılması ve bu bağlamda tasarım yapılması da mümkündür. Dolayısıyla burada amaç kentin spesifik bir alanını ele alıp, yalnız o alan için bir öneri geliştirmek değil; aksine kentin yerel yönetiminin verdiği kararlar doğrultusunda yapılacak olan herhangi bir yeniden üretim çalışmasında (konut alanı olmak kaydıyla) kullanılabilecek öneriler üretebilmek olduğundan projenin detaylarına girilmemektedir.

6.3.3 Mostar'da Konut Alanlarının Yeniden Üretim Süreci: Aktörler ve Ortaklık Modelleri

Bilindiği gibi günümüzde sosyal planlama konut alanlarının yeniden üretim sürecinin önemli öğelerinden biridir (Arın, 2003). Öyle ki; Özden (2004) bu konuda 'sosyal programlarla beslenmemiş, desteklenmemiş hiçbir kentsel yenileme uygulamasının başarıya ulaşma şansı yoktur' demiştir. Bu anlamda Mostar'da uygulanacak olan herhangi bir kentsel yenileme programının da sosyal boyutunun olması gerekmektedir. Sosyal programların oluşturulması ve yürütülmesinde en büyük sorumluluk yerel yönetimlere düşmektedir.

Burada hatırlanması gereken çok önemli bir nokta bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanması ve uygulanmasında en temel sorun, çoğu kez ulusal politikalarla yerel uygulamalar arasında oluşan kopukluktur. Dolayısıyla kentsel yenileştirme (ya da konut alanlarının yeniden üretimi) amaçlı bir dönüşüm modeli önerisi geliştirirken üç önemli konuya dikkat edilmesi gerekmektedir. Bunlar;

- Planlama sisteminde bütüncül bir yaklaşım geliştirilmesi,
- Kurumlar arasındaki eşgüdüm sağlanması,
- Planlama ve uygulama süreçlerine her düzeyden katılımın sağlanmasıdır (Erden Erbey, 2004).

Konuya Mostar özelinde bir açılım getirmek anlamlıdır. Daha önceki bölümlerde de belirtildiği üzere, Bosna-Hersek Federasyonu, Güney-Doğu Avrupa ülkeleri arasında konut politikasını en az geliştirebilen ülkelerden biridir. Ayrıca, Bosna-Hersek Devleti'nin çok parçalı bir yapıya sahip olduğu ifade edilmiştir. Şekil 6.14'te kentin yönetim yapısı açıklanmıştır. Şekildeki yönetim kademeleri incelendiğinde, Bosna-Hersek Federasyonu, Neretva Kantonu, Kent Konseyi ve Koordinasyon Birimin ardından yerel yönetim gelmektedir. Dolayısıyla yerel yönetimlerin üst makamlarla koordinasyonunu üstlenmiş birimin çok kademeli federatif böylesi bir yönetim sisteminde, konut alanlarının yeniden üretimine yönelik bir süreçte bütüncül bir yaklaşım geliştirmekte yetersiz kalma olasılığı en büyük sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Kaldı ki; kentte uygulanan kentsel yeniden üretim çalışmalarında bu sorunun varlığı bir olasılıktan öte olduğunu ispatlamaktadır.

Bir kentte bir konut alanının yeniden üretim sürecinin temel özelliklerinin yukarıdan-aşağıdan yukarı yaklaşımların uyumu, ulusal ölçekte kentsel dönüşüm stratejileri ile konut alanı yenileştirme programlarının eşgüdümü, proje ortaklığı, kaynakların koordineli kullanımı, konut alanı aksiyon planları (vizyon, proje programları, öncelikler) olduğu daha öncede ifade edilmiştir [14].

Bu anlamda burada öneri bir kurumsal yapı ile birlikte bir dizi önerilerde bulunulacaktır. Konut alanlarının yeniden üretim süreci farklı şekillerde tasarlanabileceğinden bu yaklaşımların kent koşullarına uygunluğu sorgulanacaktır. Ancak elbette günümüzde yeniden üretim sürecini kolaylaştıran bir takım yenilikçi yaklaşımlar bulunmaktadır. Mostar özelinde de bu yaklaşımlara değinilmiştir.

Mostar'da kentsel yeniden üretim programlarının gerçekleşmesi için öncelikle kentsel

dönüşüm yasası, fonu ve birimi oluşturulmalıdır. Ancak bilindiği gibi kent, konut politikasında araçların oluşturulması, oluşmuş olanlarında ise kullanımında Doğu Avrupa'da en az gelişmiş ülkelerden birinde yer almaktadır. Ayrıca Bosna-Hersek'te ciddi bir ekonomik sıkıntı halen mevcuttur, yani konut konusunda dahi gerçek anlamda bir fon oluşmamış durumdadır ve yakın süreçte oluşamayacak gözükmektedir. Bu durumda mevcut ülke koşulları göz önüne alınarak bir öneri geliştirmek gerekmektedir.

Yeniden üretim sürecinin sistematik karakterinde kamu-özel sektör ortaklık modeli kent için önerilmiştir. Ancak burada aslında ortaklığın kamu kısmında yer alması gereken merkezi yönetim ve kanton yerine açıklanan sorunlar nedeniyle kamusal aktörlerden en üst kademe olarak kent konseyini almak zorunluluğu bulunmaktadır. Bu anlamda ülke bazında oluşturulması gereken kentsel dönüşüm fonu, birimi ve yasası, kent ölçeğine taşınmak durumundadır. Söz konusu kamusal aktörün kentin gelişimi için plan yapmak, finans problemini çözmek, konut problemi ile ilgilenmek gibi sorumlulukları zaten bulunmaktadır. Sadece bu çalışmalar yürütülerek ülkenin planlama ile ilgili yasaları göz önünde bulundurularak gelişim kaydedilmelidir. Üstelik Mostar Kenti Reform Komisyonu'nun (The Commission for Reforming the Cİty of Mostar) – ki komisyon üyeleri bakanlar konseyi temsicisi, Bosna-Hersek Federasyon Yönetimi temsicilcisi, Hersek_Neretva Kantonu Yönetim temsilcisi, Belediye Başkanı, Yerel Belediye Başkanları temsicisiden oluşmaktadır – 2003 tarihli toplantı raporunda Mostar Kenti'nin kendi kendini yönetebilen bir statüye kavuşturulması kararının verildiği ifade edilmektedir. Dolayısıyla kentte yürütülecek çalışmalar bağlamında bütçe oluşturmaktan uygulamaya kadar, federasyon yasalarına ve kantonal düzeydeki kararlara uyulması koşuluyla kentin gelişimi açısından serbestlik tanınmıştır [10].

Bosna-Hersek'te bulunan ilgili yasaları anımsamakta fayda vardır: Fiziksel Planlama Yasası, Yapı Üzerine Yasa, Konut İlişkileri Yasası, Çevre Koruma Yasası, Doğa Koruma Yasası, Bosna-Hersek Federasyonu'nun Çevresinin Korunması İçin Fon Yasası [15].

Kentsel dönüşüm yasası, birimi ve fonu hakkında şöyle bir yorum yapmak ve öneride bulunmak mümkündür:

- Kentsel Dönüşüm Yasası yerine konut alanlarının yeniden üretimine yönelik olarak, konut problemleri ile ilgili çalışmaları Başkan ve yardımcısı aracılığı ile Kent Konseyi'ne bağlı olarak gerçekleştiren Konut Problemleri Departmanı, kent ölçeğinde uygulama esasları belirleyebilir. Bu esasları, koordinasyon birimi aracılığı ile semt

belediyelerine (6 adet) aktararak semt/mahalle ölçeğinden gelen geri bildirimlerle kesinleştirebilir,

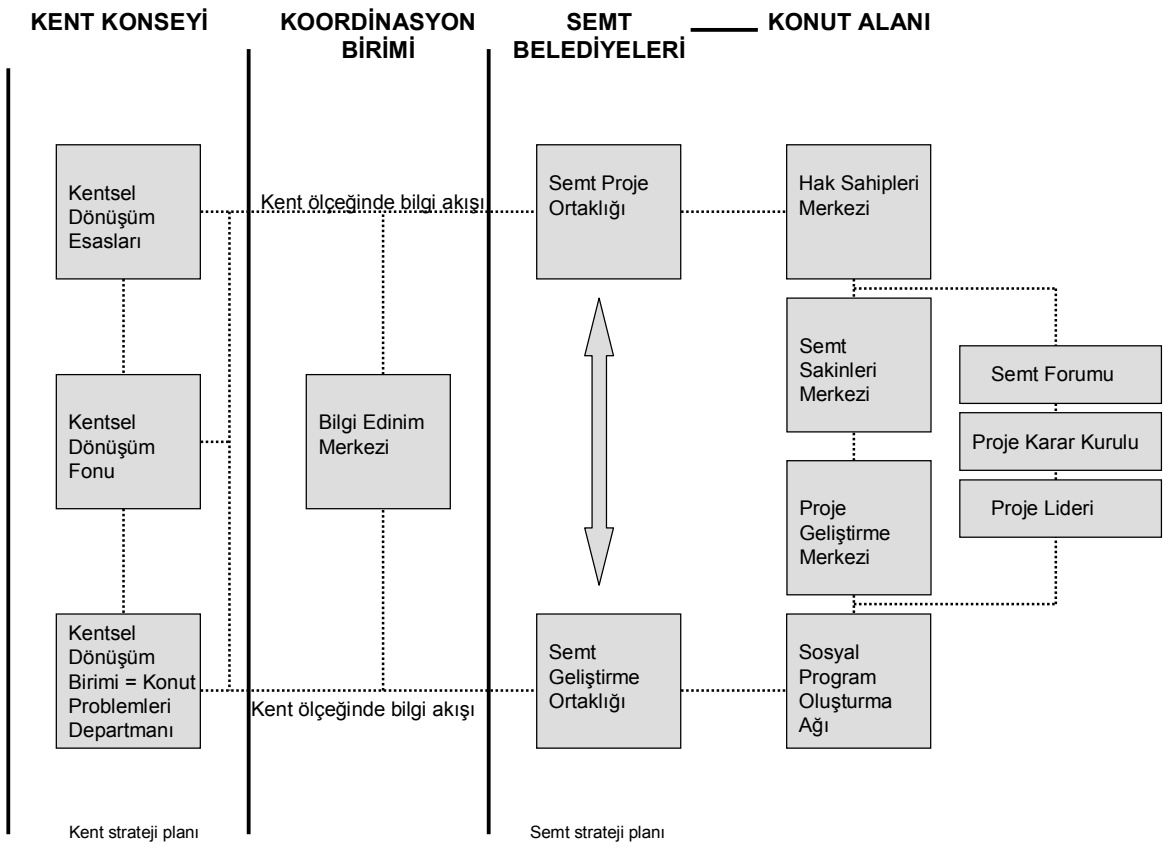
- Kentsel dönüşüm birimi yerine yine Konut Problemleri Departmanı bu çalışmaların sorumluluğunu üstlenebilir ya da kendisine bağlı bir alt birim oluşturabilir,
- Kentsel dönüşüm fonu ise Mostar'a özellikle yurtdışından gelen yardımlar kanalıyla oluşturulabilir. Elbette buradaki en büyük sorun yardım amaçlı gelen grupların büyük çoğunluğunun proje ve bütçe sahibi olmasıdır. Bu sorun, yardım gruplarının planlanmış yeniden üretim çalışmalarında aktör olarak rol almasını sağlayacak anlaşmaların yapılmasıyla aşılabilir. Bunun yanı sıra kente tarihi dokunun restorasyonu bağlamında gelecek olan bu tip yardımların belli bir yüzdesinin oluşturulacak olan bu fona aktarımıyla fon güçlendirilebilir.
- Kentin koordinasyon birimi, kentsel yeniden üretim proje önerilerinin konut problemleri departmanına aktarılmasında, halkın katılımının sağlanması için kentsel ölçekte danışma ve bilgilenme merkezi oluşturulmasında katkısı koyabilir.

Bu öneriler ışığında kentsel yeniden üretim sürecinin kurumsal yapısı öneri olarak oluşturulmuş ve Şekil 6.20 gösterilmiştir. Bu öneriye göre sürecin üç ana kurumsal düzeyi bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla kent konseyi, koordinasyon birimi, semt belediyeleri – konut alanıdır. Burada unutulmaması gereken en önemli konu önerilen bu kurumsal yapının Kent Planlama Departmanı ile koordineli bir şekilde çalışmasının gerekliliğidir. Zira kent planlama kararlarına paralel olarak götürülecek kentsel yeniden üretim/konut alanları yeniden üretimine yönelik uygulamalar planlama bağlanmında kente daha faydalı olacaktır.

Kent konseyi yukarıda açıklanmış öneriler doğrultusunda kente ait kentsel dönüşüm esaslarını karara bağlamak, kentsel dönüşüm fonunu oluşturmak ve güçlendirmek ve kendisine bağlı Konut Problemleri Departmanı'nı yeniden üretim programları kapsamında kentsel dönüşüm birimi olarak görev yapmasını sağlamaktan sorumludur.

Koordinasyon birimi hâlihazırda semt belediyeleri ile kent konseyi departmanları arasında koordinasyonu sağlamaktadır. Yeniden üretim süreci programında ise aynı görevi proje bağlamında gerçekleştirmekten sorumludur.

Bilindiği gibi yeniden üretim süreçlerine toplum katılımının sağlanması pek çok farklı şekilde gerçekleştirilebilmektedir. Bu modelde, katılımın en etkin yollarından biri olan bilgiye erişim yolu ile (Kocabaş, 2006) katılımın sağlanması beklenmektedir.



Şekil 6.20 Mostar Kenti konut alanlarının yeniden üretim süreci kurumsal yapısı – öneri*

Kurumsal yapının oluşturulmasında en büyük girdilerden birinin de yalnızca fiziksel boyutta bir kentsel yeniden üretim değil, aynı zamanda ekonomik ve toplumsal boyutta da yeniden üretimin sağlanabilmesi mantığıdır. Bu anlamda proje ortaklığı yeniden üretim sürecinin ancak bir ayağı olabilmektedir ve gelişim ortaklığı ile ortak bir çalışmanın yürütülmesi gerekmektedir. Böylece fiziksel boyutta alınacak sonuçlar zenginleşecek, hem de toplumsal ve ekonomik sorunlara yeni yaklaşımlar geliştirilebilecektir.

Bu bağlamda Semt belediyeleri, Semt Proje Ortaklığını ve Semt Geliştirme Ortaklığını oluşturmak durumundadır. Semt Proje Ortaklığı kent konseyi, yeniden üretim programının uygulanacağı semt belediyesi ve yatırımcılardan oluşmaktadır. Ortaklığın amacı burada gerçekleştirilecek projelerin yatırımlarının belirlenmesi, yerel yatırımcıların kapasitelerinin arttırılması, proje finansmanı için model geliştirilmesi ve işbirliği ortamları sağlanması, proje konsepti geliştirilmesi, projelere yönelik altyapının geliştirilmesi ve varsa diğer projelerle

* Öneriye ait şekil tez yazarı tarafından oluşturulmuştur.

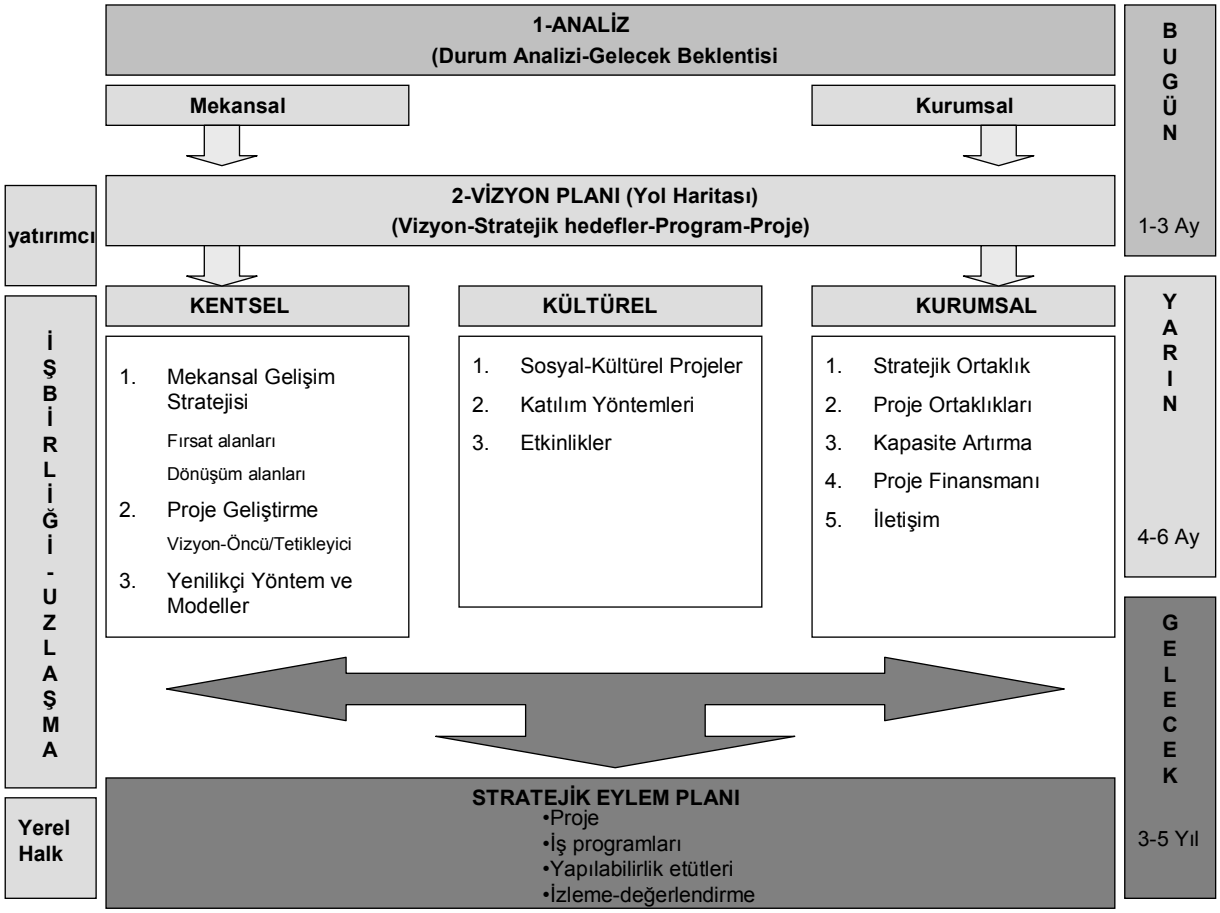
eşgüdüm sağlanmasıdır. Semt Geliştirme Ortaklığı ise; semt belediyesi, özel sektör, sivil toplum örgütlerinden oluşmaktadır. Ortaklığın amacı, ekonomik gelişmeyi teşvik eden sosyal projelerin geliştirilmesini sağlamak, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir yerel ortam oluşturmak, proje ve programlara halkın öneri ve desteğini almak, yerel halkın projeye katılımını ve becerilerinin arttırılmasını sağlamaktır.

Son kurumsal düzey ise semt belediyeleridir. Günümüzde yeniden üretim sürecinde yenilikçi yaklaşım çalışmalarında Mostar'daki semt belediyeleri düzeyinde kent belediyeleri bulunmakta ve mahalle örgütlenmesi taban seviyede yer almaktadır. Ancak Mostar'ın bu konuda avantajı küçük bir kent olarak mahalle ölçeğinde semt belediyelerine sahip olmasıdır. Normalde büyük şehirlerde yerel yönetim kurumları arasında kurulması gereken bağın burada daha güçlü olma potansiyeli bulunmaktadır. Şöyle ki; konut alanı ile direk bağlantı sağlayan mahalle örgütlenmeleri burada semt düzeyinde oluşmakta, konut alanı ile ilgili yapılan her çalışma aslında belediye düzeyinde gerçekleşmiş olmaktadır. Dolayısıyla geri bildirim sorunları yaşayan mahalle örgütlenmeleri burada bulunmamaktadır.

Bu anlamda, bu özelliğin avantaja dönüşebilmesi için Semt Proje Ortaklığı ve Semt Geliştirme Ortaklıklarını besleyen dört adet merkez oluşturulmuştur. Bunlar; hak sahipleri merkezi, semt sakinleri merkezi, proje geliştirme merkezi ve sosyal program oluşturma ağıdır. Hak sahipleri merkezi proje bağlamında kurulan ve proje bitiminde feshedilen bir merkezdir. Merkez, üzerinde hak sahibi oldukları konut alanı özelinde söz söyleme ve alınan kararlara katkı koyma haklarını kullanma kolaylığı sağlamak adına oluşturulmaktadır. Semt sakinleri merkezi semt bütününü ilgilendiren her tür olgu için kurulmuş bir merkezdir. Yeni projelerin gelişmesini sağlamakta, ihtiyacı haber vermekte önemli rol üstlenmektedir. Proje geliştirme merkezi, bildirilen gereksinimler doğrultusunda yeniden üretim programları önerileri geliştirmek üzere kurulmuştur. Sosyal program oluşturma ağı ise yerel potansiyelin geliştirilerek sürece katılımını sağlamak amacıyla oluşturulmuştur. Biri konut alanı özelinde kuruluyor ve daha sonra feshediliyor olmakla birlikte bu dört merkez kentsel dönüşüm süreçlerinin yönetim mekanizmasının yukarıdan aşağıya değil, aşağıdan yukarıya işlemesini sağlayacaktır. Dolayısıyla dönüşecek alanın halk katılımı yüksek bir programı olması sağlanacaktır. Belli periyotlarla olması gereken semt forumu tartışmaların üst düzeyde değil halkın katılımıyla gerçekleşmesine yardımcı olacaktır. Bu forumlar semt sakinlerinin seçmiş oldukları temsilciler tarafından yapılacaktır. Ayrıca bu merkezler planlama ve proje profesyonellerinden oluşan proje karar kurulu ve proje lideriyle birebir temas içinde hareket edebileceklerdir.

Mostar özelinde önerilmiş olan kurumsal yapı elbette projeden projeye değişebilecek ve şekillenebilecek özelliktedir. Zira en önemli özelliği halkın katılımının yoğun olarak desteklendiği ve teşvik edildiği bir kurumsal yapılanmadır.

Şekil 6.20'de yer almış olan bir başka konuda stratejik planlamadır. Mostar'da yasalarla kesinleşmiş sorumluluk dâhilinde, kent yönetimi ve belediyeler stratejik plan geliştirme konusunda ortak çalışmaktadırlar. Ancak kentin yapılan kavramsal çalışmalarla uygulamaları arasında koordinasyon eksikliği şu ana kadar ciddi bir sorun teşkil etmiştir. Bu anlamda konut alanları yeniden üretim süreci bağlamında stratejik eylem planının yapılması ancak bunun uygulanması zorunluluğunun kente ait kentsel dönüşüm esaslarında yer alması gerekmektedir. Göksu, [4], [6] ve [8]'de kendisi startejik eylem planını şöyle açıklamıştır: "sistematik içinde mevcut durum analizi ve gelecek beklentisi ile başlayan süreç, vizyon, stratejik hedefler, program ve proje ilişkisi içinde bir stratejik plan – yol haritasına dönüşmelidir". Kendisinin oluşturduğu Stratejik Eylem Planı tablosu Şekil 6.21'de verilmiştir ve oldukça açıklayıcıdır.

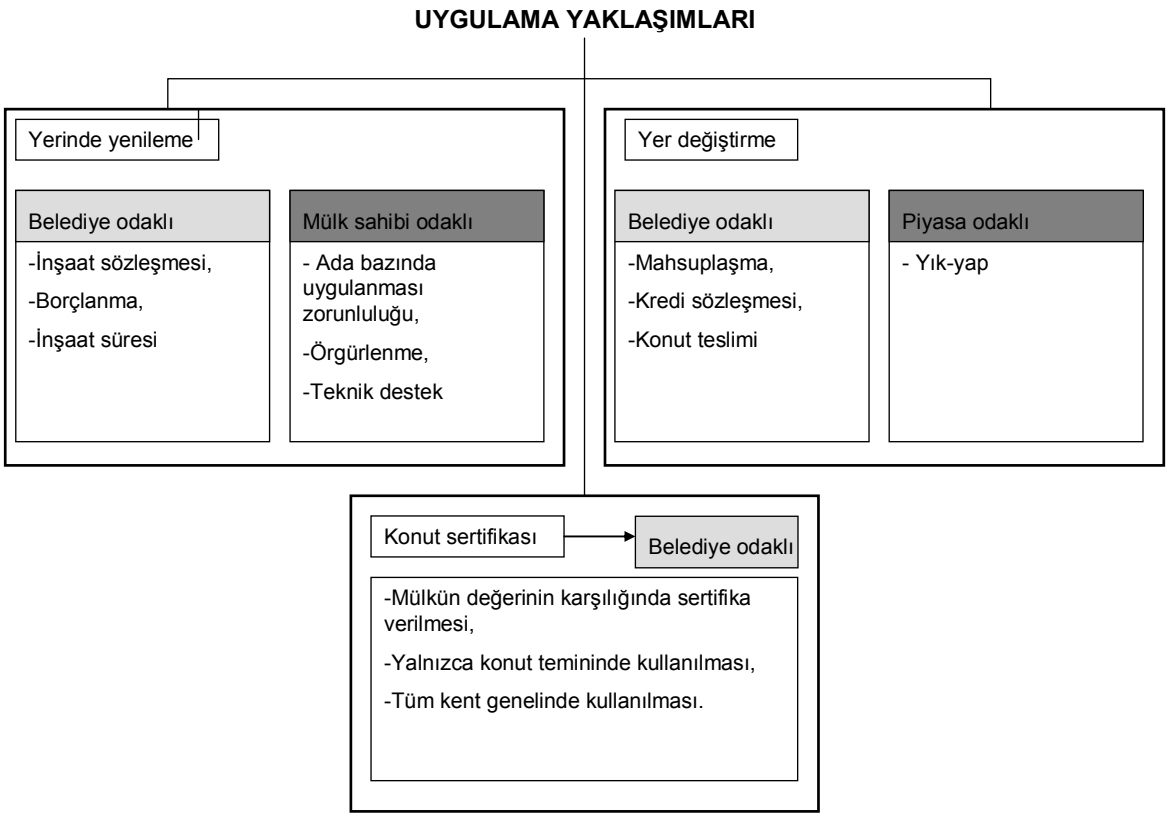


Şekil 6.21 Stratejik Eylem Planı (Kaynak: [14])

Öncelikle Stratejik Eylem Planı'nın iki ayağının ki bunlar mekânsal ve kuramsal çalışmalardır, birbirleriyle koordineli bir şekilde çalışması planın güvenilirliği açısandan büyük önem taşımaktadır. Planın oluşturulmasında – aynı zamanda yeniden üretim sürecinin de başıdır – analiz çalışması birinci etabını oluşrumaktadır. Şeklin zaman skalasında da görüldüğü gibi 'bugün' olarak adlandırılan süreç içinde gerçekleşmelidir. Planın ikinci aşaması yol haritasısı yani vizyondur. Orta ve uzun vadelisüreçler içermektedir. Vizyonun belirlenmesiyle oluşturulacak olan stratejik hedefler hem kentsel, hem kültürel ve hem de kurumsal yaklaşımlar geliştirmelidir. Tüm bu süreçte yatırımcılar ile yerel halk arasında işbirliği ve uzlaşmanın sağlanması esastır. Sonuç olarak; stratejik eylem planı proje, iş programları, yapılabilirlik etütleri ve izleme-değerlendirme sürecini barındırmalıdır.

Burada, kent içinde yeniden üretilebilecek farklı konut alanları bulunduğundan detaylı olarak bir proje programı önerilmeyecek olmakla birlikte, bu projelerin geliştirilmesine yön vermesi muhtemel uygulamaya yönelik yaklaşımların Mostar Kenti'ne uyguluğunun sorgulanması gerekmektedir.

Bölüm 5'te açıklanmış olan yenilikçi uygulamaya yönelik yaklaşımları olan İmar Hakkı Toplulaştırması, İmar Hakkı Transferi ve Menkulletirme yöntemlerinin Mostar'a uyguluğunun bu noktada irdelenmesi gerekmektedir. İmar Hakkı Toplulaştırma Yöntemi arazi ve proje geliştirme mantığına sahip olması açısından oldukça yararlı bir yöntemdir. Özellikle yerinden yenileme tabanlı projelerde kullanılabilecek uygun bir yaklaşımdır. Ancak Mostar'da arazinin büyük çoğunluğunun halen devlet malı olması illegal yapıların kentsel dönüşümünde bu tip bir yaklaşımı gereksiz hale getirmektedir. Bununla birlikte kent içi alanlarda bulunan konut alanlarının yeniden üretilmesi/yenilenmesi süreçlerinde etkili olabilecek ve Mostar'da kullanılabilecek bir yöntemdir. Belediye odaklı ve mülk sahibi odaklı olarak uygulanabilmektedir (Şekil 6.22).



Şekil 6. 22 Kentsel dönüşüm uygulama yaklaşımları (Göksu, [6])

İmar Hakkı Transferi yöntemi Mostar için de oldukça etkileyici bir yöntemdir. Zira kentin çeperlerinde oluşmuş olan illegal konut topluluğunun kentsel dönüşümünde yerel yönetim kentin gelişimine yönelik yapacağı çalışmalarla başka bir kent parçasını işaret etme hakkına sahiptir. Dolayısıyla burada yaşayan ve belli haklar edinmiş konut sahiplerinin bu haklarını bir başka alana aktarabilecekleri bir sistem Mostar içinde oldukça kullanışlı olacaktır. Belediye Odaklı ve Piyasa Odaklı olarak uygulanabilmektedir. Ayrıca bu sistem Eski Kent ve Çevresinde yürütülecek olan bir başka yenileme sürecine de katkı sağlayabilecek, bu yolla merkezde oluşmuş yoğunluğun azaltılmasında etkili olacaktır.

Menkulleştirme ise burada konut sertifikası verme metodu ile gerçekleştirilebilir. Özellikle Mostar'da hatta Bosna-Hersek genelinde halk sertifika kullanımı ile ilgili olarak özelleştirme sürecinde bilgi sahibi olmuş, deneyim kazanmıştır. Konut kullanıcısına verilen sertifikalar, bu dönemde konut edinimi için kullanılmış ya da el değiştirmiştir. Dolayısıyla mülkün değeri ve arazide edinilen hak karşılığında verilebilecek olan konut sertifikası daha sonra bir başka alanda konut temininde kullanılabilecektir. Buradaki ana kıstaslar sertifikanın gerçek anlamda

bir mülkiyetin sahipliğine karşılık olarak verilmesi ve sadece konut alanlarında geçerli olması gerekliliğidir.

Tüm kentsel dönüşüm projelerinde en önemli çalışma alanlarından biri hak sahipliği analizinin yapılmasıdır. Bu anlamda önerilen kurumsal yapı çerçevesinde kentsel dönüşüm biriminin semt belediyesi ile ortak çalışması halinde bu analizin daha kolay gerçekleşeceği düşünülmektedir.

Ancak unutulmamalıdır ki; özellikle illegal alanlarda var olan konutlar devlet arazisi üzerine inşa edilmiş ve herhangi bir mülkiyet değeri kazanmamışlardır. Bu anlamda burada yasal ya da zamanla yasallaştırılmış bir mülkiyetten söz etmek mümkün değildir. Sosyal projelerle desteklenmiş projelerle gerçek anlamda hak sahipliğinin oluşturulması da gerekmektedir. Bir başka deyişle, gelinen noktada yasal olmayan konut sahiplerini ve üreticilerini de bir aktör (Batuman, 2006) olarak kent sisteminde kabul etmek, söz konusu konut alanlarının yeniden üretim sisteminde sosyal projeler kapsamında yeniden tariflenecek rolleri ile ele almak gerekmektedir.

Bu bölümde Mostar'da konut alanlarının yeniden üretimin sürecine yönelik aktörler ve ortaklık modelleri bağlamında Mostar'ın koşullarına uygun bir kurumsal yapı geliştirilmeye çalışılmıştır. Elbette bu kurumsal yapı ve ortaklıklar, yöntemler çeşitlendirilebilir. Mostar'ın değişen koşullarında revizyonlar geçirebilir. Burada önemli olan Mostar için böyle bir önerinin ilk kez geliştirilmiş olmasıdır. Kent bütününde yapılan çalışmalarda öneri modeller üretmek şöyle dursun, var olan projelerin uygulanmasında bir sistem bile geliştirilmemiştir. Bu anlamda bu öneri ile Mostar yeni bir başlangıç yapma şansına sahip olmaktadır. Bu şans; üzerinde yeniden düşünebilecekleri, çalışmaya başlayabilecekleri bir çıkış noktası olacak böyle bir önerinin kent bazında geliştirilmiş olmasıdır. Ayrıca, yurtdışı yardımları ve Avrupa Birliği ile Birleşmiş Milletlerin öneri sosyal ve konut politikalarını geliştirme programları ile bu model güçlendirebilecek, uygulanması gerçekleştirilebilecektir.

7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Mostar Kent'inde konut alanların yeniden üretiminde aktörler ve ortaklıklarına yönelik öneriler geliştirilmesi amaçlı yürütülmüş bu çalışma, 'Mostar Kenti Örneğinde Konut Alanlarının Yeniden Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi' başlığı altında yapılmıştır.

Mostar Kenti, Bosna-Hersek Federasyonu'nda yer alan bir kent olduğundan, çalışma sırasıyla; Doğu Avrupa'daki ülkelerin konut politikaları, Güneydoğu Avrupa konut politikası reformları, Bosna-Hersek konut politikası ve uygulamaları, Mostar Kenti konut alanlarının yeniden üretimi bağlamında yürütülmüştür. Genelden özele inen bir mantık çerçevesine sahip olan tezde, tüm bölümlerden elde edilen bilgi ve çıkarımlar, Mostar'da konut alanlarının yeniden üretimi için kurumsal yapı için ve yeniden üretimin şekillenmesinde önemli olan aktör ve ortaklıkların belirlenmesi için önerisi geliştirmede yararlı olmuştur. Bu anlamda sonuç ve öneriler bölümünde de aynı akış şemasının izlenmesinin doğru olacağı düşünülmektedir.

Sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçen Doğu Avrupa ülkelerinin konut politikalarında yapılan reformlara yönelik çıkarımlar:

1. Doğu Avrupa ülkelerinde üretim sistemini belirleyen konut politikaları belli başlı özellikler taşıyarak dönüşmüştür. Ancak konut reformlarının ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Bu farklılık bazı durumlarda politika araçlarının aynı isimler adı altında oldukları durumlarda dahi farklı işleyişe sahip olabilmelerinden, ülkelerin sosyalist dönemdeki politikalarının ve ekonomilerinin gelişmişlik düzeyinden, bölgede yaşanan iç savaşların hasar düzeylerinin farklı olmasından kaynaklanmaktadır.

2. Günümüzde Doğu Avrupa ülkelerinde de konut sektörü serbest piyasa mekanizmasıyla şekillenmektedir. Bu anlamda konut sektöründe sosyalist dönemde rol alan aktörlerin bu dönemde rolleri değişimiş, yeni aktörler ve roller sisteme katılmıştır. Bunlardan en önemlileri; merkezi ve yerel yönetimlerin konut üretiminde üstlenmiş oldukları sorumlulukların değişimi – yeni rol tarifi, özel sektörün devreye girmesi ve baskın bir rol almasıdır.

Güneydoğu Avrupa ülkeleri konut reformlarına yönelik çıkarımlar:

1. 1995'lere kadar sosyal konutların özelleştirilmesi, konut piyasasının deregülasyonu ve sübvansiyonun yeniden yapılandırılması, devlet inşaat kuruluşlarının özelleştirilmesi üzerinde çalışmalar yoğunlaşmıştır. 1995'lerden sonraki çalışmalar ise stratejik

müdahale yaklaşımlarından çok mevcut problemler üzerine yoğunlaşmıştır.

2. Bölgede devlet konut politikasının hedeflerine ve önceliklerine uygun olmayan sayısız düzenleme ve müdahale bulunmaktadır.

3. Konut politikasının alanları olan konut yasaları, sübvansiyonu, konut finansmanı ve kurumsal reformların hepsinde gelişim bölge genelinde yetersizdir. Bu anlamda öncelikli sorunlar mülkiyet hakları ve kayıt-tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi, konut kredileri ve mortgage sisteminin düzenlenmesi, kamu konutlarının özelleştirlmesi, konut yönetim sistemi oluşturulması, planlama ve inşaat, emlak vergilerinin yeniden ele alınması bölge genelinde gerekmektedir.

4. Güneydoğu Avrupa'da konut politikasının finansal araçları da yeterince gelişmemiştir. Bölge ülkelerinden en az gelişmiş olanları Bosna-Hersek, Sırbistan, Karadağ ve Kosova'dır.

Bosna-Hersek Federasyonu'nda konut reformlarına yönelik çıkarımlar:

1. Ülkede savaşta yaklaşık 445.000 adet konut hasar almış, bunun 187.000 kadarı yeniden üretilmiştir. Toplam konut stokunun %42'si halen hasarlı ve/veya yıkılmış durumdadır.

2. Bosna-Hersek, sosyal konut özelleştirmesini %50 oranında tamamlamıştır. Güneydoğu Avrupa konut politikalarının göstergelerine sahiptir. Ancak yine de konut politikası araçlarını üretme ve bunları kullanmada en zayıf ülkelerden biridir.

3. Özellikle finansal araçların üretilmesi konusunda acil çalışmalar yapılması kiralık konut sektörünün destekelenebilmesi, ulaşılabilir konut üretiminin sağlanması, konut alanlarının yeniden üretimi çalışmalarının yürütülebilmesi, savaş sonrası ülkeye dönenlerin konut ediniminin sağlanabilmesi için gerekmektedir.

4. Merkezi ve yerel yönetimlerin konut sektöründe rolleri değişmiş, merkezden yerele yetki ve sorumluluk aktarımı (desantralizasyon) yapılmıştır. Merkezi yönetim seviyesinde ulusal konut temsilcilikleri ile kadastro ve emlak kayıt-tescil temsilcilikleri oluşturulmuştur. Yerel yönetimlerde ise kamu yararı ve onarım şirketleri bulunmaktadır.

5. Konut üretiminde ağırlıklı özel sektör kuruluşları yer almaktadır. Bunların ana başlıklar halinde yapı endüstrisi şirketleri ve konut finansmanı şirketleri olduğu

söylenebilir.

6. Sivil toplum örgütleri ve konut piyasası aracı kuruluşları da kapitalist sistemle birlikte sektörde rol almaya başlamışlardır. Özellikle konut sahiplerinin oluşturduğu dernekler ve konut piyasası aracı kuruluşları ağırlıktadır. Ancak profesyonellere yönelik kurum ve kuruluşlar her ne kadar kurulmuş olsalar da sektörde bir ağırlıklarının olduğunu söylemek zor olmaktadır.

Çalışmanın 5. bölümü kapsamında incelenmiş olan dünyada kentsel yeniden üretime yönelik bilgilerin ve edinilen verilerin ışığında Mostar'da konut alanlarının yeniden üretim sürecinde tespit edilen eksiklikler:

1. Yapılan çalışmaların başlangıcında herhangi bir strateji düşünülmemiş, amaç savaşın yaralarını sarmak olmuştur. Bu nedenle, yapılan çalışmaların sistematik bir karakteri bulunmamakta, dolayısıyla hem daha sonraki çalışmalar için çıkış noktası oluşturamamakta ve hem de organizasyon karmaşasına yol açmaktadır.
2. Gerek organizasyonel düzeyde ve gerekse de mekânsal düzeyde kentsel müdahale kararları alınmadan çalışmalara başlanmış ve o düzeyde yürütülmüştür.
3. Organizasyonel düzeyde kentsel yeniden üretim şeması oluşturulmamış, yeniden gelişim stratejisi belirlenmemiştir.
4. Mekânsal düzeyde projeler bir metot çerçevesinde üretilmemiş ve dolayısıyla herhangi bir kentsel tasarım yaklaşımından yoksun kalmıştır.
5. Projelerin üretilmesi, uygulanması süreçleri bir sokak üzerinde dahi farklı kurum ve kuruluşlarca üstlenilmiş, çalışmada parçalar arasında dil birliği oluşamamıştır.
6. Kentte rol alan çok sayıda aktör, yerel yönetim seviyesinde koordinasyonu sağlanmış bir süreçte çalışmamışlar ve sonuç olarak sokağın % 85'inin üretiminin bitmesi 10 yıl gibi bir süre almıştır.
7. Burada yerel yönetimin bu süreçte rollünün ülkedeki desantralizasyon çalışmaları nedeniyle giderek ağırlaştığı da göz önüne alınırsa, kontrolsüzce akın eden yardım kuruluşlarını kaçırmama çabası her ne kadar anlaşılır olmaktadır. Ancak yine de kentsel yeniden üretim süreçlerinde belki de en fazla sorumluluğun yerel yönetimlerde olduğu unutulmuştur. Böylece, her yardım kuruluşunun 'işin bir ucundan tutma' mantığı kentte yaygınlaşmıştır.
8. Tüm süreçte kullanıcıların ve yerel halkın katılımından bahsedilememesinin sebebi tüm çalışmaların yardım gözüyle bakılmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla, bugün kentlerde en önemli katılımcıların yerel halk olmasının beklendiği bir gündem

tartışılırken, Mostar'da halk süreci izlemiştir.

9. Yapılan çalışmalarda bütçenin oldukça geniş olması aslında dikkat çekicidir. Ancak bütçe yerel yönetimin organizasyonu dışında aktörlerin sorumluluğu ile kullanılarak etkinliğini yitirmiştir.

Mostar'da yukarıda sıralanmış olan eksiklikler doğrultusunda konut alanlarının yeniden üretim sürecine yönelik geliştirilmiş olan öneriler:

1. Kentte yeniden üretim sürecinin sitematik karakterinin belirlenmesi üzerine öneriler geliştirilmiştir. Öneriye göre; olması gereken kentsel dönüşüm sebebi mevcuttur ve bu savaş sonrası konut alanalrının yeniden yapılandırılması olarak tariflenmiştir. Kentsel yeniden-gelişim stratejisi tipinin kompleks stratejiler olması gerektiği düşünülmüştür. Konut alanının tasarım yaklaşımının kentin sahip olduğu tarihi dokuyla uyumlu olması gerektiği ifade edilmiştir.

2. Tüm bu sürecin kamu-özel sektör ortaklık modeli üzerinden yürütülmesinin, modelin dengeli bir model olması ve Mostar'ın yapısına uyum göstermesi açısından uygun olduğu düşünülmüştür.

3. Kentte herhangi bir konut alanının yeniden üretimi için kullanılabilecek olan kurumsal bir yapı geliştirilmeye çalışılmıştır (Şekil 6.20). Söz konusu yapının Kent Planlama Departmanı ile eşgüdümlü olarak çalışmasının daha verimli sonuçlar ortaya konacağı üzerinde durulması ön koşuluyla bu kurumsal yapı adına üretilen öneriler ve yapının özellikleri aşağıdaki gibidir;

    a. Kente ait Kentsel Dönüşüm Esasları, Fonu ve Birimi önerilmiştir. Şöyle ki;

        i. Kentsel Dönüşüm Yasası yerine konut alanlarının yeniden üretimine yönelik olarak, konut problemleri ile ilgili çalışmaları Başkan ve yardımcısı aracılığı ile Kent Konseyi'ne bağlı olarak gerçekleştiren Konut Problemleri Departmanı, kent ölçeğinde uygulama esasları belirleyebilir. Bu esasları, koordinasyon birimi aracılığı ile semt belediyelerine (6 adet) aktararak semt/mahalle ölçeğinden gelen geri bildirimlerle kesinleştirebilir,

        ii. Kentsel dönüşüm birimi yerine yine Konut Problemleri Departmanı bu çalışmaların sorumluluğunu üstlenebilir ya da kendisine bağlı bir alt birim oluşturabilir,

        iii. Kentsel dönüşüm fonu ise Mostar'a özellikle yurtdışından gelen

yardımlar kanalıyla oluşturulabilir. Elbette buradaki en büyük sorun yardım amaçlı gelen grupların büyük çoğunluğunun proje ve bütçe sahibi olmasıdır. Bu sorun, yardım gruplarının planlanmış yeniden üretim çalışmalarında aktör olarak rol almasını sağlayacak anlaşmaların yapılmasıyla aşılabilir. Bunun yanı sıra kente tarihi dokunun restorasyonu bağlamında gelecek olan bu tip yardımların belli bir yüzdesinin oluşturulacak olan bu fona aktarımıyla fon güçlendirilebilir.

iv. Kentin koordinasyon birimi, kentsel yeniden üretim proje önerilerinin konut problemleri departmanına aktarılmasında, halkın katılımının sağlanması için kentsel ölçekte danışma ve bilgilenme merkezi oluşturulmasında katkısı koyabilir.

b. Önerilen kurumsal yapıya göre üç ana düzeyi bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla kent konseyi, koordinasyon birimi, semt belediyeleri – konut alanıdır. Kent konseyi yukarıda açıklanmış öneriler doğrultusunda kente ait kentsel dönüşüm esaslarını karara bağlamak, kentsel dönüşüm fonunu oluşturmak ve güçlendirmek ve kendisine bağlı Konut Problemleri Departmanı'nı yeniden üretim programları kapsamında kentsel dönüşüm birimi olarak görev yapmasını sağlamaktan sorumludur. Koordinasyon birimi hâlihazırda semt belediyeleri ile kent konseyi departmanları arasında koordinasyonu sağlamaktadır. Semt belediyeleri, Semt Proje Ortaklığını ve Semt Geliştirme Ortaklığını oluşturmak durumundadır. Semt Proje Ortaklığı kent konseyi, yeniden üretim programının uygulanacağı semt belediyesi ve yatırımcılardan oluşmaktadır. Ortaklığın amacı burada gerçekleştirilecek projelerin yatırımlarının belirlenmesi, yerel yatırımcıların kapasitelerinin arttırılması, proje finansmanı için model geliştirilmesi ve işbirliği ortamları sağlanması, proje konsepti geliştirilmesi, projelere yönelik altyapının geliştirilmesi ve varsa diğer projelerle eşgüdüm sağlanmasıdır. Semt Geliştirme Ortaklığı ise; semt belediyesi, özel sektör, sivil toplum örgütlerinden oluşmaktadır. Ortaklığın amacı, ekonomik gelişmeyi teşvik eden sosyal projelerin geliştirilmesini sağlamak, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir yerel ortam oluşturmak, proje ve programlara halkın öneri ve desteğini almak, yerel halkın projeye katılımını ve becerilerinin arttırılmasını sağlamaktır. Ayrıca, Semt Proje Ortaklığı ve Semt Geliştirme Ortaklıklarını besleyen dört adet merkez oluşturulmuştur. Bunlar;

hak sahipleri merkezi, semt sakinleri merkezi, proje geliştirme merkezi ve sosyal program oluşturma ağıdır.

4. Mostar'da planlanacak bir yeniden üretim çalışmasında kullanılabilecek yenilikçi yaklaşımlar, kent için değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bunlar;

    a. İmar Hakkı Toplulaştırma Yöntemi arazi ve proje geliştirme mantığına sahip olması açısından oldukça yararlı bir yöntemdir. Özellikle yerinden yenileme tabanlı projelerde kullanılabilecek uygun bir yaklaşımdır. Ancak Mostar'da arazinin büyük çoğunluğunun halen devlet malı olması illegal yapıların kentsel dönüşümünde bu tip bir yaklaşımı gereksiz hale getirmektedir. Bununla birlikte kent içi alanlarda bulunan konut alanlarının yeniden üretilmesi/yenilenmesi süreçlerinde etkili olabilecek ve Mostar'da kullanılabilecek bir yöntemdir.

    b. İmar Hakkı Transferi yöntemi Mostar için de oldukça etkileyici bir yöntemdir. Zira kentin çeperlerinde oluşmuş olan illegal konut topluluğunun kentsel dönüşümünde yerel yönetim kentin gelişimine yönelik yapacağı çalışmalarla başka bir kent parçasını işaret etme hakkına sahiptir. Dolayısıyla burada yaşayan ve belli haklar edinmiş konut sahiplerinin bu haklarını bir başka alana aktarabilecekleri bir sistem Mostar içinde oldukça kullanışlı olacaktır.

    c. Menkulleştirme ise burada konut sertifikası verme metodu ile gerçekleştirilebilir. Özellikle Mostar'da hatta Bosna-Hersek genelinde halk sertifika kullanımı ile ilgili olarak özelleştirme sürecinde bilgi sahibi olmuş, deneyim kazanmıştır. Konut kullanıcısına verilen sertifikalar, bu dönemde konut edinimi için kullanılmış ya da el değiştirmiştir. Dolayısıyla mülkün değeri ve arazide edinilen hak karşılığında verilebilecek olan konut sertifikası daha sonra bir başka alanda konut temininde kullanılabilecektir. Buradaki ana kıstaslar sertifikanın gerçek anlamda bir mülkiyetin sahipliğine karşılık olarak verilmesi ve sadece konut alanlarında geçerli olması gerekliliğidir.

Bu çalışmada, Mostar'da konut alanlarının yeniden üretimin sürecine yönelik aktörler ve ortaklık modelleri bağlamında Mostar'ın koşullarına uygun bir kurumsal yapı geliştirilmeye ve sürecin oluşturulabilmesi için öneriler üretilmeye çalışılmıştır. Elbette bu kurumsal yapı ve ortaklıklar, yöntemler çeşitlendirilebilir. Mostar'ın değişen koşullarında revizyonlar geçirebilir. Burada önemli olan Mostar için böyle bir önerinin ilk kez geliştirilmiş olmasıdır.

Bu anlamda bu öneri ile Mostar'ın yeni bir başlangıç yapma şansına sahip olduğu düşünülmektedir. Bu şans; üzerinde yeniden düşünebilecekleri, çalışmaya başlayabilecekleri bir çıkış noktası olacak böyle bir önerinin kent bazında üretilmeye çalışılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca, yurtdışı yardımları ve Avrupa Birliği ile Birleşmiş Milletlerin öneri sosyal ve konut politikalarını geliştirme programları ile bu model güçlendirebilecek, uygulanması gerçekleştirilebilecektir.

Sonuç olarak, konut alanlarının yeniden üretiminin gerek Bosna-Hersek ve gerekse de Mostar Kenti için ne kadar önemli olduğu ortaya çıkmaktadır. Üretilmiş olan kurumsal yapı konut alanlarının yeniden üretimine yönelik geliştirilen diğer öneriler ile kentte yeniden üretim çalışmalarına yeni bir yön verilebileceği düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

Aksoy, Ş., (1994), "Türkiye'de Özelleştirme", Özelleştirme Tartışmaları, 107-129, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.

Arın, C., (2003), "Berlin – IBA Deneyimi", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13 Haziran 2003, s. 421-425, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

Balchin, P., (1996), "Introduction", Housing Policy in Europe, 1-25, Routledge, UK.

Ball, M., Ny,L., Maginn, P.J., (2003), "Synergy in Urban Regeneration Partnerships: Property Agents' Pespectives", Urban Studies, Vol. 24, No. 11, 2239-2253, Sage Journals, America.

Baross, P., Struyk, R., (1993), "Housing Transition in Eastern Europe – Progress and Problems", Cities, Vol. 10, No. 3, 179-188, Elsevier Science Ltd., Great Britain.

Batuman, B., (2006), "Turkish Urban Professionals and the Politics of Housing, 1960-1980 (1)", METU Journal of the Faculty of Architecture, Vol. 23, no. 1, 59-81, METU Faculty of Architecture Printing Workshop, Ankara.

Bayraktar, E., (2006), Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.

Bertaud, A. ve Renaud, B., (1997), "Socialist Cities Without Land Markets", Journal of Urban Economics, 41:137-151.

Bilgin, İ., (1990), Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Bodnár, J., Böröcz, J, (1998), "Housing Advantages for the Better Connected? Institutional Segmentation, Settlement Type and Social Network Effects in Hungary's late State – Socialist Housing Inequalities", Social Forces, Vol. 76, No. 4, pp. 1275-1304, The University of North Carolina Pres.

Bookchin, M., (1999), Kentsiz Kentleşme – Yurttaşlığın Yükselişi ve Çöküşü, Ayrıntı Yaynları, İstanbul.

Castells, M., (1997), Kent, Sınıf, İktidar, bilim ve Sanat Yayınları, Ankara.

Clapham, D., (1995), "Privatisation and the East European Housing Model", Urban Studies, Vol. 32, No. 4-5, 679-694, Sage Journals, America.

Dawson, A., (1990), "Housing Policy in Polland", 58-80, Housing Policies in Eastern Europe and The Soviet Union, Routledge, USA.

Dimitrovska-Andrews, K., (2006), Housing and Urbanisation in Slovenia: between the EU Context and Local Practice", ENHR-Conference, 2-5 July 2006, "Plenary 1 – Housing Issues in EU: Do They Matter?", Slovenia.

Doling, J., (1997), Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialised Countries, St. Martin's Press, New York.

Easton, D., (1965), The Political System, Knopf, New York.

Eke, F., Özdemir Sönmez, N., (2003), "Kamu Arazilerinin Özelleştirilmesinin Kentsel Dönüşüm Boyutu: Ankara Akköprü – Migros Örneği", 259-267, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13 Haziran 2003, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

Elter, I., Baross, P., (1993),"City Profile – Budapest", Cities, Vol. 10, Issue 3, pp. 189-197, Elsevier Science Ltd., Great Britain.

Engincan, P., (2000), "Mostar'da Yeni Yerleşim Alanlarında Toplu Konut Üretim Örgütlenme ve İşletme Modeli", yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, İstanbul.

Erbey Erden, D., (2004), "Kentsel Koruma ve Yenileşmede Dönüşüm Projeleri – Eyüp Rehabilitasyon Projeleri", Planlama, 2004/4, 79-90, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.

Erdoğdu Erkarslan, Ö, (2001), "Komadan Sonra Yaşam; Bölünmüş Kentlerin Yeniden Birleşmesi", 109-114, Gazimağusa Sempozyumu 23-26 Ekim 2001, Doğu Akdeniz Üniversitesi Basımevi, Gazimağusa, Kıbrıs.

Fainstein, S.S., (1994), "The City Builders: Property, Politics and Planning in London and New York", Blackwell, Cambridge.

Fainstein, S.S., (1983), "Restructuring the City: The Political Economy of Urban Redevelopment", Longman, London.

Giddens, A., (2000), Tarihsel Materyalizmin Çağdaş Eleştirisi, 13. Paradigma Kitabı, Sosyoloji Dizisi 3. Kitap, Engin Yayıncılık, İstanbul.

Golland, A., (1998), Systems of Housing Supply and Housing Production in Europe, Ashgate Publications, UK.

Göksu, A.F., (2003), "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar", 270-279, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13 Haziran 2003, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

Günay, B., (1994), "Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine", Mimarlık Dergisi, 249:11-14, Mimarlar Odası, İstanbul.

Günay, B., (1997), "Urban Design is a Public Policy", METU-Faculty of Architecture Publishing, Ankara.

Gürler, E., (2002), "A Comparative Study in Urban Regeneration Process: The Case of İstanbul", yayınlanmamış Yükek Lisans tezi, ODTÜ, Ankara.

Gürler, E., (2003), "Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği", 113-158, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13 Haziran 2003, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

Hajduk, H., (1996), "Poland", Housing Policy in Europe, Routledge, UK.

Harloe, M., (1996), "Cities in Transition", Cities After Socialism – Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies, 1-30, Blackwell Publishing, UK.

Hegedüs, J., Mark, K., Struyk, R. ve Tosics, I., (1993), "Local Options for Transforming the Public Rental Sector – Empirical Results From Two Cities in Hungary", Cities, Vol. 10, Issue 3, pp. 257-271, Elsevier Science Ltd., Great Britain.

Hegedüs, J., Tosics, I., (1990), "Moving Away From The Socialist Housing Model: The Changing Role of Filtering in Hungarian Housing", s: 242-258, Goverment and Housing – Development in Seven Countries, Urban Affairs Annual Reviews, Volume 36, Sage Publication, USA.

Hegedüs, J., Tosics, I., (1996), "Hungary", 244-271, Housing Policy in Europe, Routledge,

UK.

Hemphill, L., McGreal, S.,Berry, J. ve Watson, S., (2006), "Leadership, Power and Multisector Urban Regeneration Partnerships", Urban Studies, Vol. 43, No. 1, 59–80, Routledge, UK.

Herbst, I., Muziol-Weclawowicz, A., (1993), "Housing in Poland – Problems and Reforms", Cities, Vol. 10, Issue 3, pp. 246-256, Elsevier Science Ltd., Great Britain.

Holm, A., (2006), "Urban Renewal and the End of Social Housing: The Role Out of Neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg", Social Justice, Vol. 33, No. 3, 114–128, America.

Judd, D., Parkinson, M., vd., (1990), "Leadership and urban Regeneration: Cities in North America and Europe", Volume 37, Urban Affairs Annual Reviews, Sage publication, London.

Kayasu, S., Yaşar, S.S., (2003), "Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler", 20-28, Kentsel dönüşüm Sempozyumu, 13 Haziran 2003, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

Keleş, R., (2003), "Urban Regeneration in İstanbul", Priority Action Programme, Regional Activity Center, Mayıs 2003, Split.

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

Keleş, R., (2004), "Yerel Siyaset, Yönetimler, Yapı ve İşleyiş", Kent Gündemi Dergisi, 06:30-32.

Kes, A., Öktem, M.K., Ömürgönülşen, U., (2005), "Kentsel Karar Alma Süreçlerinde Çok Aktörlülük ve Katılım", 524-538, Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler-Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, 7-9 Kasım 2005, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul.

Kocabaş, A., (2006), Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık, İstanbul.

Koç, E., Gül, A., (2003), "Kentsel Dönüşümde İmar Uygulama Araçları", 280-294, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13 Haziran 2003, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

Kotus, J., (2006), "Changes in the Spatial Structure of a Large Polish City – The case of Ponzań", Cities, Vol. 23, No. 5, pp. 364-381, Elsevier Science Ltd., Great Britain.

Kut, Ş., (2005), Balkanlar'da Kimlik ve Egemenlik, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Lavrač, I. ve Christensen, V., (1996), "Slovenia", 307-314, Housing Policy in Europe, Routledge, UK.

Locsmándi, G. ve Silince, J., (1990), "Housing Policy in Hungary", 440-475, Housing Policies in Eastern Europe and The Soviet Union, Routledge, USA.

Lux, M., (2006), "Housing Systems' Change on the Way to EU – Similarities and Differences, Integration or Convergence", paper presented at the ENHR conference 'Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation', 2-5 July, Ljubljana, Slovenia.

Mandic, S., (1990), "Housing Provision in Yugoslavia: Changing Roles of The State, Market

And Informal Sectors", s: 259-272, Goverment and Housing – Development in Seven Countries, Urban Affairs Annual Reviews, Volume 36, Sage Publication, USA.

Mandic, S., Clapham, D., (1996), "The Meaning of Home Ownership in the Transition from Socialism: The Example of Slovenia", Urban Studies, Vol. 33, No. 1, 83–97, UK.

Mandic, S., Rop, T., (1993), "New Housing Challenges in Slovenia", Cities, Vol. 10, Issue3, pp. 237-245, Elsevier Science Ltd., Great Britain.

Marcuse, P., (1996), "Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in the Transition in Eastern Europe", Cities After Socialism – Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies, 119-191, Blackwell Publishing, UK.

Marissing, E.V., Bolt, G., Kepmen, R.V., (2006), "Urban Governance and Social Cohesion: Effects of Urban Restructuring Policies in Two Dutch Cities", Cities, Vol. 23, No. 4, 279-290, Elsevier Ltd., UK.

Mathéy, K., (1990), "Socialist Housing: Some Key Issues", 13-17, Housing Policies in the Socialist Third World, Mansell Publishing Limited, England.

McDermond, M., (2007), "Mixed Messages: Housing Associations and Corporate Governance", Social & Legal Studies, Vol. 16, No. 1, 71-94, Sage Publications, America.

McGuirk, P.M., (2000), "Power and Policy Networks in Urban Governance: Local Government and Property-led Regeneration in Dublin", Urban Studies, Vol. 37, No. 4, 651–672, UK.

McLeay, E. M., (1984), "Housing as a Political Issue – A Comparative Study", Comparative Politics, Vol. 17, No. 1, 85–105.

Ministry For Spatial Planning And Protection Of Environment Of Federation Of Bosnia And Herzegonina, Ministry For Spatial Planning, Civil Engineering And Ecology Of Repuplika Srpska, (2003), "Implementation of The New Law on Construction Land – Law and Practice", Sarajevo.

Nalçalan, M., (2001), "Dönüşme Sürecinde 'O' Kentin Verilerinin Farkına Varmak", 49-57, Gazimağusa Sempozyumu 23-26 Ekim 2001, Doğu Akdeniz Üniversitesi Basımevi, Gazimağusa, Kıbrıs.

Özden, P.P, (2004), Etkin Ve Çağdaş Kent Yönetim Sistemi Arayışı İçinde Yerel Yönetimlerin Sosyal Programları Ve Kentsel Yenileme, Kent Gündemi Dergisi, Sayı 6, 59–70, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.

Özilkiz, P., (1999), "Mostar, Brankovac Mahallesi'nde Sıhhileştirme Çalışması", yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul.

Paris, C., (1995), "Demografic Aspects of Social Change: Implications for Strategic Housing Policy", Urban Studies, Vol. 32, No. 10, 1623–1643, UK.

Pašić, A., (2000), sözlü görüşme, İstanbul.

Pašić, A., (2004), "Mostar in Bosnia and Herzegovina", Kent Gündemi, sayı 6, s. 107-114, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.

Pašić, A., (2005), "Celebrating Mostar", Mostar.

Pašić, A., (2006), sözlü görüşme, İstanbul.

Pichler-Milanovich, N., (1994), "The Role of Housing Policy in the Transformation Process of Central – East Europen Cities", Urban Studies, Vol. 31, No. 7, 1097–1115, UK.

Pichler-Milanovich, N., (1996), "Response to Comments on "The Role of Housing Policy in the Transformation Process of Central – East Europen Cities": Is Economic Efficiency the End-all?", Urban Studies, Vol. 33, No. 1, 117–123, UK.

Rada, D.R., (1999), "Transformational Leadership and Urban Renewal", The Journal of Leadership Studies, Vol. 6, No. ¾, 18–33, Sage Publications, America.

Ruoappila, S., (2004), "Eastern European Cities in the Making – Temporary Land Use As a Tool For Cultural Projects", Journal for Northeast Issues, 3:24-26.

Schweinichen, C., (2006), Challengesin the Housing Sector: Experiences from Western and Eastern Countries" ENHR-Conference, 2-5 July 2006, "Plenary 1 – Housing Issues in EU: Do They Matter?", Slovenia.

Scott, A.J., (1980), "The Urban Land Nexus and the State", Series in Planning and Design, Pion, London.

Scott, A.J., vd., (2001), "Global City Regions: Trends, Theory, Politics", Oxford publishing, Oxford.

Sillince, J.A.A., (1990), Housing Policies in Eastern Europe and The Soviet Union, Routledge, London.

Smith, F.M., (1999), "Discourses of Citizenship in Transition: Scale, Politics and Urban Renewal", Urban Studies, Vol. 36, No. 1, 167–187, UK.

SP, (2001), Housing Development Study – Bosnia Herzegovina, Croatia, Federal Republic of Yugoslavia, Stage 1 Report, www.stabilitypact.org.

SP, (2004), The Housing Sector – Access to Affordable Housing, www.stabilitypact.org.

Stanovnik, T., (1994), "The Sale of the Social Housing Stock in Slovenia: What Happened and Why", Urban Studies, Vol. 31, No. 9, 1559–1570, UK.

Struyk, R.J., (1996), "Housing Privatization in the Former Soviet Bloc to 1995", Cities After Socialism – Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies, 192-213, Blackwell Publishing, UK.

Szelényi, I, (1990), "Development in Socialist Economies", s. 236–241, Goverment and Housing – Development in Seven Countries, Urban Affairs Annual Reviews, Volume 36, Sage Publication, USA.

Taneri, E., (1986), Bölge Planlama, Yıldız Üniversitesi Yayınları, Sayı:186, İstanbul.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği Doğu Akdeniz ve Ortadoğu Bölge Teşkilatı, (1993), Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Bankacılığı Araştırması, Yerel Yönetimin Geliştirilmesi Programı Raporlar Dizisi 2, IULA – EMME Yayın Birimi, İstanbul.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği Doğu Akdeniz ve Ortadoğu Bölge Teşkilatı, (1993), Konut Politikaları ve Finansmanı, Yerel Yönetimin Geliştirilmesi Programı Raporlar Dizisi 3, IULA – EMME Yayın Birimi, İstanbul.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği Doğu Akdeniz ve Ortadoğu Bölge Teşkilatı, (1993), Yerel Yönetim Yapıları, Yerel Yönetimin Geliştirilmesi Programı Raporlar Dizisi 4, IULA – EMME Yayın Birimi, İstanbul.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği Doğu Akdeniz ve Ortadoğu Bölge Teşkilatı, (1993), Şehircilik ve Konut Bakanlığı, Yerel Yönetimin Geliştirilmesi Programı Raporlar Dizisi 6, IULA – EMME Yayın Birimi, İstanbul.

Tekeli, İ., (1999), Modernite Aşılırken Siyaset, İmge Kitabevi, Ankara.

Thorns, D.C., (2004), Kentlerin Dönüşümü – Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam, Soyak Yayınları, İstanbul.

The World Monuments Fund, (1999), "Reclaming Historic Mostar Oppurtunities for Revitalization", Ağustos 1999, İstanbul.

Topham, S., (1990), "Housing Policy in Yugoslavia", 402-440, Housing Policies in Eastern Europe and The Soviet Union, Routledge, USA.

Tosics, I., (2007), "Urban Regeneration in Budapest", powerpoint presentation of paper in REGENERA Final Conference, 22 February 2007, Lyon.

Tosics, I. & Dukes, T, (2005), "Urban Development Programmes In The Context of Public Administration and Urban Policy", Tijdscrift voor Economische en Sociale Georrafie, Vol. 96, No.4, 390–408, Blackwell publishing, USA.

Turgut, S., (2004), "Kent Yönetiminde Yeni Vizyon Arayışları", Kent Gündemi Dergisi, 06:18-20.

Tsenkova, S., (2005), Trends and Progress In Housing Reforms In South Eastern Europe, Council of Europe Development Bank.

Tsenkova, S., (2006), "Housing Policy and Housing Markets in South East Europe: Nations of Homeowners" ENHR-Conference, 2-5 July 2006, "Workshop 1 – East European Housing & Urban Policy", Slovenia.

Türel, A., (1997), "Türkiye'de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları", Planlama Dergisi, 97/1, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.

Türel, A., Balamir, M., (1996), Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut, Konut Araştırmaları Dizisi 14, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, Ankara.

Vliet, W.V., (1990), "The Privatization and Decentralization of Housing", Goverment and Housing, Development in Seven Countries, Urban Affairs Annual Reviews, Volume 36, Sage Publication, USA.

INTERNET KAYNAKLARI

[1] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/mimarsinan.doc, Göksu, A.F., (2002), Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, 24-25 Ekim, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

[2] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_Mersin_Seminer_Bildiri.pdf, Göksu, A.F., 8. Dünya Şehircilik Günü, 27. Kolokyumu, Şehircilikte Reform:Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları,

"Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları, Mersin.

[3] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/imar_haklari_transferi_kavrami_diyarbakir.doc, Göksu, A.F., İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak aktarım Uygulama Araçlarının Değerlendirilmesi.

[4] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/K%20Izmit%20Mim%20Odasi%20K.doc, Göksu, A.F.

[5] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_Ozel_Sektor_Acisindan.pdf, Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm, Göksu, F.

[6] Göksu, A.F., 2007. , Kapsamlı Kentsel Dönüşüm için Proje Geliştirme-Örgütlenme Finans Modelleri, http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/K%20Kentsel%20donusum%20orgutlenme%20K.doc,

[7] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok02.doc, Yeni Kentsel Düzen için Öneriler, Göksu, A.F.

[8] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_Mimar_Ist.pdf, Göksu, A.F.

[9] http://en.wikipedia.org/wiki/Image:CantonsofBosnia.PNG

[10] http://www.ohr.int/archive/report-mostar/pdf/Reforming%20Mostar-Report%20(EN).pdf The Commision for Reforming the City of Mostar, Recommandations of The Commision, Report of The Chairman, 2003.

[11] http://didatticaonline.unitn.it/mastercode/file.pdf/1/Project_works/Edition_02-03/Gnjidic.pdf

[12]
http://www.citiesalliance.org/cdsdb.nsf/Attachments/Bosnia+and+Herzegovina:+Mostar+Local+Economic+Development+Strategy/$File/Mostar+Strategy+final.doc

[13] hhtp://www.unece.org/oes/nutshell/member_States_representatives.htm

[14] http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/projeortakliklari.pdf , Göksu, A.F., Kentsel Dönüşüm Süreci ve Ortaklıkları.

[15] http://www.mhrr.gov.ba/PDF/Housing&Urban%20Profile%20of%20BiH.pdf, HOUSING AND URBAN PROFILE Of Bosnia and Herzegovina, An Outline of Devastations, Recovery and Development Perspectives, Ministry for Human Rights and Refugees, Department for Housing Policy and Analytical Planning, 2006.

EKLER

Ek 1 Bosna-Hersek Devleti'nin Hersek-Neretva Kantonu'nun Başkenti:Mostar (Kaynak: [9], http://en.wikipedia.org/wiki/Image:CantonsofBosnia.PNG)

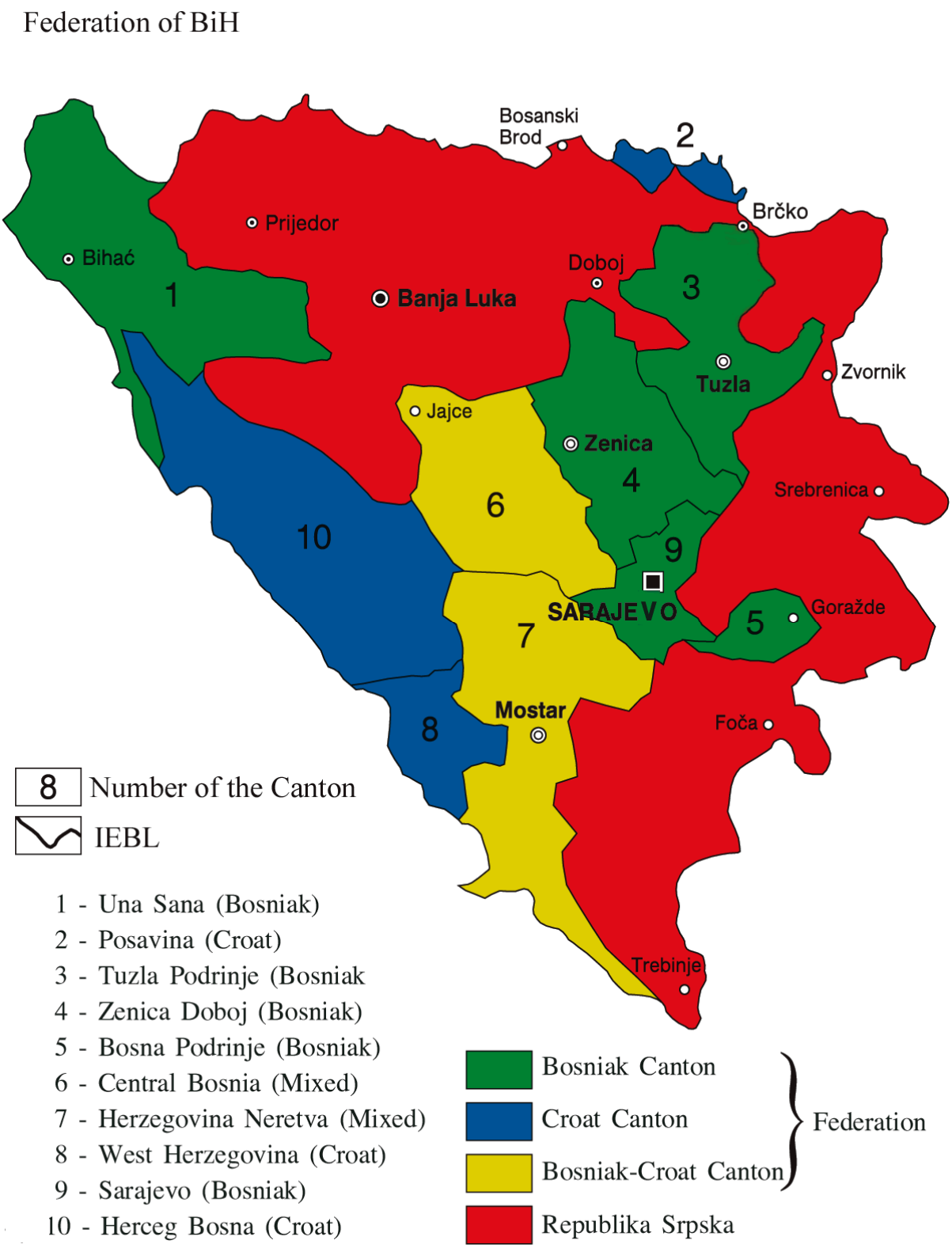
Ek 2 Avrupa Birliği'ne Üye Ülkeler Listesi (Kaynak: http://tr.wikipedia.org/wiki/Avrupa_Birli%C4%9Fi_%C3%BCyesi_%C3%BClkeler)

Ek 3 UNECE (United Nations Economic Commisssion for Europe) Üye Devletler ve Temsilcileri (kaynak: hhtp://www.unece.org/oes/nutshell/member_States_representatives.htm)

Ek 4 Mostar Haritası – Belediye Sınırları (Kaynak:

http://www.ohr.int/archive/report|_mostar/pdf/Reforming%20Mostar_Report%20(EN).pdf)

Ek 1 Bosna-Hersek Devleti'nin Hersek-Neretva Kantonu'nun Başkenti: Mostar



Ek 2 Avrupa Birliği'ne Üye Ülkeler Listesi

Bayrak	Devletin Adı	Resmi adı	Kabul Tarihi	Başkenti
		Avrupa Birliği		
	Avusturya	Avusturya Cumhuriyeti	1 Ocak 1995	Viyana
	Belçika	Belçika Krallığı	25 Mart 1957	Brüksel
	Bulgaristan	Bulgaristan Cumhuriyeti	1 Ocak 2007	Sofya
	Kıbrıs	Kıbrıs Cumhuriyeti	1 Mayıs 2004	Lefkoşa
	Çekoslavakya	Çek Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Prag
	Danimarka	Danimarka Krallığı	1 Ocak1973*	Kopenhag
	Estonya	Estonya Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Tallinn
	Finlandiya	Finlandiya Cumhuriyeti	1 Ocak 1995	Helsinki
	Fransa	Fransa Cumhuriyeti	25 Mart1957	Paris
	Almanya	Federal Almanya Cumhuriyeti	25 Mart1957†	Berlin
	Yunanistan	Helenik Cumhuriyeti	1 Ocak1981	Atina
	Macaristan	Macaristan Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Budapeşte
	İrlanda	Irlanda	1 Ocak1973	Dublin
	İtalya	İtalya Cumhuriyeti	25 Mart1957	Roma
	Letonya	Letonya Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Riga
	Litvanya	Litvanya Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Vilnius
	Lüksemburg	Lüksemburg Büyük Dükalığı	25 Mart 1957	Lüksemburg
	Malta	Malta Cumhuriyeti	1 Mayıs 2004	Valletta
	Hollanda	Hollanda Krallığı	25 Mart1957	Amsterdam
	Polonya	Polonya Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Varşova
	Portekiz	Portekiz Cumhuriyeti	1 Ocak1986	Lizbon
	Romanya	Romanya	1 Ocak2007	Bükreş
	Slovakya	Slovak Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Bratislava
	Slovenya	Slovenya Cumhuriyeti	1 Mayıs2004	Ljubljana
	İspanya	İspanya Krallığı	1 Ocak 1986	Madrid
	İsveç	İsveç Krallığı	1 Ocak1995	Stokholm
	Birleşik Krallık	Büyük Britanya Birleşik Krallığı ve Kuzey İrlanda	1 Ocak1973	Londra

* 1985 yılında birlikten ayrılmıştır..

† 3 Ekim 1990, eski Doğu Almanya Demokratik Cumhuriyeti'nin Batı Almanya ile birleşmesi sonucunda bu ülke otomatik olarak Avrupa Birliği'nin bir parçası olmuştur

Ek 3 UNECE (United Nations Economic Commisssion for Europe) Üye Devletler ve Temsilcileri

Country	Date of Membership of the Economic Commission for Europe	Representative
Albania	14 December 1955	H.E. Mr. Sejdi QERIMAJ
Andorra	28 July 1993	H.E. Mr. Xavier ESPOT MIRÓ
Armenia	30 July 1993	Mr. Gagik HOVHANNISYAN
Austria	14 December 1955	H.E. Mr. Christian STROHAL
Azerbaijan	30 July 1993	H.E. Mr. Elchin AMIRBAYOV
Belarus	28 March 1947	H.E. Mr. Sergei ALEINIK
Belgium	28 March 1947	H.E. Mr. Alex VAN MEEUWEN
Bosnia and Herzegovina	22 May 1992*	H.E. Mrs. Emina KECO-ISAKOVIĆ
Bulgaria	14 December 1955	H.E. Mr. Petko DRAGANOV
Canada	9 August 1973	H.E. Mr. Marius GRINIUS
Croatia	22 May 1992	H.E. Mrs. Mirjana MLADINEO
Cyprus	20 September 1960	H.E. Mr. Andreas HADJICHRYSANTHOU
Czech Republic	28 March 1947	H.E. Mr. Tomáš HUSÁK
Denmark	28 March 1947	H.E. Mrs. Marie-Louise OVERVAD
Estonia	17 September 1991	H.E. Mr. Tõnis NIRK
Finland	14 December 1955	H.E. Mr. Hannu HIMANEN
France	28 March 1947	H.E. Mr. Jean-Baptiste MATTÉI
Georgia	30 July 1993	H.E. Mr. George GORGILADZE
Germany	18 September 1973	H.E. Mr. Reinhard SCHWEPPE

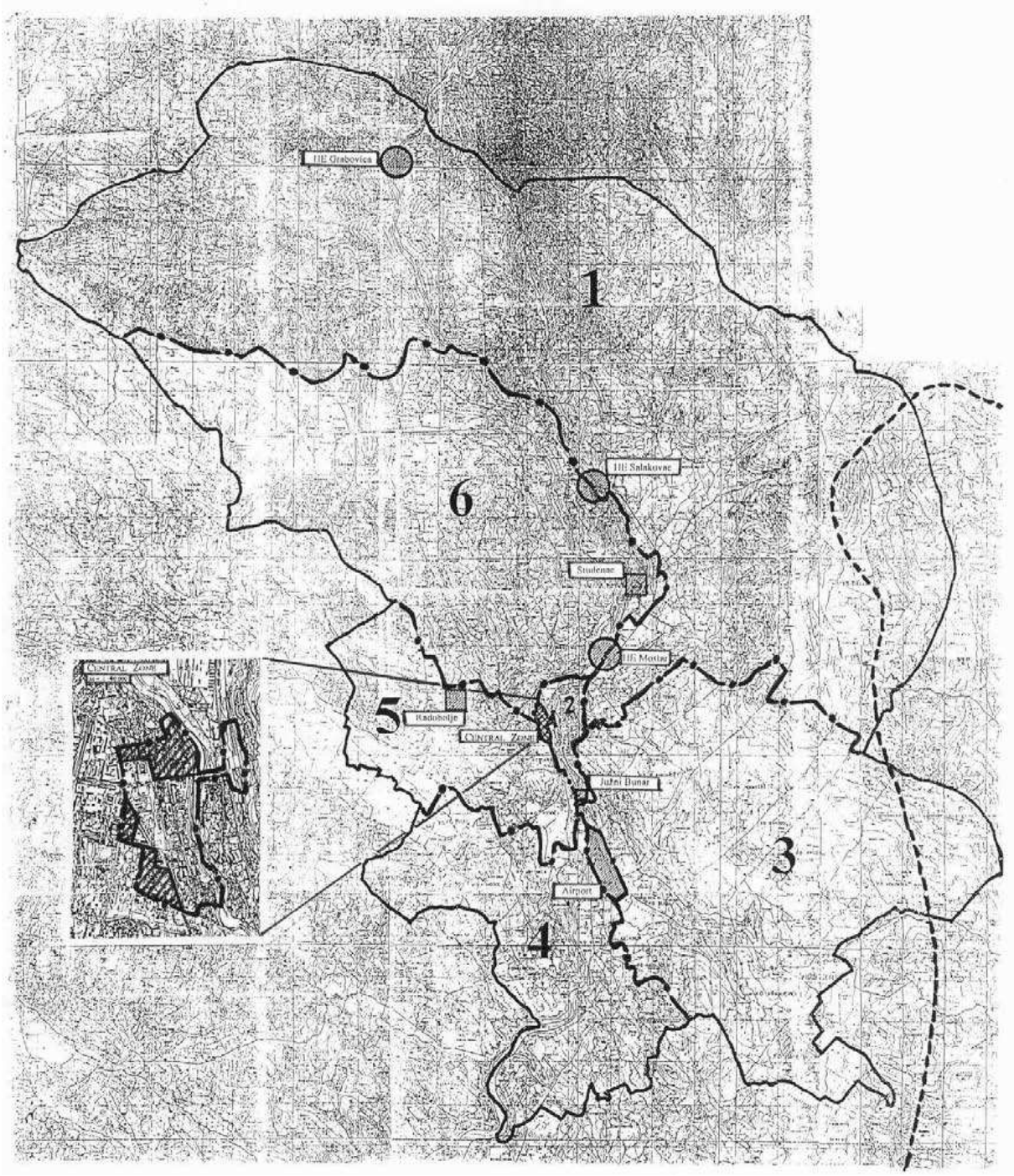
* Asıl Üye Eski Yugoslavya'dır. Ancak savaştan sonra geçen süreçte tüm parçaları üyeliğe devam etmişlerdir.

Greece	28 March 1947	H.E. Mr. Franciscos VERROS
Hungary	14 December 1955	Mr. Levente SZÉKELY
Iceland	28 March 1947	H.E. Mr. Kristinn F. ÁRNASON
Ireland	14 December 1955	H.E. Mr. Dáithí Ó CEALLAIGH
Israel	26 July 1991	H.E. Mr. Aharon LESHNO-YAAR
Italy	14 December 1955	H.E. Mr. Giovanni CARACCIOLO di VIETRI
Kazakhstan	31 Jan 1994	H.E. Mr. Amanzhol ZHANKULIYEV
Kyrgyzstan	30 July 1993	H.E. Mr. Muktar DJUMALIEV
Latvia	17 September 1991	H.E. Mr. Jānis MAŽEIKS
Liechtenstein	18 September 1990	H.E. Mr. Norbert FRICK
Lithuania	17 September 1991	H.E. Mr. Edvardas BORISOVAS
Luxembourg	28 March 1947	H.E. Mr. Jean FEYDER
Malta	1 December 1964	H.E. Mr. Victor CAMILLERI
Moldova	2 March 1992	H.E. Mrs. Tatiana LAPICUS
Monaco	27 May 1993	H.E. Mr. Robert FILLON
Montenegro	28 June 2006*	H.E. Mr. Milomir MIHALJEVIĆ
Netherlands	28 March 1947	H.E. Mr. Boudewijn J. VAN EENENNAAM
Norway	28 March 1947	H.E. Mrs. Bente ANGELL-HANSEN
Poland	28 March 1947	H.E. Mr. Zdzisław RAPACKI
Portugal	14 December 1955	H.E. Mr. Francisco Manuel da FONSECA XAVIER ESTEVES
Romania	14 December 1955	H.E. Mr. Doru Romulus COSTEA
Russian Federation	28 March 1947	H.E. Mr. Valery LOSHCHININ

* Asıl Üye Eski Yugoslavya'dır. Ancak savaştan sonra geçen süreçte tüm parçaları üyeliğe devam etmişlerdir.

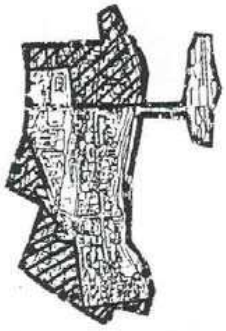
San Marino	30 July 1993	H.E. Mr. Dario GALASSI
Serbia	1 November 2000*	H.E. Mr. Slobodan VUKČEVIĆ
Slovakia	28 March 1947	H.E. Mr. Anton PINTER
Slovenia	22 May 1992*	H.E. Mr. Andrej LOGAR
Spain	14 December 1955	H.E. Mr. Javier GARRIGUES
Sweden	28 March 1947	H.E. Mr. Hans DAHLGREN
Switzerland	24 March 1972	H.E. Mr. Luzius WASESCHA
Tajikistan	12 Dec 1994	Mr. Jamshed KHAMIDOV
The former Yugoslav Republic of Macedonia	8 April 1993*	H.E. Mr. Georgi AVRAMCHEV
Turkey	28 March 1947	H.E. Mr. Ahmet ÜZÜMCÜ
Turkmenistan	30 July 1993	H.E. Mrs. Aksoltan T. ATAEVA
Ukraine	28 March 1947	H.E. Mr. Mykola MAIMESKUL
United Kingdom	28 March 1947	H.E. Mr. Peter GOODERHAM
United States	28 March 1947	H.E. Mr. Warren W. TICHENOR
Uzbekistan	30 July 1993	H.E. Mrs. Goulnora KARIMOVA

Ek 4 Mostar Haritası – Belediye Sınırları



City of Mostar

M = 1:50,000

LEGEND	
City boundaries	
Internal boundaries of the City areas/ electoral constituencies	
Boundary between the Republic Srpska and the federation of Bosnia Herzegovina as established by the General Framework Agreement for Peace in Bosnia Herzegovina signed on 14th December 1995	
Area under the direct competence of the central administration of the City of Mostar (former Central Zone)	
Hydro-electrical power plants located on the territory of the City of Mostar (HE Mostar; HE Salakovac; HE Grabovica)	
Natural water sources located on the territory of the City of Mostar (Studenac, Radobolja, South source)	
Airport of the City of Mostar	

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	31.08.1974	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1985-1992	Özel Kültür Lisesi
Lisans	1992-1997	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	1997-2000	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı
Doktora	2000-2009	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

Çalıştığı kurum(lar)

1997-2001	Aga Khan Trust For Culture, Historic Cities Support Program, İstanbul Ofisi.
2003-	Öğretim Görevlisi, Akdeniz Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi, İç Mimari ve Çevre Tasarımı Bölümü.