MARUF25

YETERLİ KONUT İÇİN METROPOLİTEN PLANLAMA VE FİNANSMAN

Uzman Grup Toplantısı Raporu

MARMARA BELEDİYELER BİRLİĞİ

UN-HABITAT

MARUF25

YETERLİ KONUT İÇİN METROPOLİTEN PLANLAMA VE FİNANSMAN

Uzman Grup Toplantısı Raporu

MARMARA BELEDİYELER BİRLİĞİ

UN-HABITAT

Yeterli Konut için Metropoliten Planlama ve Finansman Uzman Grup Toplantısı Raporu, İstanbul, 2026

Rapor Koordinasyonu: Remy Sietchiping, M. Cemil Arslan

Ana Yazar: Maria del Pilar Tellez S.

Editörler: Rafael H. Forero H., Burcuhan Şener, Ali Emre Soner

Çeviri: Ali Emre Soner

Mizanpaj: Gamze Aydın

Teşekkür: Uzman Grup Toplantısının gerçekleşmesine katkı sunan tüm uzmanlara ve paydaş kurumlara teşekkür ederiz.

Bu rapor, 1-3 Ekim 2025 tarihleri arasında İstanbul'da düzenlenen Marmara Uluslararası Kent Forumu (Marmara Urban Forum - MARUF25) kapsamında gerçekleştirilen "Yeterli Konut İçin Metropoliten Planlama ve Finansman" Uzman Grup Toplantısı'nda yürütülen tartışmaları ve çıkan sonuçları özetlemektedir. Rapor, toplantıda elde edilen bilgi birikiminin paylaşılması ve politikalara rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

UN-HABITAT

MARMARA BELEDİYELER BİRLİĞİ

Toplantı Katılımcıları:

Remy Sietchiping, Dr., Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı, UN-Habitat

M. Cemil Arslan, Dr., Genel Sekreter, Marmara Belediyeler Birliği

Joshua Maviti, Program Yönetim Sorumlusu, UN-Habitat

Maria del Pilar Tellez, Metropoliten ve Bölgesel Kalkınma Uzmanı, UN-Habitat

Rafael H. Forero H., Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı, UN-Habitat

Ahmet Büyükduman, Dr., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ali Emre Soner, Şehircilik Uzmanı, Marmara Belediyeler Birliği

Antonella Contin, Doç. Dr., Mimarlık ve Kent Çalışmaları Bölümü, Milano Politeknik Üniversitesi

Aslı Ceylan Öner, Prof. Dr., Rektör Yardımcısı, İzmir Ekonomi Üniversitesi

Bahar Bayhan, Kentsel Politikalar Programı Koordinatörü, Mekânda Adalet Derneği

Ceren Lordoğlu, Doç. Dr., Sosyoloji Bölümü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Elif Alkay, Prof. Dr., Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi

Eren Onur, Mimar, Janus Mimarlık

Fioralba Vela, Doç. Dr., İşletme Bölüm Başkanı, Avlonya İsmail Qemali Üniversitesi

Gisela Labrador Araujo, Metropoliten ve Bölgesel Planlama Başkan Yardımcısı, Bogota Cundinamarca Metropoliten Bölgesi

Göktuğ Köseahmet, Araştırma Görevlisi, Gebze Teknik Üniversitesi

Gürkan Kaya, Genel Müdür, KİPTAŞ

Haluk Levent, Prof. Dr., İşletme Fakültesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi

Kerem Yavuz Arslanlı, Doç. Dr., Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi

Norliza Hashim, İcra Kurulu Başkanı, Urbanice Malaysia

Renata Herculano, Şehir Planlama Genel Sekreter Yardımcısı, Belo Horizonte City Hall

Stephan Klempp, Mimar, F64 Mimarlık Ofisi

Şevket Ercan Kızılay, Dr., Sosyoloji Bölümü, Düzce Üniversitesi

Turan Hançerli, Başkan Vekili, İstanbul Planlama Ajansı

Xavier Tiana Casablancas, Genel Müdürlük Bürosu Koordinatörü, Barselona Metropoliten Alanı

Yaşar Adnan Adanalı, Kurucu Direktör, Postane

İÇİNDEKİLER

UZMAN GRUP TOPLANTISINA GENEL BAKIŞ ____ **7**

UZMAN GRUP TOPLANTISI OTURUMLARINDA ÖNE ÇIKAN NOKTALAR ____ **9**

Açılış Konuşmaları ____ **9**

Toplantının Hedefleri ve Konuları ____ **10**

Keynote Konuşması – Küresel Bağlamda Metropoliten Konut Yönetiminde Zorluklar ve Fırsatlar ____ **10**

1. Oturum: Konut Satışı, Kullanım Hakkı Güvencesi ve Konut Yönetimi İçin Çok Düzeyli Yönetişim ve Kapsayıcı Koordinasyon ____ **12**

2. Oturum: Hizmetler, Yaşanabilirlik, Erişilebilirlik, Konum ve Kültürel Uygunluk İçin Metropoliten Konut Planlaması ____ **13**

3. Oturum: Uygun Fiyatlı ve Büyük Ölçekli Konut Çözümleri İçin Metropoliten Finansman ____ **15**

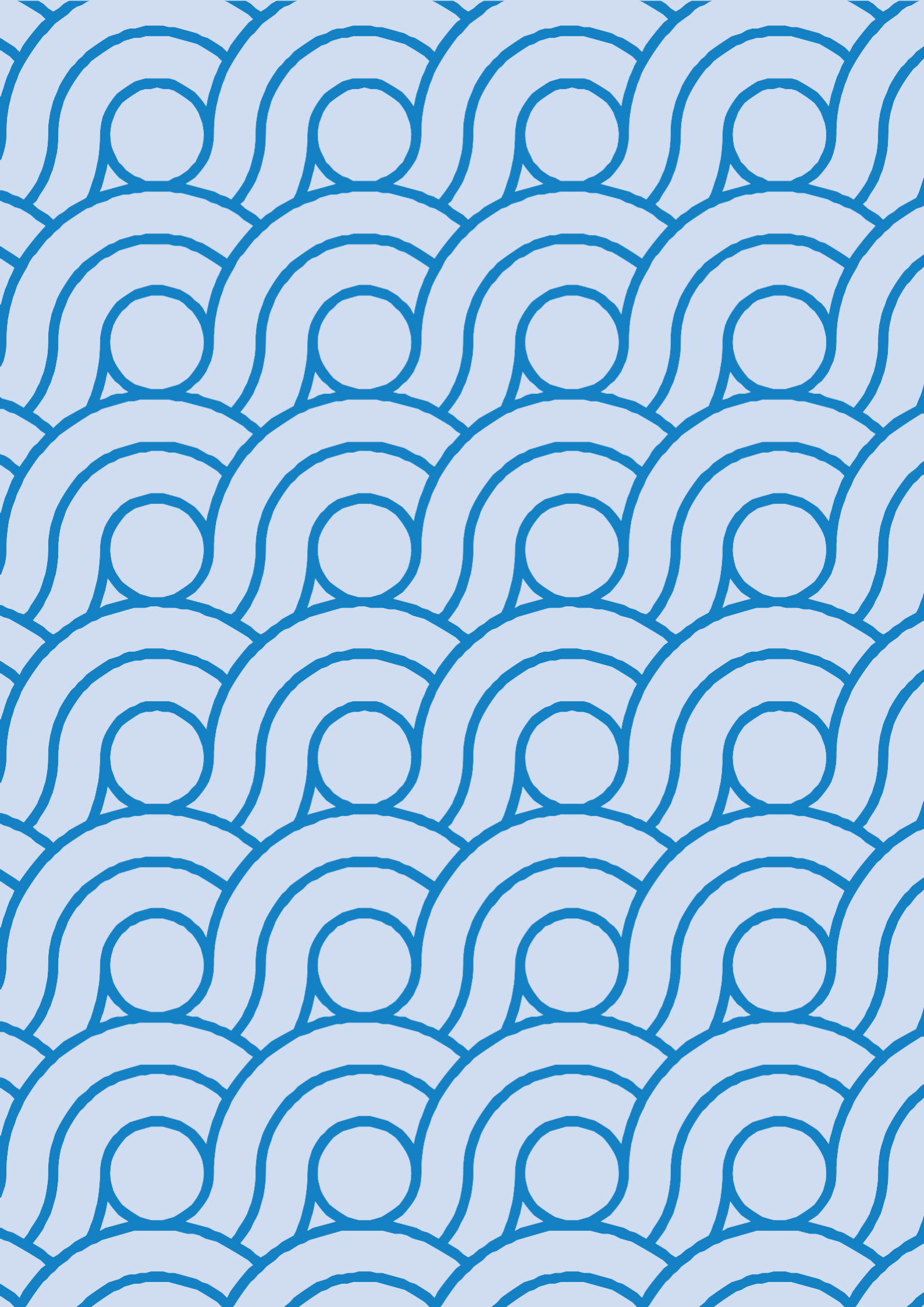
Kapanış Konuşmaları ____ 19

UZMAN GRUP TOPLANTISI SONUÇLARI ____ **23**

UZMAN GRUP TOPLANTISINDAN TEMEL ÇIKARIMLAR VE ÖNERİLER ____ **27**

EK BİLGİLER ____ **31**

EK: UZMAN GRUP TOPLANTISI DETAYLI GÜNDEM ____ **31**



UZMAN GRUP TOPLANTISINA GENEL BAKIŞ

1-3 Ekim 2025 tarihleri arasında İstanbul'da düzenlenen "Yeterli Konut için Metropoliten Planlama ve Finansman" (Metropolitan Planning and Finance for Adequate Housing) Uzman Grup Toplantısı (Expert Group Meeting - EGM), metropoliten yönetim araçlarıyla yeterli konut hakkının nasıl güçlendirilebileceğini tartışmak üzere metropoliten idareleri, merkezi ve yerel yönetimleri, akademik kurumları, uluslararası kuruluşları ve sivil toplum aktörlerini bir araya getirdi. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı (UN-Habitat) ve Marmara Belediyeler Birliği iş birliğinde, Marmara Uluslararası Kent Forumu (Marmara Urban Forum - MARUF25) bünyesinde düzenlenen toplantı, politika yapıcılar, teknik uzmanlar ve ilgili paydaşları ortak bir hedef etrafında birleştiren bir platform oldu. Parçalı, proje tabanlı konut yatırımlarından, UN-Habitat'ın 2026-2029 Stratejik Planı ve Birleşmiş Milletler'in yeterli konutu temel bir insan hakkı olarak tanıyan kararları doğrultusunda planlama, arazi yönetimi ve finansmanı birleştiren entegre metropoliten konut sistemlerine geçiş, toplantıya katılanların ortak hedefini oluşturdu.

Üç güne yayılan EGM, MARUF25'in ilk gününde barınma konusunda bir açılış oturumu ve metropoliten konut yönetiminde küresel zorluklar ve fırsatlar üzerine bir keynote konuşması ile başladı. Etkinliğin ikinci gününde, çok düzeyli yönetişim ve kapsayıcı koordinasyon, metropoliten konut planlaması, uygun fiyatlı ve büyük ölçekli konut çözümleri için metropoliten finansman temalarında üç tematik oturum gerçekleşti. Son olarak, kapanış oturumunda toplantının ana çıktıları ve kilit mesajları paylaşıldı. EGM toplantıları, metropol bölgelerin, yeterli konutun yedi temel unsuru olan kullanım hakkı güvencesi, temel hizmetlere erişim, ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişilebilirlik, konum ve kültürel uygunluğu mekânsal planlama araçlarına nasıl entegre edebileceği; büyükşehir yatırım fonları, emlak bankaları ve değer artış payı gibi arazi tabanlı ve finansal araçları nasıl kullanabileceği; yönetişim çerçevelerinin yetki alanlarında şeffaflığı, katılımı ve hesap verebilirliği nasıl sağlayabileceği konularında çok düzeyli ve çok sektörlü bir diyalog ortamı oluşturacak şekilde tasarlandı.

İstanbul ve Bogota-Cundinamarca Metropoliten Bölgesi temsilcilerinin katılımı; Barselona Metropoliten Alanı, Urbanice Malaysia ve Belo Horizonte Belediyesi gibi kurumlardan uzmanların yanı sıra Avrupa, Latin Amerika ve Asya'daki üniversiteler ile araştırma merkezlerinden gelen katkılarla birlikte, metropoliten konut politikaları, planlama araçları ve finansal mekanizmalar üzerine karşılaştırmalı bakış açılarıyla tartışmaları zenginleştirdi. Bu katkılar, kontrolsüz kentsel büyüme, idari parçalanmışlık ve konutun metalaşması gibi zorlukları ortaya koyarken konutu toplu ulaşım, temel hizmetler ve istihdama erişimle ilişkilendiren entegre metropoliten stratejilerin sunduğu fırsatları da gözler önüne serdi. EGM, metropoliten konut yönetimini krize karşı reaktif bir tepkiden sürdürülebilirlik, eşitlik ve bölgesel uyum için proaktif bir kaldıraca dönüştürmeye ve çok düzeyli yönetişim ile metropoliten planlama ve finansmanı, yeterli konuta evrensel erişim için temel dayanaklar olarak güçlendirmeye yönelik ortak bir çağrı ile sonuçlandı.

UZMAN GRUP TOPLANTISI OTURUMLARINDA ÖNE ÇIKAN NOKTALAR

Açılış Konuşmaları

MARUF25 bünyesinde düzenlenen Yeterli Konut İçin Metropoliten Planlama ve Finansman Uzman Grup Toplantısı'nın (EGM) açılış oturumu, metropol ölçeğinde konut politikaları ve entegre çözümlerin uygulanması yoluyla metropoliten yönetimlerin küresel konut krizine yanıt vermeye nasıl yardımcı olabileceği konusunda derin ve sürekli bir diyaloğun başlangıcına işaret etmiştir. UN-Habitat adına, Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı Dr. Remy Sietchiping, EGM'nin bilindik tespitleri tekrarlamak yerine somut eylem yollarını belirlemek için tasarlanmış sonuç odaklı bir alan olduğunu vurgulayarak konuşmasına başladı. Sietchiping, konut meselesinin UN-Habitat'ın yeni strateji döneminde ve küresel kalkınma gündemlerinin uygulanmasında merkezi bir yerde olduğunun altını çizerken bu toplantının konut gündemini mekânsal ve bölgesel yönetimin somut bağlamlarına yaklaştırmak için tasarlanmış bir dizi EGM'nin bir parçası olduğunu ifade etti.

Konutun, yürütülen tartışmaların merkezinde yer aldığını ve hem bir insan hakkı olarak hem de metropollerde arazi, hizmetler, hareketlilik ve ekonomik fırsatları metropoliten ölçekte birbirine bağlayan bir sistem olarak anlaşılması gerektiğini vurguladı. Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları, Yeni Kentsel Gündem ve Sendai Afet Riskini Azaltma Çerçevesi'nin UN-Habitat'ın çalışmalarına rehberlik ettiğini hatırlattı ve bu çerçevelerin, ancak kimseyi geride bırakmayan somut konut politikalarına dönüştürüldüğünde anlamlı hale geleceğini belirtti. Katılımcıları tüm EGM tartışmalarına "konut merceğinden" yaklaşmaya davet ederek metropoliten planlamanın, yönetişimin ve finansmanın, konutu idari sınırların ötesinde aktörleri, sektörleri ve çözüm yollarını birbirine bağlayan bir unsur haline nasıl getirebileceği üzerine düşünülmesi önerisinde bulundu.

Marmara Belediyeler Birliği (MBB) adına, Genel Sekreter Dr. M. Cemil Arslan, UN-Habitat'a EGM'yi birlikte düzenledikleri için teşekkür etti ve büyükşehirlerde yeterli konutun ele alınmasının kaçınılmaz bir öncelik haline geldiğini vurguladı. Barınma hakkının ulusal ve uluslararası tartışmaların merkezinde yer aldığını hatırlattı ve azalan satın alma gücü, spekülatif piyasalar ve de-mografik baskının bütünleşik etkilerinin hem kiracılar hem de ev sahipleri arasında memnuniyetsizlik yarattığını belirtti. Konut krizinin bütüncül bir yaklaşım olmadan çözülemeyeceğini vurgulayan Arslan, merkezi bir soruyu gündeme getirdi: konut sağlamanın devlet tarafından sunulan bir lütuf mu, yoksa insan haklarından kaynaklanan bir yükümlülük mü olduğu. Barınmanın bir hak olarak tanınmasının, kimsenin geride kalmaması için ekonomik politikaların ve yasal çerçevelerin yeniden düzenlenmesi anlamına geldiğini; aksi takdirde, istatistiklerin sahadaki gerçeklikten uzak olabileceğini öne sürdü.

M. Cemil Arslan ayrıca, sorunun metropoliten ölçeğini ve küresel niteliğini vurguladı; geçirgen sınırlar, artan göç hareketleri ve birbirine bağlı gayrimenkul piyasaları bağlamında hiçbir ülkenin yeterli konutu tek başına güvence altına alamayacağını ifade etti. UN-Habitat'ın eylem önerilerini ve araçlarını geliştirmedeki rolüne dikkat çekerek hak temelli metropoliten konut politikalarını ilerletmek için dev-

letler, metropoliten alanlar ve MBB gibi ağlar arasında daha güçlü küresel girişimler ve iş birliği çağrısında bulundu. Ayrıca, MBB'nin 1970'lerden bu yana toplu konut programları konusunda çalışmalarını hatırlatarak EGM'yi mevcut zorluklar (satın alınabilirlik, güvenlik, dayanıklılık ve sosyal uyum) ışığında bu deneyimleri yeniden gözden geçirmek ve diğer bölgelere ölçeklendirilebilecek metropoliten çözümleri birlikte oluşturmak için bir fırsat olarak konumlandırdı. Oturum, UN-Habitat ve MBB'nin EGM'yi, metropoliten yönetimi yeterli konuta evrensel erişim hizmetine sunmayı amaçlayan daha geniş bir iş birliği döngüsü için bir başlangıç noktası olarak kullanma çağrısıyla sona erdi.

Toplantının Hedefleri ve Konuları

UN-Habitat'tan Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı Rafael H.Forero H., EGM'nin hedeflerini ve genel odağını sunarak toplantının temel amacının konut politikalarının metropoliten yönetim stratejileri aracılığıyla nasıl etkili bir şekilde ifade edilebileceğini sunmak olduğunu vurguladı. Tartışmaların yeterli konutun yedi bileşeni olan kullanım hakkı güvencesi, temel hizmetlere erişim, ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişilebilirlik, konum ve kültürel uygunluk etrafında yapılandırıldığını açıkladı. Bu bileşenlerin, arazinin sosyal ve ekolojik işlevi ile uyumlu biçimde ve kayıt dışı yerleşimler ile ötekileştirilmiş mahalleleri dönüştürme çabaları doğrultusunda, bölgesel planlama araçlarına açıkça dahil edilmesi ihtiyacını vurguladı. Bu çerçevede EGM'yi, Yeni Kentsel Gündem, Gelecek Paktı ve UN-Habitat'ın yeterli konut konusundaki güncel normatif çalışmalarını metropoliten gerçekliklerle bağdaştırmak için pratik bir uygulama olarak konumlandırdı. Ardından, metropol ölçeğinin mekânsal planlamayı konut finansmanı ile yapısal olarak bağlamak için ideal bir ölçek sunduğunu vurgulayarak üç EGM diyaloğunun mantığını özetledi. Etkin metropoliten planlamanın, uygun fiyatlı konut üretimi için geliştirilecek stratejilerle arazi kullanımı, altyapı ve hareketlilik politikalarını koordine etmeyi mümkün kıldığını, yetki alanları ve sektörler arasında eşgüdümlü karar vermeyi sağlayan yönetişim yapıları içinde uygun konumların ve temel hizmetlerin adil bir şekilde sağlanmasının yolunu açtığını belirtti. Finansman açısından bakıldığında ise farklı yönetim düzeylerinden gelen kaynakları; metropoliten yatırım fonları, emlak bankaları ve değer artış payı gibi yenilikçi araçlarla, şeffaf ve katılımcı yönetişim çerçeveleri altında bütünleştirmenin önemini vurguladı. Planlama, finansman ve yönetişimin bu üç katmanlı entegrasyonu, çok düzeyli yönetişim ve konut yönetimi, metropoliten konut planlaması ile uygun fiyatlı ve büyük ölçekli konut çözümleri için metropoliten finansman başlıklarında yürütülen üç tematik diyaloğun temelini oluşturdu. Tüm bu tartışmalar, daha tutarlı metropoliten konut sistemleri ve stratejilerinin şekillendirilmesine odaklandı.

Keynote Konuşması – Küresel Bağlamda Metropoliten Konut Yönetiminde Zorluklar ve Fırsatlar

UN-Habitat'ın Arazi, Konut ve Barınma Bölümü Program Sorumlusu Joshua Maviti tarafından yapılan keynote konuşması, yeterli konutu metropoliten yönetim üzerinde doğrudan etkileri olan küresel bir kriz olarak ele aldı. Uluslararası insan hakları sözleşmelerinden ve kalkınma gündemlerinden yararlanarak, konutu da kapsayan yeterli yaşam standardı hakkının Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nde tanındığını ve SKA 11.1, Yeni Kentsel Gündem ve yeterli konut ile gecekondu dönüşümüne ilişkin son UN-Habitat Meclisi kararları ile pekiştirildiğini hatırlattı. Yeterli konutun, birbiriyle ilişkili yedi

unsurla (kullanım hakkı güvencesi, temel hizmetlere erişim, ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişilebilirlik, konum ve kültürel uygunluk) tanımlandığını belirtti ve konutun yalnızca bir finansal varlık olarak değil, toplumsal bir varlık ve bir insan hakkı olarak anlaşılması gerektiğini savundu. Bu normatif temelde, konut krizine dair sarsıcı bir resim sundu: 1,1 milyarı kayıt dışı yerleşimlerde, 1,6 milyarı karşılayabileceğinden daha pahalı konutlarda ve 300 milyondan fazlası evsiz olmak üzere 2,8 milyardan fazla insan yetersiz koşullarda yaşadığını vurguladı. Buna karşılık, üye devletlerin 2029 yılına kadar herkes için güvenli, yeterli ve uygun fiyatlı konutlara erişimi hızlandırmak için bir dizi politika önerisi formüle etmekle yükümlü olan Yeterli Konut İçin Açık Uçlu Hükümetlerarası Çalışma Grubu (Open-Ended Intergovernmental Working Group on Adequate Housing - OEWG-H) kurduğunu açıkladı.

Maviti, bu küresel dinamiklerin; hızlı kentleşme, arazi kıtlığı ve iklim riskleri etkileşimi, çatışma ve yerinden edilmenin en şiddetli olduğu metropoliten alanlarda nasıl yoğunlaştığı ve görünür hale geldiğini aktardı. Metropollerin kayıt dışılık ve verimsiz arazi kullanımından, konutun metalaştırılmasına ve turizmden kaynaklanan rekabete kadar arazi ve konut piyasaları üzerinde yoğun bir baskıyla karşı karşıya kaldığını, bunun da konut fiyatlarını düşük ve orta gelirli hanelerin erişiminin ötesine ittiğini, hatta çok sayıda konut biriminin spekülasyon nedeniyle boş kaldığını gözlemlediğini aktardı. Yerel yönetimlerin genellikle barınma sorumluluklarının ön saflarında yer aldığını, ancak metropoliten konut stratejilerini tasarlamak ve uygulamak için gereken yetki, veri ve finansal kapasiteden yoksun olduğunu vurguladı. UN-Habitat'ın 2026-2029 Stratejik Planı'na atıfla konutu "merkeze" koyarak arazi, altyapı, finans ve yerel ekonomik kalkınmayı koordine eden entegre bir sistem olarak ele almadan sürdürülebilir kentleşmenin imkânsız olduğunu savundu ve bu yaklaşımın gelecekteki konut talebinin yoğunlaşacağı metropoliten alanlarda özellikle kritik olduğunu vurguladı.

Buradan hareketle Maviti, metropollerde yeterli konut kavramını, yaşam döngüsüne uyarlanmış, haklara, kapsayıcılığa ve dayanıklılığa dayanan bir konut sunum sistemi olarak ele aldı. Çocukların; hizmetlere erişebildikleri, güvenli ve kapsayıcı kamusal alanları ve okulları bulunan mahallelere ihtiyaç duyduğunu; gençlerin eğitim, istihdam ve ulaşımla bağlantılı uygun fiyatlı kiralık konut seçeneklerine bağımlı olduğunu; istihdama katılan hanelerin, elde ettikleri gelirlerle bakım sorumluluklarını karşılamalarına olanak tanıyan kullanım hakkı güvencesi ve hizmetlere gereksinim duyduğunu; yaşlıların ve engellilerin sağlık ve sosyal hizmet noktalarına yakın, erişilebilir ve iyi konumlandırılmış konutlara ihtiyaç duyduğunu açıkladı. Bu nedenle metropol bölgelerinde bir arada var olan hane halklarının ve yaşam biçimlerinin çeşitliliğini göz önünde bulundurken, zorla tahliyeleri, ayrımcılığı ve yerinden edilmeyi de önleyecek mülkiyet düzenlemelerinin, sosyal kiralık konutlardan ve konut kooperatiflerinden aşamalı ve topluluk odaklı çözümlere kadar uzanan bir süreklilik içerisinde oluşturulması gerekliliğine işaret etti.

Metropollerde kapsayıcı ve dayanıklı konutlar üretmenin aynı zamanda iklim ve risk hususlarını açıkça birleştiren planlama ve finansman yaklaşımlarını gerektirdiğini vurgulayarak sözlerini tamamladı. Taşkın yataklarında, dengesiz yamaçlarda veya hizmetlere erişemeyen çeperlerde yer alan, kayıt dışı yerleşimin yoğunlukta olduğu düşük gelirli mahalleler afet ve iklim değişikliğinin etkilerinden daha yüksek

bir pay almaktadır. Maviti, yeni konut arzının kırılganlıkları yeniden üretmemesi için yerinde iyileştirmeyi, toplu taşımada risklerin farkında olarak yoğunlaşmayı ve hizmet alan arazilerle denetimli olarak genişlemeyi birleştiren metropoliten stratejiler için çağrıda bulundu. Bu perspektifte, UN-Habitat'ın Küresel Konut Gözlemevi'ni ve kanıta dayalı politika geliştirmeyi desteklemek için konut profillerinin geliştirilmesini temel araçlar olarak sundu ve yetkilileri EGM'yi küresel çerçeveleri metropoliten planlama ve finansmanla birleştirmek ve yaşam döngüsü boyunca hakları güvence altına alan, kapsayıcılığını derinleştiren ve metropoliten alanların dayanıklılığını artıran konut çözümlerini birlikte oluşturmak için bir fırsat olarak kullanmaya davet etti.

1. Oturum: Konut Satışı, Kullanım Hakkı Güvencesi ve Konut Yönetimi İçin Çok Düzeyli Yönetişim ve Kapsayıcı Koordinasyon

EGM'nin ilk oturumu, çok düzeyli yönetişim yapısının metropoliten bağlamın parçalarında konut politikalarını nasıl koordine ettiği üzerine odaklandı. Tartışma, belediyeler ve merkezi yönetim teşkilatlarının nasıl uyumlu hale getirileceği, mülkiyet güvenliğinin ve hak temelli konut yönetiminin nasıl güçlendirileceği, uygun fiyatlı konut satışının nasıl düzenleneceği, toplulukların ve ana paydaşların anlamlı katılımının nasıl sağlanacağı ile izleme ve değerlendirme araçları aracılığıyla şeffaflığın nasıl garanti edileceği üzerine yoğunlaştı. Oturum, birbirinden kopuk deneyimlerden; planlama, yasal çerçeveler, finans ve günlük yönetimin koordineli bir şekilde çalıştığı metropoliten konut sistemlerine doğru atılan bir adım olarak tasarlandı.

KİPTAŞ Genel Müdürü Gürkan Kaya, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin (İBB) iştiraki olan KİPTAŞ'ın İstanbul'daki riskli konut stokunun deprem dirençli yapılara dönüşümü için deneyimlerini ve "İstanbul Yenileniyor" sistemini anlattı. Güçlü nüfus akımlarına, artan arazi fiyatlarına ve deprem riskine maruz kalan mega şehirde, toplumsal misyonu olan bir kamu geliştiricisinin varlığının yönetişimin temel bileşenlerinden biri olduğunu vurguladı. Kuruluşu 1995 yılında tamamlanan şirket, on binlerce konut biriminin yanı sıra okullar, parklar ve kamusal yapılar üretirken faaliyetlerini uygun fiyat, yapısal güvenlik ve sürdürülebilirlik kriterleri üzerinde yürütüyor. Kaya, İstanbul'daki riskli yapıların dönüşümünde paydaşların rollerinden; süreçte karşılaşılan zorluklardan ve bu zorlukları çözmek için geliştirilen İstanbul Yenileniyor sisteminden bahsetti. Riskli yapıları sakinlerini yerinden etmeden "yerinde dönüşüm" modeli ile dönüştüren; dijital araçların kullanımı, şeffaf, katılımcı süreçlerin sağlanması; kamunun garantörlüğü ve İBB Mali Destek paketi gibi finansal desteklerle şekillenen mekanizmayı açıkladı.

Gisela Labrador Araujo, Bogotá'nın 116 belediyeyle işlevsel bir bölgeyi paylaştığı ve Latin Amerika'nın en karmaşık kentsel alanlarından biri olan Bogotá-Cundinamarca Metropoliten Bölgesi örneğini sundu. Bölgede bir yandan düşük ve orta gelirli haneler için yeterli konut arzında açık verilirken bir yandan da kayda değer oranda boş konut birimi bulunmasını bölgenin karşılaştığı ikili bir gerilim olarak değerlendirdi. Bu gerilimin, komşu belediyelere doğru çeperlere yayılmaya, işe gidiş gelişlerde uzun günlük seyahat sürelerine, kentsel parçalanmaya ve stratejik ekosistemler üzerinde baskıya dönüştüğünü ekledi. Bu duruma yanıt olarak Labrador, Bogotá Arazi Kullanım Planı ile Cundinamarca Bölgesel Entegrasyon Planı arasındaki uyumun güçlendirilmesinin ve Bölgesel Konut ve Arazi Gözlemevi'nin kurulmasının; veri paylaşımını mümkün kıldığını, konumsal boşlukların tespit edilmesini sağladığını ve

istihdam, ulaşım ve hizmetlere daha iyi erişimi olan alanlara kamu yatırımlarının hedeflenmesine olanak tanıdığını açıkladı. Labrador'a göre bu deneyim, yönetişim çerçevelerinin işlevsel gerçekliklerle uyum sağlaması, idari sınırların ötesine geçmesi ve konutun; kararların katılımcı biçimde alındığı ve ortak metropoliten araçlarla desteklenen, kent hakkı vizyonuna dayalı bir yaklaşım içinde ele alınması gerektiğini ortaya koydu.

Akademiyi temsilen İstanbul Teknik Üniversitesinden Prof. Dr. Elif Alkay, Türkiye'de ve dünyada metropoliten planlama ve konut politikası arasındaki tarihsel ayrım üzerine eleştirel bir yaklaşım sundu. Bu kopukluğun konutun bir yatırım varlığına dönüşmesini kolaylaştırarak spekülasyonu, mekânsal ayrışmayı ve merkezi alanlarda toplumsal çeşitliliğin kaybını körüklediğini açıkladı. Her iki alanın uygun fiyat, konum, yoğunluk, toplumsal çeşitlilik ve iklim dayanıklılığı konusunda açık konut hedeflerini içeren metropoliten planlar aracılığıyla yeniden ilişkilendirilmesi çağrısında bulundu ve bu planların; fiyatlar, riskler ve hizmetlere erişim konusunda mahalle ölçeğinde ayrıntılı verilerle desteklenmesi gerektiğini ifade etti. Konutun toplumsal entegrasyon ve kentsel dayanıklılık için vazgeçilmez bir sosyal altyapı olarak düşünülmesi gerektiğini ve toplulukların, üniversitelerin ve sivil toplum kuruluşlarının politika tasarımı ve gözetimine katılımının şeffaflık ve hesap verebilirliğin temel bir bileşeni olduğunu vurguladı.

Tüm konuşmalar birlikte ele alındığında, oturum beş temel sonuç ortaya koydu: İlk olarak, net görev tanımları belirlendiğinde ve kamu yararı veya toplumsal fayda amaçlı geliştiriciler salt piyasa mantığının ötesinde çalışabildiğinde, metropol ölçeği konut politikalarını koordine etmek için en uygun alandır. İkincisi, arazi, mülkiyet ve konut satışı ile ilgili yasal çerçeveler, sosyal konut üretiminin yeni spekülatif döngüleri tetiklemesini önleyerek hakları korumak ve ödenebilirliği sağlamak için tasarlanmalıdır. Üçüncü olarak, gözlemevleri ve veri sistemleri, konut arzını, ödenebilirliği ve konutun mekânsal dağılımını izlemek ve bölgesel eşitsizliklere müdahale etmek için temel araçlardır. Dördüncüsü, kararların meşrutiyeti ve araçların yerel gerçeklere uyarlanması için topluluk katılımı ile akademi ve sivil toplumla diyalog esastır. Son olarak, metropoliten konut sistemlerine geçiş, hak temelli, kapsayıcı ve şeffaf bir yaklaşım çerçevesinde çok düzeyli yönetişim, finansal araçlar ve bölgesel planlamanın sürdürülebilir bir şekilde entegre edilmesini gerektirir.

2. Oturum: Hizmetler, Yaşanabilirlik, Erişilebilirlik, Konum ve Kültürel Uygunluk için Metropoliten Konut Planlaması

EGM'nin ikinci oturumu, metropoliten konut planlamasının kent hakkını mekânsal planlama araçlarına nasıl entegre edebileceğine odaklandı. Bu kapsamda konum, erişilebilirlik, yaşanabilirlik, temel hizmetlere erişim ve kültürel uygunluk ölçütlerinin planlama süreçlerine dâhil edilmesi ele alındı. Tartışma, metropoliten bölgelerin, konut, hareketlilik ve istihdam dinamiklerinin idari sınırları aştığı, planlama çerçevelerinin ve arazi piyasalarının parçalı bir şekilde çalışmaya devam ettiği işlevsel, çok merkezli sistemler olarak çalıştığına dair ortak bir anlayışa dayandı. Bu çerçevede oturumda, ilk günün kavramsal tartışmalarının somut araçlarla ilişkilendirmesi amaçlandı: Planlar, veriler, arazi yönetimi araçları ve yönetişim modellerinin konut üretimini bütüncül, çok işlevli ve dayanıklı mahallelere yönlendirebilmesi ve yeni gelişmelerin mevcut mekânsal eşitsizlikleri pekiştirmesinin önüne geçebilmesi üzerinde duruldu.

Akademi perspektifinde, İstanbul Teknik Üniversitesinden Doç. Dr. Kerem Yavuz Arslanlı, metropoliten alanların; konutun hareketlilik, istihdam ve yaşam kalitesi arasında kilit bir bağlantı görevi gördüğü işlevsel bölgeler olarak anlaşılması gerektiğini vurguladı. Konut krizinin yalnızca üretilen birim sayısıyla değil, nerede ve nasıl üretildiğiyle açıklanabileceğini belirten Arslanlı, tarımsal veya çevreye duyarlı arazilerde genişleme, merkezi alanların soylulaştırılması ve artan spekülasyonların ayrışma örüntülerini ve uzun ev-iş mesafelerini beslediğine değindi. Konutta güç yetirebilirliğin doğrudan arazi değerleriyle bağlantılı olduğunun, arazi değeri artış payını düzenleyen mekanizmaların ve stratejik kamu arazi yönetiminin yokluğunda, piyasayı kapsayıcı sonuçlara yönlendirmenin zor olduğunun altını çizdi. Daha düşük çevresel etkilere sahip uygun fiyatlı konutlar için uygun alanları belirlemek amacıyla metropoliten planların arazi kullanımını, fiyatları, riskleri, hareketliliği ve hizmetlere erişimi entegre eden ortak bilgi sistemleri tarafından desteklenen konum, yoğunluk, toplumsal çeşitlilik ve iklim dayanıklılığına ilişkin açık konut hedeflerini içermesi gerektiğini savundu.

Yerel deneyimler açısından, geçmişte Avcılar Belediye Başkanlığı görevini yürüten Turan Hançerli, kentsel dönüşümün her şeyden önce insan merkezli olması gerektiğine vurgu yaptı. Riskli alan olarak tanımlanan alanlarda kentsel dönüşümün hızlı bir yıkım ve yeniden inşa sürecine indirgenme eğilimi olduğunu; kentsel dönüşümün ödenebilirlik ve kapsayıcılığı göz ardı edildiğinde, bu sürecin eşitsizlikleri yeniden ürettiğini ve derinleştirdiğini, düşük gelirli haneleri zayıf bağlantılara sahip çeper alanlara ittiğini belirtti. Yerel yönetimlerin konut krizinin ön saflarında yer aldığını, ancak çoğu zaman etkili bir şekilde yanıt vermek için gereken finansal kaynaklardan, arazi arzından ve yasal düzenleme yetkilerinden yoksun olduğunu aktardı. Topluluklarla güven inşa etmenin herhangi bir kentsel dönüşüm projesi için bir ön koşul olduğunu ve bunun ancak katılımcı süreçler, açık kurallar, şeffaflık ve kamusal alanları, tesisleri ve hizmetleri içeren kentsel tasarım yoluyla sağlanabileceğini vurguladı.

Bölgesel ölçekte, Marmara Belediyeler Birliğinden Ali Emre Soner, MBB'nin rolünü politika tasarımı ve uygulama arasındaki boşluğu kapatacak bir platform olarak sundu. Marmara Bölgesi'ni, konut piyasaları üzerinde güçlü baskılar olan, iklim ve sismik risklere önemli ölçüde maruz kalan Türkiye'nin en yoğun ve en karmaşık metropol bölgesi olarak tanımladı. Bu güçlükler ele alınırken planlama, arazi yönetimi ve konut arzını birleştiren bir "metropoliten düşünce yapısına" ihtiyaç duyulduğunu ve bu yapının konut ödenebilirliğini, kentsel gelişimi ve dönüşümü takip eden bölgesel veri sistemleri ile desteklenmesi gerektiğini öne sürdü. Ayrıca, yerel yönetimler için arazi değeri artış payı, katılımcı kentsel dönüşüm, uygun fiyatlı konut stratejileri ve iklim ve depreme dayanıklı inşaat standartlarına yönelik kapasite geliştirme programlarının yanı sıra araştırmaları belediyeler için operasyonel araçlara dönüştürme amacıyla üniversiteler ve UN-Habitat ile iş birlikleri geliştirilmesi gerektiğinin altını çizdi.

Marmara Bölgesi'ndeki belediyeleri, üniversiteleri ve sivil toplum kuruluşlarını temsil eden katılımcıların katkılarıyla oturumdaki tartışmalar zenginleşti. Katılımcılar arasından belediyelerde görev aldığını belirten şehir plancıları, metropoliten planlamayı, kamu yararını korurken iyi konumlarda yer alan konut projelerini finanse edebilecek ve yasal dayanaklarla geliştirilmiş

kamu-özel ortaklıkları ile ilişkilendirme ihtiyacını vurguladı. Katılımcılar, yeni konut arzının nerede geliştirileceğine ve altyapı ve hizmetlerin ne ölçüde sağlanacağına ilişkin kararlar için göç, yerinden edilme ve değişen hareketlilik modellerinin getirdiği zorluklara dikkat çekti. Sivil toplum kuruluşları, kültürel uygunluğun ve cinsiyete duyarlı bir yaklaşımın planlama yönetmeliklerinde ekler bölümüne indirgenemeyeceğini, metropoliten mahallelerin konumu, tasarımı ve yönetimine ilişkin ölçütlere doğrudan yansıtılması gerektiğini vurguladı. Bu kapsamda, bakım pratiklerinin ve kadınların karşılıksız bakım emeğinin mesafelerin ve zaman çizelgelerinin planlanmasında dikkate alınması, kız çocukları, erkek çocuklar, kadınlar ve farklı gruplar için güvenli konut ve kamusal alanların sağlanması, evrensel erişilebilirliğin temel bir tasarım gereği olarak benimsenmesi ve göçmen topluluklar, kırsal kökenliler veya kültürel azınlıklarla ilişkili barınma biçimlerinin değerinin tanınmasının önemine değinildi.

Genel olarak, oturum boyunca birkaç önemli mesaj öne çıktı. İlk olarak, metropoliten konut planlaması işlevsel bölgeler kavramına dayanmalı; yeni projelerin mekânsal eşitsizlikleri derinleştirmesi önlenmeli; toplu taşımaya, temel hizmetlere ve ekonomik fırsatlara erişime imkân sağlayan konumlara öncelik verilmelidir. İkincisi, yaşanabilirlik, erişilebilirlik ve temel hizmetlere erişimin entegre edilmesi, konutun sadece bir gayrimenkul ürünü olarak değil, sosyal altyapı olarak anlaşılmasını ve metropol planlama araçlarına kamusal alan, donatılar ve kapsayıcı tasarım kriterlerinin yerleştirilmesini gerektirir. Üçüncüsü, kültürel uygunluk ve cinsiyet eşitliğine duyarlılık, toplulukların ve kırılgan grupların konum, tipoloji ve arazi kullanımına ilişkin kararlara katılımıyla ve kentte yaşamanın farklı yollarla deneyimlenmesinin tanınmasıyla inşa edilir. Son olarak, konut, istihdam, hizmet ve kolektif alanların bir arada bulunduğu bütüncül ve çok işlevli mahalleler oluşturmak, arazi yönetimi reformlarını sağlam veri sistemleri ile birleştirmeyi ve yerel yönetimler, metropol ağları, akademi ve toplum temelli kuruluşlar arasında sürekli iş birliğini gerektirir.

3. Oturum: Uygun Fiyatlı ve Büyük Ölçekli Konut Çözümleri İçin Metropoliten Finansman

EGM'nin üçüncü oturumu, planlama ve büyük ölçekli ödenebilir konut çözümlerinin hayata geçirilmesi arasında kritik bir köprü oluşturan metropoliten konut finansmanı mekanizmalarına odaklandı. Konutun her şeyden önce metropoliten bir gündem olduğu anlayışından yola çıkan katılımcılar, bugün birçok şehrin iddialı planlara sahip olduğu, ancak bunları uygulamak için gereken finans ve yönetişim araçlarından yoksun olduğu görüşü etrafında birleşti. Tartışma, ödenebilirlik, kapsayıcılık ve sürdürülebilirliği temel kriterler olarak tutarken, kamu kaynaklarını, özel yatırımı ve uluslararası imkanları birleştiren zenginleştirilmiş bir konut finansmanı ekosisteminin nasıl oluşturulacağını ve bu mekanizmaların parçalanmayı azaltan ve konut politikalarının etkisini artıran çok düzeyli yönetişim çerçeveleri içinde nasıl yapılandırılacağını inceledi.

Katılımcılardan gelen ilk katkılar, konut finansmanının kapsayıcılık ve farklı ihtiyaçlar açısından tarafsız olmadığının altını çizmek oldu. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesinden Dr. Ceren Lordoğlu; kadınların, bekar annelerin, göçmenlerin ve diğer kırılgan grupların kredi, mülk ve resmi konut programlarına erişimde yapısal engellerle karşı karşıya kaldıklarını vurguladı. Lordoğlu, cinsiyet eşitliği ve kesişimselliğin, metropoliten finansal politikaların tüm döngüsüne entegre edilmesi çağrısında bulundu.

Bu kapsamda, ayrıştırılmış verilerin toplanması ve kullanılması, kadın örgütlerinin ve topluluk temelli grupların program tasarımına dahil edilmesi, kadınların tek başına ilgilendiği haneler, kayıt dışı işçiler ve bakıcılar için özel ürünler oluşturulması ve kooperatiflerin, topluluk tasarruf mekanizmalarının ve finansmana erişemeyenler için kamu garantilerinin teşvik edilmesi gerektiğini ifade etti. Bu açıdan bakıldığında oturum, "finansal yeterliliğin" -yani farklı grupların mevcut finansal araçlara fiilen erişebilme kapasitesinin- konum veya yaşanabilirlik kadar, yeterli konutun ayrılmaz bir bileşeni olduğunu vurguladı.

Gayrimenkul ve piyasa perspektifinden katkı yapan Dr. Ahmet Büyükduman, ulusal ve metropoliten konut fonları, kamu-özel ortaklıkları, kredi garantileriyle desteklenen kooperatifler ve sürdürülebilir konut projeleriyle bağlantılı yeşil ve sosyal etki tahvillerinin kullanımı yoluyla finansman araçlarını geleneksel sübvansiyonların ötesinde çeşitlendirme ihtiyacına değindi. Yerel yönetimlerin öncülüğündeki konut projelerinin özel yatırımlarla finanse edilip bu yatırımcılardan kiralandığı ve ihtiyaç sahiplerine kullanımı sağlanan konutlardan elde edilen gelirin bir toplu konut fonuna aktarıldığı bir mekanizma önerdi. Bu bağlamda oturumda, uygun fiyatlı konut stokunu genişletmek, mevcut konut birimlerinin kalitesini artırmak ve finansal gündeme kapsayıcılık ve enerji verimliliği hedeflerini dahil etmek için doğrudan sübvansiyonların, konut fonlarının, sosyal kiralama planlarının, rehabilitasyon programlarının ve çok düzeyli ortak finansman anlaşmalarının nasıl birleştirileceğini göstermek için Arnavutluk, Belo Horizonte ve Barselona Metropoliten Bölgelerinin deneyimlerinden yararlanıldı.

Malezya ve farklı coğrafyalardan gelen diğer katılımcılardan elde edilen deneyimler ise yönetişimin finans kadar önemli olduğunu ortaya koydu. Urbanice Malaysia İcra Kurulu Başkanı Norliza Hashim, ulusal ve metropoliten konut konseylerini, bölgesel fonları, veri gözlemevlerini ve dijital bilgi platformlarını içeren güçlü çok düzeyli yönetişim çerçevelerinin; finansal kapasitenin sınırlı olduğu durumlarda dahi ulusal programlar, yerel kaynaklar ve özel araçlar arasında daha iyi eşgüdüm sağladığını vurguladı. Bu bağlamda, metropoliten konut gözlemevleri ve ulusal konut veri merkezleri gibi bilgi sistemlerinin, gerçek talebe yanıt veren finansal araçların tasarlanması, kaynak tahsisinde şeffaflığın artırılması, sonuçların izlenmesi ve "sukuk" gibi yenilikçi ve etik finansman araçları dâhil olmak üzere yeni finansman kaynaklarının kullanılmasının vazgeçilmez olduğunun altı çizildi.

Kapanış değerlendirmelerinde, Düzce Üniversitesinden Dr. Şevket Ercan Kızılay, oturumda ele alınan ana tartışma eksenlerine ilişkin akademik bir sentez sundu ve konutun, yalnızca sektörel bir mesele olmaktan çıkarak kentsel ekonomi, çevre politikaları ve sosyal korumanın kesiştiği sistemik bir alan hâline geldiğini belirtti. Beş temel mesajı öne çıkardı: konut politikalarının yapılandırılmasında metropoliten ölçeğin merkezi rolü, finansmanın planlama ile uygulama arasında köprü işlevi görmesi, kaynakların etkiye dönüşebilmesi için yönetişim ve kurumsal uyumun taşıdığı önem, toplumsal kapsayıcılık ve cinsiyet eşitliğinin finansal çerçevelerin merkezine yerleştirilmesi gereği ve veri ile yeniliğin, sonuçları değerlendirebilen ve yatırımı kamu yararı hedeflerine yönlendirebilen modern konut politikalarının kolaylaştırıcıları olarak rolü.

Bu çerçevede oturumda, konut finansmanının birbirinden bağımsız projeler olarak değil; bölgesel konut fonları, emlak bankaları, değer artış payı araçları ve ulusal-yerel eş finansman planlarının bir koleksiyonu, konut krizinin görünür olduğu ölçek olan metropol ölçeğinde bir

sistem olarak tasarlanması gerektiğinin altı çizildi. Katılımcılar, finansal araçların kadınların, gençlerin, yaşlıların, göçmenlerin ve diğer kırılgan grupların gerçeklerini yansıtan eşitlikçi, kapsayıcı ve cinsiyete duyarlı bir yaklaşımı açıkça gözetmesi gerektiğini ve finansmanın karma kullanımlı, karma gelirli mahallelerin gelişimini desteklemesi, toplumsal ve çevresel hedefleri entegre etmesi ve sosyal inovasyonu (kooperatifler, topluluk liderliğindeki girişimler, sosyal kiralama modelleri) teşvik etmesi gerektiğini vurguladılar. Oturum ayrıca, kamu-özel ortaklıkları ve hibrit planların yalnızca kamu yararını koruyan, spekülasyonu düzenleyen ve ölçülebilir sosyal ve çevresel getiriler sağlayan çerçeveler içinde faaliyet gösterdiklerinde yeterli konut gündemiyle uyumlu olduklarını ve bu planların hedeflerinin sonuçlarını izlemek için gözlemevleri, entegre veri sistemleri ve güçlü kurumsal kapasiteler gerektiğini vurguladı. Son olarak, büyük ölçekli, uygun fiyatlı ve iklime dayanıklı konut çözümlerine doğru ilerlemenin, finansman gündemi ile bölgesel planlama, çok düzeyli yönetişim, iklim dayanıklılığı ve insan hakları gündemlerinin sürekli olarak uyumlu hale getirilmesini gerektirdiği ve metropoliten bölgelerde konutun temel sosyal altyapı olarak pekiştirilmesi ihtiyacı teyit edildi.

Uygulama Örneği 1.
Belo Horizonte Metropoliten Bölgesi: Metropoliten Konut Stratejisi Olarak Bütüncül İyileştirme ve Sosyal Kalkınma

Belo Horizonte Metropoliten Bölgesi'nin deneyimi, Belo Horizonte Şehir Planlama Genel Sekreter Yardımcısı Renata Nogueira-Herculano tarafından sunuldu ve kırılgan metropoliten yönetişim koşullarında, bütüncül iyileştirme ve sosyal kalkınma programlarının yerel konut politikasının omurgası hâline nasıl geldiğini ortaya koydu. 6 milyondan fazla nüfusu ve yaklaşık 35 belediyesi ile Belo Horizonte Metropoliten Bölgesi, 115 bin konut açığıyla ve yaklaşık 400 bin yetersiz konut birimiyle karşı karşıyadır. Buna karşın, yılda sadece yaklaşık 1.000 birim kamu tarafından üretilirken konut arzının büyük bir bölümü özel piyasa tarafından üretilmektedir. Bu bağlamda, Belo Horizonte, yalnızca yeni inşaata dayalı bir yaklaşımdan ziyade, kayıt dışı yerleşimlerin yerinde iyileştirilmesini önceliklendirmektedir. Temel altyapı, eğim stabilizasyonu, drenaj, sokak düzenlemeleri ve kamusal alan iyileştirmeleri; yerleşim statüsünün düzenlenmesi, sosyal destek, geçim kaynaklarının güçlendirilmesi ve topluluk katılımı ile ilişkilendirilmiştir. Vila Viva programı ve diğer bütüncül gecekondu iyileştirme girişimleri, yalnızca fiziksel müdahaleler olarak değil; topluluk örgütlenmesini güçlendiren, hizmetlere erişimi artıran ve metropoliten çekirdek genelinde mekânsal eşitsizlikleri azaltan uzun vadeli sosyal kalkınma süreçleri olarak kurgulanmıştır.

Bu bütüncül programlar, münferit konut projeleri olarak değil, açıkça "şehir-kurma" araçları olarak kurgulanmıştır. Oturumda vurgulandığı gibi, Belo Horizonte'nin yaklaşımı, kamu bütçesinin nicelik açığını kapatmaya yeterli olmadığı gerçeğinden hareketle, altyapı yatırımları çevresinde değer artış payının aktarılması, metropoliten konut fonlarının oluşturulması ve sosyal konut, yasal düzenlemeler ve sürdürülebilir kentsel kalkınmayı bir araya getiren yeni kamu–özel iş birliği modellerinin geliştirilmesini kapsayan iyileştirme politikalarını metropoliten ölçekte daha geniş finansman ve arazi stratejileriyle desteklemektedir. Kayıt dışı yerleşimleri hareketlilik, hizmetler, kamusal alan ve risk azaltma yatırımları için öncelikli bölgeler olarak ele alan şehir, metropol ölçeğinde yaşam kalitesi, sosyal uyum ve çevresel sürdürülebilirlik arasında bağlantı kurmak için konut ve güçlendirme politikalarını bir eksen olarak kullanmaktadır.

Kapanış Konuşmaları

Uzman Grup Toplantısının kapanış bölümü, UN-Habitat'ın Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı Remy Sietchiping'in EGM'yi yeterli konut ve metropoliten yönetişim konusunda daha uzun vadeli bir çalışma yörüngesine yerleştiren demeci ile şekillendi. Üç oturumdaki tartışmaların izinde, konutun artık bir hayırseverlik meselesi ya da bir piyasa ürünü olarak değil, net yasal çerçeveler, istikrarlı bütçe taahhütleri ve sağlam hesap verebilirlik mekanizmaları gerektiren bir insan hakkı olarak ele alınabileceğinin altını çizdi. Konut açığının, hem nicelik olarak arz kısıtlılığı nedeniyle hem de nitelik olarak yetersiz, güvensiz veya hizmetlere erişimi sınırlı konutlar nedeniyle yapısal bir sorun olduğunu ve yalnızca arazi, istihdam, hizmetler ve hareketlilik dinamiklerinin ortaya çıktığı ölçek olan metropoliten ölçekte ele alınabileceğini hatırlattı. Bu bağlamda, özellikle sismik riskler ve iklim riski bağlamında mevcut stokun yenilenmesinin ve rehabilitasyonunun yeni konut üretimi kadar stratejik olduğunu ve metropoliten konut sistemlerine doğru ilerlemenin arazi spekülasyonuyla yüzleşmeyi, arazinin sosyal ve ekolojik işlevini yeniden tanımlamayı ve konutu temel sosyal altyapı olarak yerleştirmeyi gerektirdiğini vurguladı.

Sietchiping, İstanbul'da belirlenen çözümlerin finansal inovasyon, çok düzeyli yönetişim ve insan hakları temelli yaklaşımı birleştiren bir eylem gündemi ortaya koyduğunu belirtti. Uzun vadeli ödenebilirliği koruyacak, sosyal konutu güçlendirecek ve kamusal konut stokunun spekülatif piyasalara mağlubiyetini önleyecek şekilde kamu bütçeleri, doğrudan sübvansiyonlar, uygun faizli krediler, arazi değer artış payı, metropol fonları, kamu-özel ortaklıkları ve kooperatif modellerini bir araya getiren karma konut finansmanı ekosistemleri oluşturulması çağrısında bulundu. Aynı zamanda konutun toplumsal hayat, cinsiyet eşitliği ve yaşam döngüsü boyutlarının yaygınlaştırılarak ana akımlaştırılması gerektiğini vurguladı. Kadınların, gençlerin, yaşlıların, göçmenlerin ve kırılgan hanelerin konut krizinden orantısız biçimde etkilendiğini belirterek bu gruplar için kendi özel hayatlarına ve risklerine göre uyarlanmış araçlara ihtiyaç duyulduğunu belirtti. Bu çerçevede kültürel uygunluğun, farklı aile düzenlemelerinin, yaşam biçimlerinin ve topluluk pratiklerinin tanınması olarak anlaşılması gerektiğini; dijitalleşme ve şeffaflığın önemini vurguladı. e-Arnavutluk gibi platformların ve metropoliten konut gözlemevlerinin programlara erişimi demokratikleştirebileceği, kayırmacılığı (clientelism) azaltabileceği ve sonuçların hedeflenmesini ve izlenmesini iyileştirebileceğini belirtti.

Marmara Belediyeler Birliği Genel Sekreteri Dr. M. Cemil Arslan, EGM'nin çıktılarının sorunun daha geniş tarihsel seyrine ve küresel konut krizi karşısında kentlerin paylaştığı sorumluluğa işaret ettiğini belirtti. Yeterli konut sağlamanın devletin isteğine bağlı bir eylem değil, insan haklarından kaynaklanan bir yükümlülük olduğunu ve bu bakış açısının ekonomik, mali ve kentsel politikaları beslemesi ve dönüştürmesi gerektiğini yineledi. Türkiye'nin en yoğun ve sismik olarak en kırılgan bölgelerinden biri olan Marmara Bölgesi deneyiminden yola çıkarak, hiçbir belediyenin tek başına güç yetirilebilir, güvenli ve uygun konumlu konutlara erişimi garanti edemeyeceğini ve 2030 Gündemi, Yeni Kentsel Gündem ve Gelecek Paktı gibi metropoliten iş birliği ve küresel çerçevelerle uyumun vazgeçilmez olduğunu vurguladı. Şehirlere, bölgelere, akademiye ve sivil topluma katkıları için teşekkür ederek bu EGM'nin bir tartışmayı bitirmediğini; aksine, planlama, yönetişim ve finansman sistemleri aracılığıyla yeterli konut hakkını gündelik yaşamda somutlaştırmayı amaçlayan bir uygulama topluluğunu başlattığını belirterek konuşmasını tamamladı.

Uygulama Örneği 2. Barselona Metropoliten Alanı: Uygun Fiyatlı Konut ve Enerji Verimli Yenileme için Metropoliten Yönetişim ve Hibrit Finansman

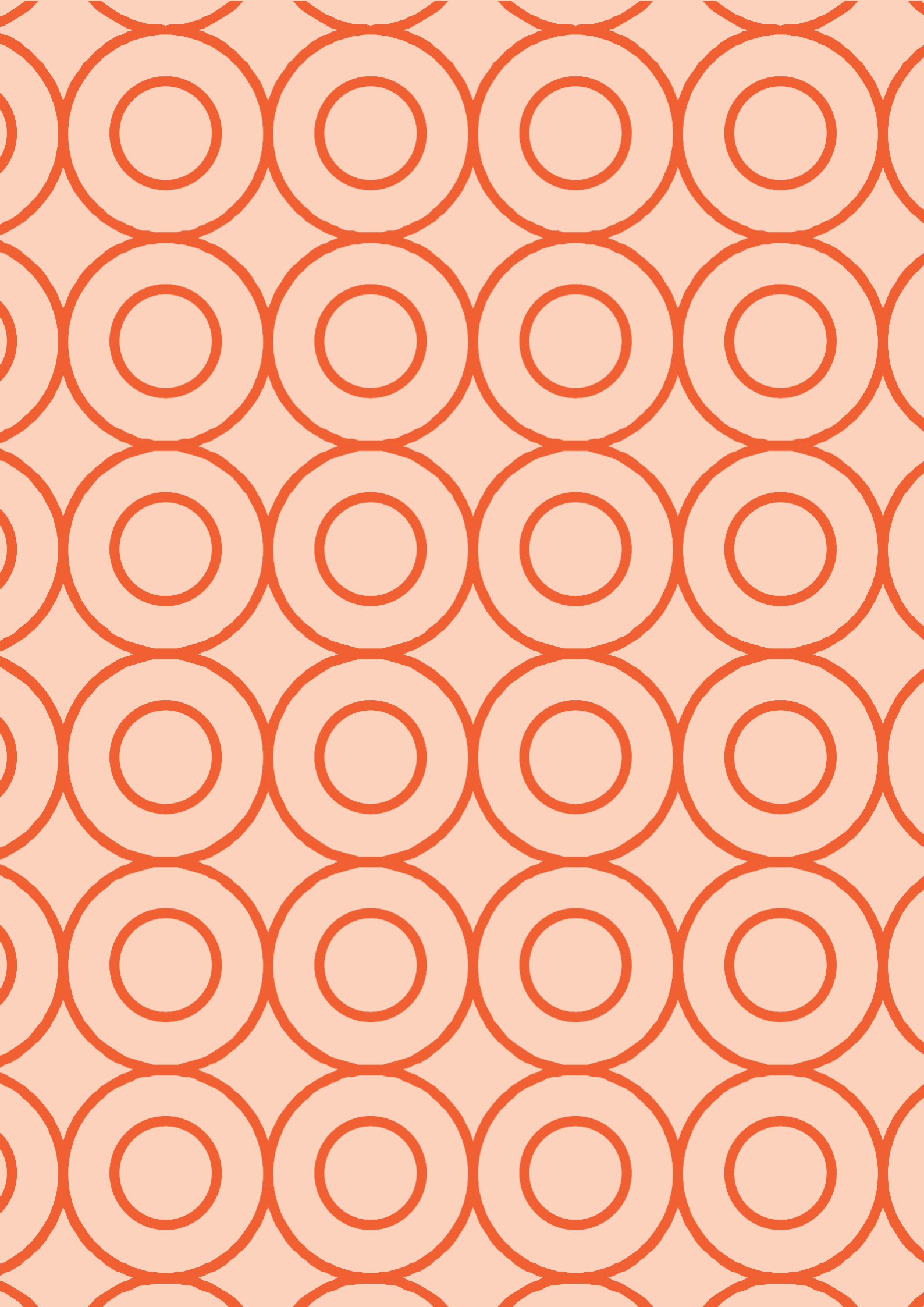
Barselona Metropoliten Alanı (AMB) Genel Müdürlük Bürosu Koordinatörü Xavier Tiana Casablancas tarafından sunulan Barselona örneği, bir metropoliten idarenin 36 belediye ile ortak yönetişimi hibrit bir konut finansmanı ekosistemiyle birleştirerek uygun fiyatlı konut konusunda nasıl liderlik üstlenebileceğine örnek olmuştur. AMB iki ana eksende faaliyet göstermektedir. Bir yandan, kendi kendini finanse eden kamusal bir geliştirme şirketi aracılığıyla yüksek sürdürülebilirlik standartları, tasarım kalitesi ve yeni hane halkı tipleri ile birlikte tasarlanmış ortak alanların dahil edildiği uygulamalarla doğrudan uygun fiyatlı konut üretmektedir. Diğer yandan, bölgesel hükümetle ortaklaşa sahip olunan ve Avrupa fonları tarafından desteklenen başka bir kamu şirketi aracılığıyla, düşük gelirli hanelerin yerinden edilmesini önlemek için güçlü topluluk destek mekanizmaları ile kırılgan ve yaşlanan bir konut stokunun enerji açısından verimli ve işlevsel rehabilitasyonunu teşvik etmektedir.

Mali açıdan bakıldığında AMB kendi kaynaklarını, 5.000 adet uygun fiyatlı kiralık konut geliştirmekle görevlendirilen ortak bir kamu–özel şirketi ve İspanya Hükümeti ile imzalanan çok yıllı bir eş finansman anlaşması ile birleştirmektedir. Böylece konut, çevresel sürdürülebilirlik ve sosyal uyumun metropoliten ölçekte birbirlerini karşılıklı olarak güçlendirdiği bir sistemi yapılandırmaktadır.

MARMARA URBAN FORUM
MARMARA MUNICIPALITIES UNION
5 YEARS

HALIÇ

İstanbul Yenileniyor Güçlendirme Platformu başvuruya açıldı.
MAR 2023
İlçe belediyeleri ile iş birliği protokolleri başladı.
HAZ 2024
MARMARA URBAN FORUM
on the shore of all possibilities
MARMARA URBAN FORUM
MARMARA MUNICIPALITIES UNION
5 YEARS



UZMAN GRUP TOPLANTISI SONUÇLARI

Yeterli Konut için Metropoliten Planlama ve Finansman Uzman Grup Toplantısı, yeterli konutun parça parça geliştirilen belediye yaklaşımları yerine metropoliten ölçekte yönetilmesi ve finanse edilmesi gerektiğine dair ortak bir anlayışı pekiştirdi. Açılış konuşmaları, paneller ve yuvarlak masa toplantıları boyunca katılımcılar, konutun hem temel bir sosyal altyapı hem de bir insan hakkı olduğu ve konuta ilişkin politika hedeflerinin gerçekleştirilmesinin planlama, arazi, finans, hizmetler ve sosyal politikanın tek bir metropoliten sistem içinde ifade edilmesini gerektirdiği konusunda uzlaştı.

- **Metropoliten konut yaklaşımlarının ve stratejilerinin doğrulanması.**
  EGM, metropoliten konut politikaları için bir dizi ortak ilkeyi doğruladı. Marmara Bölgesi, Barselona Metropoliten Alanı, Bogotá–Cundinamarca Bölgesi, Belo Horizonte Metropoliten Bölgesi, Malezya ve Arnavutluk'tan elde edilen deneyimler; hak temelli, yaşam döngüsü odaklı ve iklime dayanıklı bir yaklaşım altında arazi, konut, hareketlilik ve hizmetlerin bütünleştirilebileceğini gösterdi. Konutu sürdürülebilir kentleşmenin merkezine yerleştirme, özellikle sismik risk ve iklim riski bağlamında yeni arzın yanı sıra rehabilitasyon ve kentsel yenilemeye öncelik verme ve konutu dar bir sektörel sorun veya yalnızca bir piyasa performansı meselesi olarak görmenin ötesine geçme ihtiyacı konusunda mutabık kalındı.

- **Yatırım öncelikleri ve finansman gündemi.**
  Katılımcılar, kaynakların tahsisi ve bunun için gösterilecek çabanın doğru konumlanması için öncelikli alanlar belirlediler. Bunlar arasında ulaşım, hizmetler ve istihdamla bağlantılı olarak iyi konumlandırılmış, uygun fiyatlı ve sosyal konutlar; yaşlanan ve dayanıksız stokların rehabilitasyonu ve enerji iyileştirmesi için büyük ölçekli programlar; kullanım hakkı güvencesi olan kayıt dışı yerleşimlerin bütüncül olarak iyileştirilmesi ve düzenlenmesi; konut ve arazi gözlemevleri ve bilgi sistemlerinin geliştirilmesi yer almaktadır. Kamu bütçeleri, doğrudan sübvansiyonlar, uygun faizli krediler, bölgesel ve metropoliten konut fonları, arazi değeri artış payı araçları, iklim finansmanı ve yeşil finansmanın yanı sıra düzenlenmiş kamu-özel iş birliği ve kooperatif planlarını birleştiren çeşitlendirilmiş bir finansman gündemi ana hatlarıyla belirlendi ve sosyal kiralama, uzun vadeli ödenebilirliği korumak için kilit bir dayanak olarak kabul edildi.

- **Konut odağında metropoliten ve bölgesel planlama.**
  EGM, konutun metropoliten planların ve bölgesel kalkınma çerçevelerinin açık ve yapılandırıcı bir bileşeni haline gelmesi gerektiğinin altını çizdi. Katılımcılar, kamu arazisi, riske duyarlı kentsel yenileme politikaları ve konut, istihdam, kamusal alan ve sosyal tesisleri birleştiren karma kullanımlı ve karma gelir düzeyindeki mahallelerin teşviki de dahil olmak üzere stratejik arazi yönetimi tarafından desteklenen konum, yoğunluk, toplumsal çeşitlilik, erişilebilirlik, yaşanabilirlik ve dayanıklılık konularında net hedeflerin dahil edilmesini önerdi. Kültürel uygunluk, cinsiyet eşitliği ve yaşam döngüsü perspektifini planlama araçlarına entegre etmenin önemi, ulusal konut politikaları, 2030 Gündemi ve Yeni Kentsel Gündem gibi küresel çerçevelerle tutarlılığı sağlama ihtiyacı ile birlikte vurgulandı.

- **İlham veren uygulamalar ve akran öğrenimi.**
  Toplantı, metropoliten konut konusunda referans teşkil eden bir dizi deneyimin sistematik hâle getirilmesine katkıda bulundu. Bunlar arasında Arnavutluk'un yaşam döngüsü odaklı konut finansmanı sistemi; konut üretimi ve enerji verimli rehabilitasyonu birleştiren Barselona Metropoliten Alanı'nın hibrit yönetişim ve finansman modeli, Belo Horizonte'nin bütüncül iyileştirme ve sosyal kalkınma programları, Malezya'nın konut için çok düzeyli yönetişim düzenlemeleri, Bogotá–Cundinamarca Bölgesi'nin bütüncül planlama yaklaşımı ve İstanbul'da kamusal gelişim aktörü olarak KİPTAŞ'ın rolü yer aldı. Bu örnekler, metropoliten bakış açısıyla ödenebilirliği, kullanım hakkı güvencesini, sosyal kapsayıcılığı ve iklime dayanıklılığı ele almak için çeşitli yollar ortaya koydu.

- **Metropoliten konut yönetişiminin güçlendirilmesi.**
  EGM, yeterli konut için metropoliten yönetişim çerçevelerinin güçlendirilmesi ihtiyacının altını çizdi. Katılımcılar, metropoliten konut konseyleri, özel bölgesel konut fonları, ortak planlama ve koordinasyon platformları ve açık yetkilere sahip kalıcı teknik birimler oluşturmanın veya birleştirmenin önemini vurguladılar. Ayrıca, metropoliten konut gözlemevlerinin ve tek noktadan hizmet sunan dijital hizmet platformlarının; dikey ve yatay koordinasyonu geliştirdiğini, kanıta dayalı karar almayı mümkün kıldığını ve farklı yönetsel düzeylerde şeffaflığı, katılımı ve hesap verebilirliği güçlendirdiğini belirttiler.

- **Küresel ortaklıkların ve bir metropoliten uygulama topluluğunun geliştirilmesi.**
  Toplantı, metropoliten alanlar, ulusal hükümetler, kent ağları, akademi, sivil toplum ve uluslararası kuruluşlar arasında süreklilik arz eden iş birliğinin değerini de öne çıkardı. İstanbul'da gerçekleştirilen tartışmalardan hareketle katılımcılar, birbirinden öğrenme, veri ve deneyim paylaşımı gibi uygulamalar için bir platform olarak metropoliten uygulamalar topluluğu kurulmasını, yenilikçi finansman, sosyal kiralama, arazi yönetimi, cinsiyete duyarlı ve kapsayıcı yaklaşımlar ve kültürel uygunluk gibi konularda çözümlerin birlikte oluşturulmasını önerdi. Metropoliten bölgeler, küresel iş birliklerini güçlendirmenin ve geniş ölçekte bütüncül, kapsayıcı ve sürdürülebilir konut politikalarının uygulanmasını hızlandırmanın bir yolu olarak bu teknik ve politik diyaloğu EGM'nin ötesine taşıyarak aktif tutma konusundaki isteklerini dile getirdi.

Uygulama Örneği 3. Arnavutluk: Yaşam Döngüsü Yaklaşımıyla Ulusal Konut Finansman Araçları

Avlonya İsmail Qemali Üniversitesi İşletme Bölüm Başkanı Doç. Dr. Fioralba Vela, Arnavutluk'ta gerçekleştirilen ve hane halklarını hayatın farklı aşamalarında destekleyen yaşam döngüsü odaklı konut finansmanı sistemini sundu. Ulusal konut yasası ve stratejisi ile anayasal konut hakkı temelinde şekillenen bu yapı kapsamında Arnavutluk; genç çiftler için sıfır faizli ve uzun vadeli kredileri (hane halkı oluşumunu kolaylaştırmak ve kayıt dışı veya yetersiz konutları önlemek için) yetimler, şehit polis aileleri, düşük gelirli haneler ve engelliler gibi kırılgan gruplara yönelik doğrudan sübvansiyonlar ve uygun koşullu kredilerle birlikte uygulamaktadır. Bu planların çoğu, uzun vadeli imtiyazlı kaynaklar sağlayan uluslararası iş birlikleri (örneğin Alman Kalkınma Bankası-KfW) ile desteklenmektedir. e-Arnavutluk dijital platformu; çevrimiçi uygulamalara, güncellemelere ve izlemeye izin veren, zaman içinde sosyal konutlar için hizmetin sürekliliğini sağlayan ve tek noktadan hizmet sunan bir dijital platform işlevi görmektedir. Ayrıca kamu–özel ortaklıkları, belirli gayrimenkul projelerinin sosyal konut fonlarına katkı sunmasını zorunlu kılarak özel yatırımları sistemin parçası haline getirmektedir. Bu araçlar birlikte, yaşamın her temel evresinde yeterli konut hakkını güvence altına alabilecek kamusal bir yanıt üretmeyi sağlamaya çalışan tutarlı bir çerçeve oluşturmaktadır.

UZMAN GRUP TOPLANTISINDAN TEMEL ÇIKARIMLAR VE ÖNERİLER

Uzman Grup Toplantısı, aşağıdaki ortak tespitleri öne çıkardı:

1. Konut krizi, günümüzün en acil ve büyük ölçekli kentsel sorunlarından biridir. Tahmini 2,8 milyar insan bir şekilde yetersiz konut sorunu ile karşı karşıyayken 1,1 milyar insan temel hizmetlere yeterli erişimi olmayan kayıt dışı yerleşimlerde veya gecekondularda yaşamaktadır. Daha da endişe verici olan, yaklaşık 300 milyon insanın evsiz olduğu ve aşırı kırılgan koşullarda yaşamını sürdürdüğü gerçeğidir. Aynı zamanda, konuta güç yetirebilirlik dünya çapında kötüye gitmektedir. Çoğu şehirde, konutların satın alım fiyatları yıllık hane halkı gelirinin üç katı eşiğini aşarken kira maliyetleri aylık kazancın %30'undan fazlasına karşılık gelmektedir. Konut arzındaki yetersizlik, kayıt dışılık ve artan maliyetlerin birleşimi, yeterli ve sürdürülebilir konuta evrensel erişimi tehdit eden yapısal bir krizin boyutlarını ortaya koymaktadır.

2. Metropoliten konut yönetiminin zorlukları, çağdaş kentsel dinamiklerin artan karmaşıklığını yansıtmaktadır. Uygun fiyatlı konut arzındaki yetersizlik ve araziye sınırlı erişim, milyonlarca hane için fırsatları kısıtlarken; hızlı kentleşme ve nüfus artışı, kamu idarelerinin düzenli ve bütüncül planlama kapasitesini aşındırmaktadır. Bu baskılara ek olarak, konutun metalaşması ve turizmle kurduğu ilişki, yerel toplulukların merkezi kentsel alanlardan yerinden edilmesini hızlandırmaktadır. Göç ve zorla yerinden edilme, konut talebine daha fazla yük bindirirken yasal ve siyasal dışlanma azınlık gruplara karşı ayrımcılığı sürdürmektedir. Şehirlerin kültürel tercihleri modernleşmenin baskılarıyla uzlaştırma zorunluluğu, toplumsal çeşitliliği gözeten konut çözümlerinin tasarımını daha da karmaşık hâle getirmektedir. Tüm bu etkenler, konut politikasını mekânsal planlama, sosyal kapsayıcılık ve sürdürülebilir finansman ile uyumlu hale getiren bütüncül bir metropoliten yaklaşıma duyulan ihtiyacı doğrulamaktadır.

3. Toplantı boyunca katılımcılar, metropoliten konut yönetimini geliştirmenin aciliyetini ve fırsatını birlikte değerlendirdi. Diyalogda üç ana mesaj üzerinde uzlaşıldı:

- Konutu bir insan hakkı olarak güvence altına almak, kullanım hakkı güvenliğini garanti altına almak ve konut stokunun sağlıklı biçimde yönetilmesini sağlamak için çok **düzeyli yönetişim ve kapsayıcı koordinasyon esastır.**
- **Bütüncül metropoliten planlama, konut birimlerinin yalnızca üretilmesi ya da teslim edilmesiyle sınırlı kalmamalı;** hizmetlere erişimi, yaşanabilirliği, erişilebilirliği, uygun konumlanmayı ve toplulukların kültürel çeşitliliğine yanıt verebilme kapasitesini birlikte güvence altına alacak biçimde kurgulanmalıdır.
- **Sürdürülebilir ve büyük ölçekli finansman,** bu dönüşümlerin hayata geçirilmesini mümkün kılan temel dayanak olarak ele alınmalı; arazi değer artış payı, metropoliten konut fonları, kamu–özel ortaklıkları ve sosyal kiralama programları gibi yenilikçi finansman mekanizmaları, konut politikalarının ayrılmaz bileşenleri olarak devreye alınmalıdır.

4. UN-Habitat, yeterli konutu sürdürülebilir kentleşmenin ve hak temelli yaklaşımın temel unsuru olarak ele almaktadır. UN-Habitat'ın çalışmaları yeterli konutun yedi temel unsuruna dayanmaktadır: kullanım hakkı güvencesi,

erişim, ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişilebilirlik, konum ve kültürel uygunluk. Bu çerçevede UN-Habitat, arazi, altyapı, finansman ve planlamayı birbirine bağlayan bütüncül çerçeveleri geliştirmekte; kanıta dayalı, kapsayıcı konut üretimini güvence altına almak amacıyla hükümetleri veri, teknik destek ve politika rehberliği ile desteklemektedir.

5. Uzman Grup Toplantısı'nda yürütülen tartışmalar ve ortaya çıkan konular doğrultusunda, metropoliten konut yönetiminin geliştirilmesi ve güçlendirilmesine yönelik bir dizi öneri şekillenmiştir. Konutun bir insan hakkı ve temel bir kamusal değer olarak tanınmasını esas alan bütüncül yaklaşımların aciliyetine vurgu yapan bu öneriler; herkes için yeterli, uygun fiyatlı ve sürdürülebilir konut çözümleri sağlamak için metropoliten ölçekte güçlendirilmiş yönetişim, planlama, finansman ve sosyal kapsayıcılık çağrısında bulunmaktadır:

- **Konut, bir insan hakkı ve metropoliten ölçekte kamu yararı olarak tanınmalı;** belediyeler arası koordinasyonu güçlendiren, kullanım hakkı güvencesini ve konut stokunun adil yönetimini sağlayan çok düzeyli yönetişim çerçeveleri oluşturulmalıdır.

- **Konut birimleri üretmenin ötesine geçen bir "şehir-kurma" yaklaşımı benimsenmeli;** konut politikaları mekânsal planlama, toplu taşıma, altyapı, temel hizmetler, istihdam ve sürdürülebilir kamusal alanlarla bütünleştirilerek kapsayıcı ve dayanıklı topluluklar oluşturulmalıdır.

- **Mevcut konut stokunun sismik ve iklim dayanıklılığı önceliklendirilmeli;** yerel risklere uyarlanmış uluslararası ve metropoliten finansman araçlarıyla desteklenen, yenileme, güçlendirme ve uyum odaklı büyük ölçekli programlar hayata geçirilerek can güvenliği sağlanmalı ve kırılgan nüfus grupları korunmalıdır.

- **Kentsel arazi stratejik bir kaynak olarak düzenlenmeli;** arazi değer artış payı mekanizmaları uygulanmalı, kurumsal yönetişim sadeleştirilmeli ve uygun fiyatları ve toplumsal açıdan adil arazi kullanımını güvence altına almak için spekülasyon azaltılmalıdır.

- Metropoliten konut fonları, karma finansman, kooperatifler ve sosyal amaçlı kamu-özel ortaklıkları gibi kapsayıcı araçlar oluşturarak yüksek rantın dar ve ayrıcalıklı kesimlerce ele geçirilmesini önleyen ve ödenebilirliği artıran şeffaflık mekanizmalarıyla birlikte **konut finansman sistemleri yeniden yapılandırılmalıdır.**

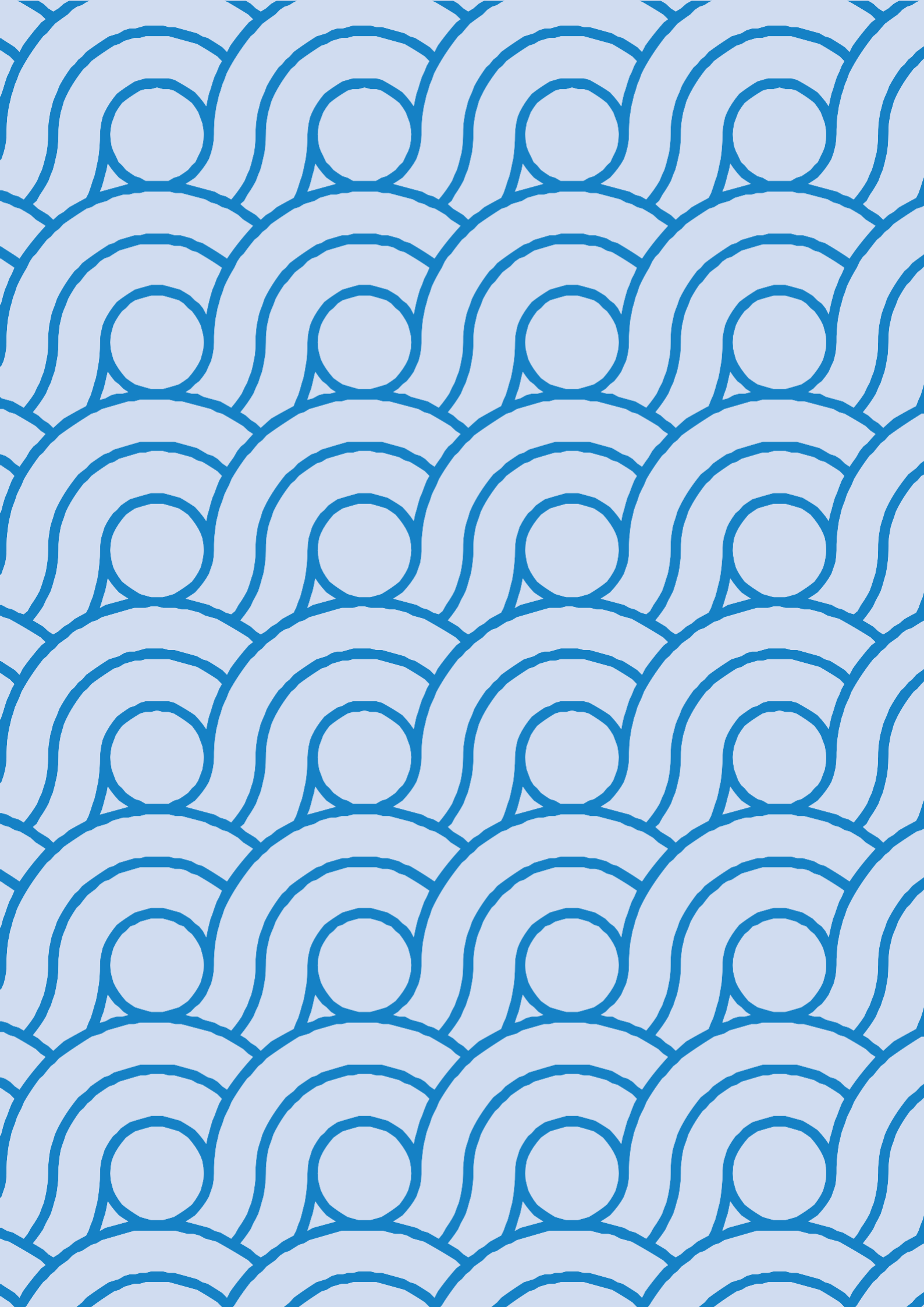
- Kademeli vergilendirme, mali teşvikler ve erişim engeli en fazla olan gruplar için âtıl konut birimlerini kullanıma sokan kamu ve toplum temelli yönetim modelleri yoluyla, **boş konut stoku uygun fiyatlı çözümlere ve sosyal kiralama çözümlerine yönlendirilmelidir.**

- Kadınların, gençlerin, yaşlıların, göçmenlerin, norm dışı hanelerin ve engellilerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde güvenlik, erişilebilirlik, bakım hizmetleri ve esnek konut tipolojileri sağlayarak **konut politikalarında cinsiyet eşitliği, çeşitlilik ve yaşam döngüsü yaklaşımı yaygınlaştırılmalıdır.**

- **Kentsel dönüşüm süreçlerinde kamusal arabuluculuk ve bağlayıcı vatandaş katılımı kurumsallaştırılmalı**; açık ve erişilebilir bilgi akışı, sürekli diyalog kanalları ve güven inşa eden mekanizmalar yoluyla metropoliten müdahalelerde toplumsal adalet ve meşruiyet güvence altına alınmalıdır.

- Eğitim, kurumsal destek ve ayrıştırılmış, erişilebilir veriye sahip konut gözlemevlerinin kurulması yoluyla kanıta dayalı politika tasarımı ve hesap verebilirlik sağlanmalı; **yereldeki teknik kapasite ve metropoliten konut veri sistemleri güçlendirilmelidir.**

- **Konut yönetiminde kamu–topluluk–özel sektör ortaklıkları güçlendirilmeli;** yerel yönetimler, sivil toplum, akademi ve özel sektörün uygun fiyatlı konut üretimi, mevcut konut stokunun iyileştirilmesi ve yenilikçi, sürdürülebilir çözümlerin geliştirilmesi süreçlerine etkin biçimde dâhil olması sağlanmalıdır.



EK BİLGİLER

Uzman Grup Toplantısı sunumları ve fotoğrafları:
https://mbb.bb/egmreport2026

EK: Uzman Grup Toplantısı Detaylı Gündem

MARUF Açılış Oturumu

1 Ekim 2025 I 10.00-11.30 I V1 | Vision Hub

Açılış Paneli Konuşması

Remy Sietchiping, Dr., Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı, UN-Habitat

Yeterli Konut için Metropoliten Planlama ve Finansman: Uzman Grup Toplantısı Açılışı

1 Ekim 2025 I 15.00-15.30 I D1 | Dialogue Hub

Açılış Konuşmaları

Remy Sietchiping, Dr., Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı, UN-Habitat

M. Cemil Arslan, Dr., Genel Sekreter, Marmara Belediyeler Birliği

EGM Hedefleri ve Konuları

Rafael H. Forero H., Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı, UN-Habitat

Keynote Konuşması: Küresel Bağlamda Metropoliten Konut Yönetiminde Zorluklar ve Fırsatlar

1 Ekim 2025 I 15.30-16.00 I D1 | Dialogue Hub

Konuşmacı

Joshua Maviti, Program Yönetim Sorumlusu, UN-Habitat

1. Oturum: Sahibinden Satılık Haklar: Barınma (Konut Satışı, Kullanım Hakkı Güvencesi ve Konut Yönetimi için Çok Düzeyli Yönetişim ve Kapsayıcı Koordinasyon)

1 Ekim 2025 I 16.00-17.00 I D1 | Dialogue Hub

Amaç: Özellikle idari parçalanmanın görüldüğü bağlamlarda, metropoliten alanlar ve bölgelerde konut politikalarının adil, şeffaf ve katılımcı biçimde uygulanmasını sağlamak üzere; yönetim kademeleri, kamu ve özel sektör aktörleri ile yerel topluluklar arasında etkili koordinasyonu mümkün kılan kurumsal, düzenleyici ve yönetsel mekanizmaların araştırılması.

Moderatör

Rafael H. Forero H., Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı, UN-Habitat

Konuşmacılar

Gürkan Kaya, Genel Müdür, KİPTAŞ

Elif Alkay, Prof. Dr., Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi

Gisela Labrador Araujo, Metropoliten ve Bölgesel Planlama Başkan Yardımcısı, Bogota-Cundinamarca Metropoliten Bölgesi

Tüm katılımcılar için yönlendirici sorular

- Konut politikalarının belediyeler ve farklı yönetim kademeleri arasında koordinasyonunu sağlamak için hangi yönetişim düzenlemeleri etkili olmuştur?
- Çok düzeyli yönetişim çerçeveleri, metropoliten alanlarda uygun fiyatlı, erişilebilir ve hak temelli konut yönetimi sağlamak için kullanım hakkının güvencesini nasıl güçlendirebilir?
- Karşılanabilir/güç yetirilebilir konut satışına ilişkin hakları kolaylaştıran (veya engelleyen) yasal ve kurumsal çerçeveler nelerdir?
- Metropoliten yönetimler, konut politikalarının tasarım ve uygulanma süreçlerinde toplulukların ve önemli paydaşların anlamlı katılımını nasıl sağlayabilir?
- Konut yönetiminde şeffaflığı izlemek, değerlendirmek ve güvence altına almak için hangi araçlar ve mekanizmalar kullanılabilir?

2. Oturum: Yeterli Konut İçin Metropoliten Planlama Araçları (Hizmetler, Yaşanabilirlik, Erişilebilirlik, Konum ve Kültürel Uygunluk İçin Metropoliten Konut Planlaması)

2 Ekim 2025 I 14.00-15.00 I C10 | Creative Hub

Amaç: Metropoliten ölçekte konut hakkını mekânsal planlama araçlarına entegre eden; konum, erişilebilirlik, yaşanabilirlik, temel hizmetlere erişim ve kültürel uygunluk gibi kriterleri dikkate alarak metropoliten alanlarda kapsayıcı ve sürdürülebilir konut gelişimlerini teşvik eden bölgesel planlama yaklaşımlarının araştırılması.

Moderatör

Rafael H. Forero H., Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı, UN-Habitat

Konuşmacılar

Kerem Yavuz Arslanlı, Doç. Dr., Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi

Ceren Lordoğlu, Doç. Dr., Sosyoloji Bölümü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Tüm katılımcılar için yönlendirici sorular

- Metropoliten planlama, mekânsal eşitsizlikleri pekiştirmeden konut projelerinin doğru/uygun konumlandırılmasını nasıl sağlayabilir?
- Yaşanabilirlik, erişilebilirlik ve temel hizmetlere erişim kriterlerini yeni konut gelişimlerine entegre etmede hangi metropoliten planlama araçları etkilidir?
- Kültürel uygunluk, metropoliten konut planlama araçlarına nasıl entegre edilebilir?
- Metropoliten planlama; konut, istihdam, hizmetler ve kamusal alanları bir araya getiren, entegre ve çok işlevli mahalleleri hangi yollarla teşvik edebilir?

15:00 - 15:30 | Kahve Arası

3. Oturum: Metropolde Büyük Ölçekli Konut Çözümleri İçin Finansman (Uygun Fiyatlı ve Büyük Ölçekli Konut Çözümleri için Metropoliten Finansman)

2 Ekim 2025 I 15.30-16.30 I C10 | Creative Hub

Amaç: Kaynakları harekete geçirmek, büyük ölçekli konut projelerine alan açmak ve kentsel gelişimin maliyet ve faydalarının adil bir şekilde dağıtılmasını sağlamak için metropoliten yönetişim yoluyla uygulanabilecek yenilikçi ve çok ölçekli finansal mekanizmaların analiz edilmesi.

Moderatör

Rafael H. Forero H., Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı, UN-Habitat

Konuşmacılar

Ahmet Büyükduman, Dr., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Fioralba Vela, Doç. Dr., İşletme Bölüm Başkanı, Avlonya İsmail Qemali Üniversitesi

Ceren Lordoğlu, Doç. Dr., Sosyoloji Bölümü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Renata Herculano, Şehir Planlama Genel Sekreter Yardımcısı, Belo Horizonte City Hall.

Xavier Tiana Casablancas, Genel Müdürlük Bürosu Koordinatörü, Barselona Metropoliten Alanı

Norliza Hashim, İcra Kurulu Başkanı, Urbanice Malaysia

Tüm katılımcılar için yönlendirici sorular

- Gelişime uygun arazi ve uygun fiyatlı konuta erişimi genişletmede hangi metropoliten finansman modellerinin etkili olduğu kanıtlanmıştır?
- Kentsel faydaları daha adil bir şekilde yeniden dağıtmak için metropoliten yönetişim yoluyla değer artış payı araçları nasıl uygulanabilir?
- Hangi mali çerçeveler metropoliten konut gelişiminin maliyet ve faydalarının adil bir şekilde dağıtılmasını desteklemektedir?
- Hangi kamu-özel ortaklıkları veya hibrit araçlar metropoliten konut girişimlerinin finansmanında olumlu sonuçlar vermiştir?

Kapanış Oturumu ve Çıktıların Sunumu

2 Ekim 2025 I 16.30-17.00 I C10 | Creative Hub

Toplantıya İlişkin Değerlendirmeler ve Çıkarımlar

Rafael H. Forero H., Politika, Yönetişim ve Metropol Uzmanı, UN-Habitat

Kapanış Konuşmaları

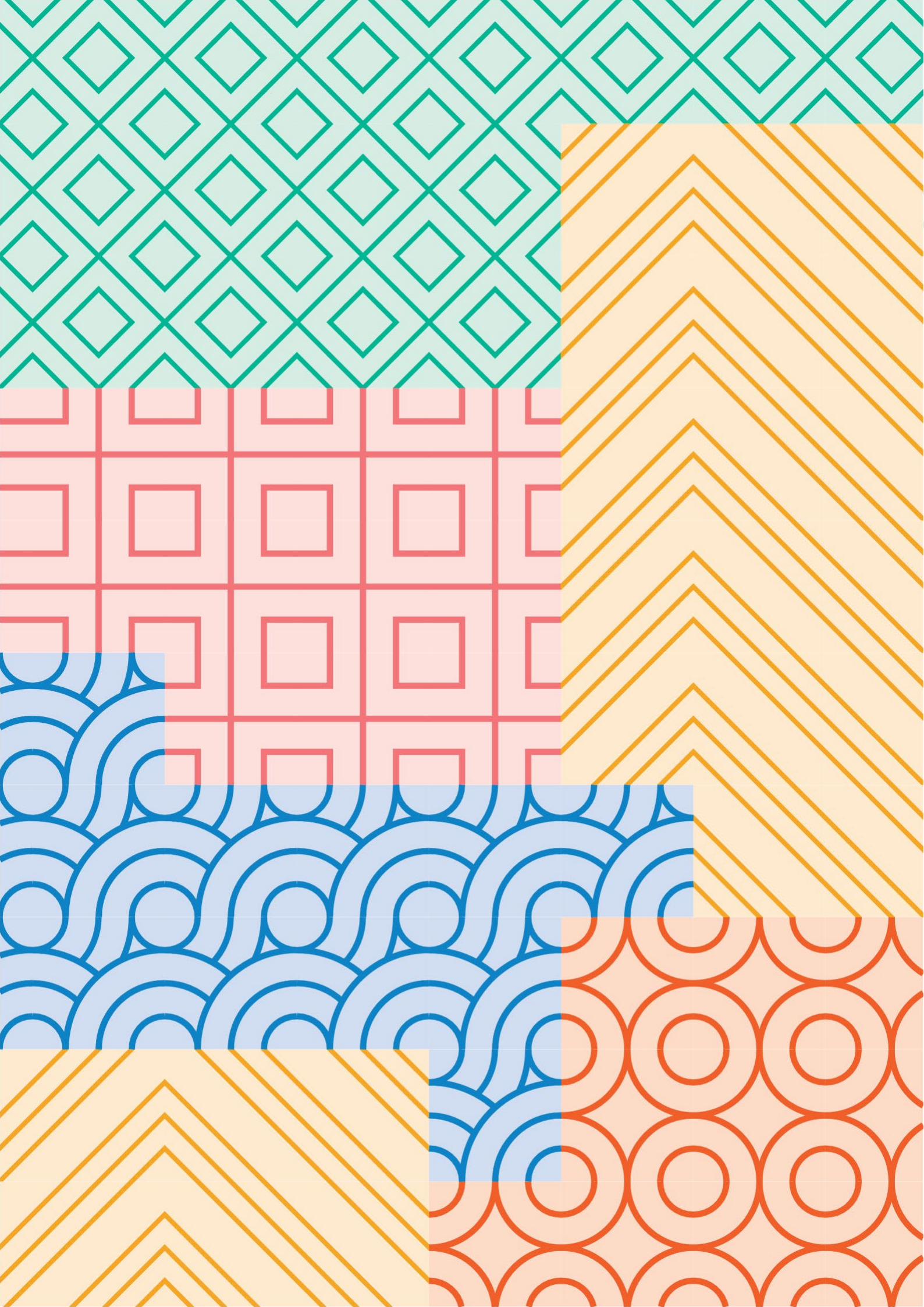
Remy Sietchiping, Dr., Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı, UN-Habitat

M. Cemil Arslan, Dr., Genel Sekreter, Marmara Belediyeler Birliği

MARUF Kapanış Oturumu

3 Ekim 2025 I 11.30-12.30 I D6 | Dialogue Hub

Uzman Grup Toplantısına Dair Temel Mesajlar ve Çıktılar

Remy Sietchiping, Dr., Politika, Mevzuat ve Yönetişim Birimi Başkanı, UN-Habitat

MARUF25’te öne çıkan anlar için
lütfen bu linki ziyaret edin:
mbb.bb/maruf25highlights