

BARINMA HAKKI

ve DERİNLEŞEN

KONUT KRİZİ

İVME Hareketi Barınma Krizi Bildirisi

Aralık 2022

ivme

Görsel: jurnaltr.com. Mayıs 2022

Barınma Hakkı ve Derinleşen Konut Krizi

Barınma temel bir insan hakkıdır. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesinde "Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi denetiminin dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar." ibaresiyle diğer haklarla birlikte güvence altına alınmıştır.

Amartya Sen'in yaptığı çalışmalarda yoksulluğun en önemli boyutlarından biri olarak barınma sorunu ele alınmaktadır. Sen, yoksulluğu yalnızca nicel verilere dayandırmamaktadır. İnsan hakları ve yapabilirlikler (capabilities) ekseninde gelişen yaklaşımda barınmanın yanı sıra eğitim, bilgi, beslenme, temiz su, altyapı hizmetleri ve sağlık gibi bir dizi kritere ait yoksunluğun; bireyin yapabilirliklerini kısıtladığını ifade etmektedir. Bugün dünyada gelinen noktada barınma sorunu yalnızca gelir eksikliği nedeniyle ortaya çıkan bir olgu olmaktan çıkmıştır. Gelir sahibi bireylerin barınma kalemine yaptığı harcamaların diğer alanlarda yapabilirliklerini kısıtladığı ve bu açıdan bakıldığında dünyada yoksulluğun giderek arttığı görülmektedir.

Temel insan hakkı olarak ele alınması gereken konut hakkı, piyasa koşulları nedeniyle kağıt üzerinde kalmış bir kanun maddesi olmaktan öteye gidememiştir. Neoliberalizmin yıkıcı sonuçlarıyla yüzleşen dünyada Birleşmiş Milletler'in "Sürdürülebilir 17 Kalkınma Hedefi" etrafında yeniden şekillenen küresel kalkınma arayışları bu hakkı da kapsayacak şekilde oluşmuştur. 11. Maddede sözü geçen "Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar" hedefine ulaşmanın ilk adımı olarak "herkes için yeterli barınma imkânı sağlama" ilkesi benimsenmiştir.

Türkiye'de barınma hakkı 1982 Anayasası'nın 57. maddesinde "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir

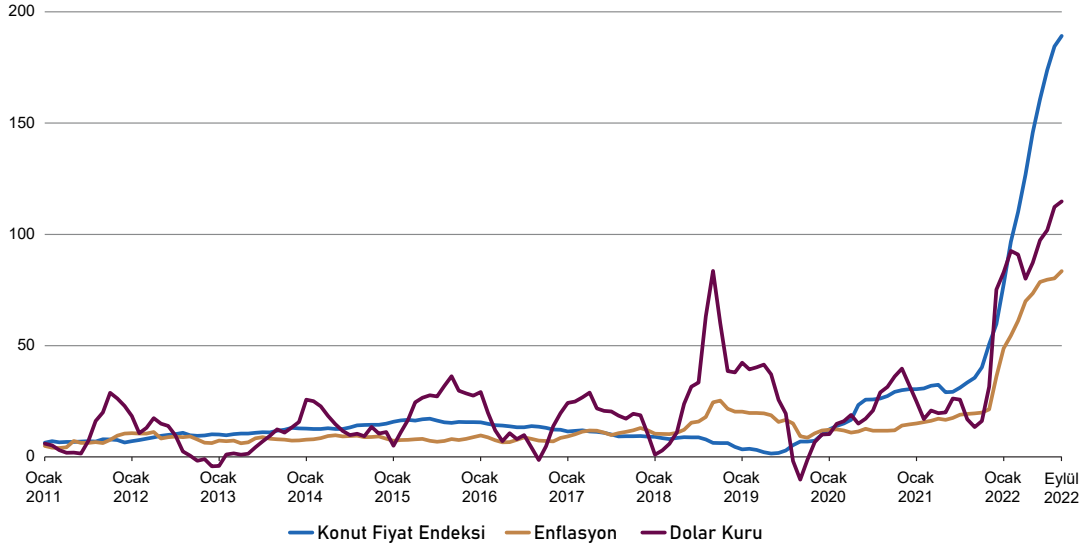
planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." ibaresiyle tanımlanmıştır. Lakin bu madde ile barınma hakkı tamamen güvence altına alınmış değildir. Geçmişteki Anayasa değişikliği önerilerinde barınma bir insan hakkı olarak tanımlanmış ve güvence altına alınmak istenmiş olsa da, bu öneriler hayata geçirilememiştir. Devlet, barınmayı anayasal düzeyde bir insan hakkı olarak tanımlamalıdır. Tüm vatandaşların barınma hakkının güvence altına alınması devletin temel ödevlerinden birisi olmalıdır.

Bugün Türkiye, ekonomik kriz ve enflasyon ile boğuşmaktadır. Yaşamın her alanında gözlemlenen fiyat artışlarının konut fiyat ve kiralardaki yansıması, barınma hakkının tehlikeye girmesine sebep olmuştur. Hükümetin uyguladığı yanlış politikalarından doğan yüksek enflasyon, yüksek faiz, kur fiyat artışı ve kısmen küresel sebepler sonucu Türkiye'deki vatandaşların barınma ve insan onuruna yaraşır bir konuta erişim hakkı, orta ve alt sınıfı kent çeperlerine, daha küçük şehirlere ve hatta kırsala göç etmeye mecbur bırakarak neredeyse gasp edilmiştir.

Yakın dönemde Türkiye gayrimenkul piyasasında yaşanan kontrolsüz fiyat artışları orta ve dar gelirli için büyük bir problem hâline gelmiştir. Özellikle büyük şehirlerdeki ortalama konut fiyatları ve kiralari hanehalkı gelirine oranı gün geçtikçe karşılanamaz bir boyuta ulaşmıştır. Knight Frank's 2022 Küresel Konut Fiyatları Endeksi'nde OECD ülkelerinin tamamını da içeren 56 ülke arasında son 1 yılda konut fiyatlarında en yüksek artışın gözlemlendiği ülke Türkiye oldu. Türkiye, bu endekste 2. sıradaki ülkeye kıyasla nominal fiyatlarda yaklaşık 6 kat (%160), reel fiyatlarda ise yaklaşık 4 kat (%48) daha fazla artış yaşadı. Gayrimenkul endeks verileri bugün Türkiye'nin en büyük beş kentinde kira ortalamalarının son bir yıl içinde %100'ün üzerinde arttığını göstermektedir. Ortalama kiralari İstanbul ve Antalya'da 10 bin TL, İzmir'de 6,9 bin TL, Ankara'da 5,5 bin TL ve Bursa'da 4 bin TL'ye yükselmiştir. Özellikle İstanbul ilçelerinde ne asgari ücretle ne de ortalama gelirlerle ev kiralayabilmek mümkündür. İstanbul Planlama Ajansı'na göre kira artışları bu şekilde devam ederse, kiracıların %85'i kirasını ödeyemez duruma gelebilir. Sarıyer, Beşiktaş, Kadıköy gibi semtler ücretli emeğiyle geçinenlerin barınmadığı yerlere dönüşmekte, adeta soylulaştırmaya maruz bırakılmaktadır. Bilhassa İstanbul'da olmak üzere, Türkiye'nin bazı bölgelerinde konut sahipliği de sadece üst gelirli ve servet sahiplerinin faydalanabileceği bir imtiyaza dönüşmektedir.

Eylül 2022 itibariyle, Türkiye genelinde konut fiyatları geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %189 artmıştır. Konut fiyatlarındaki artış izlenen ekonomi politikalarının doğal bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Ekonomik belirsizlik, birikim sahibi insanların ne Türk Lirası ne döviz cinsinden güvenli bir yatırım aracı bulabilmesi, doğal olmayan şekilde düşük tutulan faizler, gurbetçi ve yabancıların artan kurla beraber döviz cinsinden görece ucuzlayan gayrimenkule gösterdiği ek taleple birlikte konut piyasasında fiyat artışının önüne geçilememiştir. Kısacası izlenen politikalar sonucunda konutun barınma işlevi geride kalmış, yatırım aracı olma işlevi öne çıkmıştır.

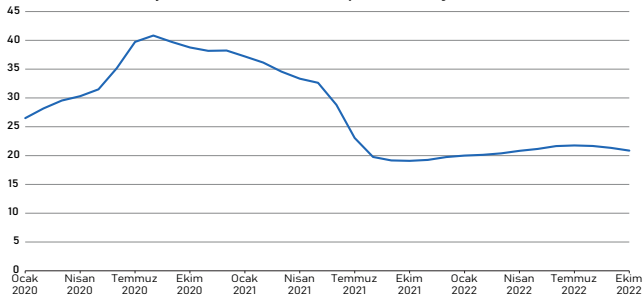
Konut Fiyat Artışı, Enflasyon ve Dolar Kuru Değişimi (%)



Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, TCMB Konut Fiyat Endeksi

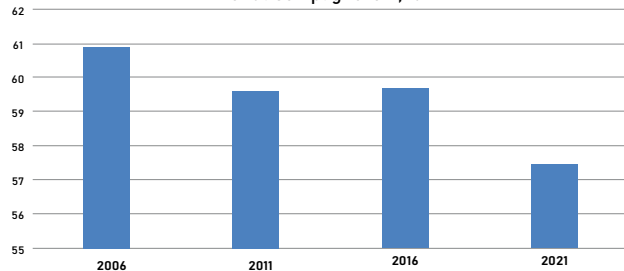
Üstelik bu süreçte gerçekleşen satışlarda ipotekli satışların oranı hızla düşmüştür. 2020 yaz aylarında satılan her beş konuttan ikisi ipotekli olarak satılırken 2022 Ekim ayı itibarıyla bu oran bire düşmüştür. Kısacası satılan evleri uzun yıllar kredi ödeyerek ev sahibi olmayı amaçlayan ücretli çalışanlar almamaktadır. Bunun bir diğer göstergesi de konut sahipliği oranıdır. TÜİK'in Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması sonuçlarının gösterdiği üzere 2006'da hanehalklarının %60,9'u kendi evinde otururken bu oran 2021'de %57,5'a düşmüştür. Üretilen konutları büyük oranda zaten servet sahibi olanlar veya yurtdışında yaşayanlar almaktadır. Mevcut fiyat seviyesinde ister düşük tutulan faizle, ister piyasada gerçekleşebilecek faizlerle 10 veya 20 yıllık bir konut kredisinin aylık ödemesi çoğu insanın ödeyebileceği seviyenin çok üzerindedir. Konut sahipliği ücretli çalışanların erişemediği bir hâle gelmiştir. Bu durum en çok 40 yaşın altındaki genç ve genç-orta yaşlı kitleleri etkilemektedir. Bu kuşak, ebeveynlerinin aksine emeğiyle ne birikim yapabilmekte ne ev alabilmekte ne de kirasını ödeyebilmektedir.

Son 12 Ayda Satılan Konutlarda İpotekli Satışların Oranı (%)



Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2022

Konut Sahipliği Oranı, %



Kaynak: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2021

Hükümet ise, kendi yarattığı krize kısa vadeli ve seçim odaklı çözümler aramaktadır. TOKİ tarafından son açıklanan sosyal konut projesine, 7,5 milyon kişinin başvurduğu ve işlemi onaylanmış başvuruların da 4 milyon 442 bine ulaştığı duyurulmuştur. Ödemeler açıklanan değerde sabit kalmayacak olup memur maaş artışı oranında güncelleneceği için kura sonucunda konut sahibi olmaya hak kazananlar dahi gelecekte büyük taksitlerle karşılaşabileceklerdir. Üstelik projenin ne zaman tamamlanacağı bir tarafa, ne zaman başlayacağı dahi belirsizdir. 2019'da duyurulup kuraya çıkan projelerin bazıları için henüz ihale bile yapılmamıştır. Dolayısıyla hükümet sosyal konut projesini sadece çok sayıda vatandaşa umut satarak kendisine bağlamak için bir seçim enstrümanı olarak kullanmaktadır. Zaten toplum da büyük oranda bu durumun farkındadır. Aksoy Araştırma'nın bulgularına göre halkın %17'si projenin hiç teslim edilmeyeceğini düşünürken %31'i çok geç teslim edileceği kanısında. Metropoll Araştırma'nın verilerine göre ise halkın %55'i bu projeden dar gelirli olanların konut alamayacağını düşünmektedir.

Konut fiyatlarındaki artışın tek sebebi yatırım aracı olması sebebiyle oluşan talep değildir. Kur artışının ve küresel piyasalardaki fiyatların etkisiyle inşaat maliyetleri de artmaktadır. Bu maliyet artışıyla birlikte ortalama bir konutun sadece arsa ve finansman dahil edilmeksizin, sadece inşaat maliyeti dahi ücretli çalışanlar için erişimin imkânsız hâle geldiği bir tabloyu göstermektedir. Bunun yanında, güncel durumda konut kredisi finansmanında kamu bankaları ve özel bankalar muslukları kısmış durumdadır. Öyle ki, içerisinde bulunduğumuz dönemde geleceğe dönük borca girilerek bir konut sahibi olmak imkânsız hale getirilmiştir. Bu durum, konut sahibi olmanın ötesinde, konut sahipliğini hayal etmenin dahi imkânsızlaşmasına yol açmıştır.

Sorunun Çözümü

Hükûmetin son 20 yılda uygulamış olduğu sosyal konut politikası; dar ve orta gelirli vatandaşları şehir merkezinden koparmıştır. Soylulaştırma üzerinden kentli hakları gasp edilmiştir. Ekonomik asimetriler derinleşmiş ve konut politikası siyasetin finansmanına kurban edilmiştir. Sosyal konut üretimi kent hakkının yeniden tesis edilmesi ile eşit ve adil yaşamın temel ayaklarından birisi haline getirilmelidir.

Konut politikası, barınma hakkını temeline alan bir yaklaşımla tasarlanmalıdır. Konutun sosyal işlevi ve faydası barınma imkânını sağlamasıdır. Bu açıdan tasarlanan politikalar bir yatırım aracı olarak konut kavramını bir barınma aracı olarak konut işlevine dönüştürmeyi hedeflemelidir. Bu doğrultuda bilhassa kısa vadeli konut alım satımlarını, spekülâtif ticareti engelleyen, bunu yaparken kiralık ev piyasasında istenmeyen etkileri ortadan kaldıran bir politika seti tasarlanmalıdır.

Çözümün bir aşaması para politikasının normalleştirilmesidir. Faizlerin düşürülmesi ile yükselen enflasyonun döviz kurunda yarattığı hareketlerin doğal bir sonucu olarak konut fiyatları maaşların ayak uyduramadığı bir oranda yükselmektedir. Para politikasında ve genel olarak makroekonomik politikalarda kurulacak denge ve yürütülecek normalleşme süreci konut fiyatlarına da etki edecektir.

Çözümün genel makroekonomik politikalardan ayrılarak barınma sorununa odaklanan kısmı üç ana hedefe göre şekillenmelidir:

- Dar gelirliler, öğrenciler, gençler, yaşlılar için sosyal olarak sağlanan kiralık konut
- Tüm yurttaşlar için konut sahipliğine erişimin artırılması
- İnşaat sektörünün ülkenin demografik ihtiyacını vatandaşların gelirine uygun maliyetlerle karşılayabilecek şekilde düzenlenmesi.

Bu doğrultuda, aşağıda liste hâlinde önerdiğimiz politika adımlarının konut sorununun çözümüne dair genel bir çerçeve sunacağını düşünüyoruz. Sorunun çözümü elbette bu önerilerin ve burada yazılmayanların çok daha detaylı bir biçimde ele alınmasını gerektirmektedir.

1 Barınma amacı gütmeyen konut talebinin kısılması için,

- a. Konut satışından elde edilen gelirler, kısa süreli alım satımda daha yüksek oranlı olacak biçimde ve elde edilen kârla artan oranda vergilendirilmelidir.
- b. Çoklu konut sahipliği, kira maliyetlerini artırmayacak biçimde; ama belirli bir seviyenin üzerinde konut sahipliğini zorlaştırarak sahipliği daha geniş bir kitleye yayabilmek için konut sayısı artan oranda vergilendirilmelidir.
- c. İkinci ikâmet amacı gütmeksizin, yurt dışındaki birikimlerini yaşadıkları ülkelerin servet vergisinden kaçınmak için Türkiye’de gayrimenkule yatıran vatandaşlarımızın oluşturduğu ek talebi kısmak için gurbetçilerin yoğun olarak yaşadığı ülkelerle tapu kayıtlarını içerecek biçimde bilgi paylaşımına gidilmelidir.
- d. Yabancılara konut ihracatı sınırlandırılmalı, bu doğrultuda yatırım karşılığı vatandaşlık uygulaması konut satın alımını dışarıda bırakacak şekilde güncellenmelidir.
- e. Kayıtdışı kazanılan kazancın sisteme gayrimenkul sektörü üzerinden sokulmasıyla oluşan ek talebi engellemek için konut alım satımları daima bankacılık sistemi üzerinden gerçekleşmeli, nakit alışverişi engelleyecek biçimde düzenlenmelidir. Burada rayiç bedel ile piyasa bedeli arasında oluşabilecek makas üzerinden vergi gelirinin kaybını engellemek adına banka işlemleri üzerinden gerçekleştirilen satış fiyatlarının aynı zamanda Tapu Kadastro, yerel idare ve Maliye Bakanlığı ortak teftişi ile bölgesel ortalama emlak bedeli tespit listelemesi yapılmalıdır.

2 Konut arzını ve finansmanını düzenlemek için,

- a. Yapı kooperatiflerinin kurulması ve kentsel dönüşüm başta olmak üzere inşaatlarda özel sektör yerine kooperatiflerin öne çıkması teşvik edilmelidir.
- b. Bu doğrultuda, İzmir Büyükşehir Belediyesinin Halk Konut Projesine benzer biçimde, yapı kooperatiflerine yerel yönetimler aracılığıyla uzmanlık paylaşımı ve müşavirlik sağlanması sonucunda yaklaşık toplam maliyetin %20'sine tekabül eden müteahhit kârını da ortadan kaldırarak metrekare maliyetinin düşürülmesi ile daha erişilebilir konut üretimi yaygınlaştırılmalıdır.
- c. Kamu arsalarının kamu ve kooperatif projeleri başta olmak üzere inşaatlar için kullanımı kolaylaştırılmalıdır.
- d. Emlak Bankası; yukarıda bahsedilen kooperatiflerin finansmanı, ipotek sigortası, sigortalı ipotekler vasıtasıyla düşük peşinatlı konut kredilerinin mümkün kılınması, enflasyona endeksli ödemeli konut kredileriyle daha uzun vadeli kredilerin oluşturulması, konut piyasasına dair analiz ve araştırmaların yapılması, toplu ve sosyal konut projelerinin finansman ve planlamadan başlayarak üretimlerinin gerçekleştirilmesi işlevlerini kapsayan bütüncül bir finans ve politika kurumuna dönüştürülmeli, bu doğrultuda katılım bankasını aşan bir vizyonla yeniden yapılandırılmalıdır. TOKİ sosyal konut inşası amacı ile bu yeni kurumun bir parçası haline getirilmelidir.
- e. Konut üretiminin nüfus artışıyla paralel gidebilmesini sağlamak için ulusal ve yerel düzeyde, nüfusu ve ekonomik yatırımların gerçekleşeceği yerleri de içeren planlamalar doğrultusunda inşaat planları hazırlanmalıdır.
- f. İnşaat maliyetlerinin konut fiyatlarının artışına sebep olmasını engellemek için yurt içinde üretilse dahi ihraç konusu olduğundan fiyatları küresel piyasalarda belirlenen demir, çimento gibi maddelerin fiyatları, sosyal ve elverişli fiyatla konut üretimi şartına bağlanarak desteklenmelidir.
- g. Gerçek ve tüzel kişilere ait arsaların piyasa koşullarının elverişli olmasını bekleyen bir kâr arayışı içinde atıl kalmasını engellemek için boş arsa sahipliği üzerindeki vergiler artırılmalıdır.
- h. Değerli konut kategorisini tanımlamak için kullanılan fiyatların alt sınırının düşürülmesi gerekmektedir. Türkiye'de 2022 yılı itibarıyla minimum 6.173.000 TL üzeri fiyatlandırılan

konutlar değerli konut kategorisine girmektedir. Fransa gibi ülkelerde bu alt sınır 800.000 Euro'dur. Türkiye'deki alım gücüyle karşılaştırıldığında adil bir düzenleme için alt sınırın mevcut limitin altına düşürülmesi gerekmektedir. Yerel konut piyasaları göz önünde bulundurularak bu limit bölgelere göre değişebilir.

- i. Mevcut düzenlemede lüks konutlara uygulanan vergi oranları düşük miktarlarda kalmaktadır. Etkili bir değerli konut sahipliğine endeksli servet vergisi uygulaması için bu oranların kabul edilebilir seviyelere çıkarılması gerekmektedir. Türkiye'de bu düzenlemede 3 vergilendirme kategorisi bulunmaktadır:

1) %0,3

2) %0,6

3) %1.

Benzer bir uygulamaya sahip olan Fransa'da ise 5 farklı fiyatlandırma kategorisi bulunmaktadır. Minimum vergi oranı %0,5 iken, maksimum %1,5'tir. Türkiye'de de daha etkin ve adil bir vergilendirme düzeni için bu oranlar arttırılmalıdır.

- j. Boş konutların elverişli piyasa koşullarında satılmayı bekleyen birer yatırım aracı olarak kullanımını engelleyip kiralanmasını teşvik için boş evlere ek vergiler uygulanmalıdır. Kamu, barınma hizmetine sunulmayan atıl kapasitenin verimli kullanımı için özellikle bankalar ve özel şirketlerin elinde bulunan boş konutlardan başlayarak kamulaştırma dahil tüm hukuki önlemleri değerlendirmelidir.
- k. Sahip oldukları konut sayısı ve toplam kira gelirleri belirli bir seviyenin üzerinde kalan ev sahiplerinin talep edebilecekleri kira bedelleri sınırlandırılmalıdır.
- l. İsveç'te de uygulanan toplu kira sözleşmesi modelleri değerlendirilmeli, kiracı sendikalarının oluşturulup bir bölgede ev sahipleri ile toplu pazarlık yaparak kira fiyatları için taban ve tavan fiyat belirleme uygulaması gibi farklı modeller gözden geçirilmelidir.

3 Türkiye’de orta sınıflı, alt gelir grupları ve dezavantajlı grupları kapsayacak bir sosyal konut projesine ihtiyaç duyulmaktadır. Artan nüfusun barınma ihtiyacı ve mevcut yapı stoğunun kullanılabilirlik durumu da göz önünde bulundurularak ulusal konut stratejisi geliştirilmeli ve konut üretimi artırılarak erişilebilir konut için piyasa koşulları iyileştirilmelidir. Birinci ve ikinci maddede belirtilen önlemlerin evsahipliğini kolaylaştıramayacağı dar gelirli vatandaşların kiralık barınma ihtiyaçlarının piyasa koşullarına terk edilmemesi için:

- a. Farklı gelir gruplarını kapsayacak şekilde, hanehalkı sayısı ve toplam geliri dikkate alınarak, gelirin belli bir yüzdesi karşılığı vadeli ödeme seçenekleri ile hanehalkı talep ve ihtiyaçlarını gözeterek ve buna bağlı metrekare maliyetini belirleyen konut sahipliği imkânı sunan sosyal konut üretimine gidilmelidir.
- b. Herhangi bir geliri olmayan özellikle yaşlı, engelli, öğrenci ya da diğer dezavantajlı vatandaşlar için sosyal ihtiyaçlarının da tamamını karşılayacak altyapıya sahip konutlar, yaşam boyu garanti altına alınmalı, ölüm, cayma, statü kaybı vb. durumlar olmadığı sürece her durumda hak sahiplerine tahsis edilmelidir.
- c. Sosyal konut projelerine başvuran fakat bekleme listesinde kalan vatandaşlar için yaşadığı büyükşehir, il ya da ilçe belediyelerinin vatandaşın gelirine ve bölgedeki ortalama kira bedeline oranla belirlenen bir kira yardımı yapmaları zorunlu hale getirilmelidir. Litvanya’da benzer bir uygulama yürütülmektedir. Bu durumda, toplumsal cinsiyete dayalı koruma mekanizmaları içerisinde barınma ihtiyacı duyan kişilere, engellilere, tek başına bakmakla yükümlü olduğu hasta, yaşlı veya çocuk akrabası olan vatandaşlara öncelik tanınmalıdır.
- d. Konutun amortisman süresi tamamlanıncaya kadar satışı mümkün olmamalı ancak taşınma, tayin vb. durumlarda mülk sahibinin hakları saklı kalarak aynı veya benzer imkanlarda konuta erişimi sağlanmalı, kendi mülkünden elde ettiği getiri değeri varsa gelir farkının vergisini ödemelidir.
- e. Sosyal konut projelerinin üretimi ve uzun vadedeki bakım onarım masrafları ulusal konut stratejisi kapsamında, barınma ihtiyacı dışında olan konut sahipliği vergisi, değerli konut sahipliği vergisi ve servet vergisi oranlarının arttırılması ve hazineden ayrılacak bütçe ile oluşturulabilecek bir konut fonu ile desteklenmelidir.

- f. Sosyal konut üretim finansmanı konusunda Hollanda, Avusturya, Danimarka gibi OECD ülkelerinde yerel ya da ulusal düzeyde uygulanan sosyal konut finansman politikaları incelenerek ve Türkiye koşullarına adapte edilerek politika ve çözümler oluşturulmalıdır. (OECD Sosyal Konut Politika Notu (2020))
- g. Proje alanında ticari meskenler ya da ticari amaçlı alanlar yaratılıp geliri fona aktarılabilir. Altyapının proje alanında ticari alan buldurması kısmi bir ekonomik sürdürülebilirlik sağlar. Bu ticari meskenlerin kullanımı öncelikli olarak üretim ve tüketim kooperatiflerine tahsis edilebilmelidir.
- h. Bu sosyal konut planlamaları ekonomik faaliyet haritaları, nüfus yoğunluğu ve ekoloji ve iklim riskleri üzerinden modellenecek projeksiyonlar ile desteklenerek oluşturulmalıdır.

4 Deprem tehlikesi başta olmak üzere sağlıklı ve güvenli barınma hakkını sağlamak için hem var olan konut stoğu niteliği artırılarak yenilenmeli, hem yeni konutların sağlamlığı, ısınma gibi temel ihtiyaçlara erişimi yasal düzenlemelerle garanti altına alınmalıdır. Bu yenilenme sürecinde sorumluluk ve maliyet yurttaşta yıkılmamalı, vatandaş piyasanın insafına terk edilmemeli, kamu sürecin bütününde planlamadan başlayarak dahil olmalı, bu yenilenme sürecinin yarattığı geçici barınma ve inşaat için gereken finansmanın sağlanması için yerel yönetimler ve kamu bankaları etkin olarak rol almalıdır.

5 İstanbul’un daha fazla nüfus artışı barındıracak, yeni inşaatlarla büyüyecek alanı kalmamıştır. Kentin tümüyle yüksek, gri, beton binalardan ibaret bir yığına dönüşmemesi için İstanbul’un artık bir göç değil tersine göç merkezi olmasını hedefleyen ulusal düzeyde planlar hazırlanmalı, İstanbul’un mevcut konut stoğu ise yukarıdaki maddelerde belirtilen ilkeler ve öneriler doğrultusunda, depreme hazır olma zorunluluğu göz önünde bulundurularak yenilenmelidir.

6 Barınma krizi eğitimde fırsat eşitliğini de derinden etkileyen bir boyuta ulaşmıştır. Öğrencilerimiz barınma masraflarına göre tercih yapmaya, masrafı karşılayamadığı durumda okulu bırakmaya başlamıştır. Öğrencilerin mevcut barınma krizinin giderilmesi, cemaat ve tarikatlara mahkum edilmemesi için yurt sorununun kamu eliyle çözülmesi gerekmektedir. Barınmanın temel bir insan hakkı olduğu ilkesine bağlı kalarak tüm öğrencilere güvenli ve konforlu yaşam yeri sunmak devletin asli ödevlerinden biridir. Bu sebeple herkese yeterli olacak şekilde yurtlar kamu hizmeti olarak sunulmalıdır.

- a. Hukuksuz biçimde vakıflara aktarılan yurtlar geriye yönelik soruşturması yapılarak tespit edilmeli ve boş tutulan yurtlardan başlayarak uygun şekilde kamulaştırılmalıdır.
- b. Kısa vadede KYK burslarının öğrencilerin yaşadığı şehirlerdeki barınma masraflarını net bir şekilde karşılayacak düzeylere yükseltilmesi gerekmektedir. Orta ve uzun vadede ise KYK yurtlarının ücretsiz ve insan onuruna yaraşacak şekilde temel bir kamu hizmetine dönüştürülmesi gerekmektedir.
- c. Yurt stokunun tüm öğrencilere yeterli olabilmesi için yeni yurtların yapımına ivedilikle başlanması gerekmektedir. Yurt inşası için ikinci maddedeki finansman modellerinden yararlanılmalıdır.
- d. Devlet yurt stokunu genişletene kadar ihtiyaçlı öğrencilerin barınma sorununu en acil şekilde çözmek için KYK kredi ve burslarına öğrencilerin yaşadıkları şehirde bir aylık yurt masrafını karşılayabilecek kadar zam yapmalıdır. Barınma yardımı olarak verilen bu meblağ geri ödemedен muaf olmalıdır.

7 İklim ve ekoloji krizinin yaklaştığı dönemde, yeşil adil dönüşüm gerekliliği bağlamında kent ve barınma tasarımlarının olası risk ve felaket ihtimallerinin hesaplanarak yapılması, bu tasarımlarda ekolojik duyarlılık, uyumluluk ve yaşam kapasitelerine dönük yeni yatırımların planlanması gerekmektedir. Buna dönük olarak tarım, yeşil aktif alanlar, ekolojik kuşakların korunması, yeni alt yapı kapasiteleri, var olan alt yapı kapasitelerinin ekolojik uyumu ve yeni yenilenebilir enerji kaynaklarının angajmanı kent ve barınma tasarımlarının içine dahil edilmelidir. Yeşil Adil Dönüşüm ile hedeflenen tasarruf kalemleri yeni kentsel stratejiler için ekolojik kent tasarımlarına dönük kaynak yaratılmalıdır. Bunun haricinde ekolojik kent tasarımları için Birleşmiş Milletler ve uluslararası kurumların sağlayacağı kaynaklar Türkiye'nin yeni kamusal kent tasarımı için kullanılmalıdır.