



**T.C.  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT  
POLİTİKALARININ DEĞİŞİMİ: KENYA-  
NAİROBİ ÖRNEĞİNDE BİR ÇALIŞMA**

**Collins Ouma AGAYI**

**YÜKSEK LİSANS**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

**Ağustos - 2019  
KONYA  
Her Hakkı Saklıdır**

## TEZ KABUL VE ONAYI

Collins Ouma AGAYI tarafından hazırlanan “Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Politikalarının Değişimi: Kenya-Nairobi Örneğinde Bir Çalışma” adlı tez çalışması 20 / 08 / 2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği / ~~oy çokluğu~~ ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

### Jüri Üyeleri

#### Başkan

Prof. Dr. Mehmet UYSAL

#### Danışman

Doç. Dr. Özer KARAKAYACI

#### Üye

Doç. Dr. Havva Filiz MEŞHUR

### İmza



Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Hakan KARABÖRK  
Enstitü Müdürü

## TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

## DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

**Collins Ouma AGAYI**  
**Tarih: 20.08.2019**

## ÖZET

### YÜKSEK LİSANS TEZİ

## GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT POLİTİKALARININ DEĞİŞİMİ: KENYA-NAİROBİ ÖRNEĞİNDE BİR ÇALIŞMA

**Collins Ouma AGAYI**

**Selçuk Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

**Danışman: Doç. Dr. Özer KARAKAYACI**

**2019, 104 Sayfa**

**Jüri  
Prof. Dr. Mehmet UYSAL  
Doç. Dr. Havva Filiz MEŞHUR  
Doç. Dr. Özer KARAKAYACI**

İnsanların daha iyi yaşam fırsatları aramak için kentsel alanlara hareketi kentleşme sürecini tetiklemiştir. Bu mobilitenin neden olduğu büyük nüfus hareketi, kentleri hazırlıksız yakalamış ve birçok orta ve düşük gelirli ailelerin kentin çeperindeki yasa dışı yerleşim alanlarında yer seçmesine yol açmıştır. Bu özellikle gelişmekte olan ülkelerde belirgin bir konut sorununu da beraberinde getirmiştir. Ancak, gelişmekte olan ülkelerdeki konut sorunu sadece kırdan kente göç ile açıklanamayacak kadar karmaşık bir yapı gösterir. Göç hareketleriyle beraber, başarısız hükümet politikaları, güçsüz finansal sistemler, bürokratik kısıtlar ve müdahaleler ile karmaşık arazi kullanım sistemleri gibi faktörler gelişmekte olan ülkelerdeki konut meselelerinin diğer boyutları olarak kabul edilmektedir. Bu tez çalışmasında, gelişmekte olan ülkelerde konut uygulamaları ve politikalarında yaşanan sorunları tespit etmek, konut meselelerinin giderilmesine yardımcı olabilecek öneriler üzerinde değerlendirmeler yapmak hedeflenmiştir. Bu çerçevede, Kenya'daki arsa ve konut mülkiyeti meselesi üzerinden son yirmi yılda büyük göç akımına maruz kalmış Nairobi'deki konut sektörünün gelişimini incelemek amaçlanmıştır. İkincil verilere dayalı bir araştırma yöntemi belirlenen çalışmada, Nairobi'deki konut sorunun çözümünde ortaya konulan politikalar ile kurumsal ve yasal çabaların gerek ülkenin yaşadığı kurumsal dönüşüm süreci gerekse ekonomik ve beşeri yetersizlikler nedeniyle istenilen sonuçları ortaya çıkarmadığı görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Arazi/arsa, Konut, Konut Politikası, Yasa Dışı Yapılaşma, Yasal ve Kurumsal Yapılanma.

**ABSTRACT**

**MS THESIS**

**THE CHANGING OF HOUSING POLICIES IN DEVELOPING COUNTRIES: A  
STUDY IN CASE OF KENYA-NAIROBI.  
Collins Ouma AGAYI**

**Selcuk University  
Institute of Graduate Studies  
Department of City and Regional Planning**

**Advisor: Assoc. Prof. Dr. Özer KARAKAYACI**

**2019, 104 Pages**

**Jury  
Prof. Dr. Mehmet UYSAL  
Assoc. Prof. Dr. Havva Filiz MEŞHUR  
Assoc. Prof. Dr. Özer KARAKAYACI**

Rapid urbanization has led to an influx of people into the cities and other urban areas mainly to seek for better life opportunities. The migration has however largely not been planned resulting into population explosions in the cities. Many middle and low-income families have therefore ended up living in informal settlements (slums) in the urban areas and cities while others become squatters. Nowhere is the problem of housing and human more pronounced like in the developing countries. However, the housing crises in these developing countries cannot only be attributed to the rural-urban migration as there are other factors that have played critical roles in making the situation dire. Some of the factors include: Failed government housing policies, poor housing financial systems, too much interference in the running of housing by the authorities, and complex land tenure systems among others. This thesis therefore seeks to identify the critical housing crisis issues, housing policy gaps in developing countries and propose policy measures that if adopted can help to address some of the housing challenges experienced in the developing countries. In the study conducted with a research method based on secondary data, it was seen that the policies, institutional and legal efforts putting forward in the solution of the housing problem in Nairobi did not produce the desired results due to both the institutional transformation process of the country and economic and human deficiencies.

**Keywords:** Land, housing; housing politics, informal settlements; legal and institutional restructure.

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında az gelişmiş ülkeler örneğinde ve Kenya’da konut sorununa ilişkin kurumsal, ekonomik ve sosyal yaklaşımların etkileri incelenmiştir. Bu çalışma esnasında yardımlarını esirgemeyen başta tez danışmanım Doç. Dr. Özer KARAKAYACI’ya ve arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım. Diğer taraftan, tüm eğitim hayatım boyunca benden maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen, her zaman yanımda olan aileme teşekkürlerimi bir borç bilirim.

Collins Ouma AGAYI  
20/08/2019

## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET</b> .....	iv
<b>ABSTRACT</b> .....	v
<b>ÖNSÖZ</b> .....	vi
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	vii
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b> .....	x
<b>ÇİZELGE LİSTESİ</b> .....	xi
<b>SİMGELER VE KISALTMALAR</b> .....	xii
<b>1. GİRİŞ</b> .....	1
1.1. Araştırma Amacı .....	4
1.2. Çalışmanın Önemi .....	5
1.3. Çalışmanın Kapsamı .....	6
1.4. Çalışmanın Sınırlamaları .....	7
<b>2. KAYNAK ARAŞTIRMASI</b> .....	8
<b>3. KONUT SORUNUNA İLİŞKİN KAVRAMSAL TANIMLAMALAR VE TARTIŞMALAR</b> .....	15
3.1. Konut ve Konut Krizine Yönelik Kavramsal Tanımlamalar .....	15
3.1.1. Konut ve konut satın alınabilirliği .....	16
3.1.2. Konut satın alınabilirliği için belirleyiciler .....	17
3.1.3. Konut finansmanı ve kaynakları .....	18
3.1.4. Yasadışı yerleşim alanlarının nitelikleri .....	19
3.1.5. Arazi mülkiyeti güvenliği.....	21
3.2. Konut Sorununa Eleştirel Yaklaşım .....	23
3.2.1. Yasadışı arazi ve konut gelişimi, kentsel arazi istilası .....	23
3.2.2. Konut krizinin başlıca nedeni olarak küreselleşme ve liberal politikalar .....	24
3.2.3. Konut politikaları .....	25
3.3. Yeni Liberal Politikalar ve Konut Politikalar Üzerindeki Etkileri .....	26
<b>4. METODOLOJİ</b> .....	30
<b>5. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA</b> .....	36

5.1. Örnek Alana İlişkin Genel Bilgiler .....	36
5.1.1. Nairobi’de arsa ve arazi kullanımı.....	39
5.1.2. Ekonomik ve sosyal yapı.....	40
5.1.3. Nairobi’de yaşam kalitesi.....	44
5.2. Kenya’da Konut Politikası ve Yasal Çerçevesi .....	45
5.2.1. Kenya’da mülkiyet hakları ve arazi kirası türleri.....	46
5.2.1.1. Kamu arazi ve konut.....	47
5.2.1.2. Özel arazi ve konut sahipliği.....	48
5.2.1.3. Toplumsal / Geleneksel arazi mülkiyeti ve konut sahipliği.....	49
5.2.2. Yasadışı yerleşim alanlarının iyileştirilmesi .....	50
5.2.3. Kenya’da kiralık konut edinimi ve kullanımı .....	53
5.2.4. Zorunlu kamulaştırma ve finansman kredisi.....	53
5.3. Kenya’da Konut Sektörünün Yasal Çerçevesi ve İlgili Kurumlar.....	54
5.3.1. Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Gelişme ve Kamusal Hizmetler Bakanlığı	56
5.3.2. Arsa ve Planlama Bakanlığı.....	57
5.3.3. Ulusal Arazi Kurumu.....	57
5.3.4. Ulusal İnşaat Birliği (NCA) .....	57
5.3.5. Eyalet Hükümeti .....	58
5.4. Nairobi’de Yasadışı Konut Alanlarının Oluşum Süreci.....	58
5.4.1. Nairobi’de sömürge dönemi etnik konut ayrımı politikası .....	58
5.4.2. Bağımsızlık sonrası kentleşme ve yasadışı yerleşim alanlarının gelişimi.....	64
5.5. Nairobi’de Yasadışı Konut Alanlarının İyileştirilmesine Yönelik Yasal ve Kurumsal Çabalar.....	66
5.5.1. Zorla tahliye ve yasadışı yapıların yıkımları.....	66
5.5.2. Nairobi’de işçi konutları.....	67
5.5.3. Nairobi’de yasadışı yerleşim alanlarını düzenleme çabaları.....	68
5.5.3.1. Nairobi’de Yasadışı Yerleşim Alanları İyileştirme Programı (KSUI ve K-WATSAN).....	69
5.5.3.2. Kenya Yasadışı Yerleşim Alanı Geliştirme Projesi (KISIP) .....	73
5.5.3.3. Kibera’da Ulusal Gençlik Hizmet Programı (National Youth Service Program) .....	73
5.5.4. Nairobi’de konut krizini çözmek için uygulanan politikalar .....	74
5.5.4.1. Afrikalılar için zorunlu kimlik belgesi (Kipande) .....	74
5.5.4.2. Ulusal Konut Politikası, 1966/67.....	75
5.5.4.3. Ulusal Konut Politikası, 2004 .....	76
5.5.4.4. Vizyon 2030 .....	78
5.5.4.5. Dört Büyük Eylem Planı (5 Yıllık Kalkınma Planı).....	79
5.5.5. Nairobi’de konut krizine yönelik kurumsal çabalar .....	79
5.6. Nairobi’deki Yasadışı Konut Alanlarını İyileştirme Çabalarının Sosyal, Mekânsal ve Ekonomik Etkileri .....	81



<b>6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER</b> .....	87
<b>KAYNAKLAR</b> .....	92
<b>EKLER</b> .....	102
<b>ÖZGEÇMİŞ</b> .....	104



## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 4.1. Kenya Eyalet sınırları .....	33
Şekil 4.2. Kenya’da eyaletlerin yıllık nüfus artış hızı (%).....	35
Şekil 5.1. Kenya ve Nairobi bölge içindeki konumu.....	37
Şekil 5.2. Nairobi’de yasadışı konut alanlarının alt bölgelere göre dağılımı.....	38
Şekil 5.3. Nairobi arazi kullanım durumu .....	40
Şekil 5.4. Nairobi’deki mevcut ve planlanan demiryolu hatları.....	41
Şekil 5.5. Nairobi’de gelir düzeylerine yerleşim bölgeleri nüfus yoğunlukları.....	42
Şekil 5.6. Devamı.....	43
Şekil 5.7. Kibera, Nairobi’de UN Habitat programı kapsamında yasa dışı yerleşim alanlarının iyileştirilme çalışması sonucu geliştirilen yeni konut alanları.....	52
Şekil 5.8. Kenya’da konutla ilişkili kurumsal çerçeve .....	56
Şekil 5.9. 1900’den bugüne Nairobi kentinin makroform gelişimi.....	60
Şekil 5.10. 1939’lu yıllarda Nairobi’de etnik yapıya göre yerleşme dağılımı .....	62
Şekil 5.11. Bağımsızlık sonrası Nairobi yerleşme deseni .....	63
Şekil 5.12. Nairobi’de yasadışı konut alanlarının mekânsal dağılımı.....	66
Şekil 5.13. Soweto, Kibera Bölgesinin yeniden yerleştirme süreci.....	72
Şekil 5.14. Kibera’da Yasadışı Yerleşim Alanları İyileştirme Programı kapsamına alınan bölgelerin konumu .....	72
Şekil 5.15. Ulusal Konut Kurumu tarafından Nairobi’de gerçekleştirilen konut projeleri ..	80
Şekil 5.16. Nairobi’deki Memur Konutları.....	81
Şekil 5.17. Kibera’da altyapı projeleri kapsamında gerçekleştirilen yıkım çalışmaları.....	82
Şekil 5.18. Soweto East Village’den boşalan yerleşim alanı .....	84
Şekil 5.19. Ngong Road-Kibera-Kungu Karumba - Langata bağlantı yolu.....	85

## ÇİZELGE LİSTESİ

<b>Çizelge 4.1.</b> Nairobi’de konut sorunu çözümünde rol alan yasalar ve kurumlar.....	32
<b>Çizelge 4.2.</b> Kenya’da Eyaletlerin nüfus değişimi.....	34
<b>Çizelge 5.1.</b> Nairobi arazi kullanım dağılımı .....	39
<b>Çizelge 5.2.</b> Kibera Yasadışı Yerleşim Alanlarını İyileştirme Programlarının hedefleri.....	71
<b>Çizelge 5.3.</b> KENSUP ve KISIP Programlarının odaklandığı konular .....	73
<b>Çizelge 5.4.</b> Kenya'da kent merkezleri büyüme gelişimi (1968 -1999) .....	75



## SİMGELER VE KISALTMALAR

AFD	– Fransa Kalkınma Ajansı (French Agency for Development)
BBC	– İngiliz Yayın Şirketi (British Broadcasting Corporation)
CHB	– Merkezi Konut Kurulu (Central Housing Board)
CSHS	– Devlet Memurları Konut Tasarısı (Civil Servants Housing Scheme)
DFI	– Kalkınma Finans Kurumu (Development Finance Institution)
GOK	– Kenya Hükümeti (Government of Kenya )
HRDU	– Konut Araştırma Geliştirme Birimi (Housing Research Development Unit)
JKIA	– Kenya JOMO Uluslararası Havalimanı (Jomo Kenyatta International Airport)
KENSUP	– Kenya Yasadışı Yerleşim Alanı İyileştirme Programı (Kenyan Slum Upgrading Programme)
KISIP	– Kenya Yasadışı Yerleşim Alanı Düzenleme Projesi (Kenya Informal Settlement Improvement Project)
KMRC	– Kenya Konut İpoteği Yeniden Finanse Şirketi (Kenya Mortgage Refinance Company)
KSUI	– Kibera Yasadışı Yerleşim Alanı İyileştirme İnisiyatifi (Kibera Slum Upgrading Initiative)
K-WATSAN	– Kibera Bütünleşik Su, Kanalizasyon ve Atık Yönetimi (Kibera Integrated Water, Sanitation and Waste Management)
NCA	– Ulusal Yapı Otoritesi (National Construction Authority)
NGOs	– Sivil Toplum Kuruluşu (Non-Governmental Organizations)
NHC	– Ulusal Konut Kurumu (National Housing Cooperation)
NLC	– Ulusal Arazi Komisyonu (National Lands Commission)
NYS	– Ulusal Gençlik Servisi (National Youth Service)
ROK	– Kenya Cumhuriyeti (Republic of Kenya)
SID	– Uluslararası Kalkınma Derneği (Society for International Development)
SIDA	– Uluslararası İsveç Kalkınma Ajansı (Swedish International Development Agency)
SUF	– Yasadışı Alanları İyileştirme Fırsatı (Slum Upgrading Facility)
UNTA	– Birleşmiş Milletler Teknik Destek (United Nations Technical Assistance)
WHO	– Dünya Sağlık Örgütü (World Health Organization)

## 1. GİRİŞ

Kentlerin oluşturan temel unsurlardan biri olarak nitelendirilen yapılar, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ekonomik, sosyal ve mekânsal planlama tartışmalarının daima merkezinde yer almıştır. Bu tartışmalar, ülkelerin öncelikler ve sahip oldukları dinamiklere göre farklılık göstermiş olsa da, temelde kentlerde artan nüfusun temel ihtiyaçlarından biri olan barınma sorununun çözümü için gerekli konut alanlarının üretilmesi, konuta erişimde sosyal adaleti sağlamak ve yaşam kalitesini arttıracak önlemlerin alınması çerçevesinde gerçekleşmektedir. Ülkelerin yaşadığı tarihsel süreçler ve buldukları dönemin sosyal, kültürel ve ekonomik koşulları, bu hedeflerin öncelik sırasını değiştirebilmekte ya da yeni hedefler ortaya koyabilmektedir. Gelişmiş ülkeler sahip oldukları gelişmiş konut finansman sistemi sayesinde farklı gelir gruplarının konuta erişilebilirliğini kolay karşılayabilmekteyken; az gelişmiş ülkelerde çeşitli yasal ve kurumsal eksiklikler ile ekonomik ve mekânsal dinamikler, alt ve orta gelir grubuna yönelik konut sorununu önemli bir problem olarak ortaya koymaktadır. Bu süreç özellikle az gelişmiş ülkelerin konut sorununu çözmek adına farklı politikalar gerçekleştirmeye zorlamaktadır.

Bu çerçevede, konut sorununun gelişmekte olan ülkelerin kentsel alanlarında daha etkili sonuçlar ortaya çıkardığı yazında önemli düzeyde tartışılmış ve kabul görmüştür. Gelişmekte olan ülkelerin özellikle büyük kentlerinde, konut talebini karşılayacak arzın noksanlığından dolayı nüfusun önemli bir bölümü yasadışı yerleşim alanlarında barınmak zorunda kalmaktadır. Örneğin, Güney Afrika'da, dokuz büyük kentten yasa dışı yerleşimlerinde 1,1 milyondan fazla hanenin yaşadığı bilinmektedir (Del Mistro ve Hensher, 2009). Güneydoğu Avrupa'daki gelişmekte olan ülkelerde de benzer durum söz konusudur. Örneğin Arnavutluk'ta nüfusun yaklaşık dörtte biri yasa dışı yerleşim alanlarında yaşarken, bu yerleşim alanları kentlerin makroformunun % 40'ını kapsadığı bilinmektedir. Benzer biçimde, Makedonya'da nüfusun yaklaşık % 11'i yasa dışı yerleşim alanlarında barınmaktadır (Tsenkova, 2012).

Bu alanlarda yaşayan milyonlarca insan, hayatlarını sürdürmeleri ve refahı için gerekli olan yaşanabilir konut, su, altyapı, elektrik ve güvenlik olanakları gibi önemli hizmetlere sahip olamamışlardır. Bu gelişmeler hem kentsel alanlarda aşırı nüfus yığılmasına neden olmuş, hem de bulaşıcı hastalıkların artmasına yol açarak kentsel sağlık

açısından sorunlar oluşturmuştur. Bu gelişmelerin önemli düzeyde gerçekleştiği az gelişmiş ülke kentlerinden biri olan Hindistan'ın Mumbai kenti, yaşam koşullarını olumsuz etkileyen konut meselesinin karşı karşıya kaldığı en önemli yerleşmelerden biri olduğu gerek akademik çalışmalarda gerekse çeşitli kuruluşların bölgedeki yaşam koşulları özelinde hazırladığı raporlarda ortaya konulmuştur. McFarlane (2008)'e göre, Mumbai'de yaşayan nüfusun çoğunluğu, temel güvenlik hakkından yoksun olduğu, dayanıksız konutların muson yağmurlarının yıkıcı etkilerine maruz kaldığı, temiz su ve sağlık tesislerine yeterli erişimden yoksun ve salgın hastalıklara karşı korumasız olduğu tespit edilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde konut açığı büyük çoğunlukla özel sektör tarafından karşılanırken, az gelişmiş ülkelerde özel girişimcinin sunduğu konutlar alt ve orta gelirli ekonominin ekonomik gücünü aştığından dar gelirli için bir çözüm olamamıştır. Bu sorunun çözümünde ise ekonomik ve politik paradigmalarda yaşanan dönüşüme karşın kamu başta olmak üzere, toplum faydasına çalışan gönüllü kuruluşlar sorumluluk almıştır. Her ne kadar, konut sorununun ortaya çıkmasında kamunun sorumluluğunu yerine getirememesi gerçeği olsa da, sorunun çözümü noktasında da kamu en fazla sorumluluk alan aktörlerden biri olmuştur. Khalifa (2015), yasadışı konut alanlarının gelişiminin yerel ve merkezi idarelerin yoksullara yönelik yeterli barınma sağlamadaki yetersizliklerinin bir sonucu olduğunu ifade etmektedir. Bu nedenle, bu sorun özellikle gelir düzeyi düşük insanların barınma sorunlarına çözüm bulma girişimi olarak görülmüştür. Gelişmekte olan ülkelerde konut sorunlarına çözüm bulma çabaları günümüzde devam etmektedir. Bu krize çözüm aramak, sadece şehir planlamacıları, mimarlar, politikacılar ve devlet kurumları gibi aktörlere bırakılamayacak kadar çok yönlü olduğu unutulmamalıdır. Çünkü tüm paydaşların katılımını sağlayarak talep odaklı bir yaklaşım benimsemek, soruna ilişkin kalıcı çözüm yolunun temelini oluşturduğu yazında kabul görmüştür. Planlama sürecine yönelik çok disiplinli bu yaklaşım karar verme sürecinin ve uygulamanın yanı sıra, iyi düşünülmüş ve tasarlanan bir kentin planlamasında kritik öneme sahip olduğu kabul edilmektedir (Lüthi vd., 2010). Kamu ve sivil aktörler de dâhil olmak üzere tüm paydaşlar, konut sorunun temel bileşenleri olarak görülmektedir. Yapılan örnek çalışmalarda, konut sorununu çözmeye katkıyla ilişkili paydaşların süreç içerisine dâhil edilmesindeki noksanlıkların konut sorununa ilişkin geliştirilen müdahalelerin başarısızlığına yol açtığı ortaya konulmuştur. Bazı durumlarda, çeşitli aktörler tarafından geliştirilen politikalar,

benzer konut koşullarına sahip olmayan bölgelerin yetersizliği nedeniyle uygulanamamıştır. Ayrıca, yürürlüğe giren düzenlemeler ve kanunların ortaya çıkardığı katı bürokratik yapı girişimcilerin süreçte rol almasında gönülsüz olmasına yol açtığı durumlar da söz konusu olmuştur.

Hızlı kentleşmeye bağlı konut sorununun yaşandığı en önemli bölgelerden Afrika, özellikle sömürge döneminde yaşadığı ekonomik ve sosyal bunalımdan kısa sürede kurtulma çabaları karşısından uyguladığı kalkınma politikaları özelinde insanların en önemli ve temel talebi olarak görülmesi gereken konut sorunuyla da kısa süre içerisinde yüzleşmiştir. Bu gelişmenin ciddi boyutlarda gerçekleştiği ülkelerden biri de Kenya'dır. Kenya'nın 1925'te 2,5 milyon olan nüfusu, bağımsızlığına kavuştuğu 1962 yılından itibaren -özellikle ekonomik hayata yönelik gelişmelerin verdiği etkiyle- yüksek bir artış yaşamıştır. Bir sömürge ülkesi olarak Kenya'nın ilk resmi sayımının yapıldığı 1925 yılından 1948'e kadar nüfusu yaklaşık 2,9 milyon artarak 5,4 milyona yükselmiştir. 1969'da Kenya'nın nüfusu 10,9 milyon, 2009 yılında yapılan son nüfus sayımında ise nüfus 38,6 milyona yükselmiştir (Mutuku, 2013). Kenya'da nüfusun 2020 yılında 53,4 milyona, 2030 yılına kadar ise 67,8 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir (Mutuku, 2013). 1969 yılından bu yana, Kenya'da her on yılda bir nüfus sayımı yapılmış ve gerçekleştirilen nüfus sayımlarında ortaya çıkan veriler, Kenya'nın önemli düzeyde kentleşme süreci içerisinde olduğunu ortaya koymuştur. Çünkü Kenya'nın kentleşme oranı 1948 yılında % 5,3 oranında iken, 2009 yılında % 32,4'e yükselmiştir (GOK, 2012).

Kırdan kente göç, kentsel alanlardaki bu büyük nüfus artışının başlıca nedenidir. Kenya'da ilk nüfus sayımı yapıldığı sırada, toplam nüfusu 285.000 olan sadece 17 kent merkezi vardı ve kentsel nüfus, toplam nüfusun % 5,3'ünü temsil etmekteydi. Kentsel merkezlerin sayısı 1989'da 139'a ve 2009'da 230'a ulaşmıştır. Bu tür bir hızlı kentleşme, konut talebinin artmasına ve bu talebe karşı arzın yetersiz kalmasına neden olmuştur. Bu nedenle, düşük gelirli aileler yasa dışı alanlarda gecekondular tarzı konutlarla barınma ihtiyaçlarını gidermek zorunda kalmışlardır. Bu tarz yapılaşmanın getirdiği aşırı kalabalık, yetersiz temiz su olanağı, kötü yapı kalitesine sahip konutlar, erişilebilirliği kısıtlı, güvenli olmayan ve önemli düzeyde altyapı olanaklarından mahrum ve yaşam kalitesi düşük alanlar olarak tanımlanmıştır.

Bu tez çalışmasında, farklı ülke örneklerinden yararlanılarak başarılı konut politikaları referans alınmış ve Kenya'da erişilebilir ve uygun fiyatlı konutların ihtiyaç sahibi gelir gruplarına kazandırılması için gerekli politikaların belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede, Kenya'daki konut sorununa yönelik yerel ve merkezi yönetimlerin, özel sektörün ve diğer önemli paydaşların ve kuruluşların rolleri tartışılmış ve mevcut yasal çerçeve ve uygulama zorluklarına ilişkin değerlendirmeler yapılarak, gerek bürokratik ve kurumsal yapıdan kaynaklanan boşluklar değerlendirilmiş gerekse yasal boşluklar ve uygulama zorluklarına ilişkin incelemeler yapılarak başarılı örnekler üzerinden öneriler geliştirilmiştir. Küreselleşme ve kentleşmenin yol açtığı evrensel bir sorun olan konut sorununa yönelik çıkarımlarda bulunmak için, Kenya'daki konut sorununu başarılı bir biçimde çözülebilmek ve çeşitli uygulama olanakları bulabilen önemli girişimlerin bulunduğu Nairobi kentindeki yasadışı konut alanları örnek alan olarak seçilmiştir.

Bu tez çalışmasında, Kenya kentsel alanlarında uygun fiyatlı ve nitelikli konutlara erişme sorunu yaşayan orta ve alt gelir grubunun sorunlarını çözmeye yönelik ortaya konulan politikadaki boşluklar ve zayıflıklar ile yasal ve kurumsal çerçeveler belirlenmiş ve Kenya'daki konut krizini aşmak adına olası öneriler tartışılmıştır.

### **1.1. Araştırma Amacı**

Konut sorunu, gelişmekte olan ülkelerin son elli yılda karşılaştığı en önemli sorunlarından biridir. Bu sorunun temel nedeni ise, kentlerde artan nüfus karşısında konut arzının yetersizliği sonucu yasadışı yerleşim alanlarının gelişimidir. Bir başka deyişle, hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı baskı arzın durgunlaşmasına paralel olarak konut talebini arttırdığı için düşük gelirli aileler yasa dışı alanlarda gecekondularla barınma ihtiyaçlarını giderme durumunda kalmıştır. Bu alanlar aşırı kalabalık, yetersiz temiz su olanağı, kötü yapı kalitesine sahip konutlar, erişilebilirliği kısıtlı, güvenli olmayan bir yerleşim alanı gibi diğer önemli altyapı özellikleri ile karakterize edilmektedir. Bu alanlarda yaşayan milyonlarca insan, hayatlarını sürdürmeleri ve refahı için gerekli olan konut, su, altyapı, elektrik ve güvenlik gibi servis hizmetlerinden mahrum kalmışlardır. Günümüzde yaşam koşullarını olumsuz etkileyen bu dinamikler, özellikle az gelişmiş ülkelerde etkisini sürdürmektedir. Khalifa (2015) yasadışı konut sorununu, doğrudan yerel ve merkezi idarelerin yoksullara yönelik yeterli barınma mekânı sağlamadaki



yetersizliklerinin bir sonucu olarak değerlendirmektedir. Bu nedenle bu sorun özellikle gelir düzeyi düşük insanların barınma sorunlarına çözüm bulma girişimi olarak da değerlendirilebilmektedir.

Bu süreçte, özellikle gelir düzeyi düşük nüfus gruplarının yoğunlaştığı yasadışı konut alanlarını planlı bir mekânsal gelişme sürecine dâhil etme girişimi, kent merkezlerinde ve çeperindeki yasadışı alanların fiziki ve sosyal yapısında dönüşümlere konu olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, tez çalışması kapsamında gelişmekte olan ülkelerde geçmişten günümüze konut sorununun geçirdiği değişim süreci analiz edilmiştir. Kenya'nın Nairobi kentinde bulunan ve Afrika'nın en büyük yasadışı konut alanlarından biri olan Kibera, Mathare, Kawangware, Kangemi, Huruma, Dandora, Fuata Nyayo gibi yerleşmeler örneği üzerinden yapılan çalışmalarda, konut sorunun üstesinden gelmek adına kurumsal, yasal ve mekânsal açıdan gerçekleştirilen düzenlemelerin kentin makroformu, yaşam kalitesi, sosyal ve ekonomik yapısı üzerindeki etkileri ortaya koymak amaçlanmıştır. Örnek alan üzerinde yapılan çalışmalar incelendiğinde, ülkelerin sosyal-siyasal-ekonomik dinamikleri konut sorununa olası bakış açılarını ve çözüm yollarını farklılaştırdığı gerçeğinden hareketle, Kenya'nın yaşadığı politik (sömürge dönemi ve sömürge sonrası dönem) değişim süreci de çalışmanın önemli girdilerinden biri olmuştur.

## **1.2. Çalışmanın Önemi**

Gelişmekte olan ülkelerde, çok aktörlü bir sürecin parçası olarak konut sorununun katılımcı ve işbirlikçi bir süreçle çözüme kavuşturulması gerektiği bilinmektedir. Dolayısıyla, oldukça karmaşık ilişkiler bütünü içerisinde ele alınan konut sorunu, sadece fiziki mekâna ilişkin düzenlemelerden ibaret olmadığı açıktır. Bu süreçte konut sorunu, yasal düzenlemelerden nüfusun demografik özelliklerine, yaşam kalitesinden servis hizmetlerine erişilebilirliğe, aidiyet/sahiplenme duygusundan sosyal bütünleşmeye birçok boyutta ele alınmıştır. Özellikle belirli dönemlerde hâkim olan sosyal, ekonomik ve politik paradigmalardan konut sorunu çözümünün farklılaştırdığı gerçeği dikkate alındığında, gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı sosyal, ekonomik ve politik değişimin konut sorununa bakış açısını da farklılaştırdığı gerçeğini ortaya koymaktadır.

Bu çerçevede, farklı kentleşme dinamiklerine sahip ülkelerin kentlerde konut meselesi üzerine geliştirdikleri çözüm önerileri Nairobi kenti özelinde analiz edilerek,

kentlerdeki konut problemine ilişkin çözüm yollarının hangi dinamikler bağlamında belirlenebilmesi gerektiğine ilişkin çıkarımlar yapılabilecektir. Ayrıca gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun geçmişten bugüne geçirdiği değişim sürecini anlamak, hem süreç içerisinde uygulanan politikaların başarı düzeyini test etmek, hem de konut sorununun günümüz dinamikleri çerçevesinde nasıl ele alınması gerektiğine yönelik çıkarımların ortaya konulması açısından önem arz etmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde, tez çalışmasındaki tespit ve değerlendirmeler özellikle az gelişmiş ülkelerde gelir düzeyi düşük insanların barınma ihtiyacını gidermek adına ortaya çıkan yasadışı konut gelişimi meselesine yönelik gerek politikacıların gerekse meslek insanlarının yeni bir bakış açısı kazanmasına yardımcı olacaktır.

### **1.3. Çalışmanın Kapsamı**

Çalışma, Kenya'nın kentsel alanlarının çeperinde gelişen yasadışı konut alanları ve bu konut alanlarının durumuna ilişkin değerlendirmelere odaklanmıştır. Özellikle hızlı kentleşme ile beraber konut arzının konut talebini karşılayabilecek düzeyde geçikleşmemesi yasadışı konut alanlarının gelişiminde temel tetikleyici olmuştur. Bu çalışmada, hem devletin hem de sivil toplum kuruluşlarının konut sektöründe oynadığı kritik roller üzerinde durularak, Kenya'da konut sorununu çözme süresindeki rolleri ele alınmıştır.

Bu çalışma, Kenya'nın başkenti Nairobi'de yasadışı gelişen konut alanları örneğinde gerçekleştirilmiştir. Nairobi, Kenya'da en yüksek göç oranını yaşadığı için konut sorununun en yüksek olduğu bölge olarak öne çıkmaktadır. GOK (2012)'ye göre, Nairobi nüfusunun yaklaşık % 60'ı yasadışı yerleşim yerlerinde yaşamaktadır. Yasadışı yerleşim alanları aşırı kalabalık, yetersiz içme suyu, kalitesiz konut, sağlık koşullarına erişim yetersizliği ve güvensiz yollar ve güvenli bir konut kullanımının bulunmaması gibi önemli altyapılarla karakterize edilmektedir. Bu çerçevede, çalışmanın birinci bölümünü çalışmanın amacı, önemi ve literatür taraması oluşturmaktadır. İkinci bölümde, konut sorununa ilişkin kavramsal ve kuramsal çerçeve ortaya konulmuştur. Çalışmanın üçüncü bölümü materyal ve yöntem bölümüdür. Çalışmanın dördüncü bölümü olan araştırma bulguları bölümünde öncelikle, Kenya'da örnek alan özelinde geliştirilen politika ve stratejilerini irdelemek ve uygulama sonuçlarını gözlemleyebilmek adına, Kenya'nın

yaşadığı politik ve kurumsal dönüşüm süreçleri ele alınmıştır. Sonrasında ise, Nairobi’de yasadışı konut alanları sorununun giderilmesi ve iyileştirilmesine yönelik politika ve uygulamaların başarı düzeyi irdelenerek, bu politika ve uygulamalardaki eksikliklere ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır. Diğer taraftan, araştırma bulguları bölümünde konut finansman sisteminin konut sektöründeki rolüne odaklanarak, Kenyalıların finansal kredilere erişilebilirliği ve satın alınabilirliği üzerine değerlendirmeler yapılmıştır.

#### **1.4. Çalışmanın Sınırlamaları**

Konut sorunu birçok faktöre bağlı olarak çok hızla değişen dinamik bir meseledir. Bu nedenle, birincil verilere dayanmak, konut sektörü analizi yapmanın en güvenilir yoludur. Fakat bu çalışma büyük ölçüde hükümet raporları ve önceki araştırma raporları ile makale, bildiri ve lisansüstü tezler gibi ikincil bilgi kaynakları ile gözleme dayalı verilerin analizine dayanmaktadır. Özellikle Nairobi’de hükümet ve yerel yönetimler ile birlikte, uluslar arası kuruluşlar tarafından gerçekleştirilen projeler ve hayata geçirilen programlar çalışmanın sınırlarını oluşturmaktadır.

## 2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Yazında, konut sorununun gelişmekte olan ülkelerin kentsel alanlarında ortaya çıkardığı sonuçlar üzerine yoğunlaşmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde nüfusun büyük bir bölümü yasadışı yerleşim alanlarında yığılmıştır. Bu yerleşim alanlarında yaşayanların çoğunluğu şehir çevresindeki zengin peyzaj alanlarının olduğu bölgelerdeki nitelikli konutlar ya da gelir düzeyi yüksek insanların ikamet alanlarının uzağında, şehir merkezine erişilebilirliği yüksek alanlarda yaşayan kentsel yoksullardır. Kentsel yoksulların çalışma alanları için yürünebilir mesafeye sahip olmaları, kent içinde yasadışı konut alanlarının hızlı gelişmesine yol açmıştır.

Kentsel alanların çeperinde yasadışı alanlar ucuz, çeşitli servis hizmetlerinden yoksun ve yoksulların kolayca erişebileceği alanlar olarak görülür. Bu alanlar planlı olmayan arazi kullanım kararlarına ve henüz planlı kentsel alanlara erişme olanağı olmayan insanlar tarafından oluşturulmuş yasadışı yerleşim birimlerine konu olmaktadır (Lombard, 2016). Ayrıca bölgede ortaya çıkan yönetim boşluğu, çoğu zaman arazi kullanım düzenlemelerinden kaynaklı illegal aktörler arasında arazi çatışmalarının temel kaynağı olarak görülmektedir. Özellikle kent çeperlerinde yeni yerleşim alanları için terk edilmiş arazilerin yasadışı kullanımı, gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşen yaygın hızlı kentleşme olayının somut örneğidir. Tarımsal ve benzeri üretim türlerine yönelik kullanımlara ayrılan bu alanlar, kentsel alanları düzenlemeden sorumlu yetkililerin onayı olmaksızın küçük parsellere ayrılarak yasadışı yerleşim alanlarına dönüştürülmüştür. Bu alanlar genellikle düşük gelirli gruplara uygun olmasına karşın, yasal arazi kullanım planına uygun kararları içermediğinden ya da var olan plan kararlarına aykırı yapılaşmalar söz konusu olduğundan yasadışı olarak kabul edilir.

Az gelişmiş ülkelerdeki konut krizlerini çözüme çabalarının en önemli nedenlerinden biri de, konut politikalarındaki düzenlemeler ve politik kaygılardır. Bu süreçte, kentlerdeki arazi sahiplerinin ve diğer mülk sahiplerinin siyasi çıkarları doğrultusunda ortaya konulan popülist politikalar meseleyi farklı bir boyuta taşımıştır. Politik kaygılar ve uygulamalardaki yaklaşımlar, uygun fiyatlı ve kaliteli konut temini üzerinde olumsuz bir etki yaratmıştır. Kentlerdeki pek çok yasadışı yerleşim alanları planlama standartlarına ve onayına bağlı olarak yıkım trajedileri yaşamıştır. Bu bölgelerdeki yeniden düzenleme çabalarının altında, politik gücü olan kişilerin bulunması nedeniyle bazen yasal kriterlerin

aşındırılmasının söz konusu olduğu durumlar yaşanmıştır. Bu nedenle, tez çalışmasında kentlerde yaşanan konut sorunu mekânsal ve sosyal düzenlemelerden, politik ve finansal yapıya uzanan geniş bir yelpazede ele alınmayı zorunlu hale getirmiştir. Özellikle planlama yazını bu perspektifte çeşitli tartışmalarla konut meselesine yönelik çeşitli pratikler geliştirme başarısı gösterebilmiştir.

Moko ve Olima (2014), Nairobi'deki konut maliyetini belirleme konusundaki çalışmalarında, konutlara erişilebilirliğin ve satın alınabilirliğin, Nairobi sakinlerinin çoğunluğunun karşılaştığı en önemli zorluk olduğunu ortaya koymuştur. Ulaşılabilirliğin ve satın alınabilirliğin eksikliği konut fiyatlarının yüksek olmasını, dolayısıyla Nairobi sakinlerinin iyi konut edinmelerini zorlaştırdığı tartışılmıştır. Çalışmada işçilik, finans, inşaat malzemeleri, arazi ve altyapının konut inşaatı maliyetine etkisini analiz ederek, bu faktörlerin bir arada etkisinin Nairobi'deki konut inşaatı maliyetlerinin en etkili belirleyicisi olduğu sonucuna varılmıştır. Çalışmada, Nairobi'deki konut erişilebilirliğini arttırmak için özel sektörleri konut sektörüne daha fazla yatırım yapmaya teşvik edecek uygun bir ortam yaratılmasını önermiştir. Bu öneri toprak reformlarını, kamu-özel ortaklığını teşvik etmeyi, özel geliştiricilere teşvikleri kanıtlamayı, profesyonelce yeni bina teknolojilerini benimsemeyi, ipotek oranlarını düşürmeyi ve geri ödeme sürelerini artırmayı içerecek niteliğe sahip olması vurgulanmaktadır.

Ochieng (2007), hükümetin Pangani, Nairobi'deki konut sorunlarını çözme çabalarını düşük gelirli konut projeleri üretmek olduğunu belirtmiştir. Pangani, 1923'te Nairobi'de çalışan Afrikalıları ağırlamak için sömürge hükümeti tarafından kurulmuştur. Yerleşim, konutların fiziksel ve mekânsal kalitesini yükseltmek için National Housing Corporation tarafından yürütülen birkaç geliştirme projesine konu olmuştur. Çalışma, biraz iyileştirilmiş fiziksel ve mekansal kaliteye sahip olmasına rağmen, yeni konut birimlerinin hala düşük gelirli ekonominin uygun olmadığını ortaya koymuştur. Çalışma, hükümetin uygun fiyatlı konut sağlamadaki rolüne ve yasadışı yerleşimlerin büyümesiyle sosyal ve ekonomik faktörler arasındaki bağlantıyı da ortaya koymaya çalışmıştır. Bu çerçevede, yeni konut birimlerinin, konut sakinlerinin spesifik ihtiyaçlarına cevap vermemesi yeni konutların reddedilmesinin temel nedeni olduğu tespit edilmiştir. Bu, bir projeye başlamadan önce kullanıcıların katılımının sağlanmasındaki önemi ortaya koymuştur.

Karimi (2007), yasadışı yerleşim alanlarında iyileştirme projelerinin uygulanmasındaki zorlukları araştırmıştır. Çalışma, Kenya'nın yasadışı alanlarında yaşam koşullarını iyileştirmek için hükümet, çeşitli bölgeler başlattığı çalışmaların siyasi müdahale, yetersiz kaynaklar, gecikmiş iş planı, paydaşların etkileri, diğer konulardaki eksiklikler gibi birçok zorlukla karşı karşıya olduğunu ortaya koymuştur. Çalışma projeleri engelleyebilecek çatışmalardan kaçınmanın önemli bir yolu olarak, medya gibi çeşitli yollarla projeler hakkında kamuoyunda duyarlılığı arttıracak önlemlerin alınmasını önermiştir. Çalışmada ayrıca, mülk kaybını, geçim kaynaklarını ve insanların hayatlarının bozulmasını önlemek için hükümet tarafından herhangi bir yer değiştirme programından önce adil tazminat sisteminin getirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Otiso (2002), Kenya hükümetinin yasadışı alanlarda gerçekleştirdiği zorla tahliye politikasını incelemiştir. Nairobi'deki yasadışı alanlarda yaşayanların tahliye sürecine ilişkin çabalara odaklanan çalışma, tahliye edilen sakinlerin alternatif yerleşim yerlerinin bulunmamasından dolayı yeni yasadışı alanlara yöneldiği ve bunun yasadışı alanların büyümesine yol açtığı vurgulanmıştır. Ayrıca tahliye politikasının bölge sakinleri üzerinde olumsuz sosyal ve ekonomik etki yarattığı, geçim, istihdam ve mal kaybına yol açtığını vurgulanmıştır. Örneğin, Nairobi'de 1980'lerin sonunda gerçekleştirilen yıkımı çalışması 1.431 işletmenin kapanmasına, 4.293 kişinin iş kaybına neden olduğu belirtilmiştir. Çalışmada, tahliyeye sürecine alternatif olarak yoksulların ihtiyaçlarına cevap vermek adına radikal reformlar önerilmiştir.

Aytekin (2017), konut sorununun ülkeden ülkeye farklılık göstermesine rağmen her ülke için önemli bir mesele niteliği taşıdığı ve kamu konut politikaları geliştirilmesi ve uygulamasının zorunlu olduğunu belirtmektedir. Konut sorununa ilişkin olarak uygulanan politikaların, ülkelerin içinde buldukları koşullar, sahip oldukları imkânlar ve mevcut siyasi otoritenin yaklaşımı gibi etkenler çerçevesinde şekillendiği belirtilmektedir. Konut sorununa ilişkin, Türkiye'de bugüne kadar izlenmiş olan kamu eksenli konut politikalarına bakıldığında kendi içinde gerek tarihsel gerekse kurumsal anlamda bir belirlilik, bütünlük, kararlılık ve tutarlılığın olduğunu söylemenin zor olduğu gerçeğinden hareketle, şimdiye kadar uygulanan politikaların sonuçlarına göre eksiklikler ortaya konulmuştur. Çalışmada, birçok ülkede uygulanarak başarılı sonuçlar alınmış bazı politikaların uygulanabilirliği üzerinde durulmuştur. Çalışmada, konut sorununa yönelik SWOT yöntemi kullanılarak,

mevcut kamu kurum ve kuruluşları çerçevesinde uzmanlaşma ve iş birliği odaklı bir model ortaya konulmuştur.

Khalifa (2015), yasadışı konut sorununu doğrudan yerel ve merkezi idarelerin yoksullara yönelik yeterli barınma sağlamadaki eksikliklerinin bir sonucu olduğu ve bu sorun özellikle gelir düzeyi düşük insanların barınma sorunlarına çözüm bulma girişimi olarak görülmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Çalışmada, bu krize çözüm aramada tüm paydaşların katılımını sağlayarak talep odaklı bir yaklaşım ile çözüleceği belirtilerek, yeni bir yönetim modeli ortaya konulmuştur.

Forrest ve Hirayama (2009), yeni liberal ekonomi politikaların sosyal ve ekonomik ilişkileri kontrol altına almak için piyasa güçlerine bıraktığı rolün konut sorununu ortadan kaldırmada yetersiz kaldığını belirtmiştir. Yeni liberal politikalar esas olarak kar amacı gütmeyen ve düşük gelirliler için konut politikaları gibi sektörlerde bile kâr birikimini en üst düzeye çıkaracak koşulların sağlanmasına yönelik bir politik araç olarak görülse de, 2007-2009 finansal sistemin çöküşüne tanıklık ettikten sonra konut piyasasının olumsuz sonuçlara ulaştığı ve etkisiz konut sahipliğini teşvik eden politikalar nedeniyle eleştirilmiştir. Bu problemin aşılması için düşük faizli kredilere daha kolay erişimin sağlanması temel politikalar olarak görülmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Kutsal (2012), ülkeler farklı politikalarla konut sorununa çözüm ararken, en çok kullanılan yöntem olarak sosyal konut politikaları ile karşılaştığını vurgulamaktadır. Devlet eliyle yapılan sosyal konut yöntemlerinde özellikle yoksul ve dar gelirlilere yönelik politikalarla konut edindirme, kiralama ve kira denetimi gibi çözüm yollarının geliştirildiği vurgulanmıştır. İngiltere, Hollanda ve Fransa gibi gelişmişlik düzeyi yüksek ülkelerde sosyal konut politikalarının başarıyla uygulandığının belirtildiği çalışmada, gelişmekte olan ülkelerde, nitelikli konut yetersizliğinden ortaya çıkan konut sorununun çarpık kentleşmeye düzensiz yapılaşmaya ve temel sağlık koşullarından uzak yasadışı konut üretimine neden olduğu belirtilmiştir. Bu çerçevede, konut sorununun temel nedenleri ele alınarak dar gelirliler için uygulanan politikalar Türkiye örneğinde irdelenmiştir. Özellikle sosyal konut anlayışıyla bu sorunu çözme anlayışına sahip gelişmekte olan ülkelerde, meselenin hangi düzeyde çözüme kavuştuğu İstanbul'da Bezirganbahçe örneğinde yapılan gözlemler ve anket çalışmalarıyla incelenmiştir. Bu kapsamda çalışmada; Türkiye'deki yoksul ve dar

gelirlilerin konut sorununa niceliksel ve niteliksel bir farkındalığın ortaya konması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Özdemirli (2012), yasadışı konut alanlarında gerçekleştirilen yenileme çalışması sonrası hane halklarının yerinden edilmesi, yeni oluşan sosyal yapıda uyumsuzluklar, artan yapı ve nüfus yoğunluğunu karşılayamayan altyapı gibi dönüşümün kendisi ile birlikte gelen ve farklılaşan yeni sorunları ortaya çıkardığı vurgulamaktadır. Tez çalışmasında, planlama ve kamu kurumları ile yapılacak finansa dayalı olan veya olmayan bir dizi düzenleme ile bahsedilen problemlerin üstesinden gelinebileceği varsayımı test edilmiştir. Bu varsayım çerçevesinde, teorik ve ampirik düzlemde yöntem izlemiştir. Çalışma sonucunda, aktörler arasındaki ilişkileri, aktörlerin sürece etkileri ve temel sorunlarını ele alan politikalar ve pratikler geliştirebilecek kurumsal yapı sorunun çözümü için bazı ipuçları sunulması hedeflenmiştir. Ampirik çalışmanın sonuçları, Şentepe bölgesinde Keçiören Belediyesinin yapmış olduğu küçük birkaç değişikliğin alandaki 'dönüşememe' problemini çözmüş olmakla kalmayıp, dönüşümün sık rastlanan istenmeyen sonuçlarından da önemli ölçüde kaçınılabilmesini sağlayabildiğini göstermiştir. Araştırmanın bulguları, yerel idareler ve planlama kurumlarının bilgi akışının sağlanması, hane halkları ve konut üreticileri için prosedürlerin kolaylaştırılması, katılımcı politikalar izlenmesi gibi yapılacak kimi küçük düzenlemelerle piyasanın kendi işleyişi içinde oluşan pek çok sorun ve darboğazın üstesinden gelebilecek pratiklerin gelişmesini sağlayabildikleri yönünde olmuştur.

Şatıroğlu (2010), İstanbul kentinin makro formundaki büyümenin fiziksel ve sosyal çevrede çeşitli sorunsallar yarattığı ve mevcut ekolojik eşikleri zorladığı belirtilmektedir. Tez çalışmasında, kentin genişleyen makro formu içinde büyük yer tutan konut yerleşimlerini ve bunların kent ve kent yaşamı ile bütünleşme sorunsalı üzerine odaklanılmıştır. Bu çerçevede, öncelikle konut üretim modelleri araştırılmış, konut üretimi süreç ve aktörler bağlamında irdelenmiştir. Konut yerleşimlerinin bütünleşme sorunsalını incelemek üzere, sorunsala ilişkin gözlemlenen problemler ışığında alt bileşenler belirlenmiş ve konut çevrelerinin bütünleşme meselesi irdelenerek tasarım ilkeleri geliştirilmiştir. Belirlenen ilkeler kapsamında inceleme yapmak üzere İstanbul Avrupa yakasında Bahçeşehir Bölgesi örnek alan olarak seçilmiştir. Bölgeden dört farklı konut



alanı ele alınmıştır. Bu alanların tasarım ilkelerinin alt açılımlarında veriler değerlendirilmiş ve en sonunda dört konut alanı birbirleri ile karşılaştırılmıştır.

Bektaş ve Türkün (2017), 1990'lı yıllarda Kuzey Amerika ve Batı Avrupa ülkelerinin sosyal konut ve kentsel yenileme politikalarında meydana gelen en önemli değişikliklerden biri "Karma Gelirli Konut" stratejisi konusunu Türkiye örneğinde ele almayı amaçlamıştır. Bu strateji, toplumu ekonomik ve sosyal yönden bütünleştirdiği ve buna uygun mekânlar üretildiğinde temel kamu hizmetleri sağlandığından yoksulluğun daha kolay çözüleceği ve toplum fonksiyonlarının daha iyi çalışacağı varsayımını test etmiştir. Bu makalede, 1980'ler sonrasında izlenen konut politikalarının hem Türkiye'de hem de gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkardığı yeni sorunlar ve çözüm arayışları eleştirel bir bakış açısıyla irdelenmiştir. Türkiye'de gecekondu alanlarındaki dönüşüm uygulamalarının sosyo-mekânsal etkilerini ve "olumsal" olarak ortaya çıkan "karma gelirli konut" benzeri gelişimleri, Ankara'nın ilk ve en önemli gecekondu gelişimlerinin görüldüğü Ankara-Altındağ Tepesi Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanında yapılan araştırmanın sonuçlarına dayanarak tartışılmıştır.

Terzi (2004), yasadışı konut alanlarının iyileştirilmesi amacıyla yapılan düzenlemelerin, yerleşmelerin doğal yapıyla uyumunu sağlama, konut ve çevresinin fiziksel koşullarını iyileştirme, yaşayanların konut sorununu çözme ve düzenleme sonrasında sürdürülebilir yaşam çevreleri oluşturma konularında ortaya çıkan sorunlara çözüm getirme noktasındaki yetersizlikleri tartışmıştır. Tez çalışmasında, yasadışı alanlara yönelik düzenlemelerin doğal yapı üzerinde meydana getirdiği zarar ve maliyetlerin sürdürülebilirlik ilkesiyle çeliştiği, hane halkının rant ve konut edinme taleplerinin yoğun yapılaşmaya neden olduğu ve kira bedellerindeki artışın yeni konut üretimindeki engellerden biri olduğu sonucuna varılmıştır.

Kara (2018), barınma gereksiniminin eksik karşılanması sonucu ortaya çıkan konut sorunu, ülkelerin sosyo-ekonomik yapılarına ve politik sistemlerine göre değişik boyutlar içerdiğini vurgulamıştır. Bu kapsamda, Ankara İli Gültepe ve Yatıkmsluk Mahalleleri'nde gerçekleştirilen gecekondu dönüşüm projelerinin konut ve çevre niteliği üzerindeki etkilerini, yerel halkın projeler hakkındaki tutum ve düşüncelerini, projelere katılım ve destek davranışlarını bilimsel olarak ortaya koymaya yönelik araştırma yapılmıştır. Çalışma sonucunda, gecekondu dönüşüm projelerinin uygulandıkları mahallelerde konut ve çevre

kalitesi artmış olmakla birlikte, konut ve çevre kalitesindeki olumlu gelişimin katılımcıların gecekondü dönüşüm projesi hakkındaki olumlu kanaatleri ve projelere katılımlarının sağlanmasının projeleri destekleme davranışlarını da olumlu yönde etkilediği tespit edilmiştir.

Mitra vd. (2017), Kibera’da yasa dışı gelişen konut alanlarında iyileştirme girişimlerinin yerel topluluklarla işbirliği içinde uygulandığını belirtmişlerdir. Bu program gençleri istihdam etmeyi, yasa dışı mahallelerinde yolların inşasını ve genişlemesini ve genel temizlik hizmetlerini (çöp toplama, drenaj sistemlerinin temizlenmesi ve kanalizasyon sistemlerinin inşaatı) içeren faaliyetleri içerirken, yasa dışı mahalleleri iyileştirme girişimlerinin farklı zorluklar nedeniyle başarıya ulaşmadığı tespit edilmiştir.

Winchester (2005), konut edinme sürecinde uzun vadeli konut finansmanı politikasının başarılı olması için istikrarlı bir pazar gerektirdiği ve bu sürecin ülkelerin finansal sistemini etkileme olasılığının yüksek olduğu tartışması üzerinde durmaktadır. Bu nedenle, düşük gelirli grupları arasındaki kalıcı ekonomik problemler, finansal piyasaların yetersiz gelişiminin yanı sıra, kendilerine erişebilen uzun vadeli ve orta menzilli fonların eksikliğinden konut sorunlarının çözülmeyeceği gerçeğini vurgulamaktadır. Yeni liberal politikalar, konut piyasalarına devlet müdahalesine olumsuz bakmış olsa da, ampirik çalışmalarda konutlar için düşük gelir gruplarına kredi veren ülkelerin büyük ölçüde konut sorununun üstesinden geldiğini tespit etmiştir. Bunun nedeni, kredi verme konusunda devlet garantilerinin borç veren şirketlerin maruz kalabileceği risklere karşı bir teminat olmasıdır. Ancak bu yaklaşımın, büyük mali kısıtlamalar ve borç yükleri olan gelişmekte olan ülkelerin istikrarlı finansal sistemlerine uygun olmadığı belirtilmiştir.

### 3. KONUT SORUNUNA İLİŞKİN KAVRAMSAL TANIMLAMALAR VE TARTIŞMALAR

Her toplumun sahip olduğu sosyal ve kültürel birikiminin şekillendirdiği değer yapısı bireyin yaşadığı alanı şekillendirmesinde etkili olmuştur. Sosyo-kültürel birikimin tüketmeye başladığı mekânlar farklı coğrafik koşullar içerisinde çeşitlenen kentsel alanları ortaya çıkarmıştır. Toplumun zaman içerisinde değişmesiyle de ilişkili olarak, kentsel alanlar da yeniden tariflenmiştir (Alkan ve Uğurlar, 2015). Kent mekânlarının temel yapı taşı olan konut alanları da, bu yapısal değişimden önemli düzeyde etkilenecek biçim değiştirmiştir. Değişen toplumla birlikte konutların biçimi ve büyüklüğündeki farklılaşma konuta verilen anlamı da değiştirmiştir (Alkan ve Uğurlar, 2015). Kentlerde hızla artan nüfus ve yoğunluk, kentsel alanlarda arazi değerinin artmasına yol açmış ve alt ve orta gelir grubunun nitelikli konutlara erişimi kısıtlı hale gelmiştir. Bununla birlikte, farklı yaşam biçimlerine sahip gelir grupları farklı konut tiplerine yönelik talepler ortaya çıkararak kentsel alanın dönüşmesine yol açmıştır. Bu talep çeşitliliğini karşılayabilecek esnekliğe sahip olmayan kentlerin planlama pratiği açısından çözmek zorunda kaldığı en önemli görevlerden biri haline gelmiştir.

Bu çerçevede, bu bölümde özellikle kentsel alanlarda yaşanan konut krizleriyle ilgili genel bir bakış sunulmuştur. Burada çıkış noktası ise, nitelikli konuta erişebilirlik kaygısından hareketle konut satın alınabilirliği, konut finansmanı, arazi mülkiyeti güvenliği ve yasadışı yerleşim alanları gibi kavramlar olmuştur. Bu kavramsal yaklaşımlarla birlikte, konut krizi meselelerini küresel ölçekte vurgulayarak konut üzerindeki etkilerinin literatürdeki arka planı sunulmuştur. Sonrasında, konut piyasasında liberal paradigmanın getirdiği değişim süreci tartışılmıştır.

#### 3.1. Konut ve Konut Krizine Yönelik Kavramsal Tanımlamalar

Kentsel alanlarda konut erişilebilirliği bir dizi kavram çerçevesinde ele alınmaktadır. Bu kavramlar konut satın alınabilirliği, yönetimin rolü, konut finansmanı ve arazi kullanımını biçimi şeklinde sıralanabilir.

### 3.1.1. Konut ve konut satın alınabilirliği

Yaşadığımız çevrenin en önemli unsuru olarak karşımıza çıkan konut alanları, insanlar için barınak anlamı dışında daha birçok anlama sahip olması, konut üzerinde yapılan çalışmaların da çeşitlenmesine neden olmaktadır. Konutun bir barınak olma haricinde, üretilen bir mal, yatırım amacıyla yapılmış spekülâtif değer, geleceğe yönelik güvence sağlama, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde ve kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel araç olma gibi çok değişik işlevleri vardır (Tekeli, 2010). Bununla birlikte sosyal bir devlet, kendi vatandaşlarına kentsel altyapısı ve hizmetleriyle birlikte nitelikli konut sağlamakla yükümlüdür (Tekeli, 2010). Diğer taraftan, ekonomik bir meta olarak konuta yapılan yatırımlar, konut sektörüne girdi sağlayan diğer tüm sektörleri de doğrudan etkilemekte ve ekonomiyeye hareketlilik kazandırmaktadır.

Bu nedenle, konut sorununun çözümünde çeşitli düzenleme mekanizmalarının ortaya konulması zorunluluk olarak görülmektedir. Kamu sektörünün konut meselesini sadece serbest piyasa güçlerine bırakmak istememesi ya da tamamen serbest piyasa güçlerinin hedef kitle için gerekli konut arzını sağlayamaması karşısında, çeşitli müdahale biçimlerinin geliştirilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu süreçte, mülkiyet haklarının korunması ve garanti altına alınırken, alt gelir grubundan en üst gelir grubuna toplumun tüm katmanlarının nitelikli konutlara erişimi için gerekli mekanizmalar devreye sokulmalıdır. Bu aşamada, kentsel alan bütününde sosyal adaletsizliği azaltmak, sosyal düzeni korumak, nüfus artışını karşılamak, fırsat eşitliğinin sağlanabilmesi ve düzenli mekânsal gelişim için sağlıklı konut (yeterli fiziksel ve sosyal ve psikolojik koşullara uygun vb.) ve yaşam çevrelerinin oluşumunda ve son olarak her gelir grubuna yönelik mülk ya da kiralık konut olsun esnek sunum seçeneklerinin oluşumunda konut politikaları ve stratejilerinin önemi büyüktür (Uğurlar ve Eceral, 2012).

Bu nedenle, nitelikli konuta erişebilme meselesi, aynı zamanda konut elde etme yöntemlerinden biri olan satın alınabilirlik sorununun çözümüyle ilişkilendirilmektedir. Konut satın alınabilirliği gelir uygunluğu, geri ödeme uygunluğu ve satın alma uygunluğu gibi üç farklı ölçüme dayanarak tanımlanmaktadır. Gan ve Hill (2009), satın alınabilirliği ev fiyatlarının gelir düzeyine oranının ölçüsü olarak tanımlar. Bu tanımlamaya dayanarak, Belsky vd.(2005) eğer konut maliyeti brüt gelirin % 30'undan daha düşük ise, konutun uygun olduğu anlamına geldiğini iddia etmektedir. Düşük gelirli aileler için bir konutun

gelirinin % 24'ünden az olması durumunda, konut uygun maliyetli olarak değerlendirilmektedir (Elmedni, 2018). Öte yandan geri ödemenin karşılanabilirliği, bir finansal ipoteği geri ödemede hane halkının uğradığı yükler cinsinden ölçümlerle yapılabilmektedir (Gan ve Hill, 2009). Bir hanenin konut satın almak için yeterli miktarda borç alabilmesi, bir hanenin “satın alınabilirliği” olarak adlandırılır. Bu alım gücü geri ödeme ve satın alma uygunluğu, ipoteklerin peşinat oranı, dönemsel ödemenin gelire oranı, ipotek geri ödemesinin uzunluğu ve ipotek faiz oranları gibi diğer parametrelerden etkilenmektedir (Gan ve Hill, 2009).

### **3.1.2. Konut satın alınabilirliği için belirleyiciler**

Konut talebinin karşılanabilirliği temel olarak talep ve arz güçleri tarafından belirlenir. Bu güçler temelde, konut satın alınabilirliği noktasında belirleyici olan faktörler üzerinden bir etkiye sahiptir. Talep açısından bakıldığında halkın geliri, faiz ve enflasyon oranları gibi konutlar için ödeme kabiliyetini etkileyen makroekonomik faktörler söz konusuysen; vergi imtiyazı gibi devlet politikaları ile kiralık konutlara ve mülk sahiplerine yapılan çeşitli yardımlar ve göç gibi demografik faktörler, alternatif yatırımların getirdiği getirilerin konut finansmanı açısından kullanılabilirliği, konut finansmanının erişilebilirliğine ilişkin belirleyiciler önemli faktörler olarak değerlendirilmektedir.

Arz tarafından bakıldığında ise, konut tedarik maliyetini etkileyen faktörlerin konut arzını etkilemesi kaçınılmazdır. Bunlar arasında arsa ve arazinin yanı sıra, konut inşaatıyla ilgili vergileri belirleyen çeşitli ekonomik politikalar ile yüksek faiz ve enflasyon oranları gibi makro ekonomik faktörler, arazi kullanılabilirliği, altyapı maliyeti, planlama ve geliştirme politikaları ve çevresel düzenlemeler üzerinde belirleyici olduğundan, konut satın alınabilirliğini etkileyen unsurlar olarak kabul edilmektedir.

Bu dinamikler, özellikle gelişmekte olan ülkelerde nitelikli konuta erişim meselesinde belirleyici rol oynayabilmektedir. Öncelikle ekonomik istikrar ve rekabet gücü zayıf az gelişmiş ülkelerde finansman açığının ortaya çıkardığı krediye erişme olanaklarının kısıtlılığı nitelikli konutların üretilmesinde çeşitli sorunları beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan, inşaat malzemeleri açısından dışarıya bağımlı az gelişmiş ülkeler, çeşitli konut maliyetlerine katlanmak durumunda kalırken, yetersiz işgücü olanakları ve teknolojik yetersizlikler konut edinimi önündeki engellerden biri olarak görülmektedir.

Yine fırsat eşitliği üzerinde durulması gereken bir diğer unsur olarak değerlendirilmektedir. Toplum içerisinde hayatındaki farklı evrelere göre çok rahat konut değiştirebilen ve istediği konuta her evrede ulaşabilen bir kesimden bahsetmek mümkünken, hala barınma amacıyla konut sahibi olamayan bir kesim de söz konusudur. Farklı durumlarda kolaylıkla konut değiştirebilme olanağına sahip kesimler, farklı özelliklerde konut talebinde bulunurken, taleplere göre şekillenmiş konutlara erişebilmekte ve kendi zevklerine göre düzenleyebilmektedir. Bu durumda, konut piyasası da bu talebi karşılayacak çeşitliliğe sahip olup, konut üretme kabiliyetine elde edebilmektedir. Bu durum, kent içerisinde rekabeti arttırdığı için, kentin farklı bölgelerinde kentsel rantı tetiklemekte ve konut fiyatlarındaki artışa neden olmaktadır. Bu gelişme, sadece barınma ihtiyacını gidermek amacıyla konuta erişme çabası içerisinde olan kesimlerin konut edinimini kısıtlamakta ya da konuta erişme olasılığını zayıflatmaktadır.

### **3.1.3. Konut finansmanı ve kaynakları**

“Konut finansmanı” kavramının tanımı ülkelerin hatta bölgelerin yönetim sistemi ve konuta bakış açısına göre çeşitlilik gösterebilmektedir. IMF (2011)’e göre, konut finansman sistemleri ürün çeşitliliği, borç verenin türü, ipotek unsurları ve devlet katılımının derecesi gibi bir dizi boyutta ülkeler arasında önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Boleat’ın (1985) belirttiği gibi, konut finansman sisteminin amacı konut sahibi olmak isteyenlerin konut satın alabilmeleri için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır. Konut finansmanı sisteminde finansal varlıkları açısından fon sağlama olanağına sahip aktörlerin, çeşitli yöntemlerle fon çekebilme ve bunları temel bir gereklilik olarak borç almak isteyenlere yönlendirme ilkesi üzerinde durulur.

Kentte yaşayan insanların büyük bir çoğunluğu, bir ev satın almak veya inşa etmek için kendi tasarrufları ile gereken sermayeyi oluşturamamaktadır. Bu nedenle, konut edinmek isteyenlerin birçoğu, finansal kurumların konut edinimi için imkân tanıdığı kredilere bağımlıdır. Ancak, gelişmekte olan ülkelerdeki finans piyasasının yapısal öncelikleri ve kurumsal yapısı nedeniyle, orta ve düşük gelir gruplarının ihtiyaç duyulan krediye erişimi kısıtlıdır. Bu, düşük ve orta gelirli gruplar arasında konut kıtlığına neden olurken, finansal piyasalara erişimi kolay olan yüksek gelirli gruplar için fazla konut edinme imkânı doğurabilmektedir.

Birçok ülke, konuta erişim sorununu çözmeye konusunda çeşitli kurumları aktif hale getirerek finansman sorununu ortadan kaldırmaya yönelik inisiyatifler geliştirmiştir. Kurumların bazıları özel, bazıları ise kamu veya iştirakçi kuruluşlar şeklinde gerçekleşmiştir. Konut sektöründe önemli rol oynayan ticari bankalar, tasarruf bankaları, ipotek bankaları ve sözleşmeli kurumlar gibi kurumları finansal boyutta katkı sağlayan aktörler olarak tanımlarken, konut edindirme sürecini planlayan ve uygulayan kurum ve aktörlerin de önemli roller üstlendiği belirtilmelidir. Ticari bankalar konut finansmanı konusunda tam hizmet verebilmekte ve çeşitli perakende, toptan ve uluslararası bankacılık hizmetleri aracılığıyla alternatifler geliştirebilmektedir. Bu sistem potansiyel konut almak isteyenlere, ödünç verilen fonları toparlayarak müşteriler için mevduat bankacılığı hizmeti sunan bir inisiyatif olarak görülür. Alt ve orta gelirli grupların, kredinin her an geri çekilebileceği endişesi konut ediniminde bu mevduatlara güven düzeylerinin düşüklüğüne neden olmakta ve ipotek unsuru uzun vadeli yatırımlar için uygun bir fon kaynağı olamamıştır (Kieti, 2015). Öte yandan, tasarruf bankaları daha çok özel sektörlerde ve küçük işletmelere borç verebilen finansal mevduatlar üzerinden çalışmaktadır. Bazı tasarruf bankaları, bu yolla neredeyse tüm borçlarını konut satın almaya adayabilmektedir.

Bir konut finansman sisteminde, özellikle liberal ekonomilerde hükümetin rolü oldukça dolaylıdır. Ancak Boleat (1985)'e göre, hükümet tarafından geliştirilen önlemler konut finansmanının sağlanış şeklini ve konut finansman piyasasının niteliğini etkileyebilmektedir. Böylece hükümet hem konut politikalarını formüle ederek hem de bir ülkedeki finansal sistemi düzenleyerek ve ipotek faizini etkileyen vergi kontrolünü yaparak konut finansmanında dolaylı bir rol oynayabilmektedir. Bir başka deyişle, yerel ve merkezi idarelerin kar amacı gütmeyen kurum ve kuruluşlar ile kamu özel ortaklıklarını içeren aktörlerin yer aldığı kurumsal yapının ortaya koyacağı yeni bir strateji (konut finansman sistemin düzenlenmesi, faiz oranları, vergi indirimi, yerel yönetimlerin etkinliği vb.) desteklenmesi, mevcut konut sisteminin gelişimine katkı sağlayabilmektedir.

#### **3.1.4. Yasadışı yerleşim alanlarının nitelikleri**

Habitat (2016)'ya göre, kentsel alanlarda yaşayan dünya nüfusunun oranının 2015 yılında %54 düzeyinde gerçekleştiği ve artan kentleşme eğilimi nedeniyle bu rakamın 2050 yılına kadar %70'lere tırmanacağı tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, yasadışı

yerleşim alanları ve gecekondu bölgelerinin gelişmesi, yüksek kentleşme oranlarının en önemli sonuçlarından biri olarak kabul edilmektedir. Gecekondu mahallelerinin ve yasadışı yerleşim alanlarının gelişmesi, kentsel yoksullar için uygun konut, zayıf yönetim (özellikle arazi spekülasyonu), ekonomik kırılganlık ve ödenmemiş işler, ayrımcılık ve marjinalleşme ve çatışma, doğal afetler ve iklim değişikliğinin neden olduğu yer değiştirme ile ilişkilendirilmektedir (Habitat, 2015).

Her ne kadar gecekondu ile yasadışı alanlar eşanlamı olarak kullanılsa da, ölçek, bağlam ve yasal duruma bağlı olarak farklılıkları içerisinde barındırmaktadır. Jones (2017)'ye göre, Birleşmiş Milletler bir gecekondu mahallesini su, sağlık, sıhhi güvenlik, çok kalabalık ve yapısal olarak güvensiz konut birimleri gibi temel hizmetleri olmayan bölgeler olarak tanımlarken; yasadışı yerleşim alanları, bu eksikliklerin birçoğunu içerisinde barındırmasa bile idarelerin belirlediği yasal yapılaşma koşullarının uygulanmadığı alanlar olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyişle, gecekondu alanları yaşam koşulları açısından dezavantajlı ve mülkiyet haklarının korunmadığı bir alan olarak tanımlanırken, yasadışı alanlar mülkiyet haklarının söz konusu alanlar olarak değerlendirilmektedir. Her iki nitelikteki yerleşim alanlarının ortak özelliği ise temel ihtiyaçları karşılayacak altyapı olanaklarının kısıtlılığıdır. Bu çalışmanın kapsamı niteliksiz konut alanlarının ortaya çıkardığı konut sorunu üzerine odaklandığından, gecekondu alanları ya da yasadışı alanlarının kavramsal farklılıkları göz ardı edilmiş ve yasadışı konut alanları gibi genel bir kavram üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır.

Kent çeperlerinde yoğunlaşan yasadışı yerleşim alanları alternatif konut üretim biçimlerinin artan baskısıyla birlikte arazi spekülasyonun aracı konumuna ulaşmıştır. Yasadışı konut alanları geçirmiş olduğu dönüşümler açısından hem ekonomik ve politik hem de sosyo-kültürel bir mesele olduğu gerçeği bilinmelidir (Erman, 1998) Yasadışı konut alanlarını işgal eden bireyler hem mülkiyet hakkı elde etmek hem de temel altyapı ihtiyaçlarını daha ucuz yollarla karşılamak amacındadır. Enformel ilişki ağının yaygınlaşması, yeni ekonomik mekânlardan faydalanma hedefi, konut arzı problemini önlemek adına devletin teşviki gibi nedenler yasadışı alanların gelişmesinde önemli olmuştur. Dolayısıyla benzer sosyo-kültürel yapıların ve ekonomik faaliyetlerin ortaya çıkışı yasadışı alanların ortak özelliği olarak kabul edilmektedir. Diğer taraftan, yasadışı alanlardaki arazi spekülasyonunun ortaya çıkardığı konut piyasası, mevcut kullanıcıların



yerinden edilmesine ve kent dışına çıkmasına zorlamaktadır. Yani, yasadışı alanlar belirli bir süre sonra kentin konut ihtiyacını karşılayacak arsa stoku olarak kullanılırken, bu alanları terk etmek zorunda kalan kullanıcıların konut sorunu göz ardı edildiği için yeni yasadışı alanların ortaya çıkması söz konusu olmaktadır. Bu kentin taşıma kapasitesinin üzerinde büyümesi ve yayılması sonucunu doğurmaktadır.

### **3.1.5. Arazi mülkiyeti güvenliği**

Arazi mülkiyeti güvenliğini, devlet tarafından düzenlenen planlar ya da ilkeler çerçevesinde arazi sahibinin sahip olduğu haklardan tam ve bütün olarak yararlanma imkanı olarak tanımlanmaktadır (Payne, 2001). Diğer taraftan, arazi mülkiyetinin güvenliği bir bireyin veya bir grup insanın yasal korumaya erişim sağlama şartı olmadan, otorite tarafından herhangi bir kötü niyetli, yasadışı ve zorla tahliye edilme durumuna karşın etkin koruma haklarını ifade eder. Bu nedenle, bir bireyin, hane halkının veya bir grup insanın kamu yararı amacıyla özel mülk edinme gibi istisnai durumları hariç, devlet veya yasa dışı yollarla mülk sahibinin topraklarından veya ikametlerinden zorla çıkarılmaya karşı korunmaları durumu, güvenli bir arazi yönetim sistemine işaret eder (Payne ve Durand-Lasserve, 2012). Araziye çeşitli zorunluluklar dâhilinde el konulması ya da kamulaştırılmasında, yasal prosedürlerin sağlıklı biçimde izlenmesi ve arazi sahibinin ekonomik kaybının telafi edilmesi, mülkiyet güvenliği açısından önemli bir husus olarak değerlendirilir. Arazi aynı zamanda, finansal kredinin kullanılması için bir teminat olarak kullanılabilirden kredi işlemleri için de önemlidir. Feder ve Feeny (1991)'e göre, kredilerde teminat kullanımı, alacaklılar için belirsizlik ve ahlaki tehlike sorunlarını azaltır. Arazinin arzının kısıtlı olduğu bölgelerde, arazi geleneksel olarak ideal bir teminat varlığı olmuştur (Binswanger ve Rosenzweig, 1986). Arazinin kıt olduğu ve teminat olarak çok değerli olduğu durumlarda, bir alacaklının kredi vermeye istekli olması, teminatı güvenilir kılan arazi mevcudiyetine bağlıdır (Feder, vd., 1988). Bir konut satın almayı veya inşa etmeyi kolaylaştıracak konut finansmanına erişimi artırmak için, arazi mülkiyetinin yasal açıdan güvenilirliği sağlanmalıdır. Arazi mülkiyeti kamu, özel veya diğer aidiyetlik ilkeleri çerçevesinde olabilir. Özel mülkiyet sisteminde toprağa sahip olma hakkı kişilere, şirketlere, insan gruplarına veya sivil toplum kuruluşlarına aittir. Bu toprak mülkiyeti toprak sahipliğinin ekonomik kalkınmanın türü ve yaşam kalitesinin belirlendiği kentsel

alanlarda yaygındır. Özel mülkiyet sistemi gereğince mülk sahibi araziyi daha az kısıtlamalarla kullanma, takas etme hakkına sahiptir (Payne ve Durand-Lasserve, 2012). Bununla birlikte, bu tip mülkiyet sisteminde talep ve arz piyasa güçlerine bağlı olduğu için düşük gelir gruplarına karşı ayrımcı bir tavır takınır. Dolayısıyla, arazi edinimi konusunda yüksek gelirli gruplar her zaman düşük gelirli olanlara göre avantajlıdır. Bu durum, düşük gelirli birçok bireyi yasadışı arazileri işgal etmeye ve herhangi bir yasal koruma statüsü olmayan gecekondulu alanlarında yaşamaya zorlamaktadır. Bu aynı zamanda gecekondulu ve yasadışı yerleşim alanlarının kentlerin çeperinde yayılmasını da tetiklemiştir.

Kamu arazisi mülkiyet sistemi, devlet veya devlet kurumlarına ait toprak parçasını ifade eder ve devlet kurumları tarafından belirlenen önceliklere göre biçimlenir. Bu nedenle vatandaşlar tarafından halka açık alanlarda erişimi çok kısıtlıdır ve izinsiz istila edilmesi durumunda, işgalciler tarafından yasadışı alanlar haline gelebilmektedirler. Kamu arazisinde arazi mülkiyet güvenliğinin zayıf olması, yasadışı yerleşim alanlarında yaşayan sakinlerin kaliteli ve kalıcı projeler başlatmasını önlemektedir. Payne (2001)'e göre, bazı ülkelerde kamu mülkiyeti kavramı, toplumun tüm kesimlerinin artan rekabet koşullarında toprağa erişebilmelerini sağlamak için teşvik edilmiştir. Özel mülkiyete nazaran daha yüksek bir öz sermaye seviyesine ulaşılmasına rağmen, kamu mülkiyeti bürokratik engeller nedeniyle yüksek verimlilik seviyelerine ulaşamamıştır.

Vakıf mülkiyeti, arazinin kullanımını üzerinde belirli bir kişi veya devlet yerine bir topluluğun menfaat ve faydaları için bağışlanmış toprak parçasıdır. Vakıf mülkiyeti sisteminde, toprak kutsal kabul edilir ve tahsis, devir ve kullanım, topluluğun ihtiyaçlarına göre belirlenir (Payne, 2001). Bu tür toprak mülkiyeti Afrika ve Orta Doğu bölgelerinde oldukça yaygındır. Örneğin, Kenya'da vakıf arazisi topluluk adına tescil edilmiştir ve arazinin tescilli olmaması durumunda yerel yönetim tarafından toplum yararına tescil süreci işletilir. Bu tip arazilerin en önemli dezavantajı, yasal açıdan kullanım haklarının somutlaştırılmamasıdır (Wily, 2011). Malavi ve Tanzanya gibi ülkelerde, geleneksel arazi hakları topluma veya klanlara mülkiyet sertifikalarının sunulması yoluyla arazinin kullanım değeri güçlendirilmiştir (Holden ve Ghebru, 2016).

### **3.2. Konut Sorununa Eleştirel Yaklaşım**

Konut sorunu gelir düzeyi düşük insanların barınma meselesi olmanın ötesinde çeşitli ekonomik ve mekânsal meseleleri içerdiğinden karmaşık ilişkiler bütününde ele alınmaktadır. Özellikle ekonomik açıdan bakıldığında milyonlarca insanı istihdam eden bir ekonomik sektör ve ilişkili sektörleri tetikleyen itici bir motor olarak görülürken (Balaban, 2011), diğer taraftan kentsel yayılma ve kentsel arsaların tahribatına dayalı mekânsal sorunları beraberinde getiren bir olgu olarak planlama pratiği içerisinde yer almıştır. Bu açıdan bakıldığında, özellikle az gelişmiş ülkelerin temel problemi olarak kabul edilen konut sorununa ilişkin ekonomik kaygılardan sosyal bütünleşmeye, mekânsal düzenlemelerden yaşam kalitesine birçok konuda eleştirel yaklaşımlar geliştirilmiştir.

#### **3.2.1. Yasadışı arazi ve konut gelişimi, kentsel arazi istilası**

Gelişmekte olan ülkelerde kırdan kente göç nedeniyle, bazı aktörler kentlerde arsa sahipleriyle herhangi bir anlaşma yoluna gitmeden toprak parçalarını işgal etmiş ve üzerinde konut inşa etmişlerdir. Wakely (2014) göre, bu büyük istilanın önemli bir bölümü yerleşmelerin idari ve teknik açıdan yerleşim süreçlerinden sorumlu bazı siyasi gruplar ile ortak bir anlayışa sahip aktörler tarafından gerçekleşmiştir. İstila edilmiş toprak parçaları kent çeperinde yer alabildiği gibi, demiryolu ve karayolu gibi önemli altyapı olanaklarına sahip kent merkezleri ve yakın çevresinde de gerçekleşebilmiştir.

Bu yasadışı konut alanlarının sahipleri kentin çeperindeki doğal yapı açısından zengin alanların bulunduğu, nitelikli konut alanlarından ve gelir düzeyi yüksek insanların yaşadığı yerleşim alanlarından uzakta ve kent merkezine erişilebilirliği yüksek olan bölgelerde yaşayan kentsel yoksullardır. Kentsel yoksulların yaşadığı alanların çalışma alanlarına yürünebilir mesafede olması, kent çeperinde yasadışı konut alanlarının hızla gelişmesine yol açmıştır.

Kentin çeperinde yasadışı yerleşmelerin geliştiği araziler ucuz, çeşitli hizmetlerden yoksun ve yoksulların kolayca erişebileceği alanlar olarak görülür. Bu alanlar planlı olmayan arazi kullanım kararlarına ve henüz planlı kentsel alanlara erişme olanağı olmayan insanlar tarafından oluşturulmuş yasadışı yerleşim birimlerine kolayca konu olmaktadır (Lombard, 2016). Bu alanlarda ortaya çıkan yönetim açığı, arazi kullanım düzenlemeleri ve

illegal aktörler bölgede ortaya çıkan arazi çatışmalarının temel kaynağı olarak görülmektedir.

Ayrıca, özellikle kent çeperlerinde yeni yerleşim alanları için terk edilmiş arazilerin yasadışı kullanımı, gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşen hızlı kentleşme sürecini de tetiklemektedir. Tarıma ve benzeri üretim türlerine yönelik kullanımlara ayrılan bu alanlar, kentsel alanları düzenlemeden sorumlu yetkililerin onayı olmaksızın küçük parsellere ayrılarak yasa dışı yerleşim alanlarına dönüştürülmektedir. Bu alanlar genellikle düşük gelirli gruplara uygun olmasına karşın, yasal arazi kullanım planına uygun kararları içermediğinden ya da var olan plan kararlarına aykırı yapılaşmalar söz konusu olduğundan yasadışı olarak kabul edilir. Bu alanlarda ortaya çıkan yeni parselasyon yapısı ve yerleşme deseni planlama standartları ve yönetmeliklere aykırı yapıları ortaya çıkardığı kadar, yasal süreçleri uygun olmayan mülkiyet el değiştirme sürecine de konu edilebilmektedir. Bu gelişmeler hem tarım arazilerinin yerleşim alanlarına dönüştürülmesi neticesinde tarımsal verimliliğin azalması riskini ortaya çıkarmakta, hem de yasadışı gelişen bir alan olduğundan yaşayanlar sürekli yapılarından tahliye edilmesi ve yıkımı tehdidi altında kalmaktadırlar.

### **3.2.2. Konut krizinin başlıca nedeni olarak küreselleşme ve liberal politikalar**

Küreselleşme kentleşme sürecine önemli ölçüde katkı sağlamış olsa da, kentleşme sürecinin ülke ve yerel pazar sınırlarının ötesine geçerek küresel ve uluslararası piyasalara yönelen sosyo-ekonomik bir süreç olarak görülmektedir (Malik ve Wahid, 2014). Temel olarak küreselleşme, yaratılan yeni fırsatlar nedeniyle insanların kent merkezlerine hareketine olanak tanıdığı için kentleşmeyi tetiklemektedir.

Kentleşme sürecinin bilgi teknolojisinin gelişmesine, medya yeniliklerine, yeni mimari tasarımların geliştirilmesine, ulaşım altyapısının genişletilmesine sağladığı olumlu sonucun yanı sıra, yasadışı konut alanlarının gelişimini beslediği için kentsel alanlarda çeşitli olumsuzlukları da beraberinde getirdiği söylenebilir. Hızlı kentleşme aynı zamanda ekonomik gelişme neticesinde, kentsel arazi talebinde istikrarlı bir artışa yol açmıştır. Bunun en belirgin özelliği, kentlerde düşük ve orta gelirli gruplar tarafından karşılanamayacak düzeyde arsa fiyatlarındaki artışlardır. Bu durum zaman içerisinde kentlerde arazi spekülasyonu ve mülkiyet durumundaki belirsizliklerle beraber daha

karmaşık hale gelmiştir. Diğer taraftan, kente göç eden büyük nüfus grupları, kent çeperinde kontrolsüz bir şekilde yerleşerek kentsel yayılmaya neden olmakta ve yaşam koşullarının oldukça düşük olduğu gecekondu mahallelerinin oluşmasına neden olmaktadır.

### 3.2.3. Konut politikaları

Küreselleşmenin tetiklediği hızlı kentleşme hareketi, az gelişmiş ülkelerinde ortaya çıkan konut sorununun çözümü noktasında konut politikalarındaki düzenlemelerle önemli girişimlerin başlamasına yol açmıştır. Bu süreçte, özellikle küreselleşme sürecinin getirdiği yeni ekonomik paradigmalarda çerçevesinde konut politikalarının büyük ölçüde politik kaygılar ya da öncelikler göz önünde bulundurularak ele alındığı belirtilmelidir. Örneğin, Kolombiya cumhurbaşkanının serbest konut politikasını uygulamaya koyma kararı yalnızca fakirlere yardım etme isteğinden değil, aynı zamanda cumhurbaşkanlığı için yeniden seçilmesinin sağlanması için politik manevrası olarak değerlendirilmektedir (Gilbert, 2014). Bu tür popülist politikalar uzun vadede her zaman uygulanabilir olamamıştır. Kentlerdeki arazi sahiplerinin ve diğer mülk sahiplerinin siyasi çıkarları doğrultusunda, farklı sosyal grupların gelir kaynaklarını tehdit etme olasılığı oluşması durumunda konut politikalarındaki popülist politikalara karşı duruş söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle, konut politikaları genelde kira karşılığında barınma ihtiyacı olan gelir grupları için belirli kentsel servis hizmetlerine erişebilir konut alanları düzenleme politikası olarak ele alınmaktadır. Bu politika sadece az gelişmiş ülkelerde uygulama gören politikalar olmamış, aynı zamanda gelişmiş ülkelerin kent merkezinde yaşayan yoksulların daha nitelikli yaşam alanlarına kavuşmasında benimsenen bir strateji olmuştur.

Diğer taraftan, üretim ve imalat sektöründe yeterli rekabet düzeyine erişme problemi yaşayan ülkeler için konut sektörüne dayalı ekonomik büyüme stratejisi etkili olmuştur. Bu büyüme stratejisi inşaat sektörüyle ilişkili diğer sektörleri harekete geçirmek biçiminde olduğu kadar, bu süreçte rol alan aktörlerin siyasi-politik duruşlarını da belirleyen bir eylem olmuştur. Clarke ve Ginsburg'a (1975) göre, inşaat malzemeleri endüstrisi gibi konut sektöründeki kilit rol oynayan ekonomik aktörler aktif olarak siyasete katılarak yetkilileri, arazilerin yeniden inşası konusunda etkileyebilmektedirler. Bu aktörler siyasi-politik birer aktör olarak kendi ekonomik yörüngelerini belirleyebilmektedirler.

Politik kaygılar ve uygulamalardaki yaklaşımlar, uygun fiyatlı ve kaliteli konut temini üzerinde olumsuz bir etki yaratmıştır. Kentlerdeki pek çok yasadışı yerleşim alanları planlama standartlarına ve onayına bağlı olarak yıkılarak, sermayenin yatırım alanları haline gelmiştir. Bu bölgelerdeki yeniden düzenleme çabalarının altında politik gücü olan ekonomik aktörlerin bulunması, bazen yasal kriterlerin aşındırılması ve kişiye özgü imtiyazların ortaya çıkarılması söz konusu olmuştur.

Konut politikaları konusunda gerçekleştirilen müdahaleler sadece politikacılar ve yatırımcıları ile sınırlı kalmamış, hükümetler tarafından önerilen konut yönetim sistemleri ile beraber özellikle işçi sınıflarının barınma sorununun çözülmesini destekleyen stratejiler ortaya konulmuştur. Örneğin Meksika'da, 2000 yılında yapılan seçimlerde iktidardaki siyasi parti hem kırsal hem de kentsel alanlarda ortaya çıkan konut sorununu çözüme sürecinde, politik ve sosyal kontrolü sağlamayı amaçlayan bir kurumsal yönetim sistemi geliştireceğini vaat etmiştir (Assies ve Duhau, 2008). Diğer taraftan, Kenya'da bağımsızlığın kazanılmasıyla, 1960 ve 1970'lerde rejim, beyaz toprak sahiplerinden toprak satın alabilmek için özel arazi satın alma şirketlerinin kurulmasını teşvik etmiş ve bu araziler daha sonra bireysel olmayan hissedarlara bölünerek konut arazi için arsa üretim sürecinin tamamlanması hedeflenmiştir (Boone, 2012).

### **3.3. Yeni Liberal Politikalar ve Konut Politikalar Üzerindeki Etkileri**

Gelişmekte olan ülkelerde barınma sorunu, liberal politikalar özelinde belirlenen stratejiler ile birlikte gündemdeki yerini koruyacak gibi görünmektedir. Çünkü 2010 yılında Afrika'nın 400 milyon civarında olan kentsel nüfusunun, 2050 yılında 1,26 milyara çıkacağı tahmin edilmektedir (Waeyenberge, 2015) ve artan nüfus karşısında konut sorununu kalıcı biçimde çözecek politikaların eksikliği bilinmektedir. Bu tür bir büyümenin, kentlerde yerleşim alanları üzerinde baskı yaratacağı kaçınılmaz bir gerçektir. Bu gelişme, dünyanın büyük şehirlerindeki yasadışı alanların tezahür ettiği gibi, barınma problemi yaşayan nüfus gruplarını da ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle, düşük gelirli için uygun maliyetli konut sağlanması, gelişmekte olan ülkeler için önemli bir öncelik haline gelmiştir.

1970'lerde hâkim olan yeni liberal ekonomik politikalar, kalkınma ideolojisini daha geniş bir politik ve siyasi gündeminin parçası haline getirmiştir (Kitchin vd., 2012). Bu politika, 1980'lerde kurumsal sistemlerin dönüşümü ve piyasalara daha güçlü bir vurgu

yapılmak suretiyle önemli bir siyasi ideoloji haline gelmiştir (Vanwynsberghe vd., 2013). Bu süreçte, özel sektör ve piyasalar, serbest piyasa ekonomisinin ve refah devleti anlayışının zayıflamasından faydalanarak ekonomik gelişmenin lideri olma iddiasına gelmiştir (Beer vd., 2016). Forrest ve Hirayama (2009) yeni liberal ekonomi politikalarını, devletin sosyal ve ekonomik ilişkilerde kontrol altına almak için bıraktığı boşluğu piyasa güçlerinin müdahalelerle doldurması olarak tanımlamaktadır. Hyslop (2016)'ya göre, yeni liberal politikalar esas olarak kar amacı gütmeyen ve düşük gelirli insanlara yönelik konut politikaları gibi aktörleri/kurumları bile kâr birikim rejimine en üst düzeye çıkaracak koşulların sağlanmasına yönelik bir politik araçtır. Ancak, yeni liberal politikaların 2007-2009 konut finansal sistemin çöküşüne tanıklık etmesinden sonra konut piyasasının olumsuz sonuçlara ulaştığı ve etkisiz konut sahipliğini teşvik eden politikalar nedeniyle eleştirilmiştir. Bu süreçte, problemin aşılması için düşük faizli kredilere daha kolay erişimin sağlanması temel politikalar olarak görülmüştür (Acharya vd., 2009).

Konut sektöründeki yeni liberal politikalara yönelik eleştiriler, toprak ve konut fiyatlarının düşük gelirli gruplar için uygun fiyatlı standartların ötesine geçmesi olarak görülmesinin yanında, üretim sonucu elde edilen artı değerın yeniden üretime çevrilememesi olduğu söylenebilir (Harvey, 2012). Bu noktada kentleşmenin işlevi, kentlerde tüketim davranışlarını besleyerek, kenti yeniden üretim döngüsü içerisine dâhil etme anlayışı vardır. Böylece toprakların ve konutların meta olarak işlenmesi ve piyasada spekülâtif bir davranış tarzının hâkim olması ideali gerçekleşmiş olmaktadır. Bunun yanında, düşük konut arzının sınırlı olması ve ekonomik desteğin çok düşük olması, devlet sübvansiyonlarının geri çekilmesi ve düşük gelirli için kredi imkânlarının olmaması, düşük gelir grubunun serbest piyasa koşullarında rekabet edilebilirliğini düşürmüştür (Fawaz, 2009). Bu nedenle, yeni liberal politikaların beklenmedik sonucu toplumda sosyal adaletsizliğin kaynağı olmuştur, çünkü düşük gelirli kişiler serbest piyasa konut sisteminde gelir düzeyi yüksek aktörlere karşı konut sahipliği konusunda rekabet edememişlerdir (Campbell, 2010). Bu durum, pek çok ülkede hükümetlerin mali güçsüzlüğü nedeniyle, özellikle düşük gelirli gruplara yönelik uygun maliyetli konut sağlama politikasının başarısızlığına yol açmıştır (Stonehouse vd., 2015). Bu nedenle devlet yüksek gelirli, orta gelirli ve düşük gelirli için konut talebinin karşılanması adına özel sektör ile işbirliği yapmak durumunda kalmıştır. Sivam ve Karuppanan (2002)'ye göre, özel sektör en yüksek ve en verimli konut üreticisi

olarak kabul edilmiştir. Diğer yandan devletin rolü, düşük gelirlilere uygun fiyatlarla konut temin etmek ve konut tedarikini sürdürülebilir olmasını sağlamak olduğundan, özel sektörlerle etkileşime girmeyi kolaylaştıracak kurumsal yapıları ve çerçeveleri oluşturmak konut talebini karşılayacak bir yapının dinamiğini oluşturmaktadır.

Küreselleşme ve yeni liberal söylem, 1980'lerden itibaren konut politikası gündemini, kentsel yönetim ve politika konuları çerçevesinde yönlendiren ana güçler olmasına karşın, konutu küresel finans piyasasına entegre bir yatırım aracı olarak görerek konut sahipliğini, satın alınabilirlik ve arzı etkileyen mekanizmalar etrafına sıkıştırmıştır. Bu nedenle, konut sektöründe yeni liberal politikalar ve finansal sistemler, konut mülkiyeti ve mülkiyet hakları gibi tüm bileşenlerinin korunmasında kilit rol olarak görülmüştür.

Konutun ekonomideki rolüne yönelik paradigmalarda, özellikle Berlin duvarının yıkılmasından sonra, daha güçlü ve daha büyük konut temelli politikalarda hem orta hem de düşük gelirli tüketicileri kapsayacak pazarları içeren mali kaynakların oluşturulmasına yol açacak uygulamalar, dünyadaki serbest piyasa ideolojilerinin yerleşmesine bağlı olarak daha belirgin hale gelmiştir (Rolnik, 2013). Konut ve kentsel politikalardaki değişim hükümetlerin mali disiplini, serbest ticaret, düşük vergilendirme ve refahla ilgili düşük harcamalar gibi birçok politikayı yeni liberal politikalar çerçevesinde ele almaya zorlamıştır.

Dünya Bankası 1990'larda 'pazar çalışması' stratejilerini başlattığından beri, gelişmekte olan ülkelerdeki düşük gelir gruplarına karşı hala ayrımcılığa varan konut finansmanı sistemlerinin etkisizliği nedeniyle, liberal konut politikaları henüz uygulamaya konulamamıştır ya da konulmak istenmemiştir (Tarvinga ve Mooya, 2018). Lea (2005) bu durumu, kısa vadeli yatırım ufuklarına, makroekonomik istikrarsızlığa, dalgalanan enflasyonlara ve gelişmekte olan ülkeler arasındaki döviz riskine bağlamaktadır. Bu nedenle uzun vadeli konut finansmanı politikasının başarılı olması için istikrarlı bir pazar gerektirdiğinden, istikrarsız pazar koşulları ülkelerin finansal sistemini etkilemektedir. Bu nedenle, düşük gelirli gruplar arasında kalıcı ekonomik problemler, finansal piyasaların yetersiz gelişiminin yanı sıra, kendilerine erişebilen uzun vadeli ve orta vadeli fonların eksikliği nedeniyle konut sorunlarının çözülmeyeceği anlamına gelmektedir (Winchester, 2005). Yeni liberal politikalar, konut piyasalarına devlet müdahalesine olumsuz yaklaşmış olsa da, Winchester (2005) ampirik kanıtlara dayanarak, konutlar için düşük gelir



gruplarına kredi veren ülkelerin büyük ölçüde konut sorununun üstesinden geldiğini ileri sürmektedir. Bunun nedeni, kredi verme konusunda devlet garantilerinin borç veren şirketlerin maruz kalabileceği risklere karşı bir teminatı olmasıdır. Ancak bu yaklaşım, gelişmekte olan ülkelere karşı büyük mali kısıtlamalar ve borç yükleri nedeniyle, sadece istikrarlı finansal sistemlere sahip gelişmiş ülkelerde mümkün olabilmektedir (Babatunde vd., 2012).



#### 4. METODOLOJİ

Bu tez gelişmekte olan ÷lkelerde konut krizini ç÷özme sürecinde uygulanan politikaların rolünü, Kenya'nın en büyük yasadışı konut alanlarının yoğunlaştığı bölge olan Nairobi kenti örneğinde incelemeyi amaçlamaktadır. Örnek alan olarak belirlenen Nairobi, var olan konut arzı ile talebi karşılama problemi yaşayan ve demokratikleşme süreciyle birlikte yeni kurumsallaşma sürecini henüz tamamlayamayan ÷lkenin bir kentinde konut sorununun üstesinden gelmek adına gerçekleştirilen çabaların sonuçları üzerine değerlendirmeler yapmak, diğer az gelişmiş ÷lke örnekleri açısından önem arz etmektedir.

Nairobi kentinin Kibera, Mathare, Kawangware, Kangemi, Huruma, Dandora, Fuata Nyayo gibi bölgelerinde oluşan yasadışı konut alanları, Nairobi'nin dünyadaki en büyük çöküntü alanlarına sahip kenti olmasına yol açmıştır. Çalışmada, büyük ölçüde ikincil kaynaklara dayalı kaynak araştırması, tarihsel araştırmalar ve gözleme dayalı yöntem kurgusu içerisinde ele alınmıştır. Özellikle Nairobi kenti özelinde gerçekleştirilen çalışmalara yönelik kaynaklara erişim kolaylığı ve araştırmacının bölgede uzun süre yaşamış biri olarak sahip olduğu gözlem bilgileri, alan çalışması için gerekli bilgilerin ikincil kaynaklara dayalı elde edilmesinde güvenilirliği sağlamıştır.

Bu süreçte öncelikle, Kenya'daki yasadışı konutlara yönelik iyileştirme süreçlerini belirlemek için çeşitli kaynakların ve tarihi belgelerin taraması gerçekleştirilmiştir. Buradaki amaç en başta, Nairobi'deki yasadışı konut alanlarının gelişimini tetikleyen unsurları belirlemek, tanımlamak ve ortaya koymaktır. Ayrıca, bu aşamada çalışma alanında yaşayan nüfusun sosyal ve demografik özellikleri ile ekonomik ve kültürel yapısına ilişkin değerlendirmeler gerçekleştirilmiştir. Özellikle hem sömürge sonrası dönemde Afrikalılar, Asya ve Avrupa'dan gelen nüfusun Nairobi'de farklı yerleşim alanlarında yığılma eğilimi hem de farklı gelir gruplarının farklı konut talepleri konut alanlarının gelişimine ilişkin değerlendirmelerde sosyo-ekonomik kriterleri ön plana çıkarmıştır. Diğer taraftan, Kenya ve Nairobi'de barınma meselesinin tarihsel gelişim sürecini ortaya koymak adına, akademik makaleler, lisansüstü tezler, konferans bildirileri ile çeşitli kurumlar tarafından hazırlanan araştırma raporları incelenmiştir.

Tez çalışmasının ikinci aşamasında, Nairobi'de konut sorununun ç÷özümüne ilişkin getirilen planlama politikaları, yasal düzenlemeler ve konut alanlarının iyileştirilmesine

yönelik yasal ve kurumsal çabalar ele alınmıştır. Bu çerçevede, Nairobi’de yasadışı konut alanlarının yıkımına ilişkin planlama kararlarından yasadışı konut alanlarını iyileştirmeye yönelik uygulamaya konulan ulusal ve uluslar arası programlara kadar farklı planlama politikalarının ortaya çıkardığı sonuçlar analiz edilmiştir. İncelenen politika ve programlar şunlardır;

- Zorla Tahliye ve Yasadışı Yapıların Yıkımları
- KSUI ve K-Watsan Programı
- KISIP Projesi
- Ulusal Gençlik Hizmet Programı (National Youth Service Program)
- Afrikalılar İçin Zorunlu Kimlik Belgesi (Kipande) Programı
- Ulusal Konut Politikası, 1966/67
- Ulusal Konut Politikası, 2004
- Vizyon 2030
- Dört Büyük Eylem Planı (5 Yıllık Kalkınma Planı)

Bu planlama politikalarının uygulama sürecinde, sömürgeci yönetimden kısa bir zaman önce kurtularak demokratik bir yapıya kavuşan Kenya’nın anayasal kurumları ile STK’lar ve uluslar arası kuruluşların aldığı roller etkili olmuştur. Özellikle Nairobi özelinde konut meselesinin çözümü noktasında ortaya konulan çabaların başarı ve başarısızlığına ilişkin değerlendirmelerde, kurumsal yapıya ilişkin çıkarımlar ve yasal boşlukların belirlenmesi önemli bir boyut olarak kabul edilmelidir. Bu çerçevede; alan çalışması kapsamında konut meselesinin çözümünde rol alan kurumlara ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır (Çizelge 4.1.). Bu değerlendirmeler neticesinde, Nairobi’de konut sorununun çözümünde karşılaşılan kurumsal ve yasal boşluklar tespit edilerek, yeni öneriler getirilmiştir. Konut meselesi sadece Kenya’ya özgü bir konu olmadığı gerçeğinden hareketle, özellikle az gelişmiş ülke örnekleri arasından Çin ve Türkiye’de gerçekleştirilen başarılı örnekler üzerinden, Kenya için çıkarımlar yapılmıştır.

**Çizelge 4.1.** Nairobi’de konut sorunu çözümünde rol alan yasalar ve kurumlar

<b>Kenya Merkezi ve Yerel Kurumları</b>	<b>Ulusal ve Uluslar arası Sivil Kurumlar</b>	<b>Yasalar</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenya Hükümeti</li> <li>• Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Gelişme ve Bayındırlık Bakanlığı</li> <li>• Arsalar ve Planlama Bakanlığı</li> <li>• Eyalet Hükümeti</li> <li>• Nairobi Belediyesi</li> <li>• Ulusal Arazi Komisyonu (NLC)</li> <li>• Ulusal Konut Kurumu (NHC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UN-HABITAT ve UNDP</li> <li>• Dünya Bankası (World Bank),</li> <li>• Fransız Kalkınma Ajansı (French Agency for Development - AFD)</li> <li>• İsveç Uluslararası Kalkınma Ajansı (Swedish International Development Agency - SIDA) ile Kenya Hükümeti</li> <li>• Kentler İttifakı (Cities Alliance)</li> <li>• Ulusal İnşaat Birliği (NCA)</li> <li>• Nairobi Kent Konseyi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ulusal Arsalar Komisyonu</li> <li>• Konut ve Bina Araştırma Enstitüleri</li> <li>• Kenya Anayasası</li> <li>• Ulusal Arazi Komisyonu Yasası</li> <li>• Konut Yasası</li> </ul>

Çalışma alanı olarak Kenya’nın başkenti Nairobi seçilmiştir. Nairobi’nin gerek Afrika bölgesinde yasadışı konut gelişiminin en yoğun gerçekleştiği bir kent olması gerekse demografik ve ekonomik gelişmeler açısından son 50 yılda önemli gelişmelere maruz kalması, örnek alan olarak seçiminde belirleyici olmuştur. Kenya idari açıdan 47 eyalete ayrılmıştır. 2010 yılında yenilenen bazı anayasa maddeleri kapsamında bölge (district) olarak tanımlanan idari sınırlar, eyalet (country) olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Nairobi 47 eyalet içerisinde alansal olarak en küçüklerinden biri olmakla birlikte, nüfusu en fazla olan eyalettir. Nairobi kuzey ve batıda Kiambu, güneyde Kajiado ve doğuda Machakos ile komşudur (Şekil 4.1.). Kenya’nın güneybatı bölgesinin iç kesimlerinde konumlanan Nairobi, nüfus gelişim hızı en yüksek eyalettir. Kenya’da her 10 yılda bir yapılan nüfus sayımı verilerine bakıldığında, 1948 yılında 168.341 kişi ile Nairobi 47 eyalet içerisinde 13. sırada iken, 2009 yılında 3.134.261 kişi ile ülkenin en kalabalık bölgesi haline gelmiştir (Çizelge 4.2.). Nairobi’de özellikle 1962 yılında Kenya’nın bağımsızlığa kavuştuğu tarihten itibaren önemli bir nüfus artış hızı gözlenmiştir. Şekil 4.2. incelendiğinde, Nairobi 1948-1979 dönemleri arasında nüfus artış hızı en yüksek eyalet iken, 1979-2009 yılları arasında nüfus artışı nispeten düşmekle birlikte önemli düzeyde olduğu görülmektedir.



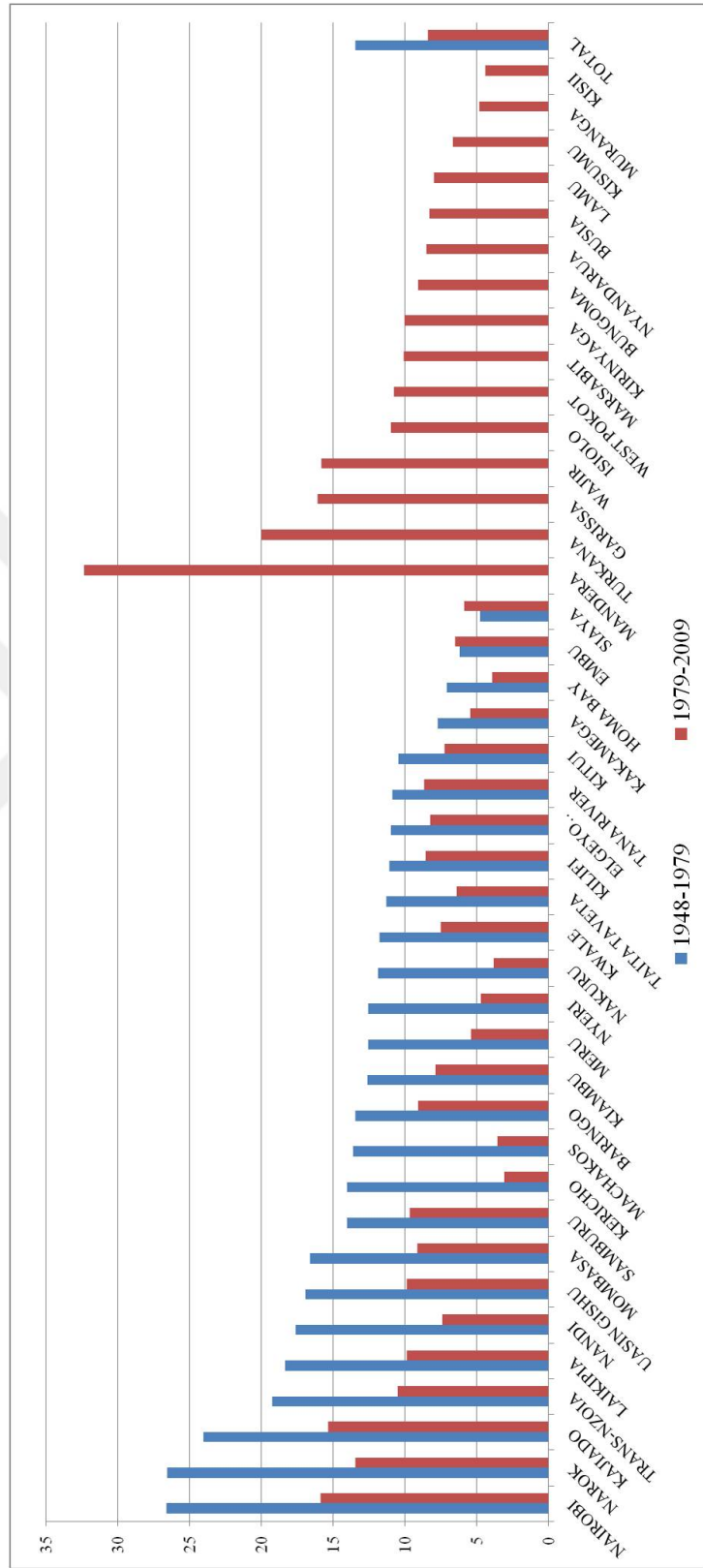
Şekil 4.1. Kenya Eyalet sınırları

Çizelge 4.2. Kenya'da Eyaletlerin nüfus değişimi

	1948	1979	2009		1948	1979	2009
NAIROBI	168341	827775	3134261	NYERI	184363	486477	693354
KAKAMEGA	635580	1030887	1698576	KAJIADO	29482	149005	686992
KIAMBU	258607	686290	1622363	NANDI	80796	299319	665154
BUNGOMA		503935	1374477	WAJIR		139319	661941
MERU	313702	830179	1355359	KWALE	116251	288363	649588
KISII		869512	1151898	GARISSA		128867	623060
KILIFI	184988	430986	1108770	NAKURU	208912	522709	602636
MACHAKOS	357802	1022522	1097816	NYAMIRA			598029
MANDERA		105601	1025756	NYANDARUA		233302	596053
KITUI	211254	464283	1012236	KERICHO	214759	633348	590371
KISUMU		482327	968451	VIHIGA			567387
HOMA BAY	546590	817601	963441	BARINGO	72147	203792	555441
MURANGA		648333	942101	EMBU	202611	263173	515959
MOMBASA	97545	341148	938500	WEST POKOT		158652	512572
MIGORI			916665	LAIKIPIA	34893	134534	398992
UASIN GISHU	84474	300766	893609	ELGEYO MARAkwET	64497	148868	369902
BOMET			891390	THARAKA			365142
MAKUENI			884258	MARSABIT		96216	291075
KIRINYAGA		291431	880154	TAITA TAVETA	62051	147597	284516
TURKANA		142702	855399	TANA RIVER	40286	92401	240008
NAROK	37648	210306	850292	SAMBURU	26040	76908	223897
SIAYA	469748	474516	841746	ISILO		43478	143211
TRANS-NZOIA	64087	259503	818539	LAMU		42299	101483
BUSIA		297841	743592	<b>TOTAL</b>	<b>5405966</b>	<b>15327061</b>	<b>38641649</b>

**Kaynak:** Kenya İstatistikleri 1959, 1979 ve 2018.

**Not:** Nüfus verisi bulunmayan hücreler, ilgili yıllarda yerleşmeler şehir statüsünde olmaması nedeniyle boş bırakılmıştır.



Şekil 4.2. Kenya'da eyaletlerin yıllık nüfus artış hızı (%)

## 5. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

Bu ez, değişen konut politikalarının rollerini ve bunların Nairobi, Kenya'daki konut sektöründeki etkilerini ortaya koymaya çalışmaktadır. Bu nedenle, bu bölümde Kenya'daki çeşitli konut politikası uygulamalarının bulgularını, Kenya'daki yasadışı yerleşimleri düzenleme çabalarını, Nairobi'deki yasadışı konutların oluşum sürecini ve Nairobi'deki yasadışı konutların düzenlenmesine yönelik kurumsal çabaları ve bunların etkilerini sunulmuştur. Ayrıca, Nairobi'deki yasadışı konut alanlarının sorunlarını çözme çabalarının sosyal, ekonomik ve politik etkileri analiz edilmiştir.

### 5.1. Örnek Alana İlişkin Genel Bilgiler

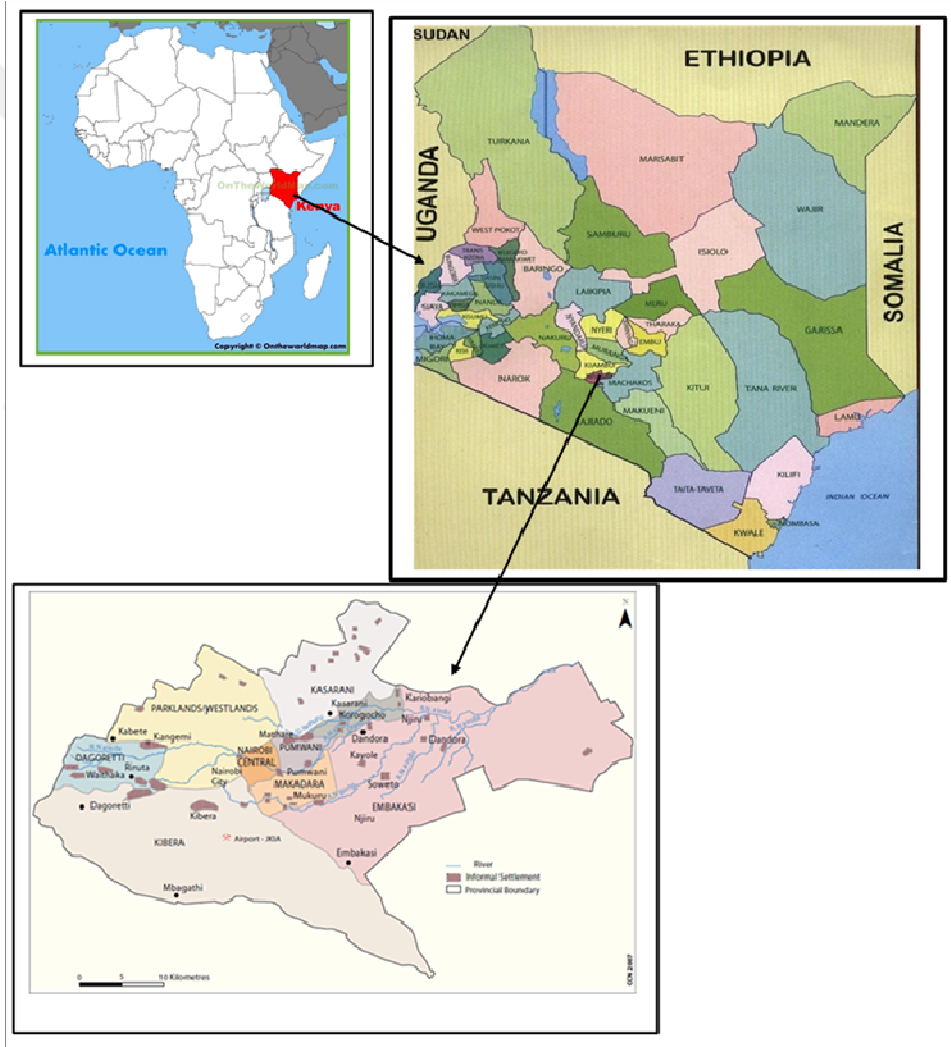
Kenya diğer gelişmekte olan ülkeler gibi çok yüksek bir nüfus artış hızına sahiptir. 1925 yılında nüfusu 2,5 milyonken, 1948 yılında gerçekleştirilen ilk nüfus sayımında nüfus 5,4 milyona yükselmiştir. Son nüfus sayımına göre nüfusun 38,6 milyon olduğu belirlenmiştir (Mutuku, 2013). Bu nüfusun 2020 yılında 53,4 milyona, 2030 yılına kadar ise 67,8 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir (Mutuku, 2013). Artan konut talebi ile Kenya hükümeti ilk olarak 1966/1967 yıllarında ulusal konut politikasını kırsal ve kentsel alanlardaki konut soruna yönelik çıkarılan 5. Madde uygulamasıyla çözme yoluna gitmişti (ROK, 2004). Bu dönemde, talebi karşılamak adına kentsel alanlarda 7600 ve kırsal alanlarda 380.000 yeni konut inşa edilmiştir. Son dönemde nüfus artışındaki büyük oran konut arzındaki açığı gittikçe büyütüştür. Habitat-for-Humanity (2018)'e göre, 2012'de Kenya'daki konut açığının 2 milyon civarında olduğunu belirtmiştir. Bu durum, Kenya'nın kentsel alanlarında kontrolsüz büyüyen yasadışı alanların ortaya çıkmasıyla sonuçlanmıştır. Ayrıca, kentlerde ortaya çıkan aşırı kalabalık ve niteliksiz konut alanları birçok insanın kolera, solunum yolu hastalıkları ve sıtma gibi hastalıklara maruz kalmasına neden olmuştur.

Dennis (2017)'e göre, her yıl 50.000'den az konut üretilmekte olan Kenya'da bu konut üretimi yıllık talebin oldukça altında kalmaktadır. Kenya Anayasası'nın 43. maddesi (1b) fıkrasına göre, tüm Kenyalılar "*erişilebilir ve yeterli barınma ve uygun sağlık koşullarına sahip barınma hakkına sahiptir*". Ayrıca, Kenya Anayasası'nın 2. Maddesi 4. fıkrasında (GOK, 2010), konut talebinin karşılanmasında devlet yetkileri farklı ölçeklerdeki



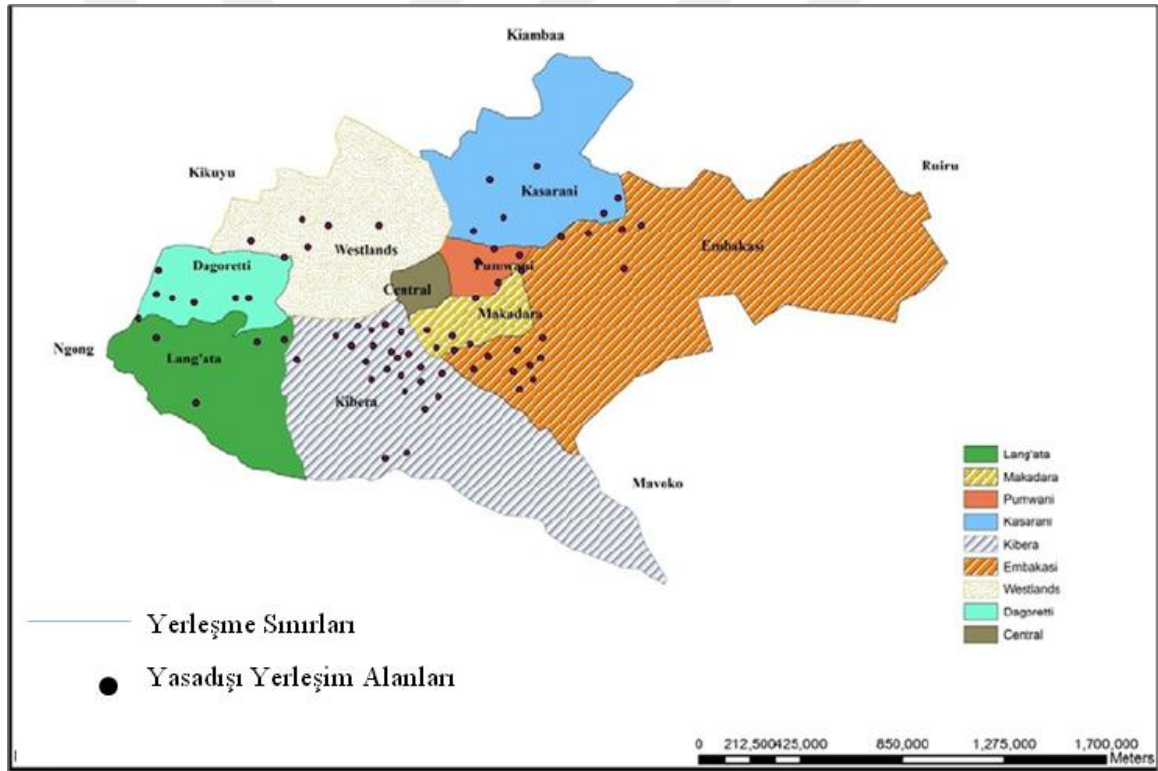
kurumlara (eyalet hükümetleri) devredilerek çözüm bulunabilmektedir. Buna karşın, eyalet hükümetlerinin Kenya'daki konutların erişilebilirliğini için yaptığı tüm girişimlere rağmen, birçok insan hala barınma gereksinimini insani ölçülerde sağlayamamaktadır.

Bu çalışmada, bu girişimlerin Kenya'nın başkenti Nairobi'deki sonuçları analiz edilmiştir. Nairobi, Doğu Afrika'da Kenya Cumhuriyeti'nin başkentidir. Kenya, eyalet düzeyinde yarı özerk siyasi bölgelere sahip gelişmiş bir yönetim sistemine sahiptir ve Nairobi bu 47 eyaletten biridir. Nairobi kuzey ve batıda Kiambu güneyde Kajiado ve doğuda Machakos ile sınırdır (Şekil 5.1.).



Şekil 5.1. Kenya ve Nairobi bölge içindeki konumu

GOK (2009)'a göre, Nairobi nüfusu 2009 yılında 3.134.261 kişidir. Bu nüfus 2018'de 4.941.708 kişiye ulaşmıştır. Yapılan projeksiyon hesaplarına göre Nairobi'nin nüfusu 2020'de 5.433.002 ve 2022'de ise 5.958.338 kişiye yükseleceği öngörülmektedir (NCC, 2017). Gecekondu bölgelerinde yaşayan Nairobi sakinlerinin oranının kesin rakamı bilinmemekle birlikte, Nairobi'de yaşayanların yarısından fazlasının yasadışı yerleşim alanlarında yaşadığı tahmin edilmektedir (Mitullah, 2003). Nairobi şehrinin yaklaşık %5'e karşılık gelen alanı yasadışı yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bu yasadışı alanlar, Nairobi'nin dokuz idari alt bölgesine dağılmış (Şekil 5.2.) ve önemli miktarda temiz su temini eksikliği, barınma, sağlık hizmetleri ve katı atık yönetim tesislerinin eksikliği ile karşı karşıya kalmışlardır (Mutisya ve Yarime, 2011).



Şekil 5.2. Nairobi'de yasadışı konut alanlarının alt bölgelere göre dağılımı (Mutisya ve Yarime, 2011)

Nairobi'deki yasadışı konut alanları Kibera (1912'de başladı), Mathare (1963), Korogocho (1980'ler) ve Mukuru kwa Njenga (1958) bölgelerinde yoğunlaşmıştır (Mutisya ve Yarime, 2011). 1999 ve 2009 yıllarında yapılan nüfus sayımlarında, Nairobi'nin nüfus

artış hızının Kenya'nın nüfus artış hızından daha yüksek olduğu görülmüştür, bu nüfus artışının temelinde ise Nairobi kentinde yasadışı yerleşim alanlarının artışı yatmaktadır.

### 5.1.1. Nairobi'de arsa ve arazi kullanımı

Nairobi kenti yaklaşık 696 kilometrekare bir alana sahiptir ve yaklaşık 520 kilometrekarelik büyük bir bölümü konut dışı kullanıma ayrılmış arazilerden oluşmaktadır. Nairobi'de yerleşim alanları %25'lik oranla yaklaşık 176 kilometrekare büyüklüğündedir (Çizelge 5.1.). Nairobi'ye özellikle kırdan gelen göçle birlikte yerleşim alanlarının büyüklüğü zamanla genişlemektedir. NCC (2017) verilerine göre, Nairobi'de yaklaşık 250 kilometrekare konut alanına gereksinim vardır.

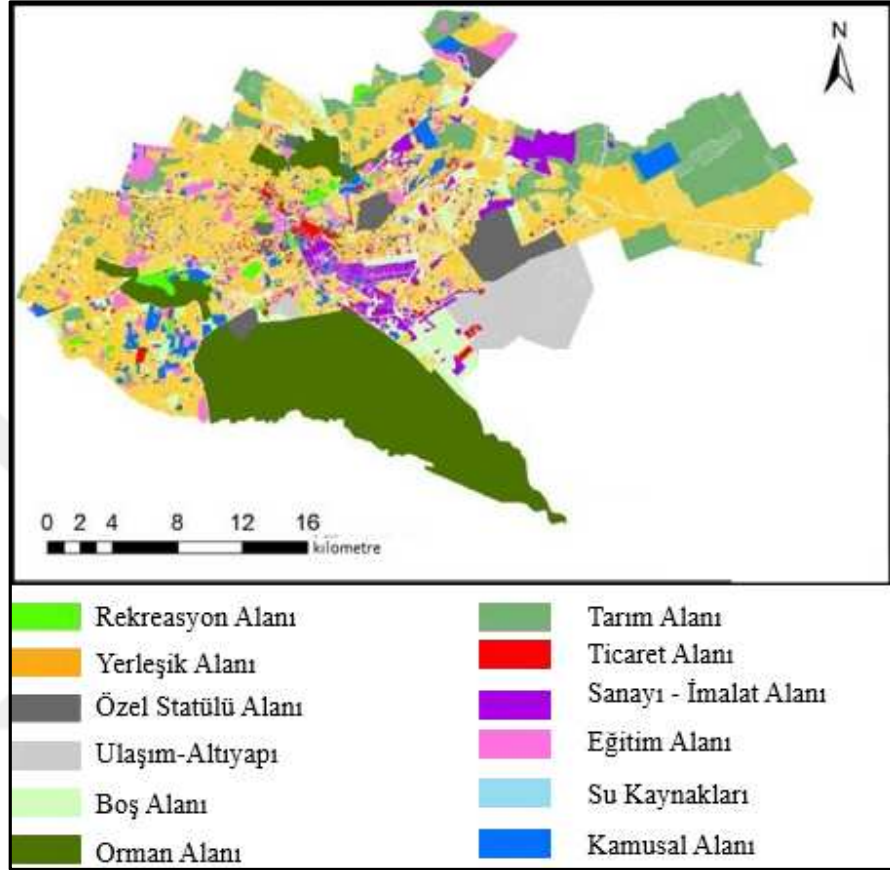
Çizelge 5.1. Nairobi arazi kullanım dağılımı

Arazi Kullanım Türü	Yüzde (%)	Kapladığı Alan (Kilometrekare)
Açık Alanlar	28.55	198.8
Yerleşim Alanları	25.22	175.6
Kentsel Tarım	13.9	96.8
Sanayi ve Ticaret Alanları	4.57	31.8
Altyapı	2.28	15.9
Rekreasyon Alanları	1.72	12
Su Kaynakları	1.69	11.8
Koruma Alanları (Orman, Mera vd.)	22.06	153.6
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>696.3</b>

Kaynak: NCIDP'den uyarlanmıştır, 2017

Nüfus baskısıyla beraber, Nairobi kent merkezinde sanayi ve tarım arazilerinin yasadışı konut alanlarının baskısıyla birlikte azalmaya başladığı ve komşu yerleşmelere doğru bir desantralizasyon süreci başladığı görülmüştür. Bunun sonucu olarak kent, gıda tedariki konusunda diğer yerleşmelere bağımlı hale gelmiştir. NCC (2017) göre, Nairobi'deki yoksullar ortalama 0,5 dönümlük bir tarımsal parseli işleyebilirken, daha varlıklı ailelerde kişi başına tarım alanlarının büyüklüğü 0,7 dönüm civarındadır. Nairobi'de yoksullar sadece 1.565 tarım parselini işlerken, daha varlıklılar yaklaşık 6.944 parselde tarımsal üretim gerçekleştirmektedir (NCC, 2017). Diğer taraftan Nairobi'de, tapusu olmayan konut sakinlerinin oranı oldukça yüksektir. Bunun, arazi üzerinde yatırımın kararlarının kalitesi ve türleri üzerinde olumsuz etkisi olduğu bir gerçektir. Nairobi'deki yasadışı yerleşim alanlarında yaşayan 450.000 hanenin tarımsal üretimden yoksun olduğu tahmin edilmektedir (NCC, 2017). Nairobi'de toprak sahipliğinin düşük olması

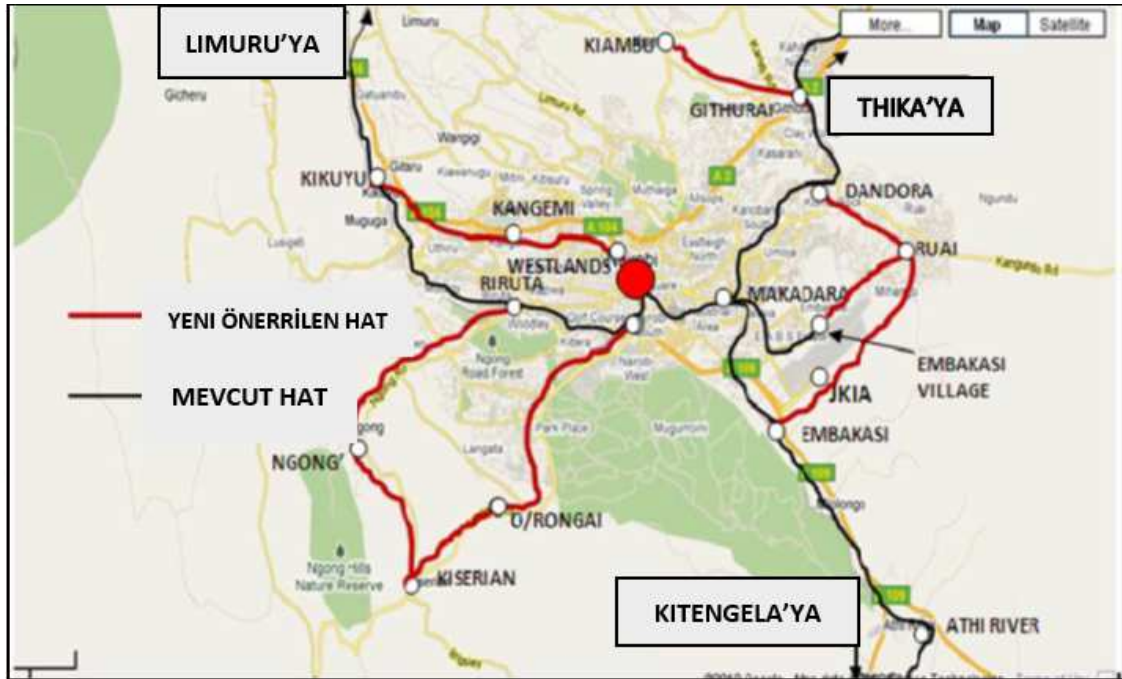
adaletsizlik, toprak istilası ve kentsel göç ile ilgili sonuçları doğurmaktadır. Şekil 5.3.'de Nairobi'deki arazi kullanım faaliyetlerinin dağılımını gösterilmektedir.



Şekil 5.3. Nairobi arazi kullanım durumu (Githira, 2016)

### 5.1.2. Ekonomik ve sosyal yapı

Nairobi'de ulaşım altyapısı ve erişilebilirliğin kısıtlı olması sosyo-ekonomik büyümeyi önemli düzeyde etkileyerek yüksek üretim maliyetine ve düşük üretkenliğe neden olmuştur. Nairobi Jomo Kenyatta Uluslararası Havaalanı, Wilson Havaalanı ve Eastleigh Havaalanı olmak üzere üç havaalanına sahiptir. Jomo Kenyatta Uluslararası Havaalanı (JKIA), Doğu ve Orta Afrika'daki en büyük havaalanı özelliği göstermektedir. Jomo Kenyatta Uluslararası Havaalanı (JKIA) bölgedeki büyük havacılık faaliyetinin odak noktasıdır (NCC, 2017). Ayrıca, Nairobi toplam 75 km demiryolu ağı ve toplam 15 işlevsel tren istasyonu bulunmaktadır. Demiryolu ağı, toplu taşıma için çok önemlidir ve kentteki sosyo-ekonomik büyümeyi beslemektedir.



Şekil 5.4. Nairobi'deki mevcut ve planlanan demiryolu hatları (Kenya Railway Corporation)

Nairobi'de yüksek gelirli, Karen bölgesinde hektar başına 5 kişi yoğunluklu alanlarda yaşarken, orta gelirli Lavington ve Kilimani'nin orta yoğunluklu (20 kişi/ha) konut alanlarına yaşamaktadır. Düşük gelirli gruplar, genellikle gecekondü mahalleleri ve yasadışı yerleşim alanlarında yüksek yoğunluklu alanlarda yaşamaktadır (Şekil 5.5.). Yasadışı yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğu hektar başına ortalama 700 kişiye kadar çıkabilmektedir. County (2014) göre, bu yoğunluklar 1973 tarihli Nairobi Metropolitan Büyüme Stratejisinde belirlenen 15 kişi/ha yoğunluk kararıyla çelişmektedir.





Şekil 5.5. Nairobi'de gelir düzeylerine yerleşim bölgeleri nüfus yoğunlukları (County, 2014)



Highridge (70 Kişi/ha)



Kilimani (500 Kişi/ha)



Kibera(700 Kişi/ha)

Ŗekil 5.6. Devamı

Dünya Bankası (2016) verilerine göre, Nairobi'de orta ve düşük gelirli gruplar arasında uygun fiyatlı ve makul konutlar yetersizdir. Nairobi sakinlerinin %60'ından fazlası yasadışı yerleşim yerlerinde yaşamaktadır. Dünya Bankası verilerine göre, Nairobi'de yaşayanların %61,7'sinin tek odalı bir birimde, %15,7'sinin iki odalı, % 12,5'inin üç odalı, %4'ünün dört odalı, % 3,3'ünün beş odalı bir birimde, %1.1'inin altı odalı birimde ve %1.7'sinin yedi ve daha fazla odalı birimde yaşamaktadırlar. Nairobi'de ev sahipliği düzeyi oldukça düşüktür ve konut sakinlerinin %91'i kiralanmış konutlarda yaşamaktadır. Nairobi'deki konutlarının sadece %7'si mülk sahibine aittir (NCC, 2017).

Nairobi'de enformel sektörde çalışan kişi sayısı yaklaşık 1,5 milyon kişidir ve bu sayı kayıtlı işgücü sayısının yaklaşık üç katıdır (NCC, 2017). İstihdam, bireyin sosyo-ekonomik statüsüne ilişkin ipuçları vermektedir. Bu açıdan bakıldığında enformel sektörde çalışanların gelir düzeyinin oldukça düşük olduğu ve yasadışı konut alanlarında ikamet ettikleri belirtilmelidir. Kenya'daki diğer kentlere göre, Nairobi Kenya'daki toplam sanayi sektörlerin %80'ini barındırmasına karşın, düşük verimlilik ve teknolojik düzey rekabetçi yapıyı zayıflatmış ve gelir düzeyini arttıramamıştır (NCC, 2017). Nairobi'nin ekonomik açıdan önemli kaynaklarında biri de, turizm sektörüdür. Önemli doğal güzelliklere sahip milli parklar ve müzeler, Afrika faunasını içerisinde barındıran orman alanları turizm sektörü için önemli potansiyel alanlardır. Özellikle yasadışı konut alanlarında yaşayanların önemli bir bölümü bu bölgeleri ziyaret eden turistlere yeme-içme, danışmanlı-rehberlik, ulaşım hizmetlerini enformel biçimde sunarak gelir elde edebilmektedirler.

### **5.1.3. Nairobi'de yaşam kalitesi**

Temiz suya erişim, sağlık hizmetlerine erişim ve temiz çevre yaşam kalitesi için önemli değişkenlerdir. Büyük bir su kaynağı bulunmayan Nairobi'de, su ihtiyacı komşu yerleşmelerdeki su kaynaklarından karşılanmaktadır. Worrell vd. (2016), Kibera yasadışı yerleşim alanında yaşayanların %66,7'si su ihtiyacını, bölgedeki su altyapı borularına kaçak yollarla bağlanarak karşıladıklarını belirtmektedir. Nairobi'nin artan nüfusu ve yetersiz kanalizasyon sistemi, kentte kısıtlı sayıda var olan su kaynaklarının kirlenmesine yol açmıştır. Bunun yanı sıra, su kaynaklarındaki yetersizlikler tarım alanlarının yeterince sulanamamasına yol açmıştır. Nairobi'deki içme suyu şebekesi olmayan konutların sayısı %20'ler düzeyindedir. Su şebekesine sahip konutların da sadece %50'sine sürekli su temin



edilebilmektedir (NCC, 2017). Nairobi’de su ihtiyacının giderilmesi amacıyla, Athi Su Servis Kurulu (Athi Water Service Board) ve Nairobi Kenti Su ve Kanalizasyon Şirketi (Nairobi City Water and Sewer Company) gibi kurumlar hizmet götürürken, toplum yararına çalışan bazı ulusal ve uluslar arası STK’lar çeşitli çalışmalar yapmaktadır.

Nairobi sakinlerinin yaklaşık olarak %61’i konut içerisinde kanalizasyon sistemi olan katı atık sistemine sahipken, %36’sı fosseptik çukuru yöntemiyle katı atıklarını bertaraf edebilmektedir. Nairobi’de özellikle yasadışı alanlarda yaşayanların yaklaşık %3’lük bir bölüm ise hiçbir katı atık imha sistemine sahip değildir (NCC, 2017).

Nairobi’de her 17.000 kişiye 1 doktor düşmektedir ve bu oran Dünya Sağlık Örgütü’nün 1000 kişi başına 1 doktor standardının oldukça altındadır. Nairobi’de sağlık hizmetleri açısından yetersizliğin en fazla yaşandığı bölge ise yasadışı yerleşim alanlarıdır. Örneğin, Zulu vd. (2011)’in Korogocho ve Viwandani yasadışı yerleşim alanlarında her 100.000 canlı doğumda 700 kadının gebelikle ilgili sebeplerden öldüğü tespit edilmiştir. Ayrıca, Taffa ve Chepngeno, (2005)’e göre, Nairobi’deki yasadışı alanlarında her 1.000 çocuk doğumunun 91’inde ölüm olayı yaşanmaktadır ve bu oran Kenya’daki diğer bölgelerin oldukça üstündedir. Nairobi’de 6,990 yatak kapasiteli 45 hastane, 141 sağlık merkezi, 200 dispanser ve 551 Kliniği bulunmaktadır (NCC, 2017).

## **5.2. Kenya’da Konut Politikası ve Yasal Çerçevesi**

Kenya 1962 yılında bağımsızlığını kazanmasıyla birlikte, konut sorununun aşılması amacıyla çeşitli inisiyatifler ortaya koymuştur. Bu girişimlerin neticesi olarak hayata geçirilen politikaların en etkili olanı ya da kapsayıcısı niteliğinde olan Kenya Ulusal Konut Politikası 2004 yılında hayata geçmiştir. Bu politikanın amacı, Kenya’daki konut probleminin üstesinden gelmek, sürdürülebilir bir yerleşim alanı oluşturmak ve insanların sağlıklı bir ortama erişebilmeleri için gerekli koşulların iyileştirmesidir. Bu çerçevede; sağlıklı yaşam için gerekli olan altyapıların yanı sıra herkes tarafından yeterli konutlara erişimi kolaylaştırmak, konut maliyetini düşürmek için düşük maliyetli yapı malzemeleri ve teknolojilerine yönelik araştırmalar için finansman teşvik etmek, yoksullukla mücadele etmek ve yerleşim alanlarını iyileştirmek amacıyla gelir getirici faaliyetleri özendirme, etkili kentsel gelişme için mevcut yasal çerçevelerin uyumlaştırılması ve konut geliştirme maliyetini azaltmak, kaynak hareketliliği ve konut geliştirme fonlarının oluşturulması

yoluyla konut gelişimini teşvik etmek gibi hedefler ortaya konulmuştur. Ancak 1962 yılından buyana uygulanan konut politikalarında istenen başarının elde edilmemesinde başta rüşvet, yasal projelerin ve tedbirlerin uygulanmasında eksiklikler söz konusuysen, diğer taraftan hızlı kentleşme ve kurumsallaşma sorunları gibi nedenlerden dolayı kronikleşmiş konut sorunu devam etmiştir.

### **5.2.1. Kenya'da mülkiyet hakları ve arazi kirası türleri**

Kenya Anayasasının 40. Maddesinde, Kenya'da mülkiyet haklarını koruma altına alınmıştır (GOK, 2010). Bununla birlikte, mülkiyetin kullanım durumu ulusal çıkarlar ve kamu yararını korumak amacıyla hükümet/eyalet yönetimi tarafından düzenlenmektedir. Kenya'da, farklı arazi mülkiyeti türlerinin varlığı konut politikasının uygulanmasıyla doğrudan ilişkilidir. Çünkü arazi mülkiyetindeki çeşitlilik, dar ve orta gelirli için konut üreten farklı aktörlerin varlığından dolayı konut mülkiyeti konusunda da çeşitliliği ortaya çıkmaktadır.

Kenya Anayasasının 260. maddesinde “arazi”, “yerin yüzeyi ve yeraltı kayası” olarak tanımlanmaktadır (GOK, 2010) ve bu araziler Kenya halkının kullanımına ait olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle, Anayasanın 61. Maddesi 2. Fıkrasında, araziler kamu arazi, toplum yararına faaliyet gösteren dernek ve STK arazileri ve özel araziler olmak üzere üç sınıfa ayrılır. Bu sınıflandırma ile inşa faaliyetleri dâhil olmak üzere, kullanım haklarının belirlenmesi açısından önemli görülmektedir.

Arazi mülkiyet hakkı, arazi sahibinin (özel veya toplumsal mülkiyet) araziyi ebediyen kullanması ve elden çıkarması, ancak başkalarının haklarına tabi olması ve hükümet veya diğer devlet organları tarafından belirlenen yönetmeliklere bağlı sorumlulukları ifade eder (ROK, 2012). Kenya vatandaşı olmayanların Kenya'da sadece ikamet süresince bazı mülklere sahip olma hakkı vardır. Kenya Anayasasının 65. Maddesinin 1. Fıkrası, Kenya vatandaşı olmayanlara verilen kiralık konutların süresi doksan dokuz yılı geçemez hükmünü içermektedir (GOK, 2010). Diğer taraftan, geleneksel arazi hakları bir ya da daha fazla topluluğun Kenya'nın kırsal bölgelerinde yaygın olarak uygulanan geleneksel mülkiyet haklarına sahip olduğu özel araziye ifade etmektedir (ROK, 2012).

### 5.2.1.1. Kamu arazi ve konut

Kamu arazileri, devlet organının özel kiralama kapsamında kiralandığı araziler hariç, herhangi bir devlet organı tarafından yasal olarak sahip olunan tüm arazileri içerir. Bu nedenle topluluk ya da herhangi bir birey bu tür arazilere yasal olarak sahip olamazlar. Kenya'daki kamu arazileri, Kenya halkı için Ulusal Hükümet veya Eyalet Hükümetleri tarafından güven altında tutulur ve Ulusal Arazi Komisyonu (NLC) tarafından yönetilir (GOK, 2010). Hükümet, her bir vatandaşın Anayasanın 43. Maddesinde (1b) öngörüldüğü gibi, yeterli konut ve makul sağlık standartlarına erişime sahip olmasını sağlama sorumluluğuna sahiptir (GOK, 2010). Bunu başarmak için hükümet, yasalar ve politikalar yoluyla Kenya'daki uygun ve yeterli konut politikalarını geliştirir. Kenya Vision 2030 politika programında (Kenya, 2007), hükümet kamu arazileri üzerinde Kenyalıların ihtiyacı doğrultusunda 2007 yılında 35.000 birim, 2012 yılında 200.000 birim konut üretmiştir. Bu politikanın önemli bir parçası olarak, başarısız kent planlaması nedeniyle büyük şehirlerin çeperinde yayılan yasadışı konut alanlarını ortadan kaldırmak hedeflenmiştir. Politika çerçevesinde, hükümet konut tedarikinin giderek büyüyen nüfusun talebini karşıladığından emin olmak için özel geliştiriciler ve aktörleri sürece dâhil etmiştir.

Hükümet ayrıca kamu arazileri üzerinde toplu konut programları aracılığıyla büyük bir konut hareketi başlatmıştır. Kenya Ulusal Konut Politikası 5 Sayılı Bildirisi (ROK, 2004), kamu arazilerini kamu kurumları tarafından konut üretiminin kullanılan “konut geliştirme” girişimi olarak tanımlamıştır. Aynı zamanda 2004 yılında belirlenen Konut Politikası, Kenya'daki kamu konutlarının yetersizliği ve düzenli bakım eksikliğinden dolayı sahip oldukları zayıf fiziksel koşulları da dikkate alarak, hükümet tarafından uzak bölgelerdeki devlet memurları için kamu arazileri üzerinde toplu konut inşa edilmesi hedeflenmiştir. Diğer taraftan, hükümet kredilendirme yoluyla konut sahipliği için konut satın almak veya inşa etmek isteyen memurlara çeşitli programlarla yardımcı olma yolu belirlerken, kamu arazilerinin uzun vadeli ya da karşılıksız tahsisi konusunda çalışmalar yapılmıştır.

Konutlarda sürdürülebilirliğin sağlanması kapsamında, 2030 Vizyonu ve Ulusal Konut Politikasının uygulanması için hükümet çeşitli programlar ortaya koymuştur. Bu programın önemli bir dayanağı, Kenya'daki dar gelirli için konut sorununu ele almaktır. Bu politika kapsamında, konut meselenin giderilmesi için 2022 yılına kadar 500.000 adet

uygun fiyatlı yeni konut inşa edilmesi beklenmektedir (Presidency, 2017). Bu amaca ulaşmak için hükümet, kamu ile birlikte özel geliştiriciler arasındaki ortaklığı teşvik etmeyi ve özel arsalar için kamu arazisini bir takas aracı olarak kullanarak kamu yararına sunmayı amaçlamaktadır (Mwololo, 2018). Hükümet, özel girişimcilerle yapılan arazi takasının yanı sıra, devlet kurumları ve kamu iktisadi teşebbüsleri tarafından toprak sahiplerinden arazi elde edebilmektedir. Bu nedenle politika, hükümeti özel mülklerden zorunlu olarak arazi edinme yoluyla maliyetlerden kurtarmaktadır. Bununla birlikte, zorunlu arazi edinimi uzun yasal süreçleri de beraberinde getirdiğinden, çeşitli tazminatların ödenmesine ve kamunun pahalı mülk edinimine neden olacağından, öncelik kamu arazilerinde projeler geliştirilmesi üzerine kurgulanmıştır.

#### **5.2.1.2. Özel arazi ve konut sahipliği**

Kenya Anayasasının 40. Maddesi (GOK, 2010), her Kenyalının ülkenin herhangi bir bölümünde mülk sahibi olma hakkına sahip olduğunu ifade eder. Arazi kullanma hakkı mülkün kullanım türüne göre belirlenir. Anayasa'nın 64. Maddesi (GOK, 2010), özel araziye bir Kenyalının mülkiyet hakkına sahip olduğu ve elinde tuttuğu toprak parçası olarak tanımlamaktadır. Arazi Yasası ROK (2012)'ye göre, kişi kendine ait mülkün mutlak haklarını elinde bulundurur ve ulusal ya da eyalet hükümetinin düzenleyici yetkilerine bağlı olarak bunları kullanma hakkına sahiptir. Bu mülkiyet türü, genellikle Kenya'nın kırsal bölgelerinde yaygın olarak bulunmaktadır. Bu nedenle, Kenya'nın kırsal alanlarında bireysel konut sahipliği kent merkezlerine göre oldukça yüksektir. Kırsal bölgelerdeki konut sahipleri, mülkün karayolu, nehir kıyısı, ormanlar vb. gibi bir kamu arazisini ihlal etme olasılığı dışında, özel mülklerinde imar planından kaynaklanan yaptırımlarla karşı karşıya kalabilse de, genellikle hükümet kırsal alanlardaki binaların tipi ve yüksekliğine müdahale etmemekte ve hane halklarının gelir düzeyine göre şekillenebilmektedir (Sterkenburg, 1990). Örneğin "Uluslararası Kalkınma Derneği" (SID, 2013) tarafından yapılan araştırmaya göre, planlama kararlarıyla uyumsuz olsa da, kırsal alanlarda ahşap evlerin kullanımının kentsel alanlara göre üç kat daha yaygın olduğu ve bu duruma yerel yönetimler tarafından müdahale edilmediği belirtilmektedir.

Kentsel alanlarda, konut inşası çeşitli standartlar ve yönetmelikler açısından yerel yönetimlerin denetimi altındadır. Bu nedenle, özel konut sahipleri yerel idare tarafından belirlenen yapılaşma koşullarına uymak zorundadırlar. Hızlı kentleşmeden dolayı, son

yıllarda özel girişimcilerin hayata geçirdiği dikey yapılaşma yerel idareler tarafından da desteklenmiştir. Son yıllarda hükümetin yeniden yapılanma programları çerçevesinde, kentteki konut sıkıntısını gidermek için yüksek katlı binaların yerini alan düşük katlı yapılar yaygınlaşmaya başlamıştır. Ancak düşük katlı yapıların özel mülkiyette gerçekleşmesi ekonomik gelişme açısından dezavantajlı bir durum olarak değerlendirmiştir. Çünkü yerel yönetimler yol genişletme, su, aydınlatma dâhil olmak üzere konut sahipleri ve kiracılara sunulan hizmetlerden çeşitli vergiler tahsil etmekte ve özel mülkiyet sahipleri bu vergileri karşılamak için araziden gelir beklemektedirler.

Kenya'da özellikle büyük şehirlerde konut arzındaki problemlerin üstesinden gelmek için, hükümet özel mülkiyetli araziler üzerinde kentsel orta maliyetli konut, kentsel düşük maliyetli konut, yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme gibi üç farklı strateji uygulamaktadır. Ancak kent sakinlere yönelik konut darlığı sorununu gidermek için ulusal konut politikasında, kentsel orta ve düşük maliyetli konut sağlanması öngörülmüş olsa da, bunu gerçekleştirmeye yönelik önemli adımların atıldığını söylemek oldukça zordur (ROK, 2004). Bunun yerine çeşitli programların uygulanması için konut finansman kurumunun işlettiği Ulusal Konut İşbirliği (National Housing Corporation) şirketi bu görevi üstlenmiştir. Şirket geçmişte birçok konut projesini üstlenmiş ve halen kırsal ve kentsel saçaklanma alanlarında konut kredisi ve kiralık konutlar sunarak konut arzını karşılamaya çalışmıştır. Bu girişimlerin önemli bir boyutu ise özel mülkiyet üzerinde gerçekleşmiştir.

### **5.2.1.3. Toplumsal / Geleneksel arazi mülkiyeti ve konut sahipliği**

Kenya Anayasası, ortak kültür, etnik köken, coğrafi alan, ekolojik kaygı ve benzer çıkarları olan (GOK, 2016) bilinçli ve örgütlü bir topluluğa sahip aktörlerin çeşitli mülkiyet hakkı olduğunu kabul eder. Bu mülkiyet türü farklı işlevlerde kullanılabilir. Kayıt dışı topluluk arazilerinin güvence altına alınarak, eyalet hükümetlerinin toplum adına yönettiği mülkiyet türüdür. Ancak, bu tür araziler Topluluk Toprakları Yasası'nın 8. Maddesinde (Community Lands Act) belirtildiği üzere (GOK, 2016), topluluk arazisi olarak kaydedildikten sonra, söz konusu ülke yönetiminden toprağın yönetim rolünü üstlenmek adına talepte bulunabilmektedir. Bu süreçten sonra, arazi mülkiyet hakkını üzerinde bulunduran topluluklar arazisinin özel kullanımını belirleme hakkına sahiptir. Bununla birlikte, Topluluk Toprakları Yasası'nın 13 (3f) bölümü, bir topluluk arazisinin özel kullanımını belirlemek için kamu yararını geliştirmek ve yükseltmek amacıyla eyalet

ve ulusal hükümetine izin verebilmektedir. Bu süreçte, kamunun menfaatleri yolların genişletilmesi, barınma, sanayi bölgelerinin kurulması gibi ilkeler çerçevesinde ele alınmaktadır. Yine Topluluk Toprakları Yasası'nın 22. Maddesine (1a) göre, kamu yararı için elde edilen araziler tazminat ödenerek kamu arazisine dönüştürülmektedir (GOK, 2016). Bu hükmün özellikle Kenya'daki konut krizinin çözümünde, yeni konut arazisi üretme noktasında anahtar olabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle, eyalet ve ulusal hükümet, kamu arazisine erişimin kısıtlı olduğu yerlerde düşük maliyetli konut projeleri inşa etmek amacıyla, topluluklar mülkiyetindeki arazileri kamu arazisine dönüştürebilme stratejisini hayata geçirebilmektedir.

### **5.2.2. Yasadışı yerleşim alanlarının iyileştirilmesi**

UN-Habitat (2015)'e göre, dünyadaki her sekiz kişiden biri, yani yaklaşık bir milyar insan yasadışı yerleşim alanlarında yaşamaktadır. Kenya'nın başkent, Nairobi'de yer alan özellikle Kibera ve Mathare'nın yerleşmeleri başta olmak üzere, ülkenin ve kıtanın en büyük yasadışı yerleşim alanları bulunmaktadır. Mitullah (2003)'e göre, Nairobi'de orta ve üst gelir gruplarının yaşadığı bölgelerde hektar başına 25 konut düşerken, yasa dışı alanlarda hektar başına yaklaşık 250 konut bulunmaktadır. UN-Habitat (2015)'e göre, Kenya'daki hızlı kentleşme sürecinin sonucunda yasadışı alanlarda yaşayanların oranı yaklaşık %56 civarındadır. Yasadışı yerleşim alanlarının iyileştirilmesi girişimi, hükümetin özellikle kentlerdeki konut krizini çözmek için ele aldığı önemli adımlardan biri olarak görülmektedir. Hükümetin yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme çabaları, sivil toplum kuruluşları, inanç temelli örgütler, halk ve STK/dernekler gibi çok aktörlü yapıları projelere dâhil ederek çözüm üretmek şeklinde olmuştur. Kenya Anayasası tarafından yetkilerin devri, eyalet hükümetinin yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme sürecinde kilit rol oynamasını sağlamıştır (GOK, 2010). Eyalet hükümetinin oynadığı önemli roller su, sağlık ve kentsel yönetimi gibi işlevleri kapsamaktadır. Kentsel alanlar ve Kentler Yasası, iki yönetim düzeyinin kentsel alanları yönetirken koordine edebileceği yasal mekanizmalar olarak kabul edilmiştir (GOK, 2010).

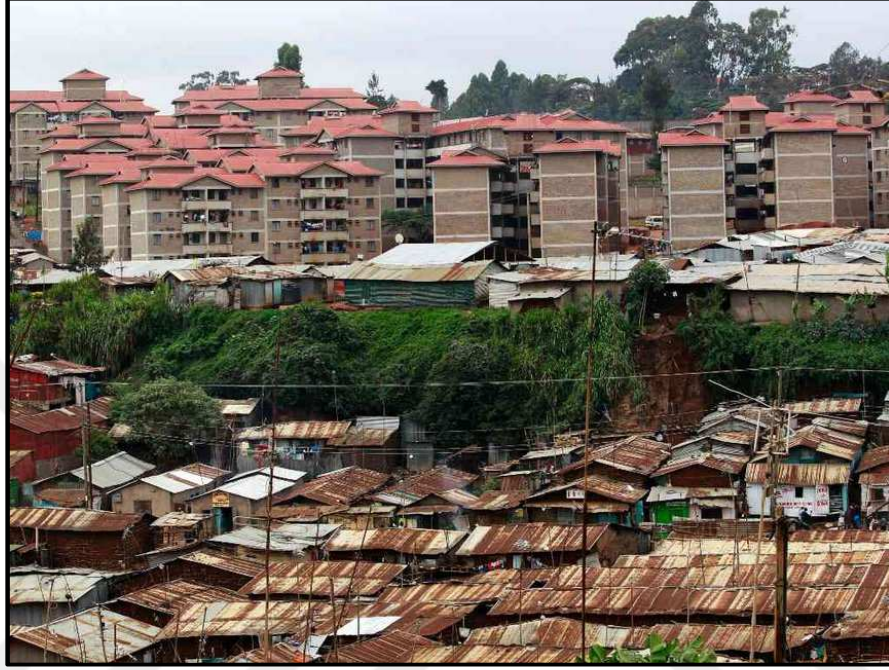
Kenya Ulusal Konut Politikasının 3 No'lu Geçici Raporu, hükümet öncelikli olarak Kenya'daki tüm gecekondu ve yasadışı yerleşimleri iyileştirmeyi önclemiştir. Bu iyileştirme süreci, yollar ve elektrik altyapısı gibi kritik altyapı olanaklarının sağlanması ve

yasadışı yerleşimlerde sağlık hizmetlerinin iyileştirilmesini içermektedir (ROK, 2004). İyileştirme süreci aynı zamanda arazi mülkiyeti sorununu ele almayı amaçlamakta olup, yasadışı yerleşim alanlarında mülkiyet açısından hiçbir güvenceye sahip olmayan konut alanlarına gerekli düzenlemelerle çeşitli haklar vermeyi amaçlamıştır. Buna ek olarak, hükümet bir politika meselesi olarak, mülklerin tahrip edilmesini ve sakinlerin yerinden edilmesini engellerken, yasadışı alanlar için planlama çalışması yapmayı da görev olarak üstlenmiştir. ROK (2004)'e göre, süreçten etkilenen aktörlerin katılımcı yaklaşımları benimsenerek bölgede yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve gerekli finansal desteklerinin sağlanması ilkesi benimsenmiştir. Yasadışı yerleşim alanlarının gelecekte yayılmasını önlemek için hükümet düşük gelirli insanlar için düşük maliyetli konut temini sağlamıştır.

Kenya'daki Sivil Toplum Kuruluşları (STK'lar) ile işbirliği içinde geliştirilen politikalar çerçevesinde, yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme programları başlatılmıştır. 2003 yılında, Kenya Hükümeti UN-Habitat ile işbirliği ile Kenya'daki yasa dışı yerleşimlerde yaşayan ailelerin konut, altyapı ve genel geçim kaynaklarını iyileştirmek amacıyla “Kenya İçin Yasadışı Yerleşmeleri İyileştirme Programı” adlı bir program hayata geçirmiştir (BM-Habitat, 2003). Yasadışı yerleşim alanındaki sakinlerinin çoğunluğunun çeşitli güvenceye sahip olmadığı göz önüne alındığında, proje yasadışı yerleşim alanlarında yaşayan yoksulların yaşam koşullarını iyileştirebilecek faaliyetlere katılmaları için bir tür güvenlik hakkına sahip olmaları amaçlanmıştır. Bu program kapsamında, 2009 yılında Afrika'daki Sahra bölgesindeki en büyük yasadışı yerleşim alanını temizlemek amacıyla, Kibera mahallelerindeki aileleri yeni inşa edilmiş 300 konuta taşımıştır (BBC-News, 2009). Bölgede modern okullar, pazarlar, oyun alanları, marketler ve diğer pazar olanakları ile modern ve yaşam kalitesi yüksek alanlar tasarlanmıştır (Şekil 5.6.) (BBC-News, 2009).

2014 yılında, Planlama Bakanlığı tarafından yeni bir alanda yasadışı alanları iyileştirme girişimi başlatılmıştır. Bu proje, yasadışı yerleşim alanlarında yaşayan yerel topluluklarla işbirliği içinde Ulusal Gençlik Servisi (NYS) tarafından uygulanmıştır. Mitra vd. (2017)'ye göre, programda gençleri istihdam etmeyi, yasadışı mahallelerde yolların inşasını ve genişlemesini ve genel temizlik hizmetlerini (çöp toplama, drenaj sistemlerinin oluşturulması ve kanalizasyon sistemlerinin inşaatı) içeren üç geniş faaliyet alanı söz konudur. Ancak yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme girişimleri çeşitli zorluklar nedeniyle başarıya ulaşmamıştır.

Diğer taraftan, Kenya Hükümeti ve Birleşmiş Milletler Kentsel Kalkınma Ajansı-Habitat tarafından Kibera'daki aileler için Highrise binaları inşası için “Kenya Yasadışı Alanları İyileştirme Programı (KENSUP)” programı hayata geçirilmiştir.



**Şekil 5.7.** Kibera, Nairobi’de UN Habitat programı kapsamında yasa dışı yerleşim alanlarının iyileştirilme çalışması sonucu geliştirilen yeni konut alanları (Adegun, 2018)

Bu program çerçevesinde, yasadışı yerleşim alanlarında niteliksiz konutlardan çıkmak isteyen 1200 aileye yeni konutlar inşa edilmiş olmasına rağmen, bölge halkının konut tahsisine yönelik itirazları ve tepkileri programın durmasına yol açmıştır. Ulusal Gençlik Servisi (NYS), gençleri ev ve tuvalet inşaatları gibi faaliyetlerde çalıştırarak yaşadıkları çevrenin iyileştirilmesi için alınan inisiyatif, NYS yetkililerinin ve Planlama Bakanlığında yetkililerin anlaşmazlıkları ve çatışması nedeniyle başarıya ulaşamamış ve on milyonlarca dolar heba edilmiştir. Son olarak, demiryolu hattı boyunca yaşayan yasadışı yerleşim alanı sakinlerinin başka yerlerde yapılan yeni konutlara taşınmasını amaçlayan Demiryolları Projesi, topluluk aktivistleri tarafından müdahale edildikten sonra durdurulmuştur (Reuters, 2018).



### 5.2.3. Kenya’da kiralık konut edinimi ve kullanımı

Kenya’da hükümet konut sorunu çözümünde kiralama politikası ve kullanımına yönelik uygulamaların, konut sektöründe hızlı yatırımları teşvik edebileceği öngörüsüyle girişimler başlattığı bilinmektedir. Bu nedenle, kira bedellerinin hükümetin kısıtlamalarından ziyade, piyasa arz ve talep güçleri tarafından belirlenmesi benimsenmiştir (ROK, 2004). Ancak, yoksulları ve marjinal grupları korumak için hükümet, özellikle “korunan kiracılık” konusunda girişimler başlatarak kira artışlarında çeşitli kısıtlamalar getirmiştir. Korunan kiracılık, “kontrollü evlerde” yaşayan kiracılara, yani Kira Kısıtlama Yasası (Rent Restriction Act) çerçevesinde, 296 sayılı yasaya giren yapılar özelinde yeni haklar getirmiştir. Yasaya göre, bu yapıların kirası aylık 2500 Kenya Şilini bedeli geçemez ve temel olarak düşük gelirlilerin kullanımına ayrılmıştır. Bununla birlikte, Kira Kısıtlaması Kanununun 11. Maddesinde, konutun kiraya verileceği süre içerisinde arazi fiyatındaki değişime orantılı olarak, mülk sahibinin kira bedelini artırma hakkı bulunmaktadır. Kontrollü evlerin dışındaki yapılarda, ev sahibi ve kiracı arasındaki sözleşme hükümleri geçerlidir ve bu nedenle her iki taraf da sözleşme şartlarına sıkı sıkıya bağlı kalmak zorundadır. Kira sözleşmesi imzalandıktan sonra, mutabık kalınan şartlardaki değişikliklerin sözleşmenin maddelerinde çeşitli ihlalin olması durumunda yasal mercilere müracaatlar söz konusu olabilmektedir. Kira kısıtlaması, kiracıyı ev sahibi tarafından herhangi bir sömürden korumayı ve aynı zamanda ev sahibinin konut yatırımından makul getiri elde etmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Dolayısıyla, Kenya’da kira bedelleri konusunda geliştirilen ilkeler hem kiracılara çeşitli haklar getirerek kolay konut ihtiyacının karşılanması hem de yatırımcıları korkutabilecek kira kontratından ziyade konut sektörü için yatırımı cazip hale getirme üzerine kurgulanmıştır.

### 5.2.4. Zorunlu kamulaştırma ve finansman kredisi

Kenya Anayasası 40. Maddesi mülkiyet hakları koruma altına alınmış olmasına karşın, kamu yararına olan uygulamalarda aynı maddenin 3b fıkrasına göre, özel mülkiyet hakları kamu yararı amacıyla kullanılabilir hükmü yer almaktadır (GOK, 2010). Hükümetin kamusal amaçlar için çeşitli mülkiyetler üzerindeki tasarrufları Topraklar Yasası'nın 111a fıkrasında '**Zorunlu Kazanım**' olarak adlandırılır. “Kamu Yararı”, Topraklar Kanunu'nun 124 (1a) bölümünde tanımlanmıştır. Buna göre, kamu yararı savunma, kamu güvenliği,

kamu düzeni, kamu ahlakı, halk sağlığı, kentsel planlama veya bir mülkün toplum menfaatine olacak şekilde geliştirilmesi olarak değerlendirilmiştir (ROK, 2012). Ayrıca Kenya’da konut sıkıntısına çözüm üretmek için, hükümet Ulusal Arazi Komisyonu (NLC) aracılığıyla herhangi bir özel araziye zorunlu olarak satın almak ve kamu adına konutlar inşa etmek amacıyla yetkilendirilmiştir. Arazinin kamu yararı için topluma geri dönme gücü, sadece özel arazilerle değil, aynı zamanda Topluluk Toprakları Kanunu'nun 22 (1a) bendinde vurgulandığı gibi topluluk arazileri ile de sınırlı kalabilmektedir (GOK, 2016).

Bu uygulamalar, özellikle finans kurumları tarafından verilen konut kredilerinin yüksek gelirli gruplara yönelik olması ve gelir düzeyi düşük özellikle kırsal bölgelerdeki grupların bu olanaklardan yararlanamaması sorununu çözmek açısından önemli bir araç olarak görülmektedir. Çünkü bu kredileri elde etme yeterlilikleri ya da şartları oldukça katı ve konut sektöründeki birçok yatırım bu durumdan olumsuz biçimde etkilenmektedir. Kenya Merkez Bankası tarafından hazırlanan bir raporda, 2006 yılından itibaren ortalama konut kredisi kullanım hacminin artmakta olmasına karşın, özellikle Nairobi’de kredi kullanımının zenginler arasında yaygınlaştığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, konut kredilerine orta ve düşük gelirli hâlâ daha az erişimi olduğu ortaya çıkmaktadır (CBK, 2010). Dolayısıyla, hükümet tarafından ucuz arazi elde etme yöntemi olarak görülen “Zorunlu Kazanım” uygulaması hem düşük ve orta gelirli gruplar için uygun konut arzını ortaya çıkarmakta hem de rekabet düzeyi düşük özel girişimcilere yeni alanlar açabilmektedir.

### **5.3. Kenya’da Konut Sektörünün Yasal Çerçevesi ve İlgili Kurumlar**

Konut sektörü, ülkenin sosyal, politik ve ekonomik gelişimi için önem arz etmektedir. Bu nedenle, konut sektörünü desteklemek adına çeşitli mevzuat ve politikalar çıkarılmıştır. Bu yasalarda temelde üç amaç vardır: uygun fiyatlı konutlara erişimin sağlanması, kiracıların haklarının korunması ve politikasının belirlenmesi ve devlet kurumlarının yetkilerinin belirlenmesi.

Kenya Anayasası (2010), tüm vatandaşlara “erişilebilir ve yeterli barınma hakkı ve uygun bir yaşam standardı” sağlamaya yönelik yasal çerçevenin hazırlanmasını emretmektedir. Bu nedenle, yasadışı alanlarda yaşayanların makul, çeşitli olanaklara sahip ve uygun fiyatlı konutlara erişebilmesi için gerekli düzenlemelerin hayata geçirilmesi

gerekmektedir. Ayrıca, Anayasa vatandaşlara barınma hakkı sağlamada her düzeydeki idarenin rolünü de belirlemektedir. Ulusal Hükümet, konut politikasına ilişkin mevzuat hükümlerini biçimlendirirken, eyalet hükümetleri konut sorununa ilişkin planlama çalışmaları yapmaktadır.

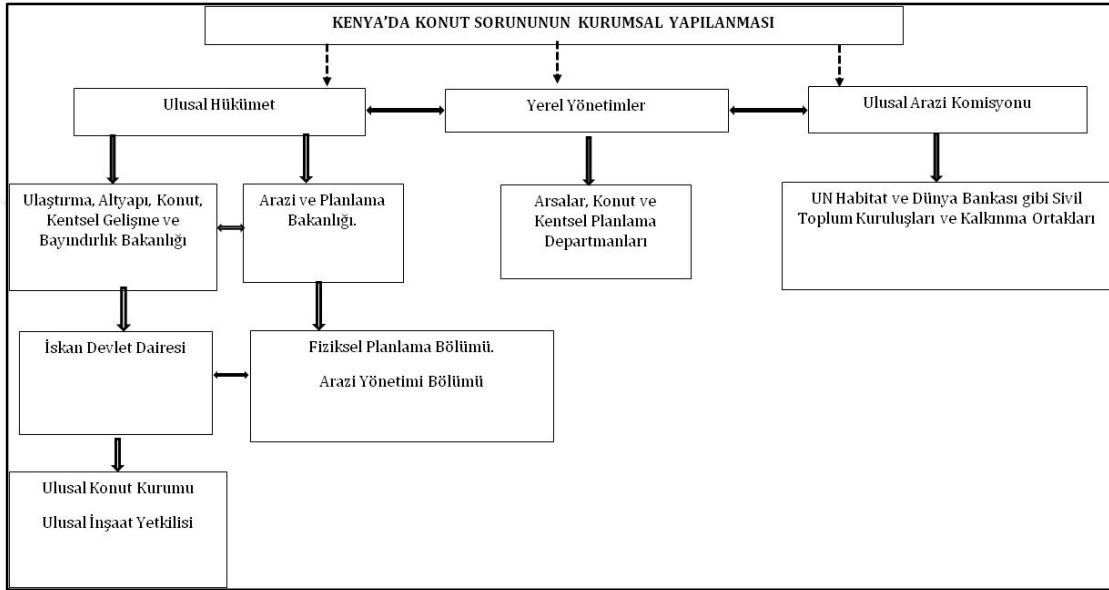
Bu çerçevede, Konut Yasasının 117. Maddesi hükümlerine göre, vatandaşların konut satın alabilmesi amacıyla kredi olanakları sunan konut fonlarını yöneten Ulusal Konut Kurumu (NHC) kurulmuştur. Ulusal Konut Kurumu özellikle devlet memurları tarafından satın alınabilecek veya kiralanacak konutlar inşa etmeye yetkili kılınmıştır. Ayrıca, bu Kanun kapsamında devlet memurları için konut fonu kurularak, vatandaşların kendilerine kredi sağlama yoluyla inşa edilmiş konutları satın veya kiralarak uygun fiyatlı ve makul konutlara erişimini sağlayacak yasanın hazırlanmasının önünü açmıştır (Housing Act, 2004).

Bu kapsamda, Vizyon 2030 politikası kapsamında ortaya konulan Kenya'nın 2030 yılına kadar yeni sanayileşen orta gelirli ülkeye dönüştürme amacı doğrultusunda, ortaya çıkacak konut talebinin karşılanması için yıllık konut üretimi 35.000'den kademeli olarak arttırılarak, yıllık 200.000 konuta çıkarılması kararlaştırılmıştır (GOK, 2007). Ayrıca, kentlerin ve kasabaların kötü planlama geçmişi konut sorununun ana nedeni olarak görüldüğünden, etkili ve sağlıklı bir planlama çalışması için bölgesel ve kentsel gelişim planlarının geliştirilmesine yönelik düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Kenya hükümetinin konut krizine yönelik son eylemi "Büyük Dört Eylem" ile gerçekleştirilmiştir. Bu politika sayesinde, hükümet 2022 yılına kadar uygun fiyatlı 500.000 konut sunmayı ve Kenyalılar arasında ev sahipliğini arttırmayı amaçlamıştır. Ayrıca, bu politika bağlamında uygun fiyatlı evler sunarak düşük gelirliiler arasında konut açığını %60 oranında azaltmayı hedeflenmiştir. Bu girişim kapsamında, hükümet ayrıca inşaat maliyetini %30 azaltmayı ve inşaat sektörünün GSYH'ye katkısını %100 arttırmayı amaçlamıştır. Tüm bunları başarmak için hükümet, konut alıcılarına uzun vadeli finansman sağlayacak konut fonuna yatırım yapmış ve düşük gelirliiler için uygun fiyatlı, düşük maliyetli konut üretme imkânı sağlamıştır (Presidency, 2017).

Bu çerçevede, Konut Politikasına ilişkin uygulamalar Arazi, Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı tarafından yürütülmüştür. Ancak Kenya'daki arazi yönetimi Bakanlık dışında, çeşitli devlet ve dernek/STK gibi kurumlar aracılığıyla hem ulusal hem de bölge

düzeyinde gerçekleştirilmektedir. Kenya Anayasası her bir eyalet yönetimine kamu arazisini yönetme yetkisi vererek, bölgede yaşayanlar adına uygun fiyatlı konut temin etme ve eyalet düzeyinde konut alanlarına ilişkin gelişme planları yapma yetkisi vermiştir. Bu çerçevede, hem özel hem de kamu konutlarını yönetmeden sorumlu çeşitli kurumlar ortaya çıkmıştır (Şekil 5.7.) (GOK, 2010).



Şekil 5.8. Kenya'da konutla ilişkili kurumsal çerçeve

### 5.3.1. Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Gelişme ve Kamusal Hizmetler Bakanlığı

Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Gelişme ve Kamu Hizmetleri Bakanlığı konut politikalarının oluşturulması ve Kenyalılara uygun fiyatlı konut sağlanması ile görevlendirilmiştir. Bakanlık bina ve inşaat standartlarını, kamu görevlileri arasında konut şeması yönetimini, gecekondular mahallelerinde iyileştirme ve kentsel gelişimi yönetme konularında görevler üstlenmektedir. Bakanlık, konut planlaması konusunda, yerel yönetimlerle koordineli olarak çalışmaktadır.

Bakanlık içerisinde bulunduğu birçok konut geliştirme programları hayata geçirilmiştir. Bu çerçevede, bakanlık ülkedeki konut sorununun çözümüne yönelik Kenya Yasa Dışı Yerleşim Alanları İyileştirme Programları ve Kenya Çöküntü Alanlarını Geliştirme Programları gibi önemli ulusal projelerin uygulanmasından ve yürütülmesinden sorumlu olmuşlardır. Bu projelerin uygulanması için gerekli finansal kaynak, planlama ve

uygulama süreçlerinin kontrollü yürütülmesi gerekmektedir. Bu nedenle Kenya hükümeti, programların planlanması ve uygulanması için yetki alanlarına giren çeşitli yönetim birimleriyle koordineli çalışmaktadır. Hükümet ayrıca, bu önemli projelerin finanse edilmesi için BM-HABITAT ve UNDP gibi uluslararası kuruluşlarla ortaklıkları bakanlıklar kanalıyla kurmaktadır. Bakanlık arazi yönetimi ve tasarımı ile konut malzemeleri üzerine araştırma yapan Ulusal Arsalar Komisyonu ve Konut ve Bina Araştırma Enstitüleri gibi kuruluşların da çatı kurumu pozisyonundadır.

### **5.3.2. Arsa ve Planlama Bakanlığı**

Bakanlık, toprak kaynaklarının etkin yönetimi, toprağa eşit erişim ve arazi düzenleme yönetimi yoluyla, Kenyalıların barınma alanlarının inşası için gerekli parseller üretilmektedir. Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Gelişme ve Toplum Hizmetleri Bakanlığı ile koordinasyon içinde, kamunun kullanımı için arazileri belirler ve zorunlu kamulaştırma yöntemiyle uygun fiyatlı konut projeler için topluluk ve özel mülkiyetteki arazileri elde etme yetkisine sahiptir. Bakanlık, toprakları hükümet projelerinden etkilenen özel mülkiyetli araziler ile kamulaştırılan araziler için gerekli çalışmalar yaparak hızlı ve adil bir tazminat ödeme yetkisine sahiptir. Ayrıca, bakanlık birimi olarak faaliyet gösteren Planlama Bölümü, bölgesel ve yerel fiziksel gelişim planları hazırlar.

### **5.3.3. Ulusal Arazi Kurumu**

Ulusal Arazi Kurumu (NLC), Kenya Anayasasıyla kurulan ve 2012 Ulusal Arazi Komisyonu Yasası ile daha da güçlendirilen bir kurumdur. Bu kurum, ulusal hükümete ulusal arazi politikasının nasıl şekillenmesi konusunda önerilerde bulunur ve ülke genelinde arazi kullanım planlamasında denetim rolünü üstlenir. Kenya'da konut projeleri, gerekli planlama standartlarını yerine getirdikten sonra kurumun onayı olmadan başlayamaz. Uygun fiyatlı konut tedariki gibi büyük hükümet projeleri de, yeterli fiyat teklifleriyle Ulusal Arazi Kurumuna bağlı işletilmektedir.

### **5.3.4. Ulusal İnşaat Birliği (NCA)**

Ulusal İnşaat Birliği, Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Geliştirme ve Kamu Hizmetleri Bakanlığı'ndan bağımsız olarak, inşaat sektörünün kapasitesini araştırma ve

kalitesini denetlemekle görevlidir. Ulusal İnşaat Birliği yapılan evlerin yalnızca uygun fiyatlı değil, aynı zamanda iyi kalitede olmasını sağlamak için hem yerel hem de uluslararası müteahhitlerin performansını incelemektedir. İnşaat endüstrisindeki tüm araştırma çalışmalarını koordine etmenin yanı sıra, inşaat sektöründe istihdam edilenlerin niteliklerini artırmak için gerekli araştırmayı yaparak önerilerde ve yaptırımlarda bulunmaktadır.

### **5.3.5. Eyalet Hükümeti**

Kenya Anayasası'na göre, ülke ulusal ve eyalet hükümetleri olmak üzere iki ayrı yönetim birimine ayrılmıştır. Kenya'da toplam 47 eyalet hükümeti vardır. Ulusal idarenin ulusal konut politikasını hayata geçirme görevine rağmen, eyalet yönetimleri kendi yetki alanlarında buldukları politikaların uygulanmasında önemli rol oynamaktadır. Anayasa'ya göre eyalet yönetimleri konut yapımı da dâhil olmak üzere, bölgenin planlarını yapma görevine sahiptir. Ülke yönetiminde ortaya çıkan iki düzeyli idari yapı arasındaki koordinasyon, istişareler ve işbirlikleri yürütme organları aracılığıyla, eyalet hükümetleri bünyesinde kurulmuş olan arazi, konut ve kentsel gelişim bölümleri tarafından sağlanmaktadır. Bu bölümler ulusal düzeyde alınan politika ve düzenlemelerin yerelde nasıl uygulanacağı ve yerel dinamikler açısından ortaya çıkaracağı dinamiklerin etkin ve verimli adaptasyonunu sağlamakla görevlendirilmiştir.

## **5.4. Nairobi'de Yasadışı Konut Alanlarının Oluşum Süreci**

Kenya'daki hızlı kentleşme, sömürge dönemlerinde başlamış ve daha iyi fırsatlar arayan insanları kırdan kente göç etmeye zorlamıştır. Bu durum, özellikle sömürge döneminden itibaren hâkim olan konut politikalarının yetersizliği neticesinde yasadışı konut alanlarının gelişimine yol açmıştır. Bu süreçte, en yoğun göç hareketi ve nüfus sirkülasyonunun yaşandığı Nairobi kenti konut sorununun en yoğun biçimde yaşandığı kent konumuna gelmiştir.

### **5.4.1. Nairobi'de sömürge dönemi etnik konut ayrımı politikası**

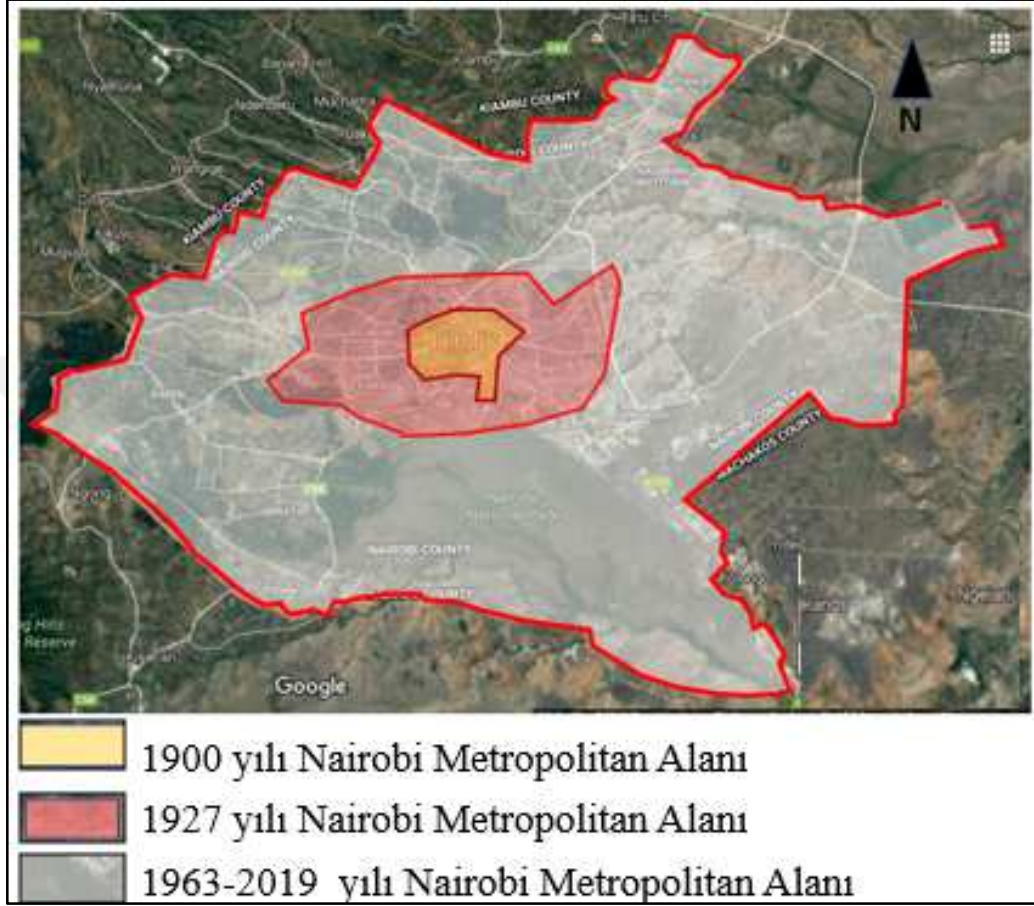
Kenya - Uganda Demiryolu'nun 1900'lerde Nairobi'ye gelmesi, Nairobi'yi ticari bir merkez haline getirmiş ve ülkenin farklı bölgelerinden insanlar için cazibe alanı haline

gelmiştir. Demiryolu inşaatını planlayan Avrupalıların dışında, demiryolu hattı inşaatında çalışan işçiler arasında Hintliler, Swahili Kökenleri ve Somalililer yoğunlukta idi (Mitullah, 1993). Bu süreçte, özellikle bu işçiler arasında Nairobi'ye yerleşen Afrikalılar yasadışı konut gelişimine öncülük etmiştir (Mitullah, 1993). Bu harekete karşı, sömürge hükümeti Afrikalıların göçünü sınırlı tutmak ve bulaşıcı hastalıkların yayılmasını kontrol etmek konusunda çeşitli sınırlamalar getirmiştir (K'akumu ve Olima, 2007). Bu süreçteki ilk eylem, beyazlara ait bölgeler, Asyalıların ve Afrikalıların yaşadığı bölgeler olarak kenti etnik yapıya göre ayrılmasıdır. Özellikle Afrikalılar için planlanan bölgelerin yetersizliği, kentin dış sınırlarında veya kentin içindeki çöküntü alanlarda kaçak yerleşim alanlarının oluşmasına yol açmıştır. Yani, Nairobi'de demiryolu inşaatında çalışanlar tarafından başlatılan yasadışı yerleşim alanlarının gelişimi, etnik yapı ayırımına dayalı yerleşme politikasıyla büyümeye başlamıştır (Mitullah, 1993). Nüfusun kentte artması ve barınma konusunda net bir yerleşim politikasının bulunmaması, şehir içinde sağlıklı, standart dışı ve sömürge valisi tarafından kötü bir şekilde inşa edilen yapıların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bununla birlikte, 1899 Haziran ayında demiryolu hattının Nairobi'ye ulaşmasıyla birlikte, Nairobi Kenya-Uganda demiryolunun merkezi konumuna gelmiştir (Tibaijuka, 2007). Hızla bir iş ve ticaret merkezi haline gelen Nairobi, 1907 yılında İngilizler tarafından Kenya'nın başkenti ilan edilmiştir. Ayrıca, demiryollarının inşasıyla birlikte artan erişilebilirlik sayesinde tren istasyonu, alışveriş merkezleri, Hint pazarları ve konut alanları gibi yeni arazi kullanım türleri ortaya çıkması söz konusu olmuştur. Bu nedenle Nairobi Asyalılar ve Avrupalılar için karma bir ticaret merkezi, Avrupalılar için bir demiryolu şehri kimliği algısı oluşturmuştur. Bu çerçevede hazırlanan 1898 Demiryolu Şehri Planı ve 1899 Demiryolu Personel Dairesi Planına göre Nairobi kenti sınıf ve etnik yapı gibi kriterlere göre düzenlenmiştir (Owuor ve Mbatia, 2008).

1900 yılında Avrupalıların, Afrikalıların ve Asyalıların yerleşmesi nedeniyle hızla büyüyen Nairobi yaklaşık 18 kilometrekarelik alana yayılan bir kent konumuna gelmiştir. 1920 yılına gelindiğinde Nairobi 25 kilometrekarelik bir alanı ve 1963 yılında ise 688 kilometrekarelik bir alanı kaplayan kent konumuna gelmiştir (Şekil 5.8.). Bağımsızlıktan önce, bölge Nairobi Kent Konseyi (Nairobi City Council) tarafından idare edilmekteydi ve Merkezi İş Alanlarının kullanımı konusunda Afrikalılar ve Avrupalılar çeşitli önceliklere

sahipti (Mitullah, 1993). Kentin büyümesinde bir diğer faktör ise, kırdan kente göç hareketlerinin bu dönemlerde gerçekleşmeye başlaması olarak gösterilebilir.



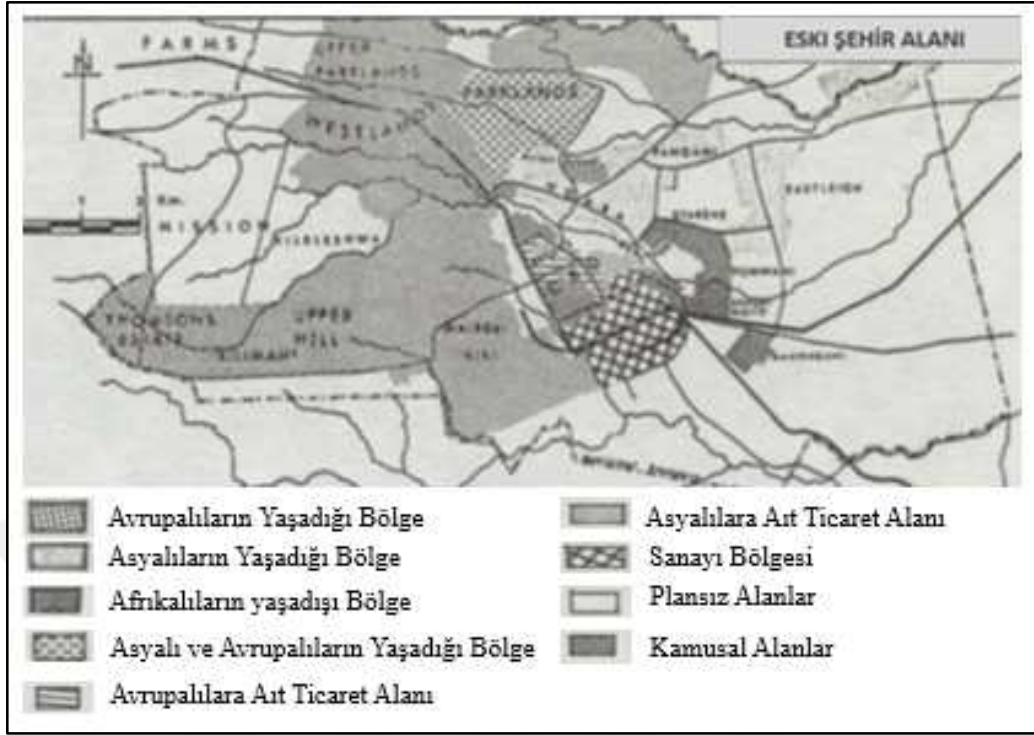
Şekil 5.9. 1900'den bugüne Nairobi kentinin makroform gelişimi (Banyikwa, 1990)

Habitat (2003) Nairobi'de bir gecekondu mahallesinin oluşma sürecini, bağımsızlık öncesi dönemlere kadar inerek, sömürge hükümetinin Afrikalıları, Avrupalıları ve Asyalıları farklı yerleşim bölgelerine ayıran politikası sonucu özellikle Afrikalıların yaşadığı bölgelerde kamu kaynaklarının konutlara dengesiz tahsisi ve altyapı ihtiyaçlarının yetersizliği gibi nedenlerle yerleşim bölgelerinde dengesiz bir büyümenin gerçekleştiğini tespit etmiştir. Obudho ve Aduwo (1989)'a göre, sömürge döneminde kentteki çoğu Afrikalı, ihtiyaç duyulan emeği sağlamaya gelen geçici göçmenler olarak görüldü. Dolayısıyla, onların konut ihtiyaçlarını karşılayacak kapsamlı bir konut politikasına gerek görülmedi. Bu dönemde Afrikalılar arasında ortaya çıkan konut sorununa yönelik en



önemli girişim, işverenin çalışanlarına uygun konutlar sağlamaları veya uygun konutların kiralanmasını gerektiren istihdam yönetmeliğidir. Yönetmeliğin gereklerine uymak için, işverenler çalışanlara konut yardımı sunmaya başladı. Örneğin, devlet kurumları ve kamu iktisadi teşebbüsler gibi kurumlar, Nairobi'nin Eastland bölgelerinde arka arkaya sıralanmış konutlar inşa ederek, adeta yatakhane alanı imajı ortaya çıkaran konut alanları sağlayarak yönetmelik şartını yerine getirmiştir (Obudho ve Aduwo, 1989). Bu yerleşme sistemindeki gerekçelerden biri de, kentteki Afrikalıların çalışmaya gelen erkekler olması ve kadın-çocukların kırdaki yaşamaya devam etmeleri nedeniyle daha uygun konut alanlarının inşasına gerek duyulmamasıdır. Bunun yanı sıra, tüm işverenlerin yönetmeliğe uymaması yetersiz konut üretimi sorununu daha da körüklemiştir. Öyle ki, 1939'da Nairobi'de yaklaşık 40.000 yasal Afrikalı çalışan söz konusuysen, çalışanların barınma ihtiyacını karşılayacak konut sayısı sadece 9.000 civarındaydı (Ogilvie, 1946).

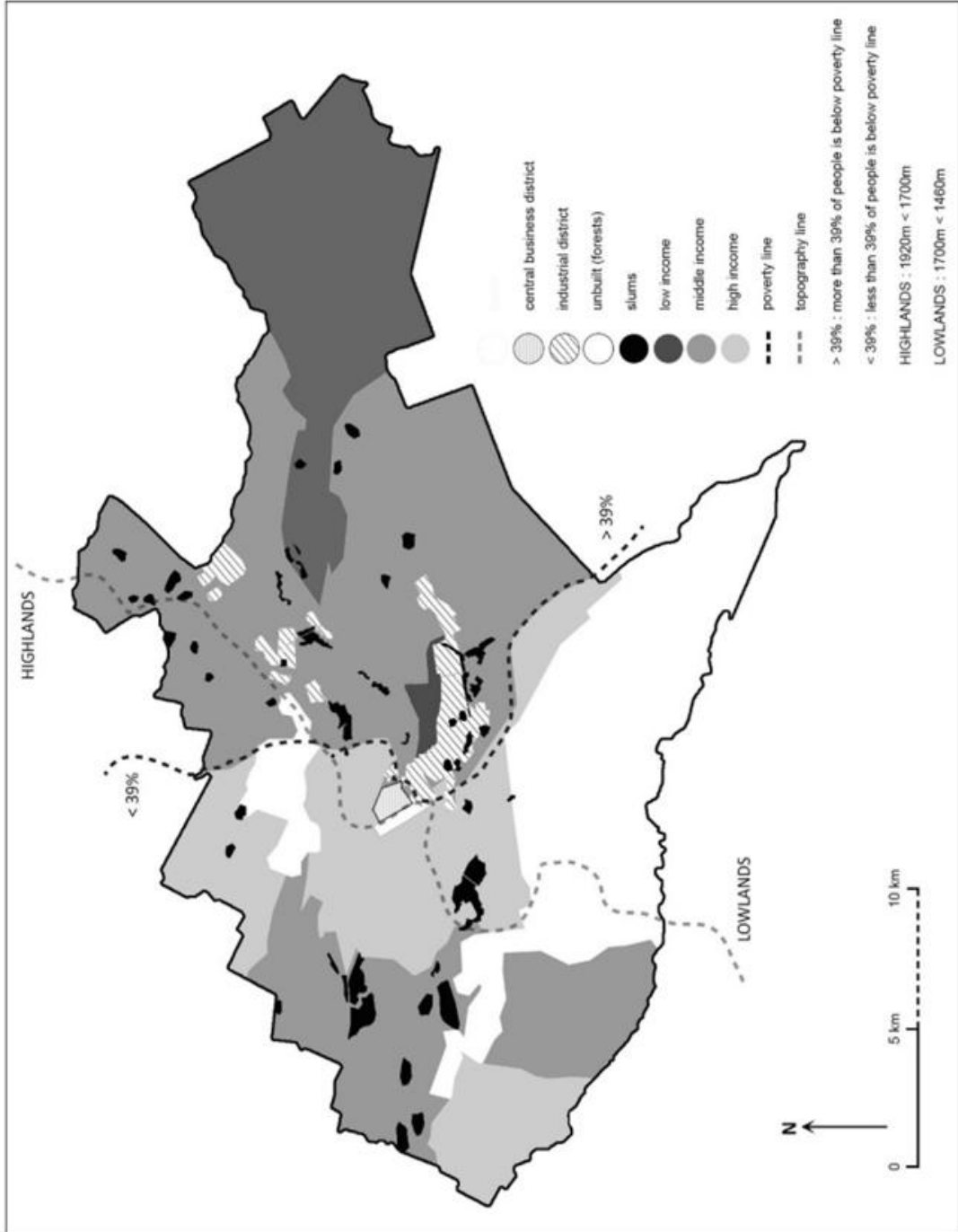
1936'lı yıllarda, kentte bekâr çalışan Afrikalıların ailelerini ziyaret etmek için sık sık kırsala gitmelerinin emek işgücünde meydana getirdiği boşluktan dolayı, Afrikalıların ailelerini kentsel alanlara getirmelerine ve kendi evlerini inşa etmeleri için araziler temin edilmesine karar verilmiştir. Bu girişim, hükümetin Afrikalılara yönelik konut tedarik yükünü hafifletmeyi amaçlıyordu. Böylece, Afrikalılar için ilk konut planı Nairobi'deki Pumwani ve Shauri Yako'da hayata geçirildi (Obudho ve Aduwo, 1989). Bu dönemde de, etnik yapıya göre yerleşim ayrımcılığı devam etmiştir. Afrikalıların yaşadığı bölgeler, Asyalılar Çarşısı ve Tepe Bölgesi gibi yerleşmelerin varlığı yerleşim ayrımcılığı politikasının devam ettiğinin en somut kanıtıdır. Örneğin, Tepeler bölgesi Avrupalılar için ayrıcalıklıydı ve ekonomik gücü yüksek bir bölge olarak etkisini sürdürmüştür. Sömürgeci dönemdeki genel etnisiteye bağlı ayrışma, Avrupalılar için kentin batı ve kuzeybatı kesimlerinde evler kurulmasını, Asyalılar için kentin kuzey ve doğu kesimlerinde, Afrikalılar için ise Nairobi'nin doğu kesimlerinde konut ihtiyacının karşılanması söz konusu olmuştur (Şekil 5.9.).



Şekil 5.10. 1939’lu yıllarda Nairobi’de etnik yapıya göre yerleşme dağılımı (Kingoriah, 1983)

1962 yılında bağımsızlık kazanıldıktan sonra, etnik yapıya göre konut bölgelerinin belirlenmesi durumu söz konusu olmamıştır. Bununla birlikte, yeni yönetici elitler kendileri için eskiden “Beyaz Mahalleler” olarak adlandırılan yerleri kendi yaşam alanları olarak düzenleme yoluna girmişlerdir. Memurlar devlet destekli konut edinmeyi başarırken, dar gelirli Nairobi’nin doğusunda Afrikalılar tarafından işgal edilen bölgelere kadar yayılan alanda barınma ihtiyaçlarını gidermişlerdir. Bu nedenle, doğu-batı yönündeki yerleşme gelişimi daha çok sınıfsal bir ayrışmayı ortaya koymuştur. Batı bölgesinde genelde yüksek gelirli ve seçkinler yaşamaktadır. K’akumu ve Olima (2007) ’ya göre, bu alanlar servis hizmetleri açısından önemli olanaklara sahip ve nitelikli konutların yer seçtiği bölgelerdir. Devlet memurları ve orta gelir grubu ise, kentin doğu kısmını işgal etmektedir. Bu alanlar başlangıçta Asyalılar tarafından işgal edilmiş olsa da, sömürge sonrası dönemde bölgede karma bir sosyal grubun varlığından söz etmek yanlış olmaz. Genellikle, düşük-orta gelirli gruplar, sömürge yönetimi tarafından büyük ulaşım güzergâhları üzerinde yerli işçiler için inşa edilmiş yüksek yoğunluklu alanlarda yaşamaktadırlar. Düşük gelir grubunun belirli bir

bölümü, Merkezi İş Bölgesi'nin doğusunda şehir sınırlarına kadar uzanan kamusal alanlar üzerinde gelişen konut alanlarında barınma ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar.



Şekil 5.11. Bağımsızlık sonrası Nairobi yerleşme deseni (Boniburini, 2015)

1940'dan sonra Nairobi'de Afrikalılar için planlanan ilk konut siteleri Ziwani, Makongeni ve Starehe bölgelerinde yer almıştır. Bu konut birimleri okul, sosyo-kültürel tesis alanları, klinikler gibi donatı alanlarına sahip “mahalle ünitesi” ilkelerine göre planlanmıştır. 1960'lı yıllarda Jericho, Lumumba, Jerusalem, Mariakani ve Nairobi Kariokor bölgelerinde Afrikalılar için başka yerleşim yerleri planlanmıştır (Obudho, 1987). Ancak bu dönemde Nairobi'de planlanan konut alanlarının talep karşısında yetersiz kaldığı, gecekondular ve yasadışı yerleşim bölgelerinin ortaya çıktığı belirtilmelidir (Etherton, 1971). Yasadışı yerleşim alanlarının gelişmesine ve yayılmasına katkıda bulunan bir diğer faktör, yerel yönetim tarafından konut edinimi için sağlanan desteklerin kaldırılması olmuştur. Nairobi'de, 1954'ten önce, yerel yönetimler tarafından sağlanan tüm konutlar finansal olarak desteklenmiştir. 1954 yılından sonra bu destekler tamamen kaldırılarak ekonomik rant amaçlı kullanılmıştır. Bu nedenle kira ödeyemeyen ya da yeni konuta erişemeyen Afrikalılar yasadışı alanlarda barınma alanları oluşturma yolunu seçmiştir (Obudho ve Aduwo, 1989).

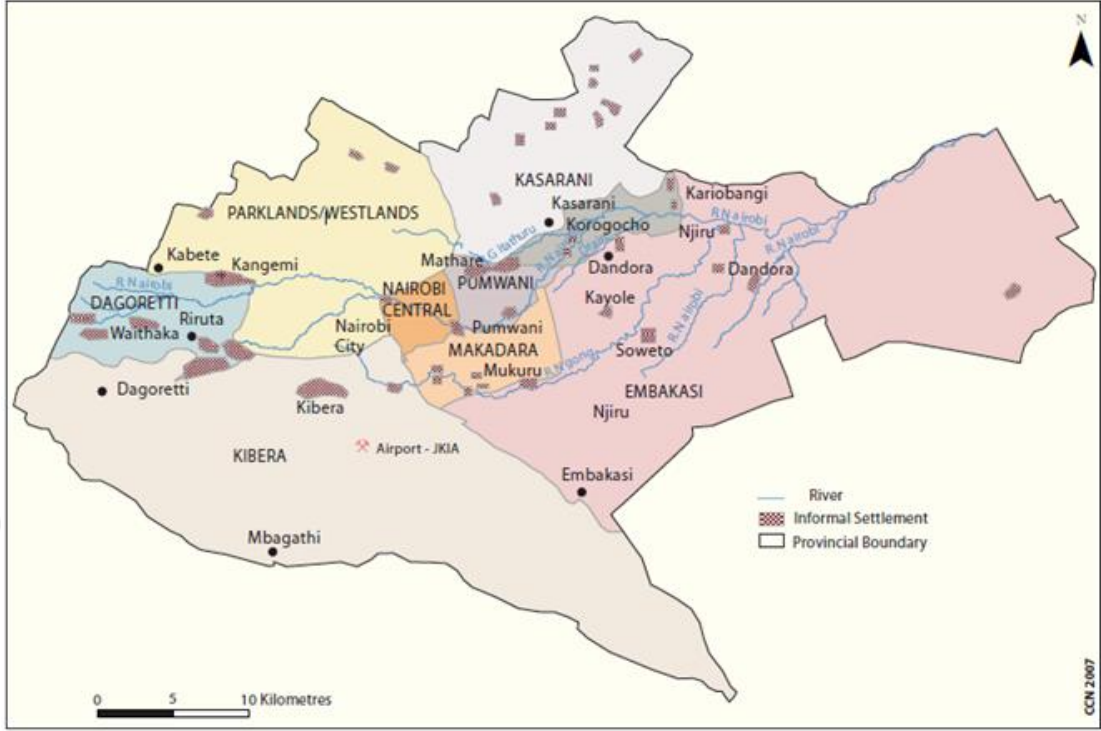
#### **5.4.2. Bağımsızlık sonrası kentleşme ve yasadışı yerleşim alanlarının gelişimi**

Bağımsızlıktan sonra, devlet sömürgeci dönemden miras kalan alt yapı sistemlerini, kaynaklarını ve zorluklarıyla baş başa kalmıştır. Yeni ulus için en önemli zorluklardan biri hızlı kentleşme ve bunun nasıl ele alınması gerektiğiydi. Afrikalıların kentsel alanlara hareketini kısıtlayan sömürgeci kuralının gevşetilmesinin ardından, 1962 ile 1969 yılları arasında Afrika nüfusunun Nairobi'ye göçüyle birlikte, Nairobi nüfusu % 12,2 oranında artmıştır (Owuor ve Mbatia, 2008). Bu nedenle, yeni ulus devletin sömürgeci döneminden kalan çeşitli zorluklara ilaveten konut sorununa ilişkin tedbirler alması gerçeği ortaya çıkmıştır. Kenya'da konut ihtiyacının ciddiyetini belirlemek için, Birleşmiş Milletler Teknik Destek (United Nations Technical Assistance - UNTA) kurulunun yardımıyla, 1964'te bir konut araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmada, 1962 ve 1970 arasındaki konut talebini karşılamak için yıllık 44.000 konut üretiminin gerekli olacağı ve bu sayının yaklaşık 7600 kadarının kentsel alanlarda ortaya çıkacağı tespit edilmiştir (Syagga, 1978). Birleşmiş Milletler Teknik Destek (UNTA) kurulu tarafından kapsamlı bir konut politikasının oluşturulması önerilmiştir. Bu çerçevede, hükümet 1966-67 tarihli 5 No'lu Oturum Belgesi ve 2004'te güncellenen kapsamlı bir konut politikası geliştirmiştir. Politika, yasadışı

alanların ortadan kaldırılması yanı sıra, konut açığının kapatılması için asgari yıllık konut üretiminin yapılmasına yönelik ilkeleri belirlemiştir (ROK, 2004).

Konut politikasının uygulanması kapsamında, hükümet ve yerel yönetimler kamu görevlileri konutları, kiralık konutlar için yerel makamları ve düşük gelirliler için ipotek hizmetlerini başlatmıştır. Fakat Obudho ve Aduwo (1989)'un belirttiği gibi, 1963-1970 yılları arasında sadece 9.500 adet toplu konut üretilmiştir, bu da ortalama yıllık 1.900 konut anlamına gelmektedir. Bu sayı Nairobi'de ortaya çıkan konut talebinin oldukça altındaydı. Ayrıca, üretilen tüm konut birimleri teknik ve organizasyonel sebeplerle yüksek maliyetli çözümlerdi. Yani, kentsel alanlardaki toplam konut talebinin %70'ini özellikle Nairobi'de düşük gelirli grupların aksine, orta ve yüksek gelirli gruplar elde etmiştir. Düşük gelirli gruplar için konut bulunmaması, yeterli büyüklükte bir alanda planlanma yapılmamış olması kentsel yerleşim alanlarının daha fazla yasadışı konut alanları tarafında istilaya uğramasına yol açmıştır. Yoksullar için net bir konut stratejisinin olmaması ve yasadışı alanların daha fazla yayılmasını önlemek adına yasadışı alanları ortadan kaldırmaya yönelik planlama kararları üzerinde tartışmalar yapılmış olsa da, bu tartışmalar sorun çözecek nitelikte olamamıştır.

Bu tartışmalar kapsamında, özellikle planlı kentsel gelişim adına yasadışı alanların yıkılmasına ilişkin uygulamalar konut açığını arttırmıştır. 1970 yılında Nairobi Kent Konseyi (Nairobi City Council) tarafından 39.000 kişinin yaşadığı toplam 6.733 konut yıkılmıştır. Zorla tahliye ve yıkım politikası milyonlarca mülkün imhasını gerektirirken, alternatif çözümlerin üretilmemesi sosyal sorunları beraberinde getirmiştir. Bu durum, 1970'li yıllarda konut sorunu konusunda bir strateji değişimini de beraberinde getirmiştir. Bu politika değişiminde, yasadışı alanların yıkılarak temizlenmesi yerine, var olan niteliksiz yasadışı alanlarının yol, altyapı, sağlık olanakları gibi imkânlara kavuşturularak iyileştirilmesi politikasını öne çıkarmıştır. Ayrıca, hükümet çeşitli imkânlar sunarak bölgede yaşayanların kendi konutlarını inşa etme girişimlerinde bulunmasının önünü açmıştır. Ancak bu politikalar, Nairobi'de yasadışı alanların yaygınlaşmasının önüne geçememiştir. Günümüzde Nairobi nüfusunun yaklaşık %60'ı yasadışı alanlarda barınma ihtiyacını gidermeye devam etmektedir. Şekil 5.11.'de Nairobi'deki yasadışı konut alanlarının yayıldığı bölgeler görülebilmektedir.



Şekil 5.12. Nairobi'de yasadışı konut alanlarının mekânsal dağılımı (Tibaijuka, 2007)

## 5.5. Nairobi'de Yasadışı Konut Alanlarının İyileştirilmesine Yönelik Yasal ve Kurumsal Çabalar

1962 yılında elde edilen bağımsızlıktan bu yana Kenya'da çeşitli siyasi hareketler konut krizini yasal, kurumsal ve politik çerçevelerle ele almaya çalışmıştır. Çeşitli çabalar farklı sonuçları ortaya çıkarmış ve bir dereceye kadar sorun çözülebilmiştir. Bu bölümde Nairobi'deki yasadışı konut alanlarını iyileştirmeye yönelik farklı girişimler ve çabalar ele alınmıştır.

### 5.5.1. Zorla tahliye ve yasadışı yapıların yıkımları

Bir kentte yasadışı yerleşim alanlarının bulunması, düşük gelir seviyesine sahip pek çok sakinin nitelikli konuta ulaşamadığının bir ispatıdır. Bu alanlar planlanmamış ve yol, drenaj, su ve parklar gibi kamusal olanaklar ve altyapılardan yoksundur. Bu alanlar genellikle yerel yönetimler tarafından, alternatif bir ekonomik ve mekânsal çözüm önerilmeksizin temizlenerek kentteki sağlıksız alanların ortadan kaldırılması söz konusu olmuştur. Bu uygulamaların temelinde ise, çoğunlukla yasadışı alanların yaşam kalitesini

iyileştirmek, kentsel dönüşüm yoluyla orta-yüksek gelirli gruplara konut kazandırmak, niteliksiz konut alanlarını iyileştirmek ve karayolları ve demiryolları gibi altyapı projelerini gerçekleştirmek için rezerv alanların kullanılması yatmaktadır. Bir başka nedeni ise, altyapı projeleri geliştirme, kamu yararı için arazi kamulaştırma ve satın alma, uygun fiyatlı konut sağlama, kentsel gelişim ve yeniden yerleşim programları ve rant amaçlı arsa üretmek gibi kaygılar bulunmaktadır (Otiso, 2002). Bu uygulamalar çoğunlukla 1938'de sömürgeci yönetimlerin, Afrikalılar tarafından işgal edilen yasadışı yerleşimleri ortadan kaldırmak için Nairobi bölgesinde sıklıkla uyguladığı bir yöntem olmuştur. Bu dönemde uygulanan zorla yıkım politikası, Nairobi'deki yasadışı yerleşim alanlarının ilk yıkılmaya başlandığı dönem olarak kabul edilir (Mitullah, 1993).

Bu dönemdeki uygulamalar yaşayanların katılımcı bir rol oynamadığı, yerel yönetimlerin süreçte etkin olmadığı, çoğunlukla merkezi hükümetin karar verme süreci olarak gerçekleşmiştir. Wafula (2004) Nairobi'deki bu uygulamalarda, yasadışı yerleşim alanlarında yaşayanlar ile müzakerelerin yapılmadığı ve alternatif yeni yerleşim alanları önerilmeden yıkım ve çıkarma işleminin gerçekleştiğini belirtmektedir. Ayrıca bu yerleşim alanlarının kamu arazisi olması nedeniyle, yerinden edilenlere herhangi bir tazminat ya da kamulaştırma bedeli ödenmemiştir. Dolayısıyla, bu bölgede yaşayanlar Nairobi'nin kent merkezine yakın ve erişilebilirliği yüksek yerlerden kentin çeperlerine doğru hareket etmek zorunda kalmışlardır. Bu da, Nairobi'de daha fazla yasadışı alanların ortaya çıkmasına ve kentin kontrolsüz biçimde yayılmasına yol açmıştır (Everett, 2001). Bu süreç, ulusal hükümet organlarının yanı sıra, yerel yönetimler, özel geliştiriciler, diğer devlet kuruluşları ve yerel kurumların katılımıyla gerçekleştirilmiştir. 1966/67 tarihli ilk Ulusal Konut Politikasında, yasadışı alanların yıkımına ilişkin önemli bir konut stratejisi bulunmaktaydı (ROK, 2004). Wafula (2004)'e göre, bu politika kapsamında yasadışı konut alanlarının yıkımı sürecinde geçici barınma alanlarının oluşturulma fikri gündeme gelmiştir.

### **5.5.2. Nairobi'de işçi konutları**

Kenya'da sömürge hükümeti tarafından kabul edilen ilk konut politikası, 1901'deki etnik yapıya göre konut ayrımı ilkesine dayanan toprak yönetimidir. Nairobi'deki demiryolu kompleksleri için yer seçimi gerçekleştirilirken, özellikle Avrupa'dan gelen yöneticiler için en uygun alanların tahsis edildiği görülmüştür (Parker 1949'dan aktaran

Mitullah, 1993). Asyalılar kent sınırları dışında ve çarşılarını kurdukları ticari alanlarda yerleşirken, Afrikalılar şehir dışındaki alanlara yerleştirilmiş ve işsiz Afrikalıların Nairobi'ye gelmelerini engellemek için çeşitli kısıtlamalar getirilmiştir. Nairobi'de yasadışı bir şekilde ikamet edenler, Nairobi Belediye Meclisi (Nairobi Municipal Council) tarafından çıkarılan "Avarelik (Vagrancy) Yasası" kullanarak kendi kabile topraklarına geri gönderilmişlerdir (Parker, 1949).

1929'da sömürge hükümeti ve Nairobi Belediye Meclisi (Nairobi Municipal Council) tarafından Afrikalı işçiler için kiralık evler inşa etme girişimi başlatılmış olsa da, Afrikalılar arasında sadece 8.916 ailenin barındırılabilirdiği ve 14.617 Afrikalı için gerekli barınma imkânının sağlanamadığı ortaya koyulmuştur (Mitullah, 1993). Bu konutlar eğitim gibi diğer hizmetlerle birlikte, Afrikalıların gelirine göre uygun ev ve kiralarn sağlanması önerilmiş olsa da, ihtiyaçları karşılamaktan oldukça uzak kalmıştır. Merkezi Konut Kurulu (Central Housing Board - CHB), 1953 yılında Afrikalıların konut sorunuyla ilgilenmek ve onlara kredi sağlamak için özel bir fon sağlamıştır. Bu vasıtaıyla, Merkezi Konut Kurulu (Central Housing Board) aracılığıyla, Afrikalı işçiler için konut koşullarını iyileştirmek amacıyla toplam 1.170 geçici birim inşa edilmiştir (Mitullah, 1993). Bu kurul daha sonra 1967'de Ulusal Konut Kurum'una (National Housing Corporation) dönüştürülerek, sadece Afrikalılar için değil Avrupalılar ve Asyalılar için de konut üretme yetkisi verilerek sorumluluğu genişletilmiştir.

### **5.5.3. Nairobi'de yasadışı yerleşim alanlarını düzenleme çabaları**

Kenya, yasadışı yerleşim alanları yılda ortalama %5 oranındaki artışla dünyanın en hızlı büyüyen yasadışı yerleşim alanlarının olduğu ülke konumundadır. Herhangi bir önlem alınmaması durumunda, gelecek 30 yılda yasadışı yerleşim alanlarının büyülüğü iki katına ulaşacağı tahmin edilmektedir (Mutisya ve Yarime, 2011). Bu yasadışı alanların en büyük ve yoğun olduğu alan ise, Kenya ve Doğu Afrika'nın başkenti ve finans merkezi olan Nairobi'de yer almaktadır. Kentsel nüfusun şimdiye dek görülmemiş şekilde artmasına paralel olarak yol, sağlık, su gibi temel hizmetlere olan talebin büyümesi kent ekonomisi açısından bir tehdit oluşturmuştur. Özellikle Nairobi'nin belirli bölgelerinde insanların temel gereksinimlerini karşılamaktan uzak yerleşim alanlarındaki yoğunlaşma, aynı



zamanda kentsel yoksulları yaşam için uygun olmayan yüksek maliyetli konutlara mahkûm etmiştir.

Kenya'da hükümet, yasadışı yerleşim alanlarındaki bu olumsuzlukların giderilmesi amacıyla çeşitli yasadışı yerleşim alanları geliştirme programları uygulamıştır. 2000 yılında, Kenya Hükümeti ve BM Habitat işbirliği ile Kenya Yasadışı Konut Alanları Geliştirme Programını (KENSUP) başlatmıştır. Bu program temelde, Kenya'nı birçok bölgesinde yasadışı yerleşime neden olan kentsel nüfusun akışını düzenlemek için ortaya çıkmıştır. Hükümet, 2011'de Kenya Yasadışı Yerleşim Alanı İyileştirme Projesi (Kenya Informal Settlement Improvement Project) (KISIP) adlı ikinci yasadışı konut alanı iyileştirme programını başlatmıştır. Bu iki girişim yasadışı yerleşim alanlarında yaşayan ve çalışanların yaşam koşullarını iyileştirmeyi amaçlamıştır (Muraguri, 2011). Bu programlar, sosyal ve fiziki altyapıların iyileştirilmesi, konut koşullarının geliştirilmesi, mülk sahiplerinin arazi güvenliğinin sağlanması ve yasadışı alanlarda yaşayan sakinler için gelir getirici faaliyetlerin bulunması hedefiyle hareket etmiştir. Muraguri (2011)'e göre, bu programlar 2020 yılına kadar yasadışı yerleşim alanlarında 1,6 milyon hane halkının asgari geçim maliyetini 11,05 milyar dolara yükselterek, yaşam kalitesinin artmasına yol açacağı tahmin edilmektedir.

#### **5.5.3.1. Nairobi'de Yasadışı Yerleşim Alanları İyileştirme Programı (KSUI ve K-WATSAN)**

2000 yılında başlatılan iyileştirme programı, yasadışı alanlarda yaşayanların sosyal ve fiziksel olanaklarını iyileştirerek, nitelikli konutlara erişme olanağı sağlama, konut sakinleri için arazi güvenliği sağlama ve sakinler için gelir getirici faaliyetleri yönlendirmeyi amaçlamıştır (UN-Habitat, 2008). Program Kenya Hükümeti ve BM Habitat arasındaki işbirliğiyle yürürlüğe girmiştir. Programın hedefleri arasında öncelikle su, kanalizasyon altyapısı, ulaşım gibi donatıların geliştirilmesi ve gelir artırıcı önlemler almak olarak belirlenmiştir. Programın Yasadışı Alanları İyileştirme Fırsatı (Slum Upgrading Facility) (SUF) kapsamında, yasadışı alanların iyileştirilmesi için yerli sermayenin harekete geçirilmesi hedeflenmiştir. Bunun yanında, yabancı yatırımları ve bağışları çekebilecek projeler başlatmak temel strateji olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede, Nairobi'nin Kibera Bölgesinde, Kenya Hükümeti ile BM Habitat, Kentler İttifakı (Cities Alliance) ve Nairobi Kent Konseyi (Nairobi City Council) 2004'te Kibera Yasadışı

Alanları Geliştirme Girişimini (Kibera Slum Upgrading Initiative) (KSUI) kurarak, bölge sakinlerinin geçim kaynaklarını iyileştirmek amacıyla konut, altyapı, arsa, servis hizmetleri ve iş olanakları geliştirilmiştir (BM-Habitat, 2008). Bu girişim yoluyla, Kibera yasadışı yerleşim alanlarında yaşam standartlarını yükseltmeye yönelik farklı projeler başlatılmıştır. İyileştirme projelerinde Kibera'nın pilot bölge olarak seçilmesinin nedeni, bölgenin Afrika'daki en büyük yasadışı yerleşim alanı olmasıdır. Bu çerçevede, 2017 yılına kadar Kibera'daki Soweto Bölgesinde toplam 822 konut ünitesi ve ilgili sosyal aktivite alanları tamamlanmıştır (GOK, 2019b). Programın finansmanı Cities Alliance'dan 240.000 ABD Dolar ve BM Habitat örgütünden 110.000 ABD Dolar destekle sağlanmıştır. Bu projenin toplam maliyeti ise 2,9 milyar Kenya Şilini olmuştur.

Kibera'nın Soweto Doğu Bölgesi'ndeki yasadışı yerleşim alanı geliştirme programı ise, Kibera Entegre Su, Kanalizasyon ve Atık Yönetimi (Kibera Integrated Water, Sanitation and Waste Management) (K-WATSAN) Projesi kapsamında gerçekleştirilmiş ve 579.684 ABD Dolar bütçe sağlanmıştır. Doğu Bölgesinde (Kibera'nın 12 köyünden biri) yaşayan toplam 70.000 nüfusu ilgilendiren bu projenin hedefleri şunlardır (BM-Habitat, 2008).

- a) Yağmur suyu drenajlarının, ortak su ve kanalizasyon tesislerinin ve küçük ölçekli kapıdan kapıya atık toplama ve geri dönüşüm hizmetlerinin sağlanması yoluyla suyun, sıhhi ve atık yönetim koşullarının iyileştirilmesi.
- b) Motorsuz taşıt kullanıcılarının ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak düşük hacimli bir yol inşa ederek Soweto Doğu içindeki hareketliliği arttırmak.
- c) Motorsuz taşımacılığın gelir kazanma fırsatları yaratmak ve atık yönetimi hizmetlerine düşük maliyetli sürdürülebilir erişim sağlamak için alternatif ve etkili bir araç olarak kullanılmasını özendirmek.
- d) Kenya Güç ve Aydınlatma Şirketi (Kenya Power and Lighting Company) ile birlikte ev içi elektrik bağlantıları sağlamak.
- e) Toplumun yeni gelir getirici iş fırsatlarına katılımını desteklemek.
- f) Topluluk Bilgi ve İletişim Teknolojileri Merkezi'nin kurulmasıyla halk arasında bilgi ve teknoloji becerilerini geliştirmek.
- g) Eğitim kursları düzenleyerek seçilen hedef gruplarının kurumsal ve teknik kapasitelerini güçlendirmek.

Kibera Yasadışı Yerleşim Alanlarını İyileştirme Girişimi ve Kibera Entegre Su, Kanalizasyon ve Atık Yönetimi gibi projelerin hedefleri çizelge 5.2.'de özetlenmiştir.

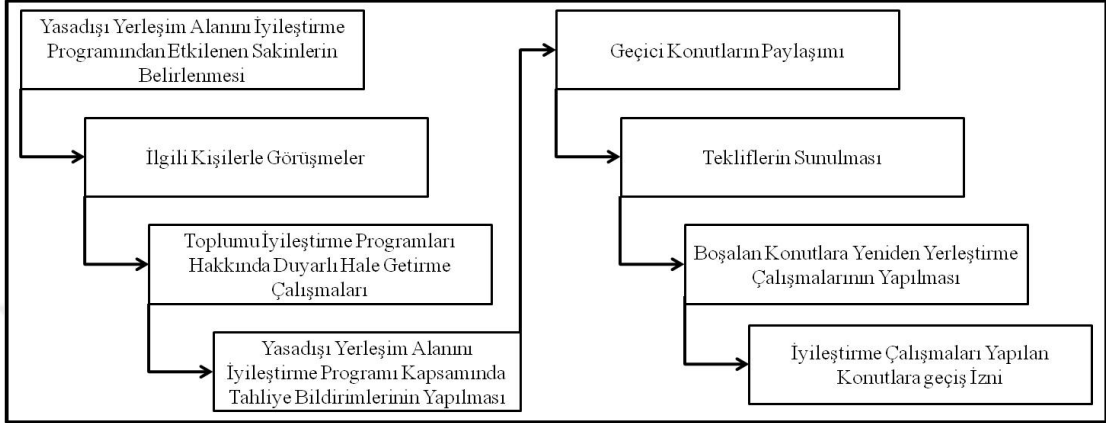
**Çizelge 5.2.** Kibera Yasadışı Yerleşim Alanlarını İyileştirme Programlarının hedefleri

	<b>Kibera Yasadışı Yerleşim Alanlarını İyileştirme Girişimi (KSUI)</b>	<b>Kibera Entegre Su, Kanalizasyon ve Atık Yönetimi (K-WATSAN)</b>
<b>Hedef</b>	Barınma, altyapı, hizmetler, arazi kullanım hakkı ve istihdam olanakları geliştirerek Kibera'da yaşayan ve çalışan insanların geçim kaynaklarını iyileştirmek.	Su, sağlık ve atık yönetiminde küçük ölçekli, topluluk temelli girişimleri destekleyerek ve temel hizmetler, altyapı ve kapasite geliştirme sağlayarak Kibera halkının geçim kaynaklarını iyileştirmek.
<b>Hedef alanı</b>	Soweto Kibera 570 iki odalı birim 144 üç odalı birim, 108 tek odalı birim	70.000 nüfusa sahip Soweto Doğu Bölgesi (Kibera).
<b>Aktörler</b>	UN-Habitat Cities Alliance Kenya Hükümeti Nairobi Şehir Konseyi (şuan Nairobi City County) Kibera Sakinleri	UN-Habitat Majina Ufanisi (Water and Development) Kenya Hükümeti Nairobi Şehir Konseyi (Şuan Nairobi City County) Kibera Sakinleri
<b>Maliyet</b>	Cities Alliance 240,000 Dolar BM-Habitat 110,000 Dolar Toplam maliyet 2.9 milyar Kenya Şilini	579,684 Dolar
<b>Durumu</b>	Birinci aşama tamamlandı. 2016 yılında toplam 822 ünite tamamlandı. İkinci aşama, 6.5 milyar Kenya Şilini maliyetle 3000 konut birimini hedefliyor.	

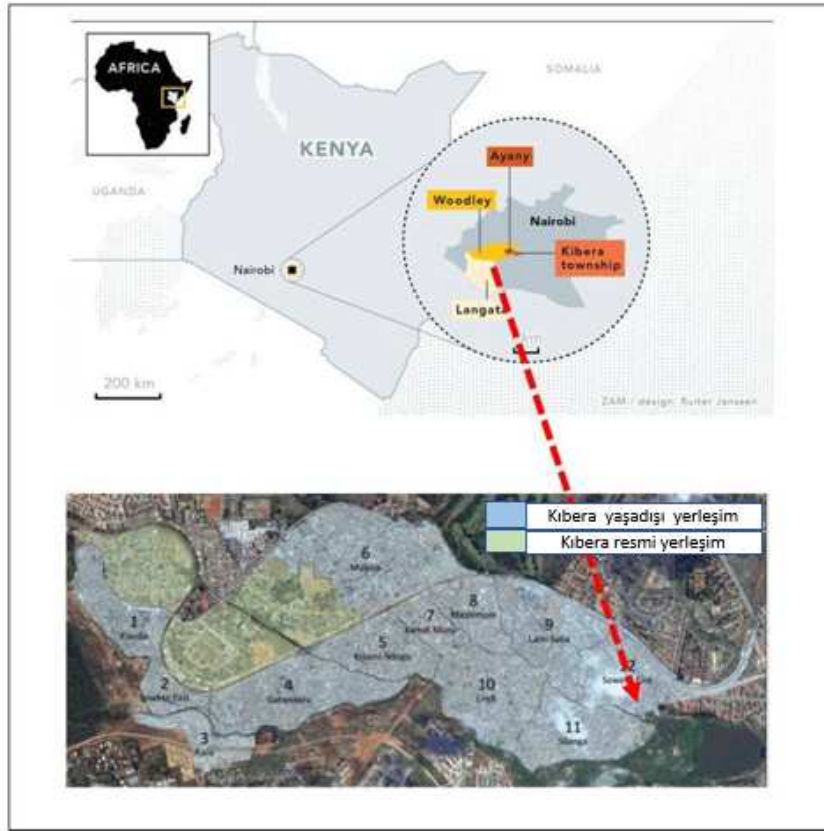
**Kaynak:** UN-Habitat (2008)'den uyarlanmıştır.

Nairobi'de yasadışı alanları iyileştirme çalışmalarının başarısının idareler ile yerel halk arasındaki işbirliği ve dayanışmaya göre şekillendiği bilinmektedir. Kibera Bölgesinin iyileştirilme sürecinde, Merkezi Hükümet yerinden edilecek nüfusun barınma ihtiyacını gidermek amacıyla, geçici barınma alanları düzenlemiştir. Yasadışı alanları iyileştirme programının tamamlanmasından sonra ise, yerinden edilen yerleşim sakinleri yeniden kendi alanlarına taşınabilmiştir. Ogundele (2014), geçici barınma alanlarını bir mülkün iyileştirilmesi ya da yenilenmesi gerektiğinde, o mülkte oturanların geçici olarak başka bir yere aktarılması süreci olarak tanımlamaktadır. Bu süreç, bir mülkün yeniden yapılması ya da idarenin mülkü geliştirme/iyileştirme çabalarının gerekli bir parçası olarak görülmektedir. Bu çerçevede, Kibera Yasadışı Alanları İyileştirme Programı kapsamında Langata Yolu'ndaki Langata Mahallesi, Topluluk Tahliye Bölgesi olarak seçilmiş ve Soweto Doğu Bölgesi sakinleri için geçici konaklama alanı olarak belirlenmiştir. Yani,

Kibera Bölgesindeki iyileştirme çalışmaları kapsamında bölgede yaşayanların yerinde tutulmasına yönelik güçlü bir inisiyatif geliştiği söylenebilir. Sonraki aşamalarda, Kibera Bölgesinde 11 köy yerleşmesi için benzer çalışmalar yapılmıştır (Şekil 5.13.).



Şekil 5.13. Soweto, Kibera Bölgesinin yeniden yerleştirme süreci



Şekil 5.14. Kibera'da Yasadışı Yerleşim Alanları İyileştirme Programı kapsamına alınan bölgelerin konumu

### 5.5.3.2. Kenya Yasadışı Yerleşim Alanı Geliştirme Projesi (KISIP)

KISIP çalışmaları, 2011 yılında Dünya Bankası (World Bank), AFD ve İsveç Uluslararası Kalkınma Ajansı (Swedish International Development Agency - SIDA) ile Kenya Hükümeti arasındaki işbirliğiyle başlatılmıştır. Programın amacı, Nairobi'nin yasadışı yerleşim alanlarında yaşam koşullarını iyileştirmektir. Muraguri (2011)'e göre, KISIP altyapı ve arazi mülkiyet güvenliğinin iyileştirilmesine yardımcı olacak ve gelecekteki yasadışı yerleşimlerin ortaya çıkmasını önleyerek kentsel büyümenin planlamasına yardımcı olacak bir projedir. Programın toplam maliyeti 165 milyon ABD doları olarak öngörülmüş ve Kenya Hükümeti fonun %10'unu sağlamakla yükümlü olmuştur. Fonun %60'ını Dünya Bankası, %30'unu ise AFD ve İsveç Uluslararası Kalkınma Ajansı (SIDA) karşılamıştır. KISIP KENSUP'ın aksine, Nairobi'de bulunan 15 yerel yönetim sınırını içerisine almakta ve kısa vadeli bir plan (5 yıl) olarak yürürlüğe girmiştir. Çizelge 5.3'te Nairobi'de yasadışı konut alanlarını iyileştirme çabası olarak ele alınan KENSUP ve KISIP inisiyatiflerinin odaklandığı konular özetlenmiştir.

**Çizelge 5.3.** KENSUP ve KISIP Programlarının odaklandığı konular

KENSUP	KISIP
Yasadışı konut koşullarının iyileştirilmesi	Temel altyapıların ve arazi kullanım güvenliğinin iyileştirilmesi
Yol, kanalizasyon vb. sosyal, fiziksel altyapıların sağlanması.	Gelecek yasadışı konutların ortaya çıkmasını önlemek için kentsel planlama.
15 yıllık uzun vadeli bir plan	5 yıl kapsayan bir kısa vadeli plan
Topluluk katılımı ve gelir getirici faaliyetler üzerinde duruldu.	Kentsel alanların etkin yönetimi için kurumların güçlendirilmesine odaklanmıştır.

### 5.5.3.3. Kibera'da Ulusal Gençlik Hizmet Programı (National Youth Service Program)

Ulusal Gençlik Hizmet Programı (NYSP), bağımsızlıktan hemen sonra Kenya'daki gençleri afetlere karşı eğiterek müdahale ekibi oluşturma, ulusun yeniden inşa hizmetlerinde çeşitli görevler yüklemek üzere hayata geçirilmiştir. Son zamanlarda,

Kalkınma ve Planlama Bakanlığı yoluyla Kenya Hükümet, NYSP'yi dönüştürerek, Nairobi'deki yasadışı alanların iyileştirme çalışmalarına dahil etmiştir. Bu çerçevede, çöp toplama, ev yapma, yol yapımı, katı atık yönetimi, kanalizasyon sistemleri inşaatı gibi faaliyetlere gençleri dahil ederek, yasadışı alanların iyileştirilmesi yoluyla yaşam koşullarını yükseltmek amaçlanmıştır. Program sayesinde yaklaşık 3.000 genç yaşam koşullarını iyileştirme projeleriyle yeni istihdam alanları oluşturulmuştur. Program kapsamında çalışan her bir genç haftalık 1.600 Kenya Şilini kazanarak gelir elde etmiştir (Muraya, 2015). Ancak, proje siyasi müdahale, yolsuzluk iddiaları ve istişarelerin yetersizliği nedeniyle başarıya ulaşamamıştır.

#### **5.5.4. Nairobi'de konut krizini çözmek için uygulanan politikalar**

Kenya Hükümeti, Kenya'daki yasadışı barınma krizini politika araçlarıyla ele almaya çalışmıştır. Bağımsızlığın hemen ardından, sömürge hükümeti tarafından yerel halka uygulanan kentlere göçün yasal ve idari kısıtlaması kaldırılmıştır. Sonuç olarak, birçok yerli kentlere göç ederek kentleşme sürecini hızlandırmıştır. Bu eğilim bugüne kadar devam etmektedir. Özellikle Nairobi bu süreçte en fazla göç alan kent olmuştur. Nairobi'nin kentleşme oranı çok yüksek olduğundan, konut arzı talebi karşılayamamış ve Nairobi'de yerel ve merkezi hükümetler ciddi konut sorunuyla yüzleşmiştir. Nairobi için yeni bir olgu olmayan kentleşme meselesi, sömürge hükümeti ve sonrasında bağımsız hükümetin sadece kırsal ve kentsel göçü düzenleyen politikaları değil, aynı zamanda kent içerisinde ortaya çıkan yasadışı barınma ve Nairobi'nin kent merkezlerinde yasadışı alanların çoğalmasına cevap verecek politikaları belirlemesini zorunlu kılmıştır. Bu çerçevede, hayata geçirilen birçok program söz konusudur.

##### **5.5.4.1. Afrikalılar için zorunlu kimlik belgesi (Kipande)**

Bağımsızlıktan önce, hükümet Kipande (Tanımlama) sistemlerini tanıtarak, Nairobi'ye gelen Afrikalıların sayısını düzenlemeye ve kayıt altına almaya çalışmıştır. Gaston (1979)'a göre, Güney Afrika Kipande Tescil Belgesi, Afrikalıların Afrikalı olmayan alanlarda (kasabalarda) hareketlerini kontrol etmek için 1920'de Kenya'da verildi. Nairobi sınırları içerisinde kalmak için, Afrikalılar için 24 saatlik özel bir geçiş izni gerekiyordu. Özel geçişi bir politika olarak kullanan sömürge hükümeti, böylece kırsal alanlardan kentsel alanlara geçişi kontrol edebilmiştir.

Morgan (1969)'a göre, Kenya'da bağımsızlık öncesi kentsel alanlara göç, “Çekme” ve “İtme” kuvvetlerinden kaynaklanmıştır. İtme kuvveti, kırsal alanlarda yaşayanlar için fırsatları azaltan ve böylece başka yerlerde daha iyi fırsatlar sağlayan faktörlerdi. Bu faktörlerden biri, kırsal kesimde istihdam eksikliğidir. Kırsal kesimdeki işler ağırlıklı olarak tarım sektörüne dayalıdır; beyaz yakalı işler isteyen eğitimli gençler için tarım sektöründe istihdam edilmek çekici gelmiyordu ve bu nedenle kentlere göç etme isteği ortaya çıkmıştır (Morgan, 1969). Bunun aksine, istihdam ve daha yüksek ücret olanağı sunan kentlerin bir çekme gücü vardı.

Nairobi'de bağımsızlık sonrası, Kenyalıların kentsel alanlara göçüyle birlikte memurlar ve diğer kent sakinleri konut açığıyla karşı karşıya kalmıştır. Mireri (2006)'a göre, Kenya'daki Kentsel merkezlerin sayısı bağımsızlıktan hemen önce 34 iken, 1979 yılında bu sayı 91'e, 1999 yılında 276'ya yükselmiştir (Çizelge 5.4.). Bunun nedeni, kırsal-kentsel göçü kısıtlayan sömürgeci kuralların kaldırılması ve bunun yerine bağımsız hükümetler tarafından sağlanan hareket özgürlüğü ile birlikte, kente göç edenlerin kayıt altına alınmasıdır (Mireri, 2006). Bu durum, aynı zamanda kent nüfusuna ilişkin verilerin sağlıklı biçimde elde edilmesini de sağlamıştır

**Çizelge 5.4.** Kenya'da kent merkezleri büyüme gelişimi (1968 -1999)

<b>Kentsel Nüfusun Büyüklüğü</b>	<b>1948</b>	<b>1962</b>	<b>1969</b>	<b>1979</b>	<b>1989</b>	<b>1999</b>
100,000'den daha fazla	1	2	2	3	6	20
20,000 -99,000 kişi	1	2	2	13	21	82
10,000 -19,000 kişi	2	3	7	11	19	18
5,000 -9,000 kişi	3	11	11	22	32	23
2,000 - 4,999 kişi	10	16	25	42	61	51
100 -1,999 kişi	0	0	0	0	65	82
<b>Toplam</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>47</b>	<b>91</b>	<b>139</b>	<b>276</b>

**Kaynak:** Kenya Nüfus Sayımı (1948-1999)

#### **5.5.4.2. Ulusal Konut Politikası, 1966/67**

1948'de, 5,4 milyon Kenya nüfusunun yalnızca %5,1'i kentsel bölgelerde yaşıyordu. Kentsel bölgelerde yaşayan nüfus, 1962'de 8,6 milyon ile %7,8 oranına yükselmiştir.

Bağımsızlıktan sonra, kısıtlayıcı yasal düzenlemelerin kaldırılmasıyla birçok Kenyalı kent merkezlerine göç etmiştir. Bu durum, nüfusun %9,9'u ve %18,1'inin kentsel alanlarda yaşadığının tespit edildiği 1969 ve 1989 nüfus sayımına yansımıştır (GOK, 1995). 1962 bağımsızlık sonrası kentsel nüfustaki hızlı artış, kent merkezlerinin aşırı kalabalıklaşmasına ve barınma gibi kentsel hizmetlere olan talebin karşılanamamasına, yerel yönetimlerin sahip oldukları kapasitelerin kısıtlılığıyla doğrudan ilişkilidir. Kenya Hükümetinin davetiyle, konut ihtiyaçlarını değerlendirmek üzere Birleşmiş Milletler tarafından yapılan çalışmalarda, ilk kapsamlı Ulusal Konut Politikası hazırlanmıştır. 1966/67 tarihli ve 5 No'lu Belge, Kenya'daki konut ihtiyacını karşılamaya dönük ilk kapsamlı konut politikası olmuştur (GOK, 1995). Politika, hükümeti 'kırsal alanlardaki ve kentsel alanlardaki açığı gidermek için sırasıyla 7600 ve 38000 yeni konut biriminin gerekli olduğunu dikkate alarak' mümkün olan en düşük maliyetle yeterli barınma alanlarının sağlanmasını önermiştir (ROK, 2004).

Konut politikası, tüm konut meselelerini formüle etmek ve uygulamak için konuttan sorumlu bakanlık kurularak, kentsel alanlarda konut krizini ele almayı önermiştir. Politika aynı zamanda Nairobi gibi büyük şehirlerdeki memurlar için uygun fiyatlı, düşük maliyetli konutların yapımından sorumlu olmak üzere, Ulusal Konut Kurumu'nun (NHC) kurulmasına öncülük etmiştir. Bu kurum, hükümet ve bağış fonlarının konut projelerinde kullanılmasından sorumlu olmuştur. Düşük maliyetli konut birimleri ve inşaat malzemelerinin geliştirilmesi ile ilgili araştırma yapmak için Konut Araştırma Geliştirme Birimi (HRDU) bu dönemde kurulan diğer bir kuruluştur. Diğer taraftan, Kenyalılara konut ipoteği sağlamaktan sorumlu bir konut finansman kurumu kurulmuştur. Bu nedenle vatandaşlara sunulan finansal ipotek ile ev satın alabilme (ROK, 2004) olanağı bulmuştur. Diğer taraftan, yasadışı alanlarda kendi kendine yardım grupları ve kooperatifleri bir araya getirerek konut gelişimine yardımcı olmak için teşvikler 1966/67 Ulusal Konut Politikasının merkezinde yer almıştır.

#### **5.5.4.3. Ulusal Konut Politikası, 2004**

1966 yılında çıkarılan Ulusal Konut Politikası, 2004 yılında yenilenmiştir. Yeni çıkarılan Ulusal Konut Politikası, ülkedeki kötüleşen konut koşullarını ele almak ve ülkedeki yüksek nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle kentsel alanlarda ortaya çıkan konut açığını çözmek için tasarlanmıştır. Bu politikanın çıkarılması sırasında, kentsel



alanlara yönelik konut talebi yılda 150.000 adet iken, yıllık üretimin sadece 20.000-30.000'lerde olması Kenya geneli için bir konut politikasını zorunlu kılmıştır. Konut krizi, zayıf konut dokusu ve kırsal alanlarda temel hizmetlerin eksikliği şeklinde kendini gösterirken, kentsel alanlarda yasadışı konut alanlarının yayılması, kontrolsüz büyüyen yeni yerleşim alanlarını ortaya çıkarması biçiminde görülmüştür (ROK, 2004). Hükümet yani çıkardığı Ulusal Konut Politikası ile kentsel alanlarda 150.000 yeni konut birimi ve kırsal alanlarda yıllık 300.000 konut biriminin hayata geçirmek üzere beş yıllık bir plan hazırlamıştır (ROK, 2004).

Bunun yanı sıra, memurlar için kamu konutları inşa edilmesi de politikanın stratejik bir amacıydı. Bu politikada, memurlar devletin sağladığı konutlarda ekonomik açıdan uygun kiralar karşılığında oturabilecek ve konut fonuna yaptıkları düzenli ödemelerle uzun dönemde konut sahibi olabileceklerdir. Bu politika ayrıca, kendi evlerini inşa etmek veya satın almak isteyen devlet memurlarına yardımcı olmak üzere, kiracı satın alma planı geliştirmiştir ve yeni konut üretiminde alternatif alanlar belirlemiştir (ROK, 2004). Kubuta (2013)'e göre, Ulusal Konut Politikasında hayata geçirilen Devlet Memurları Barındırma Programı (CSHS) aracılığıyla hükümet tarafından memurlar için bir fon sağlanmıştır. Bu fon kapsamında, yaklaşık 888,377.138 Kenya Şilini devlet memurlarına sağlanarak, Nairobi'de yeni konutların inşa edilmesi ve yeni kiralık konutlara aktarılmasına öncülük edilmiştir. Bu politika kapsamında, 2001 yılından bu yana toplam 3.000 konut birimi inşa edilmiştir. Projede ayrıca, 600 memurun yeni evler inşa etmesi veya satın alması için çeşitli krediler bulunmuştur (GOK, 2019b). Nairobi'de fon desteğinin sağlanmasıyla birlikte, memurlar tarafından 843 adet konut üretilmiş ve bu konutların 315 adedi satış ve kiralama yoluyla kazandırılmıştır. Diğer taraftan, Ngara Estate Nairobi'de 2 milyar Kenya Şilini tutarında iki yatak odalı ve üç yatak odalı daireden oluşan 656 konut birimi tamamlanmıştır.

Memurlara yönelik bu uygulamaların dışında, Nairobi'de orta ve düşük gelirli grupları için az maliyetli konutların inşası gerçekleştirilmiştir. Bu uygulama aynı zamanda, kentteki yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme programları kapsamında insanların kiralık konutlara erişimini kolaylaştırmıştır. Orta maliyetli konutların gelişiminde sigorta şirketleri, ticari bankalar ve diğer kurumlar tarafından sağlanan fonların bir kısmının teşvik edilerek, konut ediniminin kolaylaştırılması da bu politika kapsamında gerçekleşmiştir. Bu süreçte,

Ulusal Konut İşbirliği Kurumu orta maliyetli konut birimleri geliştirmek için yeniden yapılandırılmıştır. Öte yandan Kenya Hükümeti kamu maliyesinden, özel sektörden, yerel topluluklardan ve uluslararası kuruluşlardan düşük maliyetli konutlara yatırım yapmada konut finansmanının mobilizasyonunu sağlayacak bir mekanizma kurarak, düşük maliyetli konut birimleri için inisiyatifler geliştirmiştir. Ayrıca, düşük maliyetli konut birimlerine yatırım yapan şirketlere ve bireylere vergi teşvikleri verilmesi yoluyla, konut açığının bir bölümünün kapatılacağı öngörülmüştür. Son olarak, 2004 yılında belirlenen Ulusal Konut Politikası, sürekli kira ücretleri üzerinde kontroller yaparak yoksullar ve marjinal grupların haklarını ve çıkarlarını korumayı ya da haksız tahliyelere neden olan fahiş kira fiyatlarını kontrol altına almayı öngörmüştür. Fakat geline nokta itibarıyla konut yatırımlarını teşvik etmek için kira seviyeleri, hükümet müdahalelerinin aksine arz ve talep piyasa güçleri tarafından belirlenmiş ve bu politikanın hayata geçirilmesi beklenen düzeyde gerçekleşmemiştir.

#### **5.5.4.4. Vizyon 2030**

Vizyon 2030, 2008 yılında 2008 ve 2030 yılları arasındaki bir dönemde, uzun vadeli bir merkezi hükümet planı olarak 2030 yılına kadar beşer yıllık orta vadeli planlar aracılığıyla Kenya'yı sanayileşen orta gelirli ülkeye dönüştürmeyi amaçlamıştır. Vizyon 2030 özellikle Nairobi'de ortaya çıkan yeni yerleşim alanlarının yasadışı ve planlama şartlarını yerine getirmeksizin geliştiği gerçeğinden hareketle (Matanga, 2015), sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde kente göç eden veya barınma sorunu yaşayanlara yeterli koşullarda barınma alanları sağlamayı amaçlamıştır. Beşer yıllık kısa vadeli planlarda, yıllık konut üretimi sayısının 2012 yılına kadar 30.000'den 200.000'e yükseltilmesi ve kent planlama pratiğinin geliştirilmesine yönelik çabalar ortaya konulması temel politika olmuştur. Ayrıca, ülkede ikinci bir ipotek yoluyla konut kredisi sağlayacak bir finans kurumu ve Ulusal Konut Fonu kurularak konut finansmanına erişimi kolaylaştırmak amaçlanmıştır (GOK, 2007). Bunun yanı sıra, Vizyon 2030 politikası, aynı zamanda, konut sektörü açısından ülkedeki konut sıkıntısına çözebilecek özel reformların yapılmasını ve hayata geçirilmesini de hedeflemiştir.

#### **5.5.4.5. Dört Büyük Eylem Planı (5 Yıllık Kalkınma Planı)**

Dört Büyük Eylem Planı, Vizyon 2030 hedeflerini hızlı bir şekilde takip etmeyi amaçlayan konut üretimi, konut satın alınabilirliği, gıda güvenliği ve genel sağlık sigortası gibi dört ana yörüngeye sahip kısa vadeli 5 yıllık planlardır (Presidency, 2017). 2017 ile 2022 arasında uygulanmaya başlanmış olan plan, Kenya'nın tamamında 500.000 adet düşük maliyetli konut üretimini hedeflemiştir. Birçoğunun Nairobi'de inşa edildiği konutlar, konut ihtiyacı olan insanlara düşük fiyatlarla satılması temeline dayanan bir politika olarak ortaya çıkmıştır. Konut finansmanına erişilebilirliği arttırmak için hükümet ve diğer ticari bankaların ortaklığıyla kurulan Kenya Mortgage Refinance Company (KMRC) kurumu konut edinmek isteyenlere düşük faizli ipotek imkânları sunmuştur. Daha fazla kişiyi fonlara başvurmaya teşvik etmek için, finans kurumu ipotek geri ödeme süresini 7 yıldan 20 yıla çıkarmış ve faiz oranlarını tek haneye düşürmüştür. Dünya Bankası tarafından Kenya'da iki milyon olarak tahmin edilen konut açığı, konut yapımı için finansmana erişimin bulunmaması, evlerin satın alınabilirliği, yüksek arazi fiyatları ve yatırımcıları kısıtlayıcı yasalar ile ilişkilendirildiği düşünüldüğünde (Kimanthi, 2018), söz konusu desteğin önemli bir sorunu ortadan kaldıracığı düşünülmektedir. Presidency (2017)'ye göre, hükümet aynı zamanda konut yapım maliyetini %30 azaltmayı ve konut sahipliği için gereken kredi maliyetini %50 düşürmeyi hedefleyerek, Nairobi'de düşük gelirli konut açığını %60 azaltmayı öngörmüştür.

#### **5.5.5. Nairobi'de konut krizine yönelik kurumsal çabalar**

Ülke düzeyinde konut sorununa yönelik projeler üreten birçok kurum, konut krizinin en yüksek olduğu Nairobi bölgesine yönelik uygulamalarıyla öne çıkmıştır. Bu konuda çeşitli politikalar geliştiren en önemli kurum Ulaştırma, Altyapı, Konut, Kentsel Gelişme ve Toplumsal Hizmetler Bakanlığıdır. Bakanlık, kendi bünyesinde bulunan Konut ve Kentsel Gelişme Dairesi aracılığıyla sürdürülebilir konut ve kentsel gelişim için politikalar ve yasal çerçeveler oluşturmakta ve bu yasal mevzuatı uygulamaktadır (GOK, 2017b). Bu çerçevede, Konut ve Kentsel Gelişme Dairesi önemli bir bölümü Nairobi'de olmak üzere, 2022 yılına kadar 500.000 uygun fiyatlı konut biriminin geliştirilmesi hedefini yürütmektedir.

Kenya Anayasası kapsamında, 117 sayılı Kanun ile kurulmuş olan Ulusal Konut Kurumu (NHC), Nairobi'de bir dizi düşük maliyetli, uygun fiyatlı konut projesini hayata geçirmiştir. Örneğin, Athi Iver Nairobi'deki Stone Athi View projesi tamamlanarak A tipi dört yatak odalı (153 m<sup>2</sup>), B tipi dört yatak odalı (139 m<sup>2</sup>) ve C tipi dört yatak odalı (164 m<sup>2</sup>) konutların inşasını gerçekleştirmiştir. Bu projeler için yaklaşık olarak 28 milyon Kenya Şilini bütçe ayırmıştır (Şekil 5.15.).



Şekil 5.15. Ulusal Konut Kurumu tarafından Nairobi'de gerçekleştirilen konut projeleri

Ulusal Konut Kurumu, aynı zamanda Nairobi Bölgesinde konut fonlarının yönetimi, kredi tedarik etme ve orta-düşük gelirliler için konut gelişimini kolaylaştırmak için kredilerin geri ödemesini kontrol etmek gibi görevler üstlenerek, planlı bir yerleşim alanı gelişmesine katkı sağlamıştır. Kurum kiracı bulma, satış sürecini yönetme, kırsal ve kent alanların çeperindeki konutların satışını gerçekleştirme ya da satın alma gibi çeşitli programlar sayesinde, Nairobililer ile yerel yönetimler arasındaki ilişkilerin güçlendirilmesinde de etkin rol oynamıştır.

Nairobi'deki konut sorunu konusunda önemli rol oynayan kurumsal yapılardan biri de Memurlar Konut Fonudur. Devlet Memurları Barındırma Programı (CSHS), 2004 yılında işverenlerin çalışanlarını konut edinmeleri için desteklemesini öngören Ulusal Konut Politikası (2004) uygulamasının bir parçası olarak hayata geçmiştir (GOK, 2019a). Fon memurların kendi evlerini inşa etmesi veya satın alması için borç verilmesi ya da memurlar tarafından kiralanacak veya satın alınacak konut birimlerini kurmak adına destek sağlamayı amaçlamıştır. Program sayesinde, Nairobi'de memurlar tarafından satış ve kiralama için toplam 843 konut birimi inşa edilmiştir. Bunun yanı sıra, Kisumu, Machakos, Embu ve Kiambu bölgelerinde 870 yeni konut birimi inşa edilmiş ve Mombasa, Nakuru, Nyeri, Kakamega, Murang'a, Eldoret, Garissa, Kisii ve Meru bölgelerinde ise 1350 konut inşaatına başlanmıştır (Mwangi, 2018). Ngara konut projesi, memur konut programı ile başlatılan en büyük projelerden biri olup 2019 yılında tamamlanmıştır. Kenya hükümeti tarafından 2 milyar Kenya Şilini bütçe ile finanse edilen ve 656 konut biriminden oluşan proje, düşük maliyetlerle devlet memurlarının kullanımına sunulmuştur (Şekil 5.15.).



Şekil 5.16. Nairobi'deki Memur Konutları (Daily News, Nation Media)

## 5.6. Nairobi'deki Yasadışı Konut Alanlarını İyileştirme Çabalarının Sosyal, Mekânsal ve Ekonomik Etkileri

Nairobi'de çeşitli aktörlerin yasadışı konut alanlarını iyileştirme çabaları neticesinde ortaya çıkan gelişmelerin sosyal, mekânsal ve ekonomik etkileri önemli düzeyde hissedilmiş ve tartışılmıştır. Bunun en önemli sonucu ise, özellikle yasadışı alanların ortaya

çıkardığı olumsuzlukları ortadan kaldırmaya yönelik gerçekleştirilen yıkım ve zorla tahliye süreçleri olmuştur. Nairobi'deki yasadışı yerleşimlerin yayılmasını engellemek için 1970'lerde gerçekleştirilen yıkım politikasının sonucu olarak, yaklaşık 39.000 kişiyi etkileyerek 6.733 konutun yıkımı gerçekleştirilmiştir. Zorla tahliye ve yıkım politikası sadece milyonlarca mülkün imhasını değil, aynı zamanda dar gelirli ve barınma sorunu yaşayan insanların yeni problemlerle karşılaşmasına neden olmuştur. Bu süreçte, alternatif yerleşim alanlarının geliştirilmemesi kentin farklı bölgelerinde yeni yasadışı yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır. Nairobi yerel yönetimi 1970'lerden sonra yasadışı yerleşim alanlarını temizleme politikasından uzaklaşmasına rağmen, altyapı projeleri kapsamında yıkım süreci devam etmiştir. Bu kapsamda, 2018 yılında Ngong Road-Kibera-Kiungu Karumba-Langata bağlantı yolunun inşasında Kibera'daki yaklaşık 3.000 evin yıkılması söz konusu olmuştur (Şekil 5.16.) (Thiongo, 2018).



**Şekil 5.17.** Kibera'da altyapı projeleri kapsamında gerçekleştirilen yıkım çalışmaları (Reuters)

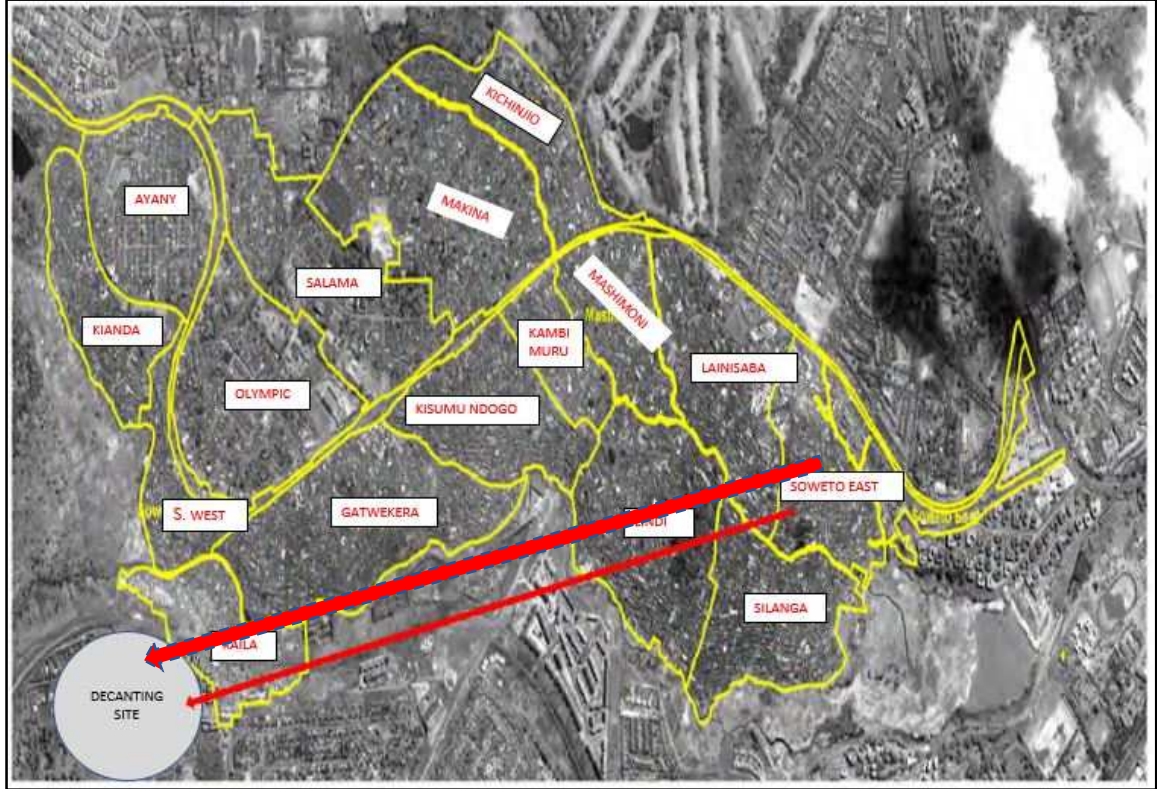
Bu dönemde, barınma sorunu yaşayanlara yönelik önemli projelerin de gerçekleştiği söylenebilir. Soweto Kibera Konut Geliştirme projesinin ilk aşaması olarak 822 yeni konut inşa edilerek ihtiyaç sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Merkezi Hükümet, inşaat maliyetini çerçevesinde bir odalı birimleri 600.000 Kenya Şilini, iki odalı birimleri

1.000.000 Kenya Şilini ve üç odalı birimleri 1.35 milyon Kenya Şilini karşılığında barınma sorunu yaşayanların kullarımlarına sunmuştur. Bu konutların ödemeleri yıllık %3 faiz oranı ve 25 yıl vadeyle gerçekleştirilerek, dar gelirli grupların barınma sorununa çözüm üretilmiştir. Ancak, yeni evlere taşınan kullanıcıların yarısına yakını bir yıl sonra yasadışı yerleşim alanlarına geri dönmüşlerdir. Bunun temel nedeni ise, düşük maliyetlere karşın aylık ödemelerin ekonomik açıdan karşılanamaması ve konutların kiralama yoluyla ek gelir elde etme tercihidir. Bu durum, yasadışı alanlarda yaşayanların gelir düzeyi ve geçim sorununun ne düzeyde büyük boyutta olduğunu gösteren somut bir gelişme olarak nitelendirilmektedir. Çünkü konutları kiralık olarak verenler aylık ortalama 15.000 Kenya Şilini kira geliri elde ederek, daha nitelikli bir yaşam çevresine geçmenin yolunu aramışlardır (Kajilwa, 2017). Dolayısıyla düşük gelirli kişilerin yasadışı alanlardan uzaklaşmasına yardım etmek için hayata geçirilen bu program, toplumun büyük bir bölümünün yaşadığı ekonomik problemler nedeniyle ana hedefine ulaşmadığı görülmüştür. Proje başlangıcı aşamasında karar alma süreçlerinde benimsenen yukarıdan aşağıya yaklaşım, Kibera sakinlerinin Kibera yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme programının tam olarak benimsenmemesinin sebeplerinden biri olarak kabul edilebilir. Kibera'nın Soweto Doğu Bölgesindeki iyileştirme çalışmalarında bölge sakinleri ile işbirliği yapılmadığı ve kullanıcıların fikirlerinin alınmadığı için, proje sonunda ortaya çıkan konut maliyetleri, mimari planlar ve konutların tahsisi sürecine ilişkin detaylar hakkında bilgi sahibi olmadan bir dağıtım süreci yaşanmıştır (Fernandez ve Calas, 2011).

Ayrıca, Soweto Doğu sakinlerinin yer değiştirme sürecinde yaşadıkları sosyal, ekonomik ve mekânsal olumsuzlukların yanı sıra, geçici bölgenin özellikle çalışma alanlarına olan uzaklığı geçici yerleşim alanına uyum sürecini zorlaştırmıştır. Yanı sıra, bölge sakinleri yer değiştirme sürecinde sosyal ve ekonomik ağların bozulması, mülkiyet hakkı kaybı yaşamaları ve kültürel şoklarla karşılaşmaları gibi olumsuzluklarla da karşı karşıya kalmıştır (Kuşieny, 2010). Bu nedenle, Soweto sakinlerinin çoğunluğu, geçici konaklama alanındaki yeni yaşam tarzından ve sosyal bozulmadan şikâyetçi olmuştur. Komşularıyla kurdukları sosyal bağların ortadan kalkması ya da geçici konaklama alanındaki yeni komşularını seçme fırsatının tanınmaması en önemli sosyal problem olarak görülmüştür (Kuşieny, 2010). Bir zamanlar güçlü ekonomik ve sosyal bağları olan komşular arasında



fiziksel mesafeler ortaya çıkmıştır. Şekil 5.17.'de Soweto Bölgesi ile sakinlerin transfer edildiği geçici konaklama bölgeleri arasındaki mesafeler ortaya konulmaktadır.



Şekil 5.18. Soweto East Village'dan boşalan yerleşim alanı (Kibere 2016'den uyarlanmıştır)

Nairobi'deki yasadışı yerleşim alanlarının özel / kamuya açık arazilerdeki konutlar, arsa satın alma şirketi aracılığıyla oluşturulan karma kullanımlar ve mülk sahipleri tarafından yasa dışı olarak bölünmüş arsalar olmak üzere farklı enformel yerleşim biçimleri vardır (Paul, 2011). Arazi mülkiyeti güvenliği birinin zorla tahliye ve tacizden korunmasını sağladığı için, konut haklarının önemli bir bileşeni olarak görülse de, Nairobi'de bu yasanın uygulama sonuçları görülmemektedir. Bu nedenle, ilgili aktörler bir bölgede gelişme ya da iyileştirme başlatma sürecinde kent planlama yasalarının ve yönetmeliklerin uygulanması bağlamında gecekondü tahliyesini gerçekleştirmektedir. Bu nedenle, arazi mülkiyet güvenliğinin eksikliği yasadışı yerleşim alanı sakinlerini bazen herhangi bir tazminat ödemediği zorla tahliyeye maruz bırakmaktadır. Örneğin Kibera'da, yasadışı yerleşim alanlarının tamamı devlet arazisidir. Bu nedenle, hükümetin iyileştirme için gecekondü



sakinlerini tahliye etme hakkı vardır. Ayrıca, yasadışı yerleşim alanında yaşayanların sadece %10'u mülk sahibi iken, geri kalan %90'ı kiracı konumunda olduğundan tahliye süreci direnç olmaksızın gerçekleşebilmektedir.

Yasadışı yerleşim alanının tahliyesi, ekonomik kaybı nedeniyle can ve mal kaybına, suç oranlarının artmasına neden olmaktadır. Bu durum ekonomik olarak, istihdam kaybına da neden olmaktadır. Otiso (2002)'ye göre, 1980'lerde 34.000 kişinin hayatını etkileyen yasadışı yerleşim alanlarının yıkımlarında, toplam 1.431 işletme kapatılmış ve 4.293 kişi işini kaybetmiştir. Buna benzer şekilde, 2018 yılında yeni bir yol güzergahının açılması için yapılan yıkım çalışmalarında, 30.000 kişi evsiz ve 2.000 öğrenciyi okulsuz kalmıştır (Şekil 5.18.) (Ongaro, 2018).



Şekil 5.19. Ngong Road-Kibera-Kungu Karumba - Langata bağlantı yolu

Orta ve düşük gelirli arasında konut talebi çok yüksek olsa da, arz miktarının düşüklüğü söz konusudur. İstatistikî bilgilere göre, düşük ve orta gelirli gelirli arasında yaklaşık %95 oranında bir konut açığı söz konusuysen, yüksek gelirli arasındaki konut açığı sadece %60 oranındadır (Presidency, 2017). Hükümetin çeşitli politika girişimleri ve eylem planları, düşük ve orta gelirli insanların konut sahipliği oranını ve kiralık evlere erişimi arttırmaya yönelik olmuştur. Örneğin Kibera yasadışı yerleşim alanında, düşük gelir grubunun toplam 822 birim konutu 25 yıl vadeyle, çok düşük maliyetle edinme imkanı tanınmıştır. Konutların 144'ü üç odalı, 570'i iki odalı ve 108'i tek odalı olmak üzere alternatifli biçimde sunulmuştur. Soweto Doğu Bölgesindeki ilk etabının başarılı bir şekilde uygulanmasıyla, Kibera'da 3.000 konuttan elde edilen 6.5 milyar Kenya Şilini gelir elde edilerek, Soweto Doğu Bölgesi ikinci etabında iyileştirme çalışmalarına başlanmıştır.

Devlet Memurları Barındırma Programı (CSHS) aracılığıyla hükümet, yüksek faizli krediler karşılayamayacak memurlar için uygun fiyatlarla evler inşa etmiştir. Nairobi'de, Ngara Konut Programı aracılığıyla, hükümet Ngara'daki 656 konut biriminin inşaatını 2 milyar Kenya Şilini bedelle tamamlamıştır. Hükümet ayrıca 60 yıl emeklilik yaşına gelinceye kadar ödenecek bir kredi imkânı olanağı sunarak, orta gelirli memurların konuta erişebilirliğini arttırmayı hedeflemiştir.

Urban Africa Risk Knowledge'den (Urban ARK) bir grup araştırmacı, Kibera dâhil olmak üzere Kenya'daki yasadışı yerleşim alanlarını iyileştirme çabaları konusunda incelemeler yapmıştır. Bu araştırmada yolsuzluk, zayıf yönetim ve işbirliği-katılımcı eksikliği projelerin durmasına önemli ölçüde yol açtığı tespit edilmiştir (Thomson-Reuters-Foundation, 2018). 2018'de, Ulusal Gençlik Hizmet Programından kapsamında 8 milyon Kenya Şilini yolsuzluk yapan üst düzey hükümet yetkilileri tutuklanmıştır. Ulusal Gençlik Hizmet Programında üst düzey hükümet yetkililerinin ve onlarla işbirliği içinde çalışan özel girişimcilerin milyonlarca fonun kaybolmasına ve çalınmasına neden olduğu için iki önemli konut projesinin hayata geçirilememiştir (BBC-News, 2018).

## 6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu bölüm, araştırma bulgularına dayanan sonuçları ortaya koymaktadır. Tez çalışması, Nairobi’de konut krizi sorunu üzerinden gelişmekte olan ülkelerdeki konut politikalarındaki boşlukların belirlenmesi ve eksikliklerin giderilmesine yönelik değerlendirmelerin sonucunu ortaya koymaktadır.

Kenya hükümetinin sömürge ve bağımsızlık sonrası dönemlerde konut krizini azaltmak için gösterdiği çabalara rağmen, bugüne kadar istenilen başarının elde edildiğini söylemek oldukça zordur. Kenyalıların birçoğunun düşük gelirli olması, yüksek kentleşme oranı, uygun fiyatlı konutlara erişimi zorlaştıran temel unsurlar olmuştur. Yüksek gelirlilerin %60’ı konut fazlasına sahip olurken, orta ve düşük gelirlilerin yaklaşık %95’inde konut sahipliliği söz konusu değildir. Konut ipoteği için uygulanan çok yüksek faiz oranları ve geri ödeme için kısa süre, düşük ve orta gelirli grupların konut kredisine erişememesinin temel nedeni olabilmektedir. Bu çerçevede, orta ve düşük gelirli arasında konut ihtiyacına çözüm bulmak için Vizyon 2030, Büyük Dört Eylem Planı, Ulusal Konut Politikası gibi girişimler ile arayışlar gerçekleştirilmiştir. Bu politikaları uygulamak için çeşitli bakanlıklar ve yerel yönetimlerin yanı sıra, Ulusal Toplu Konut Kurumu, Ulusal Gençlik Servisi ve Kamu Görevlileri Toplu Konut Düzenleme Kurumu gibi aktörler önemli roller üstlenmiştir. Bu kurum ve kuruluşlar uygun fiyatlı konut birimlerinin inşasını sağlayarak, uygun fiyatlı evlerin Kenyalılara satılmasını veya kiralanmasını amaçlamıştır. Ancak, uygulanan politikalarda katılımının yetersiz olması, katılımcı sürecin işletilememiş olması ve yerel liderliğin eksikliği, hükümetin projelerinin başarısız olmasının nedenlerindedir.

Örneğin Nairobi’nin Kibera Bölgesinde Ulusal Gençlik Servisi tarafından başlatılan program katılım sürecinin sağlıklı biçimde yürütülmemesi nedeniyle projenin başarısız sonuçlanmasına yol açmıştır. Benzer biçimde, Soweto Doğu sakinlerinin yasadışı yerleşim alanlarının iyileştirme çalışmalarında, Langata Bölgesindeki geçici barınma alanlarına yerleştirme aşamasında yetkililerin karar verme sürecini yönlendirdiği düşünülen sakinler arasında çok sert bir direnmeyle karşı karşıya kalmıştır. Kibera sakinleri tarafından kendileri için inşa edilen yeni evlerin reddedilmesi ve başkalarına kiralanması gibi belirsizlikler katılım düzeyini doğrudan etkilemiştir. Yoksulluk ve finansal güçsüzlük, aynı

zamanda yeni konut birimlerinin orta gelirli kişilere satılması ve kiralanması sürecini de hızlandırmıştır. Çünkü kredi geri ödeme süresi 25 yıla kadar uzatılmasına karşın, dar gelirli gruplar kredi ödemelerini yapamadığı için, bu imkândan yararlanamamıştır. Böyle bir ödemeyi sürdürmek için istihdam eksikliğinin giderilmesi ve istikrarlı bir gelir kaynağının yaratılması, politikaların bir parçası olarak ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Ayrıca Ulusal Gençlik Servisi'nin yasadışı yerleşme alanlarını geliştirme programında uygulanan yanlış fon tahsisi, Nairobi'nin birçok bölgesindeki çalışmaların durmasına neden olmuştur. Belirli bir program için tahsis edilen fonlar belirlenen bütçe hedeflerine uygun olarak harcanmadığından, programın başarısız olması sürpriz olmamıştır. Yine, memurların barınma sorununu ortadan kaldırmayı hedefleyen Memurlar Konut Programı hedeflenen memurlar yerine üst düzey devlet memurlarına tahsis edilmeye başlanmasıyla program sekteye uğramış ve başarısızlık kaçınılmaz olmuştur.

Nairobi'de konut sorunun çözümünde rol alan kurumların rollerinin netleşmesi ve yetki çatışmasının ortadan kaldırılması için, kurumsallaşma sürecinin tamamlanması gerekmektedir. Örneğin, Vizyon 2030, Gündem Dört Eylem Planı ve Ulusal Konut Politikası gibi inisiyatifler Kenya'daki konut yasadışı yerleşim alanlarını ortadan kaldırarak, Kenya'daki konut krizini ele alma hedef ve amaçlarına sahiptir. Çeşitli politika araçlarında hedeflerin tekrarlanması, uygulamada karışıklığa neden olabilmekte ve sonuçların tekrarlanmasına neden olabilmektedir. Benzer roller oynayan birçok kuruma sahip olmak uygulamayı zorlaştırmaktadır. Kenyalılara toplumdaki statüsüne bakılmaksızın uygun fiyatlı konut sağlanması, benzer amaçlara sahip birçok kurumların bir araya gelerek yeni bir kurumsal yapının oluşturulması yoluyla yönetilmesi benimsenmelidir. Çünkü bir kurum altında etkili bir şekilde merkezileşen roller bürokratik zorluklar doğurmaktadır. Sorumluluğu ve etkin hizmet sunumunu artırmak için, benzer rollere sahip kurumların bir araya getirilmesi gerekmektedir.

Tüm aktörleri dâhil etmeden karar verme sürecinin yukarıdan aşağıya uygulanması, Kenya'daki konut krizi çözümüne engel bir durum ortaya çıkarmıştır. . Kibera'daki Soweto Doğu Bölgesi sakinleri yasadışı yerleşim alanında yer alan Langata dairelerine taşınma konusundaki gönülsüzlükleri, katılımcı sürecin sağlıklı biçimde yürütülmediğini ispatlamaktadır. Çünkü bölge sakinleri proje, konut maliyetleri, konut planları veya Soweto Doğu'daki yeni konutların tahsis edilme süreci hakkında ayrıntılı bilgiye sahip

olamamışlardır. Özellikle Nairobi kentinde, siyasi liderler gibi yerel liderler de yasadışı alanlarda yaşayanlar üzerinde etkiye sahip oldukları için karar alma sürecine dâhil edilmelidir. Proje ve programlarda benimsenen teknokratik tutum halkın katılımının düşük olmasına yol açmaktadır. Bu durum, yasadışı yerleşim alanlarının iyileştirme ve geliştirme sürecinin reddedilme riskini artırmaktadır. Bu nedenle, tüm toplum yayınlanacak medya, televizyon, radyo, kamuya açık posterler gibi çeşitli kamu iletişimi araçları aracılığıyla projelerden haberdar edilmelidir. Temsilcileri aracılığıyla topluluk projelerin başlangıcından ve uygulanmasına tüm süreçlerden sorumlu olmalıdır.

Kibera'da, yasadışı alanların mülkiyeti kamuya ait olduğundan, bölge sakinleri bu topraklar üzerinde serbest haklara sahip değillerdir. Kibera sakinlerinin % 90'ınının oluşturduğu kiracıların, yapı sahipleri veya hükümetin tazminatsız tahliyelerine karşı çok savunmasız halde oldukları belirlenmiştir. Bu durum, bölgede nitelikli konut gelişiminin önündeki engellerden biri olarak görülmektedir. Nairobi yasadışı alanlarda uzun süreli barınma şansını yakalayamayan insanlar, özellikle göç baskısı altındaki kentlerde yasadışı alanların yayılmasını tetikleyen bu süreci başlatabilmektedir.

Kibera'da hükümetinin, Ngong Road-Kibera-Kungu Karumba-Langata bağlantı yolunun yapımı aşamasında gerçekleştirdiği yıkım süreci arazi güvencesi olmayan sakinleri önemli düzeyde etkilemiştir. Projeden etkilenenlere tazminat sözü vermesine rağmen, sonuçta toprakların yasal sahibi olmadıkları için bu mümkün olmamış ve bölge sakini ekonomik olarak olumsuz etkilenmiştir. Dolayısıyla, toprak mülkiyeti güvenliğinin ve hükümetin mağdurlara yönelik tazminat zorunluluğu olmaması, yeni konutların geliştirilmesini engellemiştir. Yasadışı alanlarda, arazi mülkiyetinin düzenli hale getirilmesi için yasal düzenlemeleri yerine getirmesi gerekmektedir. Hükümet yasadışı alanlarda yaşayanları meşru arsa sahipleri olarak tanımalı ve yapılarla ilişkin hakların tescil işlemi yapılmalıdır. Bu çerçevede, topluma güvenlik duygusu vermek adına, arazi tapuları kullanıcılara verilmeli ve planlama kararlarına uygun yapılaşma koşulları takip edilmelidir. Diğer taraftan, yasadışı yerleşim alanları kentin yasal parçaları olarak kabul edilerek, planlama sürecine dahil edilmeli ve yerel yönetimin yatırım programlarına alınması gerekmektedir. Diğer bir yandan, sömürge sonrası dönemde hazırlanmaya başlanan kent planlama kararlarına uyulmaması ve yetkililerce uygulama sürecinin başarılı biçimde yürütülememesi, Nairobi'deki yasadışı yerleşim alanlarının genişlemesinde önemli rol

oynamıştır. Kötü konut yapılarının yanı sıra, yasadışı yerleşim alanlarında kanalizasyon, drenaj alanları, sağlık tesisleri ve yollar vb. temel hizmetler sağlanamamıştır. Bu önemli altyapı noksanlığı bazen yasadışı bölgeleri işgal edenler üzerinde yıkıcı sonuçlar doğurabilmektedir. Örneğin, niteliksiz yapı malzemelerinin kullanımı, Kibera'daki Silanga Bölgesindeki yasadışı alanlarda çeşitli can ve mal kaybına yol açmıştır.

1962'te ilk bağımsız hükümet Kibera'nın yasadışı mahallesini büyümesini önlemeye yönelik bir tedbir olarak, göçü sınırlandıran ve izinsiz yapılaşmanın önüne geçmek adına planlama süreçlerini işletmiş olsa da, bölgenin gelişme dinamikleri ve birikimi sürecin sağlıklı biçimde gelişmesine olanak tanımamıştır. Bu çerçevede mülkiyet güvenilirliği sağlamak ve konut finansmanının erişilebilirliğini orta ve düşük gelirli gruplarla arttırmak, Nairobi'de konut krizi çözümüne açılan bir kapı olabilir. Yeni bir ev satın alma veya yeni bir ev inşa etme kabiliyeti kazandırma, temel olarak konut ipoteğine uygun bir faiz oranını ortaya koymakla doğrudan ilişkilidir. Kredi olanaklarına erişim, konut sektöründeki harcamaların ve konut arzının artmasına neden olmaktadır. Örneğin, konut harcamaları 2014/15 yılındaki 5,9 milyar Kenya Şilini'nden, 2015/16'da %82,2 artış sağlamış ve bu artış emlak sektörüne verilen kredilerin artmasıyla ilişkilendirilmiştir. Konut finansmanına erişimi artırmak için, uygun fiyatlı konutlar için indirimli faiz oranları sunan Kenya Mortgage Refinance Company gibi kurumların kapasitesi ve sayısı artırılmalıdır. Bu tür kurumların sayısı ve işlerliği artırılarak gerekli dinamizm başlatılabilir. Son zamanlarda, ticari kurumların uzun vadeli kredi olanağı sunmaması ve çok yüksek faiz oranları, sadece yüksek gelirlilere hitap eden bir çözüm olurken, özellikle dar gelirli gruplar bu fonların dışında kalabilmektedir. Ayrıca, orta ve düşük gelirliler finans kuruluşlarının kredi hizmetleri garantisini olarak istediği teminata sahip olmadıkları, kredi kullanım düzeyini düşürmektedir. Hükümet bu nedenle acil olarak düşük ve orta gelirli gruplara karşı mali ayrımcılığın ortadan kaldırılmasını sağlamak için çeşitli düzenlemeler yapmalıdır. Hükümet, finans kuruluşlarına oldukça düşük bir faiz oranı ve uzun süreli geri ödeme olanaklı kredi sunarak, konut sorunun çözümünde ikincil bir konut fonu oluşturma yolunu da benimseyerek, konut üretim sürecini destekleyebilir. Bu strateji, orta ve düşük gelirlileri konut satın almak için kredi kullanmaya teşvik edecektir. Kamu kurumlarının uygun fiyatlı konut üretimini sürdürmeleri ve Ulusal Konut Şirketi gibi kurumların ise çeşitli fonları arttırarak konut arzını desteklemesi, Nairobi'deki konut sorunun çözümünde etkili

olacaktır. 2015/2016 mali yılında, Ulusal Konut Şirketi, Kenya'daki 12 ilçede, 23.7 milyon Kenya Şilini krediyi 23 ticari işletmenin kullanımına sunmuştur. Nairobi'de, 2 milyon Kenya Şilini kredi NHC tarafından tek bir işletmeye temin edilmiştir. Ayrıca, NHC Nairobi'de 328.7 milyon Kenya Şilini maliyetle 100 birim konut üretmiştir. Dolayısıyla, kredi erişebilirliğini arttıracak önlemlerin geliştirilmesi Nairobi gibi az gelişmiş ülke kentlerinde yasadışı alanların azalmasına katkı sağlayacaktır.

Diğer taraftan, hükümetin yeni evlerin maliyetini sübvansane etmesine ve ödeme süresini uzatmasına rağmen, yeni evlere taşınan Kibera sakinlerinin bir süre sonra yasadışı alanlara geri dönüp yeni konutlarını satma ya da kiralama yoluyla gelir elde etme stratejileri, sorunun sadece fiziki olarak barınma mekânı üretmek olmadığı göstermektedir. Konut sorunu aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutuyla birlikte ele alınmayı gerektiren bir husustur. Dolayısıyla, konut sorunu fiziki olarak çözülürken, bölge sakinlerinin gelirlerini arttıracak ekonomik önlemlerin de alınması gerekmektedir. İstihdam eksikliği Nairobi'de yasadışı alanların artmasının sebeplerindendir. Bu nedenle, kentte nitelikli konutları edinme şansını bulamayan düşük gelirli için sürekli, istikrarlı ve sürdürülebilir bir ekonomik destek programlarının hayata geçirilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede, Ulusal Gençlik Hizmeti yasadışı yerleşim alanlarında birçok genci inşaat, çöp toplanması ve gecekonduların temizlenmesi gibi çeşitli girişimlerde kullanarak ekonomik gelir elde etmeleri sağlanmış olsa da, programın sürdürülebilirliği sağlanamamıştır.

## KAYNAKLAR

- Acharya, V., Philippon, T., Richardson, M., ve Roubini, N., 2009, The financial crisis of 2007-2009: Causes and remedies. *Financial Markets, Institutions & Instruments*, 18 (2), 89-137.
- Adegun, O., 2018, African cities must address social, economic issues when upgrading slums. *The Conversation*, (Erişim tarihi: 05.06.2019, [https://www.the-star.co.ke/news/2018/06/07/african-cities-must-address-social-economic-issues-when-upgrading\\_c1769867](https://www.the-star.co.ke/news/2018/06/07/african-cities-must-address-social-economic-issues-when-upgrading_c1769867))
- Alkan, L. ve Uğurlar, A., 2015, *Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları*, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Ankara.
- Assies, W., ve Duhau, E., 2008, 13 Land tenure and tenure regimes in Mexico: An overview. *Land Rights*, 355.
- Aytekin, B., 2017, *Türkiye’de konut sorunu ekseninde kamu konut politikaları: uygulamalar, aksaklıklar ve öneriler*. İstanbul Üniversitesi Maliye Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul.
- Babatunde, S. O., Akinsiku, O. E., ve Opawole, A., 2012, Critical success factors in public-private partnership (PPP) on infrastructure delivery in Nigeria. *Journal of Facilities Management*, 10 (3), 212-225.
- Balaban, O., 2011, İnşaat sektörü neyin lokomotifi. *Birikim*, 270, 19-26.
- Banyikwa, W. F., 1990, Signatures of four generations of urban planning in Nairobi, Kenya. *Journal of Eastern African Research & Development*, 20, 186-201.
- BBC-News, 2009, Kenya begins huge slum clearance. (Erişim tarihi: 06.07.2019, <http://news.bbc.co.uk/2/hi/africa/8258417.stm>).
- BBC-News, 2018, Head of Kenya youth agency arrested in \$78m corruption scandal. (Erişim tarihi: 07.06.2019, <https://www.bbc.com/news/world-africa-44280453>).
- Beer, A., Bentley, R., Baker, E., Mason, K., Mallett, S., Kavanagh, A., ve LaMontagne, T., 2016, Neoliberalism, economic restructuring and policy change: Precarious housing and precarious employment in Australia. *Urban Studies*, 53 (8), 1542-1558.
- Bektaş, Y., ve Türkün, A., 2017, Kentsel dönüşümde karma gelirli konut stratejisi ve Türkiye’ye özgü dinamikler: Ankara Altındağ-Gültepe örneği. *Megaron*, 12 (2), 263-279.
- Belsky, E. S., Goodman, J., ve Drew, R. B., 2005, *Measuring the nation's rental housing affordability problems: Joint center for housing studies*, John F. Kennedy School of Government, Harvard University.



- BM-Habitat, 2003, Memorandum of Understanding; Kibera-Soweto chosen for pilot slum upgrading project. (Erişim Tarihi: 24.06.2019, <http://mirror.unhabitat.org/print.asp?cid=3032&catid=14&typeid=6>).
- BM-Habitat, 2008, *Un-Habitat and the Kenya Slum Upgrading Programme Strategy Document*.
- BM-Habitat, 2015, *Slum Almanac 2015/2016 :Tracking Improvement in the Lives of Slum Dwellers*.
- Binswanger, H. P., ve Rosenzweig, M. R., 1986, Behavioural and material determinants of production relations in agriculture. *The Journal of Development Studies*, 22 (3), 503-539.
- Boleat, M., 1985, *National housing finance systems: a comparative study*. London: Mark Boleat.
- Boniburini, I., 2015, Production of hegemony and production of space in Nairobi. *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in Movement Journal of Geography and Planning*, 27-28.
- Boone, C., 2012, Land conflict and distributive politics in Kenya. *African Studies Review*, 55 (1), 75-103.
- Campbell, A., 2010, *Cuba: A project to build socialism in a neoliberal world*. içinde: *Confronting Global Neoliberalism*, London: Clarity Press.
- CBK, 2010, *Mortgage Finance in Kenya: Survey Analysis*. Nairobi: Central Bank of Kenya.
- Clarke, S., ve Ginsburg, N., 1975, The political economy of housing. (Erişim Tarihi: 06.06.2019, <https://homepages.warwick.ac.uk/~syrbe/pubs/ClarkeGinsburg.pdf>).
- County, N. C., 2014, The Project on Integrated Urban Development Master Plan for the City of Nairobi in the Republic of Kenya. *Nairobi City County. Nairobi: Nairobi City County*.
- Del Mistro, R., ve A. Hensher, D., 2009, Upgrading informal settlements in South Africa: Policy, rhetoric and what residents really value. *Housing Studies*, 24 (3), 333-354.
- Dennis, A., 2017, Housing unavailable and unaffordable. *Kenya Economic Update*. World Bank Group.
- Elmedni, B., 2018, The mirage of housing affordability: an analysis of affordable housing plans in New York City. *SAGE Open*, 8 (4), 1-13.

- Erman, T., 1998, Kentteki kırsal kökenli göçmenlerin yaşamında gecekondü ve apartman, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık Bilanço 98*, İstanbul, 317-324
- Etherton, D., 1971, Mathare Valley: A case study of uncontrolled settlement in Nairobi. Kenya. *Housing Research and Development Unit, University of Nairobi*.
- Everett, M., 2001, Evictions and human rights: land disputes in Bogotá, Colombia. *Habitat International*, 25 (4), 453-471.
- Fawaz, M., 2009, Neoliberal urbanity and the right to the city: A view from Beirut's periphery. *Development and Change*, 40 (5), 827-852.
- Feder, G., ve Feeny, D., 1991, Land tenure and property rights: Theory and implications for development policy. *The World Bank Economic Review*, 5 (1), 135-153.
- Feder, G., Onchan, T., ve Raparla, T., 1988, Collateral, guaranties and rural credit in developing countries: evidence from Asia. *Agricultural Economics*, 2(3), 231-245.
- Fernandez, R. F., ve Calas, B., 2011, The Kibera Soweto East Project in Nairobi, Kenya. *Les cahiers d'Afrique de l'Est*, 44, 129-146.
- Forrest, R., ve Hirayama, Y., 2009, The uneven impact of neoliberalism on housing opportunities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33 (4), 998-1013.
- Gan, Q., ve Hill, R. J., 2009, Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18 (2), 115-125.
- Gaston, J. R., 1979, Land issue in Kenya politics: Pre- and Post-Independence Development. *Ufahamu: A Journal of African Studies*, 9 (2), 30-58.
- Gilbert, A., 2014, Free housing for the poor: An effective way to address poverty? *Habitat International*, 41, 253-261.
- Githira, D., N., 2016, Growth and eviction of Informal Settlements in Nairobi. *University of Twente Faculty of Geo-Information and Earth Observation (ITC): Enschede, The Netherlands*.
- GOK, 1995, *National report and plan of action on shelters and human settlements to the second United Nations Conference on Human settlement (Habitat II)*. Kenya: Government Printer (Erişim tarihi: 04.03.2019, <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-II-NR-1996-KENYA-1.pdf>).
- GOK, 2007, *Kenya Vision 2030*. Nairobi: Government Printer.
- GOK, 2009, *Population and housing census: Analytical report on population projections*, Nairobi: Government Printer.

- GOK, 2010, *Constitution of Kenya, 2010*. Nairobi: Government Printer.
- GOK, 2012, *2009 Kenya population and housing census “counting our people for implementation of Vision 2030”*. Nairobi: Government Printer
- GOK, 2016, *Community Lands Acts No 27 of 2016*. Nairobi: Government Printer.
- GOK, 2017a, *Economic survey 2017*. Nairobi: Kenya National Bureau of Statistics, (Erişim tarihi: 03.06.2019, <https://www.knbs.or.ke/download/economic-survey-2017/?wpdmdl=4006&ind=z-aGufRkYVh3i4e5zVtneJyVHoBfyh79YlvJMyXDskv01zz27arigQL6tfOBUn-l>).
- GOK, 2017b, *Ministry of Transport, Infrastructure, Housing And Urban Development - Service Charter*. Nairobi: Government Printer.
- GOK, 2019a, The Civil Servants Housing Scheme Fund (Erişim tarihi: 05.07.2019, <http://www.housingandurban.go.ke/project/porto-building/>).
- GOK, 2019b, The Civil Servants Housing Scheme Fund (CSHSF). (Erişim tarihi: 05.07.2019, <http://www.housingandurban.go.ke/the-civil-servants-housing-scheme-fund-cshsf/>).
- Habitat-for-Humanity, 2018, *Habitat for Humanity GB*. (Erişim tarihi: 18.07.2019, <https://www.habitatforhumanity.org.uk/country/kenya>).
- Habitat, 2003, The challenges of slums, global report on human settlement. *UN Human Settlement Program*.
- Habitat, 2015, Habitat III Issue Paper 22—Informal Settlements. *New York: UN Habitat*.
- Habitat, 2016, Urbanization and development: emerging futures. *World Cities Report, 3* (4), 4-51.
- Harvey, D., 2012, *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution*, London: Verso.
- Holden, S. T., ve Ghebru, H., 2016, Land tenure reforms, tenure security and food security in poor agrarian economies: Causal linkages and research gaps. *Global Food Security*, 10, 21-28.
- Housing Act, Kenya Law Review, Pub. L. No. 98/2004 § 21, 117 Stat. 11 (Government of Kenya 2004).
- Hyslop, I. K., 2016, Where to social work in a brave new neoliberal Aotearoa? *Aotearoa New Zealand Social Work*, 28 (1), 5-12.

- IMF. (2011). Housing finance and financial stability-back to basics? içinde: International Monetary Fund, 111-142, Washington, DC.
- Jones, P., 2017, Formalizing the informal: Understanding the position of informal settlements and slums in sustainable urbanization policies and strategies in Bandung, Indonesia. *Sustainability*, 9 (8), 14-36.
- K'akumu, O. A., ve Olima, W. H., 2007, The dynamics and implications of residential segregation in Nairobi. *Habitat International*, 31 (1), 87-99.
- Kajilwa, G., 2017, Why Kibera residents opted to give out new houses. (Erişim Tarihi: 12.07.2019, <https://www.standardmedia.co.ke/article/2001252370/why-kibera-residents-opted-to-give-out-new-houses>).
- Kara, M., 2018, Türkiye'de gecekondü dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü: Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk örneği. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 13 (1), 1-11.
- Karimi, S. W., 2007, Challenges of strategic implementation in Mathare 4A slum upgrading in Nairobi. Yüksek Lisans Tezi, University of Nairobi, Nairobi.
- Kenya, 2007, *Kenya vision 2030*: Government of the Republic of Kenya.
- Khalifa, M. A., 2015, Evolution of informal settlements upgrading strategies in Egypt: From negligence to participatory development. *Ain Shams Engineering Journal*, 6 (4), 1151-1159.
- Kibere, F. N., 2016, *The capability of mobility in Kibera 'Slum', Kenya: An ethnographic study of how young people use and appropriate new media and ICTs*. Doktora Tezi, University of Leicester, UK.
- Kieti, R. M., 2015, *Urban housing affordability in Kenya: a case study of the mortgage housing sector in Nairobi*. Doktora Tezi, University of Nairobi, Nairobi.
- Kimanthi, K., 2018, Uhuru Kenyatta outlines 'Big Four' progress. *Daily Nation*. (Erişim Tarihi: 03.08.2019, <https://www.nation.co.ke/news/Uhuru-Kenyatta-outlines-big-four/1056-4893040-14u1v16/index.html>).
- Kingoriah, G. K., 1983, The causes of Nairobi's city structure. *Ekistics*, 246-254.
- Kitchin, R., Keaveney, K., Gleeson, J., Boyle, M., ve O'Callaghan, C., 2012, Placing neoliberalism: the rise and fall of Ireland's Celtic Tiger. *Environment and planning A*, 44 (6), 1302-1326.
- Kubuta, S. S., 2013, *Influence of government policy in provision of low cost housing in kenya: the case of low cost housing in Nairobi*. Doktora Tezi, University of Nairobi, Nairobi.

- Kusieny, C. M., 2010, *Relocation action planning in slum upgrading: The case of Kibera's Soweto-East informal settlement in Nairobi, Kenya*. Yüksek Lisans Tezi, Nairobi Üniversitesi, Kenya.
- Kutsal, S., 2012, *Türkiye'de dar gelirlilerin konut sorunu bağlamında sosyal konuta bakış; İstanbul Bezirganbahçe örneğinde irdeleme*. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Lea, M., 2005, Attracting private capital into low-income markets. *Housing Finance International*, 20 (1), 7-19.
- Lombard, M., 2016, Land conflict in peri-urban areas: Exploring the effects of land reform on informal settlement in Mexico. *Urban Studies*, 53 (13), 2700-2720.
- Lüthi, C., McConville, J., ve Kvarnström, E., 2010, Community-based approaches for addressing the urban sanitation challenges. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 1 (1-2), 49-63.
- Malik, S., ve Wahid, J., 2014, Rapid urbanization: Problems and challenges for adequate housing in Pakistan. *Journal of Sociology*, 2 (2), 87-110.
- Matanga, B. O., 2015, *Implementing the right to housing for residents of slums and informal settlements in kenya: legal, policy and institutional challenges and prospects*. Yüksek Lisans Tezi, University of Nairobi, Nairobi.
- McFarlane, C., 2008, Sanitation in Mumbai's informal settlements: State, 'slum', and infrastructure. *Environment and Planning A*, 40 (1), 88-107.
- Mireri, C., 2006, Urbanisation challenges in Kenya. *Environment and Sustainable Development*, 40 (1), 109-120.
- Mitra, S., Mulligan, J., Schilling, J., Harper, J., Vivekananda, J., ve Krause, L., 2017, Developing risk or resilience? Effects of slum upgrading on the social contract and social cohesion in Kibera, Nairobi. *Environment and Urbanization*, 29 (1), 103-122.
- Mitullah, W., 1993, *State Policy and Urban Housing in Kenya: The Case of Low Income Housing in Nairobi*, Doktora Tezi, University of York, UK.
- Mitullah, W., 2003, Urban slums reports: The case of Nairobi, Kenya. (Erişim Tarihi: 08.03.2019, [http://erepository.uonbi.ac.ke/bitstream/handle/11295/54284/Nairobi\\_bw.pdf?sequence=2&isAllowed=y](http://erepository.uonbi.ac.ke/bitstream/handle/11295/54284/Nairobi_bw.pdf?sequence=2&isAllowed=y)).
- Moko, S. K., ve Olima, W. H., 2014, Determinants of house construction cost in Kenya: a case of Nairobi County. *International Journal of Business and Economics*, 4 (1), 19-36.

- Morgan, W. T. W., 1969, Urbanization in Kenya: Origins and trends. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 167-178.
- Muraguri, L., 2011, Kenyan government initiatives in slum upgrading. *Les Cahiers d'Afrique de l'Est/The East African Review*, 44, 119-127.
- Muraya, J., 2015, Fury after Kibera youths destroy projects built for their benefit. (Erişim Tarihi: 11.06.2015, <https://www.capitalfm.co.ke/news/2015/06/fury-after-kibera-youths-destroy-projects-built-for-their-benefit/>).
- Mutisya, E., ve Yarime, M., 2011, Understanding the grassroots dynamics of slums in Nairobi: the dilemma of Kibera informal settlements. *Int Trans J Eng Manag Appl Sci Technol*, 2 (2), 197-213.
- Mutuku, A., 2013, *Population size, growth and structure in Kenya*. Nairobi, Kenya: Government of Kenya/UNFPA, (Erişim Tarihi: 03.07.2019, [https://www.unfpa.org/sites/default/files/admin-resource/FINALPSAREPORT\\_0.pdf](https://www.unfpa.org/sites/default/files/admin-resource/FINALPSAREPORT_0.pdf)).
- Mwangi, J. K., 2018, Civil Servants Housing Scheme Fund Nairobi, (Erişim Tarihi: 24.01.2019, <http://lands.go.ke/civil-servants-housing-scheme-fund/>).
- Mwololo, M., 2018, How Kenya can achieve the low-cost housing dream, *Life & Style. Daily Nation*. (Erişim Tarihi: 05.07.2018, <https://www.nation.co.ke/lifestyle/dn2/Making-affordable-housing--reality/957860-4646412-fj2cioz/index.html>).
- NCC, 2017, *Nairobi County Integrated Development Plan, 2018*. Nairobi: Nairobi City County.
- Obudho, R. A., 1987, *Shelter and services for the poor in Nairobi, Kenya*.
- Obudho, R. A., ve Aduwo, G. O., 1989, Slum and squatter settlements in urban centres of Kenya: Towards a planning strategy. *Journal of Housing and the Built Environment*, 4 (1), 17-30.
- Ochieng, C. C., 2007, Affordability of low income housing in Pumwani, Nairobi, Kenya. *International Journal of Architectural Research: ArchNet-IJAR*, 1 (2), 35-44.
- Ogilvie, G. C., 1946, *The housing of Africans in the urban areas of Kenya*: Kenya Information Office.
- Ogundele, A., 2014, *Decanting and social sustainability: Kenya Slum Upgrading Programme (A Case Study)*. Yüksek Lisans Tezi, University of Waterloo, Waterloo.



- Ongaro, B., 2018, Kibera evictions a renegeation of 'Big Four' agenda, be very afraid. *Daily Nation*. (Erişim Tarihi: 23.06.2019, <https://www.nation.co.ke/oped/opinion/Kibera-evictions-a-renegeation-of--Big-Four--agenda-/440808-4700472-ptftv0z/index.html>).
- Otiso, K. M., 2002, Forced evictions in Kenyan cities. *Singapore Journal of Tropical Geography*, 23 (3), 252-267.
- Owuor, S. O., ve Mbatia, T., 2008, *Post independence development of Nairobi City, Kenya*. Paper presented at the Workshop on African Cities, Dakar in Senegal.
- Özdemirli, Y., 2012, *Türkiye'de Gecekondu Yerleşmelerinin Dönüşümünün Kurumsalçı Analizi: Ankara Şentepe Örnek Çalışması*. Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Parker, M., 1949, *Political and social aspects of the development of municipal government in Kenya, with special reference to Nairobi*. Doktora Tezi, University of London, London.
- Paul, S., 2011, Land tenure in slum upgrading projects. *Les cahiers d'Afrique de l'Est*, 103-113.
- Payne, G., 2001, Urban land tenure policy options: Titles or rights? *Habitat International*, 25 (3), 415-429.
- Payne, G., ve Durand-Lasserve, A., 2012, Holding on: security of tenure-types, policies, practices and challenges. *Research Paper Prepared for the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Aomponent of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-discrimination*, Erişim Tarihi: 03.05.2019, <http://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SecurityTenure/Payne-Durand-Lasserve-BackgroundPaper-JAN2013.pdf>).
- Presidency, T., 2017, The Big Four: Affordable Housing. (Erişim Tarihi: 20.05.2019, <http://www.president.go.ke/affordable-housing/>).
- REUTERS, 2018, Efforts to upgrade Kenya's slums undermined by graft, lack of consultation - researchers. (Erişim Tarihi: 20.05.2019, <https://af.reuters.com/article/commoditiesNews/idAFL8N1Q4653>).
- ROK, 2004, *Sessional Paper No.3 of 2004 on National Housing Policy for Kenya*. Nairobi: Government Printer.
- Rolnik, R., 2013, Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (3), 1058-1066.
- Şatıroğlu, Z. A., 2010, *İstanbul çeperlerinde konut gelişim eğilimleri: Bahçeşehir mahallesi üzerine bir inceleme*. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

- SID, 2013, *Exploring Kenya's Inequality*. Nairobi: Kenya National Bureau of Statistics.
- Sivam, A., ve Karuppanan, S., 2002, Role of state and market in housing delivery for low-income groups in India. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17 (1), 69-88.
- Sterkenburg, J., 1990, Housing conditions and rural development in Kenya. *Housing Studies*, 5 (2), 130-143.
- Stonehouse, D., Threlkeld, G., ve Farmer, J., 2015, 'Housing risk'and the neoliberal discourse of responsabilisation in Victoria. *Critical Social Policy*, 35 (3), 393-413.
- Syagga, P., 1978, The implementation of national housing policy in Kenya. *Journal of the British Institute of Housing*.
- Taffa, N., ve Chepngeno, G., 2005, Determinants of health care seeking for childhood illnesses in Nairobi slums. *Tropical Medicine & International Health*, 10 (3), 240-245.
- Taruvinga, B. G., ve Mooya, M. M., 2018, Neo-liberalism in low-income housing policy–problem or panacea? *Development Southern Africa*, 35 (1), 126-140.
- Tekeli, İ., 2010, *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Terzi, F., 2004, *Gecekondu alanlarına yönelik politika ve yasal düzenlemelerin bu alanlar üzerindeki etkileri: Kağıthane örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Thiongo, J., 2018, Plight of Kibera residents worsens as demolitions begin. (Erişim Tarihi: 15.05.2019, <https://www.standardmedia.co.ke/elections2017/article/2001289214/thousands-left-homeless-in-kibera-demolitions>).
- Thomson-Reuters-Foundation, 2018, Graft, lack of consultation ails Kenya slums upgrading efforts, researchers say. *Business Daily*. (Erişim Tarihi: 27.05.2019, <https://www.businessdailyafrica.com/news/Researchers--What-ails-Kenya-slums-upgrading-efforts/539546-4305582-nxcu8uz/index.html>).
- Tibajjuka, A., 2007, Cities can achieve more sustainable land use if municipalities combine urban planning and development with environmental management: Nairobi and its environment. *UNHABITAT, Nairobi*.
- Tsenkova, S., 2012, Urban planning and informal cities in Southeast Europe. *Journal of Architectural and Planning Research*, 292-305.



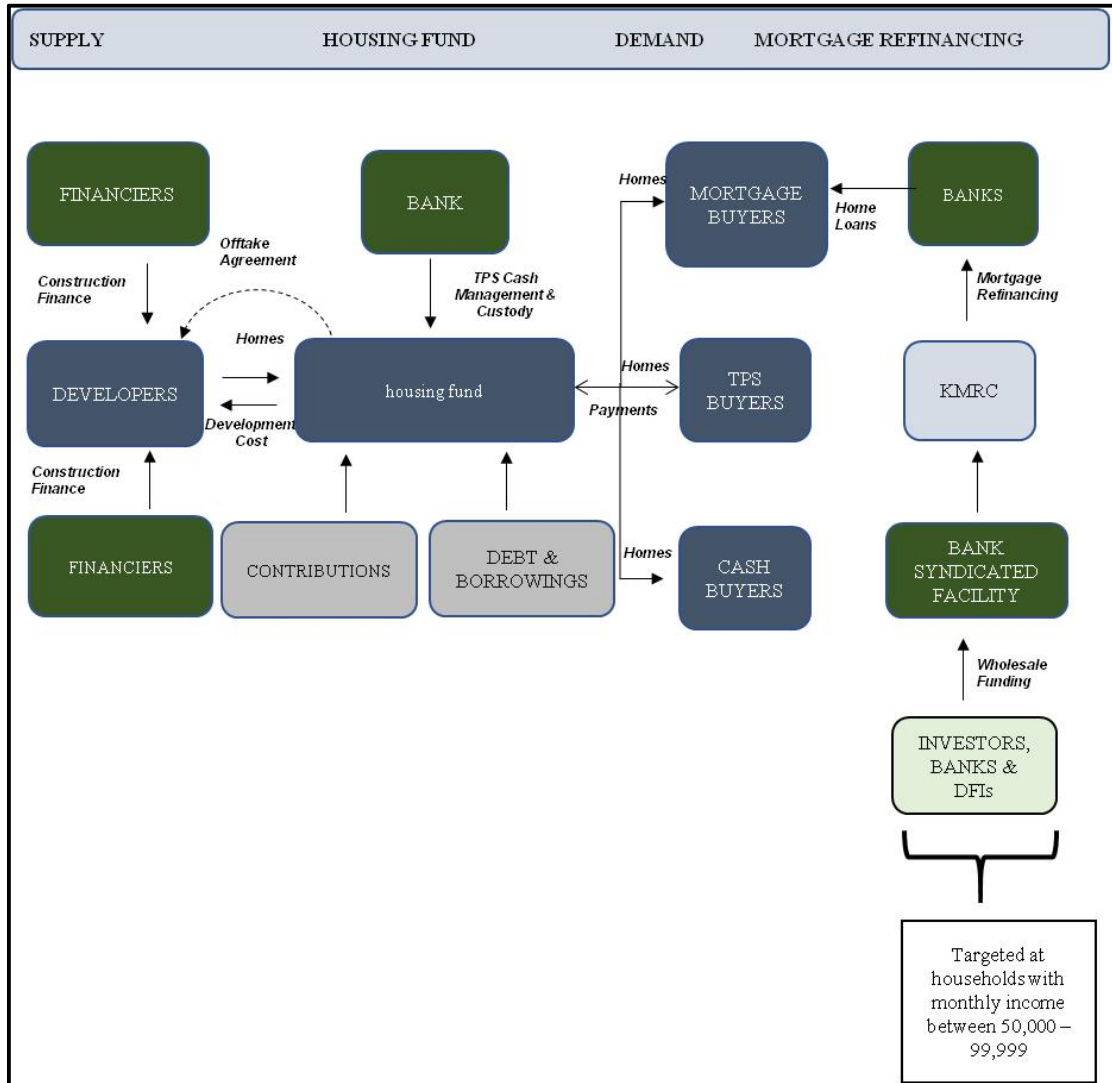
- Uğurlar, A., Eceral Ö., T., 2012, Türkiye'de konut politikalarının gelişim süreci ve Ankara metropol kentinde mevcut kiralık konut piyasasına ilişkin bir değerlendirme, *Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 3. Sempozyumu*, 6-7 Aralık, 225- 246, Ankara.
- Van Waeyenberge, E. 2015. *Crisis? What crisis? The World Bank and Housing Finance for the Poor*. SOAS, Department of Economics Working Paper Series 91, University of London.
- Vanwysberghe, R., Surborg, B., ve Wyly, E., 2013, When the games come to town: Neoliberalism, mega-events and social inclusion in the Vancouver 2010 Winter Olympic Games. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (6), 2074-2093.
- Wafula, N. 2004. *Affordable housing in Kenya: A case study of policy on informal settlements*. 3. Bölgesel Konferansı, 3 Ekim 2004, Indonesia.
- Wakely, P., 2014, Urban public housing strategies in developing countries: whence and whither paradigms, policies, programmes and projects. *University of UCL, working paper*, 160.
- Winchester, L., 2005, *Sustainable human settlements development in Latin America and the Caribbean*. United Nations Publications.
- Wily, L. A., 2011, 'The Law is to blame': The vulnerable status of common property rights in Sub-Saharan Africa. *Development and Change*, 42 (3), 733-757.
- Worrell, C. M., Wiegand, R. E., Davis, S. M., Odero, K. O., Blackstock, A., Cuéllar, V. M., Njenga, S. M., Montgomery, J. M., Roy, S. L., ve Fox, L. M., 2016, A cross-sectional study of water, sanitation, and hygiene-related risk factors for soil-transmitted helminth infection in urban school-and preschool-aged children in Kibera, Nairobi. *PloS-One*, 11 (3), e0150744.
- Zulu, E. M., Beguy, D., Ezeh, A. C., Bocquier, P., Madise, N. J., Cleland, J., ve Falkingham, J., 2011, Overview of migration, poverty and health dynamics in Nairobi City's slum settlements. *Journal of Urban Health*, 88 (2), 185-199.

**EKLER****EK-1: Ulusal Konut Kurumu tarafından İllere verilen Konut Kredileri; 2015/2016**

<b>County</b>	<b>Kredi Sayısı</b>	<b>Bin Kenya Şilini</b>
Bomet	1	1,5002
Busia	1	2,400
Kericho	2	1,000
Kiambu	2	2,500
Kisii	3	4,900
Machakos	7	13,860
Nakuru	1	1,400
Nairobi	1	2,000
Nyeri	1	3,000
Taita Taveta	1	900
Uasin Gishu	1	900
Vihiga	2	2,300
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>36,660</b>

**Kaynak:(GOK, 2017a)**

## EK-2: Uygun Fiyatlı Konutlar İçin Finansal Yapı



Kaynak: GOK.

## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı** : Collins Ouma Agayi  
**Uyruğu** : Kenya  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Nakuru, Kenya, 02/01/1991  
**Telefon** : 05346954026  
**Faks** :  
**E-Posta** : [e168231001010@ktun.edu.tr](mailto:e168231001010@ktun.edu.tr), [agaiagayi@gmail.com](mailto:agaiagayi@gmail.com),

### EĞİTİM

Derece	Adı	İlçe	İl	Bitirme Yılı
Lise	: Got Rateng High Secondary	Homabay	Homabay	2009
Üniversite	: University of Nairobi	Nairobi	Nairobi	2015
Yüksek Lisans	: Konya Teknik Üniversitesi	Selçuklu	Konya	

### İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2018 - 2019	Yurtdışı Eğitim Akademisi Konya.	İngilizce Dili Öğretim
2015	Centre for Urban Research and Innovations	Şehir Plancısı (Araştırma)
2014	East African Institute (Aga Khan University).	Araştırma
2014	Independent Medico-legal Unit	Araştırma
2014	Nairobi City County- Planning Department	Staj
2013	Institute of Development Studies (IDS)	Araştırma
2010-2011	Got Rateng' High School	Öğretmenlik

### UZMANLIK ALAN

Şehir ve Bölge Planlama

### YABANCI DİLLER

Türkçe  
İngilizce

### BELİRTMEK İSTEĞİNİZ DİĞER ÖZELLİKLER

Ekip çalışmasına uyumlu, esnek ve hızlı öğrenen.

### YAYINLAR

Agayi, C.O., ve Karakayaci, Ö. (Kabul Edildi), “The Role of Changing Housing Policies in Housing Affordability and Accessibility in Developing Countries: The Case of Kenya”. *Journal of Contemporary Urban Affairs* (Yüksek Lisans tezinden hazırlanmıştır).