

Rant-2

Planlanmış bir kentte daha yüksek ve daha hızlı rant elde etmek için kentsel arazi spekülasyonu ortalama bir zekayla kolay öğrenilebilir. Birikimleri için garantili rant opsiyonları bekleyenler için Ankara spekülâtörleri güvenilir bir şablon yaratmış ve ülkenin bütün kentlerinde planların çökertilmesinde başarılı biçimde kullanılmıştır.



Akin Atauz



18/11/2022

aatauz@yahoo.com

Bir önceki hafta, rant kavramını genel olarak ele almış ve kavramın evrimi ile ilgili tartışmayı [kabaca özetlemeye çalışmıştık](#). Ancak tartışmanın asıl nedeni, dünyanın birçok kentinin ve **Türkiye**'deki kentlerin sorunların çok önemli bir bölümünün kentsel topraklarla ilgili olduğu ve biraz daha genelleyecek olursak kentsel rantlardan kaynaklandığını gösterebilmektir. Bugün sadece kentler, kent toprakları üzerinde duracağız.

Kent topraklarının da mutlak ve diferansiyel rantı var. Ancak diferansiyel rant toprağın (tarımsal) verimliliğinden değil, arsanın konumundan kaynaklanıyor. Kapitalist bir ekonomide kentsel toprağın kıt olduğu ve rantın/ toprak rantının kaçınılmaz olduğu düşüncesini benimseyelim. Ancak kentsel alandaki tartışmada bu defa kıtlığın (ve tekelsel ve esnek olmayan arz yapısının) sonuçlarının, kamusal haklar ve özel (bireysel) haklar bakımından nasıl sonuçları olduğu üzerinde duralım.

Kent arazisi rantının yapısı

Bunun için konumsal rant (diferansiyel rantın bir türü olarak, coğrafi yerin özelliğinin yarattığı farktan kaynaklanan konumsal rant) kavramını biraz daha açalım: Kentsel toprağın değeri genellikle, çevresindeki diğer kullanışların çokluğu, çeşitliliği ve yoğunluğu ya da merkezi yerlere (buraları, merkezi iş alanı MİA ya da alt merkezler olarak düşünebiliriz) erişilebilirlik/ ulaşılabilirlik (yani temelde ulaşım altyapısı ve işletim sistemine olan yakınlık) ile belirlenir.



Kent (kapitalist bir sistemde olsun veya olmasın) canlı bir varlıktır ve kentsel toplumun kentsel yerleri (kent toprağını) kullanma ve değerlendirme biçimi sürekli olarak değişir. Yani (sınırlarını nasıl tanımlarsak tanımlayalım) kentsel toprakların kıra göre daha yüksek (mutlak ve diferansiyel) bir rantı vardır ve bu değer sürekli ve hızlı biçimde değişir. Kent toprağı üzerindeki rantı toprağın sahibi veya işletmecisi veya girişimci yaratabileceği gibi bir planıcı da yaratabilir. Birinci durumda kentlerin gelişmesi (ve rantın oluşumu) daha rekabetçi ve organik (özellikle gecekondualarda), ikinci durumda da belirli bir gelecek öngörüsüne (stratejisine) dayanarak daha bütüncül ve sistematik ama bürokratik ve hukuki bir biçimde kurulmuş olur.

Her iki durumda da önemli olan bireysel (özel) çıkarlar ile kamusal çıkarlar (ya da yarar) arasındaki ilişkiler ve dengelerdir. Kentteki rant değişimlerinin hangi sınıfın gelirini ve birikimini (mutlak ya da göreceli olarak) artıracak veya azalacak veya kentsel gelir dağılımındaki kutuplaşmanın nasıl değişeceğini düşünmek zorundayız. Kentin kamusal çıkarlarını dikkate alabilmek ve kamusal yararın artışı sağlayabilmek bakımından planlamanın (eğer planda bilinçli bir kamu yararı yaklaşımı varsa) daha iyi bir araç olduğu söylenebilir. Ancak bazı planlamaların sermayenin yararı için yapılabileceğini de biliyoruz.

‘Dışsallıklardan’ yararlanmak...

Anlamayı kolaylaştırmak için şöyle düşünelim: Bir birikiminiz var ve bununla, kentin içinde veya kıyısında, ya da gelişmesini beklediğiniz yönü üzerinde bir toprak parçası satın alıyorsunuz. Etrafta başka bir yerleşme ve yol da yok. Sizin oraya yatırım yaptığınızı gören komşu parselin sahibi bir gelişme olacağı beklentisiyle kendi parseline bir kabin/kulübe yapıyor ve bir biçimde orayı kullanmaya başlıyor. Diğer komşu ve yakın parsellerde de zaman içinde benzer gelişmeler oluyor. Bu gelişmeler üzerine basit bir yol altyapısı oluşmaya başlıyor. Gelişmeden cesaret alarak değeri artmış olan arsanıza bir ev yapıyorsunuz. Burada toprak üzerinde karşılıklı (kendisine ve çevresine) avantaj sağlayarak tırmanan değerlenmeyi komşular açısından “dış ekonomiler” ya da dışsallıklar olarak adlandırabiliriz. İktisatçıların çok kullanmadıkları ama mekansal planlama veya spekülasyonla ilgilenenlerin sıklıkla başvurduğu bir kavramdır dışsallıklardan yararlanmak...



Bu örnekte görüldüğü gibi, önce siz komşularınız için sonra da komşularınız sizin için bir rant yaratıyor ve gelişmeler oldukça döngü sürüyor. Kamu da basit bir yol açmakla başlayarak bu rantın oluşumunu hızlandırıyor. Bu gelişmeler yatırım yaptığınız arsanın değerini arttırıyor. Bu artış için hemen hemen hiçbir maliyet ödemediniz. Arsanızın çevresindeki gelişmeler sizin sahip olduğunuz taşınmazın değerini arttırdı ve ilk değerle yeni oluşan değer arasındaki fark da sizin için yaratılan diferansiyel rantı belirledi. Bu rant miktarı kentsel gelişmenin hızına ve niteliğine göre az veya çok olabilir.

Spekülatif rant

Kentsel rantlarda, rantın kendiliğinden oluşumunu beklemek her zaman gerekli olmayabilir. Kendi rantınızı kendiniz yaratmak ve hızlandırmak için çaba da

gösterebilirsiniz. Kentsel rantı ne kadar maksimuma çıkartabilir ve bunu ne kadar hızlı yaparsanız o kadar başarılı bir rantıye olabilirsiniz. Buradaki örnek rant elde etmek isteyen bir bireyin kişisel girişimi veya girişimci zekası/ deneyimi ile ilgili bir örnek. Dolayısıyla oldukça masum bir kentsel rant örneği. Ama rant için planlamayı ve planlama yönetimini de kullanmak ve manipüle etmek olası. Eğer bu süreci sadece bu toprak değerlerinin artışından çıkar sağlamak için işletiyorsanız spekülasyon olarak adlandırabiliriz.

Bazı durumlarda plana göre gelişmesi öngörülmüş, ama henüz pek gelişmemiş bir kent bölümünde arsa alıp bu arsada hiçbir yatırım yapmadan bekleyebilirsiniz. Bu durumda, kentin plana göre gelişme doğrultularının bazılarında bir engel yaratmış olursunuz. Kentin (plana göre mekansal ve zamansal) gelişmesi düzgün ve homojen olmayan bir özellik kazanır ve planın olumlu sonuçlarına güvenmek güçleşir ve beklenen kentsel yoğunluk gerçekleşmediğinden plana güvenerek yerleşmeye başlamış olanlar almaları öngörülen hizmetler ve altyapı bakımından zorlukla karşılaşır. Başka bir yaklaşım da plan sınırlarının dışına (ve bu nedenle daha ucuz olan) arazilere yatırım yapmak ve plan/ kent yönetimini bu alanları plan sınırı içine almaya zorlamak olabilir.

Her iki durumda da çevre gelişmeleri ya da plan değişikliği nedeniyle mülkünüzün değeri eğer başka bir ekonomik yatırımdan daha fazla rant elde etmişse yine başarılı bir birey (rantıye) sayılırsınız. Ama her iki durumda da kamusal yararlar zedelenmiştir. Planın mekan ve zaman içinde homojen gelişmemesi veya öngörülmemeyen yönlerde doğru gelişerek iç tutarlılığının sistematüğini kaybetmesi diğer kentlilere verilmiş bir zarardır. Her iki örnek de, **Jansen**'in 1932'de yapmış olduğu **Ankara Planı**'nın başarısızlığının temel nedenleri arasındadır. Art niyetli ve özel çıkarlara dayalı, manipüle edilmiş bu rant türüne spekülatif rant diyebiliriz ve açıkça görüldüğü gibi kentin kamusuna/ hemşerilere verilmiş bir zarardır. Bu, hem planın çökmesi hem de arsasını önce boş bırakıp değer kazandıktan sonra daha yüksek kira sağlayacak biçimde yapılaşmaya açması vb. gibi nedenlerle kentliler arasındaki (gelir/ çıkar/ kamusal hizmetten yararlanma vb.) dengeleri spekülâtörler lehine bozan bir davranış biçimidir.



Ankara’da ilk kent planı, planlı gelişme için bir okul olduğu kadar planın nasıl çökertilebileceği deneyimlerinin başarısı da ülkenin bütün spekülâtörleri için nerdeyse bir okul işlevi görmüştür. Planlanmış bir kentte daha yüksek ve daha hızlı rant elde etmek için kentsel arazi spekülasyonu ortalama bir zekayla kolay öğrenilebilir. Birikimleri için garantili rant opsiyonları bekleyenler için Ankara spekülâtörleri güvenilir bir şablon yaratmış ve ülkenin bütün kentlerinde planların çökertilmesinde başarılı biçimde kullanılmıştır.

ODTÜ ormanı içinde geçirilecek yolun üniversite arazisinin dışında kalan kısmının çevresindeki spekülâtif rant beklentisinin baskısı elbette ki kamu yararını parçalamak için sabırsızlık yaratmaktadır. Ya da bazen bomboş bir tarım arazisinin ortasında gördüğünüz 15 katlı apartman veya kentin kıyısında (ama gelişmesi umulan) bir yerdeki AVM ve işyerleri, çok katlı konut blokları ve belki de ofisler, kentlerin spekülâtif rant beklentisi işaretleri gibidir. Bazen bir su kıyısı, orman içi ya da doğal verilere sahip olan yerler Türkiye gibi ekonomisi büyük ölçüde inşaat sektörüne endekslenmiş bir ülkede yaratılan hızlı rant getirisi beklentisine karşı koyamaz.

Bu aşamaya kadar yapılan tartışma, klasik kapitalist bir ekonomideki kentlerin, rant ve toprak spekülasyonu nedenleriyle nasıl yaşanması güç ortamlar haline dönüştüğü ile ilgili oldu. Gelecek yazı, hem bu gelişmeye karşı genellikle solcu ve çevreci örgütlerden gelen öneriler hem de bu önerilerin nasıl geliştiği ama cılız kaldığı, 1980 sonrası neo-liberalleşmenin kentlerdeki spekülâtif rant hırsını nasıl kamçıladığı ve hızlandırdığı ilgi olacak. Tartışmayı gecekondular ve kentsel dönüşüm-rant ilişkisi üzerinden sürdüreceğiz.



Akın Atauz