

INSTITUTING DESIGN: Notes on the formal organization of design functions as an integral component of housing policy⁽¹⁾

Murat BALAMİR

Middle East Technical University, Faculty of Architecture Ankara TURKEY

Abstract:

Successful housing policy, besides efficient financing and relevant social programs, demand high-quality design performance. When public monitoring of housing has been subject of regulation. Two contrasting models of instituting design are those observed in England and France. These could be compared in terms of their organization of creative labour, identification of the design decisions and methods of justification, the role and the status of the designer, involvement of the end-user within the design process, its contributions to the social and cultural context, and organizational vulnerabilities. The British model seems to rest on 'reliable repetition', whereas the French experience depends on the working of 'competitive innovativeness'. Without losing the sight of contributions of the former, there is scope to initiate the underlying aspects of the latter model in Turkey.

Keywords: *Housing policy, instituting, design*

(1) *This paper is based on my presentation as a discussant at the Conference on 'Housing Policies and Practice: Turkish and French Examples 1950-2000' that took place at Istanbul Technical University, Taskisla, 24-25 May 2000, Istanbul.*

There is abundant historical evidence to corroborate the argument that public financing and mass production of housing to meet accumulated needs, or improvement of living conditions of some factions of society like workers, elderly or the lower income households, do not by themselves alone add up to successful housing policy. For total success, housing policy has to integrate the ways and methods of achieving higher quality design, in its response to particular financial and social objectives. The physical consequences and output of investments in housing on the other hand, become part of collective assets and culture of society. Housing policy is therefore, simultaneously a finance policy, a social policy, and a design policy. It is relevant for this reason to study how design considerations could be institutionalized, in the manner financial mechanisms and social policy tools are formally organized.

In financial terms, housing policy has two strategies to follow for extending or renewing the stock. It is structured either on higher income households, or

based on households at the lower end of the income ladder. In the former case, credits and incentives provided for the high income households are expected to return with little erosion of value as possible. It is often possible to meet the demands of the higher income households by means of capital advanced at almost market conditions. Higher-income households are expected to relieve the stock they possess and occupy, as they move to new and higher standard housing. Thus processes of 'filtering' are generated, which implies relative improvement of the housing conditions of all households along the ladder. The latter approach on the other hand, aims to subsidize the low-income households by low-interest credits, direct donations, rent rebates etc. Thus, public funds collectively generated are deliberately channeled to a target population subject to social and political preferences. Efficiency of the investments is the basic criterion in the distribution of public subsidies.

Both alternatives could serve for stock formation and for the improvement of housing conditions. The choice largely depends on political tradition. Success in either of the courses of action is possible depending on the internal consistency of policy and especially in its deployment of the operational tools. In the former case for instance, it is essential that all forms of market interactions should be facilitated for a perfect process of filtration to take place. Sales, and transactions in the housing markets should be simple and easy, and require least of operational costs. Ownership of several dwellings by individuals should be discouraged by progressive taxation. Comprehensive recording of information concerning stock and ownership is necessary for following stock movements and inheritance chains. To complement the model, housing assets should be easily liquefied and conveniently transformed into valuable papers. In this context, financial institutions will extensively be involved in the property markets, in construction investments, lending for mortgages, operating reverse mortgages, etc.

In the latter model, coherence of policy could be achieved if housing needs could be determined on the basis of relevant information, and target households identified with precision. Interventions favouring these households in the form of property tax deductions, rent control, low-rate credits, exemption from other financial burdens, income tax reductions, cross-financing are the complementing devices in this alternative model of financial policy.

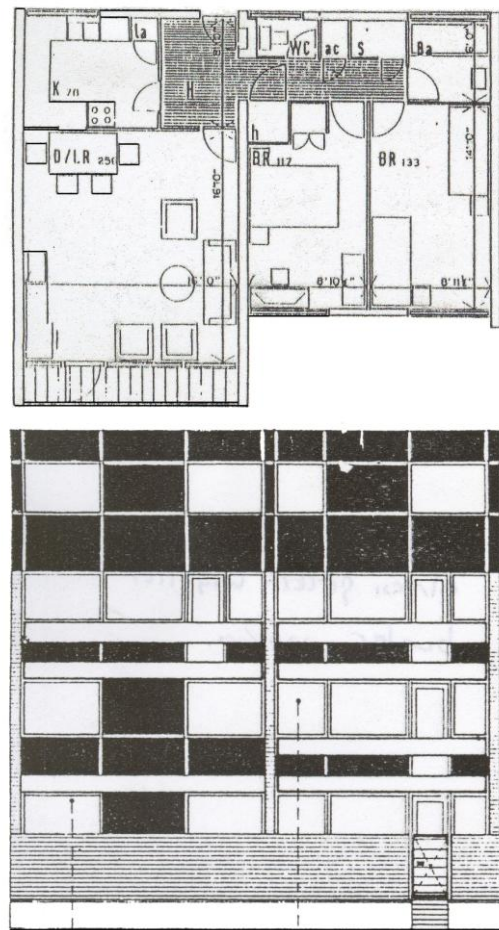


Figure 1: Greater London Council "dwelling types". Layout plans are generated by repeated use of preferred types (from the booklets used in the Housing Branch, early 70's).

Housing policy is basically a method of simultaneously responding to changes in two separate populations: those of stock of buildings and households. An integral part of all housing policy is social policy in the sense that demographic and social dynamics are necessarily intervened through market incentives or by direct public investments. Increases in the younger and elder populations of households, regional migrations, intra-urban spatial concentrations and enclave formations of households, distribution of tenants and terms of tenancy, living conditions of the poor households, formation and transformation of squatters and of their environments, etc. constitute only a partial list of possible set of social problems that demand housing policy intervention.

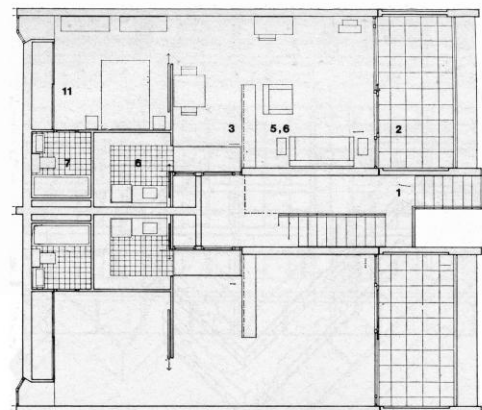
There are very many ways of formal and institutional organization for securing housing policy in financial and social terms, depending on who owns and controls the main investment capital. Housing policy could be conducted by the central or local public authorities, or by the private sector in the case of which further alternatives could come into picture. Source of investment capital may also have implications on housing policy as design policy. Design policy does not necessarily confine itself to the types of environments, buildings and dwelling units as products of housing expressed solely in quantitative terms, neither does it deal solely with the specification of their physical qualities. Rather the issue is, the manner design capacities and housing design know-how, and innovative professional efforts are productively organized in society. Two examples of contrasting nature for integrating such creative powers within organizational frameworks could perhaps be idealized relying largely on the somewhat traditional forms of British and French modes of conduct. Idealization of the models below is only for the purposes of expressing the internal consistency of these models, and not to deny the possibility of having processes or individual and distinct variants to the general characteristics of the models.

When provision of housing is an obligation for some public authority by law, and this responsibility covers all stages of planning, design, production and management of the housing stock, design know-how turns into an institution where a body of objective references are kept for accountability. Decision makers can not afford to make mistakes and be blamed for irresponsibly spending public resources. Design competence is largely legitimized through formal and official apparatus and transformed into a centralized institution in the society where a political commitment is made to maintaining a collective housing stock. In this model of design organization, validity of any design idea and output is controlled at project stage by some authority and verified through stages of implementation. Thus information flow in multiple directions, between planners, architects, engineers, quantity surveyors, financing authorities, legal experts and tenderers, builders, estate managers, turns into a requirement and achieves a formal status. Based on precedents and empirical verification, an accumulated wealth of recorded solutions and examples are kept for referencing. Not only the most efficient and economical solutions are likely to be determined in the process, but the *zeitgeist*, the preferred architectural types of the period are also well documented. Documentation is a central occupation and task of the organization, not only of the design decisions and preferences, but also of the whole procedural steps of realization. This enables comparative analyses of processes and the

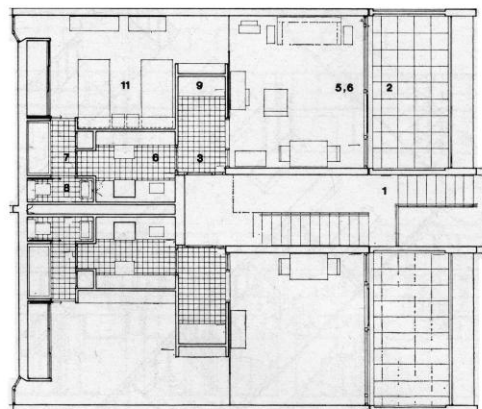
evaluation of roles of the various actors in the process, providing criteria for the further rationalization of the system.

Typical is the case of Britain when housing provision and maintenance responsibilities rested extensively with the local authorities, when local authorities and the late Greater London Council with their housing departments were potently active during 1960's and 1970's, and relied on a glorious experience of more than half a century. England of the epoch with its Ministry of the Environment, the Building Research Centre, and well organized professional bodies of architects and town planners, RIBA, RTPI, and the technical publications of the period could be given as a distinct case to represent this kind of a model of housing design organization.

The centralized and collectivized design know-how, feed-back from implementation, design standards and rules of thumb based on the English empiricist tradition and the systematic accumulation and dissemination of this knowledge, nurtured also the technical expertise necessary for the integrity and survival of the model. Yet it is the system here, to receive most of the credit for successful implementations, not necessarily the individual designers. As improved materials and lower-cost methods of detailing becomes possible, or as new social needs arise, the design standards are replaced and upgraded. Standards in the design of housing layouts, housing block types, dwelling unit plan categories, preferred materials and detailing, are some of the contents of this refined collective know-how, and it is often obligatory in this approach to employ these standards. The model is structured upon the determination of an optimal solution and its collective approval. What follows is its repetitive application. Even in the physical design of sites with a given social program of different sized dwellings, the problem is the arrangement of repetition of units in row-housing or in clusters making the basic layout design units, a method securing the acknowledged standards. If different sized dwellings are again required as social policies dictate at higher densities, composition of correct proportions of dwelling units of different sizes are maintained in an arrangement of the cross-section of blocks, and

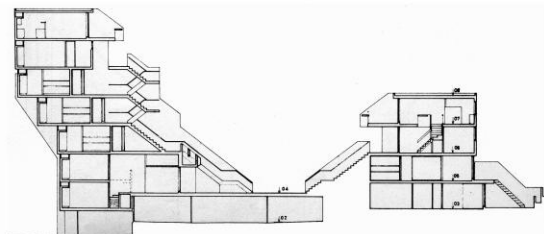


Alternative One



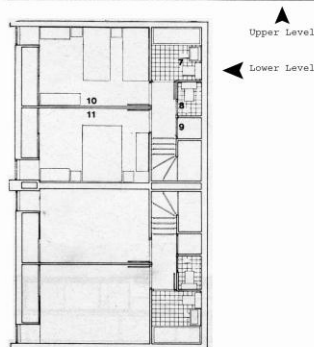
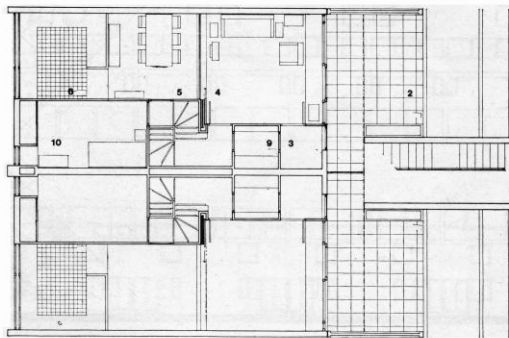
Alternative Two

BLOCK A: Five person unit

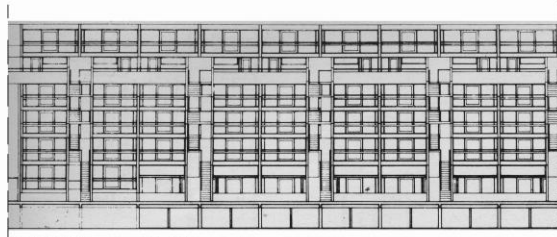


SECTION: Through Blocks A and B

Figure 2: *The principle of reliable repetition: In the case of high-rise blocks, a standard section is determined by a combination of dwelling types to meet the requirements of the social program given, then this "lowest common factor" is safely repeated (Architectural Design November 1969 7/6).*



BLOCK A: Five person Unit



BLOCK A: South Elevation

Figure 2: (Continued).

then through repetitive multiplication in rows again, the full program is achieved. The logic of institutionalization of design in the administrative set up thus penetrates into the very process of design and into its products. Even if this 'reliable repetition' model, secures decent housing production within minimum periods of time, achieves accountability, and promotes integral multidisciplinary professional work, a number of deficiencies still do prevail.

The handicaps inherent in this model are fundamentally related to the product, the nature of relations between designers and users, and to the political vulnerability of the system. In the first place, the ease and conveniences of conforming with the existing accumulation of standards and with the well-settled procedural rules, could discourage the introduction of a new design idea or a new method, and prove considerably difficult in their realization. Architects and designers could feel themselves at far more powerful positions if they conformed with the conventional solutions as they need to convince the authorities and the clientele. A concomitant may be the over-repetitious or monotonous housing environments, even if not intended. The over-emphasis with the technical

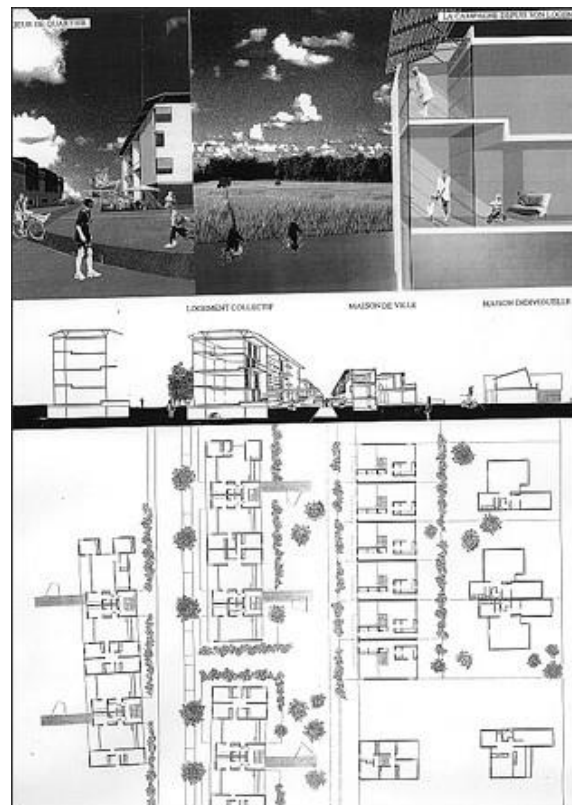
standards and professional concerns of housing design promotes the architect-officer designer and a very specialized and even an esoteric know-how, largely alienated from the general public, which may lead in the long run to the separation of the providers of design services and those who consume it. Thirdly, since the organization of design is integrated into a whole and made dependent largely to the functioning of a central body, its existence could be ended by a simple intervention at this central organization. A change in political choice, as observed in the Thatcher administration in Britain, could end the functioning of the system and lead to its dismantling.

The other model of instituting design in housing policy could be described in terms of its predominantly decentralized nature. Since no central authority is there to approve the validity of any typology of housing design, the social legitimization of design decisions are largely based on the free functioning of independent professional judgement on specific cases, without necessarily relying on some existing strict set of criteria. Every individual case of design is evaluated for its own merit in the given context. Thus individual projects are usually obtained through competitions between designers, proposals are evaluated explicitly by juries, and the results are deliberately declared and

made subject of public debate in the media. The contemporary French approach to design in the context of housing policy could be considered as an example falling closest to this model.

Inception of every housing design is a new experience, a search and an adventure for the designer as well as for the society at large. A wealth of architectural solutions and artistic innovations have accumulated and are the source for inspirations. Even if mistakes are made on the way, they are worth to learn from, for the professionals as well as the administrative decision makers and society at large. Thus housing design is a medium for socialization. It is only another form of artistic occupation in a social context where extensive participation and involvement in arts is the tradition. Architectural evaluation and criticism is no elitist pastime but everybody's business. It is also located at the centre of most of the political debates. Every political stand has its own distinct awareness and discourse of architectural aesthetics and design in housing policy, in an interactive culture of arts and politics.

Experimentation in housing, and enabling of all possible forms of innovativeness are dominant policies irrespective of what government is in office. A multiplicity of styles and solutions are discovered, as purposeful 'experimental housing' programmes are carried out. The experiments may refer to sociological requirements, organization and finance, materials and construction, management, with their reciprocal design responses, or entirely to a fresh conception of and argumentation about what constitutes housing and its design. These may apply to cases of housing complexes of various types and scales, as well as design processes in which users have extensively participated. For the encouragement of such experiences, special exemptions and credits, or privileged construction permissions are provided. Still other experimental cases could be implemented, based on devising methods of exploiting the loopholes in building regulations. Permissions obtained to build an urban factory for instance, could upon completion be converted into dwelling units. Significant savings could be achieved in other cases, where new technology is used to produce gigantic prefabricated components. The point to be made is the institutionalization of such experimentation by providing funds, extra credits and other incentives to the local authorities, designers, builders, and users to adopt such an approach, and have them tolerate special cases of procedures and implementation.



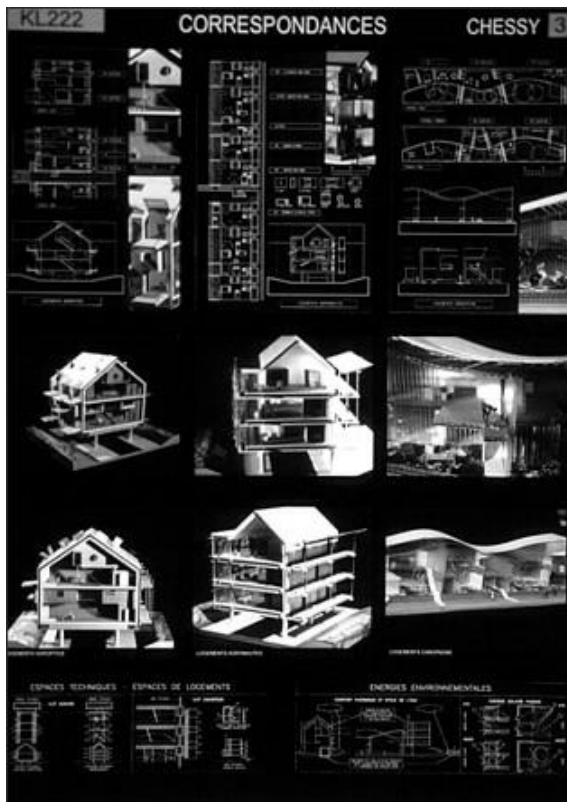
*Corinne, T., Veronique, D., Sabina, G., Solange, D., Christina, D.,
France-Reims Runner-up project*

Figure 3: *European 5, the fifth session of European competition for "New Architecture", "The New Landscape, Relocation and Proximity in Housing"*

Provision of outlets for new ideas and facilitating their implementation is equally a relevant approach and most productive if institutionalized. In this case, special competitions could serve the purpose. Competitions are institutionalized with the contribution and commitment of several parties. The purpose of competitions is above all a social one, an aspiration for higher quality environments, buildings and products. Objectives could vary. Competitions with specific objectives have here a most effective function to fulfil. These could be structured for a target population, a social mix, a management method, employment of some material or technology, energy saving methods, etc. Alternatively it may have abstract purposes as 'flexibility', 'security', 'privacy', etc. Method of competition could have its variants according to purposes, from international open competitions to local and limited cases. One specific form of competition has the designers at the target; 'the young designers' are encouraged to extend their skills, and every opportunity is provided for the winners to realize their ideas. *Programme Architecture Nouvelle* (PAN) has thus introduced a wealth of most valuable contributions to the French architectural experience, and to the cultural and social life. The idea has lately been extended to European proportions within the programme of EUROPAN. This is how young architects and very many courageous ideas have found their way to realization in France. Institutionalized competitions of international proportions have also provided opportunities for foreign architects and urban planners contribute to the

design culture of the French housing arena, where a large proportion of alien architects are active, still forming a basis for proliferating the ideas and styles of thinking in housing.

The necessary size of the formal administration of housing in this approach, is kept at a minimum since almost all tasks are tendered in the market to external producers and providers of services. Not only designs are obtained by competition and the evaluating juries kept external, but also the constructors. After completion, management operations are also tendered to private firms. Estate agents are engaged for sales purposes, or if the housing complex is to be rented, relations with tenants, collection of rentals, legal services and evictions, maintenance services, etc. are all purchased at competitive market prices. Only the principles of tendering and purchasing of services are determined, and all of these operations are run with a minimum number of staff. If the existing stock is to be upgraded, as in the case of the archaic HLM, renewal ideas would be received through competitions, constructors determined by tender, and management transferred to private firms.



Nathalie, Q., Christophe, L., Bernard, P.,
France - Chessy Runner-up project

Figure 3: (continued)

Comparing the two models of instituting design in housing policy, it may be relevant to restate some of the contrasting attitudes:

1. The former model with its elaborate official organization, is possible only with the existence of a large pool of public stock. The formation and maintenance of this extensive stock would justify the functioning of a full social organization, the running of a special public service for the management of this stock, the education of officers with special degrees, and their recruitment. The same task could be run with a core official force in the case of the latter model, every step and definable job in the process of housing being commissioned out.

2. The status of design decisions in the two models of organization have significant variances, largely dependent on how responsibilities are structured. In the former model, all responsibility concerning design are centralized, based on objective criteria and precedents, and formally recorded for accountability. Whereas in the latter model, responsibility of design decisions is diffused to include the subjective choices of individual designers, evaluating committees, professional bodies, participating users, and it is transformed into a social legitimization process involving every citizen.

3. This determines also the format of design know-how. In the former model, design know-how is expressed in terms of objective criteria, and a pool of formal rules and technical standards made common information for the use of the professional only. In the latter model there are no absolute truths confined to design activity, therefore no formal esoteric body of technical know-how prevails, but public discussions and distinct interpretations of parties involved abound the media.

4. This determines the content of design work. The former type of institutionalized design administration is dependent on 'reliable repetition', having determined ideal products and their most efficient applications. The latter model could be considered to depend on 'original experimentation', in aspiration of new experience. In the former, new ideas have to face the question 'how could it ever be?', whereas in the latter they will be received only in a climate of a simple 'why not?'. Design is particularly an activity to challenge the common knowledge and judgements, and discover new and non-experienced forms.

5. The status of designers vary significantly in these two distinct models. In the former, it is the public authority carrying out the whole process of realization that is also responsible for the design. Since most of the design task is reduced to fitting of 'standard house types', previous decisions, existing detailing *etc.*, not much of an original effort is believed to be made by the professionals. The designer, architect and urban planner remains anonymous even if significant contributions are made by them. The individual designers in the latter model however, are sole decision makers and the heroes of the system.

6. In the former, users and households are generally alienated to the design decisions and processes, these considered idiosyncratic technical tasks. The latter constitutes a total medium in which professionals, administrators, politicians, media, and more significant than all, the layman are thoroughly involved, and all have a point to make. Housing design in particular, besides urban and environmental design, is an authentic intellectual occupation and a

very source of existence for the individuals of a society bred in cultures of all arts, who tend to incorporate aesthetic values even in the ordinary and most mundane tasks of everyday life.

7. This leads to a further contrasting attribute of the two models. It is least likely to find a political reason and power to dismantle or eradicate the institutionalized forms of housing provision and design (*ie.* forms of competitions) in the latter case, since its awareness and practice is finely saturated in all members of the society, each aspiring for an alternative form of housing environment. This is unlikely to be achieved in a society alienated to an understanding and taste of design, and social conformance is understood as 'being alike', copying existing and traditional forms. Thus the formal organization with its personnel at work and technical know-how accumulated over decades could be dismantled overnight, with a single political decision, as observed in the performance of Thatcher Governments.

Turning to the case of housing policies in Turkey, since little experience and administrative tradition has evolved to the current day, it is not possible to observe a comprehensive form of an housing strategy, neither an administrative body delegated with this multiple task. Turkey experienced a long period of ignorance for the need of an integrated policy of housing. Apart from the concerns of the early Republic for its officers and the development of Ankara as the new capital, housing development has taken place largely as local responses to market conditions. Scarcities of the 1940's and 1950's gave rise to innovative cooperation methods between households in housing supply, rather than any form of forethought and planning in the sector by government agencies. Even in the case of formation of squatters and other types of development that led to unauthorized districts in major cities, public authorities remained passive. Yet squatters and encouraged by their persistence, the proliferation of other forms of unauthorized development, could have been curbed if a simple decision concerning the voting rights of immigrants in the major cities was taken. If only immigrants were allowed to vote at their home towns, rather than at their current irregular residences, the coalition of interest between the politicians and immigrants could have been frustrated. It is interesting to observe that the idea never occurred, even though every possible means of obstructing unauthorized developments were proposed, even to the extent to enforce strict barrier of entry for rural residents at the major cities.

The attitude of 'no intervention' ended by early 1980's with the establishment of Housing Development Administration (HDA), providing credits to new construction, and favouring cooperative undertakings. Design considerations, apart from a measure of the size of dwellings, have been no part and condition for the provision of financial resources. In a minority of cases HDA has also been involved in direct production. In this case design services have been purchased from selected architectural offices, on the basis of specific designs for assigned pieces of land.

The absence of a design policy and organization could also be considered a blessing since it allows the opportunity to select the advantageous aspects of the above going alternatives. Yet two circumstantial factors compel intentions towards the latter model. Firstly, in the contemporary climate of privatizations and propositions of reducing the scope and size of public services, it is very unlikely that some political authority in Turkey could choose to own and

manage a significant pool of public housing. Other than the HDA, only major municipalities have the potential to monitor production and deliver dwellings to owner households. Secondly, the promotion of quality in housing environments is an acute social need in the current imitative and monotonous urban contexts throughout the country. Provision of exemplars would therefore contribute guide the development of a recognition of design and enhance tastes and standards of preference in physical environment. These factors are likely to impose options that tend to deviate from the former model and gravitate towards a model of the latter type in which institutionalized competitions have several functions to fulfil.

A golden opportunity was missed during the preparations of the national strategy for the HABITAT Conference (1994-1996) for the institutionalization of housing design through national competitions. An annual national competition for housing design would have been held with the instigated contributions of all parties involved, with the proviso that the winner projects would be immediately implemented. The HDA, The Ministry of Public Works and Settlement, municipalities and provincial administrations, Professional Chambers, Industrial and Commercial Chambers, Universities, and the media would collaborate in the determination of a *leitmotive* for the year's competition, the jury, winners, and the follow up. HDA would provide priority credits at privileged rates to the developers and households for immediate implementation of the winning projects. The Universities would contribute in evaluation work in the juries and the follow up studies. Chambers would set the rules for professional conduct, local authorities would participate and compete in providing sites and infrastructure, the Ministry give the final approval, the media would draw all the attention and follow the phases of realization. There is something for the interests of everyone in the process. Designers would have a perfect context to express their innovative ideas and improve professional expertise, HDA would extend its public services in providing new and high quality solutions to housing, the developers undertaking the projects through the tender would have their pride of accomplishment when construction work is over, suppliers of materials and all other professionals participating in constructional activities would acquire references to consolidate their reputation, the households would enjoy the advantages of finely designed high quality environments, public at large would have the opportunities of advancing their understanding, tastes and expectations from housing environments. Furthermore, local administrations would fulfil their requirements on a merit basis in their efforts of competing for finances, which could now be distributed on more objective and legitimate criteria.

If housing policy is ever to mature in Turkey, institutionalization of design efforts would have to be integrated into housing policies in an effective manner. HABITATII preparations constituted the best background for bringing together the various parties involved in the process, and devising a social contract between them for instituting design in housing. Since the opportunity has been ignored, every effort should go for the cooperation of universities and professional bodies today, in the preparation of an appropriate regulation of the 'Annual National Housing Competitions', and universities conducting courses for specialist degrees in housing .

Tasarımın kurumsallaştırılması konut politikasında tasarım hizmetlerinin düzenlenmesi

Birikmiş konut gereksinmesinin karşılanması, işçiler, yaşlılar, göçmenler, dar gelirli gibi kimi toplum kesimlerinin yaşam koşullarının iyileştirilmesi amacıyla konut üretimine yönelik girişimlerin kendi başlarına başarılı konut politikası örnekleri oluşturduklarını söylemek zordur. Her ülkenin tarihinde buna yeterince örnek göstermek olanaklıdır. Başarılı bir konut politikası, finans yöntemleri ve toplumsal iyileştirme konulu kimi hedeflere kilitlenmek yanı sıra, üstün tasarım kaliteleri sağlanabildiği ölçüde gerçekleşmiştir. Konut yatırımlarının sonucunda elde edilen fiziki ürünün kendisi de, toplumsal varlık ve kültürümüzün bir parçasını oluşturur. Bu nedenle konut politikası, eşgüdümlü ve eşzamanlı olarak bir finans politikası, bir sosyal politika ve bir tasarım politikasıdır. O halde konut politikasının finansman ya da toplumsal hedeflere yönelik işleyişleri kurumsallaşmalara nasıl konu olabiliyorsa, tasarımın da benzer biçimlerde kurumsallaştığını görmek, kurumsallaşması gerektiğini savunmak olanaklı ve anlamlıdır.

Finans (yani kaynak oluşturma ve kullanma) yöntemlerinin kurumsallaştırılması açısından konut politikasının iki seçeneği vardır. Ya yüksek gelirli, birikim yapabilen hanehalklarına, ya da dar gelirli hanehalklarına dayanılarak stok geliştirme ve yenileme yoluna gidilecektir. İlk seçenekte, verilen kredilerin değer kaybına uğramaksızın geri dönmesi esastır. Piyasa koşullarına yakın ölçülerle yapılan borçlandırmaların bile yüksek gelirli hanehalkı isteklerini karşılamada etkin kalması olasıdır. Böylece varlıklı kesim en iyi konut standartlarına kavuşurken, önceki konutlarını terketmeleri sayesinde tüm gelir basamaklarındaki hanehalklarının konut koşullarında birer adım gelişme sağlanacaktır. Bu modelde 'filtreleme' yoluyla konut sisteminin bütününde, her kademedede iyileşmeler sağlandığı varsayılmaktadır. İkinci yaklaşımda ise, sistemin alt ucundaki dar gelirli ve konut sorunları olanlara düşük faizli krediler, kira indirimleri, doğrudan bağışlar gibi yollarla yardımlar yapılmakta; toplumca oluşturulmuş ortak kaynaklar, sosyal ve siyasal tercihlere göre hedeflenen bir gruba büyük ölçüde karşılıksız biçimlerde aktarılmaktadır. Bu kez gözetilmesi gereken ilke, tahsis edilen kaynakların en verimli, en etkin sonuçları sağlamasıdır.

Her iki yolla da konut stokunun büyütülmesi ve toplumda konut koşullarının iyileştirilmesi olanaklıdır. Geçmişe bakılırsa, bu tercihin siyasal ortam ve alışkanlıklara bağlı kaldığı gözlenebilir. Her iki seçenekte de başarı, uygulama araçlarının iç tutarlılığı oranında gerçekleşir. Örneğin, seçeneklerin ilkinde kusursuz bir filtrelemenin sağlanması için piyasada alım satım ve el değiştirme işlerinin basitleştirilip kolaylaştırılması, işlem maliyetlerinin en aza indirilmesi gerekir. Kişilerin çok sayıda konut sahibi olmalarını zorlaştırmak için artan oranlı vergiler uygulamak yerinde bulunur. Konut varlık hareketlerini izlemek üzere kayıt ve izleme sistemlerinin kurulması, konut değerlerinin kolaylıkla paraya ve kıymetli kağıtlara dönüştürülmesi bu modelin tamamlayıcı unsurlarıdır. Finans kuruluşları, böylece konut piyasalarında yatırımların verimliliğinin güvenceye alınması, ipotek karşılığı borç verilmesi, ters ipotek sistemlerinin işletilmesi gibi konuların da kapsandığı çok yönlü bir işleyişin parçaları olurlar.

Finans politikasının ikinci modelinde ise, anlamlı bilgilere dayanarak konut gereksinmelerinin ve konut yardımlarını hak eden toplum kesimlerinin doğrulukla belirlenmesi öncelikli adımdır. Bu kesimlerin vergi indirimlerinden, düşük faizli borçlandırmalardan, çapraz kaynak kullanımı ve kira denetimi gibi olanaklardan yararlandırılması hedeflenir.

Konut politikası uygulamaları, yapı stoku ve hanehalklarından oluşan, ayrı dinamiklere sahip iki ayrı nüfusa birden aynı zamanda yapılan müdahale biçimleridir. İster doğrudan kamu kaynaklarının kullanımı ile, ister piyasada özendirici önlemler yoluyla olsun, alınan her politika kararı, aynı zamanda kaçınılmaz olarak bir sosyal politika kararıdır. Nüfusun genç ve yaşlı kesimlerinin artışı, bölgesel göçler, kentçi hareketlilikler, aynı niteliklere sahip hanehalklarının mekansal kümelenmeleri, kiracıların dağılımı, kira sözleşmeleri, dar gelirli yaşam koşulları, gecekondu birim

ve mahallelerinin oluşması, bunların dönüşümü, müdahale gerektirebilecek konu ve sorunlardan yalnızca birkaçıdır.

Uygulamada, konut politikasının yatırımlar ve sosyal hedeflerine ilişkin birden fazla kurumlaşma biçimi görülebilir. Bu farklılaşma, yatırım gücünün ve sermayenin kimin elinde bulunduğuna bağlıdır. Bu güç merkezi ve yerel yönetimlerde, ya da farklı örgütlenmeler gösteren özel kesim elinde olabilir. Yatırım kaynağının kimde olduğuna bağlı olarak, tasarımın konut politikası kapsamındaki kurumlaşma biçimi de farklılaşacaktır. Konut tasarım politikası ise, sayısal kimi göstergelerle, konut birimleri, yapı türleri, ya da konut çevrelerinin nitelikleri ile tanımlanabilen bir olgu değildir. Tasarım politikası, konut tasarım bilgisinin, tasarım kapasitelerinin, yaratıcı mesleki etkinliklerin ve özgün üreticiliğin toplumsal katkısının nasıl kurumlaştırıldığı ile ilgilidir. Bu yaratıcı gücün yönetsel yapılanmalar ile birlikte nasıl örgütlenerek bütünleştirildiği konusunda iki ayrı ve uç örneği, gelenek kazanmış İngiltere ve Fransa yaklaşımlarında bulmak olanaklıdır. Burada yapılan açıklamalar, bu yaklaşımların iç tutarlılığını ve genel özelliklerini ortaya koymak amacını taşıdığı için, modele aykırı alt örnekler, tekil aykırılıklar ve azınlıkta kalan kimi uygulamalar görmezden gelinmektedir.

Konut sunumu kamu yönetiminin bir yükümlülük alanı olarak tanımlanmışsa ve bu sorumluluk, konut stokunun planlama, tasarım, üretim ve işletme aşamalarının hepsini kapsamaktaysa, tasarım işlerinin kurumlaşması ve bu aşamaya ilişkin performans göstergelerinin başvuru belgeleri olarak saklanması kaçınılmaz olmaktadır. Kamu çalışanları, yanlışlar yaptıkları ve kaynakları verimsiz kullandıkları suçlamalarına karşı kendilerine güvenceler yaratmak ve bu kanıtları saklayarak korunmak zorundadırlar. Siyasi bir karar gereği kamuya ait bir konut stoku oluşturulmaktaysa, tasarım bilgi ve becerisinin de merkezi ve ortak bir biçimde kurumlaştırılarak meşrulaştırılması eğilimi ağır basacaktır. Bu tür bir kurumlaşmada, tasarım içeriği daha ilk aşamalardan başlanarak denetim ve onay süreçlerine konu olacaktır. Bu gereksinme, plancılar, mimarlar, mühendisler, kesim hesapçılar, finans uzmanları, hukukçular ve ihale sorumluları, yapımcılar, işletmeciler arasında çok yönlü yoğun bir prosedürel iletişim ortamının da kurulmasına yol açar. Örnek uygulamalara ve deneysel sağlamalara dayalı olarak geliştirilen bilgi birikimi, karar vermek için her defa başvuru olan bir veri havuzudur. Bu yöntemle yalnız en verimli ve ekonomik çözümler ve standartlar değil, aynı zamanda dönemin mimari tercihleri ve problem çözme yaklaşımları da belgelenmiş olur. Böylece süreçlerin karşılaştırılması, tarafların süreç içindeki rollerinin irdelenmesi olanaklı kılınır. Bu ise, sistemin daha da rasyonel duruma getirilmesi için veriler sağlar.

Konut sunumu ve işletmeciliğinin büyük ölçüde yerel yönetimler eliyle yürütüldüğü, 1950-1970'li yıllarda güçlü siyasal kararlılığın bulunduğu, Büyük Londra Belediyesi, Çevre Bakanlığı, Yapı Araştırma Merkezi, özel kuruluşlar, mimar ve şehir plancıları meslek odalarının konut alanındaki yoğun etkinlikleri ve yayınları ile, yarım asırdan uzun bir konut deneyimi tarihçesinin en parlak dönemini yaşayan İngiltere, bu tip bir kurumlaşmaya en yakın düşen bir örnektir.

Uygulamadan gelen geri besleme ve İngiliz ampirik geleneğine uyumlu belirlenen tasarım standartları ve pragmatik ilkelerin sistemleştirilmesiyle biriktirilen, paylaşılan ve ortak kullanılan tasarım bilgisi, bu modelin iç tutarlılığını ve sürdürülmesini olanaklı kılmıştır. Ancak, başarılı uygulamaların onuru tekil tasarımcıların değil, bu sistemin bütün olarak kendisininindir. Yeni malzemeler üretilip daha düşük maliyetlerde detaylandırma yöntemleri buldukça, ya da yeni toplumsal gereksinimler doğdukça, tasarım ilke ve standartları da değiştirilmiştir. Vaziyet planlarında başvuru ölçütler, blok tipleri, konut birimi tip planları gibi tasarım standartları, bu süzülüş ortak bilgi birikiminin bölümlerini oluşturur. Bunların kullanılması genellikle zorunludur; zorunlu tutulmasalar da, kullanımları hiç kimse tarafından sorgulanamayacağı için güvencelidir. Model, en verimli çözümlerin bulunması ve bunun meşrulaştırılması işlemine dayanmaktadır. Bundan sonraki uygulamalarda bu şablon, düşünmeye gerek kalmaksızın tekrarlanabilecektir. Herhangi bir vaziyet planının düzenlenmesi, sosyal programın gerektirdiği konut birimi büyüklüklerindeki çeşitliliği yakalamak üzere, aynı cephe genişliğine sahip sıraevlerin ya da tip planlarla oluşturulan küçük kümelerin öncelikle tasarlanması ile sağlanır. Bundan sonra yapılacak iş, programın

öngördüğü sayıya ulaşmak için bu birimleri tekrarlamaktır. Daha yoğun arsa kullanımı gerekiyorsa, farklı birim büyüklüklerinin kombinasyonları ile elde edilen gruplama bu kez çok katlı yapı kesitinde düzenlenir ve kesitin bitişik olarak tekrarlanması yoluyla gereken sayılara erişilir. Böylece tasarım işlerinin, yönetim yapısı içinde kurumsallaştırılmasında başvurulan akılcılık, doğrudan tasarımın içeriğini de belirlemiş olur. Bu 'güvenilir tekrarlılık' modeli, en kısa süreler içinde en verimli sonuçlar elde edilebilmesini, hesap verilebilen bir düzen sağlanmasını, çok-disiplinli ortak çalışmaların özendirilmesini sağlasa da, içinde kimi sorun ve yetersizlikleri de barındırır.

Modelin başlıca sorunlarını, ortaya çıkarılan ürünlerin kendisinde, tasarımcı ve kullanıcı ilişkilerinde ve sistemin politika kararları karşısında aciz kalışında görmek olasıdır. Öncelikle, ortaklaştırılmış tasarım bilgisi, standartlar ve 'sürece ilişkin kurallar' birikimine uyumlu kalma kolaylığı, yeni bir buluşun, farklı bir tasarımın geliştirilmesi olasılığını kısıtlar. Mimar ve plancılar, kurallara ve bilinen çözümlere uymakla, yöneticileri ve denetleyenleri ikna etmede kendilerini daha güçlü hissedeceklerdir. Ortaya çıkan sonuçlardan biri de tasarımın, hedeflenmemiş de olsa, aşırı tekrarlı ve hatta tekdüze çevrelere tutsak edilmesidir. Konut tasarımında teknik standartlar ve mesleki ölçütlerin ön plana çıkarılması, kendine özgü bir bilgi ve dil ile donanmış ve kullanıcı topluluklarına yabancılaşmış bir memur mimar tipinin gelişmesine, tasarımı üretenler ile tüketenler arasında uzaklaşmalara neden olur. Üçüncü olarak, tasarım işlerinin örgütlenmesi ve yürütülmesinin merkezileştirilmiş olması nedeniyle, varlığının sona erdirilmesi de kolaylaşmıştır. Thatcher yönetimindeki İngiltere'de gözlediğimiz gibi, siyasal önceliklerde bir değişme sonucunda sistemin çözülüp ortadan kaldırılması işten bile değildir.

Konut politikasında tasarımın kurumsallaştırılmasına ilişkin öbür model ise, öncelikle merkezi olmayan yapısı ile tanımlanmalıdır. Konut tiplerinin ya da standartlarının geçerliliğini onaylayacak herhangi bir üst yönetim biriminin yer almadığı bu seçenekte, tasarım etkinliklerinin ve ürünlerinin meşrulaştırılması, uyulmak zorunluluğu taşıyan ortak ölçütler olmaksızın, her özgün uygulama örneğinde bağımsız meslek adamlarının yargılarına bırakılmıştır. Her tasarım kararı kendine özgü değerlere dayanılarak kendi bağlamında değerlendirilmektedir. Bu modelde projeler, genellikle tasarımcılar arasında yapılan yarışmalar yoluyla elde edilir. Öneriler bağımsız jüri tarafından değerlendirilip seçimler yapılır. Sonuçların herkes tarafından duyulması ve medyada tartışılması için özel çaba sarfedilir. Bu modele en yakın düşen örneğin güncel Fransız yaklaşımı olduğu ileri sürülebilir.

Her konut tasarım işi, tasarımcı ve toplum açısından bir yeni deneyim, araştırma ve bir maceradır. Daha önce elde edilmiş mimarlık örnekleri, bir esinlenme kaynağı ve sanatsal yaratıcılık için göndermeler yapılabilecek gerçek bir hazinedir. Bu maceralar boyunca kimi yanlışlar yapılmış olsa da, meslek adamları, yöneticiler ve toplum için bunlardan öğrenilmiş çok şey vardır. Bu açıdan konut tasarımı bir toplumsallaşma ortamıdır. Güzel sanatların her dalında geleneksel olarak yaygın etkinlik gösteren bir toplumda, konut tasarımı da büyük bir kesimin ilgi duyduğu bir sanatsal meşgaledir. Mimarlık beğeni ve eleştirisi, bir seçkinler üst kültürü değil, herkesin işi gücüdür. Sanatsal etkinlik ve siyasetin karşılıklı göndermeleri bulunan bu toplumda, konut tasarımı siyasal mücadelelerde de yerini bulur; her siyasal bakış açısının kendine özgü konut politikası ve mimarlık estetiğine ilişkin bir söylemi vardır.

Bu modelde hangi siyasal görüş iş başında bulunursa bulunsun, konutta yeni denemeler yapmak ve buluşçuluğu zorlamak her zaman geçerlidir. Deneysel konut programları, getirilen çözümler ve üsluplar ile çoğulcu bir kültürü beslemektedir. Söz konusu denemeler, farklı toplumsal gereksinimler, örgütlenme ve finans modelleri, malzeme ve yapım teknolojisi, işletme yöntemleri gibi alanlarda arayışları hedefleyebilmekte, ya da tümüyle konutun niteliği ve tasarımına ilişkin yeni yorumları konu edinebilmektedir. Deneysellik, konutun farklı tür ve ölçeklerinde, ya da kullanıcıların tasarım aşamasına katılım süreçlerinde de yer alabilir. Bu tür örnekleri çoğaltmak amacıyla özendirici krediler, özel bağımsızlıklar, ya da ayrıcalıklı yapı ruhsatları verilebilir.

Kentsel imalathane tanımı altında ruhsat alınmasından ve yapının dış yüzeyleriyle tamamlanmasından sonra farklı iç bölüntüler ile konuta dönüştürülen örnekte olduğu gibi, yapılaşma yönetmeliklerinin boşluklarından yararlanma yoluyla ucuz konut üretimi ve farklı tasarım olanaklarının araştırılması da aynı yaklaşımın ürünüdür. Bir başka örnek, ağır prefabrikasyon teknolojisi ile sağlanan ekonomilerden yararlanmak üzere çok sayıda birimden oluşan konut sitelerine uygun düşecek yeni tasarım felsefeleri geliştirmek olmuştur. Burada önem kazanan nokta, kullanıcılar, tasarımcılar, yapımcılar, ve yerel yönetimlere benimsetmek üzere, bu denemeci yaklaşımın kaynak tahsisleri, ek krediler, ve başka özendirici yöntemlerle kışkırtılması ve uygulama ayrıcalıklarının tanınmasıdır.

Bu modelde, yeni buluş ve düşüncelerin uygulanmasına yönelik özendirme yöntemlerinin geliştirilmesi de yararlı ve verimli bulunmaktadır. Bu ise, doğrudan yarışmaların kurumlaştırılması ile sağlanır. Mimarlık yarışmalarının toplumsal amacı, birden fazla tarafın katkı ve taahhütleri ile, daha nitelikli çevre, yapı ve ürünlerin güvenceye alınmasıdır. Bir hedef kitle, bir sosyal gruplama, bir yönetim biçimi, bir malzeme ya da teknolojinin uygulanması, enerji tasarruf yöntemleri ve benzeri konular, yarışmaların hedeflerini oluşturabilir. Kimi kez, konutta esneklik, güvenlik, mahremiyet gibi daha soyut endişeler de yarışmaların yöneldiği konular olabilir. Kapsam açısından da, uluslararası açık yarışmalardan, yerel sınırlı yarışmalara kadar değişkenlik görülebilir. Yarışmaya katılan tasarımcıların kendileri de bu kurumlaşmanın özneleri olabilir. Yeni Mimarlık Programı (PAN) adı altında kurgulanmış olan yarışmalar, genç mimarların cesur düşüncelerinin gerçekleştirilmesinde aracılık etmekte, Fransız mimarlık kültürüne ve toplum yaşamına yıllardır zenginlikler kazandırmaktadır. Bu yaklaşım, yakın geçmişte Avrupa ve uluslararası ölçeklerde (EUROPAN) örgütlenmiş bulunuyor. Uluslararası ölçeklerde kurumlaştırılan konut tasarımı yarışmaları, tasarım kültürü zenginliklerinin ortaya çıkmasına neden olduğu kadar, çok sayıda yabancı mimar ve kentsel tasarımcının Fransız konut kültüründeki çeşitlenmelere katkılarda bulunmalarını sağlamıştır.

Bu modelde, konuta ilişkin hemen her işin piyasada üreticilere ve hizmet verenlere yarışma ve ihale yoluyla yapılması, sektörün yönetimi için gerekli kadroların en alt düzeylerde tutulmasını sağlamaktadır. Tasarımın yarışmalar yoluyla elde edilmesi, değerlendirme jürileri, projeciler ve yapımcılar, kamu çalışma kapsamı dışında tutulmaktadır. Yapılaşmanın tamamlanmasından sonra stok işletme işleri de yine ihale konusu edilmekte, satış işleri emlakçılar eliyle yürütülmekte, kiracılarla ilişkiler, kiraların toplanması, uzlaşmazlıklar, yapı bakım onarım hizmetleri gibi konuların hepsi piyasa koşulları ile deneyimi ve uzmanlığı kanıtlanmış taraflara devredilmektedir. Böylece yönetimlerin, yalnızca bu hizmetlerin alımına ilişkin ihale ve sözleşme koşullarının belirlenmesi ve izlenmesi işleri için gerekli çekirdek kadroları tutmaları gereği kalmaktadır. Köhnemiş HLM sitelerinde olduğu gibi, mevcut stokun iyileştirilmesi gerekiyorsa, bu kez yine yarışma yoluyla öneriler elde edilmekte, uygulama ayrıca ihale edilmekte, işletme ise yine uzman kuruluşlara verilmektedir.

Konut politikası kapsamında, tasarımın kurumlaştırılmasına ilişkin bu iki modelin karşıtlıklarını birlikte gözden geçirmede yararlar bulunabilir:

1. Öncelikle, birinci tür bir kurumlaşmanın ancak geniş bir konut stokunun kamu eliyle oluşturulup kamu hizmeti olarak işletildiği bir ortamda yer aldığını göz önünde tutmak gerekir. Bu hizmeti veren büyük bir kadro, özel eğitim görmekte, uzmanlık diplomaları edinmekte ve hukuki bir statüye sahip bulunmaktadır. İkinci modelde ise, bu hizmet çekirdek bir kadro ile yürütülürken, tanımlanabilen her iş piyasaya ayrı ayrı ihale edilmektedir.

2. Sorumlulukların nasıl dağıldığına bağlı olarak tasarım kararlarının niteliği de farklılık göstermektedir. Birinci modelde tüm sorumluluklar anonim ve kurumsal olarak merkezileştirilmekte; tasarım nesnel ölçütler ve örneklere bağlı olarak belirlenirken, bu sürece ilişkin kayıtların tutulması hesap verebilme açısından zorunlu görülmektedir. İkinci modelde ise tasarım kararlarına ilişkin sorumluluklar dağıtılmakta; bu işlemler tasarımcı bireyler, değerlendirme kurulları, meslek kuruluşları, sürece katılan kullanıcıların öznel tercihleri ile şekillenen ve her bireyi ilgilendiren bir toplumsal meşrulaştırma sürecine dönüşmektedir.

3. Bu durum, tasarım bilgisinin aldığı biçimi de belirlemektedir. Birinci modelde, meslek içi kullanıma özgü bir dizi teknik standart ile sürece ilişkin kurallar, tasarımın ölçütlerini oluşturur. İkinci modelde ise, tasarım amacıyla başvurulacak mutlak doğrular yoktur. Tasarımın değerlendirilmesi ve açıklanması, herkesin anlayacağı ve düşüncesini ortaya koyabileceği bir dille yapılır.
4. Süreçte ve biçimsel özelliklerdeki farklılıklar, tasarımın içeriğine ilişkin olarak da koşullandırmalara yol açar. En verimli ve en başarılı süreç ve örnekleri belirleme uğraşındaki birinci modelde, başvuru tasarım yönetimine 'güvenilir tekrarcılık' adı verilebilir. İkinci modelde ise 'özgün deneycilik' egemendir. Birincide, tasarım önerileri 'hiç olur mu?' sorgulaması ile karşılaşılır. Buna karşılık ikinci model, 'neden olmasın?' iklimine sahiptir.
5. Tasarımcının statüsü de, bu iki modelde çok farklı yerlerde. Birincide tüm süreci doğrudan yürüten kamu yönetimi, tasarım işlerini de üstlenmiştir. Tasarım işleri büyük ölçüde tip konut birimlerinin vaziyet planına uydurulması, önceden alınmış kararların ve mevcut detayların uyarlanması gibi uğraşlarla yürütüldüğü için, tasarımcılar tarafından önemli ve özgün bir katkı sağlanmadığına inanılır. Tasarım anonim kalır, mimar ya da şehir plancısının önemli katkıları olsa bile adları duyulmaz. Oysa tasarımcılar, ikinci modelde işleri yönlendiren, sürecin asıl kahramanlarıdır.
6. Birinci modelde konutu kullanacak olan hanehalkları, yalnızca meslek adamları tarafından yürütülen ve ancak teknik kişilerce bilindiği varsayılan tasarım süreci dışında ve bunun yabancıları bırakılmışlardır. İkinci modelde ise bu süreç, tasarımcı meslek adamları yanı sıra, yöneticiler, siyasetçiler, medya ve hepsinden önemlisi sokaktaki kişilerin söyleyecek birşeyleri olduğu ve katıldıkları bir toplumsal etkinliktir. Tüm sanat dallarını özümsemiş, günlük yaşamın en sıradan işlerinde bile estetik değerler üretme alışkanlığına sahip bir toplumda, kent ve çevre tasarımı gibi, konut tasarımı da bir kolektif düşünsel varlık gösterme biçimidir.
7. Bütün bunların sonucunda kaçınılmaz olarak birbirinden aykırı durumların ortaya çıkması da şaşırtıcı bulunmamalıdır. İkinci modelde, konut tasarımı ve sunumuna ilişkin kurumlaşmış kuralları ve yarışma yöntemlerini ortadan kaldırmak için nedenler ve bunu yerine getirmeye yatkın ve istekli siyasal ve gücü bulmak zordur. Çünkü bu bilinç ve alışkanlıklar, farklı ve daha nitelikli konut çevreleri özlemindeki geniş toplum kesimlerince özümsemiştir. Mevcut geleneksel konut form ve yaşam biçimlerinin ve en verimli örneklerinin kopya edilerek tekrarlandığı, toplumsal uyumluluğun ise 'aynı olmak' ile özdeş tutulduğu ikinci modelde, tasarımcı arayışçılık keyfine yer yoktur. Yalnızca uzman kişilerce yürütülen, toplum kültüründe büyük ölçüde yabancı duran ve bu nedenle popüler destekten yoksun tasarımcılık ve konut sunumu, onlarca yıllık teknik birikime karşın, Thatcher uygulamalarında görüldüğü gibi, siyasi kararlar bir hamlede ortadan kaldırılabilmektedir.

Türkiye'de izlenen konut politikalarına dönecek olursak, kapsamlı bir konut stratejisi bulunmadığı, bugüne gelen deneyimin yönetsel bir gelenek oluşturmadığı, çok yönlü bir uygulamadan sorumlu bir organın geliştirilemediği görülür. Bütünlüğe sahip bir konut politikasına olan gereksinim, Türkiye'de uzun dönemler boyunca görmezden gelinmiştir. Ankara'nın başkent yapılması ve genç Cumhuriyet'in görevlilerinin konut sorunlarına yönelik girişimler sırasında konu edilen tasarım endişeleri dışında, konut üretimi büyük ölçüde yerel piyasaların işleyişine bırakılmıştır. Yönetimlerin konut sektörüne ilişkin öngörülerini ve hazırladıkları planlar ile gerçekleştirmek yerine, 1940 ve 1950'li yılların yoklukları içinde oluşturulan özgün ortaklık (kat irtifakı) yöntemleri sonucunda konut üretiminde önemli sayısal gelişmelere yol açmıştır. Bu arada ortaya çıkan gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma biçimlerine yönetimler eylemsiz kalmışlardır. Oysa, geriye yönelik düşünce ile, gecekondulaşmanın yaygınlaşmasının basit bir karar ile bertaraf edilmiş olabileceğini görmek olasıdır. Şehre göçenlerin seçmenlik haklarının, ancak gelmiş oldukları yerlerde geçerli olacağı kararı, bu nüfusun şehirlerde politik baskı unsuru olmalarının önüne geçebilir, siyasetçiler ve gecekondular arasındaki çıkar birliği bozulabilirdi. Kaçak yapılaşmayı önlemek üzere, göçenleri şehre sokmamaya kadar varan öneriler listesinde, oy kullanma hakkına ilişkin bu basit düşüncenin yer almaması ilginçtir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin 1980'li yıllarda kurulması ve özellikle kooperatifler aracılığıyla konut üretimini özendirmesi ile konut sektöründeki müdahalesiz dönem sona erdi. Ancak konut tasarımı konusu, konut büyüklüklerine ilişkin kısıtlamalar dışında, parasal kaynak sağlamanın bir koşulu olarak görülmedi. TOKİ'nin belirli

arsalar için konut üretimini doğrudan ihale ettiği kimi projelerde ise tasarım hizmetleri, bu yönetim tarafından seçilen mimarlık bürolarından alındı.

Özetle, Türkiye’de konuta ilişkin ya da konut dışında herhangi bir tasarım politikası yürürlükte bulunmuyor. Bu durum, yukarıdaki seçenekleri göz önünde tutarak değerlendirmeler yapma şansı vermektedir. Ancak ikinci modele yönelmeyi gerektirecek en az iki güncel etken bulunmaktadır. Günümüzde yükselen özelleştirmeler ve yönetimleri küçültme eğilimleri karşısında herhangi bir yönetimin konut stoku geliştirip işletmeyi önermesi olası değildir. TOKİ dışında, büyük belediyelerin de konut üretim ve hanehalklarına devretme olanakları ve yasal yetkileri zaten vardır. İkinci olarak, ülkenin hemen her yerleşmesinde egemen olan sıradan ve birbirinin aynı kentsel çevreler karşısında, nitelikli konut çevrelerinin geliştirilmesi çabaları hayati önem taşımaktadır. Doğru örneklerin yaratılması, tasarımın yaşam standartlarına olan katkısının anlaşılmasına, fiziki çevrede beğeni ve standartların geliştirilmesine ve tercihlerin başka biçimlenmelere yönelmesini sağlayacaktır. Bu koşullar, Türkiye’de ikinci tür bir modele yaklaşım üzere kurumsallaştırılmış yarışmaların daha etkili ve yerinde bulunması sonucunu getirmektedir.

Konut tasarımcılığının ulusal yarışmalar yoluyla kurumsallaştırılmasını sağlamış olabilecek çok değerli bir fırsat, 1994-1996 yılları arasında HABITAT Konferansı hazırlıkları sırasında kaçırılmış bulunuyor. Bu girişim, yıllık konut tasarımı yarışmalarıyla elde edilen projelerin, ilgili tüm tarafların taahhüt ettikleri katkıları ile öncelikli olarak uygulanması konusunda bir protokolün yapılmasını gerektirmekte idi. TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, ilgili belediyeler ve il idareleri, Sanayi ve Ticaret Odaları, Meslek Odaları, Üniversiteler, medya kuruluşları bu protokolde yer alabilecek ve katkıda bulunabilecek kimi taraflardır. Her yıl, yarışmanın konusunu ve hedeflerini belirleme, jürileri oluşturma, kazanan projeleri tanıtma ve gerçekleşme sürecini ve buna katkıda bulunanları izleme konularında taraflar protokol gereği ödevlerini yerine getireceklerdir. TOKİ, seçilen projelerin ivedilikle uygulanması amacıyla yapımcılara ve hanehalklarına öncelikli ve diğerlerine göre daha elverişli koşullarla krediler sağlarken, Üniversiteler jürilerin oluşturulmasında ve uygulamaların izlenip değerlendirilmesinde görevler üstleneceklerdir. Odalar, meslek adamları ve hizmet kuruluşlarının uygulama standartlarını belirleyip denetimini sağlayacaklar; yerel yönetimler ise, arsa tahsis ve altyapı hazırlıklarını yerine getireceklerdir. Bakanlığın, süreçte rol alan taraflara resmi takdir ve onay belgelerinin verilmesi; medya kuruluşlarının da konunun her aşamada gündemde tutularak kamuoyu ilgisinin canlı tutulması görevleri vardır. Bu süreçte herkesin ilgisi ve çıkarı bulunmaktadır. Tasarımcılar, yaratıcı ve buluşçu fikirlerini sergilemek ve meslek deneyimlerini geliştirmek için uygun bir ortam bulacaklar, TOKİ konut stokunun daha yüksek standartlarla genişletilmesi için örneklere sahip olacak, yapımcılar, malzemeciler ve işgücü, kendileri için referans oluşturacak işler üstlenmiş olacaklardır. Hanehalkları, üstün tasarım ve imalat niteliklerine sahip, değerli konut ve çevrelerine sahip olacaklar, sonuçta ilgili her tarafın çevre kültürü ve tasarım beğenileri gelişecek, toplum genelinde daha nitelikli çevre kavrayış ve beklentileri yükseltilmiş olacaktır. Yerel yönetimler kaynak açıklarını nitelikli olabildikleri ölçüde hak edip karşılayabileceklerini öğrenmiş olacaklar; kaynaklar daha yansız biçimlerde ve meşru ölçütlere göre dağıtılmış olacaktır.

Konut politikasına Türkiye’de daha gelişkin ve etkili bir nitelik kazandırılacaksa, tasarımın bu politika bütünlüğü içinde kurumsallaştırılması zorunludur. HABITATII hazırlıkları, ilgili tarafları buluşturup bir toplumsal uzlaşma ve protokol imzalatabilmek için en elverişli ortamı sunmuş olmasına karşın, ne yazık ki bu tarihi fırsat kaçırılmış bulunuyor. Bu durumda, üniversiteler ve meslek kuruluşlarının, yarışmalar yoluyla belirlenen ‘Yıllık Ulusal Konut Ödülleri’nin kurumsallaştırılmasındaki yararların daha iyi anlatılmasında işbirliği içinde olmaları; ayrıca üniversitelerin, konut tasarımı ve konut araştırmalarını etkileşimli olarak yürütebildikleri uzmanlık dereceleri verilen eğitim programları geliştirip sunmaları, önümüzde duran hedeflerdir.