

# TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN DÜNÜ, BUGÜNÜ VE YARINI

Yrd. Doç. Dr. Hayriye ŞENGÜN  
Bayburt Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü  
hsengun@bayburt.edu.tr

## ÖZ

İnsanlığın tarihi kadar eski olan karşılıklı dayanışma ve beraber iş yapma davranışı, son yüzyılda konut edinme yöntemleri arasında sıkça yer almaktadır. Türkiye’de konut edinme sistemi içerisinde yapı kooperatiflerinin rolü ve sayısal büyüklüğü son yıllara kadar oldukça önemliydi. Kentlerdeki nüfus artışıyla birlikte dar gelirliilerin konuta olan ihtiyacının artması, yapı kooperatiflerine olan ilgiyi de arttırmıştır. Günümüzde ise gerek para ve kredi politikaları, gerekse Toplu Konut İdaresi (TOKİ) marifetiyle konut üretiminin hız kazanmasının yanı sıra, yapı kooperatifleri hakkındaki olumsuz nitelendirmeler, dar gelirliilerin kooperatif yöntemle konut edinmelerine olan ilgiyi azaltmıştır.

Bu çalışmada, Türkiye’de yapı kooperatifçiliğinin durumu, gelişmesinin önündeki engeller, bu konuda TOKİ’nin etkisi tartışılmakta ve yapı kooperatifçiliğinin geleceği ile ilgili öngörülerde bulunmaktadır.

**Anahtar kelimeler;** Konut, Kooperatif, Yapı Kooperatifi, TOKİ.

## The Past, Today and The Future of The Housing Cooperatives in Turkey

### Abstract

Mutual solidarity and cooperative behavior which is as old as human history are frequently took its place among the methods of housing in the last century. The role and the numerical size of the building cooperatives in the housing system in Turkey has been very important in recent years. The increasing needs for housing for the people having low income with the increasing population in urban areas, has increased the interest in the housing cooperatives. In recent years, both monetary and credit policies have increased the speed of housing production by means of the housing development administration (TOKI), beside this the negative qualifications about housing cooperatives have reduced the interest in acquiring by cooperativing.

In this study, the situation of building cooperatives in Turkey, the obstacles in front of its development, the effect of TOKI has been discussed and determination about building cooperatives has been made.

**Keywords:** Cooperative, housing, building cooperative, TOKI

## 1. GİRİŞ

Konut, insan yaşamında tartışmasız çok önemli bir yere sahiptir. Tarih boyunca insanlar yaşam alanlarını oluşturma sürecinde, büyük çabalar göstererek bugünkü konumuna gelmişlerdir. İnsanlığın barınma mekânları, gelişen teknoloji ve koşulların da yardımıyla, mağaralardan, taştan yapılan yapılara, ahşap konaklardan gökdelenlere kadar birçok aşamadan geçmiştir. Bugün artık barınma en temel insan hakları arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi sıralamasında yeme, içme kadar temel ihtiyaç sayılan barınma, günümüz dünyasında konut edinmeye karşılık gelmektedir. Geline bu aşamada, geleneksel yapı tarzı da ekonomik ve teknolojik gelişmişlik düzeyi ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Birleşmiş Milletler’ in 1948 tarihli, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi’nin 25. maddesinde, “herkesin barınma hakkının olduğunun” vurgulanması, bağlayıcılığı olmamasına karşın, yönetimlerin yurttaşlarının barınma hakkına saygı göstermesi konusunda önemli bir gelişmedir.

Tarihin ilk dönemlerinde sadece barınma aracı olarak kullanılan konutun, günümüz kapitalist dünyasında, kullanım değerinin yanında değişim değeri de ön plana çıkmaktadır. Konut, insanların gereksinimini karşıladığı bir meta olmanın yanında, tasarruflarını da değerlendirdiği bir araç haline gelmiştir. Bunun yanı sıra toplumsal bir kavram olan konut gereksinmesi, karşılanmadığında toplumsal sorunlara da kaynaklık edebilmekte, sosyal parçalanmaların aracı haline gelebilmektedir. Merkezi veya yerel yönetimlerce çözüm üretilmeyen konut sorunu, halkın kendi yarattığı çözüm olan gecekonduların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kentlerin çevresini saran gecekondular, kentsel hizmetlerin ulaşması, kente eklenme, kentli kültürünün oluşmasında birer direnç noktaları haline gelmişlerdir.

Kentlere aşırı nüfus yığılmasının önüne geçilememesi, kentlerin gecekondularla kuşatılmasının durdurulamaması, bugünkü kentsel sorunların temelini oluşturulmuştur. Siyasal rant beklentisi içindeki iktidarların, imar afları düzenlemeleriyle, kentsel rantın kamuya geri kazandırılmasına, tarihi alanların korunmasına, imar planlarının uygulanmasına, kentsel altyapı hizmetlerinin yönetilmesine yönelik yaklaşımları, sorunu ağırlaştırır temel unsurlar arasındadır. Konut sorunun çözümsüzlüğünde bir umut olarak görülmesi gereken kooperatif konut üretiminin yeterince desteklenmemesi, giderek büyüyen konut sorununda bir çözüm alanının gözden kaçırılmasına neden olmuştur. Oysaki alt ve orta gelir grubundakilerin, kırsal kökenlerinden ve kültüründen gelen dayanışmacı ruhunu örgütleyecek yapı kooperatiflerinin geliştirilmesi ve kredi sisteminde desteklenmesi, denetim sisteminin oluşturulması sorunun çözümünde önemli bir aktördür. Konut sorununun çözümü, tümüyle özel sektörün yaptığı yatırımlara koşut olarak çözülmeye çalışılmış, bu da kentsel rantın eşitsiz paylaşımına zemin hazırlamıştır. 2000’li yıllardan sonra kamunun dar gelirliyle konut yapmak amacıyla TOKİ’ye yetki ve kaynak sağlaması, uzun yıllara yayılan borçlanmalarla, yeni bir konut edinme alışkanlığı ortaya çıkarmıştır. 1990’lı yıllardan sonra konut kooperatiflerin yeterince desteklenmemesi, kooperatif sistemin işleyişinde kaynaklanan sorunlar, ekonomik krizlerin sıklığı yanında, devletin konut edindirme politikalarındaki değişkenlik, konut sorununda bir çözüm olarak öne çıkan yapıyı giderek güçsüzleştirmiştir.

Bu çalışma, hukuken “yapı kooperatifi” olarak nitelendirilen kavramın, sadece barınma amaçlı yapıları içeren *konut kooperatifleri*yle ilgilidir. Türkiye’de konut sorunun çözümünde bir ışık olarak görülmesi gereken uygulamanın, ortaya çıkışı, gelişmesi ve bugünkü durumu, nitel veri toplama tekniği olarak, literatür taraması yöntemiyle incelenmiştir. Konut Kooperatifçiliğinin geçirdiği evrim, bugünkü durum değerlendirilerek, yarının Türkiye’inde konut kooperatifçiliğinin nasıl olması gerektiğine ilişkin öngörülerde bulunulmuştur.

## 2. TÜRKİYE’DE KONUT GEREKSİNMESİNİN NEDENLERİ VE KONUT SORUNU

İnsanın en önemli yaşamsal gereksinimlerinden birini oluşturan konutu tanımlarken, fiziksel bir varlık, psikolojik ve sosyal bir gereksinim olduğunu bilerek bir tanım yapmak uygun olacaktır. Bugün dünyadaki milyonlarca insan evsiz ya da çok kötü koşullarda; gecekondularda, barakalarda ve benzeri yerlerde barınmak durumunda kalmaktadırlar. Bir yandan, bir statü simgesi haline gelen konut, diğer yandan, bir rant aracı özelliğiyle de değişim unsurudur. Konutu, çevresiyle beraber bütünlük içinde ele almak gerekmektedir. Geray, konuta; güvenlik, sağlık, rahatlık ölçünlerine uygun olan; iş yerine erişimi kolay; ulaşım, su, kanalizasyon, elektrik, alışveriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi temel alt-yapı ölçünlerine uygun düşen oturma birimleri olarak yaklaşmaktadır (Geray, 1983: 2 ). TDK Sözlüğü’nde konut, “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh” veya “bir kimsenin yerleşmek amacıyla oturduğu yer” olarak (tdk.gov.tr), Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde ise (dwelling, residential building), “bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, yaşamsal davranışların gerçekleştirildiği; uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylıkları bulunan barınak” olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1980:79) . Konut, sadece barınma gereksinimini karşılayan bir araç olmasından öte, aile kurumunun yadsınamaz altyapısını oluşturmaktadır. Aynı zamanda kişilerin hangi sınıf ve katmanda yer aldıklarının, adreslerinin, toplumda kim olduklarının da önemli bir imgesidir (Erman, 2010: 7).

Ailenin fiziki varlığının psikolojik garantörü olan konut, kullanıcının yaşamsal gereksinimlerinin hiç değilse bir bölümünü giderebilecek olanaklara sahip olmalıdır. Konutun mutfağı, banyosu, tuvaleti, kişilerin kullanımına yetecek kadar odaları yanı sıra kullanımını kolaylaştıracak elektriği, suyu yolu ve sosyal olanaklarla bütünleşmesini sağlayacak bir mekânda kurulu olması beklenir. Evrensel bir hak olarak tanımlanan ve 1966’da Birleşmiş Milletler tarafından, üye ülkeler nezdinde bağlayıcılığı olan, Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel

Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin 11. Maddesinde de, taraf olan devletin herkesin konut hakkını tanıdığı belirtilmektedir. Konutun beslenme gibi temel yaşam koşullarından biri olarak tanımlanması bu sözleşme ile daha da önem kazanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Hükümetlerinin 2003 yılına kadar onaylamadığı bu sözleşmede, herkesin konut hakkının tanınması önemlidir (Çoban, 2012:76).

Konut gereksinmesi çeşitli biçimlerde ortaya çıkmaktadır. Bunlar; kentlere yönelen göç, nüfus artışının neden olduğu konut gereksinmesi, aile yoğunluğunun küçülmesi ve eskiyen konutların onarılma süreci nedeniyle oluşan konut gereksinimleridir. 1980'li yıllardan günümüze kentsel alanda yaşayan nüfusun kırsal alandaki nüfusa oranı önemli ölçüde değişmiştir. Günümüzde ülkemiz nüfusunun %80'e yakın bölümü kentlerde yaşamaktadır. Bu oran nedeniyle kentlerde oluşan konut gereksinimi her geçen gün büyümesine karşın, kentte orta gelir grubundaki kişilerin konut edinmeye yönelik talepleri de düşmektedir. Bu nedenle büyük kentlerde çok sayıda boş konut olduğu gözlenmektedir. Günümüzde makroekonomik politikalarda önemli değişikliklere neden olan konut sunumuna yeterince istem olmaması nedeniyle konut kredi faizlerinin düşürülmesini gündeme getirmiştir. Son yıllarda konut sunumunun giderek lüks konuta doğru kayması da orta ve alt gelir grubundakilerin konut edinme şanslarını giderek azaltmaktadır. Konut inşaat birim fiyatlarındaki artış, sabit gelirlilerin ücretlerindeki artışın yetersizliği, taşeronlaşma, iş güvencesizliği kooperatif yöntemle konut edinilmesini de zorlaştırmaktadır.

İnsanın temel gereksinimleri arasında yer alan konut, sürekliliği olan, dinamik bir sorundur. Bir kez karşılanınca ortadan kalkan bir sorun olarak değerlendirilemez. Sorunun sürekliliği, beğeni düzeylerindeki değişiklikler, zamanla değişen tercihler, yıpranma gibi nedenlerle söz konusu olmakta, konut piyasasına ek talep olarak dönebilmektedir. Giderek değişen aile büyüklükleri ve birlikte yaşama alışkanlıkları, nüfus değişkenine bağlı değişiklikler, sosyo-kültürel alışkanlıklar konut isteminde temel belirleyiciler olarak ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul sektörüne ilişkin 2011 yılında yapılan bir araştırmada, nüfus artışı ve kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenilemeden kaynaklanan konut gereksinimi, 2012- 2023 yılları arası için, yaklaşık 4.72 milyon olarak kestirilmektedir. Bu konut gereksiniminin 2.97 Milyonu nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı, 1.4 Milyonu kentsel dönüşüm kaynaklı, 350 Bin'i yenileme kaynaklı olacağı öngörülmektedir (Tablo 1).

Tablo 1. Türkiye'de Konut Gereksinimi Öngörülmesi 2023 (Bin Adet)

Yıllar	Nüfus Artışı ve Kentleşme Kaynaklı Artış	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı	Yenileme Kaynaklı (Eskiyen Konutlar)	Toplam
2017	412	200	50	662
2018	413	200	50	663
2019	419	200	50	669
2020	426	200	50	676
2021	430	200	50	680
2022	440	200	50	690
2023	430	200	50	680
Toplam	2 970	1 400	350	4 720

Kaynak: 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, 2012 ( 10.12.2016)

Konut, kentlere göç, kaçak yapı, kent topraklarının kullanımı ve planlama sorunlarını da beraberinde dikkate almayı gerektiren, çok boyutlu bir sorundur. Konut, edinme süreçlerinin zorluğu nedeniyle hep sorun olarak görülmüştür. Ailelerin sağlıklı, yaşanabilir bir konut edinmek için büyük bütçeler ayırmaları gerekmiştir. Konutu sorun alanı haline getiren sadece gereksinimin karşılanamaması değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutunun olmasıdır. Diğer yandan, konut, sadece bir barınak değil, aynı zamanda, bir yatırım ve rant elde etme aracı, ekonomik krizler karşısında sığınak, sosyal bir güvencedir. Bütün bu niteliklerinin yanı sıra, toplumsal statü göstergesi olarak kabul edilmektedir (Erman, 2010: 11; Karasu, 2005: 56, Turan, 2010,27)

Merkezi yönetimi ve yerel yönetimleri yakından ilgilendiren kentlerdeki konut sorunu, toplumsal olmaktan çok, ekonomik sorun olarak da görülmesi gerekmektedir (Keleş, 2015: 494). Geçmişte; konut açığı, kaçak yapı, gecekondular gibi sorunlar bağlamında ele alınan konut sorunu, bugün konut üretim ve konut sistematüğinde çeşitlenmeler, yeni konut teknolojileri, kentsel dönüşüm alanları, dönüşüm süreçleri ve eski konut alanlarında yeni kullanımlar gibi alternatif arayışlara yönelmiştir. (Özden vd., 2001:9)

Konut edinme bir birikim sorunu olabildiği gibi aynı zamanda talebin örgütlenmesini gerektiren içeriği ile yönetim sorunu olarak da değerlendirilebilir. Türkiye’de konut sektöründeki üretimin büyük kısmı, neo- liberal politikalarında etkisiyle, özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Geçmiş dönemlerde merkezi yönetimce, kamu görevlileri için üretilen lojmanlar ve afet konutları dışında devletin konut sektöründeki rolü çok küçüktür. Özel sektörün yapı üretimi ile kooperatifler ve devletin ürettiği yapılar arasında, sayısal olarak, çok ciddi farklar vardır. Örneğin; 1964 yılında 10301 olan toplam yapı sayısının 9636’sı özel sektör, 335’i devlet sektörü, 330’u da kooperatiflerce üretilmiştir. 1970’lere geldiğinde oransal olarak özel sektörün payı % 95, kooperatiflerin payı % 3 kamu sektörünün ise % 2 olmuştur. TÜİK Yapı Kullanma İzin Belgesi istatistiklerine göre 1980’de bu oranlar, özel sektör % 93, kooperatifler % 4, kamu sektörü %3 olarak değişmiştir.

### 3. KOOPERATİFÇİLİĞİN TANIMI

Toplumlar ilk çağlardan günümüze kadar birlikte üretme, birlikte davranma davranışları geliştirmişlerdir. Bu birlikteliğin içinde bulunan kişilerin belirli ortak çıkarlar sağlamak amacıyla yöneltilmesiyle örgütlü bir kooperatif davranışı ortaya çıkmaya başlamıştır.

Kooperatif kelime kökeni olarak Latince’de işbirliği anlamına gelen “coopera’tion” kelimesinden türemiş, Cumhuriyetin ilk dönemlerinde kooperatifçilik olarak dilimize girmiştir (Bal ve Ada, 2012: 122).

Kooperatifin çeşitli tanımları yapılmaktadır. Bu tanımlarda kooperatif fikri, ya ekonomik içeriği, ya sosyo-politik amaçları, ya da hukuki yapısı bakımından ele alınmaktadır. Kooperatifçilik sistemini açıklamaya en yakın tanımlar, içeriğini sosyo- politik çerçevede belirleyen tanımlardır. Buna göre kooperatif, üyelerinin kendi istekleri ile bir araya geldiği, üretim, tüketim, konut edinme gibi amaçlara ulaşabilmek için, küçük birikimlerini katarak, bir çeşit ticari işletme gibi örgütlenen yapılardır (Keleş,1967: 16).

Geray, kooperatifi, ekonomik açıdan gelirleri sınırlı bireylerin, genellikle de çalışanların temel gereksinimlerini karşılamak, ortak sorunlarına çözüm bulmak amacıyla, gönüllü olarak özüne ve karşılıklı yardım, toplumsal dayanışma çerçevesinde, bir araya gelerek oluşturdukları birer sivil toplum örgütü” olarak tanımlamaktadır (Geray:1994: 34). Yürürlükteki 1163 sayılı Kooperatifler Kanununda ise kooperatif; “tüzel kişiliği olan, ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarını ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan, değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklar” olarak tanımlanmaktadır. (RG: 24.04.1969/13195). Uluslararası Kooperatif Birliği (ica.org) ise kooperatifi, “gönüllü olarak bir araya gelen, ortak ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaç ve isteklerini ortaklaşa ve demokratik olarak kontrol edilen bir işletme aracılığıyla gerçekleştiren, özerk bir birlik olarak tanımlamaktadır (ica-ap.coop)

Bütün bu tanımların ortak yanı, kooperatiflerin bir dayanışma örgütü olarak kabul edilmesi ve ekonomik çıkar sağlama amacından daha çok küçük tasarruflarla üretim yapabilme gibi niteliklere vurgu yapmasıdır. Kooperatiflerin yolsuzluk ve benzeri olumsuzluklarda demokratik katılım yollarını kullanabilme niteliğinin olması, siyasal anlamda demokrasi kültürünün toplumca benimsenmesinde de önemli rol oynamaktadır. Kooperatifler, kendi kendine yardım, içsel sorumluluk, demokrasi, eşitlik ve dayanışma değerlerine dayanmaktadır. ICA Kooperatiflerin temel değerlerini, kurucu geleneklerine kooperatif üyelerinin, dürüstlük, açıklık, sosyal sorumluluk ve başkalarına önem vermenin etik değerlerine inanmalarına dayandırmaktadır.

Evrensel olarak kabul edilen kooperatif örgütlenmesinin temel ilkeleri, Uluslararası Kooperatifler Birliğinin (ICA)’ce şu başlıklar altında toplanmıştır; a) Gönüllü ve açık üyelik, b) Demokratik üye kontrolü, c) Üyelerin

ekonomik katılımı, d) Özerklik ve bağımsızlık, e) Eğitim, öğretim ve bilgilendirme, f) Kooperatifler arasında işbirliği, g) Topluluk için endişe olarak gruplandırılmaktadır.

Yukarıdaki ilkelerin içeriği kısaca; üyeleri arasında, dil, din, ırk, cinsiyet ayrımı yapmaksızın, demokratik yönetim anlayışı ile üyelerinin ekonomik ortak katılımı, merkezi yönetimden bağımsız, kooperatif üyelerinin, yöneticilerinin ve çalışanlarının eğitim ve öğretiminin sağlandığı, yerel ulusal, bölgesel ve uluslararası işbirliğinde, üyelerinin onayladığı politikalar yoluyla, toplulukların sürdürülebilir kalkınması için çalışmalar yapan, yapılar olarak sayılabilir.

Kooperatifçilik, dünyada ekonominin dinamikleri arasında sayılmaktadır. Gönüllü olarak bir araya gelip, bireysel ekonomisini korumak veya geliştirmek güdüsüyle davranan insanlar, sadece kendileri için olduğu kadar toplumları için de önemli ekonomik ve sosyal kazanımlar elde etmişlerdir. Kooperatifler, Türkiye’de de dünyada olduğu gibi, geleneksel olarak tarım alanında (üretim, alış ve satış), toptan ve perakende ticaret alanında, konut yapım, su, elektrik ve sağlık sektörlerinde, bankacılık ve sigortacılık alanlarında yer almaktadırlar (Türkiye’de Kooperatifçilik Stratejisi ve Eylem Planı 2012-2016, 2012:7)

### 3.1. Kooperatifçiliğin Tarihçesi

Günümüzde evrensel ilkeleri belirlenmiş kooperatifçiliğe benzer birlikte çalışma, beraber iş yapma anlayışına, tarihin çok eski zamanlarından beri, birçok ülkede rastlanmaktadır. Tarihi kayıtlarda, Babilonya’da, İsa’dan 3000 yıl önce, tam karşılığı olmasa da arazi kullanma kooperatiflerinin var olduğuna ilişkin bilgilere rastlanmaktadır. İsa’dan 44 yıl önce o zaman Roma’nın limanı olan Ostia’da duvarcıların oluşturduğu kooperatif hareketine rastlanır. (Mülayim, 1967: 9)

Çok eski dönemlerde, özellikle tarım alanında bugünkü modern kooperatiflere benzer birleşmelere ilişkin kayıtlara rastlanmaktadır. Bunun nedeni, tarımsal işletmelerin bütün dönemlerde, ticari ve endüstriyel işletmelere oranla kapitalist kimliği en az olan işletmeler olmasındandır. Slav ülkelerindeki ortak tarımsal arazi kullanma kooperatifleri, İtalyan, İsviçre ve Fransız Alp’lerindeki ortak süthaneler, eski Yugoslavya’da bulunan Üzadrugaü ve Rusya’daki Ümirülerin tarihi çok eskilere dayanmaktadır. (Mülayim, 1967: 10-13)

Modern anlamıyla ilk kooperatif, kapitalizmin ekonomik sistem olarak ortaya çıkması sonrası, endüstri devriminin acımasız koşullarıyla baş etmek üzere, 19.yy’da, İngiltere’de doğmuştur. Bir anlamda kooperatif, geniş bir ekonomik hareket şeklinde, kapitalizmin düzenleyicisi durumundadır (Mülayim, 1967: 7). Bugünkü anlamıyla ilk kooperatif, kapitalist işletme anlayışının ortaya çıkmasıyla birlikte, İngiltere’de, kapitalizmin alt gelir grupları üzerindeki olumsuz etkisini azaltmaya yönelik olarak, ortaya çıkmış; halk birleşerek, kooperatif davranmaya yönelik çabalar ortaya koymuştur.

İşçi sınıfının ekonomik, yaşam ve çalışma koşullarının ağırlığından kaynaklanan sorunlarının artması, bu ortak sorunların çözümü amacıyla dayanışma ve yardımlaşmanın gelişmesi, kooperatiflerin ortaya çıkmasında önemli güdüleyici faktördür (Geray, 1992: 427). Bir anlamda sanayi devriminin sorunlarından beslenen kooperatifçilik, ilk kez İngiltere’de ortaya çıkmıştır. İngiliz kooperatifçiliğinin babası kabul edilen Robert Owen, ilk kooperatif denemesini yapmıştır. Owen’dan sonra kooperatif hareketinde Dr. William King kapitalizmin ortaya çıkardığı olumsuz koşullar karşısında, 1827 yılında Brigton’da ilk tüketim kooperatifini kurmuştur. (Mülayim, 1967: 9) Konut kooperatifleri de tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak ortaya çıkmıştır. Konut kooperatifçiliğindeki gelişme ise İskandinav halkının ev sahiplerinden kurtulma isteğiyle giriştikleri çaba sonucu yaşanmıştır (Keleş, 1979: 32).

İngiltere’de kurulan Rochdale kooperatiflerinin amacı ise; 1) Ortakların zorunlu tüketim maddelerini temin etmek, 2) Ortakların konut (barınma) ihtiyacını karşılamak, 3) Ortakların çocuklarının eğitim sorununu çözecek çözümler aramak, 4) Ortakların gereksinim duyduğu tüketim maddelerinin üretim olanaklarını araştırmak, 5) Ortakların iş ihtiyaçlarını bu iş yerlerinde sağlamak, 6) Ortakların bireysel çalışmalarına olanak sağlamak için arazi almak ve işletmektir.

Fransa'da 19. Yüzyılın başlarında, Charles Fourier'ın modellediği Flanj adı verilen bir toplumsal düzen tasarımının temelindeki mantık, kooperatif mantığıyla uyumludur. Bu Flanj'lar İsrail'deki Kibutzlarla da benzer özellikler taşımaktadır. Kooperatifçilik tarihinde; İngiltere tüketim kooperatifçiliğinin, Fransa üretim kooperatifçiliğinin, Almanya ise kredi kooperatifçiliğinin öncü ülkeleri olarak anılmaktadırlar (Mülayim, 1967: 14).

İlk kez 1895'de, Uluslararası Kooperatif Birliği (ICA) kısa adıyla bilinen uluslararası düzeyde bir örgüte kavuşan kooperatif hareket, bugün hala dünyada ve Türkiye'de önemini korumaktadır. ICA'nın açıkladığı, dünya çapında 250 milyon kişinin geçimini kooperatiflerin çalışanı ya da üyesi olarak sağlamakta olması, bunun da toplam istihdamın %12'sini oluşturması, bu yargıyı güçlendirmektedir (ica.coop). ICA'a üye konut kooperatiflerinin kıtasal dağılımına bakıldığında; %71'inin Avrupa'da, %20'sinin Asya'da, %6'sının Afrika'da ve %3'ünün Amerika'da olduğu görülmektedir (Kavruk, 2012: 18).

### **3.2. Türkiye'de Kooperatifçiliğin Tarihsel Süreci ve Konut Kooperatifçiliği**

Türkiye'de kooperatif hareketinin başlangıç noktası olarak, Mithat Paşa'nın kurduğu Memleket Sandıkları kabul edilmektedir. Mithat Paşa bu kooperatif benzeri örgütlenmeyi ilk olarak, Valiliğini yaptığı, bugünkü Bulgaristan'ın Niş Vilayetinin Pirotü kasabasında kurmuştur. Bu örgütlenmeyi kurduktan sonra Mithat Paşa, Memleket Sandıkları Nizamnamesi adı verilen bir düzenleme yaptırmış, bu düzenleme hükümetçe kabul edilerek, bu sandıkların ülkenin her yerinde kurulması ve yaygınlaşması sağlanmıştır. Avrupa'daki örneklerinden (kredi kooperatiflerinden) farklı olarak kooperatif sandıkları kooperatif tarihinde özel bir öneme sahiptir. (Mülayim, 1967: 18) Ancak Memleket Sandıkları köylere kadar gitmemiş, kasabalara kadar ulaşmakla sınırlı kalmıştır.

Cumhuriyetin kurulması sonrasında Atatürk'ün yönlendirmesiyle, yerel kalkınma aracı olarak üretim ve sonrasında da tüketim kooperatifleri oldukça ilgi görmüştür. Ülke siyasetinde devletçilik yaklaşımının bir yansıması olarak da benimsenen kooperatifçilik, 1930'lu yıllardan başlayarak, yasal ve kurumsal düzenlemelerle geliştirilmeye çalışılmış bir yöntemdir. Türk Kooperatifçilik Cemiyeti'nin 20 Mayıs 1931 de kurulması bunun bir göstergesi olarak yorumlanabilir (Bayraktar ve diğerleri, 2008: 3).

Kooperatifçilik, yerel dinamiklerin harekete geçirilmesini, yerel üretimi ve istihdamı artırması yanında, kentleşmeyi ve iç göçü önleyici unsur olarak değerlendirildiğinde, önemli bir aktör olduğu görülmektedir. Toplumumuzun geleneksel yapısında bulunan yardımlaşma, birlikte iş yapma davranışı, köylerde çok eski zamanlardan beri ortak süthaneler, ortak çamaşırhaneler, ortak fırınlar ortak çoban tutmalar biçimde bilinen, hala süren kooperatif davranışlardır. Ancak, bugünkü anlamda ilk kooperatif kapitalist işletmenin oluşmasıyla doğmuştur. Kooperatif, bir anlamda kapitalizmin düzenleyicisi olarak geniş bir ekonomik hareket olarak ortaya çıkmıştır. 1982 Anayasa'sının 57. Maddesinde devletin konut gereksiniminin karşılanması için gerekli önlemlerin alınması ve toplu konut girişimlerinin desteklemesi, 171. Maddede de üretim ve tüketim kooperatifçiliğine ilişkin geliştirici tedbir alınması düzenlenirken, 1961 Anayasa'sında devletin kooperatifçiliğin geliştirilmesi için önlem almakla yükümlü kılınması önemlidir.

### **3.3. Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi**

Konutun en önemli işlevi barınma gereksinimini karşılamasıdır. Bu gereksinimin temelinde barınma yanında korunma güdüsü de yer almaktadır. Konuta, korunma ve barınma işleviyle yaklaşıldığında, insanın kendisi ve birlikte yaşamı paylaştığı yakınları ile içe çekilmeyi gerçekleştirdiği, içinde dış dünyadan kendisini soyutlayabildiği, aynı zamanda içinde yaşayanların özelini ve mahremiyetini güvenceye aldığı bir mekân niteliği ortaya çıkar. Özetle, konutun en temel işlevi barınma olsa bile, insanın değişken ve karmaşık gereksinimlerinin karşılandığı bir mekân olarak düşünülmesi gerekir.

Konut kooperatifleri, bireylerin konut veya benzeri gereksinimlerini karşılamak amacıyla; düşünce, emek, sermaye, bilgi ve becerilerini birleştirerek, eşitlik esasına göre, giriş ve çıkışın serbest olduğu, hukuk kurallar çerçevesinde, ana sözleşme ile oluşturdukları bir ortaklıktır. Kooperatifler toplumlara ekonomik, sosyal ve politik bir takım yararlar sağlarlar. Bu yararların başında, “ortaklara az külfet yükleyerek sıkıntı çekmeden ödeyebilecekleri taksitlerle evleri ucuza mal edip meydana getirmektir”(Mortaş, 1944: 90). Ekonomik olarak, alıcı-satıcı çatışmasının ortadan kalkması, yüksek fiyatların alıcıları ezmesinin engellenmesi, sosyal olarak dayanışma ve birlikte üretme davranışının geliştirilmesi, politik olarak demokratik davranış alışkanlıklarının oluşmasında kooperatifler çok önemli role sahiptirler. Bunlara ek olarak, konut kooperatifleri, sosyal ayrışmayı önleyici, toplumsallaşmayı sağlayıcı davranışlar edindirme konusunda da önemli role sahiptirler. Bu denli önemli özelliklere sahip kooperatif davranışın tarihi yapı sektöründe çok eskilere götürülemezdir.

Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin gelişmesi Cumhuriyetle hayat bulmuştur demek yanlış olmaz. Ancak, Türkiye’deki kooperatif örgütlenmesi tabandan gelen, demokratik geleneği olan bir örgütlenme değildir. Konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde, Cumhuriyetin ilk kurulduğu yıllardan başlayarak, kültürel dayanışma örüntüsü olan imece ile beslenen, daha çok alt ve orta gelir grubundaki insanların ilgi gösterdiği kooperatif yöntemle konut edinme yıllarca etkili bir aktör konumunu sürdürmüştür. Konut kooperatifleri, konut sorununun çözümünde, yerel yönetimlerin de katkılarıyla, merkezi yönetimle birlikte önemli görev üstlenen birimlerin başında gelmektedir.

Türkiye’de konut kooperatifçiliğinde, Cumhuriyet sonrasında Atatürk’ün isteği doğrultusunda, “evsiz memurları ve benzer durumda olan yurttaşları ev sahibi yapmak amacıyla 1925’de çıkarılan 586 sayılı yasayla memurlara kooperatif kurmaları için avans verilmesiyle başladığını söylemek yanlış olmaz (Keleş, 1979:31). Türkiye’nin yapı kooperatifi tarihinde 1935 yılında Ankara’da görevli daha çok yüksek düzeyli memurların bir araya gelerek kurdukları Ankara Bahçelievler Konut Kooperatifi ilk kooperatif örgüttür. Bu Kooperatif tarafından, o tarihteki merkez olan Ulus’a üç km uzaklıkta gerçekleştirilen Bahçelievler yerleşimi, Cumhuriyet sonrası bu anlamdaki ilk uygulamadır. Osmanlı döneminde ise 1887 yılında İstanbul’da kurulan ve üyelerini İngiliz azınlıktan üyelerin oluşturduğu kooperatif bilinen ilk yapı kooperatifi örneği olması bakımından önemlidir (Keleş, 2016:433 ).

Ankara’nın başkent olmasının ortaya çıkardığı konut gereksinmesine çözüm yöntemlerinden biri olarak görülen konut kooperatiflerinin 1940’lı yıllara gelindiğinde sayılarının 600’e yaklaştığı bilinmektedir. (Keleş ve Duru, 2008: 33; Bayraktar ve diğerleri, 2014: 2). 1944 yılında yapılan yasal düzenlemeyle, kredi olanaklarının geliştirilmesi, konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde önemli bir aşamadır. Sosyal güvenlik kurumlarının, çalışanlarına yönelik toplu konut uygulamaları ve kredi destekleri de kooperatifleşmenin gelişmesinde önemli unsurlar arasındadır (Alkışer ve Yürekli, 2004: 65). Kamu kaynakları ile kooperatif konut üretiminin desteklenmesi, kooperatif örgütlenmesinde başından beri vesayet sisteminin egemen olduğu söylemini güçlendirmektedir (Keleş, 1967: 17). Günümüze kadar geçen sürede konut kooperatifçiliğinin desteklenmesi konusunda, hükümetlerin izlediği politikalar inişli çıkışlı olmuşsa da konut kooperatifleri, ekonomik ve toplumsal bir görevi yerine getirmektedirler. 1990’lara kadar ekonominin canlanması özel sermayenin konut piyasasına yönelmesine ve orta gelir grubunun yarasına merhem olan konut kooperatiflerinin sayısının da artmasına neden olmuştur. Bu dönemde kooperatifler, orta sınıflı ve dar gelirliyi konut sahibi yapma, komşuluk ilişkisi oluşturma, devletin hem merkezî hem de yerel anlamda yükünü hafifletme işlevini görmektedir. Konut üretiminde kooperatiflerin payı incelendiğinde durum daha bir açıklığa kavuşmaktadır (Çoban, 2012: 95-96). 1981 ve 1984 yıllarında çıkarılan yasalarla konut kooperatiflerine kredi desteği artırılmış, bu durum konut üretiminde kooperatiflerin payını önemli ölçüde arttırmıştır (Bekaroğlu, 2004:44). 2000’li yıllardan sonra konut kooperatifleri aleyhine TOKİ’ye sağlanan ayrıcalıklar, toplu konut üretiminde neredeyse bir tekel yaratmıştır. 5273 sayılı, Arsa Ofisi Kanunu ve 5237 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun’un 2. Maddesi doğrultusunda, Arsa Ofisi’nin bütün yetkileri ve varlıkları TOKİ’ye devredilmiştir (RG. 15.12.2004/25671). TOKİ’nin toplu konut üretimindeki payının devlet politikası olarak artırılması sonucunda, kooperatif konut üretimi 1979’lardaki düzeyine düşmüştür. 2009 yılında konut üretiminde % 9,9 olan kooperatif konut üretimi 1979’daki oranın altına

gerilemiştir (Soydan, 2011:101). Özyurt ve Altun'un yaptığı araştırma sonuçlarına göre, konut üretiminde kooperatiflerin payı 1960'larda % 7 iken, 1970'lerde %13'e çıkabilmiş, fakat 1980'lerde hızlı bir artışla %30 olmuştur. Kooperatif sayısı 1979 yılında 14.872 iken 1998 yılında 38.450'ye yükselmiştir.

Konut kooperatif sayısındaki artış, genel ekonomik politika kararlarından bağımsız düşünülemez. 1950'li yıllarda hız kazanan göç, kentlerde konut gereksinmesini görünür bir biçimde ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu konut gereksinmesi, kooperatif örgütlenme ve bu yolla konut edinme de önemli artışlar sağlamıştır. Kentlerde nüfusun yığılması, bunun yarattığı gecekondulaşma, kamu kaynaklarının konut üretiminde sınırlı kalması, giderek konut sorununun içinden çıkılmaz hal almasına yol açmış, konuta olan istem, kentlere göçün hızlandığı 1970'ler sonrası daha fazla artmıştır.

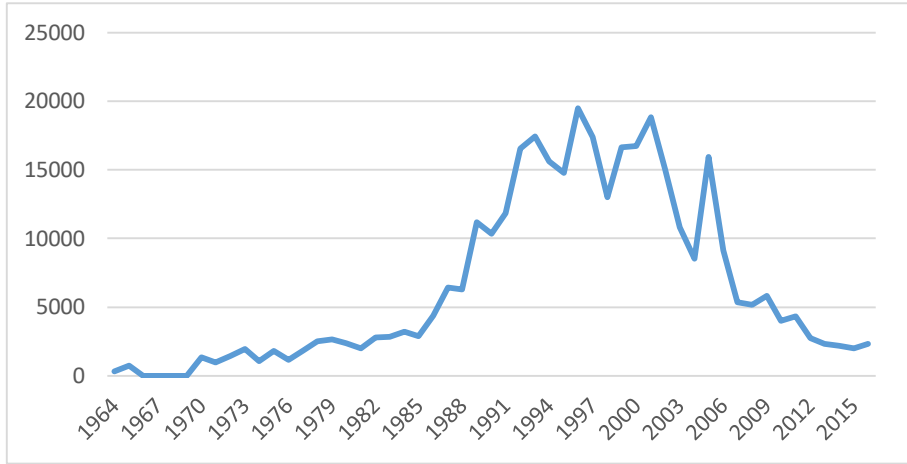
1980'de yürürlüğe konulan 24 Ocak kararlarıyla, sıkı ekonomik politikaların uygulanmaya başlaması, kişi başına gelirin düşmesi, mevduat faizlerinin enflasyon değerlerinin üzerinde olması konuta olan talebi düşürmüştür. Konut kredisi dağıtımını yönetmek üzere kurulan Emlak Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve BAĞ-KUR gibi sosyal güvenlik kurumlarının konut kredisi vermesi, konut kooperatiflerinin sayısının, dolayısıyla konut üretimin artmasında önemli bir etken olmuştur. Enflasyonist dönemlerde konut kredi faizleriyle, konut istemi arasında ters bir ilişki söz konusu olmaktadır. Konut kredi faizlerinin artması, geri ödeme taksitlerini de artıracığı için, bu durum kullanım amaçlı konut edinmek isteyen sabit gelirliiler üzerinde caydırıcı etki yaratmaktadır (Türel, 1989: 138).

Konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde kamu desteğinin yanı sıra konut gereksinmesinin karşılanmasında yasadışı konut edinme yöntemlerine yönelik temel politikalarda belirleyicidir. 1970'li yıllarda hız kazanan kooperatif yöntemle konut edinme, ne yazık ki, yeterli desteği bulamamıştır. Kente gelen dar gelirliiler kentlerdeki örgütlü radikal siyasi yapılanmalara eklenerek, hazine arazileri üzerine gecekondular inşa edip, bunların resmi güvenlik makamlarından korunma işlevini de gecekondular alanlarındaki bu siyasi yapılara bırakmışlardır. Kendi içinde propagandasını yapan gecekondulaşma, kısa zamanda kurtarılmış mahalleler olarak kentlerin etnik, siyasi kimlikler üzerinden bölünmesine neden olmuştur. Bu bölünme gecekondulaşmayı farklı ölçülerde etkilemiştir. 1980 sonrası dönemde kentlere yoğun göçte, 1980 Askeri darbesi sonrası büyük kentlerdeki göreceli güven ortamı ve bunun yarattığı cazibenin etkisi büyüktür. Kentlerde yığılmanın yarattığı konut ihtiyacı ve ekonomiye canlılık kazandırma amacıyla alınan bir dizi önlemler, kooperatiflerin sayılarında da artışı tetikleyen nedenlerin belirleyicisidir (Dursun ve diğerleri, 1985: 4). Örneğin 1984 yılı öncesi kurulan kooperatif sayıları, toplam kooperatiflerin %21'ini oluştururken, 1984 -1991 yılları arasında kurulan kooperatif sayısı 1941 yılından bu tarihe kadar kurulan toplam konut kooperatifi sayısının % 62'sine ulaşmıştır. 1991 yılına kadar kurulan konut kooperatif sayıları dikkate alındığında ise bu oran %79'a ulaşmaktadır (1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği, 3).

Konut kooperatiflerinin sayısındaki artışta belirleyici diğer bir unsur; 1981 ve 1984 yıllarında çıkarılan toplu konut yasaları ve bu yasaların uygulamalarıdır. Konut kooperatif örgütlenmesinin artmasında, 1980'lerden sonra konut üretiminde kooperatiflere sağlanan finansman olanakları belirleyici olmuştur. Kredi olanaklarının sabit gelirliiler üzerindeki olumlu etkisi, konut gereksinmesinin yoğun olduğu özellikle büyük kentlerde, kooperatif konut üretimini ve örgütlenmesini büyük ölçüde etkilemiştir.

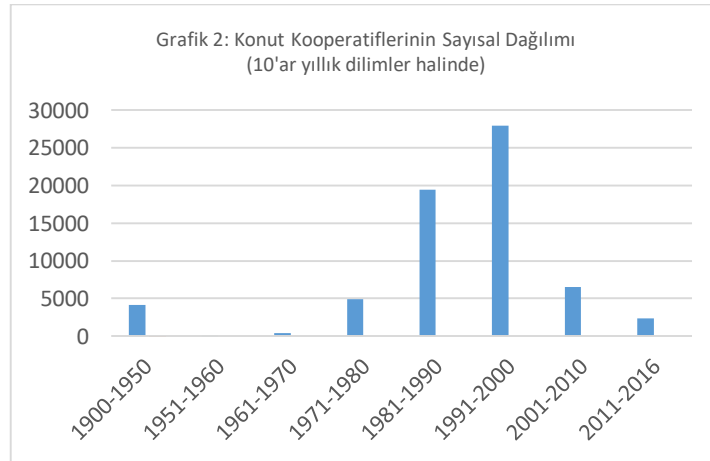


Grafik 1. Yapı Kooperatiflerinin Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Dağılımı (1964-2015)



*Kaynak: TÜİK Yapı İstatistiklerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.*

1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 1. maddesi ile konut ihtiyacının toplu konut inşası suretiyle karşılanması, konut gereksinimi olanlarla inşaat yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, devletin yapacağı desteklemeler için Kamu Konut Fonu'nun oluşturulması ve kullanılmasının bu yasa hükümlerine tabi olacağı belirtilmektedir. (RG. 10 Temmuz 1981/17396) Aynı Kanun'un 2. maddesinde Toplu Konut İdaresinin kaynaklarının hangi amaçlar için kullanılacağı da düzenlenmiştir. Düzenleme; bireysel ve toplu konutlara kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekonduların dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelerde, kredi kaynaklarının kullanılabilirliği ve kredilerde faiz desteklemesi yapılabilmeye olanak sağlamaktadır (Cumurcu, 2006: 225) 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yapılan düzenlemede diğer bir kaynak kullanım alanı olarak toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi sayılabilir (RG: 17.3.1984/ 18344)

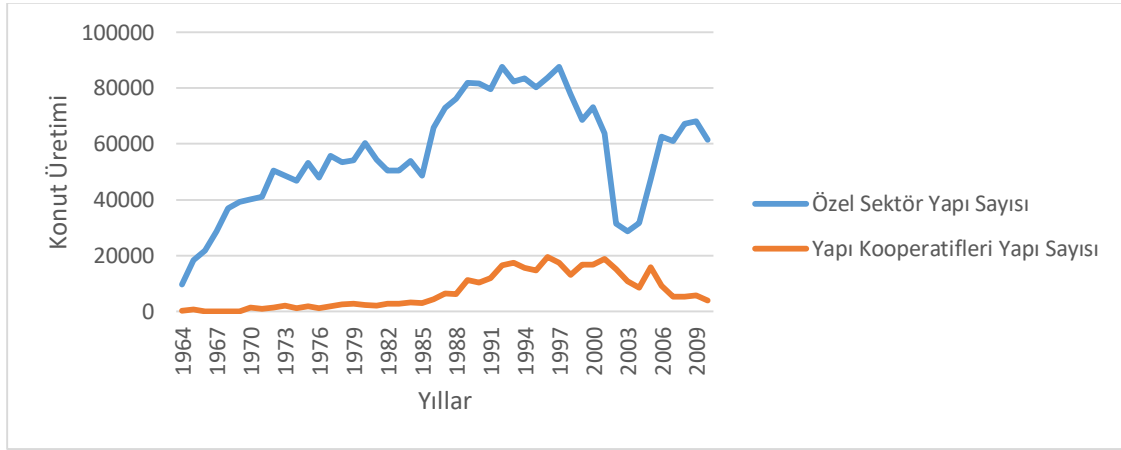


*Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kooperatifler Daire Başkanlığından alınan verilerden hazırlanmıştır.*

Konut kooperatiflerinin kuruluş ve yapım süreci yapı kullanma izin sayıları bağlamında değerlendirildiğinde, 1964'te yapı kullanım izni alan kooperatif sayısı 330 iken, 1970'te 1328'e, 1980'de 1351'e, 1990'da 10 332'e, 2000 yılında ise 19 746'a ulaşmıştır (tuik.gov.tr). 2010 yılında 3992 kooperatif sayısına düşmüş olmasında, konut kooperatif sisteminin devletçe desteklenmemesinin etkisi olduğu söylenebilir. Bu dönemler arasındaki değişkenlikte belirleyici unsur, makro düzeyde para ve kredi politikaları olmuştur (Grafik 2).

Kooperatiflerin varlığı, kamu politikalarıyla yakından ilgilidir. Kooperatiflerin konut üretimindeki payları, devletin izlediği politikalar doğrultusunda artmakta ya da azalmaktadır. Konut kooperatiflerinin desteklenmesi amacıyla yapılan düzenlemelerde süreklilik olmaması, alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut edindirme politikalarında yetersizliklere neden olmaktadır( Kılıç ve Özyerel, 2006: 225). Grafik 3’de görüldüğü gibi, yapı kooperatiflerinin yoğun artış gösterdiği yıllar, 1990-2000 yılları arasındadır. Özel sektör konut üretiminde ise bazı dönemlerde yoğun azalmalar görülmektedir. Kooperatif sayısında azalmaların yoğun olduğu dönemler irdelendiğinde, ülkenin ekonomik kriz yaşadığı zamanlara karşılık geldiği görülmektedir. Ekonomik krizden çıkış için özel sektör konut yatırımları desteklenmiş ancak, konut kooperatiflerine yönelik yeterli kamu desteği söz konusu olmamıştır.

Grafik 3. Özel sektör yapıları ve kooperatif konut yatırımlarının, yapı kullanma izin belgelerine göre yıllık dağılımı.



Kaynak: TÜİK Yapı İstatistikleri (Yapı kullanma izin istatistiklerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

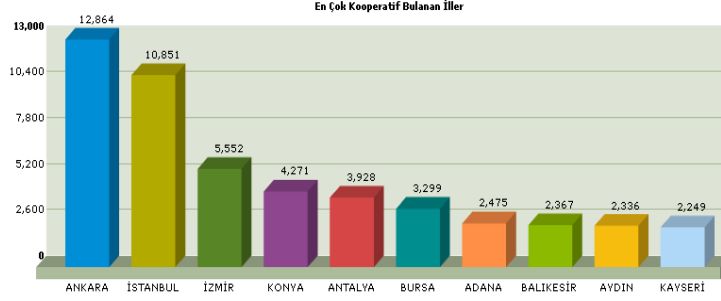
1984 yılı öncesi yılda ortalama kurulan kooperatif sayısı 140 iken, bu yıldan sonra kurulan kooperatif sayısı yılda ortalama 2787 olmuştur (1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği). Bu artış inşaat ruhsatı alıp, yapıya başlayan kooperatif sayılarında da görülmektedir. 1984 öncesinde % 32 olan yapı izni almış kooperatif sayısı, 1984-1989 döneminde % 61'e ulaşmıştır. 1984 sonrası kooperatiflerin inşaat başlama oranı % 68 oranındadır. Sayısal olarak bakıldığında, 1963- 1984 arası yapı izni alan kooperatif sayısı yılda ortalama 301, aynı dönemde yapı kullanma izni alan kooperatif sayısı 1421'dir (1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği). 1984-1989 arası yılda ortalama yapı izni alan kooperatif sayısı 1931, yapı kullanma izni alan kooperatif sayısı ise ortalama 5725'dir. Kooperatif sayılarının önemli ölçüde arttığı (Grafik 2) 1990 ile 2005 yılları arasında yıllık ortalama 14 931 olan yapı kullanma izni alan konut kooperatif sayılarının, 2006-2015 yılları arasında yıllık ortalama 4 298 olduğu görülmektedir (1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği).

#### 4. TOPLU KONUT UYGULAMALARI VE KONUT KOOPERATİFLERİNİN DURUMU

Türkiye'nin 1950'lerden bu yana yaşadığı hızlı nüfus artışı ve kentleşme sonucunda artan konut gereksiniminin karşılanabilmesi amacıyla 1981 yılında, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe konulmuştur. 1984 yılında yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile "Toplu Konut Fonu" uygulaması başlatılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun etkin kullanılması amacıyla aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. 1969 yılında yürürlüğe giren Kooperatifler Kanunu'na uygun kurulan kooperatiflerin 1985'lerden 1990'lı yılların sonuna kadar konut kooperatifleri marifetiyle üretilen konut miktarındaki artışın arkasında, finansman sorununun çözüm aktörü olarak bu fondan sağlanan krediler rol oynamıştır. 1980 sonrası dönemde (ruhsatlı) konut sektöründe gözlenen en belirgin dönüşüm, küçük üreticilerin üretimden aldıkları payın düşmesidir. Buna karşılık kooperatiflerin konut üretiminden aldıkları pay artmıştır. 1990'lı yıllarda kentlerin imarlı kesimlerinde inşa edilen konutların 1/3ü kooperatifler eliyledir. Grafik 4'te de görüldüğü gibi bu kurulan kooperatiflerin büyük çoğunluğu büyük kentlerde dir. Son 15 yıldır TOKİ tarafından üretilen konut sayıları

önemli rakamlara ulaşsa da, kentsel konut açığının 2023 yılına kadar yaklaşık 4.5 Milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir (Gürlel, 2012: 46)

Grafik .4 Kooperatiflerin en çok bulunduğu iller



Kaynak: csb.gov.tr (10.12.2016)

1990 yılında Toplu Konut İdaresi Kurumundan Kamu Ortaklığı kısmı ayrılarak, idare tek başına daha özerk bir hale getirilmiştir. 1993 yılında Toplu Konut Fonu genel bütçeye bağlanmış, 2001 yılı sonunda, diğer kamu fonlarıyla birlikte, tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. TOKİ kaynak olarak, kredi geri ödemeleri, gayrimenkul satışları ve hazine ödeneğini kullanmaya başlamıştır. 2004 yılına kadar hazine arsalarının yönetiminden sorumlu kurum olan Arsa Ofisi'nin yetkileri de bu tarihte TOKİ'ye devredilmiştir. Böylece TOKİ hazineye ait arazileri bedelsiz olarak devralmış, konut üretiminde kamu sektöründe tam yetkili hale gelmiştir. TOKİ, 1987 yılından beri kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konutlar yaptırarak ve bu konutlara uzun vadeli kredi vererek satışa sunmaktadır. Buna karşın, konut yapı kooperatiflerine geçmiş dönemlerde sağlanan arsa ve kredi desteği günümüzde yok denecek kadar azalmıştır (Türkiye'de Kooperatifçilik Stratejisi ve Eylem Planı 2012-2016, 2012: 30)

Konut kooperatifleri konut sorununun çözümünün önemli aktörlerinden biridir. Ancak, 2000'lerden sonra ülkede yaşanan ekonomik sorunlar sonucunda, varoluş amaçları dışına çıkarak, üst gelir gruplarının istemlerine göre hareket eder hale gelmiş, 1984-1989 yılları arasında çok önemli artış görülen kooperatifler vasıtasıyla konut üretimi devletten beklediği kredi desteğini alamadığından, dar ve sabit gelirliler için bir umut olmaktan çıkmıştır (Grafik 2). Toplumsal dayanışmayı ve alt gelir gruplarının küçük birikimlerin değerlendirilmesini amaçlayan kooperatifçilik, amacının dışında yazlık konut üretmek, kentin (Ankara-Çayyolu, İzmir-Mavişehir) rant getiren semtlerinden konut edinmek için bir araç haline gelmiştir. (Karasu, 2015:60)

285 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre kurulan TOKİ'nin asli görevleri arasında özetle; konut inşaatı ile ilgili sanayi ve bu alanlarda çalışanları desteklemek ve özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek olarak tanımlanmıştır. Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmekte diğer görevleri arasında sayılmaktadır.

Toplu konut kredileri sağlamak yerine doğrudan konut üretimine aracılık eden Toplu Konut İdaresi Başkanlığının uygulamalarıyla devletin karışmacı anlayışı, farklı bir boyutuyla, konut sunumunda etkin bir aktör haline gelmiştir. Gerçekte, Türkiye'deki konut sorunu bir üretim sorunu değildir. Sorununun temelinde toplumun büyük bir kesimini oluşturan alt ve orta sınıfların konut edinmesindeki ekonomik zorluklar yatmaktadır (Karasu, 2005: 58). 1970'li yıllardan sonra alt ve orta gelir grubundaki yurttaşlar tarafından konut kooperatiflerine katılma yoluyla, tercih edilse de, 2000'li yıllardan sonra, devletin özel sektörle işbirliği içerisinde TOKİ'ye konut üretiminde önemli sorumluluk vermesi ve kaynak sağlaması, kooperatif yönteme olan ilgiyi azaltmıştır. Konut kooperatifleri ile sosyolojik olarak yakınlık duyan insanların bir araya gelmesiyle yaşanan toplumsal kültür, TOKİ konutlarına yerleşenler açısından yerini ortak değerleri oluşmamış, kimi zaman etnik ve sınıfsal üstünlük karmaşasının yaşandığı mekânlar haline gelmesine zemin hazırlamıştır. Özellikle

gecekondulu alanlarının dönüşümünde TOKİ'nin belirleyici rolü ve uygulamaları sosyal sonuçları olan durumlar yaratmaktadır (Erman, 2010: 12). TOKİ uygulamalarıyla ve kredilendirme koşullarıyla alt ve orta gelir gruplarının konut gereksinmesini karşılama konusunda önemli yetkilerle donatılarak, bir anlamda kooperatif sistemin rekabet ettiği kurumsal yapılanmaya dönüşmüştür.

Özel sektör konut üretimi, ekonomik kriz dönemlerindeki azalmanın dışında, hep artış göstermektedir (Tablo 2). Türkiye ekonomisinin güdüleyici sektörü olarak kabul edilen inşaat sektörünün çok sayıda girdisi ve emek yoğun sektör olarak istihdam içerisindeki payı aynı oranda büyüktür. Bu nedenle ekonomik kriz dönemlerinde konut üretimi çok fazla etkilenmektedir. 1994 ve 2002 yıllarındaki derin krizleri konut üretim rakamlarını izleyerek anlamak mümkündür (Grafik. 2).

Tablo 3. Konut Yapılarının Ortalama Büyüklükleri (m<sup>2</sup>) (2011-2016 İlk 6 Ay)  
(Belediyelerce verilen Kullanma ve Yapı İzin Belgelerine Göre)

Yıllar	Genel Ortalama		Kamu		Özel Kesim		Kooperatif	
	Kullanma	Yapı	Kulla nma	Yapı	Kullanm a	Yapı	Kulla nma	Yapı
	İzni	İzni	İzni	İzni	İzni	İzni	İzni	İzni
2011	98.339	101.900	4.263	6.161	89.732	94.143	4.339	1.591
2012	94.750	104.151	4.085	6.630	87.912	96.060	2.753	1.411
2013	117.619	116.525	4.586	6.656	110.222	106.621	2.311	3.243
2014	96.381	110.984	3.630	5.327	90.592	103.932	2.159	1.725
2015	78.374	89.577	2.788	5.467	73.580	82.950	2.006	1.160
2016 (Kasım Ayına Kadar)	76.185	94.015	2.837	5.074	71.042	87.510	2.306	1.431

Kaynak: TÜİK Yapı İzin İstatistikleri ve Yapı Kullanma İzin İstatistiklerinden yararlanılarak düzenlenmiştir.

Konut üretiminde 2002 yılında göreve gelen hükümetle beraber önemli politika değişikliği olmuştur. Konutta özel sektör yatırımlarının destekleneceği söylemine ek olarak TOKİ'nin rolünün güçlendirileceği bir politika olarak kamuoyuna sunulmuştur. Alt ve orta gelir grubuna yönelik konut üretmek amacıyla TOKİ 'ye büyük ölçüde kaynak aktarılmış ve desteklenmiştir. Gerek hazine arsalarının konut alanı olarak tahsis edilmesi, gerekse dönüşüm alanlarından elde edilen arsaların kullanımı, TOKİ'ye, konut üretiminde önemli ölçüde maliyet avantajı sağlamaktadır. TOKİ'nin bu dönemde sağladığı ivme kamuoyunda iktidara olan ilgiyi arttırmış ve iktidar açısından siyasi getirisi olan bir hedef haline dönüşmüştür. Bu konut politikalarında konut kooperatiflerine finans kolaylığı sağlanması, arsa edinmelerinde her hangi bir ayrıcalık söz konusu olması söz konusu olmadığı gibi, TOKİ'nin kredi kaynaklarıyla kooperatifleri desteklemesi de söz konusu olmamıştır. Bugün gelinen noktada artık alt ve orta gelir grubuna TOKİ'ce üretilen konut sayılarında da azalma, lüks konut üretiminde ise ciddi bir artış söz konusudur (Tablo.4). Hükümetin konut politikaları sonucu TOKİ, konut sektörüne hızlı bir giriş yaparak ucuz arsa temini için çoğu kez hazine arazilerini kullanarak, 81 ilde 432 ilçede yaklaşık 300 bin konut yapımını gerçekleştirmiştir (toki.gov.tr).

Tablo.4 TOKİ Konut Uygulamalarının Sayısal ve Oransal Dağılımı

	Konut Sayısı	Oransal Dağılımı (%)
Dar ve Orta Gelir Grubu	318.109	43,16
Alt-Yoksul Gelir Grubu	149.166	20,24
Gecekondu Dönüşümü	116.849	15,86
Afet Konutu Uygulaması	37.734	5,12
Tarım Köy Uygulaması	5.747	0,78
<b>TOPLAM SOSYAL KONUT</b>	<b>627.605</b>	<b>85,16</b>
Kaynak Geliştirme (TOKİ)	20.933	2,84
Kay. Gel. (E.G.Y.O+EPPY)	88.396	12,00
<b>TOPLAM KAYNAK GELİŞTİRME</b>	<b>109.329</b>	<b>14,84</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>736.934</b>	

Kaynak: TOKİ verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır. ([toki.gov.tr](http://toki.gov.tr), 10.12.2016)

Konut üretiminde merkezi yönetimin kamu konutları üretimi yanı sıra, 1990'lerden sonra TOKİ aracılığıyla üstlendiği rol, 1980'li yıllar sonrasında bazı kent belediyelerinin (Ankara gibi) kooperatiflerle işbirliği içerisinde gerçekleştirdiği projelerle sağladığı başarıları örneklerini model almıştır. Belediyeler, kurulan kooperatifler vasıtasıyla konut üretiminde fiilen yer almaya başlamış, belediyelerin işbirliği yaptığı kooperatifler, 1984'te oluşturulan Toplu Konut Fonu kaynaklarından sağladığı kredi desteğiyle, büyük ölçekte konutların yapımına katkı sağlamıştır. (Geray, 1999: 40) Belediyelerin konut kooperatifi üretiminde doğrudan yer almasalar bile, altyapısı olan konut yapılacak arsalar sağlanması, diğer altyapı hizmetlerinin sunulması yanında konut kooperatiflerinin kurulmasına yardımcı olunması gibi çok önemli görevleri yerine getirebilmişlerdir. 1163 sayılı yasanın izin verdiği ölçüler içerisinde Batıkent (Ankara), Egekent (İzmir), Yenikent (Kocaeli-Derince) vb. gibi uygulamalar örnek olmaları bakımından çok önemli uygulamalardır (Keleş, 1983: 19).

## 5. KONUT KOOPERATİF SİSTEMİNİN SORUNLARI VE KONUT KOOPERATİFLERİNİN GELECEĞİ

Kooperatif sisteminin özünde ortak bir amaç doğrultusunda bir araya gelerek, kaynakları birleştirip sonuca ulaşma arzusu vardır. Dayanışma ruhunun örgütlendiği, dar gelirliler için bir konuta sahip olma umudu taşıyan kooperatif uygulamalarının başarısı, öncelikle devletin kooperatiflere yaklaşımına bağlıdır. Düşük gelir grubuna ait kişilerin konut sorununun çözümünde, devletin finansman desteğine olan gereksinim çok fazladır. Bunu gerçekleştirmek ise devletin anayasal sorumlulukları arasındadır.

Kooperatifçiliğin bugünkü geldiği noktada sorunların ilk sırasında finansman konusu yer almaktadır. TOKİ'ye, 4966 sayılı yasayla, "konut ile ilgili şirket kurma ve kurulu şirketlere ve finans kurumlarına ortak olma hakkı tanınması, 775 sayılı Gecekondu Yasası'nda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın (2012 yılından sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) sorumluluğunun verilmesi karşısında kooperatiflerin alt ve orta gelir grubundaki kişilerin küçük birikimleriyle üretim yapma şansı kalmamaktadır. Bu durum TOKİ lehine haksız rekabete konu olmaktadır.

Kooperatif örgütlenmenin nedenli başarılı olduğundan çok, hangi kaynakları kullanabildiği önemli sorudur. En başarılı örgütlenme sağlansa bile eğer yeterli kaynakla desteklenemiyorsa, amaca ulaşmakta güçlük çekilmektedir. Sadece finansman sorunu değil, aynı zamanda denetim ve arsa sorunu da konut kooperatiflerinin uygulanabilirliğini etkilemektedir. TOKİ'nin ucuz arsa edinmesine ilişkin yasal düzenleme ve TOKİ'ye yönelik devlet desteği, konut kooperatiflerini yel değirmenleriyle savaşan Don Kişot durumuna düşürmüştür.

Konut kooperatiflerine ilginin azalmasında, kişi başına düşen ulusal gelirin azalması, tasarruf yapılamayacak hale gelmesi, çalışanların sosyal haklarının sınırlandırılması (sendikacılığın eski pazarlık gücünü kaybetmesi), kooperatiflerin kendi içsel sorunları da diğer belirleyici faktörler arasındadır. TOKİ'ye yönelik ilginin yoğunluğu yanında bankacılık sistemiyle sağlanan ipotekli konut kredisinin tercih edilmesinde, kooperatif örgütlenmelerde yaşanan içsel sorunlar, çok uzun dönemlere yayılan inşaat uygulamaları, yolsuzluk

usulsüzlük ve denetimsizlik gibi uygulamalar etkili olmaktadır. İnşaat yapımı konusunda bilgisi olmayan kişilerin kooperatifler kurması, konutun bir yatırım aracı olarak görülmesi, iç ve dış denetimlerin yeterli olmaması da kooperatiflere ilgiyi azaltan diğer etkenlerdir. Konut kooperatiflerinin iş akışının ve işlevlerinin sıcak paraya dayanan işlevi, sıcak paranın izlenmesinin de zamanında ve nesnel olması gerekliliği denetimi gerektiren temel unsurlardır. Bankacılık sisteminin konut kooperatiflerini destekleyecek, uzun vadeli ve düşük faizli kredi vermesi için gerekli düzenlemelerin yapılmasının sağlanması konut kooperatiflerine hayat verebilir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Habitat III için hazırladığı raporda da, Türkiye'de son yıllarda hızlı gelişen inşaat sektörü ve konut üretimine rağmen, alt ve orta gelir grubuna yönelik alternatif konut sunumunda sıkıntılar yaşandığı vurgulanmaktadır. Ayrıca orta ve daha alt gelir gruplarının konut edinmelerine katkı sağlayan konut kooperatiflerinin son yıllardaki katkılarının giderek azaldığı, bu sorunları ortadan kaldıracak politikalarla kooperatiflerin konut üretimindeki payını ve kooperatifler eliyle konut üretimin etkinliğinin artırılmasına ihtiyaç bulunduğu, raporda dikkat çekilen önemli noktalardır ( csb.gov.tr).

Konut kooperatiflerinin bütün zor koşullara karşın, küçük kentlerde başarılı örneklerine hala rastlanmaktadır. Buralardaki konut kooperatiflerinin başarısında, geleneksel olarak dayanışma kültürünün etkisinin yanında, tasarruf koşullarının daha iyi ve arsaların daha ucuz olmasının etkili olduğu gözlenmektedir. Küçük kentlerde tarımsal üretimlerinden destek alan kentliler, kooperatif kurma konusunda hala istekli olarak görülmektedirler. Büyük kentler söz konusu olduğunda, son yıllarda çeşitli ortak özellikleri bulunan insanların bir araya gelerek, dayanışma içerisinde konut kooperatifi ya da ortak herhangi bir konudaki dayanışmacı birlikteliğine çok az rastlanmaktadır. Kooperatif sisteminin ortak çıkarlar için bir araya gelme ruhunu oluşturan dayanışma duygusu ve davranışının olmaması, sistemin yürümemesine neden olabilmektedir.

## 6. GENEL DEĞERLENDİRME

Konut, sosyal, fiziksel, toplumsal, yönetsel, siyasal, ekonomik, hukuksal ve teknolojik açılardan ele alınması gereken çok yönlü bir konudur. Konutun yalnızca fiziksel bir yapı olarak değerlendirilmesi bir sorun olarak algılanmasını ve sorununun çözümünü güçleştirir ya da olanaksız hale getirir.

Konut üretimi konusunda, Cumhuriyetin ilk yıllarında başlayan kooperatifçilik hareketi ekonominin önemli aktörleri olmuştur. Ankara'nın başkent olması sonrasında konut gereksiniminin karşılanması amacıyla, Batı'da örnekleri görülen konut kooperatifçiliği, önemli ölçüde konut üretim aracı olarak uzun yıllar uygulanmıştır. Son yıllarda daha çok lüks konut ve ikinci (yazlık) konut edinme amacına dönük olarak sürdürülse de, konut sorunun çözümündeki rolü yadsınamaz.

Konut kooperatiflerinin sayısının azalması ve konut üretiminde paylarının düşmesi bağlamında etkili olan sorunlar sadece ekonomik değildir. Hükümet politikaları, kredilendirme koşulları, ticari bankacılığın durumu, dayanışma kültürünün geldiği düzey de diğer belirleyici unsurlar arasındadır. Kooperatif kurumların kendi finans bankacılığını, yani Batı'da olduğu gibi kooperatif bankacılığını kuramamış ve kendi kredi koşullarını belirleyememiş olması, finans sağlanması konusunda önemli bir eksikliklerdir. Günümüzde kamu politika kararları doğrultusunda, konut kooperatifçiliği yerine TOKİ marifetiyle toplu konut üretimi tercih edilmektedir. Siyasal sonuçları bağlamında önemli bir aktör olan konut sunum politikaları, iktidarların beklentileri doğrultusunda sürekli değişkenlik göstermektedir. Örneğin; günümüzde TOKİ'nin kooperatiflere kredi vermek yerine, alternatif olarak konut üretmesi ve özellikle özel sektör konut üretimlerinin satılmasında destek sağlayan ipotekli konut sistemi (mortgage) sistemi, konut kooperatiflerini son derece dezavantajlı duruma gelmesine yol açmıştır.

Türkiye'de konut açığının giderilmesi amacıyla yapılacak düzenlemelerde hedef nitelikli ve sosyal konut üretimi olmalıdır. Önümüzdeki 7 yılda yaklaşık 4,5 Milyon konuta gereksinim duyulmaktadır. Konut kooperatiflerine yönelik uygulamalarda, mevcut konut stokunun yenilenmesi için TOKİ'ye uygulanan finansman, planlama, maliyet gibi kolaylıkların, konut kooperatiflerin de sağlanması halinde, bu sistemin yeniden başarılı olması yolunda önemli adımlar atılmış olur.

Konut, Amerika’da olduğu gibi kriz nedeni olduğu kadar, krize çözüm arayışında da belirleyici aktör olarak değerlendirilmektedir. Kapitalizmin krizlerinin sürmesi, kriz çözümlerinin konut üzerinden planlanması, uzun süre konutun kooperatif üretimle değil özel sektör üretimiyle veya TOKİ marifetiyle yönlendirileceği görülmektedir.

Konut kooperatiflerinin sayısının azalmasında, küreselleşmenin toplumsal kültüre etkisi, kentleşmeyle azalan dayanışma ve alt ve orta gelir gruplarının reel olarak gelirlerinin düşmesinin büyük etkisi vardır. Yerel ve merkezi otoritenin gerek küçük tasarrufları değerlendirmek, gerekse kentsel yoksulluğu azaltmak ve dar gelirli konut edinmelerini sağlamak amacıyla, belirli büyüklüğe kadar (100 -120 m2) konut üreten kooperatifleri desteklemeleri önemlidir. Konut kooperatiflerine sağlanacak finansman desteği uzun vadeli ve düşük faizli olmalıdır. Denetim sisteminin de bu konutların kısa süre içerisinde bitmesini sağlayacak şekilde düzenlenmelidir. Sadece kamu kaynakları değil, bankacılık sisteminin de, ipotekli konut sisteminden ayrı olarak, kooperatifleri destekleyici politikalar uygulaması beklenmektedir.

Konut kooperatiflerine talebin azalmasında finansman kadar etkili olan bir diğer durum da, kooperatif üretim sürecinin uzun ve sorunlu olmasıdır. Bugün, ipotekli konut kredisine yönelmek, özel sektör konut üretiminin artmasına, bu artışın da konut fiyatlarını sürekli yukarı çekerek, alt ve orta gelir grubundakilerin en temel gereksinimlerini karşılayamamalarına neden olmaktadır. Kooperatif sistemin özünde olan dayanışmacı üretim anlayışının canlandırılması, desteklenmesi yeniden kooperatif kültürünün oluşmasına katkı sağlayacaktır. Devlet eliyle toplu konut üretiminin alt ve orta gelir gruplarına yönelik olması, konut kooperatifleri vasıtasıyla bu gelir gruplarının desteklenmesine engel olarak düşünülmemesi gerekir. Konut kooperatiflerine yönelik olarak gerçekleştirilecek destek politikaları, toplumun dayanışma kültürünün yeniden örgütlenmesine, bu durumun sağlayacağı olumlu sosyal etkiye ve sağlıklı ilişkilerin yaşatıldığı kentlerin oluşmasına olan gereksinimi karşılama noktasında önemli katkı sağlayacaktır. Günümüz çalışma yaşamı pratiğinde, tasarruf alışkanlıklarının revizyona uğradığı, tüketim üzerine kurgulu bir yaşam biçiminin pazarlanması karşısında kooperatif davranmanın güçlüğü kendini ortaya koymaktadır. Bütün bunlara karşın, kooperatif örgütlenmenin tasarruf alışkanlığı oluşturma, dayanışmayı güçlendirme ve konut sorununu alt ve orta gelirli sınıflar lehine çözüme konusunda sonuç üretecek bir yöntem olduğu, geçmiş deneyimlerden yola çıkarak, unutulmamalıdır.

## Kaynakça

- Alkışer, Yasemin - Yürekli, Hülya (2004), Türkiye’de “Devlet Konutu”nun Dünü, Bugünü, Yarını, İTÜ Dergisi/a mimarlık, Planlama, Tasarım, Cilt:3, Sayı:1, Mart, 63-74  
([http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi\\_a/article/viewFile/1008/910](http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/viewFile/1008/910)).
- Bal, Canan Gamze - Ada, Serkan (2012), “Türkiye’de Kooperatifçilik ve Yönetim Sorunları” Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi, Sayı: 19, Mart, s.121-132.
- Bayraktar, Nuray (2014), “Ankara’da Yerleşim Ölçeğinde Modern Konut Uygulamaları”, Başkent Oluşunun 90. Yılında Ankara: 1923-2013, Ed. Ayşegül Köroğlu, Ankara Üniversitesi Yayını, Ankara, s. 137-156.
- Bekaroğlu, Nizamettin (2004), “Kooperatifler Yasasında Yeni Düzenleme Arayışları”, Kent Kooperatifçiliği, S: 175-176, Ankara. s. 43-45.
- Cumurcu, Bekir (2006), “Doksan’lı Yıllarda Konut Finansmanı”, Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, s.207-228.
- Çoban, Aykut Namık (2012), “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, No:3, s. 75-108.
- Dursun, Celalettin - Sayar, Ömer- Uzuner Şerafettin - Karaesmen Erhan (1985), Konut 84 - 1990’lara Doğru Kent-Koop, Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara.

- Erman, Tahire (2010), “Kent, Konut ve Taşıdığı Anlamlar: Bağlamlandırılmış (‘Contextualized’) Bir Yaklaşım”, Dosya - Kent ve Konut, Ankara MMOB Yayını, s. 6-13.
- Geray, Cevat, (1983), “Açılış Konuşması”, Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (25-26 Mart 1982), A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara: 1-10.
- Geray, Cevat, (1992), “Kooperatifçiliğin Dünya’da ve Türkiye’deki Nicel Gelişimi”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, S.1, s.427-441  
(<http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/42/454/5176.pdf>, E.T. 12.02.2017).
- Geray, Cevat. (1994), “Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği”, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, C: 3, S: 1, Ocak, s.39-45.
- Geray, Cevat (1999), “2000’li Yılların Eşiğinde Toplumsal Konut, Arsa ve Kentsel Gelişme Yöneltilerimize Toplu Bakış”, Amme İdaresi Dergisi, C: 32, S. 4, Aralık.
- Gürlelel, Fuat Can (2012), 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi.
- Karasu, Mithat Arman (2005 ), “Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli”, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Güz, 1:56-87  
(<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/esad/article/viewFile/1068000022/1068000145>)
- Kavruk, Hikmet (2012), “Türkiye’de Konut Politikası ve Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi”, Karınca, Yıl 77, S. 903, s. 18.
- Keleş, Ruşen (1967), Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri, İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırmalar Dairesi: 8, Sosyal Araştırmalar:1, Ankara.
- Keleş, Ruşen (1979), “Devlet ve Konut Kooperatifçiliği”, TMMOB III. Yapı Üretim Kongresi, 22-23 Aralık, İzmir, s.31-40.
- Keleş, Ruşen (1980), Kentbilim Terimleri Sözlüğü, TDK Yayınları, Ankara.
- Keleş, Ruşen - Duru, Bülent (2008), “ Ankara’nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış”, Mülkiye Dergisi, C. XXXII, S. 261, s. 27-44.
- Keleş, Ruşen (2015), Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları, 14. Baskı, Ankara.
- Keleş, Ruşen (2016), Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları, 15. Baskı, Ankara.
- Kılıç, Selim - Özyerel, Mehmet (2006), “Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme - Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye” Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, 2006, s.207-228.
- Mortaş, Abidin, (1944), “Az Para İle Ev Yapmak ve Bizde Kooperatifçilik”, Arkitekt, , 03-04,90-92.Aktaran; Bayraktar, Nuray (2014), “Ankara’da Yerleşim Ölçeğinde Modern Konut Uygulamaları”, Başkent Oluşunun 90. Yılında Ankara: 1923-2013, Ed. Ayşegül Köroğlu, Ankara Üniversitesi Yayını, Ankara, s. 137-156.



Mülayim, Z. Gökalp (1967), Tarımsal Kooperatifçilik, A.Ü. Basımevi, Ankara.

Özden, P. Pınar - İlkur Karakaş - Sırma R., Turgut (2001), Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişim, Panel, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yayını, İstanbul.

Özyurt, Cevat - Altun, Atilla (2015) “TOKİ Konutlarında Oturanların Konut ve Yerleşke Hakkındaki Memnuniyetleri: Kırıkkale Yahşihan TOKİ ve Hacıbey TOKİ Yerleşkeleri Örneği”, I. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi, s. 654-680.

Soydan, Oğuz (2011), “Konut Kooperatifçiliğinin Konut Üretimindeki Rolü”, Konut Sempozyumu, TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi, İstanbul.

Turan, Menaf (2010), “İpotekli Dünya: Mali Sermaye ve Konut”, Dosya - Kent ve Konut, Ankara MMOB Yayını, s. 26-28.

Türel, Ali. (1989), “1980 Sonrası Konut Üretimi”, ODTÜ MFD, (9:1), s. 137-154.

Türkiye’de Kooperatifçilik Stratejisi ve Eylem Planı 2012-2016 (2012), Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Ankara.

Anonim, 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Konut Araştırmaları Dizisi:16, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Yayını.

Resmi Gazete; Tarih: 15.12.2004, Sayı: 25671

Resmi Gazete; Tarih: 17.3.1984, Sayı: 18344

Resmi Gazete; Tarih: 10.7.1981, Sayı: 17396

[www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr) (E.T. 10.07.2016)

[www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) (E.T. 15.03.2017)

[http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editedosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editedosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TURKCE.pdf), E.T. 13.09.2016)

<http://ica.coop/en/media/library/research-and-reviews/cooperatives-and-employment-global-report> (13.09.2016)

<http://www.toki.gov.tr> (E.T. 03.03.2017)

<http://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles> (E.T. 13.09.2016)