
**TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARININ KONUT
KOOPERATİFÇİLİĞİ ÜZERİNE ETKİLERİ VE KONUT
KOOPERATİFLERİNİN KONUT ÜRETİMİNDEKİ
ROLÜ ÜZERİNE BİR İNCELEME**

**ASTUDY ON THE EFFECTS OF HOUSING POLICIES ON HOUSING
COOPERATION IN TURKEY AND THE ROLE OF HOUSING
COOPERATION ON HOUSING PRODUCTION**

Hasan YAYLI - Sinan AVAN***

Özet

Konut Politikası, genel olarak devletin konut gereksinmesini gidermek için almış olduğu gerek anayasal gerekse yasal önlemlerin tamamı olarak ifade edilebilir.

Türkiye'de de Cumhuriyetin ilanıyla birlikte nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak gelişen konut sorununun çözümünde devlet bir takım konut politikaları izlemek durumunda kalmıştır.

Öte yandan konut kooperatiflerini, gönüllülük esasına dayalı, karşılıklı yardım ve dayanışma ilkeleri çerçevesinde, daha çok toplumun dar gelirli kesimlerine hitap eden ekonomik ve sosyal kuruluşlar olarak ifade etmek mümkündür.

Devletin konut politikalarının etkisiyle konut kooperatiflerinin gerek sayısının gerekse konut üretimindeki payının 1970'li yıllardan itibaren giderek arttığı görülmektedir. 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının (TOKİ) olumlu etkisiyle birlikte bu artışın 1986 yılında yüzde 36,3 payla zirveye çıktığı görülmektedir. Ancak mevzuatta yapılan değişiklikler ile yetki alanı gittikçe genişleyen

* Doç. Dr., Kırıkkale Üniversitesi, İİBF, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, hyayli@kku.edu.tr

** Öğretim Görevlisi, Pamukkale Üniversitesi, Acıpayam Meslek Yüksekokulu, Mülkiyet Koruma ve Güvenlik Bölümü, savan@pau.edu.tr

TOKİ'nin 2000'li yıllardan itibaren kooperatiflere kredi desteğini neredeyse kestiği görülmektedir. Bu ise özellikle 2000'li yıllardan günümüze konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payının gittikçe azalmasına sebebiyet veren önemli etkenlerden birisidir. Nitekim 2016 yılı itibariyle konut kooperatiflerinin yapı kullanma izinlerine göre konut üretiminde sektör içerisindeki payının yüzde 2,5 olduğu saptanmaktadır.

Bu azalmada ise yine konut politikalarında aksi yönde meydana gelen değişikliklerin etkili olduğu söylenebilir.

Anahtar Kelimeler: *Konut, Konut Politikası, Konut Kooperatifi, Konut Üretimi, Konut Sorunu*

Abstract

Humankind has been in tendency of finding secure shelters to preserve himself from external factors in addition to the basic biological needs like eating, drinking and reproduction for centuries.

These shelters have changed and developed according to the production form and needs based on the nature. So, housing in terms of modernism can be identified as a physical place for individual's sheltering and the places which help for socialization and have the sense of belonging.

Thanks to the industrial revolution in Europe, the migration from country to the cities caused the increase of and the problem of housing population in the cities. This event made the problem of housing as a universal problem in 19th century, and became a triggering role for the states' housing policies.

Housing policy can be defined as the whole constitutional, legal and organisational measurements for eliminating the housing needs of the state. With the proclamation of Republic in Turkey, the housing

problem arose depending on population growth, migration and rapid urbanisation, and the state had to follow some housing policies for solution. Several public organisations were authorised for determining these policies and implementations.

The other organization for taking an important role for housing production was housing cooperation besides public organisations and private sector. Housing cooperation can be defined as economic and social institutions that appeal to poor people as part of help and solidarity and based on volunteering. Housing cooperation had adhered to Turkish Trade Act until Cooperation Law numbered 1163 in 1969. With the help of this law, the foundation of upper organisations, the attendance of local managements and social security institutions to cooperation became available.

Also, it was observed that housing cooperation was supported and promoted by the state on the subjects like obtaining credit, tax reduction and immunity.

These practices that can be seen as a reflection of housing policies in terms of the state caused the housing cooperation to increase in number in 1970s and grew to its highest range of 36.3% in 1986. On the other hand, from 2000 to today it is observed that the share of housing cooperation on the housing production has been decreased.

The share of housing cooperation in the sector is about 2.5% in 2016. It is thought that this decrease is originated from the changes happened against the housing policies.

This study aims to analyse the positive and negative effects of housing policies on housing cooperation which isn't independent from the housing policies and which is associated to the non-governmental organisations.

Key words: *Housing, Housing policies, Housing Cooperation, Housing Production, Housing problem.*

Jel Kodları:

Giriş

İnsanoğlu öteden beri yeme, içme, cinsellik gibi temel biyolojik ihtiyaçlarının yanı sıra dış etkenler karşısında kendisini muhafaza edebileceği güvenli barınaklar bulma eğiliminde olmuştur.

Bu barınaklar tarihsel gelişim sürecinde doğanın yapısına bağlı olarak toplumun üretim biçimine, gereksinimlerine göre şekillenmiştir. Yani “insan hayatı iki kutup arasında gidip gelir: hareket ve yerleşme” (Mumford,2013:16).

Buradan hareketle yerleşik düzene geçme güdüsünün bir güvenlik psikolojisinin neticesi olduğunu söylemek mümkündür. Dolayısıyla konutun, öncelikle insanların dış dünyanın olumsuz etkilerinden kendilerini koruyabilecekleri ve temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri bir sığınak olarak ortaya çıktığı söylenebilir.

Avrupa’da meydana gelen Sanayi Devrimiyle birlikte kırsal alandan kentsel alana doğru bir göç hareketliliğinin yaşanması kent nüfusunun hızla artmasına ve kentlerde konut darlığının meydana gelmesine sebebiyet vermiştir.

Nitekim nüfusun hızlı bir şekilde arttığı kentsel yerleşim yerlerinde konut sorununun ortaya çıktığı görülmektedir.

Bu durum daha 19. Yüzyılda konut sorununun toplumsal ve ekonomik anlamda evrensel bir sorun olarak ortaya çıkmasında etkili olmuştur (Öztop ve Şekeroğlu,2016: 14). Sanayi Devriminin özellikle büyük kentlerde meydana getirdiği olumsuz barınma koşulları konut konusunda bir takım tedbirler alınmasını gerekli hale getirmiştir.

Dolayısıyla bu durumun devletlerin konut politikaları uygulamalarında tetikleyici bir rol üstlendiğini söylemek mümkündür.

Konut Politikası, genel olarak devletin konut gereksinmesini gidermek için almış olduğu gerek anayasal gerekse yasal önlemlerin tamamı olarak ifade edilebilir (Keleş,2016:434). Bunun yanında, zamanla konut standartlarının yükseltilmesi, göçün önlenmesi ve yönlendirilmesi gibi uygulamaların da konut politikalarının kapsamı içerisinde değerlendirildiği görülmektedir (Şahin,2015:262).

Türkiye’de de Cumhuriyetin ilanıyla birlikte nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak gelişen konut sorununun çözümünde devlet bir takım konut politikaları izlemek durumunda kalmıştır.

Diğer yandan, konut üretiminde devletin tek aktör olduğunu söylemek mümkün değildir.

Devlet kuruluşları ve özel sektörün yanında konut üretiminde önemli rol üstlenen bir diğer örgütlenme de konut kooperatifleridir. O halde konut kooperatiflerini, gönüllülük esasına dayalı, karşılıklı yardım ve dayanışma ilkeleri çerçevesinde, daha çok toplumun dar gelirli kesimlerine hitap eden ekonomik ve sosyal kuruluşlar olarak ifade etmek mümkündür.

Bu çalışmada, Türkiye’de uygulanan konut politikalarının konut kooperatifçiliği üzerindeki olumlu ve olumsuz etkileri verilerle desteklenerek analiz edilmekte olup adeta sivil toplum kuruluşlarına benzetilen konut kooperatiflerinin konut politikalarından bağımsız olmadığı iddiası temellendirilmeye çalışılmaktadır.

Bu açıdan öncelikle konut ve konut sorunu üzerinde durmak faydalı görülmektedir.

KONUT VE KONUT SORUNU

Konut, özellikle modern dünyada insan hayatının vazgeçilmez unsurlarından birisi haline gelmiştir. Fakat bu durum doğal olarak konut kavramını tanımlamayı kolaylaştırmamakta hatta zorlaştırmaktadır. Bu nedenle konut üzerine pek çok tanımlama girişiminde bulunulduğu görülmektedir.

Nitekim konut, en genel anlamda insan ihtiyaçlarından doğan

fiziksel bir alan şeklinde tasavvur edilebilir. Bununla birlikte konut, bir yandan sığınak ya da barınak işlevi dolayısıyla bireyleri dış dünyanın zararlarından muhafaza ederken diğer taraftan bireylere toplumdan ayrı mahrem bir alan ihtiva etmektedir (Tekeli,2010: 93). Bunun yanında konut, salt mekânsal anlamının dışında hem kültürel ve ahlaki sürekliliğin sürdürülmesi hem de birey ve aile faktörünün ihtiyaçlarının karşılanması bakımından bir toplumsallık ihtiva etmektedir (Özer,2004: 69).

Dolayısıyla konut, günümüz dünyasında fiziksel, mekânsal anlamlarının dışında sosyal, kültürel, psikolojik ve hatta davranışsal boyutları da olan insan hayatının zorunlu bir parçası olarak ifade edilebilir.

Öte yandan konutun insan hayatı için bu denli vazgeçilmez hale gelmesi konut sorununun ortaya çıkmasında önemli etkenlerden biri olarak görülebilir.

Bununla birlikte konut sorununun vuku bulması tarihsel açıdan on dokuzuncu yüzyıla tekabül etmektedir.

Nitekim Engels'in (2013) on dokuzuncu yüzyılın son çeyreğinde konut sorununu dile getirdiği ve çözümlenememesinde bulunduğu görülmektedir.

Anlaşılabileceği üzere konut sorunu, sanayileşmeyle birlikte kırdan kente doğru yaşanan bir göç dalgasının sonucu olarak görülmektedir. Bu göç dalgası hızlı kentleşmeyi doğurmakla birlikte nüfusun kentlerde yığılması insanlara başlarını sokabilecekleri yeterlilikte barınakların sağlanamamasına sebebiyet vermiş ve konut sorununa yol açmıştır. Dolayısıyla sanayileşme ve kentleşme olgusu konut sorununun tüm dünyada önem kazanmasında kayda değer bir etken olmuştur (Öztop ve Şekeroğlu,2016: 13-14).

Konut sorununu tanımlamak gerekirse en genel anlamda kırdan kente olan hareketliliğin konut arzı ve talebinde meydana getirdiği dengesizlik şeklinde ifade etmek mümkündür (Keleş,2016: 401). Diğer taraftan konut sorunu tanımını sadece konut açığı bağlamına indirgemek basite kaçmak olur.

Konut sorununa ilişkin tanım getirme girişimlerinin göreceli

olması bu çabayı zorlaştıran önemli bir etken olarak görülmektedir. Bu minvalde konut sorununa ilişkin tanımlama çabasını piyasa mekanizması, politika yapıcılar, çok boyutluluk ve toplumdaki çıkar ilişkilerini de dikkate almak suretiyle yapmak daha doğru bir izlenim verebilir.

Nitekim konut sorununun çok boyutlu olması farklı toplumsal kesimlerin ve kurumların konuya farklı yaklaşımları, konut sorununun çözümüne ilişkin beklentileri de farklılaştıracaktır (Tekeli,1996: 1-8).

Türkiye özelinde ele alındığında ise konut sorununun Ankara'nın başkent yapılması ve bu kente gelen kamu çalışanlarının barınma problemi yaşamalarıyla açığa çıktığı görülmektedir (Öztop ve Şekeroğlu,2016: 15).

Her ne kadar Türkiye'de konut sorunu Cumhuriyetin ilanı ile başlatılsa da bu durum daha çok Ankara ile sınırlı kalmakta olup gerçek manada hızlı kentleşmenin etkisiyle kırdan kente göçün yoğun olduğu 1950'li yıllar ve sonrası dönem ön planda yer almaktadır. Bu dönemde de özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentler konut sorununda başı çekmiştir (Karasu,2015: 81-82). Dolayısıyla II. Dünya savaşı sonrası dönemde hızlı kentleşmeyle birlikte vuku bulan kırdan kente göç olgusuyla açığa çıkan barınma sorununa ne merkezi ne de yerel yönetim mekanizması çare olamamıştır.

Bu ise insanları, kendi göbeğini yine kendisinin kestiği bir anlayışla kaçak yapılaşma içerisinde gecekondularına itmiş ve neticede çarpık ve düzensiz bir kentleşmenin ortaya çıkmasına da sebebiyet vermiştir (Ören ve Yüksel,2013: 3-4). Türkiye'de Cumhuriyetin ilanı ile birlikte nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak gelişen konut sorununun çözümünde devlet bir takım konut politikaları izlemek durumunda kalmıştır. Bu minvalde konut probleminin çözümünde devletin uyguladığı konut politikası üzerinde durmak faydalı olacaktır.

TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASI VE TARİHSEL GELİŞİMİ

Devletin uygulamaya koyduğu konut politikalarının en temelde meydana gelen konut açığının kapatılmasına ilişkin mücadeleyi içerdiği söylenebilir. Bununla birlikte “konut politikası, kente göçle ve kentsel

alandaki yaşam düzeyinin artmasıyla birlikte artan konut talebinin nasıl karşılanacağına ilişkin çabaları ifade eder” (Şahin,2015: 262). Bir başka ifadeyle konut politikası “yurttaşın konut gereksinmesini karşılamak üzere devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümü” şeklinde tanımlanmaktadır (Keleş,2016:434).

Türkiye’de de konut açığının kapatılması ve vatandaşların ihtiyaçlarının karşılanması noktasında devletin çeşitli politikalar uyguladığı görülmektedir. Burada Tarık Şengül’ün (2009: 110-137) “ulus devletin topraksallaşması ve kentleşmesi (1923-1950), emek gücünün kentleşmesi (1950-1980) ve sermayenin kentleşmesi (1980 ve sonrası)” tasnifinden hareketle konut politikalarının genel seyri ele alınacaktır.

1923-1950 Dönemi Konut Politikaları

Yukarıda da kısmen değinildiği gibi Cumhuriyetin ilanı itibariyle oluşmaya başlayan konut sorununa ilişkin bir takım politikaların uygulamaya konulduğu görülmektedir.

1923 yılında çıkarılan “mübadele, İmar ve İskân Kanunu” ile yurtdışından Anavatana gelecek Türklerin yerleştirilmesi ve yurtlandırılması hedeflenmiş, kanunun adını taşıyan bir bakanlık icra edilmiş fakat kısa süre sonra İçişleri Bakanlığına devredilmiştir.

100 bini ilk on yıl içinde olmak kaydıyla mübadele çerçevesinde yurda yerleştirilen vatandaşların iskânı için II. Dünya Savaşı sonuna değin 132.150 konut yapıldığı görülmektedir (Toprak, 2016:300).

Ankara’nın başkent olması dolayısıyla kamu çalışanlarının barınma problemi gün yüzüne çıkmıştır.

Bu minvalde kamu çalışanlarının konut sorununu çözmeye yönelik 24 Mart 1925 tarih ve 586 sayılı bir yasa ile Ankara’da ki memurlara yarım aylık ikramiye verilmesi ve bunun Ankara Memurlar Tüketim Kooperatifi’ne anapara olarak yatırılması öngörülmüştür. Ayrıca bu konutların yapımına ilişkin 1928 yılında Maliye Bakanlığını yetkilendirilen 1352 sayılı bir de yasa çıkarılmıştır. 1929 yılında ise 1452 sayılı yasa ile Memurlara Konut Tazminatı Ödenmesi Hakkındaki Kanun yürürlüğe girmiştir.

Finansman ihtiyacını karşılamak üzere 1926 tarih ve 844 sayılı kanunla Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur ki bu bankanın adı 1946 yılında Emlâk Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir.

Ayrıca ekonomik şartlar neticesinde Milli Korunma Kanunu ile konut kiralalarının 1939 düzeyinde dondurulduğu ve akabinde 1940 yılında yapılan bir değişiklikle kiracıların haksız yere çıkarılmasını engelleyen hükümlerin bulunduğu bilinmektedir.

Ayrıca 1945 yılında kurulan İşçi Sigortaları Kurumu (SSK) primlerden elde edilen kaynaklar sayesinde, Türkiye Emlak Kredi Bankası'yla birlikte konut yapımının finansmanında kooperatiflere kredi desteği vermiştir (Öztop ve Şekeroğlu,2016: 47; Toprak, 2016:301-302).

Görüldüğü üzere yeni kurulan Türk devleti pek çok alanda olduğu gibi konut sorunuyla da ilgilenmiştir.

Yine de bu dönem, ekonominin tarıma dayalı olduğu, nüfusun önemli kısmının köylerde bulunduğu ve kentleşmenin oldukça zayıf olduğu bir dönemdir (Çoban,2012: 78).

1950-1980 Dönemi Konut Politikaları

II. Dünya savaşı akabinde Türkiye, pek çok ülkede olduğu gibi hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelere birisidir.

Dolayısıyla Türkiye'nin yoğun kentleşme sonrası meydana gelen konut açığına bir anlamda hazırlıksız yakalandığı ifade edilmektedir (Tekeli,2011: 283-284).

Dolayısıyla bu dönemde tarımda makineleşmenin yaşanması, sanayileşme hamlesi, işçi ve kamu çalışanlarının ücretlerindeki artış köyden kente olan göçü artıran önemli gelişmelerdendir (Çoban,2012: 83). Hızlı kentleşmenin negatif getirisi doğal olarak hızlı gecekondulaşma ve çarpık kentleşme olmuştur.

Dolayısıyla bu dönemde uygulanan konut politikalarını bu gecekondulaşma sorununu çözmeye yönelik hamleler olarak da okumak mümkündür.

Bu minvalde 1951 yılında çıkarılan 5656 sayılı yasayla belediyelere konut yapma görevlerini zorunlu görevler arasına alma yetkisi verilmiştir (Öztop ve Şekeroğlu,2016: 48).

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı yasa ile belediyelere konut gereksinimini gidermek için toplu halde ucuz ve basit konutlar inşa etme yetkisi verilmiştir.

Yine bu kanunu güçlendiren 1959 tarih ve 7367 sayılı yasa ile belediye sınırları içerisinde yer alan hazine arazilerinin imara açık olsun ya da olmasın konut üretimini özendirmek maksadıyla belediyelerin mülkiyetine geçirilmesi öngörülmüştür (Karasu,2009: 249).

Gecekondulaşmanın artmasıyla birlikte devletin 1958 yılında İmar ve İskân Vekâleti adında bir bakanlık icra edip söz konusu sorunun çözümüne yönelik bir konut politikası oluşturmak ve tanzim etmekle yükümlü kıldığı görülmektedir (Çoban,2012: 85).

Planlı dönem olarak da bilinen 1960-1980 arası dönem gerek 1961 Anayasasının 49. Maddesinde vurgulandığı üzere dar gelirlili ve yoksul ailelerin konut ihtiyaçlarının karşılanmasında devlete yükümlülükler verirken gerekse yeni kurulan Devlet Planlama Teşkilatı ile konut sorunu kalkınma planlarına dâhil edilmiştir.

Birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü beş yıllık kalkınma planları söz konusu dönem içerisinde hazırlanmış olup konut sorununa ilişkin gerek devlet gerek özel sektör gerekse kooperatifler eliyle konut üretiminin artırılması, paydaşların özendirilmesi ve teşvik edilmesi amaçlanmıştır(Keleş,2016:430;Öztop ve Şekeroğlu,2016: 48-52).

Hem konut kredileriyle, hem vergi bağıışıklığıyla hem de arsa kolaylığı sağlamak noktasında belediyeler aracılığıyla lüks konut üretiminin azaltılması bunun yerine halka hitap eden daha küçük halk konutlarının yapılması özendirilmişse de bu dönemde istenen neticeye ulaşılamamış gerek konut açığının gerekse gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir (Çoban,2012: 89-91).

Bu dönemde anlaşılacağı üzere devletin hızlı kentleşme ve göç neticesinde meydana gelen gecekondulaşma sorununa, çarpık kentleşme

olgusuna ve konut açığının kapatılmasına ilişkin özendirici ve teşvik politikaları uyguladığı söylenebilir.

1980 ve Sonrası Konut Politikaları

1980 sonrası dönemin önemli gelişmelerden birisi dünya ile birlikte Türkiye'nin de etkilendiği neo-liberal ekonomi politikalarıdır. Dolayısıyla bu iktisadi anlayışla devletin ekonomideki etkinliğinin azaltılarak piyasa mekanizmasının etkinliğinin artırılması hedeflenmektedir.

Böylece Türkiye'de ithal ikameci anlayış yerine ihracata dönük sanayileşme ve liberalleşmeyi temel alan bir politika izlemeye başlamıştır (Toprak, 2016:318).

Bununla birlikte konut hakkı, 1961 Anayasasında “sağlık hakkı” başlığının bir alt fırcasında yer alırken 1982 Anayasasının 57.maddesinde bizzat “konut hakkı” başlığına yer verilmiştir.

Buna göre “devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır.

Ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ifadesi yer almaktadır.

Ayrıca Anayasa toplu konut teşebbüslerinin desteklenmesini salık verirken özel, kamu ve kooperatif ayrımı da yapmamaktadır (Keleş,2016: 430-431).

Bununla birlikte söz konusu dönemde konut ihtiyacının karşılanmasına ve finansman sağlanmasına dönük olarak 1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılarak Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 1984 yılında ise toplu konuta ilişkin faaliyetlerin yürütülebilmesi için 2983 sayılı yasa ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

Bu idare hem kendisiyle birlikte oluşturulan Kamu Ortaklığı Fonu'nu hem de Toplu Konut Fonunu idare etmektedir.

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı 1990 yılında 2985 sayılı kanunla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu

Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde ikiye ayrılmıştır. TOKİ 4689 sayılı yasa ile Konut Müsteşarlığına bağlı bir kuruluşken 2003 yılında Müsteşarlığın kaldırılmasıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığına nihayet 2004 yılında ise doğrudan Başbakanlığa bağlanmıştır.

Ayrıca 2004 itibariyle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve 2007 yılında Mesken Daire Başkanlığı TOKİ'ye bağlanmış olup yetkileri genişletilmiştir (Keleş,2016: 435-436;Toprak,2016:318-320).

Netice itibariyle bu dönemde de konut sorununa ilişkin konut politikaları uygulanmaya devam etmiş ve bunun bir sonucu olarak da düşünülebilecek devletin bu alanda gittikçe büyük bir kurumu haline gelecek TOKİ ortaya çıkmıştır.

TOKİ, konut kooperatifleri ile tekrar ele alınacağı için şimdi konut üretiminde bir diğer önemli sektör olan konut kooperatifçiliği üzerinde durulacaktır.

TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ VE TARİHSEL GELİŞİMİ

Konut üretimine genel olarak katkıda bulunan aktörleri “bireyler, yapsatçı yükleniciler, özel kesim yapımcıları (holdingler), kamu kuruluşları (bakanlıklar, TOKİ, yerel yönetimler) ve konut kooperatifleri” şeklinde sıralamak mümkündür (Geray, 2009: 130). Bunların içerisinde konut kooperatiflerinin kuruluş felsefesi açısından çok özel bir yerinin olduğu söylenebilir.

Nihayetinde konut yapı kooperatifçiliğinin gelişimi de kentleşmeye bağlıdır.

Dolayısıyla kentleşmeyle birlikte ortaya çıkan konut gereksiniminin bir sonucu olarak görmek mümkündür.

Fakat konut yapı kooperatifçiliğini diğerlerinden ayıran onun kâr amacı gütmeyen, karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma ilkesi çerçevesinde hareket eden, gönüllü birliktelikle oluşan ve kamu yararını gözetilen bir örgütsel yapı olmasıdır (Geray, 2009: 131).

Şimdi, Türkiye özelinde konut kooperatifçiliğinin tarihsel gelişimi hakkında genel bir bilgi vermek faydalı olacaktır.

Konut politikalarında olduğu gibi konut kooperatifçiliğinin gelişimini de üç dönemde ele almak mümkündür.

1923-1950 Dönemi Konut Kooperatifleri

Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin tarihi on dokuzuncu yüzyılın sonlarına kadar geriye götürülebilmektedir.

Bu minvalde ilk konut kooperatifinin 1887 yılında İngiliz azınlığının üyeleri tarafından İstanbul’da kurulduğu görülmektedir. 1934 yılında Ankara’da kurulan Bahçelievler kooperatifi ise Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi olma özelliğini taşımaktadır.

Başarılı olduğu söylenebilecek bu kooperatifle kısa sürede 150’nin üzerinde konut üretildiği görülmektedir.

Fakat konut sorununun başkente özel bir durum gibi algılanması bu dönemin tipik bir özelliği olarak görülmektedir.

Bunun yansısı konut kooperatiflerinin 1926 yılında çıkarılan Türk Ticaret Yasası kapsamında yer aldığı ve bu dönemde kooperatiflere ilişkin özel bir kanun çıkarılmadığı görülmektedir (Keleş, 2016: 445-448).

Öte yandan konut kooperatiflerinin sayılarına bakıldığında 1941 yılı itibariyle 10.309’u etkin olmak suretiyle toplam 12.649 konut kooperatifinin bulunduğu ve 127.200 üyeye sahip olduğu dikkate değerdir (Geray, 2009: 142).

1950-1980 Dönemi Konut Kooperatifleri

İkinci dünya savaşı akabinde hız kazanan kentleşme olgusu şüphesiz konut sorununu da etkilemiştir. Özellikle 1950’lerden itibaren SSK ve Türkiye Emlak Kredi Bankası’nın finansman desteği bu dönemde kooperatifçiliği teşvik eden uygulamalardandır.

Gerek teşvik unsuru gerekse kooperatiflerdeki artış bir takım sapmalara da neden olmuştur.

Bir kere kooperatifler toplu konut yapmayan kuruluşlar olarak durmaktadır.

Yine, birden fazla kooperatife üye olmak suretiyle ortaklık amaçlarını kötüye kullanıp kâr amacı güden bir kesim türemiştir.

Ayrıca kooperatif felsefesinden uzaklaşıldığı araziler üzerinde kooperatiflerin spekülatif faaliyetlerde bulunduğu da ifade edilmektedir.

1960'lı yıllara değin devletin konut kooperatiflerinin açıkça karşısında durmadığı fakat ilgisiz ve kayıtsız kaldığı söylenebilir (Keleş, 2016: 448-449).

Yukarda da söz edildiği üzere 1960 yılların Kalkınma Planlarında konut sorununa da yer verilmiştir.

Fakat konut üretiminde önemli bir aktör olan konut kooperatiflerinin yeterince desteklenmediği görülmektedir.

Her ne kadar SSK, işçilerce kurulan kooperatifleri desteklemeyi sürdürmüşse de yapmış olduğu finansman toplamı hiçbir zaman yapabileceğinin %30'unu geçmemiştir (Keleş, 2016: 450).

1968 yılı itibariyle konut kooperatiflerinin sayılarına bakıldığında ise 10.533'ü etkin olmak üzere toplam 13.319 konut kooperatifinin bulunduğu ve 267.800 üyeye sahip olduğu görülmektedir (Geray, 2009: 142).

Buna göre konut kooperatifi sayısında önceki döneme nispeten fazla bir artış olmamakla birlikte üye sayısında yüz binin üzerinde bir artış olduğu kayda değerdir.

Kooperatifler özel bir kanuna ise 1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Yasası ile kavuşmuştur.

Bu kanunla birlikte konut kooperatifleri artık üst örgütlenmeye gidebileceklerdir. Nitekim 70. Maddesinde "kooperatiflerin müşterek menfaatlerini korumak, amaçlarını gerçekleştirmek için iktisadi faaliyette bulunmak, faaliyetleri kontrol etmek ve denetlemek, dış memleketlerle olan münasebetleri düzenlemek, kooperatifçiliği geliştirmek ve eğitim

yapmak... gibi hizmetlerin yerine getirilmesi için kooperatif birlikleri, kooperatifler merkez birlikleri ve Türkiye milli kooperatifler birliği kurulur” (Mevzuat.gov.tr) ibaresi yer almaktadır.

Buna istinaden kurulan üst birliklere, KENT-KOOP ve KONUT-BİRLİK (Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği) TÜRK KENT (Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği) ve Türkiye Ulusal Kooperatifler Birliği örnek teşkil etmektedir.

Ayrıca, söz konusu kanunla, kooperatifin süresinin ana sözleşmeye konulacak hükümler içerisinde sayılması, kooperatiflerin kredi taleplerinin bankalar, kurumlar ya da ortaklar tarafından öncelikle karşılanması, yerel yönetimlere kooperatiflere girmek veya kooperatifler kurmak yolunun açılması gibi konut kooperatiflerinin elini kuvvetlendirecek hükümler yer almaktadır (Keleş, 2016: 446-447). 1979 yılı itibarıyla konut kooperatiflerinin sayılarına bakıldığında ise 14.872’si etkin olmak üzere toplam 20.399 konut kooperatifinin bulunduğu ve 366.800 üyeye sahip olduğu görülmektedir (Geray, 2009: 142).

Bu veriler dikkate alındığında kooperatiflere özel mevzuatın oluşturulmasının nicelik olarak bir artışa sebebiyet verdiği söylenebilir. Nitekim 1960-1980 döneminde yaklaşık olarak 4 bin konut kooperatifi 250 bin kadar konut üretmiştir (Karasu, 2015: 89).

Yine de Konut kooperatiflerin konut sektörü içerisinde çok etkin olduklarını söylemek zordur.

1980 ve Sonrası Konut Kooperatifleri

Bu dönemde konut kooperatiflerini de arasına alan 1981 yılında 2487 sayılı kanunla toplu konut üretimi desteklenmekte ve konut kooperatiflerine arsa temininde öncelik tanınmaktadır.

Ayrıca konutların 100 m² den daha büyük yapılamayacağı şarta bağlanarak lüks konut yapımının önüne geçilmek istemiştir. 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Kanunla Toplu Konut İdaresi kurulması konut kooperatiflerinin konut üretimindeki rolünü önemli ölçüde artırmıştır

(Karasu, 2015: 89-90). Fakat bu olumlu etkinin çok uzun sürmediği görülmektedir.

Dolayısıyla bu dönemde konut kooperatiflerine TOKİ'nin başka bir deyişle uygulanan konut politikalarının damgasını vurduğu söylenebilir. Bu durum konut politikalarının olumlu ve olumsuz etkileriyle ortaya konacağı yeni başlıkta daha da somutlaştırılacaktır.

KONUT POLİTİKALARININ KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNE ETKİLERİ

Türkiye'de konut kooperatiflerini konut politikalarından bağımsız düşünmek mümkün değildir. “Ekonomik demokrasiyi sağlayan sivil toplum kuruluşları” (Günay, 2009: 33) olarak da ifade edilen kooperatiflerin tarihsel gelişiminde de görüldüğü üzere ayakları üzerinde durmasının ve başarılı olmasının devletin olumlu/olumsuz edimlerinden önemli oranda etkilendiği söylenebilir.

Aşağıda Tablo 1'de konut kooperatiflerinin sayısal gelişimi verilmiştir. 1941 yılı itibariyle 10.309 olan konut kooperatifinin sayısı 1968 yılında 10.533, 1979 yılı itibariyle ise etkin olarak 14.872 olarak görülmektedir.

Yaklaşık altmış yıllık bir dönemde fazla bir ilerleme kaydedilmediği rahatça söylenebilir.

Bunda gerek kooperatifçiliğe ilişkin yasanın ancak 1969 yılında çıkarılması ve bu döneme kadar üvey evlat mesabesinde kalması gerekse kredi desteklerinin yetersiz olmasının payının büyük olduğu söylenebilir.

Nitekim gerçekleşen artışın ise yasanın çıkarılmasından sonra gerçekleşmesi bunu kanıtlar niteliktedir.

1980 dönemi sonrasında ise gerek konut kooperatifi sayısında gerekse üye sayısında önceki döneme nispetle ciddi bir artış görülmektedir.

1991 yılında 20.727 olan etkin konut kooperatifi sayısı 1998 yılında 38.450'ye ulaşmış ve 2004 yılına kadar bu minvalde seyretmiştir.

Yıllar Etkin Durumdaki Konut Kooperatifleri Toplam Konut

Kooperatifleri

Konut Kooperatifi Sayısı Üye Sayısı Kooperatif Sayısı

Tablo 1: Konut Kooperatiflerinin Sayısal Gelişimi (1941-2016)

Yıllar	Etkin Durumdaki Konut Kooperatifleri		Toplam Konut Kooperatifleri	
	Konut Kooperatifi Sayısı	Üye Sayısı	Kooperatif Sayısı	Üye Sayısı
1941	10.309	-	12.649	127.200
1968	10.533	-	13.319	267.800
1979	14.872	-	20.399	366.800
1991	20.727	1.270.119	45.134	2.852.581
1998	38.450	1.756.283	71.419	4.587.671
2000	39.013	1.737.311	74.809	4.737.926
2001	39.079	1.723.275	75.402	4.703.698
2003	38.053	1.657.525	61.711	2.400.322
2004	38.226	1.629.211	62.145	2.385.035
2005	20.544	926.651	53.101	1.977.800
2006	21.551	953.821	54.264	2.007.650
2007	22.423	975.490	55.240	2.030.360
2008	23.147	989.634	55.955	2.044.760
2009	23.659	994.066	56.470	2.049.310
2011	-	-	54.996	1.985.076
2014	-	-	44.910	1.655.098
2015	29.740	1.365.547	-	-
2016	27.361	1.273.274	-	-

Kaynak: (Geray, 2009: 142 ; GTB)

Üye Sayısı

Üye sayısı da aynı şekilde bir milyonun üzerinde gerçekleşmiş olup bir artış görülmektedir.

2005 yılı itibariyle 20.544 olarak görülen etkin konut kooperatifi sayısında bu tarihten itibaren tekrar bir azalmanın yaşandığı görülmektedir.

1980 sonrası dönemde görülen bu dalgalanmada özellikle konut politikaları neticesinde oluşturulan TOKİ'nin payının büyük olduğu söylenebilir.

Değerlendirmeye geçmeden önce konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payına bakmak TOKİ'nin etkilerini daha anlaşılır kılacaktır.

1979-2016 döneminde Yapı izni alan konut kooperatiflerinin konut sektöründeki payı Tablo 2 'de verilmiştir.

Konut kooperatiflerinin konut sektörü içerisindeki payı 1979 yılı itibariyle yüzde 12,5 iken hızlı bir artış sergileyerek sektör içerisindeki ağırlığının yüzde 30'lara çıktığı görülmektedir.

Nitekim 1986 yılında bu oran yüzde 36,3 ile zirveyi görecektir. 2000'li yıllara kadar yüzde 20 düzeylerinde bir paya sahip olan konut kooperatiflerinin 2001'den itibaren tekrar düşüşe geçtiği görülmektedir. Bu yılda kooperatiflerin payı yüzde 14,5 iken 2004'de yüzde 8,2, 2010'da yüzde 5,7 ve 2016 itibariyle yüzde 1,3'e düşmüştür.

Öte yandan özel sektörün payının sürekli artmakta olup 2016 itibariyle sektördeki payı yüzde 92,1'dir. Devlet ise 1980'li yıllarda kooperatiflerin gerisinde seyrederken 1990'lı yıllarda bir atağa geçerek konut kooperatiflerini yakalamış 2000'li yıllarda ise geçmiştir. Konut kooperatiflerinin sayısal verilerinde görülen dalgalanma aynen burada da görülmektedir. Bir de yapı kullanma izinlerine göre konut kooperatiflerinin konut sektöründeki payına bakmakta yarar vardır.

Yapı kullanma izinlerine göre konut kooperatiflerinin konut sektörü içerisindeki durumu Tablo 3'de gösterilmektedir. Buna göre konut kooperatiflerinin sektör içerisindeki payı 1979 yılında yüzde 11,2

iken 1992’de yüzde 30,9’a çıkmış 2001’de ise yüzde 34,8 ile zirveyi görmüştür. Bu yıldan itibaren kooperatiflerin payı azalmaya başlamış 2004 yılında yüzde 28,2 iken 2007’de 11,2’ye, 2011’de 5,7’ye, 2016 yılı itibariyle yüzde 2,5’e kadar düşmüştür. Konut sektör içerisinde, özel sektör 2016 yılında yüzde 91,2 ile neredeyse konut üretiminin tamamını gerçekleştirir hale gelmiştir.

Tablo 2: Yapı İzinlerine Göre Konut Kooperatiflerinin Sektördeki Payı

Yıl	Devlet		Özel		Kooperatif		Toplam
	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi
1979	4.222	1,7	216.187	85,8	31.347	12,5	251.846
1980	4.692	2,3	167.759	82,2	31.358	15,5	203.989
1981	5.482	3,8	112.008	77,6	26.904	18,6	144.394
1982	5.557	3,5	106.003	66,2	48.518	30,3	160.078
1983	9.911	5,9	122.285	72,3	36.841	21,8	169.037
1984	13.332	7,0	137.728	72,7	38.426	20,3	189.486
1985	7.894	3,0	174.430	67,3	76.563	29,5	259.187
1986	8.627	2,3	241.419	61,4	142.779	36,3	392.825
1987	20.545	4,1	316.266	63,6	160.863	32,2	497.674
1988	13.746	2,8	292.792	61,8	167.514	35,4	473.582
1989	9.453	2,3	273.047	66,1	131.504	31,8	413.004
1990	23.302	6,1	287.376	75,3	79.730	18,5	381.408
1991	16.505	4,2	299.427	76,2	77.018	19,6	393.000
1992	20.617	4,4	329.464	69,7	122.696	25,9	472.777
1993	26.818	4,9	385.290	70,3	136.012	24,8	548.120
1994	25.313	4,8	366.698	70	131.780	25,2	523.791
1995	15.414	3,0	393.609	77,5	98.600	19,4	507.623

1996	18.839	4,2	332.299	73,2	103.757	22,8	454.295
1997	10.314	2,2	334.488	72,1	119.320	25,7	464.117
1998	25.379	5,8	303.034	70	104.186	24,2	432.599
1999	10.442	2,1	258.681	76,9	70.323	21,0	339.446
2000	31.208	9,9	222.687	70,7	61.267	19,4	315.162
2001	24.959	8,9	214.188	76,5	40.469	14,5	279.616
2002	6.705	4,3	124.433	81	22.641	14,7	161.920
2003	10.021	4,9	172.486	85,1	20.347	10	202.854
2004	18.161	5,3	285.765	86,5	27.209	8,2	330.846
2005	53.872	10,5	422.578	86,5	34.736	6,8	511.236
2006	27.771	4,6	521.115	86,8	51.501	8,6	600.388
2007	37.136	6,3	507.003	86,7	40.816	7,0	584.955
2008	59.291	11,8	412.290	81,9	31.984	6,3	503.565
2009	53.529	10,5	426.113	83,5	30.599	6,0	510.241
2010	80.868	8,9	773.601	85,3	52.058	5,7	906.527
2011	53.245	8,2	585.718	89,7	13.753	2,1	652.716
2012	73.030	9,8	661.894	88,7	10.948	1,5	745.872
2013	67.340	8,0	755.231	89,9	17.059	2,0	839.630
2014	51.115	5,0	965.102	93,5	15.537	1,5	1.031.734
2015	53.103	6,0	824.097	92,4	14.598	1,6	891.798
2016	64.604	6,6	908.687	92,1	12.828	1,3	986.119

Kaynak: (Soydan, 2011: 100; TÜİK) 2009-2016 yılları TÜİK verilerine dayanılarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Devletin ise yine 2000’li yıllardan sonra konut üretimindeki payının arttığı görülmektedir.Bu verilerden görüldüğü üzere Türkiye’de konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı özellikle 1980’li yıllardan itibaren artarken 2000’li yıllardan sonra hızla düşmeye ve neredeyse bir hiç mesabesine yaklaşmıştır.

Tablo 3: Yapı Kullanma İzinlerine Göre Konut Kooperatiflerinin Konut Sektöründeki Payı

Yıl	Devlet		Özel		Kooperatif		Toplam
	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi
1979	1.835	1,5	108.484	87,3	13.978	11,2	124.297
1980	3.382	2,4	123.789	88,9	12.056	8,7	139.237
1981	3.256	2,7	102.648	86,4	12.874	10,8	118.778
1982	5.957	5,0	94.303	81,3	15.826	13,8	115.986
1983	5.674	5,0	90.573	79,8	17.201	15,2	113.453
1984	5.415	4,4	97.709	79,7	19.456	15,9	122.580
1985	3.257	2,8	93.675	79,2	21.273	18,0	118.205
1986	6.145	3,6	128.140	76,0	34.311	20,4	168.597
1987	6.518	3,4	142.662	74,7	41.931	21,9	191.109
1988	5.897	2,9	156.197	76,0	43.389	21,1	205.183
1989	6.995	3,0	176.345	70,0	67.140	26,8	250.480
1990	7.908	3,4	165.544	71,3	58.566	25,2	232.018
1991	4.711	2,1	161.017	70,8	61.842	27,2	227.570
1992	10.057	3,7	175.599	65,3	83.148	30,9	268.804
1993	13.777	5,1	172.494	64,0	83.421	30,9	269.695
1994	7.745	3,2	169.088	76,9	68.777	28,1	245.610
1995	16.426	7,4	162.443	65,5	67.229	28,1	246.098

Bunda genelde devletin uyguladığı konut politikalarının özelde ise TOKİ'nin önemli derecede etkili olduğu söylenebilir. Çünkü söz konusu dalgalanma TOKİ'nin gelişimiyle de paralellik göstermektedir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), yukarda da kısmen bahsedildiği üzere 1984 yılında 2985 sayılı kanunla kurulmuş olup yine aynı kanun ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 1984 ile 2002 yılları arasında TOKİ faaliyetlerini temelde konut yapı kooperatifleri vasıtasıyla konut üretimini teşvik için konut finansmanı alanına yoğunlaştırmıştır.

Bu dönemde TOKİ tarafından 940.000 konut finanse edilmiş olup bunların 549.000'inin finansmanı TOKİ/kooperatif işbirliğinin yoğun olduğu 1984 ile 1989 yılı sonu arasında gerçekleşmiştir.

Ayrıca 1984-2002 sonu arasında daha çok finansör olmak suretiyle TOKİ, konut yapımında da bulunmuştur.

Nitekim bu dönemde TOKİ, 7.852'si Emlak Bankası kaynaklı olmak üzere 43.145 konut inşa etmiştir (Perouse, 2016: 167).

Bu durum konut kooperatiflerinin 1980'li yıllardaki yükselişini kanıtlar niteliktedir. TOKİ'nin finansman desteğini alan konut kooperatifleri zirveyi bu yıllarda görmüştür. Bu gelişmeyi, konut politikalarının konut kooperatifçiliği üzerindeki olumlu etkisi olarak görmek mümkündür.

Diğer taraftan 2001 yılında 4684 sayılı kanunla Toplu Konut Fonu kaldırılmıştır. 2001 krizinde iflas eden Emlak Bankası'nın gayrimenkul varlıklarının bir kısmı yine TOKİ'ye devredilmiştir.

2003 tarihli 4966 sayılı kanunla TOKİ'nin kurucu kanununda köklü değişikliklere gidilerek özel sektörle ortaklık kurulabilmesine kapı aralanmıştır. Ayrıca yine aynı tarihte TOKİ'nin vesayeti altında görülebilecek Emlak Konut'un da yeniden yapılandırılması TOKİ'nin elini güçlendiren bir diğer etken olmuştur.

Bayındırlık Bakanlığı'na bağlı olan TOKİ, Ocak 2004 yılında doğrudan Başbakanlığa bağlanarak bir anlamda görünürlüğü artmıştır. Dahası 1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün de

görev, yetki ve çalışanlarıyla birlikte TOKİ'ye devredilmesi TOKİ'yi güçlendiren bir adım olmuştur.

Çünkü bur kurumun görevi kamu ihtiyaçları için arazi ve emlak edinmek, yönetmek ve üretmekti (Perouse, 2016: 168). Bütün bu gelişmeler TOKİ'nin gittikçe daha fazla güçlenmesine sebebiyet vermiştir.

Dolayısıyla TOKİ, kuruluş felsefesinden uzaklaşmış konut kooperatiflerine olan kredi desteğini azaltmakla kalmamış hiç mesabesine düşürmüştür.

Nitekim TOKİ'nin verilerine göre kooperatiflere verilen finansman desteğinin konut maliyeti içindeki payı 1984 yılında %77, 1987 yılında %34, 1992 yılında %18, 1996 yılında %21 iken 2011 yılında bu oran %7'ye kadar düşmektedir.

Bununla birlikte 2005 yılında TOKİ'den yalnızca bir kooperatif kredi kullanmıştır (Soydan, 2011: 106).

Bundan sonra TOKİ finansör rolünden çok bir konut üreticisi olarak ortaya çıkmıştır. Bu durum ise yukarıda verilen tablolarda da görüldüğü üzere konut kooperatiflerinin payının özellikle 2004 yılından itibaren ciddi şekilde azalmasını kanıtlar niteliktedir.

2011 yılına gelindiğinde ise konut kooperatifleri için son darbe anlamına gelebilecek TOKİ'nin 1984 tarihli kurucu kanunu bir kez daha değiştirilmiş ve TOKİ'ye kentsel dönüşüm bölgelerinde, TOKİ'nin elindeki bölgelerde ve toplu konut alanı olarak lanse edilen bölgelerde imar planı yapma yetkisi verilmiştir.

Artık TOKİ, sahil bölgelerinde villalar, sınırlarda karakollar, kentlerde stadyumlar yapmakta ve eski binaların onarımı için kredi vermektedir. Ayrıca Venezuela, Pakistan, Kuveyt, Tunus ve Nijerya'ya kadar yurtdışında projeler geliştirmektedir (Perouse, 2016: 168). TOKİ Başkanı Mehmet Ergün Turan'ın yapmış olduğu açıklamaya göre TOKİ, 2003 yılından 2017 sonuna değin 803.000 konut üretmiştir (Hürriyet, 2017).

Tablo 3’de gösterildiği üzere yapı kullanma izinleri bakımından konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı 2009 yılında yüzde 11,0 iken 2010’da yüzde 8,5 2011’de yüzde 5,7 2012’de 2,7 2013’de 2,6 şeklinde sürekli azalmaktadır. Dolayısıyla bu dönemde TOKİ özelinde konut politikalarının konut kooperatifleri üzerindeki olumsuz etkisi net olarak görülebilmektedir.

Konut kooperatiflerinde TOKİ’nin bu kadar etkili olmasının bir nedeni de daha önceden kooperatiflere kredi sağlayan Türkiye Emlak Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Ordu Yardımlaşma Kurumu ve BAĞ-KUR gibi kurumların gerek tasfiye sonucu gerekse Toplu Konut Fonunun kurulmasıyla, kredi destekleri durdurulmuştur (Keleş, 2016: 442-444).

Böylece TOKİ, kuruluşundan itibaren kooperatiflere finansman sağlayan tek kurum haline gelmiştir.

TOKİ, başlarda bu desteği sağlamışsa da sonraları konut inşasına soyunup kredi desteğini çekince konut kooperatifleri ortada kalmış ve bundan dolayı da sürekli gerilemiştir.

Son olarak konut kooperatifçiliğinin sektörün dışına itilmiş bir hale gelmesinde başka sorunlara da işaret edilebilir.

Konut kooperatifçilerinin yönetsel sorunları, konut kooperatiflerinin mevzuata ilişkin sorunları, eğitim/öğretim sorunları, üst örgütlenme sorunları (Soydan, 2011: 111-112) gibi etkenlerin de Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin konut üretimindeki varlığının tehlikeye girmesinde elbet tuzu olduğu söylenebilir.

Lakin görünen o ki en büyük etken finansman sorunudur.

Bu ise ancak siyasi iktidarların konut kooperatiflerini dışlayıcı değil aksine onları kapsayıcı ve gelişimlerini destekleyici, teşvik edici ve özendirici bir konut politikası ortaya koymaları ve uygulamalarıyla çözülebilir.

SONUÇ

Türkiye’de konut kooperatiflerinin seyrine bakıldığında devletin uyguladığı konut politikalarından bağımsız olmadığı görülmekle birlikte bağımlı olduğunu söylemek de mümkündür.

Bu durum her ne kadar bir sivil toplum örgütü gibi kabul gören, gönüllü birliktelik, yardımlaşma ve dayanışma gibi temel ilkeler etrafında cereyan eden kooperatiflerin, ortaya çıkış ve kuruluş felsefesine aykırı olsa da Türkiye gerçeğinde pek çok alanda olduğu gibi devletin desteğinden mahrum kalması üvey evlat muamelesi görmeye eşdeğer sayılmaktadır.

Öte yandan devlet desteği olmadan belli bir başarının yakalanamadığı da açıkça görülmektedir.

Varlığı Osmanlı’nın son dönemlerine kadar geriye götürülebilen Konut kooperatifleri, devletin uyguladığı konut politikalarına paralel bir gelişim sergilemektedir.

Cumhuriyet’in erken döneminde devletin teşvik ve özendirici politikalarının konut kooperatifi sayılarını ve sektördeki paylarını doğrudan etkilediği görülmektedir.

Yine 1969 yılında Kooperatifçilik Yasası’nın yürürlüğe girmesinin, kooperatiflerin kalkınma planlarına alınmalarının yetersiz de olsa olumlu etkilerinin olduğu açıktır.

Ancak 1980’li yıllardan sonra konut kooperatiflerinin, gerek konut kooperatifi sayısı gerek üye sayısı gerekse konut üretimi bakımından ciddi bir atılım gerçekleştirdiği görülmektedir.

Fakat bu atılımın gerçekleşmesinde de TOKİ’nin sağladığı kredi desteğinin payı büyüktür.

2000’li yıllardan itibaren söz konusu finansman desteğinin çekilmesiyle konut kooperatiflerinin yok olma derecesine gelmesi konut politikalarının ne kadar etkili olduğunun bir kanıtıdır.

Dolayısıyla Türkiye’de konut kooperatiflerinin varlığı devletin destekleyici, teşvik edici ve özendirici politikalarına muhtaç görünmektedir. Konut kooperatiflerinin konut politikalarından bağımsız olmadığı rahatlıkla söylenebilir.

KAYNAKÇA

Çoban, Aykut Namık (2012), “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, No 3, s. 75-108.

Engels, Friedrich (2013), Konut Sorunu, Çev. Tekin Genç, Alter Yay. , Ankara.

Geray, Cevat (2009), “TOKİ ve Konut Kooperatifleri”, Konut Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, İstanbul, s. 129-148.

Günay, Muzaffer (2009), “Konut Yapı Kooperatifleri Misyonu Gereği Yarı Özerk Kamu Kurumu Statüsüne Kavuşturulmalıdır” İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl 8, Sayı 15, Bahar, s. 33-48.

Karasu, Mithat Arman (2009), “Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü”, Süleyman Demirel Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt 14, Sayı 3, s. 245-264.

Karasu, Mithat Arman (2015), “Konut Sorununun Çözümündeki Kayıp Aktör: Konut Kooperatifleri”, 21. Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi Bildiriler Kitabı, Ed. Hikmet Kavruk, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara, s. 79-100.

Keleş, Ruşen (2016), Kentleşme Politikası, 15. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.

Mumford, Lewis (2013), Tarih Boyunca Kent, 2. Baskı, Çev. Gürol Koca, Tamer Tosun, Ayrıntı Yay. , İstanbul.

Ören, Kenan; Yüksel, Hasan (2013), “Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri”, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Yıl 2, Sayı 18, s. 1-38.

Özer, İnan (2004), Kentleşme Kentlileşme ve Kentsel Değişme, Ekin Kitabevi, Bursa.

Öztop, Hülya; Şekeroğlu, M. Bengü (2016), Konut Sorunu, Detay Yay. , Ankara.

Perouse, Jean-F. (2016), “Kamusuz Devlet: Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Hakkında Bazı Tahminler”, Devlet Olma Zanaatı Osmanlı’dan Bugüne Kamu İcraatı –içinde, Der. Marc Aymes, Benjamin Gourisse, Elise Massicard, Çev. Ali Berktaş, İletişim Yay. , İstanbul, s. 163-182.

Soydan, Oğuz (2011), “Konut Kooperatifçiliğinin Konut Üretimindeki Rolü” Konut Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, İstanbul, s. 95-115.

Şahin, Yusuf (2015), Kentleşme Politikası, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa.

Şengül, H. Tarık (2009), Kentsel Çelişki ve Siyaset Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi, İmge Kitabevi, Ankara.

Tekeli, İlhan (1996), Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi 2, Ankara.

Tekeli, İlhan (2010), Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, Tarih Vakfı Yurt Yay. , İstanbul.

Tekeli, İlhan (2011), “Türkiye’nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak”, Konut Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, İstanbul, s. 283-297.

Toprak, Zerrin (2016), Kent Yönetimi ve Politikası, 9. Baskı, Siyasal Kitabevi, Ankara.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) <http://www.tuik.gov.tr> Erişim:
25.09.2017

Türkiye Kooperatifçilik Raporu <http://koop.gtb.gov.tr> Erişim:
03.10.2017

Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Mevzuat Bilgi Sistemi <http://www.mevzuat.gov.tr> Erişim: 01.10.2017

Hürriyet Gazetesi <http://www.hurriyet.com.tr/toki-baskani-turan-kentsel-donusumde-dugmeleri-40585228> Erişim: 04.10.2017