

Derleme Makale

Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Kooperatifler

Cooperatives As A Solution to The Housing Problem

Seçil Mine TÜRK

Doç.Dr., Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

İktisadi İdari Bilimler Fakültesi

Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi

secil.turk@hbm.edu.tr

<https://orchid.org/0000-0001-9053-3350>

Makale Geliş Tarihi	Makale Kabul Tarihi
07.11.2023	02.12.2023

Öz

Dünyada karşılaşılan en önemli sorunlardan bir tanesi ekonomik, sosyal ve çevresel etkileri olan barınma sorunudur. Kırdan kente göç ile birlikte ortaya çıkan bu sorun kentte yaşayanlar için konut ihtiyacının karşılanmaması veya özellikle ekonomik nedenlerle kişilerin mevcut konutlara erişememesi anlamına gelmektedir. Özellikle konut fiyatlarının yüksek olması gelir düzeyi düşük olan kişiler ve dar gelirli aileler için konut ihtiyacının giderilmesini imkansız hale getirmektedir. Kırsal alanlardan kentsel alanlara göç eden kişilerin karşı karşıya kaldığı kentsel yoksulluk ve kentte yaşayan diğer kişilerle bu kişilerin arasındaki toplumsal eşitsizlik özellikle konut sorununu daha da derinleştirmiştir. Çalışma konut sorununa bir çözüm olarak konut ve kent kooperatifçiliğinin gelişim süreçlerini ele almaktadır. Bu noktada, kooperatifçilik, toplumsal ve ekonomik açıdan sürdürülebilir konutlar inşa etmeyi ve konut ihtiyacını karşılamayı amaçlayan bir yöntem olarak görülmektedir. Bu bağlamda, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve özel sektör, kooperatiflerin oluşturulmasını ve sürdürülmesini desteklemek için işbirliği yapabilirler. Bu model, konut sorunlarını ele almak ve daha yaşanabilir kentler inşa etmek için önemli bir araç olabilir. Çalışmanın bu düşünceden hareketle temel amacı konut sorununu çözmek ve kişilerin uygun fiyatlı ve yaşanabilir konutlara erişimini sağlamak için kooperatiflerin önemini vurgulamaktır.

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Sorunu, Kooperatif, Kooperatifçilik, Yerel yönetimler

Abstract

One of the most important problems encountered in the world is the housing problem, which has economic, social and environmental impacts. This problem, which arises especially with migration from rural to urban areas, means that the housing needs of those living in the city are not met or that people cannot access existing housing for economic reasons. Especially high housing prices make it impossible to meet the housing needs for low-income people and low-income families. Urban poverty faced by people migrating from rural areas to urban areas and the social inequality between these people and others living in the city have deepened the housing problem even further. The study deals with the development processes of housing and urban cooperatives as a solution to the housing problem. At this point, cooperatives are seen as a method that aims to build socially and economically sustainable houses and meet housing needs. In this context, local governments, non-governmental organizations and the private sector can cooperate to support the creation and maintenance of cooperatives. This model can be an important tool for addressing housing problems and building more livable cities. Based on this idea, the main purpose of the study is to emphasize the importance of cooperatives in solving the housing problem and providing people with access to affordable and livable housing.

Key Words: Housing, Housing Problem, Cooperative, Cooperatives, Local governments

Önerilen Atıf /Suggested Citation

Türk, S.M., 2023, Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Kooperatifler, Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi, 58(4), 3387-3396.

1. Giriş

Konut sorunu Türkiye'nin en önemli sorunlarından biridir. Kırsal kesimden kentlere yönelik yoğun göç sonucunda, temel bir insan hakkı olarak göçmenlerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması devletin bu konuda yetersiz hale gelmesine neden olmuştur. Öncelikle halkın kendi ihtiyaçlarını gidermesine yönelik olarak gecekonduyla çözülmeye çalışılan bu sorun daha sonra kentlerde düzensiz yapılaşmaya neden olduğu gerekçesiyle başka yöntemler bulunması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda, kooperatifler konut açığının kapatılması konusunda önemli bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kooperatifçilik, sürdürülebilir ve toplum tabanlı kalkınma hedeflerini desteklemek için kullanılan bir modeldir. Bu bağlamda, kentlerde yaşayan toplulukların ihtiyaçlarını ve çıkarlarını korumak ve geliştirmek amacıyla oluşturdukları organizasyonlara dayanır. Bu yaklaşım, sürdürülebilir kentsel kalkınmanın bir parçası olarak toplum tabanlı projelerin geliştirilmesini ve toplumun ortak ihtiyaçlarını karşılamayı teşvik eden üyelerinin eşit oy hakkına sahip olması yoluyla demokratik karar alma süreçlerini savunan konut inşaatı, altyapı geliştirme, su temini, enerji üretimi ve diğer kentsel hizmetlerle ilgili projeleri uygulayan bir modeldir.

Makale temel olarak üç bölümden oluşmaktadır. İlk olarak konut sorunu ve Türkiye'de bu sorunun tarihsel olarak nasıl bir süreç izlediği ele alınmıştır. Daha sonra kooperatifçilik tanımı, gelişimi ve temel özellikleri ekseninde konut ve kent kooperatiflerinin konut sorununun çözülmesindeki yeri ve temel amaçları incelenmiştir. Son olarak, yerel yönetimlerin konut sorunu konusunda kooperatiflerle yaptıkları işbirliği ve bu yönetimlerin konut sorununa getirdiği çözümler araştırılmıştır.

2. Konut Sorunu ve Türkiye'de Gelişimi

Bir toplumda yaşayanlar için konut çok farklı amaçlara hizmet eder ve çok sayıda işlevi yerine getirir. Bunlar konutun "bir barınak olması, üretilen bir meta olması, bir tüketim malı olması, kişilerin geleceği için bir güvence olması, toplumsal ilişkilerin yeniden üretiminin bir aracı olması, emeğin yeniden üretildiği bir yer olması, kendini enflasyondan koruyan bir tasarruf aracı olması, kent rantından pay alma yolu olması, çevresiyle iletişim içinde olması ve ekonominin canlanmasını sağlamasıdır" (Tekeli, 1996: 3).

Konut sorunu dar gelirli kitlelerin barınma sorunudur (Gürel, 1996: 4). Bu sorunun temelinde ise bu kitlelerin konut ihtiyacına uygun bir çözüm bulunamaması vardır. Özellikle 1923 yılında Ankara'nın başkent olması sonucu ülke yönetim birimlerinin Ankara'ya taşınması ve iş imkanlarının artmasıyla birlikte Ankara çok yoğun bir nüfus hareketi ile karşı karşıya kalmıştır. Diğer yandan, 1950 yılında Marshall yardımları ile teknolojinin insan gücünün yerini alması sonucu tarım sektöründe emek açığa çıkmış ve kırsal kesimde iş bulamayan nüfus büyük kentlere göç etmeye başlamıştır. Tüm bu gelişmelerin en önemli sonucu ise bu konut ihtiyacının ortaya çıkmasıdır.

Türkiye'de konut sorunu 1950'lerde köyden kente göç ile başlamıştır. Bu sorunu dört dönem altına incelemek mümkündür (Tekeli, 1996: ix). İlk dönem kentleşme hızının çok düşük olduğu 1923-1950 yılları arasındadır. Bireysel konut arz biçimiyle yapılan konutlar ülkenin konut ihtiyacını rahatlıkla karşılamaktadır. İkinci dönem 1950-1965 yılları arasını kapsamaktadır. Bu dönemde kentleşme süreci hızlanmış ve var olan konut sunum biçimleri yetersiz kalmıştır. Bunun sonucunda yeni konut sunum biçimleri olan gecekonduculuk ve yapsatçılık gelişmiştir. 1965-1980 yılları arasını kapsayan üçüncü dönemde toplu konut bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Son dönem ise 1980 sonrası dönemdir. Bu dönemden itibaren toplu konut yapım biçimi kurumsallaşmıştır.

Diğer bir sınıflandırmada ise, konut sorunu beş dönem altında incelenmiştir (Kızıltepe, 2013: 16). 1923-1945 yılları arasını kapsayan Cumhuriyet'in ilan edildiği ve Ankara'nın başkent olduğu birinci dönemde konut sorununu memur ve göçmenlerin barınma sorunu olarak kabul edilmiştir. 1945 ve 1960 yılları arasındaki ikinci dönemde konut sorunu ile ilgili en önemli düzenleme belediyelere konut yapma yetkisinin verilmiş olmasıdır. Üçüncü dönem 1960-1980 yılları arasında 1961 Anayasası ve 775 sayılı Gecekondu Yasası yürürlüğe girmiş ve gecekondu yasalarla koruma altına alınmıştır. 1980-1983 yılları arasında toplu konut politikaları uygulanmaya başlanmış, 1984 sonrası dönemde ise konut yapımı için bankalar tarafından kredi verilmeye başlanmıştır.

Konut sorunu karşısında ortaya çıkan çözüm yolları üç süreç şeklindedir. Bunlar gecekondu süreci, yapsatçılık ve toplu konuttur (TOKİ, 1996: 4). Gecekondu üretim süreci köyden kente göç ile

başlamaktadır. Düzenli işi olmayan düşük gelirli gruplar kente yakın yerlerde hazine arazileri üzerinde gecekondular yapmışlardır. Gecekondular aslında devletin kendi başına çözemediği konut açığının kapatılması sürecinde yardımcı olmuşlardır. Sosyal açıdan bakıldığında ise, kırdan kente göç sürecinde göçmenlerin kente uyum sağlamasında önemli rol üstlenmişlerdir. Fakat izinsiz olarak başkalarının ya da devlet arazilerinin üzerine sağlıklı koşullarda yapılmış olması nedeniyle bir süre sonra kentlerin gelişimi açısından ciddi sorun teşkil etmişlerdir.

Yapsatçılık yasalara uygun bir üretim biçimidir. Birden fazla orta sınıf üyesinin bir araya gelmesi ve bir parsel üzerinde apartmanlar içinde çok sayıda konut yapılmasıyla başlamıştır. Bu iki farklı şekilde olmuştur. Bunlar kooperatifçilik ve küçük üreticilik formu olan yapsatçılıktır. Yapsatçılığın kurumsallaşması 1965 yılında kabul edilen Kat Kanunu ile olmuştur. Yapsatçılar küçük ölçekli mevcut arsalar üzerinde faaliyet gösterdikleri için sonucunda sağlıklı kentleşme sorunu ortaya çıkmış ve aynı zamanda konut yapım teknolojisi de gelişmemiştir.

Bu iki sürecin yetersiz kalmasıyla 1967 yılından itibaren toplu konut uygulamaları başlamıştır. Toplu konut tek tek yapılar olarak değil fakat büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen büyük girişimlerdir (Keleş, 2021, s.). Bu bireysel uygulamalarla değil de büyük bir sermaye, arsa, plan ve altyapının sağlanmasıyla gerçekleştirilecek bir süreçtir.

10 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası kaldırılarak yerine 1984 yılında 2985 sayılı yeni yasa getirilmiştir. Bu yasa biri geçici ikisi yürürlük maddesi olan 10 maddeden oluşmaktadır. Ancak birçok konuyu tüzük ve yönetmeliklere bırakan çerçeve yasa veya bir tür yetki yasası niteliğindedir. Yasanın çıkarılmasındaki amaç ise konut açığının kapatılması, konut yapımıyla ilgili düzenlemeler yapılması, yapım teknikleri, araç gereçlerin geliştirilmesi ve Toplu Konut Fonu'nun kurulmasıdır. Bu nedenle uygulama yönetmeliği ve bu yasayla ilgili olarak çıkarılan 2982 ve 2983 sayılı yasalar da önem kazanmıştır (Alkan, 1998: 96). Toplu Konut İdaresi bu sürecin bir parçası olarak çalışmalarını 10 Nisan 1990 tarihine kadar 2983 sayılı kanun ile 17 Mart 1984 tarihinde kurulan T.C. Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı altında sürdürmüştür. Ayrıca aynı tarihte yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile toplu konut fonu oluşturulmuştur (HDA, 1994). Fonun temel amacı konut gereksiniminin karşılanabilmesi için gerekli mali kaynağın yaratılmasıdır. Bu kaynak genel olarak vergi niteliğindeki gelirlerden oluşmaktadır. Daha sonra 10 Nisan 1990 tarihinde 412 sayılı kanun hükmünde kararname ile Toplu Konut Yasası'na bazı maddeler eklenerek Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. 2895 sayılı Toplu Konut İdaresi Kanunu ile TOKİ'nin temel görevleri konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, gecekonduların alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek, idare arsaları üzerinde inşa edilen konutların satışı, belediye arsaları üzerinde üretilen konutlar için konut kredisi açılması ve bireylere konut kredisi sağlanmasıdır.

2000'li yılların başından itibaren ise nüfus artışı, kırsal bölgelerden şehirlere göç, inşaat sektöründeki hızlı büyüme ve ekonomik faktörler, konut sorununu daha da derinleştirmiştir. Bu dönemde özellikle büyük şehirlere yaşanan göç ile konut talebi daha da artmış ve kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmıştır.

3. Kooperatif Tanımı Ve Gelişimi

Kooperatif ortak amaçlara ulaşabilmek için demokratik yöntem ve kontrolün egemen olduğu bir örgüt oluşturup gönüllü olarak bir araya gelen kişiler topluluğudur. Özünde ise, bireylerin bu amaçlara ulaşabilmek için kaynak ve olanaklarını toplulaştırarak aralarında işbirliği grubu oluşturmaları bulunur (Şahin, 1997: 232). Diğer bir tanıma göre ise kooperatifçilik toplumun korunmaya muhtaç sınıflarını oluşturan bireylerin toplumsal ve ekonomik gereksinimlerini karşılayabilmek için kurulması öngörülen bir örgütlenme türüdür (Keleş, 1997: 3).

Kooperatiflerin temel özelliklerine bakıldığında öncelikle karşımıza çıkan ilk nokta, kendi sahipleri tarafından sahiplenilmesi ve demokratik olarak kontrol edilmesidir. Kooperatif ortakları yönetim kurulunu kendi içlerinden seçer ve her ortağın bir oy hakkı bulunmaktadır. Kooperatifler fazla gelirlerini üyelerine geri vermektedirler. Kooperatifler kâr amacı gütmeyen, üyelerine uygun fiyatla kaliteli mal ve hizmet sunarak işlevlerini sürdürürler. Temel amacı ise, üyelerinin ihtiyaçlarını gidermektir (Ortmann and Robert, 2007, p.42).

Tarihsel gelişimini ise, dört temel dönemde incelemek mümkündür (Battilani, 2014, s.17). Birinci dönem, 19. yüzyıldan Birinci Dünya Savaşı sonuna kadar olan dönemi kapsamaktadır. Geleneksel işletmelerde devlet sadece bazı sanayi sektörlerindeki kooperatiflerin gelişimini desteklerden, kooperatif işletmeleri ilgili olarak tüm sektörlerde kooperatiflerin gelişimini desteklemektedir. İkinci dönem, 1917-1989 arası merkezi planlı ekonomiler dönemidir. Bu dönemde geleneksel işletmelerde devlete ait işletmeler öne çıkarken, kooperatifler konusunda devlet merkezli işletmeler ön plandadır. Üçüncü dönem, 1917-1970 arası piyasa ekonomileri dönemidir. Bu dönemde üye merkezli kooperatifler yayılmakla birlikte bazen devlet bazı kooperatifleri devralmaktadır. 1970 sonrasında kapsayan dördüncü dönemde ise devlet kooperatiflerin uygun işleyişinin gerçekleşmesi için gerekli kuralları belirlemektedir.

Kooperatifçilik liberal ekonomik sistem içindeki haksızlıklara karşı bir tepki olarak çıkmıştır. Karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma anlayışına dayanmaktadır. Türkiye’de kooperatifçiliğin en yaygın olduğu alan tarımdır ve buna bağlı olarak tarım kooperatifleri kırsal kesime hizmet götürme amacıyla kurulmuşlardır. Bunlardan başka en etkili kooperatifçilik akımı konut yapım alanındadır ve bugüne kadar birçok kişi bu yolla konut sahibi olmuştur (Türkkent, 1996: 148).

4. Konut Kooperatifçiliği

Konut kooperatifçiliği “tek başına konut gereksinimlerini karşılayamayan ya da bu gereksinimlerini birlikte karşılanmasında yarar bulunan bireylerin gönüllülük, kendine yardım, karşılıklı yardım ve dayanılma temelinde kurdukları toplumsal ve ekonomik örgütlenmedir” (Alkan, 1998: 54). Bu sayede az miktardaki finansal kaynaklar toplanıp daha büyük bir tasarruf sistemine dönüşmektedir. Ayrıca ortak sorunlar bireysel olarak değil topluluk bilinci ile giderilmektedir. Bunun sonucunda da bireyler arasındaki dayanışma güçlenmektedir.

Diğer yandan konut kooperatiflerini diğerlerinden farklı kılan iki niteliği vardır. Bunlardan ilki finansmandır. Başka tür kooperatiflerde günlük ve az miktarda yatırımlar söz konusuysen konut kooperatiflerinde çok büyük miktarlarda ve uzun süreli yatırımlar yapılır. İkinci olarak ise konut kooperatifleri ekonomik girişimler olmasının yanı sıra bireylerin komşu olarak toplu halde yaşayacakları bir ortam oluşturur. Bunun sonucunda da birliktelik duygusunun yaratılması ve dayanışmanın sağlanması açısından önemli işlevlere sahip hale gelirler (Türkkent, 1993: 25).

Kooperatifler toplumlara ekonomik, sosyal ve politik bir takım yararlar sağlarlar (Keleş, 1967: 11). Ekonomik açıdan bakacak olursak alıcı ve satıcı arasındaki uyuşmazlıkların ortadan kaldırılması, yüksek fiyatların giderilmesi, daha çok üretim yapılabilmesi gibi konular önem kazanır. Sosyal açıdan ise kooperatifler bir yandan dar ve orta gelir gruplarına ev sahibi olma imkanı verirken bir yanda da gelir dağılımının adaletli bir şekilde olmasını sağlamaktadır. Sosyal ve ekonomik faydaların yanı sıra politik açıdan da istikrarlı bir düzene kavuşmayı sağlamaktadır. Son olarak kooperatifler kamu kuruluşları tarafından kentin eski kesimlerinin yenilenmesi için uygulanan sosyal konut programlarının gerçekleştirilmesinde ve gecekonduların yapımının önlenmesinden önemli rol oynamaktadır.

Konut kooperatifleri inşaat sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları rol ve binaların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından iki yönden incelenmektedir (Keleş, 1976: 64). İnşaat sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları rol bakımından baktığımızda ilk olarak, bazı kooperatif ortaklarının tasarruflarını konut yapmak için ve daha sonra bunları kredi dağıtmak amacıyla toplayan tasarruf sandığı niteliğindedir. Bir kısım kooperatifler ise konutları kendi imkanlarına göre yapar veya yaptırırlar yani konut yapım işi bunlara aittir. Üçüncü olarak bazı kooperatifler konut yapımı sonrasında bu konutların bakımı ve yönetimini de gerçekleştirirler. Son olarak bazı kooperatifler ise yukarıda saydığımız özelliklerden birkaçını ya da hepsini yerine getirirler.

Binaların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından ise üç grupta incelenebilir. İlk grupta yer alan kooperatifler konutlar yapıldıktan sonra bunların mülkiyetini ortaklarına devrederler ve bu işlemler beraber kooperatiflerin işlevleri sona ermektedir. Bazıları ise bu konutları devretmeyip kooperatiflerin elinde kalmasını sağlarlar. Kooperatif ortakları ise ayrıcalıklı kiracı durumundadırlar. Son olarak, ortaklar ev sahibi veya ayrıcalıklı kiracı olmamalarına rağmen kendilerine kiralanan konutların yönetimine katılma hakkına sahiptirler.

Kooperatiflerce uyulması gereken kurallar ve kooperatifçilik ilkeleri Rochdale’li Öncüler tarafından kurulmuş olan kooperatifin dayandığı esaslardır (Keleş, 1967: 11). Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) tarafından yayınlanan Kooperatif Kimliği’ne İlişkin Bildirge’ye göre bazı ilkeler sıralanmış ve bunlar “kooperatiflere değerlerini uygulamaya geçirmelerine yardımcı olacak yol göstericiler” olarak tanımlanmıştır. Bu ilkeler en başta serbest giriş, demokratik yönetim, sermayeye sınırlı faiz verilmesi, kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi ve kooperatiflerle işbirliği olarak belirtilirken daha sonra bunların esas karakterlerine dokunulmadan ICA tarafından yedi tane ilke oluşturulmuştur (Pala, 1996: 145).

Bunlar gönüllü katılım ve açık üyelik ilkesi, demokratik yönetim ilkesi, üyelerin ekonomik katılımı ilkesi, bağımsızlık ilkesi, bilgi, eğitim ve uygulama ilkesi, kooperatifler arası işbirliği ilkesi ile topluma karşı sorumluluk ilkesidir. ICA tarafından kabul edilen bu 7 ilke ile öncekileri karşılaştıracak olursak yeni ilkeler kooperatiflerin ekonomik olmalarının yanı sıra toplumsal kuruluşlar olduğunu da vurgulamıştır. Özellikle topluma karşı sorumluluk ilkesi kooperatiflerin sadece kendi çıkarları için çalışan kuruluşlar olarak görülmesini engellemiştir. Bu ilke aynı zamanda çevre sorunlarına duyarlı yaklaşılması ve sürdürülebilir bir kalkınma sağlanması açısından çok önemlidir.

Kooperatifçilikle ilgili en önemli düzenlemelerden bir tanesi 1969 yılında yürürlüğe giren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunudur. Kanunun 1. Maddesinde “Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini 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 ortaklıklara kooperatif denir.” ibaresi yer almaktadır. 1960 sonrasında ise, kooperatifçilik anayasalarda yer almıştır. 1961 anayasasında kooperatifçilikle ilgili hükümler bulunmaktadır. Anayasanın 51. maddesi “Devlet kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır” şeklindedir. Yine, 1961 Anayasası’nın 53. maddesinde bu tedbirlerin “... iktisadi gelişme ve mali kaynakların yeterliliği ölçüsünde...” yerine getirileceği hükme bağlanmıştır. (Özdemir ve Başaran, 2003: 39). 1982 Anayasası’nda ise kooperatifçiliğin geliştirilmesi ilkesi benimsenmiştir. 171. Maddeye göre devletin temel görevi, milli ekonominin yararlarını dikkate alarak öncelikle üretimin artırılması ve tüketicinin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alınmasıdır.

Türkiye’de konut kooperatifçiliği ile konut üretimi 1982 yılından itibaren giderek azalmıştır. Bunun en büyük nedeni, gelir dağılımında adaletsizliklerin ortaya çıkması ve bunun sonucunda da toplumun dar ve orta gelirli kesimlerinin konut talebindeki azalmadır. Ayrıca adil bir dağılımın sağlanamaması yüzünden konut sayısındaki artışla elde edilen kişi başına veya aile başına düşen konut sayısı belirli gelir gruplarına çıkar sağlamış, düşük veya orta gelirli kesim bundan pay alamamıştır. Diğer yandan hızla artan enflasyonun da etkisiyle krediler maliyetleri karşılayamaz duruma gelmiş ve nakit artışları sonucunda kooperatifler ödemeye ilgili sıkıntıya düşmüşlerdir. Konut kooperatifleri diğer kooperatiflere göre kaynak sağlama açısından da en şanssız olanıdır çünkü kendi gelirlerini yaratma ya da kaynaklarına katkıda bulunma olanakları yoktur. Bu sorunlardan korunmanın en iyi yolu ise birlikler kurmak ve birliğe katılacak kooperatiflerim büyük ölçekli olmasında dikkat etmektir. Büyük ölçekli kooperatifler kurmanın getireceği yararlardan en önemlisi kendi öz kaynaklarını yaratacak kapasiteye kavuşmalarıdır. Özellikle 2000’lerden sonraki dönemde konut kooperatifleri de dar ve orta gelirli kesimlerin konut gereksinimlerinin karşılanmasında yetersiz kalmışlardır (Alkan, 1998:4-5). Bu dönemde gelir dağılımındaki dengesizlikler, kişilerin alım gücünün düşmesi ve yüksek enflasyonun ortaya çıkardığı sorunlar daha çok orta-üst ve üst gelir gruplarının bu süreçten yararlanmasına olanak sağlamış, asıl işlevi dar gelirli kesimlerin konut sorununu çözmek olan bu yöntem bu konuda yetersiz kalmıştır. Diğer yandan, arsa sorunu, maliyetlerdeki artış, kooperatiflerin finansal kaynaklarıyla ilgili sorunlar önem kazanmıştır. Diğer bir deyişle, konut kooperatiflerine olan talebin azalmasını etkileyen en önemli faktör gelir dağılımındaki adaletsizlik, artan imalat maliyetleri ve finansal kaynakların yetersiz olmasıdır. Bunlarla mücadele etmenin ilk koşulu da daha önce değinildiği gibi büyük ölçekli ve kendine yetebilen kent kooperatifleri kurmak ve bunları iyi bir organizasyon altında birleştirmektir. Ayrıca, kooperatifçilikte göz önünde bulundurulması gereken unsurlar yani daha iyi bir organizasyon, daha iyi bir eğitim, daha iyi bir denetim ve daha iyi bir mali kaynak sağlanırsa kooperatifçilik daha iyi bir duruma gelecektir (Türk, 1989: 46).

5. Kent Kooperatifçiliği

Kent kooperatifçiliği, 80'li yıllardan itibaren ortaya çıkan, yalnızca konut yapımını amaçlayan tek parsel ya da ada ölçeklerinde çalışan yapı kooperatifçiliğinden daha büyük ölçekte mahalle, semt veya uydu kent ölçeğinde kent parçaları ve kentsel çevre yaratmayı amaçlayan kooperatifçiliktir (Geray, 1993: 3). Bu kooperatifçilik türü konut yapımının yanında yeni sanayi sitelerinin kurulmasını, sosyal gereksinimleri karşılamayı ve ulaşım gibi ihtiyaçların giderilmesini de amaçlamaktadır.

Kent kooperatiflerini diğerlerinden ayıran önemli işlevlere bakacak olursak öncelikle devlet, belediye ve kooperatif işbirliği esastır fakat bu kooperatifi belediyenin bir alt elemanı durumuna düşürmemektedir. Belediyenin göstereceği koordinatör niteliğindeki bir aday bu iki örgüt arasındaki uyumu sağlamak için yönetim ve denetim kurullarında yer almalıdır. Ayrıca bu kooperatiflerin konut kooperatifleri ile ayrıldıkları en önemli nokta proje bütünlüğüne sahip olmasıdır. Bunlar konut kooperatifleri gibi küçük ölçekli değil çok sayıda konutun bulunduğu yeni komşuluk birimleri, semtler, kent parçaları veya uydu kentler yaratacak ölçüdedir. Üst örgütlenmede bölgesel birlik yerine projeye dayalı birlik ilkesi benimsendiğinden aynı toplu konut alanındaki kent kooperatifleri arsa sağlamada, alt ve üst yapıların üretiminde, kredi sorunlarını çözmede ve denetim işlerinin yürütülmesinde kolaylık sağlamaktadır ve yapımla ilgili araç, gereç, makine ve işgücünün sağlanmasında yardımlaşma da olmaktadır. Diğer yandan, kent kooperatifleri konut yapımı dışında teknik ve sosyal altyapının sağlanması, eğitim, sağlık, kültür gibi toplumsal görevleri ve çevre ile ilgili çevre düzenlemesi, temizlik ve çöplerin toplanması gibi işlevleri de üstlenmişlerdir. Buna bağlı olarak, yasada yapılan değişikliklerle bu kooperatiflerin konutlar biter bitmez dağılmamaları, 6 ay içinde ana sözleşmelerinde amaç değişikliği yaparak hizmet-işletme kooperatiflerine dönüşmeleri öngörülmüştür. Bu durumda, işlevi ve yaşam süresi konutların yapımıyla sınırlı olan konut kooperatifleri ile üyelerinin kentsel yaşamın tüm olanaklarından yararlanmasını ve kentin ekonomik, toplumsal ve kültürel süreçlerine etkin olarak katkıda bulunmalarından da sorumlu tutulan kent kooperatifleri arasında büyük ayrım vardır (Geray, 1993: 3-4).

Kenti hem fiziksel hem de toplumsal boyutlarıyla ele alan ve kentleşme ile ilgili sorunları bir bütün içinde çözmeyi amaçlayan kent kooperatifçiliği hareketinin başarılı olmasının altında yatan belli ilkeler vardır. Bunlar, açıklık, eşitlik, dayanışma, üretkenlik, bütünlük ve özyönetimdir (Pala, 1996: 149). Açıklık ilkesine göre kooperatif içindeki tüm çalışmalar ve alınan kararlar üyelere ve kamuoyuna açık olmalıdır. Ayrıca açık ve anlaşılır bir muhasebe sistemi kurularak her işlemin belgelenmesine dikkat edilmelidir. İkinci olarak kooperatif bünyesinde tüm üyeler çalışma ortamında hizmet ve olanaklardan yararlanma konusunda ve yönetime katılmada eşit tutulmalı, ayrımcılık yapılmamalıdır. Üçüncü olarak dayanışma kooperatifçilik için büyük önem taşımaktadır çünkü kooperatifçilik ancak dayanılma ve birlikte iş görme alışkanlığı yaygınlaştıkça gelişmektedir. Kooperatif birliği altında hiçbir ayrım yapılmaksızın her ortamdan, gelir grubundan ve sosyal düzeyden insan bir araya gelerek ortak bir amaç için dayanılma içine girmektedir. Dördüncü olarak, kooperatiflerde üretkenliği ve verimliliği arttırmak ancak bilgi ve emekle sağlanabilmektedir. Ayrıca, araç gereç ve yapım tekniklerinin doğru olarak kullanılmasını sağlamak hem verimliliği artırma açısından hem de zamanı en akılcı biçimde değerlendirme konusunda önemlidir. Beşinci ilkeye geldiğimiz zaman gelişmenin ekonomik ve toplumsal yönleriyle ayrılmaz olduğu düşüncesi görülmektedir. Bütünlük konusunda kooperatiflerin en büyük sorumluluğu gerçekleştirdikleri fiziksel ve sosyal yapılanmanın kentleşme ve kentlileşme süreçleri ile bir bütünlük içinde olmasını sağlamaktır. Son olarak, üyeleri kooperatiflerin denetim ve yönetiminde etkin kılarak özdenetim ve özyönetim sağlanmalıdır. Ayrıca demokrasi okulu olarak kabul edilen kooperatifler toplum içinde yaygınlaştıkça demokrasi temel dayanaklara kavuşmuş olacaktır.

6. Yerel Yönetimler ve Kooperatifler

Çarpık kentleşme ve konut sorununun çözülmesini amaçlayan kent kooperatifçiliği bu sorunu toplumsal, ekonomik ve kültürel altyapı sorunlarıyla birlikte ele alır. Buna tasar bütünlüğü ilkesi denmektedir. Bu yüzden sorunların çözülebilmesinde devlet-yerel yönetim ve kooperatif işbirliği esastır (Alkan, 1998: 56). Bu üç kurumun uyumlu bir şekilde çalışmasını amaçlayan kent kooperatifçiliği modeli sağlıklı ve düzenli bir kent yaratılması konusunda önemli işlevlere sahiptir.

Yerel yönetimler yöre halkının ortak sorunlarına çözüm getirmeyi ve hizmet üretmeyi amaçlamaktadır. Kooperatifler ise toplumsal, ekonomik ve teknik yetersizliklerini bireysel olanaklarıyla aşamayan kişiler

tarafından ortak amaçlara ulaşabilmek için kurulmaktadır (Şahin, 1997: 232-233). Sonuçta her ikisinin de dayandığı ilke demokratik yönetim ilkesidir. Yerel yönetimler ve kooperatiflerin amaç ve işleyiş açısından birçok benzer noktası bulunmaktadır. İlk olarak hem yerel yönetimlerin hem de kooperatiflerin ortak amacı hizmet sunmaktır. İkinci olarak her iki örgütte de kar amacı yoktur. Bu iki örgütlenme biçiminde de amaç kar elde etmek değil halka hizmet sunmaktır. Son olarak ise her ikisinde de katılım en önemli unsurdur çünkü katılıma dayalı örgütlerdir.

Kooperatifler belediyeler ile üç farklı şekilde iş birliği yapabilirler (Şener, 2019). İlk olarak, belediyelerin ihtiyaç duydukları mal ve hizmetleri kooperatiflerden temin etmesi ve bölgede hizmet veren belediye ve kooperatif arasında dikey bir ilişkinin oluşmasını sağlayan bir hizmet sağlayıcı olarak ortaya çıkmalarıdır. İkinci olarak, toplumsal sorunlara bir çözüm bulmak amacıyla ortaklık kurabilirler ve yatay bir ilişki içinde olurlar üçüncü ve son olarak, yine yatay bir ilişki biçiminin ortaya çıkmasını sağlayan belediyelerin kooperatiflere destek vermesi ve bu bağlamda gerekli yasal düzenlemelerin yapılmasını sağlayan bir çözüm olarak belediyeler kooperatiflere lojistik destek sağlarlar.

7. Sonuç

Sanayi devrimi ile birlikte özellikle kentlere yönelen göçler sonucunda ortaya çıkan barınma sorunu, bu barınma sorunlarının giderilmesi için ortaya çıkan gecekondular ve plansız kentleşme kentlerin en önemli sorunları haline gelmiştir. Özellikle kentlerin kalabalık yapısı ve arazi sıkıntısı kişilerin konut ihtiyaçlarını gidermelerini daha da zorlaştırmıştır. Bu nedenle daha ucuz konut sahibi olma ve planlı bir gelişmenin sağlanabilmesi için toplu konut uygulamaları tarihsel süreç içerisinde daha da önem kazanmıştır. Bu bağlamda, kooperatifçilik konut ihtiyacının karşılanmasında çok önemli bir yere sahiptir. Tarihsel süreç içinde bireylerin ortak çabaları ile oluşturulan kooperatifler ülkemizde barınma sorununun giderilmesinde önemli roller üstlenmişlerdir. Bu süreçte, önce sadece barınma ihtiyacı için oluşturulan ve uygulamaya geçirilen konut kooperatifçiliği yaygınlık kazanmıştır. Daha sonra da sadece konut yapımına yönelik değil daha büyük bir uygulama alanını kapsayan aynı zamanda kentsel işlevlerin giderilmesine yönelik olarak da bazı kentsel unsurların hayata geçirilmesini amaçlayan kent kooperatifçiliği ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte sanayi bölgelerinin yapılandırılması, ulaşım işlevinin yerine getirilmesi, yeşil alanların oluşturulmasının sağlanması ve bunun gibi birçok yerel hizmet bu kooperatifler eliyle gerçekleştirilmiştir. Bu noktada, kooperatifler ortak mülkiyeti paylaşarak daha uygun fiyatlı konut sunma, üyelerin eşit oy hakkına sahip olması nedeniyle demokratik bir yönetime sahip olma, topluluk dayanışmasını güçlendirme, çevre dostu uygulamaları teşvik ederek kaynak tükenmesini ve çevre sorunlarını engelleme, toplumun tüm kesimlerini içeren bir üretim sürecine sahip olması nedeniyle yönetim süreçlerini geliştirme ve toplumun özellikle düşük gelirli kesimleri olmak üzere tüm kesimlerin barınma ihtiyacını gidermek için önemli bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Yerel yönetimler de kentsel hizmetlerin yerine getirilmesinden sorumlu kuruluşlar olarak bu süreçte hem konut kooperatifçiliği hem de kent kooperatifçiliği bağlamında önemli rol üstlenmişlerdir. Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin yanında konut yapımı, kentsel altyapı hizmetlerinin yerine getirilmesi ve kentsel işlevlerin düzenli bir şekilde kente yerleştirilmesi noktasında diğer yönetim birimleri ile koordineli olarak çalışmalarını sürdürmüşlerdir.

Kooperatifler gönüllülük esasına dayalı olarak kurulan kurumlardır. Temel amaçları konut ihtiyacının karşılanmasına yardımcı olmak, üyelerinin ucuz yollarla konut sahibi olmasını sağlamak ve toplum kalkınmasına yön vermek olduğundan kar amacı gütmazler. Bir devlet kurumu olmamalarının yanında özel mülkiyete de sahip değildirler. Bu bağlamda, kooperatifler 3. Sektör olarak adlandırılmaktadır. (Reyes ve Harnecker, 2013: 28). Günümüzde Türkiye'de 7.422.994 ortağıyla, 30 farklı türde, 53.259 kooperatif bulunmaktadır. Bu kooperatifler faaliyet alanlarına göre, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından birinin görev alanına girmektedir. Kooperatifler içinde sayıca en fazla sayıya sahip olan tür ise konut yapı kooperatifleridir. Toplam 54.996 konut yapı kooperatifi bulunmaktadır ve bu rakam toplam kooperatif sayısı içinde yüzde 65'lik bir payı ifade etmektedir. Bu kadar büyük bir paya sahip olan konut kooperatifçiliğinin geliştirilmesi noktasında özellikle etkili bir yönetim yapısı oluşturulmalı ve üyelerin ortak ihtiyaçlarını giderecek yol ve yöntemlerin belirlenmesi için çalışılmalıdır. Bu süreçte denetim ve şeffaflık çok büyük önem kazanmaktadır.

Kaynakça

- Alkan, A. (1998). *Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri*. Ankara: Türkkent Yayını.
- Battilani, P. (2014). “Features and Determinants of Co-operative Development in Western Countries”, *Co-operative Innovations in China and the West*, Ed. Caroline Gijssels, Li Zhao ve Sonja Novkovic, London, Palgrave Macmillan, p.11-28.
- Geray, C. (1993). Türkkent 5 Yaşında: Gelişen Kent Kooperatifçiliği Kavramı Üzerine. *Kent Kooperatifçiliği*, 37, Mart
- Gürel, S. (1996). *Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu*, Ankara: TOKİ Yayını: Konut Araştırmaları Dizisi No:11.
- Housing Development Administration (1994). *Twelve Years of Innovative Solutions*, Ankara.
- Keleş, R. (1967). *Türkiye’de Konut Kooperatifleri*, Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı Yayınları.
- Keleş, R. (1976). *Kentbilim İlkeleri*, Ankara: Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınları.
- Keleş, R. (2021). *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R. (1997). Kooperatifçilik ve Konut, *Kent Kooperatifçiliği*, Sayı:82-83-84, Mart-Nisan-Mayıs.
- Kızıltepe, M. (2013), Dönüşüme Gelene Kadar Konut Politikası Neye Dönüştü? Ne Yapmalı? *Planlama* 2013;23(1), s. 12-18.
- Konut Araştırmaları Sempozyumu (1996). Ankara: TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi:1.
- Ortmann G. F. and Robert P. K. (2007). “Agricultural Cooperatives I: History, Theory and Problems”, *Agrekon*, Vol.46, No:1, p. 40-68.
- Özdemir G, Başaran B. (2003). Türkiye’de Kooperatifçiliğin Fikir, Anayasa ve Kalkınma Planları Çerçevesinde İncelenmesi, *Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi*, Sayı: 142, 33- 46.
- Pala, M. (1996). *Kent Kooperatifçisinin Kitabı*, Manisa: Emek Matbaa.
- Reyes, J.C. ve C.P. Harnecker (2013). “An Introduction to Cooperatives”. *Cooperatives and Socialism a View of Cuba* (Edt. C.M. Harnecker). London: Palgrave Macmillan. P.25-45.
- Şahin, Y. (1997). Yerel Yönetimler ve Kooperatifçilik. *Kent Kooperatifçiliği*, DEÜ İİBF Dergisi, Cilt.12, Sayı.2, s. 231-242.
- Şener, B. Ş. (2019). <https://sosyalekonomi.org/ben-sana-mecburum-bilemezsiniz-turkiyede-yerel-yonetimler-ve-kooperatifler/> (E.T. 24.12.2022).
- Tekeli, İ. (1996). *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*. Ankara: TOKİ Yayını: Konut Araştırmaları Dizisi No:2.
- Türkkent. (1996). *Denetim Birlikleri ve Yapı Tasarruf Sistemleri*, Kent Kooperatifçiliği 10. Teknik Kongresine Sunulan Bildiri, 2-5 Kasım 1995, Ankara: Türkkent Yayını.
- Türkkent, (1993). *Nüfus ve Kentleşme*, Kent Kooperatifçiliği 8. Teknik Kongresine Sunulan Bildiri 13-17 Kasım 1993, Türkkent Yayını, Ankara.
- Türkkent, (1989). *1163 sayılı Kooperatif Yasa Değişikliği, Toplu Konutta Yeni Kaynak Arayışları, Kent İşletmeciliği, Kent ve Kültür*, 3. Teknik Kongresinde sunulan bildiri, 3-5 Kasım 1988, Ankara: KKMB Yayınları.

Review Article

Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Kooperatifler

Cooperatives As A Solution to The Housing Problem

Seçil Mine TÜRK

Doç. Dr., Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

İktisadi İdari Bilimler Fakültesi

Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi

secil.turk@hbv.edu.tr

<https://orchid.org/0000-0001-9053-3350>

Extensive Summary

The main purpose of the study is to examine the basic elements of the idea of cooperatives as a solution to the housing problem of low-income families and its place in solving the problem. In this context, the concepts of housing and urban cooperatives and their development processes were examined. The article basically consists of three parts. Firstly, the housing problem and the historical process of this problem in Turkey are discussed. Then, the place and main purposes of housing and urban cooperatives in solving the housing problem were examined in the context of the definition, development and basic features of cooperatives. Finally, the cooperation of local governments with cooperatives on the housing problem and the solutions these governments brought to the housing problem were investigated.

Housing is an important condition that ensures people's living standards and the social, economic and structural shaping of cities. During the Ottoman Empire, residences were generally built on narrow streets with a lot of wood and stone materials. During this period, the houses continue to exist as structures built by the owners' own efforts. Housing became an important issue during the Republican period, along with temporary transformation and modernization efforts. With the declaration of Ankara as the capital, the beginning of an intense migration process led to the necessity of new housing. Especially in the 50s, as immigration accelerated throughout the country, housing production became more evident. In the 80s, rapid urbanization continued and the private sector began to participate in housing construction. The main policy that stands out regarding housing in the 2000s is urban transformation practices. The housing problem is an important problem today in both urban and rural areas. The solution of this problem becomes a complex issue that needs to be addressed comprehensively, and many such plans and projects are produced. This problem requires breaking down into local needs and appropriate needs. Moreover, the provision of society is one of the keys to successful housing problem solutions, which is presented to public-private sector cooperation and sustainability policies. Public policies, housing transformation projects, regulations that will ensure that housing prices and rents are kept at a certain level, environmentally friendly housing projects, public and private sector cooperation and international cooperation are of great importance in the solution regime of the problem. In addition to all these solutions, local governments especially play an important role in planning, infrastructure development and solving the housing problem in public areas.

A cooperative is a structure formed by a group of people to meet their housing needs and share property jointly. Urban cooperatives address the general needs of people living in cities or towns, including different areas such as food, energy, transportation, culture, education and health. Housing cooperatives are a type of cooperatives that focus specifically on housing problems. These cooperatives are established to meet the housing needs of their members and provide affordable housing. Members often own and manage the residence together as part of the cooperative. Housing cooperatives generally aim to make home ownership more affordable for individuals. If we look at their area of use, urban cooperatives can provide services in various fields of activity, from food supply to energy production,

from cultural events to health services. Housing cooperatives focus solely on housing problems. Members own and manage their residences together. Such cooperatives operate to meet the housing needs of members and provide affordable housing.

Housing cooperatives, which emerged in England in the late 19th century, are a social and economic model that contributes to housing problems and sustainable urban development. A housing cooperative is an organization in which a group of people come together to build, purchase or operate housing units. They adopt a common ownership model and they are the organizations where members own the property of these cooperatives and their housing units are jointly managed. This model aims to meet community-based housing needs by emphasizing common ownership and collective decision-making processes. Housing cooperatives are organizations in which members own common property, share one or more housing units, and manage these units together. Members generally have equal voting rights and cooperatives are based on a democratic decision-making process. Housing cooperatives have a number of advantages, including lower ownership costs, sustainable construction and operating practices, social solidarity and community-building potential. These cooperatives can help members own housing at more affordable prices. Housing cooperatives are managed with the participation of members. Decisions are often made through a democratic process, allowing members to contribute to the development, maintenance and other matters of projects. Housing cooperatives can use different sources to finance their projects. Members contribute to the ownership of the cooperative and sometimes turn to external sources of financing. Legally, the management and operation of cooperatives may differ from country to country. Housing cooperatives can contribute to sustainability goals in urban planning processes. It can increase the sustainability of urban areas by focusing on the needs of society and using resources more effectively. Housing cooperatives ask members to contribute property to finance projects. Members can also often use low-interest loans or external financing. Housing cooperatives can emerge in different models. Some build new housing units, while others take over and operate existing buildings. The advantages of housing cooperatives include the potential to own homes at more affordable prices, social solidarity, democratic participation, sustainable construction practices and community building. Housing cooperatives may face some difficulties related to financing, management and operation. Issues such as disagreements between members, financial difficulties and legal problems may arise.

Sustainable development of cities is important for housing policies and social development. Local authorities play a number of important roles in relation to urban housing. These are housing issues such as regulating the growth and development of cities, urban planning, determination of residential areas, development of infrastructure, traffic management and creation of green areas. Urban transformation projects, which include the demolition of old and risky buildings and the construction of modern and safe houses in their place, are managed by local governments. Such projects are implemented to solve the housing problem, improve urban areas and ensure environmental sustainability. On the other hand, they play an important role in the formulation and implementation of urban housing policies by promoting various types of housing such as rental housing, public housing, housing cooperatives and community-based housing projects. By addressing housing access issues, local governments can develop rental assistance programs and other support mechanisms to facilitate access to affordable housing for low-income families and groups in need, or implement regulations such as rent controls and rent limits to protect tenants and prevent excessive rent increases. They can increase environmental sustainability by promoting sustainable construction practices that include energy efficiency, waste management and the adoption of environmentally friendly practices, and by supporting the development of energy-efficient housing. Local governments can encourage community participation in the planning and management of housing projects, and this participation process can ensure that these projects better respond to community needs. Local governments can provide housing assistance and support in emergencies such as natural disasters or economic crises. They can create more equitable housing policies by providing affordable housing and services to low-income families in order to reduce social inequality. Local governments have the flexibility and authority to develop solutions tailored to local needs and conditions. To solve the housing problem, local governments can also use public-private partnership projects, community-based housing cooperatives and other innovative approaches.