T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL KONUT SUNUMUNDA KONUT KOOPERATİFLERİNİN ETKİNLİKLERİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA
- İzmir Örneği -

Doktora Tezi

HÜLYA KOÇ
Mimar,Yük.Şehir Mim.

Tez Yöneticisi
Prof.Dr. MESUT AYAN

Haziran 1989
İZMİR

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ - FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Yönetim Kurulu Kararı

Toplantı Tarihi : 25.09.1989
Toplantı Saatı : 15.00

Toplantı Sayısı : 20
Karar Sayısı : 9

Enstitü Müdürü Prof.Dr.Cevdet ÖĞÜT başkanlığında aşağıda belirtilen üyelerin katılması ile yukarıda belirtilen tarih ve saatte toplanan Yönetim Kurulu aşağıdaki konuyu görüşerek karara bağladı.

KARAR NO : 9

Aşağıda sınav tutanağı bilgileri özetlenmiş bulunan öğrencinin Doktora Tez sınavında başarılı olduğu saptandı. Yapılan görüşmeler sonunda;

(i) Öğrenciye bağlı olduğu Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 22 (Yirmiiki)'inci Maddesi gereğince öğrenimini başarı ile tamamladığından, aşağıda belirtilen ünvanın verilmesine,

(ii) Enstitü Kurulu'nun 25.2.1985 gün 2 sayılı toplantısında alınan 3 sayılı kararında belirtilen biri Türkçe, diğeri İngilizce,Almanca veya Fransızca olarak yazılmış makaleleri Enstitü Müdürlüğü'ne üçer nüsha halinde teslim etmedikçe Doktora Mezuniyet Belgesi ve Doktora Diplomasının verilemeyeceğinin öğrenciye bildirilmesine,

(iii) Bu karar örneğinin, bilgi ve gereği için öğrenciye ve danışmanına, bilgi için ilgili Bölüm Başkanlığı'na gönderilmesine karar verildi.

.....Tez Sınavı Bilgileri.....

Öğrencinin Adı ve Soyadı : Hülya Koç
Ana Bilim Dalı : Şehircilik
Öğretim Programı : Şehir ve Bölge Planlama
Tez Jürisi (1) : Prof.Dr.Mesut Ayan
(2) : Doç.Dr.Cemal Arkon
(3) : Prof.Dr.Hande Suher
Tez Konusu : "Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma-İzmir Örneği"

Sınav Tarihi : 18.09.1989
Başarı Notu : Pekiyi

.....

Verilen Ünvan : Doktor "Şehir ve Bölge Planlama"

.....

Prof.Dr.Cevdet ÖĞÜT
Müdür

Doç.Dr.Macit TOKSOY
Müdür Yardımcısı

Prof.Dr.Kemal ÖZMEHMET
Üye (İzinli)

Doç.Dr.Esin AYDAR
Üye

Prof.Dr.Nezih TUZCU
Üye

Özdemir ANIKER
Enstitü Sekreteri (Raportör)

Teşekkür

Bu çalışmanın gerçekleşmesinde pekçok kişi ve kuruluşun katkıları oldu. Öncelikle, çalışmanın her aşamasında değerli görüşlerinden yararlandığım, katkı ve uyarıları ile beni yönlendiren ve destekleyen tez yöneticim Sayın Prof.Dr. Mesut Ayan'a en içten teşekkürlerimi sunuyorum. Tezimin saha çalışması ve yazımı sırasında Şehir ve Bölge Planlama Bölümü başkanlığını yürüten ve bu aşamalarda anlayış ve yardımlarını esirgemeyen Sayın Doç.Dr.Esin Aydar'a ve Sayın Doç.Dr.Cemal Arkon'a ve bölümdeki diğer hocalarıma, tez çalışmasının ilk aşamalarında değerli görüşlerinden yararlandığım Sayın Prof.Dr.Ruşen Keleş'e ve Sayın Doç.Dr.Ali Türel'e, katkıları ile beni yüreklendiren, aynı mekanı paylaştığım çalışma arkadaşım Sayın Dr.Ülker Baykan Seymen'e, tek tek teşekkür etmek benim için zevkle yerine getirilecek bir ödevdir.

Çalışmanın kredi kuruluşlarının uygulamaları ile ilgili bölümünün gerçekleşmesinde Türkiye Emlak Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğü, Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi çalışanlarının yardımları oldu. Özellikle işçi kooperatifleri ile ilgili bilgi sağlamadaki dostça yardımları için SSK İzmir Emlak İnşaat Sigorta Müdürlüğü çalışanları ile anket yapılacak kooperatiflerin tesbiti çalışmasında büyük yardımlarını gördüğüm İzmir Ticaret Sicil Memurluğu çalışanlarına çok teşekkür ederim.

Eğer 68 kooperatif yöneticisi ve 392 hanehalkı reisi ve üyesi soru çizelgelerini cevaplamada yardımcı olmasalardı çalışmanın ampirik verileri sağlanamazdı. Uzun soru çizelgelerimi sabırla cevaplayan kooperatif yöneticilerine ve soru çizelgesini cevaplamanın ötesinde, hoşgörü ile beni kooperatifler yoluyla edindikleri konutlarında kabul eden hanehalkı üyelerine teşekkürlerimi bir kez daha yinelemekten mutluluk duyuyorum.

Anket çalışmasına katılarak bana yardımcı olan öğrencilerime, sıkıntı ve sevinçlerimi paylaşmada her zaman yanımda olan bölüm arkadaşlarıma, çalışmada gerekli yabancı dildeki kaynaklara ulaşmamda yardımcı olan Dr. Mustafa Koç'a, tüm ilgi, sabır ve destekleri nedeni ile anne ve babama, ve bu çalışmayı özenle daktilo eden Sayın Nuray Baylan'a çok teşekkür ediyorum.

Hülya Koç
İzmir,Haziran,1989

İÇİNDEKİLER

ÖZET

İNGİLİZCE ÖZET (SUMMARY)

1. BÖLÜM: GİRİŞ 1

2. BÖLÜM: KOOPERATİF, KONUT KOOPERATİFİ KAVRAMLARINA YAKLAŞIM, KONUT KOOPERATİFLERİNİN KARAKTERİSTİKLERİ, UYGULAMALARI

2.1. Kooperatif tanımlamaları 9

2.2. Kooperatifçiliğin tarihçesi 10

2.3. Kooperatifçilik ilkeleri 12

2.4. Kooperatif çeşitleri 15

2.5. Konut kooperatifleri 16

2.6. Konut kooperatiflerinin diğer tür kooperatiflerden farkı 22

2.7. Kar amacı gütmeyen konut organizasyonları ve konut kooperatifleri 23

2.8. Konut kooperatiflerinin tipleri 25

2.9. Kooperatifçilik ilkelerinin konut kooperatiflerine uygulamasının değerlendirilmesi 28

2.10. Gelişmiş ve Gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerinin uygulamaları 30

2.10.1. Gelişmiş-Sanayileşmiş- Ülkelerdeki konut kooperatifleri ve kar amaçsız konut kuruluşları 32

2.10.2. Gelişmekte olan ülkelerdeki konut kooperatifleri 37

2.11. Konut kooperatiflerinin yapısı ve işleyişi 42

2.12. Dünya'da çeşitli ülkelerde konut kooperatiflerinin yapısal ve işleyiş özellikleri 44

3. BÖLÜM: TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASI VE KONUT KOOPERATİFLERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

3.1. Dönemler İtibariyle Konut Politikaları

3.1.1. 1923-1945 Dönemi 50

3.1.2. 1946-1962 Dönemi 55

3.1.3. Planlı Dönem 61

3.1.3.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967) 62

3.1.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972) 65

3.1.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977) 66

3.1.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983) 68

3.1.3.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989) 78

3.2. Türkiye'de Konut Kooperatiflerinin Yapısı ve İşleyişine İlişkin Yasal Düzenlemeler, Uygulamalar 80

3.2.1. Kooperatif organları 81

3.2.2. Konut kooperatiflerine getirilen yeni yasal düzenlemeler 82

3.2.3. Ülkemizde konut yapı kooperatiflerinin işleyişini sağlayan yasal düzenlemelerin kooperatifçilik ilkeleri bakımından değerlendirilmesi 85

3.2.4. Kent kooperatifçiliği modeli 87

3.2.5. Türkiye'de konut kooperatiflerince sunulan konutların toplam ruhsatlı konut sunumu içindeki gelişimi 93

3.3. Konut Kooperatifleri ve Kredi Kaynakları 99

3.3.1. Türkiye Emlak Kredi Bankası 99

3.3.2. Sosyal Sigortalar Kurumu 102

3.3.3. Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR) 112

3.3.4. Ordu Yardımlaşma Kurumu 117

3.3.5. MEYAK 119

3.3.6. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı 119

4. BÖLÜM: İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNE GENEL BİR BAKIŞ

4.1. İzmir'de kentleşme 132

4.2. İzmir'de konut üretimi 138

4.3. İzmir'de konut kooperatiflerinin uygulamaları 145

4.3.1. 1960 ve öncesi 145

4.3.2. 1961-1981 dönemi 146

4.3.3. 1981 sonrası dönem 152

4.4. İzmir'de konut kooperatiflerinin uygulamalarının sayısal incelemesi 162

5. BÖLÜM: ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

5.1. Araştırma birimleri 165

5.2. Anket formları 165

5.3. Araştırmada izlenen yol 166

5.3.1. Kooperatif anketi 167
5.3.1.1. Örneğin seçimi 167
5.3.1.2. Anketin uygulanması 168
5.3.2. Kullanıcı anketi 170
5.3.2.1. Örneğin seçimi 170
5.3.2.2. Anketin uygulanması 170
5.4. Araştırmanın süresi 171

6. BÖLÜM: İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN ETKİNLİKLERİNİ DEĞERLENDİRMEK ÜZERE BİR ANALİTİK ARAŞTIRMA

6.1. Konut kooperatiflerinin yapısı ve çalışma koşulları 172
6.1.1. Konut kooperatiflerinin kurucuları 172
6.1.1.1. Kooperatif kurucularının eğitim durumu 172
6.1.1.2. Kooperatif kurucularının meslekleri 173
6.1.1.3. Kooperatif kurucularının yaş ve medeni durumları 174
6.1.2. Konut kooperatiflerinin yapısı 174
6.1.2.1. Konut kooperatiflerinin büyüklükleri 174
6.1.2.2. Konut kooperatiflerinde ortak sayısındaki değişme 176
6.1.2.3. Konut kooperatiflerine ortak olma koşulları 177
6.1.3. Konut kooperatiflerinin çalışma koşulları 180
6.1.3.1. Konut kooperatiflerinde formalitelere ilişkin görüşler 181
6.1.3.2. Konut kooperatiflerinde denetim 184
6.1.3.3. Konut kooperatiflerinin karşılaştıkları güçlükler 187
6.1.3.4. Konut kooperatiflerinde ortaklar arası anlaşmazlıklar 189
6.1.3.5. Konut kooperatifi yöneticilerinin deneyimi 191
6.1.3.6. Kooperatif işlerini yürütmede yardım 192
6.1.3.7. Kooperatiflerde ortak değişiklikleri 193
6.1.3.7.1. Kooperatiflerde ortaklıktan çıkarılma ve nedenleri 194
6.1.3.7.2. Kooperatiflerde ortaklıktan ayrılma ve nedenleri 196
6.1.3.7.3. Kooperatiflerde ortaklıktan çıkarılma ve ayrılma aşamaları 198
6.1.3.8. Konut kooperatifi organlarının işleyişi 199

6.1.3.9. Gördükleri dış yardım yönünden konut kooperatifleri 200

6.1.3.10. Konut kooperatiflerinin ömrü 201

6.2. Konut Kooperatiflerinin Arsa Durumu 202

6.2.1. Arsaların konumu 202

6.2.2. Arsa arama süresi 202

6.2.3. Arsa araştırmada bilgi kaynakları 203

6.2.4. Arsa sağlanması 204

6.2.5. Konut kooperatiflerince tercih edilen semtler 205

6.2.6. Semt ve arsa seçimindeki etkenler 206

6.2.7. Kooperatiflerde arsa büyüklüğü ve ortak sayısı ilişkisi 208

6.2.8. Konut kooperatiflerinin arsalarının imar durumu ve haklarına ilişkin değişiklikler 211

6.2.9. Arsa satmış olan kooperatifler 212

6.2.10. Kooperatif arsalarının altyapı durumu 213

6.3. Konut kooperatifleri ve kredi durumu 214

6.3.1. Konut kooperatiflerinin kredi kaynakları 214

6.3.2. Konut kooperatiflerinin kredi koşulları 217

6.3.3. Krediye ihtiyaç durumu 219

6.3.4. Kredi bekleme süreleri 220

6.3.5. Konut kredileri ve maliyetler 221

6.3.6. Konut kredisini geri ödeme miktarları 224

6.4. Konut kooperatiflerince yaptırılan konutlar 226

6.4.1. Konut tipinin belirlenmesi 226

6.4.2. İnşaat süresi 227

6.4.3. Konutların büyüklüğü 227

6.4.4. Konutlarda oda sayısı 230

6.4.5. Kooperatiflerce yaptırılan blok sayıları 231

6.4.6. Kooperatiflerce yaptırılan konutların kat sayıları 231

6.4.7. Konut projelerinin seçimi 233

6.4.8. Konfor koşulları 234

6.4.9. Konut yapım yöntemleri 236

6.4.10. Konut inşaatlarını denetim 237

6.4.11. Konut dışı yapılan tesisler 238

6.5. Konut Kooperatiflerince Yaptırılan Konutlarda Kullanıcı Araştırması 239

6.5.1. Kooperatif konutlarını kullananlar 239
6.5.2. Kooperatif konutlarındaki kullanıcıların sosyo-ekonomik yapısı 242
6.5.2.1. Hanehalkı büyüklüğü 243
6.5.2.2. Hanedeki aile sayısı 247
6.5.2.3. Hanehalkı reisinin eğitim durumu 247
6.5.2.4. Hanehalkı çalışan sayısı 248
6.5.2.5. Hanehalkı gelir durumu 252
6.5.2.6. Hanehalkı reisinin aylık geliri 253
6.5.2.7. Hanehalkı reisinin tuttuğu iş 258
6.5.2.8. Hanehalkı reisi doğum yeri 259
6.5.3. Kooperatif konutu kullanıcılarının kooperatife ortak olma ve kooperatiften yararlanma konusunda görüşleri 260
6.5.3.1. Konut edinme biçimi 260
6.5.3.2. Kooperatife girmede teşvik unsuru 265
6.5.3.3. Kooperatifin konut sahibi olmaya etkisi 266
6.5.3.4. Krediye duyulan gereksinme 268
6.5.3.5. Kooperatif ortaklarında konut sahipliği oranı 270
6.5.4. Konut koşullarındaki değişme 271
6.5.4.1. Önceden oturulan konutun niteliği 271
6.5.4.2. Kullanıcıların en son oturduğu konuttaki durumları 274
6.5.4.3. İzmir içi mekansal hareketlilik 275
6.5.4.4. Konut koşullarındaki değişme 275
6.5.4.5. Barınma yoğunluğu 282
6.5.5. Konut kooperatiflerinde yaşam 283
6.5.5.1. Konut kullanıcılarındaki değişme 283
6.5.5.2. Komşuluk ilişkileri 284
6.5.5.3. Çevreden memnuniyet 284
6.5.5.4. Konuttan memnuniyet 287
6.5.5.5. Kooperatif konutlarında yapılan ek ve düzenlemeler 291
6.5.5.6. Taşınma planları 292
6.5.5.7. Kooperatif konutlarının kira ve satış değerleri 299
6.6. Kooperatifler Yoluyla Konut Edinme Sürecinde Zamanlama 300
7. BÖLÜM: SONUÇ 307

EKLER

EK I	Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği Konusunda Yapılan Çalışmalar	334
EK II	Üçüncü Bölüme Ek Tablolar	351
EK III	Soru Çizelgesi Örnekleri	364
EK IV	Meslek Sınıflaması	377
EK V	Kredi İçin Gerekli Belgelerin Listesi	380
EK VI	Bilgisayar Sonuçları	383
EK VII	Haritalar	398
EK VIII	Örnek Çalışmaya İlişkin Karşılaştırmalı Bir İnceleme	403

KAYNAKLAR 409

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1	Kanada'da Konut Kooperatiflerinin Özellikleri	46
Tablo 3.1	Konut Kooperatiflerince Üretilen Konut Birimleri	59
Tablo 3.2	İnşaatı Biten Konutların Sahiplerine Göre Dağılımı	77
Tablo 3.3	Yıllar İtibariyle Toplu Konut Kredisi Açılan Konut Sayıları	79
Tablo 3.4	Yıllar İtibariyle Kullandırılan Toplu Konut Kredilerinin Dağılımı	79
Tablo 3.5	Kesimler İtibariyle Batıkent Görev Dağılımı	88
Tablo 3.6	Yapı Kooperatifleri Birlikleri ve Yerel Yönetim Konut Üretiminde Konut Yapım Sürecindeki İşlevlerin Paylaşımı	89
Tablo 3.7	Projeleri Kent-Kur'ca Hazırlanan Yeni Yerleşim Projeleri	91
Tablo 3.8	Türkiye'de Kurulan Konut Kooperatiflerinin ve Denetçi Sayılarının Yıllara Göre Dağılımı	94
Tablo 3.9	Türkiye'de Kurulan Konut Kooperatiflerinin İllere ve Yıllara Göre Dağılımı	95
Tablo 3.10	Türkiye'de Konut Kooperatiflerine Yaptırılan Konutlar	97
Tablo 3.11	Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca Uygulanan Konut Kredilerinin Koşulları	101
Tablo 3.12	Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca Açılan Kooperatif Kredileri	102
Tablo 3.13	Sosyal Sigortalar Kurumu'nca Konut Kooperatiflerine Açılan Kredilerde Zaman İçindeki Değişiklikler	104
Tablo 3.14	1986 Yılı Sonu İtibariyle Sosyal Sigortalar Kurumu'nca Kredi Açılan Kooperatif ve Konut Sayılarının İllere Göre Dağılımı	105
Tablo 3.15	31.2.1986 Tarihi İtibariyle Yapı Kooperatifleri Yolu İle Sosyal Sigortalar Kurumu'nca Açılan Konut Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı	107
Tablo 3.16	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği I	108
Tablo 3.17	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği II	109
Tablo 3.18	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği III	110
Tablo 3.19	Sosyal Sigortalar Kurumu'na Bağlı Sigortalılar	111
Tablo 3.20	Yıllar İtibariyle Bağ-Kur'ca Tahsis Edilen Konut Kredileri	113
Tablo 3.21	Bağ-Kur Kanununun Geçici 5. Maddesi Hükmüne Göre Çıkarılan Sosyal Güvenlik Bakanlığı Genelgesi No:15 Konut Kredisi Esasları	114
Tablo 3.22	Bağ-Kur Üyelerine Verilecek Konut ve Toplu İşyeri Kredilerine İlişkin Yönetmelik	115

Tablo 3.23	1975-1982 Yılları Arasında Bağ-Kur Konut Kredisinden Yararlanan Kooperatiflerin Büyüklüklerine Göre Dağılımı	116
Tablo 3.24	OYAK'ın Kooperatif Kredisi Ödemeleri	118
Tablo 3.25	OYAK Konut Kredisinin Zaman İçindeki Gelişimi	118
Tablo 3.26	Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği	120
Tablo 3.27	2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği	121
Tablo 3.28	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği I	122
Tablo 3.29	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği II	123
Tablo 3.30	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği III	124
Tablo 3.31	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği IV	125
Tablo 3.32	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği V	126
Tablo 3.33	Kamu Konut Fonu'ndan Hak Sahibi Olan ve Toplu Konut Yasası'nın Geçici Maddelerine Göre Kredilendirilen Kooperatifler	127
Tablo 3.34	Toplu Konut Fonu Uygulamaları	127
Tablo 3.35	Toplu Konut Fonundan Kredi Açılan Konutların Büyüklükleri	127
Tablo 3.36	Toplu Konut Fonundan Kredilendirilen Konut Sayısı	128
Tablo 3.37	Toplu Konut Fonu (Temmuz 1988)	129
Tablo 3.38	Konut İnşaat Maliyetinde Kredi Payları	130
Tablo 4.1	İzmir'de Nüfus	135
Tablo 4.2	1938 Yılında İzmir'de Konutların Tiplerine Göre Dağılımı	139
Tablo 4.3	İzmir'de 1940-1949 Döneminde Yapılan Ev Sayıları	139
Tablo 4.4	İzmir'de İnşaat Ruhsatlarına Göre Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlar	144
Tablo 4.5	İzmir'de Sosyal Sigortalar Kurumu Tarafından Konut Kredisi Açılan Kooperatifler	149
Tablo 4.6	İzmir'de Sosyal Sigortalar Kurumu Tarafından Kredi Açılan Kooperatiflerin Kredi Tahsis Dönemlerine Göre Ortak Sayıları	150
Tablo 4.7	İzmir İli'nde Bağ-Kur Konut Kredisinden Yararlanan Kooperatifler, Ortak Sayıları, Tahsis Edilen Kredi Miktarları, Ödenen İstihkak Miktarları	151
Tablo 4.8	İzmir'de MEYAK Fonu'ndan Kredi Alan Kooperatifler	152
Tablo 4.9	Kamu Konut Fonu'ndan Hak Sahibi Olan ve Toplu Konut Yasası'nın Geçici Maddelerine Göre Kredilendirilen Kooperatifler -İzmir-	152
Tablo 4.10	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası'na Göre Mart 1984'den, 1986 Yılı Sonuna Kadar Kredi Açılan Kooperatifler	153
Tablo 4.11	1986 Yılı Sonu İtibariyle T.C.Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nden Uygunluk Belgesi Almış, İzmir İli'ndeki Kooperatiflerce Yaptırılacak Konutlar ve Büyüklükleri Dağılımı	153

Tablo 4.12	İzmir'de 1985-1986 Yıllarında Uygunluk Belgesi Alan Kooperatiflerin Bulunduğu Yere Göre Ortak Sayıları	155
Tablo 4.13	EVKA 1 (İZBEVKA) Projesinde Yer Alan Konut Tipleri	159
Tablo 3.14	İZBEVKA Yapı Kooperatifi Ortaklarının Mesleklerine Göre Dağılımı	159
Tablo 4.15	İzmir'de Kooperatif Uygulamaları	163
Tablo 6.1	Kooperatif Kurulcularının Yaşları	174
Tablo 6.2	Konut Kooperatiflerinin Büyüklükleri	175
Tablo 6.3	Konut Kooperatiflerinde Kuruluştan Sonuçlanana dek Ortak Sayısındaki Değişmeler	176
Tablo 6.4	Ortaklığa Kabul Edilmede Dikkate Alınan Koşullar	180
Tablo 6.5	Ortaklığa Kabul Edilmede Belirli Koşulları Dikkate Alma	182
Tablo 6.6	Konut Kooperatiflerinin Formalitelere İlişkin Görüşleri	181
Tablo 6.7	Kooperatiflerin Denetim Durumu	185
Tablo 6.8	Kooperatiflerin Denetimini Yararlı Buldukları Kuruluşlar	186
Tablo 6.9	Kooperatiflerin En Fazla Güçlükle Karşılaştıkları Konular	188
Tablo 6.10	Ortakları Arasında Anlaşmazlık Olan Kooperatifler	189
Tablo 6.11	Kooperatif Ortakları Arasındaki Başlıca Anlaşmazlık Nedenleri	190
Tablo 6.12	Kooperatif Yönetim Kurulu Üyelerinin Kooperatif Yönetmede Deneyimi	191
Tablo 6.13	Kooperatif Yönetim Kurulu Üyelerinin İnşaat İşinde Deneyimi	192
Tablo 6.14	Kooperatif İşlerini Yürütmede Yardımcı Tutma	193
Tablo 6.15	Kooperatif Ortaklarındaki Değişiklikler	194
Tablo 6.16	Ortak Çıkartan Kooperatifler	195
Tablo 6.17	Kooperatif Ortaklığından Çıkarılma Nedenleri	196
Tablo 6.18	Kooperatiflerde Ortaklıktan Ayrılma Nedenleri	197
Tablo 6.19	Kooperatiflerden Kendi İsteği İle Ayrılan Ortakların Oranı	197
Tablo 6.20	Ortaklıktan Çıkarılma ve Ayrılma Aşamaları	198
Tablo 6.21	Yönetim Kurulu Değişiklikleri	199
Tablo 6.22	Yönetim Kurulu Değişikliği Sayısı	199
Tablo 6.23	Denetleme Kurulu Değişiklikleri	200
Tablo 6.24	Denetleme Kurulu Değişiklikleri Sayısı	200
Tablo 6.25	Gördükleri Dış Yardım Yönünden Konut Kooperatifleri	200
Tablo 6.27	Kooperatiflerin Arsa Sağladıkları Kişi ve Kuruluşlar	204
Tablo 6.26	Kooperatiflerin Arsa Araştırmalarında Bilgi Kaynağı	203
Tablo 6.28	Kooperatiflerin Arsa Arayış Yaygınlığı	205

Tablo 6.29	Semt ve Arsa Seçiminde Önemli Olan Etkenler	206
Tablo 6.30	Kooperatiflerce Satın Alınan Arsanın Büyüklüğü İle Ortak Sayısı İlişkisi	208
Tablo 6.31	Konut Kooperatifleri Arsalarının Tevhid-İfraz Durumu	211
Tablo 6.32	Satın Alma Sonrası Kooperatiflerin Arsasının İmar Durumu veya Haklarına İlişkin Değişikliklerin Niteliği	212
Tablo 6.33	Arsa Satmış Olan Kooperatifler	212
Tablo 6.34	Kooperatif Konutlarının Bulunduğu Yerlere Götürülen Altyapı Hizmetleri	213
Tablo 6.35	Kullandıkları Kredi Kaynağı Sayısına Göre Kooperatifler	215
Tablo 6.37	Kooperatiflerin Kredi Konusundaki Görüşleri	217
Tablo 6.36	Kooperatiflerin Kredi Kullandıkları Kaynak Sayısının Yıllara Göre Dağılımı	216
Tablo 6.38	Kooperatiflerin Kredi Konusundaki Görüşlerinin Yıllara Göre Dağılımı I	218
Tablo 6.39	Kooperatiflerin Kredi Konusundaki Görüşlerinin Yıllara Göre Dağılımı II	218
Tablo 6.40	Krediye İhtiyaç Durumu	219
Tablo 6.41	Kooperatiflerin Kredi Bekleme Süreleri	220
Tablo 6.42	Konut Kredilerinin Konut Maliyetindeki Oranları	221
Tablo 6.43	Kooperatiflerin İnşaatı Tamamlama Yılına Göre Kredilerin Konut Maliyetini Karşılama Oranı	223
Tablo 6.44	Konut Maliyeti ve Kredi Farkının Ödenme Biçimi	224
Tablo 6.45	Konut Kredisini Geri Ödeme Miktarları	225
Tablo 6.46	Konut Kooperatiflerinin İnşa Ettirdiği Konut Tipinin Seçilmesinde Etkenler	226
Tablo 6.47	Konut Kooperatiflerinde Ortak Sayısına Göre İnşaat Süresi	227
Tablo 6.48	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutların Büyüklüğü	228
Tablo 6.49	Kooperatif Konutlarının Büyüklük Seçim Nedeni	229
Tablo 6.50	Kooperatiflerde Konut Büyüklüklerinde Farklılıklar	229
Tablo 6.51	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Oda Sayısı	230
Tablo 6.52	Semtlere Göre Konutların Oda Sayıları	231
Tablo 6.53	Kooperatiflerce Yaptırılan Blok Sayıları	232
Tablo 6.54	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutların Kat Sayısı	232
Tablo 6.55	Konut Projelerinin Seçimi	233
Tablo 6.56	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Isınma Kolaylığı	234
Tablo 6.57	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Asansör Durumu	235
Tablo 6.58	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Hidrofor Durumu	235
Tablo 6.59	Kooperatif Konutlarında Isıtma Sistemi Seçim Nedenleri	235
Tablo 6.60	Konutların İnşaatının Nasıl Yaptırıldığı	236

Tablo 6.61	İnşaat Yaptırma Yöntemini Seçme Nedenleri	237
Tablo 6.62	Konut Yapımı Sırasında Kontrol İçin Eleman Tutan Kooperatifler	238
Tablo 6.63	Kooperatif Konutlarını Kullananlar	239
Tablo 6.64	Kooperatif Ortağı Sahiplerince Oturulan Konutlar	240
Tablo 6.65	Konut Satmış Olan Kooperatifler	241
Tablo 6.66	Kooperatif Konutlarının Bulunduğu Yere Göre Kullanıcıların Özellikleri	242
Tablo 6.67	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Hanedeki Kişi Sayısı	244
Tablo 6.68	Semtlere Göre Hanedeki Kişi Sayısı	246
Tablo 6.69	Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Hanedeki Aile Sayısı	247
Tablo 6.70	Hanehalkı Reisi Eğitim Durumu	248
Tablo 6.71	Semtlere Göre Hanehalkı Reisi Eğitim Durumu	249
Tablo 6.72	Hanede Çalışan Sayısı	250
Tablo 6.73	Semtlere Göre Hanede Çalışan Sayısı	251
Tablo 6.74	Hanehalkı Toplam Aylık Geliri	253
Tablo 6.75	Semtlere Göre Hanehalkı Aylık Geliri	254
Tablo 6.76	Hanehalkı Reisinin Aylık Geliri	255
Tablo 6.77	Semtlere Göre Hanehalkı Reisi Aylık Geliri	256
Tablo 6.78	Semtlere Göre Hanehalkı Reisinin Tuttuğu İşler	257
Tablo 6.79	Hanehalkı Reislerinin İzmir'de Oturma Süreleri	260
Tablo 6.80	Semtlere Göre Göçle Gelenlerin İzmir'de Oturma Süresi	261
Tablo 6.81	İzmir'e Göç Nedenleri	262
Tablo 6.82	Konutu Edinme Biçimi	263
Tablo 6.83	Semtlere Göre Konutu Edinme Biçimi	264
Tablo 6.84	Semtlere Göre Kooperatife Ortak Olmada Teşvik Unsuru	264
Tablo 6.85	Kooperatife Ortak Olmada Teşvik Unsuru	
Tablo 6.86	Kooperatife Ortak Olmanın Konut Edinmeyi Kolaylaştırmada Etkisi	266
Tablo 6.87	Semtlere Göre Kooperatife Ortak Olmanın Konut Edinmeyi Kolaylaştırmada Etkisi	267
Tablo 6.88	Krediye Duyulan Gereksinme	268
Tablo 6.89	Semtlere Göre Krediye Duyulan Gereksinme	269
Tablo 6.90	Semtlere Göre Konut Sahipliği	269
Tablo 6.91	Konut Sahipliği	270
Tablo 6.92	Daha Önce Enson Oturulan Konutun Niteliği	272
Tablo 6.93	Semtlere Göre Daha Önce Enson Oturulan Konutun Niteliği	273

Tablo 6.94 Semtlere Göre Kullanıcıların Daha Önce Enson Oturulan Konuttaki Durumları 273

Tablo 6.95 Kullanıcıların Daha Önce Enson Oturulan Konuttaki Durumları 274

Tablo 6.96 Semtlere Göre, Kullanıcıların Daha Önce Enson Oturdukları Konutun Yeri 276

Tablo 6.97 Semt Değiştirme Durumu 276

Tablo 6.98 Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Oturanların Daha Önce Oturdukları Konut İle Şimdiki Konutlarının Oda Sayısı Bakımından Karşılaştırılması 277

Tablo 6.99 Semtlere Göre Oda Sayılarındaki Değişme 278

Tablo 6.100 Konut ve Çevre Koşullarındaki Değişme 279

Tablo 6.101 Kooperatif Konutunu Daha Önce Enson Oturduğu Konut ve Çevre İle Karşılaştırma 281

Tablo 6.102 Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Barınma Yoğunluğu 283

Tablo 6.103 Konut Kullanıcılarındaki Değişme 283

Tablo 6.104 Semtlere Göre Konut Kullanıcılarındaki Değişme 285

Tablo 6.105 Komşuluk İlişkileri 285

Tablo 6.106 Konutun Bulunduğu Çevreden Memnuniyet 289

Tablo 6.107 Konuttan Memnuniyet 289

Tablo 6.108 Konuta Yapılan Ekler, Tadilatlar, Düzenlemeler 293

Tablo 6.109 Taşınma Planları 294

Tablo 6.110 Taşınılmak istenen Konut Tipi 294

Tablo 6.111 Taşınmak İsteme Nedenleri 296

Tablo 6.112 Taşınılmak İstenen Semt 297

Tablo 6.113 Semtlere Göre Kooperatif Konutlarının Değeri 299

Tablo 6.114 Semtlere Göre Kooperatif Konutlarının Kiraları 299

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 6.1 Ortaklığa Kabul Edilmede Dikkate Alınan Noktalar Bakımından Konut Kooperatifleri 181

Grafik 6.2 Ortaklığa Kabul Edilmede Belirli Koşulları Dikkate Almama Yönünden İşçi Kooperatifleri ve Diğerleri 183

Grafik 6.3 Konut Kooperatiflerinin Ortak Sayılarına Göre Arsa Büyüklükleri 210

Grafik 6.4 Kredilerin Maliyetteki Payı 221

Grafik 6.5 Kooperatif Konutlarında Hanehalkı Büyüklüğü Dağılımı 244

Grafik 6.6 Hanede Çalışan Sayısı 252

HARİTALAR

Harita:1 İzmir Mahalleleri 397

Harita:2 Çalışma Kapsamındaki Kooperatiflerin Mekansal Dağılımı 402

EK III Tablo Listesi

Tablo:I 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş Biçimi 351

Tablo:II Kent-Koop Genel Örgüt Yapısı (1984-1985) 353

Tablo:III Kent-Koop Genel Örgüt Yapısı (1987) 354

Tablo:IV Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği'nin Katılımı ile Kurulan Şirketler 355

Tablo:V İnşaat Ruhsatnamelerine Göre Türkiye'de Yaptırılacak Konutlar 356

Tablo:VI İnşaat Ruhsatnamelerine Göre Türkiye'de Yapı Kooperatifleri Tarafından Yaptırılacak Konutlar 357

Tablo:VII Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Türkiye'de Yaptırılan Konutlar 358

Tablo:VIII Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Türkiye'de Yapı Kooperatifleri Tarafından Yaptırılan Konutlar 359

Tablo IX Toplu Konut Fonu'ndan Kredi Açılan Kooperatif Sayısı, Konut Sayısı ve Açılan Kredi Miktarının İllere Göre Dağılımı 360

Tablo:X Kooperatif Genel Kurulunun Görevleri 362

Grafik I To plu Konut Fonu Kaynakları 363

ÖZET

İkinci Dünya Savaşı sonrası gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşme sonucu kentlerde, özellikle büyük kentlerde ciddi boyutlara ulaşan konut sorunu ortaya çıkmıştır. Özellikle toplumun dar gelirli kesimleri konut sorunundan en fazla etkilenen grubu oluşturmaktadır.

Konut kooperatifleri kâr amacı gütmeyen bir konut kuruluşu olarak birçok ülkede özellikle alım gücü sınırlı toplum kesimlerinin konut gereksinmelerine uygun bir cevap olarak savunulagelmiş ve uygulanmıştır.

Ruhsatlı konut sunum biçimlerinden biri olan konut kooperatifleri yoluyla konut üretiminin ülkemizde ilk ortaya çıkışı 1934 yılına uzanmaktadır. Önceleri daha çok memurların konut gereksinmelerinin karşılanmasına yönelik olarak başlayan konut kooperatifçiliği hareketi 1960'lı yıllarda Sosyal Sigortalar Kurumu'nun sigortalı işçilerin kurdukları kooperatiflere sağladığı kredi desteği ile yaygınlaşmıştır.

Planlı dönemde, kalkınma planlarında da kooperatifleşme yolu ile konut sunumunun destekleneceğinin belirtilmesine karşın bu tür konut sunumunun toplam ruhsatlı konut üretimindeki payı 1980'li yıllara gelinceye dek % 10'lar düzeyinde kalmıştır. 1981 ve 1984 yıllarında kabul edilen Toplu Konut Yasalarının getirdiği öncelikler ve kredi desteği ve kooperatifçiliğin geçirmekte olduğu gerek sayısal gerek niteliksel dönüşüm konut sunumundaki paylarının artması biçiminde uygulamaya yansımıştır.

Ancak, kooperatifler şeklinde örgütlenen konut kuruluşlarının çoğu kez konut yaptırmada başarılı olamadığı, konut yaptırabilenlerin uzun sürede bu amaca ulaşabildikleri, konut politikası ilkelerinden ve kooperatifçilik ilkelerinden zaman zaman uzaklaştıkları da uygulamada izlenen sorunlar arasında bulunmaktadır.

Bu çalışmada Türkiye'de konut kooperatiflerinin karşılaştığı sorunları İzmir kenti özelinde, bu kentte konut yaptırmış 68 kooperatifin uygulamalarını izleyerek yönetici ve üyelerinin görüşlerini de alarak incelemek amaçlanmıştır.

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretim sürecinin tamamının izlenerek bu süreçte ortaya çıkan sorunların belirlenmesi bu tür konut sunumunun daha etkin biçimde kullanılabilmesinde alınacak önlemlerde ışık tutucu olacaktır.

Temel sorun, konut kooperatiflerinin kentlerimizde konut sunumuna katkıları bakımından daha etkin biçimde kullanılabilmeleri için kontrol edilmesi gereken temel değişkenlerin saptanabilmesidir. Bu amaçla yapılan çalışma yedi bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde çalışmanın genel amacı, konunun önemi ve ele alınış biçimi açıklanmaktadır.

İkinci bölüm kooperatif ve konut kooperatifi kavramı, kooperatifçilik ilkeleri, konut kooperatiflerinin diğer tür kooperatiflerden farkı ve kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları gibi konu ile ilgili kavramların açıklanmasına ve tartışılmasına ayrılmıştır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sunumu içinde konut kooperatiflerinin yeri, özellikleri ve konut kooperatiflerinin yapısı bu bölümde yer almaktadır.

Üçüncü bölümde, ülkemizde izlenen konut politikaları ve çıkarılan yasalar doğrultusunda uygulamaların gelişimi ele alınmakta ve Türkiye'de konut kooperatiflerinin yapısı, işleyiş biçimi açıklanmaktadır. Bu bölümde konut kooperatiflerine kredi sağlayan kuruluşların uygulamaları, kredi yönetmelikleri paralelinde incelenmektedir. İnceleme, Türkiye'de dönemler itibariyle konut kooperatifçiliğinin devletin konut politikaları ve dönemlerin sosyo-ekonomik koşullarına paralel olarak izlediği gelişmeleri göstermektedir.

Dördüncü bölümde İzmir'de konut kooperatiflerinin uygulamalarının tarihsel gelişimi ve genel nitelikleri incelenmektedir. Bu bölümde, kooperatif uygulamaları konusunda Devlet İstatistik Enstitüsü ve kredi kuruluşlarının istatistikleri, konut kooperatiflerinin bazı genel özelliklerini belirleyebilmede ve yıllara göre niceliksel değişimi izleyebilmede yardımcı olmuştur.

Beşinci bölümde İzmir'de kooperatifler yoluyla konut sunumunu ve kullanıcılarının sosyo-ekonomik özelliklerini değerlendirebilmek üzere konut kooperatifi yöneticilerine ve kullanıcılarına uygulanan anketin kapsamı

ve uygulanış biçimi açıklanmaktadır.

Altıncı bölümün tümü, kooperatif yöneticilerine ve kooperatiflerce yaptırılan konutların kullanıcılarına uygulanan anketin bulgularının açıklanmasına ayrılmıştır. İzmir'de konut yaptırmış olan kooperatifler arasından seçilmiş kooperatiflerde, kooperatiflerin çalışma koşulları, konutların özellikleri ve kullanış biçimi ve kullanıcılarının sosyo-ekonomik yapı özellikleri anketlerden edinilen bulgulara dayanılarak değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Sonuç bölümünde, konut kooperatiflerinin kuruluş, arsa sağlanması, kredi sağlanması, konut yapımı gibi çeşitli aşamalarda karşılaştıkları sorunlara ve bu sorunların çözümüne yönelik bazı önerilere yer verilmektedir. Kooperatiflerin başarısının yalnızca kooperatifin iç bünyesinden kaynaklanan sorunlarla ilgili olmayıp ülke düzeyinde izlenen konut politikalarına, çıkarılan yasalara da bağlı olduğu vurgulanmaktadır.

Konut kooperatiflerinin uygun koşullu kredilerle desteklenmeleri ve yerel yönetimlerden arsa ve altyapı sağlanmasına paralel olarak konut sunumunda etkinliklerini artırabilir. Kooperatiflerin örgütledikleri konut talebinin yerel yönetimce kentlerin gelişmesinde araç olarak kullanılma olanağı bulunmaktadır. Kooperatifler yalnızca mülk konut edinmede değil, konut ve çevresinin geliştirilmesine ilişkin geniş kapsamlı amaçlarla da kullanılabilir.

SUMMARY

In the post-World War era, high rate of urbanization has created a serious housing shortage in the major centers of the developing countries. Especially, the lower income groups in the cities have been the hardest hit categories from housing shortage. As a non-profit housing organization, housing cooperatives have been recommended by several observers as a solution to the housing needs of the lower income groups and housing cooperatives have been widely practiced in various parts of the world.

Housing cooperatives, as a form of licenced housing provision have appeared for the first time in 1934 in Turkey. While it began as a response to the housing needs of the bureaucrats, cooperatives have become widespread after the 1960's through subsidized credit extended by the Workers' Security Agency (Sosyal Sigortalar Kurumu) to its member workers. However, the amount of houses constructed by cooperatives remained at about 10 percent level in the total housing stock throughout the "planned development" era after the 1960's, despite the fact that Development Plans have indicated the determination of the state to support housing cooperatives. Later in the 1980's, introduction of the Public Housing Laws in 1981 and in 1984, priority given to the housing cooperatives by the state, and the quantitative as well as qualitative transformation of the cooperative movement in Turkey have led to the rise of cooperatives' share in total housing stock.

Despite these new developments in the 1980's, in most cases cooperative housing organizations have remained to be unsuccesful in completing their projects. Those that have managed to complete their projects had taken long times, and/or have had to compromise from cooperative principles.

Through interviews with the managers and members, this study examines the problems faced by the housing cooperatives in Turkey in the specific case of 68 cooperatives that have built houses in the city of İzmir.
Analysis of housing production by the cooperatives and examination of the problems that have come up during this process will help us to determine the necessary measures for more effective use of this form of organiza-

tion.

This study consists of seven chapters. In the first chapter the aims and the method of the study and its importance is discussed.

In the second chapter, the concepts of cooperatives and non-profit housing in general and housing cooperatives as a unique form of non-profit cooperative organizations will be defined, and the principles of cooperatives will be discussed.

In Chapter 3, in the light of existing housing policies, the structure and the implementation of housing cooperatives in Turkey will be investigated. Practices of organizations that extend credit to housing cooperatives will also be reviewed. Developments in the cooperatives will be examined in relation to socio-economic conditions and parallel changes in the housing policies in the different historical periods.

Chapter 4, examines the historical evolution and characteristics of housing cooperatives in İzmir. Available statistics supplied by credit institutions and the State Institute of Statistics are used to determine the major characteristics of housing cooperatives and quantitative changes observed over the years in their operation.

In Chapter 5, contents of and techniques used in the survey that was given to cooperatives' managers and members in İzmir is summarized. This survey aims to collect information on the socio-economic characteristics of the members of the cooperatives, unique features of the cooperative organization and the problems faced during their operation.

The results of the survey given to the members and managers of housing cooperatives are discussed in Chapter Six.

In the conclusion, a brief review of the major findings of the study are presented. Problems faced by housing cooperatives at different stages during foundation, land and credit provision, and construction of housing will be reviewed and some recommendations for the solution of these problems will be given. It is argued that the success of cooperatives is

not only related to their internal organization, but also to the housing policies that have been implemented within the country.

It is suggested that effectivity of housing cooperatives can be improved if they will be supported with favourable credit policies and through provision of land and infrastructure. Housing demand organized by the cooperatives may be utilizied as a tool for development by local governments. In this sense, cooperatives can be used for not only obtaining property by its members, but also for upgrading of housing and environment.

I. BÖLÜM

GİRİŞ

1. GİRİŞ

Bir konut sunum biçimi olarak, kooperatifler yoluyla konut üretimi 19. yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkmış ve bugüne dek gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan pek çok ülkede uygulama alanı bulmuştur. Öncelikle İngiltere'de Sanayi Devrimi sırasında kırsal alandan kentlere göçün hızlanması ve sanayi işçilerinin konut sorununa yönelik bir çözüm olarak başlayan konut kooperatifçiliği giderek Avrupa'nın diğer ülkelerine de yayılmış ve yalnız işçilerin değil, kentlerde yaşayan diğer dar gelirli kesimlerin de konut sorunlarına çözüm getirmeye çalışan bir yol olarak benimsenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise konut kooperatifçiliği İkinci Dünya Savaşı sonrasında, kentleşme hareketinin hızlanması özellikle büyük kentlerde konut sorununun ağırlığını duyurması ile birlikte gelişmiştir. Bu ülkelerde toplumun en düşük gelirli kesimleri konut sorunlarını ruhsat dışı gelişen gecekondularla çözümlerken, konut kooperatifleri daha çok orta gelir düzeyindeki gruplara yönelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde, konut kooperatifçiliği devlet tarafından özendirilen, desteklenen bir çözüm olarak konut politikalarında yer almıştır. Bu anlamda, konut kooperatiflerinin gelişimi bu tür kuruluşlara uygun koşullarla mali destek sağlayan fonların veya ulusal bankaların kurulması ile gelişme göstermiştir.

Konut kooperatifleri barınma sorununu tek başına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin eşit koşullar altında bir araya gelerek karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma içinde konut gereksinmelerini gidermeye çalışmaları biçiminde ortaya çıkmıştır. Ancak konut kooperatifleri gerek yaptırılan konutların mülkiyeti konusundaki tutumları, gerekse konut yapım sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları roller açısından farklı biçimler göstermektedir.

Konut mülkiyeti konusundaki tutumları açısından konut kooperatiflerinde üç tip uygulama izlenmektedir. Bir kısım kooperatifte konutların yapımı tamamlanır tamamlanmaz veya borçlar ödendikten sonra konutlar bireysel mülkiyete devredilmekte ve kooperatif çalışmalarını sona erdirmektedir. Sürekli olma özelliğini gösteren bazı kooperatiflerde ise konutlar kooperatifin ortak mülkiyetinde kalmakla birlikte ortakların ayrıcalıklı bir kiracı olarak kullandıkları konutlarını devretme hakları bulunmakta-

dır. Konutların kooperatif mülkiyetinde kaldığı üçüncü bir tip kooperatifte ise ortaklar yalnızca konutların yönetimine katılabilecek kiracı durumundadırlar.

Mülk konut üretmeyi amaçlayan kooperatiflerde, bireysel olarak konut edinemeyecek kimseler, tasarruflarını konut kredileri ile birleştirerek konut edinebilmektedirler. Konutların kooperatif mülkiyetinde kaldığı durumlarda ise kooperatif ortağına ayrıcalıklı ve güvenceli bir kiracılık olanağı sunmaktadır. İlki spekülasyona açık olmakla birlikte her iki durumda da kooperatif özellikle dar ve orta gelir düzeyindeki ailelerin konut sorununun giderilmesine yardımcı olmaktadır.

Konut yapım sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları roller bakımından kooperatifler bu süreçte gerçekleşmesi gereken işlemlerden tümünü veya yalnızca bir bölümünü sağlamak amacı ile kurulmuş olabilirler. Bu işler yalnızca kredi sağlama, konut yaptırma, konutların bakımı ve yönetimi olabileceği gibi bu işlemlerden birkaçını da içerebilir.

Konut kooperatiflerinin konutların mülkiyeti ve çalışma kapsamları konusunda görülen bu farklılıklar, konut yapımı işlevini üstlenerek konutların tamamlanması ile bireysel mülkiyete devredilen ve varlığını sona erdiren kooperatifler yanında dünya deneyimlerindeki çeşitliliği ve bu aracın çok yönlülüğünü vurgulamaktadır.

Konut kooperatiflerinin konut sorununun çözümüne katkısı yalnız niceliksel boyutu ile, üretilen konut sayısını artırmakla sınırlı sayılamaz. Birim kooperatifin üye sayısının artışı veya üst örgütlenmeler yoluyla konut üretimi ölçek ve nitelik değiştirerek toplu konut üretimine de olanak sağlamaktadır. Tek tek yapılanmaya göre özellikle ekonomik ve teknolojik yönden üstünlükleri bulunan toplu konut üretimi ise aynı zamanda toplumsal ve teknik altyapı donanımlı, sağlıklı biçimde oluşmuş yeni konut yerleşim alanlarının da gerçekleşebilmesini sağlamaktadır.

Konut kooperatifçiliği konu ile ilgili araştırmacılar ve konut politikalarını oluşturan uzmanlarca ekonomik ve sosyal avantajları öne sürülerek etkin bir alternatif konut sunum biçimi olarak savunulagelmiştir (Weeraman- 1973, s.17-19; Keleş, 1967, s.21-23; Laidlaw, 1974, s.533; Akal vd. 1983, s.60; Öğünç, 1982, s.266-267).

Konut kooperatiflerinin ekonomik yararları arasında;

- o ortaklarını tasarrufa özendirmesi ve bu tasarruflarını harekete geçirmesi,
- o tek tek bireylerin konut taleplerini örgütlemesi, konut kredilerine ulaşma olanağını artırması,
- o konut yapım sürecinin çeşitli aşamalarında aracı ve spekülatörleri ortadan kaldırabileceği için konutları, diğer konut sunum biçimlerine göre daha ucuza mal etme olanağı bulunması,
- o büyük çapta arsa, malzeme ve hizmet aldığı için konut maliyetlerini düşürme olanağı bulunması,
- o yönetimce sağlanan vergi kolaylıklarından yararlanılması,
- o üyelerin ayrıcalıklı kiracı olduğu durumda, kiracıların piyasadaki arz-talep dengesinden etkilenmeyip konutun yalnızca işletme maliyetlerini ödemesi,

sayılmaktadır. Bu yararlara daha çok teknik özelliği bulunan;

- o nitelikli eleman, işgücü istihdam edebilmesi,
- o konutların yapım bakım ve yönetiminde yeni teknikleri kullanabilmeleri,

de eklenebilir.

Konut kooperatiflerinin toplumsal yararları arasında ise,

- o kooperatiflerin dar gelirli ailelerin konut gereksinmelerini kendi ödeme güçlerine uygun biçimde karşılamaya olanak sağlaması ile bu ailelerde bir güven duygusunun yaratılması,
- o üyelerin (ortakların) kooperatifin yönetiminde, standartların belirlenmesinde, projenin gerçekleşmesinde, konutların yönetiminde yetki ve sorumluluk sahibi olması, dolayısıyla konut yapım, bakım ve yönetimine katılımın gerçekleşmesi,
- o üyelerin dış kaynaklardan yardım beklemek yerine belli bir programın gerçekleşmesine bütün gücü ile katılması ile oluşan çevrelerin, gereksinmeleri planlanmış ve nitelikli siteler olma özelliğini taşıması ve toplumsal dayanışma duygularının güçlü olduğu bu yerleşmelerde yaşıyan ortaklarda belli bir küçük topluluğa mensup olma bilincinin doğması ve gelişmesi

sayılmaktadır.

Ancak uygulamada bazı çelişkiler ve sorunlar kooperatiflerin beklenildiği

denli etkin olmalarına bir engel oluşturmaktadır. Bu çelişkilerin ilki kooperatifin sosyal ve ekonomik işlevleri arasında ortaya çıkabilen dengesizlikten kaynaklanmaktadır. Kooperatiflerin hem ekonomik hem de sosyal işlevleri vardır. Ekonomik anlamda, kooperatif, üyelerinin maddi çıkarlarını gözetirken sosyal anlamda üyelerinin ortak gereksinmelerini demokratik yönetim ve denetim (üye eşitliği) ilkeleri ile karşılıklı yardım ve dayanışma bazında gerçekleştirmeye çalışır.

Fakat çoğu zaman bu temel varsayımlar ve organizasyonel çerçeve korunamamakta, kooperatif hernekadar bir tüzel kişilik veya bir şirket olarak yaşımını sürdürebilip ekonomik bir başarı sağlayabilse de, "kooperatif" olarak işlev görmemektedir. Gelişmekte olan çeşitli ülkelerin deneyimleri, kooperatiflerin bir kez ekonomik bir birime dönüştüğünde sosyal hedeflerini ihmal ettiğini göstermiştir (Lewin, 1981).

İkinci bir sorun uygulamada özellikle az gelişmiş ülkelerde konut kooperatiflerinin toplumun en düşük gelirli kesimlerine ulaşamamalarıdır. Toplumun geniş bir kesitini oluşturan dar gelirli tabakaların maddi olanaklarının sınırlılığı, büyük bir bölümünün ruhsatlı konut pazarına girememelerine yol açmaktadır. Hernekadar kooperatif diğer ruhsatlı konut türlerine göre daha ucuz konut yaptırsa da yukarıda söz edilen nedenlerden dolayı bu kesimlerin konut sorununa yeterli bir çözüm getirmekten uzak kalmaktadırlar.

Üçüncü bir sorun kooperatiflerin örgütlenmesinden kaynaklanmaktadır. Kooperatif türü bir organizasyonu sürdürecek bilgi, deneyim ve zaman çoğu kez herbiri kooperatif üyesi olan ve amatörce çalışan kooperatif yönetim kurulu üyelerinde bulunmamaktadır. Buna çare olarak kooperatifler zaman zaman kooperatif dışından profesyonel eleman istihdam etmektedirler. Kooperatifle ilgili kararlarda bu kimselerin kooperatif yöneticilerine göre ağırlıklı rol oynadığı durumda ise, demokratik işleyiş ilkelerinden uzaklaşılmış olmaktadır.

Bir diğer sorun konut kooperatiflerinin kâr amaçsız konut kuruluşu niteliğinden uzaklaşarak spekülatif amaçlı uygulamalara yol açacak girişimlerde bulunmasıdır. Konutları bireysel mülkiyete devredilen kooperatiflerde ortakların konutları yüksek bedelle satışı ve kiralaması da bu girişimlere eklenebilir.

Kooperatiflerin kâr amacı gütmeyen kuruluşlar olarak serbest piyasa ekonomilerinde karşılaştıkları sorunlar da kooperatiflerin başarı alanında etkili olmaktadır. Konut piyasasında kooperatiflerin yanısıra kâr amacı güden birey ve kuruluşların faaliyet göstermesi, gerek arsa gerek yapı malzemesi sağlanmasında, gerekse yapımcıyla olan ilişkilerinde sorunlara yol açmaktadır. Diğer konut yapımcılarının rekabeti, sınırlı mali gücü olan kooperatiflerin kentsel arsa pazarında elverişli konumda bulunan arsaları elde etmelerini güçleştirmektedir. Aynı şekilde yapı malzemelerinin fiyat artışları da diğer yapımcıların talep potansiyellerinden etkilenmekte ve kooperatifleri zaman zaman mali sıkıntılara sürüklemektedir.

Bu nedenlerle kooperatiflerin başarısında yerel ve merkezi yönetimlerin etkin desteğine daha fazla gereksinme duyulmaktadır. Yerel ve merkezi yönetimin kooperatiflere olan desteği konut yapımının çeşitli aşamalarını kapsayabilir. Bunlardan en önemlisi mali destek sağlanmasıdır. Bu destek gerek düşük faizli, uzun vadeli krediler gerekse vergilendirme kolaylıkları biçiminde olabilir. Doğrudan sağlanan mali destek yanında kooperatifin başarılı olabilmesini büyük ölçüde etkileyen bir diğer konu da kooperatiflere arsa ve altyapı sağlanması ile ilgili özellikle yerel yönetimlerin sağlayabileceği olanaklardır.

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretimi dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi ülkemizde de denenmiş ve halen uygulanmakta olan bir konut sunum biçimidir. İlk ortaya çıkışı Cumhuriyet'in kuruluşundan yaklaşık on yıl sonraya rastlar. Cumhuriyetin ilk yıllarında kentleşme hızı yavaş, kentsel arsalardaki fiyat artışları sınırlıdır. Kentlerdeki konut talebi daha çok bireysel konut sunumu ile karşılanabilmektedir. Türkiye'de ilk konut kooperatifi, konut stoku önceden de yetersiz durumda bulunan ve başkent olması ile hızla gelişen Ankara'da daha çok bürokratların konut gereksinmelerine bir cevap olarak 1934 yılında kurulmuştur.

Konutlar tamamlandıktan sonra bireysel mülkiyete devredilip sonradan varlığına son veren bir kooperatif anlayışını benimseyen Bahçelievler Yapı Kooperatifi kendisinden sonra kurulan kooperatifler için de bir model oluşturmuştur. Diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de konut kooperatiflerinin sayısı kentleşme hızının arttığı İkinci Dünya Savaşı sonrası artış göstermiştir. Kooperatifleri mali yönden des-

tekleyen sosyal güvenlik kuruluşlarının çalışmaları bu artışta etkili rol oynamıştır. Sosyal Sigortalar Kurumunun işçi konut kooperatiflerine sağladığı kredi desteği 1960 sonrasında işçi konut kooperatiflerinin çalışmalarını yaygınlaştırmalarında etkendir.

Planlı dönemde konut kooperatiflerinin toplu konutları üretecek kuruluşlar olarak destek göreceği kalkınma planlarında belirtilmiş ancak kooperatiflerce üretilen konutların toplam ruhsatlı konutlar içindeki payı % 8-10'lar düzeyinde kalmıştır. 1981 ve 1984 yılında kabul edilen iki toplu konut yasası konut kooperatiflerine özellikle mali yönden destek sağlamış ve bu destek ile konut kooperatiflerinin üretilen ruhsatlı konutlar içindeki payı hızlı bir artış göstermiştir. Ancak kurulan kooperatiflerin birçoğunun konut yaptırmada başarılı olamadıkları, konut yaptırabilenlerin bunu diğer tür konut sunumlarına göre daha uzun sürede gerçekleştirdikleri uygulamada izlenen sorunlar arasındadır.

Bu çalışma, konut kooperatiflerinin kentsel konut sunumunda karşılaştıkları sorunları, İzmir kenti özelinde, bu kentte konut yaptırmış 68 kooperatifin faaliyetlerini inceleyerek, kooperatif üyelerinin ve yöneticilerinin de görüşlerini alarak değerlendirmeye çalışmaktadır.

Çalışma, ayrıca konut kooperatiflerinde, kuruluştan, konut edininceye kadar geçen sürede örgütlenme, ortak sayısı, finansman, yapımı yüklenici gibi konularda, süreye etki yapması beklenen değişkenlerin belirlenerek, bu değişkenlerin toplam sürede ve sürecin çeşitli aşamalarındaki zaman üzerindeki değişmelerdeki açıklayıcılıklarının niceliksel olarak belirlenmesini de içermektedir.

Kooperatifler yoluyla konut üretiminin daha etkin bir işleyişe kavuşabilmesinde önce bu tür konut sunum biçiminde, konut edinme sürecinin tamamının izlenerek, bu süreçte karşılaşılan sorunların belirlenmesi gerekmektedir. Konut kooperatifleri yoluyla konut üretim sürecinin izlenerek sorunların belirlenmesi, bu tür konut sunumunun daha etkin biçimde kullanılabilmesinde alınacak önlemler için ışık tutucu olacaktır.

Değerlendirmeyi yapabilmek için öncelikle kooperatiflerle ilgili kavramların açıklanması, konut kooperatifçiliğinin sınırlarının, sınırlamalarının dünya deneyimlerine göre belirlenmesi, bugüne dek ülkemizde oluşturulmuş yasal çerçeve içindeki yerinin tanımlanması gerekiyor.

Bu nedenle ikinci bölümde, kooperatif kavramı, kooperatifçilik ilkeleri açıklanmaya, konut kooperatiflerinin diğer kooperatiflerle karşılaştırılmasına, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarının tanımlanmasına çalışılmıştır. Konut kooperatifleri ve kâr amacı gütmeyen konut topluluklarının dünyadaki uygulamaları üzerinde durulmuş ve konut kooperatiflerinin organizasyonları gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerden örneklerle izlenmiştir.

Üçüncü bölümde Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin gelişmesi, izlenen konut politikaları ve çıkarılan yasalar paralelinde ele alınmaktadır. Ayrıca, konut kooperatiflerini kredi vermek suretiyle destekleyen kuruluşların kredi yönetmeliklerindeki temel sınırlama ve öncelikler ile bu yönetmeliklerde zaman içindeki değişmeler ele alınmakta ve kredi verdikleri kooperatiflerin bazı niteliklerine yer verilmektedir. Bu bölümde, Devlet İstatistik Enstitüsü'nün konut istatistikleri ile kredi kuruluşlarının istatistikleri konut kooperatiflerinin bazı genel özelliklerini belirleyebilmede ve yıllara göre uygulamaların niceliksel değişimini izleyebilmede yardımcı olmuştur.

Anketin uygulandığı örnek çalışma alanı olarak seçilen İzmir'de konut sunumu içinde kooperatiflerin yeri, konut kooperatifi uygulamalarının gelişimi ve genel nitelikleri dördüncü bölümde, Devlet İstatistik Enstitüsü konut istatistiklerinden ve doğrudan kredi kuruluşlarından sağlanan bilgilerden ve arşiv kayıtlarından yararlanılarak açıklanmaktadır.

Kooperatifler yoluyla konut sunumunun değişik aşamalarını izleyebilmek üzere kooperatif yöneticilerine ve sunulan konutların kullanıcılarını belirleyebilmek üzere kullanıcılarına uygulanan anketin kapsam ve uygulanış biçiminin açıklanmasına beşinci bölümde yer verilmektedir.

Altıncı bölüm konut kooperatifi ve hanehalkı araştırma birimlerine uygulanan anketlere ilişkin ayrıntılı bilgileri ve değerlendirmeleri içermektedir.
İzmir'de konut kooperatiflerinin kuruluş, arsa edinme, kredi sağlama, konut yaptırma gibi aşamalarda izledikleri yollar, çalışma biçimleri ile karşılaştıkları sorunlar, yaptırdıkları konutların nitelikleri, konutları kullananlar, kullanıcıların sosyo-ekonomik yapı özelliklerine ilişkin bulgular anket çalışmasından sağlanabilmiştir.

Bulguların değerlendirilmesinde çokluk dağılımları, aritmetik ortalama ve standart sapma ölçülerinin yanısıra, korelasyon, basit ve çoklu regresyon analizlerinden edinilen sonuçlardan yararlanılmıştır. Regresyon analizleri kooperatiflerin başarı derecesini izleyebilmede bir ölçüt olarak kullanılabilecek "süre" ye ilişkin, kooperatiflerin doğrudan kontrol edebileceği değişkenlerin konut yapım süresinde olan değişmeleri açıklayabilirliğinin belirlenmesinde kullanılmıştır.

Sonuç bölümünde, edinilen bulguların genel değerlendirmesi ile kooperatiflerin konut üretim sürecinin çeşitli aşamalarında karşılaştıkları sorunlara ve kooperatiflerin daha etkin çalışabilmeleri konusunda önerilere yer verilmektedir.

II. BÖLÜM

KOOPERATİF, KONUT KOOPERATİFİ KAVRAMLARINA YAKLAŞIM, KONUT KOOPERATİFLERİNİN KARAKTERİSTİKLERİ, UYGULAMALARI

2. KOOPERATİF, KONUT KOOPERATİFİ KAVRAMLARINA YAKLAŞIM, KONUT KOOPERATİFLERİNİN KARAKTERİSTİKLERİ, UYGULAMALARI

2.1. Kooperatif tanımlamaları

Latince kökenli bir terim olan kooperatif (co-operative) genel anlamıyla "işbirliği", demektir. Daha özel anlamıyla, **kooperatif, gereksinme duydukları mal ve hizmetleri kendi başlarına sağlayamayan insanların, bu gereksinmelerini karşılamak amacıyla oluşturdukları, karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma ilkelerine dayanan bir kuruluş türüdür. Bu kuruluşta üyeler risk ve yararları eşit olarak paylaşırlar, kuruluşa katılmak gönüllülük esasına, kuruluşun yönetimi demokratik kurallara dayanır.**

Kooperatifler konusunda yapılan çalışmalarda getirilen tanımlar, genel hatları ile, yukarıda belirttiğimiz tanıma koşutluk taşımaktadır (1).

Kooperatiflerin öncelikle ekonomik ve sosyal amaçlarla kurulmuş ortaklıklar olduğunu vurgulayan Öztürk, kooperatifi, "yoğaltım, üretim, kredi gibi başlıca ihtiyaçlarını karşılıklı yardım esasları dahilinde gidermek için sosyal ve ekonomik amaçlarla serbestçe bir araya gelen kimselerin bu birleşmeden elde ettikleri fiyat farkını işlemleri oranında dağıtmak üzere kurdukları bir ortaklık" biçiminde tanımlamaktadır (Öztürk, 1969, s.61).

Kooperatiflerin çalışma konularını da kapsayan bir diğer tanımda ise kooperatif geniş anlamda "üretim, tüketim, kredi, konut sağlama gibi başlıca ekonomik gereksinmeleri karşılamak amacı ile kendi istek ve arzuları ile bir araya gelen ve bu gereksinmelerini karşılamak için kendi ekonomik çabaları ile bir işyeri ve işletme meydana getiren insanların birleşmeleridir" biçiminde tanımlanmaktadır (Özdemir, 1981, s.77-78).

Bir diğer çalışmada kooperatif "bireylerin ya da toplumların ekonomik, toplumsal ve kültürel gereksinimlerini, temel gereksinimlerini karşılamak üzere, özüne yardım, karşılıklı yardımlaşma ilkeleri çerçevesinde gönüllü

---

(1) Burada belirtilenler dışında, başka tanımlamalar için bakınız:
Gürkanlar, 1982, s.35; Lewin, 1981, s.13; Gürün, 1984, s.5; Uzel vd., 1979, s.5; Topçu, 1981, s.1-4; Uluslararası Çalışma Örgütü, 1977, s.1.

olarak bir araya gelerek, amaca uygun işletme kurmaları girişiminde bulunmaları süreci" olarak belirtilmektedir (Geray, 1982, s.14).

Yasal belgelerdeki kooperatif tanımlamaları da kooperatifin ekonomik ve toplumsal içeriğini vurgulamaktadır. Ülkemizde, kooperatiflerin kuruluş ve çalışma biçimlerini düzenleyen 10.5.1969 tarihli 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu kooperatifi "tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacı ile gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküller" olarak tanımlamaktadır.

Kooperatif tanımlamaları incelendiğinde, tümünün ortak olarak oturduğu temel noktalar izlenmektedir. Bu temel noktalar kooperatifçilik ilkeleri olarak anılan ilkelerle koşutluk taşımakta ve bu ilkelerden kaynaklanmaktadır. Bu ilkelerin biçimlenmesinde ise kooperatiflerin uygulamaları temel oluşturmuştur.

2.2. KOOPERATİFÇİLİĞİN TARİHÇESİ

Karşılıklı yardımlaşma, işbirliğini içeren "kooperatif" düşüncesinin ilk oluşması ve uygulaması yüzyıllar öncesine götürülebilmesine karşın, bugünkü anlamdaki ilk kooperatifler 19. yüzyılda Avrupa'da görülmeye başlamıştır.

İnsan topluluklarının tarihi incelendiğinde, insanların, belirli bir amacı gerçekleştirmek için bir araya geldiklerini gösteren çeşitli örneklere rastlanmaktadır (Gürün, 1984, s.9).

İlk uygulamalar,MÖ.2000'li yıllara kadar götürülmektedir. Bazı tarım işletmelerinin Eski Babil'de kooperatif özelliklerine sahip olduğu, MÖ.200' de Çin'deki kredi birliklerinin de kooperatiflere benzer özellikler taşıdığı ileri sürülmektedir (Roy, 1976, s.41-43).

MÖ. 2000'li yıllardan başlayarak, tarihin çeşitli dönemlerinde, özellikle tarımsal girişimlerde bireylerin bir arada iş görmeleri, yardımlaşmaları-

na dayanan organizasyonlar oluşturdukları izlenmektedir.

Sosyal içerikli bir ekonomik sistem olan kooperatifçilik, sanayi kapitalizmin beşiği sayılan Batı Avrupa ülkelerinde ve sanayileşme sonucu sayıları artan ancak son derece olumsuz yaşam koşulları bulunan emek sahiplerinin kendi sosyal ve ekonomik durumlarını iyileştirmek için karşılıklı yardımlaşma gereksinimi duymalarından doğmuştur (Keleş, 1967, s.9; Lewin, 1981, s.17).

Robert Owen ve Dr. William King tarafından temelleri atılan kooperatifçilik hareketinin ilk başarılı örneği 1844 yılında Manchester yakınındaki Rochdale kasabasında 28 dokuma işçisinin kurdukları Rochdale Haksever Öncüleri olarak anılan kooperatiftir.

Bugün, kooperatifçilik düşüncesinin oluşmasında önde gelen isimlerden biri olan Robert Owen, 19. yüzyıl İngiltere'sinde bir dokuma fabrikası sahibidir. Sosyal ütopist olarak nitelenen Owen, işçilerinin yaşam koşullarının ve çalışma koşullarının iyileştirilmesi konusunda çaba göstermiştir. Her ne kadar açtığı mağazalar başarılı olamadıysa da Owen'in toplumsal konulardaki düşünceleri kooperatifçilik hareketinin ilk filizlerini oluşturmuştur.

Dr. William King de 19. yüzyıl ortalarında çıkardığı "The Cooperator" ismindeki dergi ile, ekonomik sıkıntılarından kurtulmak için, dar gelirlilerin kendi gereksinmelerini sağlayabilecekleri mağazalar açmaları düşüncesini yayıyordu (Alam, 1971, s.8).

Sanayi devriminin ortaya çıkardığı sorunlarla beslenen kooperatifçilik hareketi, İngiltere dışındaki Avrupa ülkelerinde de kısa zamanda yayılmıştır (Keleş, 1967, s.9). İngiltere'de Owen'in tüketim kooperatifçiliğinde başlattığı hareket Charles Fourier ve Louis Blanc önderliğinde Fransa'da üretim kooperatifçiliği, Herman Schulze-Delitzsche önderliğinde Almanya'da kredi kooperatifçiliği alanında sürdürülmüştür (Öğünç, 1982, s.260).

Sayıları giderek artan ve birçok ülkede yaygınlaşan kooperatiflerin uluslararası bir örgütün etrafında toplanması çabaları, 1895 yılında, merkezi Londra'da bulunan Uluslararası Kooperatif Birliği'nin (Interna-

tional Cooperative Alliance -kısa adıyla ICA-) kurulmasıyla sonuca ulaşmıştır.

ICA'ya üye kooperatif sayısı 1982'de 679.725'e, üye sayısı, 360.009.210'a yükselmiştir. Bu kooperatiflerin % 37'si tarım, % 10'u tüketim, % 30'u kredi % 8'i konut kooperatifi, kalanı endüstri, balıkçılık ve çeşitli alanlarda uğraş veren kooperatiflerdir. 61.002 olan konut kooperatiflerinin toplam üye sayısı ise 15.181.054'ü bulmaktadır (Türk Kooperatifçilik Kurumu, Karınca, 1982, sayı 552, s.25). Yalnızca ICA'ya üye kooperatifleri kapsayan bu sayılar bile kooperatifçiliğin yaygınlığını belirtmektedir.

ICA bugün dünyada 69 ülkeden yaklaşık 513 milyon ortağı kapsamaktadır. Uluslararası Kooperatif Birliği'nin Uluslararası Konut Kooperatifi Komitesi 1952'de kurulmuştur. Günümüzde, ulusal düzeyde 35 konut kooperatifi kuruluşu bu komiteye üyedir. (Konutbirlik, Aralık 1988, s.5).

Karşılıklı yardım ve dayanışma ilkesine dayanan demokratik kuruluşlar olarak doğan kooperatifler, demokratik niteliğinin sonucu olarak, ortaklarının özelliklerine, siyasal ve dinsel tutumlarına bakmaksızın, hepsine eşit oy hakkı tanımakta ve toplumsal durumu ne olursa olsun, her üyeye kooperatiflerle olan ilişkisine göre bir pay vermektedir. Kooperatifçiliğin yeryüzünde hızla gelişmesinin ve tutunmasının gerçek nedeni, onun belirtilen demokratik niteliğine bağlanmaktadır (Özdemir, 1981, s.16). Bu nitelikler, "kooperatifçilik ilkeleri" olarak benimsenen temel noktalarda da izlenebilmektedir.

2.3. KOOPERATİFÇİLİK İLKELERİ

Bugün kooperatifçilik ilkeleri olanak anılan altı adet temel ilke 1844'den 1966 yılına kadar süren uzunca bir dönemde oluşmuş, olgunlaşmış, tartışılmış ve benimsenmiştir.

İlk kez, Rochdale öncüleri girişimlerinde başarılı olabilmek ve kendilerini diğer işletme türlerinden ayırabilmek için on temel ilke doğrultusunda çalışmayı kabul etmişlerdir. Bu ilkeler şöyle özetlenebilir: (Başar, 1983, s.45-46)

1- Serbest giriş ilkesi,
2- Politik tarafsızlık ilkesi,
3- Demokratik yönetim ilkesi (bir üye-bir oy)
4- Risturn dağıtım ilkesi,
5- Ortakların kooperatife yatırdığı paylara belli oranda faiz verilmesi ilkesi,
6- Ortakların kooperatiften aldıkları malların bedelini peşin ödemeleri ilkesi,
7- Kooperatif ortaklarının eğitimi ilkesi,
8- Riskli ticari eylemlere girişmeme ilkesi,
9- Kooperatifin satışlarında fiyatın rakip firmadan düşük olması ilkesi,
10- Kooperatifin gerçekleştirdiği her işlem hakkında ortaklarına bilgi vermesi ilkesidir.

İzlendiği gibi bu ilkeler daha çok tüketim kooperatiflerine dönüktür. İlkelerde özellikle demokratik yönetim (serbest girişle başlayarak, işlemler hakkında bilgi vermeye kadar uzanan) özelliğinin vurgulandığı, kooperatifin ekonomik bir birim olarak yaşayabilirliğini sağlamaya yönelik ilkelere yer verildiği, (6.,7.,8.,9. ilkeler), ayrıca üyelerin gereksinmelerini karşılarken, ekonomik yararlarının da gözetilmesine (4. ve 5. ilkeler) önem verildiği izlenir.

1895 yılında Uluslararası Kooperatif Örgütü (ICA)'nın kurulması ile kooperatiflerin bu kuruluşa üyelik başvuruları yoğunlaşmıştır. ICA üyelik için başvuran bir kuruluşun gerçekten "kooperatif" içeriğine sahip olup olmadığını değerlendirebilmek için kooperatifcilikle ilgili kesin ilkelerin saptanmasına karar vermiş ve 1934 Londra Kongresinde Rochdale ilkelerinden yedisini kooperatif ilkeleri olarak benimsemiştir. Bu yedi ilke,

1- Serbest giriş
2- Politik ve dini tarafsızlık,
3- Demokratik yönetim,
4- Risturn dağıtımı,
5- Faiz verilmesi,
6- Peşin satış
7- Eğitimin desteklenmesi

başlıklarında toplanabilir. (Uzel, Uzel, 1975, s.110-111; Başar, 1983).

Ancak bu ilkeler daha sonraki yıllarda yapılan kongrelerde yeniden gözden geçirilmiş, getirilen eleştiriler doğrultusunda bazı düzeltmelere gerek duyulmuştur. Daha sonra konu ile ilgili bir komisyon oluşturulmuş ve iki yıl süren çalışmalar sonucu, yeni ilkeler benimsenmiştir. Bu ilkeler Uluslararası Kooperatif Örgütünün 1966 yılında Viyana'da toplanan kongresinde kabul edilmiş ve yürürlüğe konulmuştur (Başar, 1983, s.45-46).

Kooperatifçilik ilkeleri olarak anılan ve "kooperatif" olarak nitelenen bir kuruluşun çalışmalarına temel olan bu altı adet temel ilke şöyle açıklanabilir (1).

1. Serbest Giriş İlkesi : Bu ilke, açık üyelik, gönüllü ortaklık olarak da isimlendirilmektedir. Bir kooperatif kuruluşuna üyelik, isteğe bağlıdır ve toplumsal, politik veya dini sınırlamalar olmaksızın sağlanan mal ve hizmetlerden yararlanabilen herkese açıktır. Ancak bu serbestliğin sonsuz anlamı bulunmamaktadır. Kooperatif üyeliği anasözleşme koşullarına uyan herkese açık olmakla birlikte, üyenin kooperatife ilişkin aktivitelerde sorumluluklarını yerine getirmesi, birlikte çalışma (işbirliği) ilkesine de uyması gereklidir.

2. Demokratik Yönetim İlkesi : Bu ilke, uygulamada "bir üye-bir oy" biçiminde de ifade edilmektedir. Üyelerin, (ortakların) kooperatife yatırdıkları sermaye miktarına ve başka bir ayrıcalığa bakılmaksızın, oy vermede eşit haklar tanınması temelinde gerçekleşir.
Bu ilke aynı zamanda, kooperatif kuruluşların üyelerce seçilmiş ve tayin edilmiş kimseler tarafından kendi kendini yönetmesi anlamını içermektedir.

3. Sermayeye Sınırlı Faiz Verilmesi İlkesi : Üyelerin kooperatif sermayesine yaptırdıkları katkıya belirli oranda faiz ödenebileceğini belirtmektedir. Ancak bu, kooperatifin mutlaka faiz vermesi gerektiği anlamına gelmemektedir. Kooperatif faiz vermeyi kabul etmiş ise bunu, yürürlükteki yasalar ve anasözleşmede yazılı hükümler doğrultusunda uygulayacaktır.

4. Risturn Dağıtımı İlkesi : Bu ilke, artık kazancın üyelere ait oluşu biçiminde de ifade edilebilir. Kooperatiflerin diğer sermaye ortaklarından farklı olarak kâr amacı ile çalışmadıklarını belirtmiştik. Ancak,

---

(1) Bu konuda bakınız: Lewin, 1981, s.18; Hirschfeld, 1970, s.II, 11-14; Gürün, 1984, s.5; Roy, 1976, s.249-258; Öztürk, 1969, s.61-63; Başar, 1983, s.45-46; Öğünç, 1982, s.261; Topçu, 1981, s.4-6; Dyk, Whitlock, 1982, s.1.

eğer işlemlerden doğan bir net gelir gider farkı söz konusu ise, bu, kendilerinin belirledikleri bir yöntemle üyelere geri verilir. Bu ilke "işletme değer artıklarının ortakların işlemleri ile orantılı olarak dağıtılması" dır.

Ancak burada, uygulamada, elde edilen işletme fazlasının bir bölümünün kooperatifin gelişmesi için ayrıldıktan sonra, kalan kısmının risturn olarak dağıtıldığına, ayrılacak kısmın oranının ise yine kooperatiflerin çalışmalarını düzenleyen anasözleşmelerinde belirtildiğine de işaret etmeliyiz.

5. Eğitimin Desteklenmesi İlkesi : Bu ilke, "kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi" olarak da geniş çalışma amaçlarını içerebilecek biçimde ifade edilmektedir. Kooperatiflerin, üyelerini, yetkili kurullarda görev alan yöneticilerini, kooperatif çalışanlarını ve toplumu, birlikte iş görme (co-operation) ilke ve teknikleri konusunda eğitmelerini içermektedir. Bu ilke özellikle eğitim düzeyinin düşük olduğu gelişmekte olan ülkelerde daha da önem kazanmaktadır.

6. Kooperatifler Arası İşbirliği İlkesi : Üyelerinin ve kooperatifin yararı için kooperatifler yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde diğer kooperatiflerle, uygun yollarla işbirliği yapmalıdır biçiminde ifade edilebilir.

Bu ilkelere kooperatifler tarafından gereğince uyulması kooperatif kuruluşlarının amaçlarına ulaşmaları açısından, aynı zamanda başka tür ekonomik birimlere dönüşmelerinin önlenmesi bakımından değer taşımaktadır.

2.4. KOOPERATİF ÇEŞİTLERİ

İlk kuruldukları 1844'den başlayarak kooperatifler tüm dünyada hem sayıca artmış hem de aktivite alanları çeşitlenmiştir. Bu çeşitlenmede, kooperatifleri sınıflandırmak için değişik ölçütler ileri sürülmüştür.Ortak kimliklerine göre sınıflama, kazanç dağıtıp dağıtmamasına göre sınıflama, kooperatifin ortak sayısının büyüklüğüne göre sınıflama, tek amaçlı veya çok amaçlı oluşlarına göre sınıflama bunlardan birkaçıdır.

Kooperatiflerin aktivitelerine göre yapılan sınıflamada kooperatifler mal ve hizmet kooperatifleri biçiminde ayrılmaktadır. Kooperatif türleri arasında kooperatifin çalışma konusuna göre sınıflamada, üretim-tüketim kooperatifleri biçiminde ikili veya üretim-tüketim-kredi kooperatifleri biçiminde üçlü ayrımlara gidilmiştir. Bu ayrım, klasik sınıflama olarak nitelendirilmektedir (Alam, 1971, s.35).

Bu sınıflamalar içinde, konut kooperatiflerinin nerede durduğu tartışılabilir. Bir gereksinmenin, konut gereksinmesinin giderilmesine yönelik çalıştığı için konut kooperatifi özel bir tüketim kooperatifi biçiminde düşünülebilir. Ancak "konut" herhangi bir tüketim malı olmayıp kendine özgü niteliklere sahiptir. Bir mal, bir yapı ürettiği için, konut kooperatifleri bir üretim kooperatifi olarak da kabul görmektedir. Ortakları kooperatif aracılığı ile krediye ulaştığından, amaçlarına göre, konut kooperatifleri kredi kooperatifi olarak da ele alınabilir.
İzlendiği gibi konut kooperatiflerini klasik sınıflamada değerlendirmede içeriği tam olarak kapsanmamaktadır. Bu nedenle, kimi araştırmacılarca (Keleş, 1967, s.19-20) da kabul edildiği gibi konut kooperatiflerini **kendine özgü** bir kooperatif türü olarak saymak daha doğru bir yaklaşım olarak görülmektedir.

Konut kooperatiflerinde sağlanacak malın "konut" olması ve konutun da diğer mal ve hizmetlerden farklı veya belirgin özellikleri bulunması, konut kooperatiflerini diğer tür kooperatiflerden farklı kılmaktadır.

Farklılığı yaratan bir diğer etken, konutun yalnızca bir "mal", "hizmet" olarak kalmaması, toplumsal yönden, ailenin yaşamını sürdürdüğü bir mekân olarak işlev görmesidir.

Bu farklılıklar hem kooperatifçilik ilkelerinin konut kooperatiflerine uygulanmasında hem de kooperatif-üye-diğer kuruluşlar ilişkisinde belirginleşmektedir.

2.5. KONUT KOOPERATİFLERİ

Genel bir tanımlama ile konut kooperatifleri, üyelerinin konut gereksinmelerini karşılamak amacıyla kurulmuş bir kooperatif türüdür. Bu nedenle

daha önce, kooperatif tanımlamasında sözü edilen özellikleri de içermektedir. Bu özelliğini de gözönünde tutarak konut kooperatifi

> "üyelerinin konut gereksinmelerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt" (Keleş, 1982-a, s.22)

olarak tanımlanabilir.

Burada, konut kooperatifi ile anlam bakımından benzerlik, ancak içerik yönünden farklılık taşıyan bir kavrama daha değinmek, iki kavram arasındaki farkı vurgulamak gerekir. Bunlar, konut kooperatifi (housing cooperative) kavramı ile kendi evini yapana **yardım, karşılıklı** yardımlaşma ve dayanışma ile konut yapımı (cooperative housing) veya başka deyişle kooperatif konut yapımı, kavramlarıdır.

Kooperatif teriminin resmi bir kuruluşu ifade etmek için kullanılmadığı "cooperative housing" (kooperatif konut yapımı) kavramı ile,

> "insanların konut ihtiyaçlarını, bir hizmet anlayışı içinde, birbirlerine yardım ederek karşılamak üzere, gruplar halinde serbestçe birleşmelerini anlatan bütün teknikler ve yöntemler ifade edilmektedir.
> Bu, kendine yardım ve karşılıklı yardımlaşma esasına dayanılarak girişilen bütün konut yapımı teşebbüslerini içine alacak kadar geniş bir kavramdır" (Keleş, 1967, s.17-18).

Housing cooperative (konut kooperatifi) kavramı ise yukarıda izlendiği gibi, yine bu amaçlarla, yani, konut ihtiyaçlarını, bir hizmet anlayışı içinde, birbirlerine yardım ederek karşılamak üzere, bir araya gelen insanların meydana getirdikleri resmi (formal) kuruluşları ya da şirketleri anlatmak için kullanılmaktadır (Keleş, 1967, s.18).

Dolayısıyla, cooperative housing kavramının, konut kooperatifleri yolu ile konut yapımını da içerdiği söylenebilir.

Konut'un herhangi bir tüketim malı olmayıp kendine özgü bazı niteliklerinin bulunduğu vurgulanmıştı. Konutun doğası olarak isimlendirilebilen bu nitelikler barınma işlevi, konut biriminde yer alan işlevlerin, onu kullanan hanehalkı gereksinme ve istemine yönelik olması, lokasyon özelliğinin yani, işyerine ve diğer kullanımlara göre olan konumu ve ulaşılabilirlik yönünden önemi, çevresel donatı olanaklarının konut birimini tanımlamada önemi ve konutun yaşanacak bir yer olduğu kadar psikolojik ve mali anlamda güvence veren bir yatırım niteliğinde olması gibi özellikleri içermektedir (Smith, 1971, s.3-9). Bu özellikleri konut birimini tanımlamada olduğu kadar, kentsel konut piyasasının ayırdedici karakteristiklerinin oluşumunda da etkili olmaktadır. Konut kooperatifleri kentsel konut piyasası içerisinde çalışmakta, bu piyasadan etkilenmekte ve etkilemektedir.

Konut kooperatiflerinin çeşitli biçimler almasında, uygulamalarının yaygınlığında ve çalışma kapsamları üzerinde aynı zamanda konut kooperatiflerini diğer kooperatiflerden farklı kılmada hem konutun doğası olarak belirtilen hem de konut piyasasının ayırdedici karakteristikleri başlığında incelenen temel özellikler etkili olmaktadır.

Kentsel konut piyasasının ayırdedici karakteristikleri olarak belirtilen bu özellikler yedi başlık altında incelenebilir (Rothenberg, 1978, s.63-67).

1. Belirli bir yerde bulunması (Localization)

Konut bir malın (ticari eşyanın), nakledilebilme özelliğine sahip değildir, diğer malların büyük bir kısmı, bir mekânda üretilir ve tüketim için bir veya birden fazla yere nakledilebilirler. Oysa konut üretildiği yerde kullanılmak durumundadır. Bu özelliği konuta ait komşuluk birimi kavramını ve kentsel donatılara ve çalışma alanlarına ulaşılabilirlik açısından çeşitliliği yaratmaktadır.

2. Dayanıklılık

Konut diğer mallara göre oldukça dayanıklıdır. Dayanıklılık, strüktürün fiziksel varoluşunun sürmesinin ötesinde bir anlam taşımaktadır. Bu da yapının ilerleyen yaşı yüzünden pazar yeteneğini kaybetmemesi olarak ifade edilebilir.

Ekonomik yaşam yeteneğinin uzun süre sürdürülebilmesi bakımı ve konuttaki donatımların yeniden veya eklemelerle elden geçirilmesini gerektirir. Böylelikle eski birimin sahip olduğu servisler açısından ekonomik ömür uzunluğu sağlanabilir.

3. Çok boyutlu heterojenlik

Bir kentsel alandaki konut birimleri homojen değil heterojendir. İlk olarak, birimlerin (alanı, oda/sayısı, mimari stili, planı, konfor koşulları gibi) kendi fiziksel farklılıkları bulunmaktadır. İkincisi konut biriminin kentsel alan içinde bulunduğu yere göre, kentsel alanın içinde ve dışındaki diğer kullanımlara erişilebilirlik, bulunduğu alanın büyüklüğü, topoğrafik durumu, komşuluk biriminin niteliği, yoğunluğu, arazi kullanım karışımı gibi özellikleri de heterojenliği oluşturmaktadır.

Heterojenliğin hanehalkının konut konusundaki eğilimleri yönünden önemi bulunmakta, hanehalklarının konut biriminin herbir boyutu üzerine seçenekleri farklılık göstermekte, farklı boyutlara verdikleri göreli önem farklı olmaktadır.

Heterojenliğin önemli bir boyutu da heterojenliği yaratan özelliklerin bir bölümünün doğrudan konut üreticisi/sahibinin kontrolunda olmamasıdır.

Bir konut birimi sahibi/üretici birimin yapısal özelliklerini esas olarak kontrol edebilir, daha az oranda toprak bileşenini kontrol edebilir. Çevre ve erişilebilme özelliği ise üretici/konut sahibi tarafından en fazla, başlangıçta seçilir (hatta bu seçimin zorlama olması da olasıdır). Sonradan olan tüm değişiklikler ise kontrolu dışındadır.

Bu gibi sonradan olan değişiklikler (konutun yer aldığı çevreye ilişkin) konut biriminin tüm tercih edilebilirliğine büyük etki yapabilmektedir. Ancak bunlar doğrudan konut sahibinin denetiminde olmadığından, konut pazarı içerisinde yaygın dışsal değişkenlerin varlığından sözedilebilir.

4. Var olan ünitelerin (konut birimlerinin) dönüştürülebilirliği (convertibility)

Konut birimleri oldukça dayanıklıdır. Ancak dayanıklığı yaşam süreci sırasındaki insan eylemlerinden bağımsız değildir. Pazarda yaşam yeteneğinin sürmesi sürekli bakım ve onarımı gerektirir. Belirli bir düzeyde ser-

vis sağlamak üzere yapılmış bir birim, daha yüksek veya daha düşük düzeyde servis sağlamak için yaşam süresi boyunca değiştirilebilir. Su, elektrik tesisatı, bakım veya mimari değişikliklerle mevcut bir birimin niteliği yükseltilebilir.

5. Sermaye piyasası

Bu özelliği konutun oldukça pahalı bir mal olma özelliği ile ilgilidir. Konutun bu özelliği onun hanehalkının parasal durumuna uydurulmasını iki araçla mümkün kılmaktadır. Birincisi ipotekli mülk konut edinme olanakları, ikincisi önemli bir kira piyasasıdır. Konutun diğer herhangi bir tüketim malına göre daha fazla oranının kiralandığı izlenebilmektedir.

6. Taşınma maliyetleri

Konut tüketimindeki bir değişikliğin diğer tür tüketim mallarına oranla çok pahalı olduğu görülür. Mevcut konut stokundaki heterojenlik hanehalkının istediği bir değişimi sağlaması için uzun süre araştırma yapmasını gerektirecektir. İşlemin kendisi masraflıdır. Lokasyon değişimi konutun bulunduğu çevrede sağlanan donatı olanaklarında ve komşuluk ilişkilerinde de değişiklik getirecektir.

7. Kamusal sınırlamalar

Lokasyon fonksiyonu ve sağlık ve emniyet ile fiziksel konut koşullarının ilişkisi nedeniyle, konut, kamu müdahalelerine konu olmuştur. Zoning düzenlemeleri, sağlık ve yapı yasaları ve kira kontrolu da buna dahildir. Bunlar, pazarda sunu ve istem sahiplerinin eylemleri konusunda ve pazarın kendi iç çalışması konusunda sınırlayıcı olmaktadır. Konut pazarı bütünüyle serbest bir pazar değildir (Rothenberg, 1978, s.63-67).

Bu özelliklerin konut kooperatifleri açısından etkileşimleri ise kısaca şöyle açıklanabilir:
Lokalizasyon, konut kooperatiflerinin yerseçiminde, gerekli servislere ulaşmak için, bölge çeşitliliği içerisinde yapacakları seçimin önemini ortaya koymaktadır. Yine bu özellik nedeniyle benzer sosyo-ekonomik yapıdaki kooperatiflerin mekanda dağılımının benzer olacağı, konut-işyeri ilişkisinin yine kooperatifin yerseçimini etkileyeceği beklenebilir.

Konutun dayanıklılık özelliği konut kooperatiflerinin yapım sonrası yönetimi de içeren uzun süreli planlama gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Nitekim, farklı konut kooperatifi tipleri arasında konut yapım ve yönetiminin birden fazla aşamasını içerenlerin oluşma gerekçesinde bu etkenin önem taşıdığı savunulabilir.

Heterojenlik özelliği, kooperatiflerin gerek konut yapacağı alanın seçiminde gerekse konut birimlerinin seçimi aşamasında, demokratik yönetim özelliğine de bağlı olarak kararlara üye katılımının sağlayacağı üstünlüğü vurgulamaktadır. Ayrıca yine konutun bu özelliği çevre ve ulaşılabilirlik özelliklerine bağlı olarak yerel yönetimlerin kooperatif uygulamalarındaki önemini de ortaya koymaktadır.

Dönüştürülebilme özelliği, dayanıklılık özelliğine de bağlı olarak konutun yaşam süresince olan bakım, onarım ve sağlıklaştırma çabalarının sürekliliği gereğine işaret eder. Bu çabaların kooperatif temelde sürdürülmesinin ekonomik yönden ve organizasyon yönünden üstünlükleri ise kooperatiflerin konutun yalnızca yapımında değil bakımında da işlevler üstlenmesini gerekli ve haklı çıkarmaktadır.

Taşınma maliyetlerinin yüksekliği kullanım için konut edinmede hanehalkı gereksinme ve istemlerine uygun konut sağlamanın önemini ortaya koymaktadır. Mevcut konut stokundaki heterojenlik karşısında, ulusal düzeyde örgütlenmiş ve kiralık kooperatif konut yönetimini sürdüren birliklerin, hanehalkının konut değiştirmesinde, bilgi edindirme düzeyinde sağlayacağı yararlara da işaret edilebilir.

Konutun oldukça pahalı bir mal olması hanehalklarının konut edinmeleri için ipotekli borç verme kuruluşlarının uygulamalarına neden olmaktadır. İpotekli borç verme mekanizmasında, konut kooperatifi kuruluşları yararına yapılacak düzenlemeler, örneğin uygun koşullu, yani düşük faizli ve uzun vadeli, krediye ulaşmanın yolunun yalnızca bu kuruluşlara açık olması hem kooperatiflerin başarı olanaklarını artırmakta hem de çalışmalarının yaygınlaşmasına neden olmaktadır.
Ayrıca kira piyasası üzerinde kira denetimi gibi uygulamaların da kooperatif çalışmaları etkilemesi, özel girişimciler için kira denetimi ortamında, kiralık konut yapımının çekici olmamasının kooperatiflerin kiralık konut piyasasındaki payını artırması beklenebilir.

Yine, konut kooperatifleri, ulusal sermaye piyasasından, makro-ekonomik koşulların konut sektörü üzerindeki etkilerinden dolaylı olarak etkilenmektedir.

Buraya kadar belirtilen temel nitelikler, "konut" konusunda çalışan kooperatifleri, diğer kooperatiflerden ayıran niteliklere de yansımaktadır.

Konutun hanehalkının yaşam yeri olma özelliği, belirli bir yerde bulunma özelliği, konut malının yüksek maliyeti ve dayanıklılığı gibi özellikleri konut kooperatiflerinin diğer tür kooperatiflerden ayrılmasında etken olmaktadır.

2.6. KONUT KOOPERATİFLERİNİN DİĞER TÜR KOOPERATİFLERDEN FARKI

Konut kooperatiflerini diğer tür kooperatiflerden ayıran bazı temel özellikleri şöyle özetlenebilir (United Nations, 1975, s.71; Lewin, 1981, s.16; Ergüden, 1984, s.4).

a. Üyeler, aynı malı, konutu, ürettiği ve tükettiği için üretici ve tüketicinin özdeşliği, konut kooperatiflerinde özellikle belirgindir.
b. İlk özelliğe de bağlı olarak, üyelerin kooperatifle olan ilişkisi tesadüfi veya seyrek bir ilişki değil, sürekli ve pekişmiş bir ilişkidir ve tam bir taahhütü gerektirir.
c. Üyelerin diğer üyelerle ilişkileri daha yakın, daha şahsidir, çocuklar dahil tüm aileyi ve yaşamın daha büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Üyeler arasındaki insan ilişkileri ve bütünleşmiş bir kentsel topluluğun geliştirilmesi, konut kooperatifinin başarısında veya başarısızlığında önemli rol oynar. Çünkü üyeler yalnızca bir arada iş görmekte, üretmekte, satın almakta değil, aynı zamanda bir arada yaşamaktadırlar.
d. Konut kooperatifleri genellikle, diğer kooperatiflerden çok daha fazla, merkezi ve yerel yönetimlerle işbirliğine, özellikle arsa edinme, finansman gibi konularda onların yardımına gereksinme duymaktadırlar.
e. Konutların maliyeti ve yaşam süresi gözönünde tutulduğunda, konut kooperatiflerinin uzun süreli planlama, finansman ve organizasyon gereksiniminde bulunduğu söylenebilir.
f. Konut için kâr amacı olmama sözcüğü diğer kooperatifçilik girişimlerinden farklı ve yeni boyutlar içermektedir. Yaptırılan konutun nasıl kullanılacağı, spekülatif girişimlerin önlenmesine yönelik alınması

gerekli önlemler kooperatifin biçimi, kuruluş amaçları ile belirlenmektedir.

Bu aşamada, "Kar amacı olmama", "kâr gütmeme" kavramlarının belirlediği bir organizasyonun özelliklerinin neler olduğu "kar amacı olmama" kavramının sınırlarını belirlemek gereklidir.

2.7. KÂR AMACI GÜTMEYEN KONUT ORGANİZASYONLARI VE KONUT KOOPERATİFLERİ

Konut kooperatifleri dünyanın birçok ülkesinde kâr amacı gütmeyen konut toplulukları kapsamında tanımlanmaktadır. Bu nedenle önce bir organizasyonun kâr amacı gütmeme, kâr amaçsız olma özelliğinin içeriğine, daha sonra bu içerik içinde konut kooperatiflerinin belirleyici özelliklerine değinilmektedir.

Kâr amacı gütmeyen (kâr amaçsız) organizasyonlar (Non-profit organizations)

Kâr amacı gütmeyen organizasyon, kurma, sürdürme ve güçlü ve etkili bir ekonomik birim geliştirmede gereksinme duyulandan daha fazla kâr etme amacı olmayan bir organizasyon, sınır maliyetlerle iş gören bir organizasyon, spekülatif özelliği olmayan bir girişim olarak tanımlanabilir (United Nations, 1975, s.109). Kâr amacı gütmeyen organizazyonlar, çoğunlukla kooperatif topluluklar biçiminde iş görmektedirler.

Kâr amacı gütmeyen konut organizasyonu (Non-profit housing organization)

Kâr amacı gütmeyen konut organizasyonu terimini açıklayan bazı özellikler şunlardır:

- Organizasyonun hukuki bir kimliği ve denetleyici kurulu bulunmalıdır.
- Organizasyonca işletilen yatırım (girişim) ekonomik bakımdan yaşayabilir olmalıdır.
- İnşaat endüstrisiyle meşgul olan kimselerin bu organizasyon içerisinde egemen olan bir etkisi bulunmayabilir.
- Organizasyon, konut birimlerinin sürekli olarak yapımını üstlenmek zorundadır. İnşaat faaliyetlerindeki herhangi bir ara verme, hükümet yetkililerinin onayını gerektirir.
- Düşük gelir gruplarının ödeyebilmeleri için organizasyon tarafından yaptırılan konut birimlerinin büyüklükleri sınırlandırılmıştır.
- Apartman daireleri veya evlerin kira veya satış fiyatları aşırı kârlar dışlanarak, orta düzeyde tutulmaktadır.

- Kâr amacı gütmeyen organizasyon tarafından yaptırılan binaların yeniden satışı, spekülatif satışları önlemek için, denetime tâbi tutulmaktadır.
- Ödenmiş hisseli sermaye üzerindeki kâr hisseleri sınırlandırılmıştır. (Örneğin yıllık % 4).
- Organizasyondan ayrılmada hisseli sermayenin (sermaye payının) geri ödemesi, ödenmiş olan miktarla sınırlandırılmıştır.
- Organizasyonun tasfiyesinden sonra birikmiş rezerv fonlar üyeler veya hissedarlar arasında dağıtılmayıp, kamu yararına amaçlar için kullanılır.
- Organizasyon, kesin hesaplarının denetimi için bir federasyona üye olmalı ve bu organizasyonca yapılacak yıllık hesap denetimine izin vermelidir (United Nations, 1975, s.110).

Kâr amacı gütmeme kavramı ile ekonomik olmayan bir işletme kastedilmemekte, daha çok kârdan feragat etme anlamında kullanılmaktadır. Kâr amacı gütmeme kavramı bina yapımı ve kullanımı sırasındaki pekçok maliyeti kapsamaktadır. Bu maliyetler yalnız doğrudan bina yapım harcamalarını değil, aynı zamanda, işletme yönetim, bakım, yedek akçeler gibi masrafları da kapsamaktadır. (Lewin, 1981, s.17).

Kâr amacı gütmeyen konut organizasyonlarının kooperatif topluluklar biçiminde olması (Co-operative non-profit housing organizations)

Kâr amacı gütmeyen konut organizasyonlarının ilke ve uygulamaları, kâr amacı gütmeyen organizasyonların özel bir biçimi olan kooperatiflerle benzer nitelikler taşımaktadır. Burada, kooperatif topluluklar biçimindeki kâr amacı gütmeyen konut organizasyonları ve diğer biçimlerdeki organizasyonlar, örneğin şirketlerle aralarında olan temel farklılıklar ele alınmaktadır (United Nations, 1975, s.110-111).

Bu temel farklardan ilki "kendine yardım" (self-help) konusundadır. Gerçek kooperatifler devlet veya yardımsever kuruluşların yardımlarından çok, üyelerin karşılıklı yardımlaşmaları üzerine kurulmuşlardır. Bu özelliği nedeniyle üye katılımı önemlidir. Ancak, bu, kooperatiflerin hükümet veya dış kuruluşların yardımını almadan çalışacakları anlamında düşünülmemelidir.

İkinci temel fark, kooperatiflerde ortakların ve müşterilerin aynı kimseler olmasından ve ortakların (üyelerin) kalkındırılması ilkesinden doğmak-

tadır. Bu özellikler kooperatiflere hem bir üstünlük hem de bir sınırlama getirmektedir. Hissedar ve müşterilerin aynı kimseler olması, üyelerin topluluktan en iyi hizmeti sağlayabilmek üzere kooperatifin işlerine aktif olarak katılmalarının en önemli nedenidir. Ancak hizmetlerden yalnız üyelerinin yararlanması, kooperatiflerin, kooperatif olmayan rakip kuruluşlar kadar hızlı biçimde gelişip, genişlemesini önleyebilmektedir.

Kuruluşun demokratik iç yapısı, kooperatif toplulukların üçüncü özelliğidir. Yönetim Kurulu, genellikle, üyeler arasından ve üyelerce seçilmek zorundadır. Bu, öz-yönetim (self-administration) ilkesi de topluluğa hem güç verici hem de sınırlayıcı bir etkendir.

Seçilmiş üye temsilcilerinden oluşan bir kurul, kooperatif yatırımlarının politikalarının belirlenmesinin üyelerin yararına temel amaçlara uygun olmasında bir çeşit garantidir. Ancak, profesyonel olmayan kimselerden oluşan bu kurul, işler karmaşıklaştığında, yatırımı yönetmede en etkin takım olmayabilir. Bu üç temel özellik kooperatif biçiminde oluşmuş kâr amacı gütmeyen konut organizasyonları ile diğer kâr amacı gütmeyen konut organizasyonları arasındaki farklardır.

Bu genel ilkeler çerçevesinde konut kooperatiflerinin dünyadaki çeşitli ülkelerdeki uygulamalarında gerek çalışma amaçları, gerekse konutların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından farklı biçimler aldığı izlenmektedir.

2.8. KONUT KOOPERATİFLERİNİN TİPLERİ

Konut kooperatifleri kuruluş amaçları, yaptırdıkları konutların mülkiyeti konusundaki tutumları ve yaşam süreleri gibi ölçütlere göre sınıflandırılmaktadır.

Yaptırılan konutların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından konut kooperatifleri üç ana başlıkta değerlendirilmektedir:

- Konutların bireysel mülkiyete devredildiği tipte kooperatifler,
- Konutların kooperatif mülkiyetinde kaldığı, ortakları ayrıcalıklı kiracı durumunda bulunan ve konutu devretme hakkına sahip olduğu tipte kooperatifler,

- Konutların kooperatif mülkiyetinde kaldığı, ortakların yalnızca kiracı durumunda bulunmakla beraber kendilerine kiralanan konutların yönetimine de katıldığı tipte kooperatifler. (Keleş, 1967, s.20-21).

İnşaat sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları roller bakımından ise konut kooperatifleri dört ana başlıkta ele alınabilir:

- Ortaklarının küçük tasarruflarını, konut yapmak amacıyla, kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan tasarruf sandıkları niteliğindeki kooperatifler,
- Konut yapımını üstlenen kooperatifler,
- Yapılmış olan konutların bakım ve yönetimini üstlenen kooperatifler,
- Konut yapım ve bakımının birden fazla aşamasındaki işleri üstlenen kooperatifler (Keleş, 1967, s.20).

Bazı sınıflamalarda konut mülkiyeti konusundaki ölçüt ile kooperatifin yaşam süresine ilişkin ölçütü birlikte değerlendirilerek ikili bir ayrımla yetinilmektedir. Buna göre kooperatifler,

- Ortakları tarafından bireysel olarak sahip olunabilecek konutların yapımını üstlenen ve konutların yapımı tamamlanıp bireysel mülkiyete geçtiğinde sona eren kooperatifler (bu tipler building co-operative olarak nitelenmektedir),
- Konut sahipliğinin kooperatif mülkiyette bulunduğu, ortakları kullandıkları konutu kontratla kiralamış durumda bulunan ve süresiz olarak devam eden kooperatifler (bu tipler, housing co-operative olarak nitelenmektedir) (United Nations, 1975, s.70)

biçiminde ikiye ayrılmaktadır.

Bir diğer ayrım, kooperatifin yaşam süresine ilişkin olarak yapılabilir. Buna göre konut kooperatifleri,

- sürekli tipte kooperatifler
- sona eren (ömrü sınırlı olan) tipte kooperatifler

biçiminde ele alınabilir.

Sürekli tipte kooperatifler

Bu topluluklar, konuta ilişkin finansman, arsa edinme ve düzenleme, konut yapımı, ortak servislerinin sağlanması ve konutların bakımı gibi

aktiviteleri üstlenmişlerdir. Bu tip, kendi içinde ikiye ayrılabilir.

- Ortak mülkiyetteki kooperatifler:
  Burada, konutlar, topluluğun ortak mülkiyetindedir. Her üye, topluluğun üyesi olduğu ve koşulları belirtilen aylık ödemeyi yaptığı sürece, kendisine tahsis edilen bir ev veya apartman dairesini kullanma hakkını kazanır.

- Bireysel mülkiyetteki kooperatifler:
  Burada, borçlar geri ödendikten sonra, konutlar tek tek üyelere devredilir. Topluluk, üyelerine bakım ve diğer ortak hizmetleri sağlamayı sürdürür. Ayrıca topluluk, yeni üye alma ve onlara konut sağlama görevini de üstlenebilir.

Sona eren (ömrü sınırlı olan) kooperatifler

Yapımın tamamlanması ile kura ile tahsis edilen konut ve arsaların mülkiyeti üyelere devredilir ve kooperatif tasfiyeye gider. Tasfiye edilme zamanlamasına göre iki ayrı uygulama izlenmektedir.

- Konut yapımı tamamlanır tamamlanmaz bireysel mülkiyete devreden ve tasfiye olan kooperatifler:
  Mülkiyet devri yapıldıktan sonra her üye borç geri ödemelerini doğrudan, borç alınan kuruluşa yapmaktadır.
- Borç geri ödemelerinin tamamlanmasından sonra tasfiye olan kooperatifler:
  Kooperatif topluluğu tarafından sağlanan tüm borçlar, toplulukça borç alınan kuruluşa ödendikten sonra yapıların mülkiyet devri olmaktadır. Bu zamana kadar, topluluk borç taksitlerinin tek tek üyelerden toplanması ve borç alınan kuruluşa ödenmesinden sorumlu olmaktadır (ICA, 1973, s.127-141).

Konutların kollektif mülkiyette kaldığı biçimdeki konut kooperatifleri sanayileşmiş ülkelerde en yaygın olan tiptir. Uygulamaya göre, bir veya daha fazla hisse (pay) satın alan bir üye, konutlar tamamlandığında bir kooperatif konutunda oturmak hakkına sahip olur. Yasal sınırlamalar çerçevesinde, üyenin konutta oturma hakkı süreklidir, ancak kendisine özel bir konut verilmesini isteyemez, üyelikten çekilmesi durumunda ödenen sermaye payından başka ödeme isteyemez.

Özellikle Asya ülkelerinde yaygın olanı ise konutların ya tamamlanır

tamamlanmaz veya ipotek borçları ödendikten sonra bireysel mülkiyete devredildiği tiptir. Gelişmekte olan ülkelerde konutun aynı zamanda bir yaşlılık güvencesi ve kiraya verilerek gelir kaynağı olarak kullanılmak üzere bir yatırım niteliğinde görülmesi, kollektif mülkiyet yerine bireysel mülkiyetin benimsendiği tipte kooperatiflerin daha yaygın olmasına neden olmuştur (Lewin, 1981, s.19-20).

Ancak, kooperatif olarak edinilen konut, bireysel mülkiyete devri ile spekülatif girişimlere de konu olmakta, bunun yanında ömrü sınırlı olan kooperatifler oluşmuş konut çevresinin bakım ve işletilmesini sağlayamamaktadır.

Spekülasyonu önlemek veya sınırlandırmak, topluluk üyelerini denetleyebilmek için bazı ülkelerde sınırlı bireysel mülkiyet bir seçenek olarak sunulmuştur. Buna göre, ortaklıktan çekilen üye, konutunu yalnız kooperatife satabilecektir (Lewin, 1981, s.20).

Konu ile ilgili çeşitli uluslararası seminerlerde dünyadaki uygulamaların izlenilmesine dayanılarak dile getirildiği gibi, sürekli tipte ve konutları kollektif mülkiyette kalan kooperatifler gerek konut ve çevresinin bakımını, işletilmesini sağlama, gerek yeni konutlar üreterek, geçmiş deneyimlerinden yararlanma, gerekse spekülasyonu önleme bakımından daha başarılı çalışmalar yapabilmektedir.

Kooperatifin bina yapım ve bakımının çeşitli aşamalarında üstlendiği işlevler bakımından ise, uygulama, en başarılı kooperatiflerin bizzat konut inşa edebilecek olanak ve örgüte sahip kooperatifler olduğunu göstermektedir. Tasarruf, inşaat bakım ve yönetim gibi çeşitli aktivitelerin aynı örgüt içinde toplandığı tipte olan kooperatif biçiminin başarısına, İskandinav ülkelerindeki uygulamalar örnek oluşturmaktadır (Keleş, 1967, s.21).

2.9. KOOPERATİFÇİLİK İLKELERİNİN KONUT KOOPERATİFLERİNE UYGULAMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Rochdale ilkeleri özellikle tüketim kooperatifleri temel alınarak düzenlenmiştir. 1966 yılında kabul edilen ilkeler ise daha genel nitelikleri

belirtmektedir. Ancak bunların da konut alanına uygulanması diğer kooperatiflere göre daha güçtür. Bu nedenle kooperatifçilik ilkelerinin konut kooperatifçiliği alanında katı bir biçimde yorumlanmasından kaçınılmalıdır.

Kooperatifçilik ilkelerinden olan "serbest giriş"in bir tüketim kooperatifindeki gibi uygulanamayacağı açıktır. Konutun maliyeti karşısında aktivitelerini sürdürmeleri finansman kuruluşlarına, kamu kaynaklı kredilere bağlı olan konut kooperatiflerinin ortak kabulünde kredi kuruluşlarının belirlediği koşulları aramaları gereklidir. Benzer biçimde, "üye sermayesine sınırlı kâr" ilkesinin bir konut kooperatifinde üye sermayesine kâr verilmemesi biçiminde benimsenmesi mümkündür.

Rochdale ilkesinden, neredeyse dokunulmaz niteliği olan "bir üye, bir oy" ilkesini, Kanada'da bulunan bir konut kooperatifi "her konut birimi için iki oy" biçiminde uygulayabilmiştir. Bunun nedeni eşlerden (karı-koca) herbirinin toplantılarda oy kullanabilmesidir. Bazıları, ana-baba yanında, konut topluluğunda yaşayan genç bireylere de oy hakkı verilmesini önermişlerdir. Oy kullanmadaki bu ayrıcalık, konut kooperatiflerinde hisseleri elinde bulundurmaktan çok, bir toplulukta yaşamaya ilişkin olarak konulmaktadır (United Nations 1975, s.70).

Bu tür sınırlamalar ve ayrıcalıklar kooperatifçilik ilkelerinin konut kooperatifçiliği alanına uygulamasının kaldırılması gerektiği anlamına gelmez, aksine kâr amacı olmayan kooperatif konut yapımı organizasyonları belki de kooperatif düşüncesinin en iyi biçimde gelişebileceği bir ortamdır. Ancak kooperatifçilik ilkelerinin dar sınırlar içerisinde düşünülmesinden çok, esnek yorumlarla, demokrasi, eşitlik, gönüllülük, ekonomi, karşılıklı işbirliği gibi geniş kapsamlı ideallere uygulanmasını araştırmak gerekir (United Nations 1975, s.71).

Kooperatifçilik ilkelerinden son ikisi yani, üye eğitimi ve kooperatifler arası işbirliği ise konut kooperatifleri yönünden özellikle önem taşımaktadır.

Bu kapsamda daha çok, konut yapımının tamamlanmasından sonra da mülkün sahibi, kredi borçlusu ve yönetim aracı olarak varlığını sürdüren (İsveç örneği) kooperatifler ele alınmaktadır.

Yalnızca konut üretimi değil, konut yönetimi de dinamik bir süreçtir. Bu nedenle konut kooperatifçiliği kavramı, çeşitli aşama ve düzeyde, ilgililerle işbirliği yapılmasına olanak tanıyacak kadar esnek olmalı, bu kavramı çeşitli koşul ve durumlara uydurmak mümkün olmalıdır. Çok doğal olarak ülkelerin bir çoğunda, ulusal mevzuatlar kooperatifler arası işbirliğini gerektirmemektedir. Ancak, yerel kooperatif toplulukları bölgesel topluluklar ve ulusal federasyonlar arasında işbirliği, uzun ömürlü ve güçlü bir kooperatifçilik hareketinin temel taşı olmaktadır (Lindström [1], 1987, s.221-223).

Konutun uzun ömürlü ve bakım ve konfor olanaklarının eklenmesiyle olumlu niteliğini, pazar yeteneğini uzun süre koruyabilen bir mal olması yönetim aşamasının önemini artırmaktadır. Yönetimin önemi yalnızca ekonomik nedenlerle değil, oturanların gerek ve istemlerini karşılama ve böylece daha iyi bir yaşam düzeyine katkıda bulunma yönünden de gözönünde bulundurulmalıdır.

Oturanların kendileri planlama, belirleme ve yönetimin uygulamasına ve gayrimenkulün bakımına özel olarak mümkün olduğunca katılmalıdır. Bu, oturanların kararlarda sorumluluk alabilmeleri için gerekli bilgiyle donatılmış olmaları gerektiği anlamına gelmektedir (Lindström, 1987, s.224). Bu gereklilik konut kooperatiflerinin üye ve yöneticilerinin konutun yalnızca yapım aşaması için değil aynı zamanda yönetimi aşamasında da eğitilmesinin önemini ortaya koymaktadır.

2.10. GELİŞMİŞ -SANAYİLEŞMİŞ- VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDEKİ KONUT KOOPERATİFLERİNİN UYGULAMALARI

Bir toplumdaki konut sunum biçimleri arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayiindeki gelişimler, devletin bu kesime karışma eğilimleri vb. nedenlere bağlı olarak belirlenmektedir (Tekeli, 1982, s.61).

Konut kooperatifleri yoluyla konut sunumu da bu etkenler doğrultusunda

---

(1) Olle Lindström, Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) Konut Komitesi Başkanıdır.

dünyanın birçok ülkesinde, konut gereksinmesinin giderilmesine yönelik bir yol olarak ortaya çıkmış ve gelişmiştir.

Ruhsatlı konut sunum biçimlerinden biri olan konut kooperatifleri konut sunumu, kooperatif kavramında da yer alan, konut gereksinmesini kendi başına sağlayamayan bireylerin bir araya gelmesi ile oluştuğu için, ortaya çıkış gerekçesi nedeniyle, toplumun gelir düzeyi sınırlı olan kesimlerine yönelik bir konut sunum biçimi olarak görülmektedir.

Devamlılık niteliği olan ilk konut kooperatifi İngiltere'de Rochdale Kooperatifinin kuruluşunu izleyen yıllarda, Almanya'da ise 1849'larda kurulmuştur. İskandinav ülkelerinde kiracıların ev sahiplerinden kurtulma istekleri, konut kooperatiflerinin doğuşunda önemli rol oynamıştır. Önceleri tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak ortaya çıkan konut kooperatifleri zamanla, hayır dernekleri, işçi birlikleri, ticaret ve din kurumları, yerel yönetimler, devletler ve işçilerinin sosyal güvenliğini düşünen işverenlerin teşvik edici, destekleyici etkisi ile gelişmiş ve ihtisaslaşmıştır (Keleş, 1967, s.19).

Batı Avrupa ülkelerindeki kooperatif uygulamaları , İkinci Dünya Savaşı sonrasında hızlı kentleşme ortamında konut sorununu ağır biçimde hisseden gelişmekte olan ülkelerde de kooperatifçiliğin konut sunumunda benimsenen yollardan biri olarak ortaya çıkmasında yol gösterici olmuş ve devletlerin konut politikalarında konut kooperatiflerine verdikleri teşvik ve öncelikler temelinde gelişme göstermiştir.

Bir ülkede konut kooperatiflerinin gelişmesi ve başarı düzeyi, birçok etkene bağlıdır. Bu etkenler, örneğin, konut sorununun derecesi, otoritelerin destek düzeyi, halkın genel eğitim düzeyi ve yaşam standardı, arsa ve finansman olanaklarının elde edilebilirliği, yapı malzemelerinin elde edilebilirliği, toplumun konut sorununu ele alma düzeyi, kooperatifçiliğin diğer sektörlerle işbirliği düzeyi ve destek derecesi ve kooperatif toplulukların üyeleri için çeşitli ödevleri kapsayan konut yapım şemaları için uğraş verdikleri zaman süresinin uzunluğu biçiminde özetlenebilir (Dass, 1973, s.42). Gelişmiş, sanayileşmiş ülkeler ile gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerinin ortaya çıkışı ve gelişimi farklı zaman dilimlerini ve etkenleri kapsamaktadır. Bu nedenle öncelikle sanayileşmiş ülkelerdeki kâr amaçsız konut kuruluşlarının bir biçimi olarak konut kooperatifleri, başarılarını hazırlayıcı etkenler, daha sonra gelişmekte

olan ülkelerdeki konut kooperatifleri ele alınacaktır.

2.10.1. Gelişmiş-Sanayileşmiş Ülkelerdeki Konut Kooperatifleri ve Kâr Amaçsız Konut Kuruluşları

Sanayileşmiş ülkelerin bir bölümünde kâr amaçsız konut kuruluşlarının tarihi, sanayi devrimi ve 19. yüzyıldaki kentleşme hareketleri ile ilişkilidir, bir bölümünde bu tür organizasyonların gelişimi Birinci Dünya Savaşı sonrasına uzanmaktadır.

Anamalcı sanayileşmiş ekonomilerde, kooperatifçilik sanayileşme ile paralel gelişen kentlerdeki sanayi işçilerinin artan konut gereksinmelerini karşılamak, içinde bulundukları toplumsal ve ekonomik sorunları gözönüne alarak konut sorunlarına bir çözüm sağlamak amacı ile ortaya çıkmıştır (1).

Bu hareketle filantropist (yardımsever) kuruluşlar, sendikalar, belediye kuruluşları, büyük sanayi kuruluşları, kiliseler ve çeşitli toplumsal organizasyonlar teşvik edici olmuşlardır.

Kâr amaçsız bir konut sunum biçimi olarak, kooperatifçilik zamanla, ulusal konut politikalarında yer almış, devlet bu anlamda hem kooperatifleri destekleyici hem de denetleyici bir rol oynamıştır. Devlet desteği genellikle, doğrudan veya vergiler yoluyla dolaylı yardımlar, teknik yardım biçiminde olmuş denetleme ise yasal sınırlamalarla ifade bulmuştur.

Kâr amacı gütmeyen konut girişimlerinin ve birliklerinin gelişim ve etkinlikleri, genellikle, ulusal konut politikalarında onlara tahsis edilen role, hükümet yardımı, teşvikler ve sınırlamalara bağlıdır (Lewin, 1981, s.17).

Sanayileşmiş sosyalist ülkelerde ise, kooperatifçilik, devletin siyasi ve ideolojik programının bir parçası olarak konut politikalarında yer almıştır. Kooperatifler devletin aktif desteği yanısıra kontrolünü de

---

(1) Kooperatif hareketi Danimarka'da 1869, İsveç'te 1870, yılında başlamıştır (Fuerst, 1974, s.14).

daha etkili biçimde hissetmişlerdir. Bu anlamda, sosyalist ülkelerdeki kooperatiflerin serbest piyasa ekonomilerindeki kooperatiflere oranla, göreli özerkliklerinin daha sınırlı [1] olduğu söylenebilir.

Ne var ki, kooperatif oluşumlarda üyeler, konut seçiminde ve kullanımında devletin doğrudan kontrolu altında bulunan binaların kullanıcılarına oranla daha geniş haklara sahiptirler (Abaç, 1972, s.38).

Kooperatiflere sağlanan olanaklar daha çok mali destek ve altyapı finansmanında toplanmaktadır. Örneğin, Çekoslovakya'da konut kooperatiflerine yasalarla sağlanan çeşitli ayrıcalıklar arasında özellikle mali bağışıklıklar, ücretsiz arsa edinme hakkı, kamusal altyapı tesislerinin ücretsiz bağlanması sayılmaktadır (Kent-Kur, 1987(12), s.32-36). Polonya'da belediye otoriteleri teknik altyapıyı finanse etmekte, okul, sağlık kuruluşları ve ticaret merkezini inşa etmektedir (Jajszcyk, 1987, s.43-44).

Sanayileşmiş ülkelerin çoğunda, konut kooperatifleri, diğer tiplerdeki kar amacı gütmeyen organizasyonlarla birlikte, bölgesel ve ulusal federasyonlarda örgütlenmişlerdir (Lewin, 1981, s.16).

Örneğin, Federal Almanya Cumhuriyetindeki kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları, Alman Ana Federasyonu adı altında toplanmıştır. 1985 yılı sonunda toplam 1183 kooperatif, 10 kooperatif birliği ile bağlantı kurmuşlardır (Kent-Kur, 1987(2), s.49-52).

Fransa'da kâr amacı gütmeyen konut kooperatifi girişimleri, kâr gütmeyen konut kooperatifleri Ulusal Federasyonunda bir araya gelmişlerdir. Kâr gütmeyen Konut Kuruluş Federasyonları Birliğine üye olan bu kuruluş üyelerinin tam olarak kendi kendilerini yönetmelerine olanak vermekte ve üye kuruluşların özel çıkarlarını koruyup konut alanındaki kooperatif politikasını desteklemektedir (Kent-Kur, 1987(1), s.25).

Kâr amacı gütmeyen konut organizasyonları, ülkelerin ekonomik, politik ve diğer koşullarındaki farklılıklar doğrultusunda, ülkeden ülkeye oldukça farklılık göstermektedir. Bazı ülkelerde bu kuruluşlar yalnızca

---

(1) Örneğin, Polonya'da üyelerin kooperatife, bina ekipmanı sağlama ve malzeme satın almada yardım eden işyerinin tavsiye üzerine kabul edildiği, işyerinin, yalnızca, konutu olmayan, evli ve enaz bir çocuğu olan kimseleri önerebileceği belirtilmektedir (Jajszczyk, 1987, s.42).

kendi hesaplarını tutan, denetleyen topluluklar biçimindedir. Bazı ülkelerde ise, geniş kapsamlı teknik yardım sağlamakta, kendi konutlarını yapmakta, mali, idari ve ilgili hizmetleri sağlamaktadır (Lewin, 1981, s.16).

Sanayileşmiş ülkelerde konut kooperatifleri çoğunlukla kâr amacı gütmeyen konut topluluklarında yer aldıklarından gelişim ve uygulamaları da bu kuruluşların uygulama ve sınırlamaları doğrultusunu izlemektedir.

Danimarka, kooperatifçilik hareketini toplumun daha düşük gelirli gruplarına konut sağlamada en önemli kâr amaçsız yöntem olarak benimsemiştir (Fuerst, 1974, s.17).

Bir organizasyonun, herhangi bir toplumdaki gelişimi, toplumun tarihsel yapısı ile, teknik ve ekonomik gelişme aşamalarına dayanmaktadır. Kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarının [1] Danimarka'daki gelişim deneyiminde, beş önemli etken izlenmektedir.

- Girişimi başlatıcı (öncü) grupların oluşumu,
- Gerekli finansmanın sağlanması,
- Teknik bilgi sağlanması,
- Yönetimle ilgili bilgi sağlanması,
- Kâr amacı gütmeme ilkesine bağlılık (United Nations, 1975, s.96).

Bu etkenler şöyle açıklanabilir.

- Girişimi başlatıcı gruplar = Eğer kâr amacı gütmeyen bir konut yapım sistemi, topluluğun konut sorununu çözmede bir etken olarak ortaya konulacak ve geliştirilecekse, bu sistem, ülkenin her yanında halk düzeyinde yaygın biçimde çalışacak, organizasyon deneyimi olan kimselerden oluşmuş gruplara dayanmalıdır. Öncü süreçte görev almak için, bireylerin organizasyonel sorunlar hakkında belirli bir temel başlangıç bilgisi olmaksızın, yeni organizasyonda denge sağlamanın ve tüm temel hamlelerin sağlanmasının güç olacağı belirlenmiştir. Danimarka'da ise, bu öncü gruplar önce işçi sendikalarının üst düzey yöneticileri arasında ve sonradan, yerel yönetimlerde bulunmaktaydı.

---

(1) Kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarınca inşa edilen konut birimlerinin yaklaşık yarısı konut kooperatiflerince üretilmiştir (Apelroth, 1974, s.88).

- **Finansman** = Belirli bir miktar işletme sermayesi, yerel teşvik edici grupların himayesi yoluyla sağlanabilmesine karşın, bir topluluğun büyük bir konut projesini dış sermaye kaynaklarının desteği olmaksızın başlatabilmesi gerçekçi olmayacaktır. Danimarka'da kâr amacı gütmeyen konutların önemli aşamaları, devlet borç verme sistemlerinin kabulü ile eşzamanlıdır. Gerçi, Danimarka'da kooperatif biçiminde borç veren topluluklar zaten iş görmekteydi. Bununla birlikte, ortak sorumluluk ilkesinin kabulü kendi hızlandırıcı, kolaylaştırıcı etkisini ortaya koymuştur.

- **Teknik bilgi** = Danimarka'da kâr amaçsız konut hareketi bina yapım sürecinde yer alan mimar, mühendis gibi gruplar ile ticaret kesiminde var olan bir bilgi birikimine dayanabilmiştir. Başlangıçta, bu nedenle yalnızca, bu konuda uzmanlaşmış kimselerden bilgi birikimini, bireysel konut sistemlerine aktarabilmeye gerek duyulmuştur.

Danimarka'daki kâr amaçsız konut organizasyonları tarafından son yıllarda geliştirilmiş standart projeler aynı amaçlara belki de kısa yoldan gitmeyi sağlamıştır. Standart projelerle böyle bir sistemde yer alacak kiracı veya mülk sahiplerinin bu konudaki eğitimi de basitleşmiştir.

- **Yönetim bilgisi** = Yönetim bilgisi ihtiyacı, büyük ölçüde, tek yerel birliklerin ölçüsüne ve gayrimenkulün bakımından sorumlu olanların uyduğu kurallara dayanmaktadır. Bununla birlikte, tüm sorumluluğun kiracılara verilmesi tavsiye edilmemektedir.

- **Kâr gütmeme ilkelerine bağlılık** = Danimarka'da kâr amacı gütmeyen toplulukların kollektif mülkiyetten, bireysel mülkiyete dönüştürüldüğünde bu tür konutların toplumsal gereksinme ölçütüne göre tahsisi olanağı ortadan kalkması nedeniyle olumsuz deneyimler saptanmıştır.

Danimarka'da metropoliten alanlarda her on konut biriminden üçü kiralık konut üreten kooperatiflerce inşa edilmiştir (Apelroth, 1974, s.88). Danimarka'da kooperatiflerin ve kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarının başarısında organizasyon, finansman, yapım ve yönetim alanında işbirliği önemli etkendir.

Kâr amaçsız konut kuruluşları, merkezi veya yerel yöneticiler tarafından

herhangi bir destek veya teşvik olmaksızın ortaya çıkmakla birlikte, yıllar boyunca hem ekonomik hem de yasal alanda çeşitli biçimde kamu desteğine dayanmışlardır. Kamu desteğini elde etmek için kuruluşun, Konut Bakanlığı tarafından onaylanması ve aktivitelerinin devlet direktiflerine göre gerçekleşmesi gerekir.

Finansman alanında, ulusal düzeyde bu tür konut kuruluşları Konut Birlikleri Ulusal Fonu aracılığıyla karşılıklı ekonomik işbirliği içerisinde çalışmaktadır.

Yapım alanında, Danimarka sendikalarının öncülüğünde kâr amaçsız konut birlikleri federasyonu (The Federation of Non-Profit Housing Societies) ve kooperatif girişimler Arbejderbo olarak anılan organizasyonu kurmuşlardır (Apelroth, 1974, s.96). Arbejderbo daha küçük konut birliklerine planlama ve teknik yönden danışman ve denetleyici olarak çalışan bir kuruluştur. Aynı zamanda gereksinmenin bulunduğu yerlerde konut birlikleri oluşumunu teşvik etmektedir. Kuruluş, küçük konut birliklerine birikmiş uzman deneyimi ve konut konstrüksiyon sürecinde bilgi aktarımı sırasında hizmet veren oldukça büyük bir servis organizasyonudur.

Arbejderbo yanında, Federation of Non-Profit Housing Societies küçük konut birliklerine yönetim bakımından yardımcı olmaktadır. Bu kuruluş, liderleri yarı-zamanlı olarak çalışan konut birliklerine ve ekonomik yönden bağımsız bir yönetim birimini sağlayamayan konut birliklerine günlük idari görevlerinde yardımcı olmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası görülen yapı malzemesi sıkıntısı döneminde Kâr Amaçsız Konut Toplulukları Ulusal Federasyonu tarafından başlatılan bir diğer ortak çalışma da ortak yapı malzemesi satın alınmasıdır. Böylelikle küçük birlikler bakım ve yeni inşaat için gerekli yapı malzemelerini elde etmede büyük ölçekli projelerin ekonomilerinden yararlanabilmektedir. Kâr Amaçsız Konut Toplulukları Ulusal Federasyonu ayrıca üyeler arası iletişimi sağlamada, bakım, yönetim ve birçok konuda küçük konut birliklerini desteklemiştir (United Nations, 1975, s.92-95).

İsveç'te de Danimarka gibi, konut kooperatifleri ve kâr amaçsız konut kuruluşları yoluyla konut yapımı önem kazanmıştır (Bengtson, 1974, s.108). Uygulanan kira denetimi programı da kâr amaçsız konut yapımında teşvik edici bir etken olmuştur. İsveç'te konut kooperatifleri için

konut yatırımının % 95'ine ulaşan düşük faizli ipotekli borç edinme olanakları bu tür konut sunumunun gelişmesinde bir diğer etkendir (Bengtson, 1974, s.101).

İsveç'te kâr amacı gütmeyen konutlara devletçe sağlanan mali olanaklar yanında, arazi kullanımı ve konut gelişmesini denetleyen yerel yönetimlerin de teşvikleri kooperatif hareketini konut piyasasında güçlendirmiştir. Bunun yanında bir kooperatif organizasyonu olan HSB (The National Union of Tenants' Savings Bank and Building Associations) ve diğer kooperatif gruplar konut planlama, tasarım ve yapımının gelişmesini destekleyici gruplar olarak rol oynamışlardır (Wendt, 1963, s.62-110).

Federal Almanya'da konut kooperatiflerinin savaş sonrası gösterdiği gelişme de daha çok yasal düzenlemelerle getirilen doğrudan ve dolaylı mali desteklere bağlanmaktadır.

Savaştan sonra, hızlı büyüyen inşaat sanayiinin varlığı dışında, hükümetler uygun faizli sermaye ve vergi muafiyetleri biçiminde büyük desteklerde bulunmuşlardır. Kâr-amaçsız organizasyonlar emlak, gelir ve kurumlar vergisi ödemek zorunda değillerdi. Bunun dışında yasal koşullar da doğan gelirlerin dondurularak yeniden yaratılması için olanak sağlamıştır (Guhr, 1983, s.80-81).

Sanayileşmiş ülkelerin deneyimleri değerlendirildiğinde kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarının, dolayısıyla konut kooperatiflerinin başarısının iki temel etkene dayandığı söylenebilir. Bu etkenler, yasal düzenlemeler ve krediler yoluyla merkezi yönetim, teşvik edici olarak yerel yönetim desteği ve kuruluşların öncü gruplar desteğinde konut yapımının çeşitli aşamalarını kapsayacak biçimde ulusal düzeyde güçlü bir organizasyon yapısına kavuşmuş olması biçiminde özetlenebilir.

2.10.2. Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Konut Kooperatifleri

Gelişmekte olan ülkelerde kooperatifçilik özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında hızlı kentleşme eğilimlerine paralel bir gelişim göstermiştir. Koloniyalizm sonrası gelişen ulusal bağımsız devletlerin kısa zamanda ve hızlı biçimde kalkınmayı amaçlayan ekonomik politikaları hızlı sanayileşme ve kentleşmeyi beraberinde getirmiş, büyük kentlerde artan konut ge-

reksinmesi karşısında özellikle toplum orta ve daha düşük gelirli gruplarının konut gereksinmelerini karşılamada benimsenen yollardan biri konut kooperatifleri yoluyla konut sunumu olmuştur.

Gelişmiş sanayi toplumlarındaki kooperatifleşmeden farklı olarak kooperatifçilik gelişmekte olan ülkelerde sanayi işçileri yerine başlangıçta çoğu kez, yeni gelişen bürokrasinin, memurların konut sorununa bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Kente göç eden, gerek sanayide gerekse marjinal sektörde çalışanlar kendi çözümlerini gecekondu tipi konutlarda (squatter) bulurken, örgütlü işgücünün konut gereksinimi devlet desteğini gören konut kooperatifleri yolu ile sağlanmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerdeki kooperatifçilik hareketini sanayileşmiş Batı Avrupa ülkelerinde 19. yüzyılda başlayan kooperatifçilik hareketinden ayıran bir diğer nokta da başlatıcının kimliği konusundadır.

Batı Avrupa ülkelerinde ve onu model alan kuzey Amerika'da kooperatifler özgüven ve bağımsızlık ruhu temelinde kurulmuşlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise, tarihsel ve diğer nedenlerle, kooperatifler, istisnaları bulunmakla birlikte, çoğunlukla merkezi yönetimin başlatıcı olduğu ve ağırlıklı biçimde, sürekli bu desteğe dayanan kuruluşlar olmuşlardır (United Nations, 1975, s.74).

Kooperatif uygulamalarının başlamasında ulusal hükümet yanında, zaman zaman uluslararası kuruluşların da etkili olduğu izlenmektedir. Örneğin Afrika'daki kooperatif konut hareketi Birleşmiş Milletler (United Nations) ve Amerika ve Avrupa'da yer alan diğer konut geliştirme kurumlarınca desteklenmiş, yardım görmüştür. Bunlar arasında ICHDA (International Co-operative Housing Development Association) ve DESWOS (German Development Assistance Association for Social Housing) bulunmaktadır. Bu organizasyonlar deneyim ve bilgi aktarımı yoluyla yardımlar yanında örneğin Tanzanya ve Gana'da konut kooperatifi toplulukları kurarak, pilot projelerle de destek olmuşlardır (United Nations, 1975, s.20).

Bunun yanında Afrika ülkelerinde kooperatifler yoluyla konut sunumunu kredi yönünden destekleyen The Africa Co-operative Savings and Credit Association (ACOSCA) da uluslararası düzeyde destekleyici bir kuruluştur.

Bunlara karşın Afrika ülkelerinde konut kooperatiflerinin oldukça yeni kuruluşlar olması (belirgin gelişim 1970 sonrasıdır) ve özellikle bu konuda eğitilmiş nitelikli insan gücü bulmakta güçlük çekilmesi, öncü grupların eksikliği kooperatifler yoluyla konut sunumunun sınırlayıcılarıdır.

Latin Amerika ülkelerinde, kooperatif ve kâr amaçsız konut topluluklarının gelişme potansiyeli hükümetçe onlara verilen desteğin miktarına bağlı olmaktadır. Bu ülkelerde ulusal bütçe veya özel yasalarla kurulan fonlar (kaynaklar) yoluyla hükümetler konut bedelini ödemede bu tür topluluk üyelerine yardımcı olmuşlardır (United Nations, 1975, s.37).

Asya ülkelerinde de konut kooperatifleri ulusal konut politikalarında yer almıştır. Bu tür organizasyondan, kişilerin konut sorununu kendi çabaları yoluyla çözümlemelerini teşvik edici ve başlatıcı olmada yararlanılmıştır. Diğer kâr amaçsız konut kuruluşları fazla gelişmemiştir.

Asya ülkelerinde, konut kooperatifleri dışında kâr amaçsız kuruluşların gelişmemiş olması, finansman düzenlemeleri eksikliği, kentsel alanlardaki yüksek arsa fiyatları gibi etkenlerle hükümetlerin bu tür kuruluşlara öncelik vermemeleri, teşvikleri kooperatifler için sağlamalarına bağlanmaktadır (United Nations, 1975, s.26-29).

Asya ülkelerinde, konut kooperatiflerinin finansmanı, üyelerden kaynaklanan fonlar, hükümet yardımları (ipotekli borç, kredi vb), kooperatif bankalarından ve sigorta kuruluşlarından gelen fonlar yoluyla karşılanmıştır. Ancak Asya'da gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerinin finansman mekanizmalarının yeterince etkin olamadığı, birçok ülkede konut kooperatiflerinin yönetimsel, yasal, teknik ve mali güçlüklerle karşılaştıkları dile getirilmektedir. Bu sorunlar karşısında güçlü ulusal konut federasyonlarının gerekliliği vurgulanmaktadır. Birçok ülkede karşılaşılan güçlük, konut kooperatifleri personeli için uzmanlaşmış eğitim verecek düzenlemelerin sağlanmamış olmasıdır. Gelişmekte olan ülkelerde bu kuruluşlara büyük ölçekli yardım sağlanamaması ise, konutla yarışan birçok öncelik bulunması ve finansman sınırlamalarına bağlanmaktadır (United Nations, 1975, s.30-33).

Gelişmekte olan ülkelerde, konut kooperatiflerinin karşılaştıkları fi-

nansman sorunları yanında konut yapmak üzere uygun ve ucuz arsa edinme sıkıntıları da bulunmaktadır (ICA, 1973, s.132-137).

Uygulamada karşılaşılan sorunların bir bölümü de yasal düzenlemelerle ilgilidir. Gelişmekte olan ülkelerin deneyimleri, yetersiz ve gerçekçi olmayan kooperatif yönetmeliklerinin, özellikle farklı konut koşullarına sahip olan ülkelerden kopye edildiğinde, çeşitli güçlüklere neden olan sınırlamalar getirdiğini göstermiştir (Lewin, 1981, s.15). Örneğin, Kolombiya'daki kooperatiflerin sorunlarının kaynağı olarak, kooperatif yasalarının bütünüyle batı Avrupa ülkelerinden aynen tercüme edilmiş olması gösterilmektedir (Glaser, 1985, s.420).

Konut kooperatiflerinin gelişmekte olan ülkelerin çoğunda kentsel alanlarda yaşayan düşük en düşük gelir gruplarının % 40-60'ına ulaşamadıkları, bazı ülkelerde bu oranın % 80'e yükseldiği izlenmiştir. Bu durumun çeşitli nedenleri bulunmaktadır (Lewin, 1981, s.19). İlki, hükümet destekli, gelişme sağlayıcı kurumların bulunmamasıdır. Bu durumda kooperatiflerin, yalnız ortak eylem ve çabaların yararının bilincinde olan gruplarca kurulduğu, yasal ve ruhsatlı konutun düşük gelirli ailelerin ulaşamayacağı veya kullanamayacağı mali, teknik ve organizasyonla ilgili kaynaklar gerektirdiği gibi nedenler ileri sürülmektedir. Ayrıca organizasyon, finansman, bütçeleme ve muhasebe, faiz karşılığı ödünç alınan paranın işletilmesi, büro yönetimi, konut bakımı gibi konulara ilişkin bilgi ve deneyim de düşük gelirli hanehalklarında çoğu kez bulunmamaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde kooperatiflerin en düşük gelir gruplarına ulaşamamalarının bir nedeni de bu kimselerin örgütsüz işlerde çalışmalarıdır. Örneğin Tanzanya'da kentlerde çalışan 18-65 yaş arası nüfusun % 70'i bu durumdadır (Kulaba , 1983, s.35). Yine, örneğin Irak'ta 11-50 yaş arası işgücünün yaklaşık üçte birinin işsiz olduğu veya örgütsüz işlerde çalıştıkları için kooperatiflere katılmalarının hemen hemen olanaksız olduğu buna karşılık kooperatiflerden daha çok, memur ve ordu mensubu çalışanların yararlandığı belirtilmektedir (Raouf, 1984, s.340-343).

Gelişmekte olan ülkelerin deneyimlerine göre, bu ülkelerde konut kooperatiflerinin başarısızlıklarına yol açan etkenlerden, özellikle kooperatif-

lerin kendi iç işleyişinden kaynaklananlar şöyle belirtilebilir=

Gelişmekte olan ülkelerin deneyimleri, üyelerin veya kuruluşun teknik bilgisi bulunmaması halinde, topluluğun amaçlarına ulaşmada güçlük çekeceğini göstermektedir. Konut projelerinin planlanması, yapımı, finansmanı ve yönetiminde çeşitli sorunlarla karşılaşılmaktadır. Örneğin, yapım planlanandan uzun sürmekte, maliyetler öngörülen bütçenin üzerine çıkmakta, buna karşılık yapı ve çevre niteliği beklenenden daha düşük olmaktadır. Bu sorunların ortaya çıkması uygun ve doğru planlama, finansman, yönetim, denetim ve zamanlamayı sağlamak için yetenekli yönetim veya bir geliştirme veya hizmet organizasyonu bulunmaması ile ilgilidir. Özel yükleniciler yapım için aşırı fiyatlar önermekte, buna karşılık planlama ve yönetim hizmeti vermemektedir. Bu ülkelerde, üyelerin ipotek karşılığı borcu nasıl elde edeceklerini ve yöneteceklerini, inşaat denetimini ve konutların bakımını sağlamayı bilmemelerinden kaynaklanan sorunlar da bulunmaktadır (Lewin, 1981, s.21).

Bunun yanında yine üye eğitimi yetersizliği ve deneyimsizlik ile ilgili olarak, kooperatiflerin arsa edinmede ve kredi aşamasında bazı sorunlarla karşılaştıkları izlenmektedir.

Kooperatiflerde, çoğunlukla elde mevcut tasarruflar arsa edinmede kullanılmakta ve üyelerde inşaata başlamak için mali olanak kalmamaktadır. Bununla birlikte, mali kuruluşlar teminat olarak yalnızca araziyi kabul etmemektedir. Arazi sağlama ve düzenleme, inşaata hazır duruma getirmede yetersiz planlama ve fizibilite çalışması eksikliği sonucu, toplam yapı maaliyetlerine göre, üyeler mali yönden karşılayabilecekleri arazinin maliyetini doğru tahmin edememekte, kendi mali olanaklarının çok dışında kalan bir araziyi de satın alabilmektedir. Arsa/arazi edinmede mali yön dışında bir diğer sorun, konut yaptırmak için seçilen alanın planlama ve belediye otoriteleri ile öngörüşmeler yapılmaksızın edinilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Satın alınan alan konut kullanımından başka kullanışlara tahsis edilmiş olmakta veya zemin koşullarının elverişsiz olması nedeniyle pahalı sağlamlaştırma çabaları gerekmektedir. O alan için öngörülen yoğunluk ve diğer standartlar kooperatifin gereksinmeleri ile uyuşmamakta veya alan su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı sisteminden uzakta bulunmaktadır. Konut işletme ve yönetimi, bilgi, deneyim ile iyi bir danışma ve denetim sistemi gerektirir. Deneyimsizlik veya kötü niyet

sonucu görülen mali düzensizlikler (kurallara ve düzene aykırılık) gelişmekte olan ülkelerdeki konut kooperatiflerinin en sık rastlanılan başarısızlık nedenleri arasındadır. Sağlam olmayan inşaatlar ve nitelikli olmayan yönetim ve işleyiş, bir yandan gecikmelere neden olurken, diğer yandan da konut ve çevre niteliklerinin hızla bozulmasına, gerilemesine yol açmaktadır (Lewin, 1981, s.21). Gelişmekte olan ülkelerdeki konut kooperatifi federasyonları, birlikleri veya organizasyonları genellikle çok zayıf veya eksikliklere sahip olduğundan, geliştirici, destekleyici ve denetleyici rollerini tam anlamıyla yerine getirememektedir (Lewin, 1981, s.22).

Özetle, bu durumda, gelişmekte olan ülkelerde, konut kooperatiflerinin kooperatifin kendi iç bünyesindeki yetersizliğinden dolayı kaynaklanan sorunların nedenleri iki ana başlık altında değerlendirilebilir. Birincisi, üyelerin ve yöneticilerin kooperatifçilik, kooperatif yönetimi ve konut yapım süreci konusunda yeterince bilgi sahibi olmamasıdır. Bu durum, gerek arsa alımında, gerek kooperatifin işleyişinde ortaya çıkan sorunların başlıca nedenidir. İkinci neden, bu ülkelerde konut kooperatiflerinin üst birliklerinin ve organizasyonlarının tamamlanmamış veya yetersiz olmasıdır.

Her iki neden de, kooperatifçilik ilkelerinden uzaklaşmayı göstermektedir. Kooperatifçilik ilkelerinden, üye eğitimi ve kooperatifler arası işbirliği ilkesine gereğince uyulması ile deneyim ve bilgi aktarımını gerçekleştirmek, özellikle eğitimle ilgili sorunları hafifletmek, böylelikle özdenetim mekanizmasını çalıştırarak, kurallara ve düzene aykırılıkların önüne geçebilmek mümkün olacaktır.

2.11. KONUT KOOPERATİFLERİNİN YAPISI VE İŞLEYİŞİ

Konut kooperatiflerinin çalışma düzeni her ülkede kooperatiflerle ilgili yasa, yönetmelik ve kooperatif anasözleşmeleri ile belirlenmektedir. Bu yasal belgelerde kooperatifin kuruluş biçimi, ortaklığa kabul, ortaklıktan ayrılma ve çıkarılma koşulları, genel kurul, yönetim kurulu, denetçiler ile kooperatifte çalışan personelin yetki ve sorumlulukları, kooperatif organlarının işleyiş biçimi yer almaktadır. Ayrıca defter

tutma, kooperatif hesapları, kooperatiflerin üst kuruluşları, kooperatiflerin denetlenmelerine ve kooperatiflerin dağılmasına ilişkin hükümler de yasal düzenlemeler kapsamındadır (1163 sayılı kooperatifler kanunu; Alman Kooperatifler Yasası Çev= Ergün, 1986). Bu düzenlemelerin ülkeden ülkeye bazı farklılıklar göstermesi ülkelerin hukuk geleneklerinin, politik ve ekonomik anlayışlarının hatta terminolojilerinin farklılık göstermesi nedeniyle olağandır. Çeşitli ülkelerin kooperatifçilik hukuklarından örneklerde beliren bazı farklılıklar ötesinde, kooperatif anlayışının özgünlüğünü oluşturan bazı unsurlara rastlanmaktadır.

Sözkonusu unsurların başlıcaları şöyle özetlenebilir =

- Kooperatifler kamu sektörü dışında tutulan, kuruluş ve işleyişi üyelerinin tamamının özgür iradelerine bağlı özel kuruluşlardır.
- Kooperatiflerinin kişisel (şahıs topluluğu) özellikleri belirgindir.
- Kooperatiflerin amacı kâr sağlamak değildir.
- Sermayeye sınırlı faiz verilmektedir.
- Üyeler arasında hak eşitliği ve genel kurula katılma hakkı eşitliği bulunmaktadır.
- Yönetim organının yetkileri, genel kurullarda temsil, oylama sistemi, gerekli çoğunluklar gibi konulardaki hükümlerde ayrıntıda bazı farklılıklar olmakla birlikte, kooperatiflerin demokratik yönetimi konusunda konulan ilkeler her zaman bulunmaktadır (Hırschfeld, 1970, s.II-16-18).

Bu genel ilkeler çerçevesinde genellikle bir konut kooperatifin çalışma biçimine ilişkin çerçeve aşağıdaki gibi açıklanabilir =

- Yasalara ve yönetmeliklere uygun olarak, topluluğun üyeleri belirli aralarla bir yönetim kurulu seçmektedir. Kurul üyeler arasından ve üyelerce seçilmelidir. Görevini genellikle ücret almaksızın yerine getiren bu organ, topluluğun işlerinden ve yönetiminden sorumludur. Günlük işler topluluk tarafından istihdam edilen bir iş yöneticisine aktarılsa bile kurul ve üyeler karar verme hakkını ellerinde bulundurmaktadır. En yüksek otorite, topluluğun tüm önemli konularında karar vermek üzere yılda en azından bir kez toplanan genel kuruldadır. Üyelik ve genel kurula katılma hakkı, topluluğun her üyesi tarafından alınan ortaklık payı ile belirlenmektedir.

Üyelerin ve seçtikleri yöneticilerin hak ve ödevleri, topluluğun

finansmanı, konut yapımı ve tahsisi, mülklerin ve ortaklığın devri, bakım ve yönetimle ilgili birçok konu çoğu kez topluluğun yönetmeliklerine (tip anasözleşmelere) bırakılmıştır.

Kooperatif toplulukları, bu topluluklardan sorumlu memurlar tarafından yönetmeliklere göre uygun bulunmasından sonra tescil edilerek tüzel kişilik kazanabilirler. Kooperatiflerin, amaçlarına göre uygun biçimde işlev görmelerini sağlayabilmek için, her topluluğun dış bir hesap kontrolörü tarafından yıllık olarak hesap kontrolu yapılmalı ve ilgili memura bu rapor sunulmalıdır. Kesin hesap raporu aynı zamanda üye toplantılarında da tartışılır. Kesin hesap raporları, ilgili otoritelere uygun olmayan yönetimsel veya diğer sorunları erken bir aşamada belirleme olanağı da sağlamaktadır.

En yüksek derecede otorite gücündeki üyeler, genel kurulda yönetim kurulu raporu, kesin hesap raporu, bilanço, kâr ve zararları inceler ve karar verirler. Genel kurul, yönetim kurulu ve diğer komite üyelerini azleder veya seçer, yeni üyeleri kabul veya reddeder, yedek akçelerin, bakım fonlarının kullanımına, konut yapımına, konut sayısının artırılmasına ve mevcut konutların ıslahına ve komite ve topluluk üyelerine ilişkin ortaya çıkabilecek diğer tüm konularda karar vermektedir (Lewin, 1981, s.15-16).

Çeşitli ülkelerde konut kooperatiflerinin örgütsel yapısının bu genel çerçeveye oturduğu izlenmektedir. Kooperatiflerin tipleri ve ayrımları ve üst örgütlenme bağlantılarına ilişkin olarak Fransa, Çekoslavakya, Kanada ve Hindistan örnekleri incelenebilir.

2.12. DÜNYA'DA ÇEŞİTLİ ÜLKELERDE KONUT KOOPERATİFLERİNİN YAPISAL VE İŞLEYİŞ ÖZELLİKLERİ

Bu kısımda dört ayrı ülkedeki kooperatiflerin kooperatif tipi ve örgütlenme (organizasyon) biçimleri ele alınmaktadır.

1. FRANSA'DA KONUT KOOPERATİFLERİ

Kooperatif tipleri = Fransa'da iki tip kooperatif bulunmaktadır.

- Kâr gütmeyen konut kooperatifleri,
- Konut birimlerinin devredilmesi, yönetilmesi ve kiralanmasından sorumlu konut kooperatifleri.

Kâr gütmeyen konut kooperatifleri üyelerini, maliyeti karşılığında, ya yeni yapılmış ya da mevcut binalarda konut edindirmeye çalışırlar ve bu konutları yönetip işletirler. Bu tür kooperatifler ayrıca, yeni konut inşaatı üstlenerek konutları kooperatif üyesi olmayanlara da kiralayıp onlar adına işletebilirler.

Örgütlenme = Fransa'da kâr gütmeyen bir konut kooperatifinin örgütlenmesinde, yönetici olarak 3-12 onur üyesinden oluşan bir yönetim konseyi ve 2-6 onur üyesinden oluşan kurul üyeleri yeralmaktadır. Kooperatif müdürü maaşlı görevli olarak, kurulun kararlarını uygulamaktadır.

Kâr gütmeyen konut kooperatifi girişimleri, kâr gütmeyen Konut Kooperatifleri Ulusal Federasyonunda birleşmişlerdir. Bu Federasyon Kâr Gütmeyen Konut Kuruluş Federasyonlar, Ulusal Birliğine üyedir. Bu nedenle Ulusal Birliğin sosyal konutlandırmayı desteklemek üzere yürüttüğü tüm önlemlere katılır. Aynı zamanda Ulusal Birliğin Gözetim Komitesinde ve Yönetim Kurulunda temsil edilir.

Kooperatif Feredasyonu 9'u yıllık olağan genel kurulca, üyelerinin 21'i ise bölgesel örgütlerce seçilen bir Federal Konsey ile, üyeleri Federal Konsey elemanları arasından seçilen bir Federal Yönetim Kurulundan oluşur.

Kooperatifler Ulusal Federasyonu tarafından Kooperatif Denetleme Örgütü ve konut kooperatiflerinin kurulmasında yardım eden, Kooperatif Konut Mekanını Geliştirme Derneği kurulmuştur (Kent-Kur, 1987 (1), s.25-27).

2. KANADA'DA KONUT KOOPERATİFLERİ

Kooperatif tipleri = Kanada'da iki tip konut kooperatifi bulunmaktadır. Yapı kooperatifleri (building co-operatives) ve sürekli kooperatifler (continuing co-operatives) olarak isimlendirilen bu tipler arasında ölçek ve nitelik yönünden bazı farklar bulunmaktadır. Tablo: 2.1 bu farkları belirtmektedir.

TABLO: 2.1 KANADA'DA KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÖZELLİKLERİ

FARKLAR KOOP. TİPİ	KONUT TİPİ	KONUTLARIN MÜLKİYETİ	ORTAK SAYISI	KOLLEKTİF ÇALIŞMA SÜ.	KOOPERATİFİN ÖMRÜ	GENEL AMACI
Yapı Kooperatifleri	Genellikle ayrık nizam tek aile evleri (single family detached)	Üyelerce bireysel olarak sahip olunabilen	küçük kooperatifler (5-15 ortak)	Planlama ve konstrüksiyon aşamasında	Konutlar tamamlanıp bireysel mülkiyete geçildikten sonra dağıtılıyor.	Üyelerinin mümkün olduğunca ekonomik olarak konut sahibi olmalarını sağlamak.
Sürekli kooperatifler	Birden fazla konut biriminden oluşan konutlar (row, town, garden houses, high rise apts.) -multiple housing-	Kooperatif tarafından ortak mülkiyet	Büyük kooperatifler (25'den, birkaç yüz ortağa kadar)	Planlama konstrüksiyon ve konutların kullanımı aşamasında.	Konutlar tamamlandıktan sonra kooperatif çalışmaya devam ediyor.	Kendi evini satın almaya gücü yetmeyen veya almak istemeyen ancak normal kiracı-ev sahibi ilişkisine göre daha fazla güvenceye sahip olmak isteyen özellikle orta ve düşük gelirli insanlar için iyi konut sağlamak.

KAYNAK: Dyk, Whitlock, 1982, s.4-7'den yararlanılarak tablolaştırılmıştır.

İlk tipte kooperatiflerin uygulamaları oldukça sınırlıdır ve büyük önem taşımamaktadır. 1930-1950 yılları arasındaki dönemde özellikle Quebec ve Nova Scotia eyaletlerinde yaygındır. Nova Scotia'da bu dönemde yaptırılan yeni konutların % 15'i bu kooperatiflerce sağlanmıştır.

İkinci tipte kooperatif, kentleşme hızının artması, toprak fiyatlarının yükselmesi ile ilk tipin uygulamalarının yeterli olamadığı dönemde (1950 sonrası) oluşmuştur. Kâr amacı gütmeyen konut kooperatifleri olarak da isimlendirilen (continuing non-profit housing co-operatives) (Laidlaw, 1974, s.533-537) bu kooperatiflerde "binalar kooperatif şirketlerine aittir ve oturanlar da kooperatif şirketlerinin üyeleridir" (Kent-Kur, 1987-11, s.32).

Örgütlenme = Kanada'da konut kooperatifçiliği ile ilgili kurumlar CHF (Kanada Konut Kooperatifçiliği Kurumu) bünyesinde birleşmiştir. CHF, geniş kapsamlı geliştirme ve eğitim hizmetleri sunmaktadır. Kanada'da konut kooperatifçiliğinin yaygınlaşması sonucunda yerel ve bölgesel kurumlar, federasyonlar ve konseyler oluşmuştur. Konut kooperatifleri ya, Toronto örneğindeki gibi kent bütününde bir araya gelmiş veya British Colombia ve Nova Scotia örneklerinde görüldüğü gibi eyalet esasına dayanan federasyonlar oluşturmuşlardır. Bölgesel federasyonlar zamanla gelişerek CHF'nin ulusal bürosunun üstlendiği sorumlulukları da bünyelerinde toplamışlardır. Örneğin, eğitim programlarının çoğunluğu ulusal büro tarafından geliştirilmekte, program bütünüyle ilgili kararlar yerel federasyonlar tarafından verilmektedir (Kent-Kur, 1987-11, s.33-34).

Kanada kooperatiflerinin örgüt yapısına göre, üye kooperatif ve kuruluşların atadığı temsilcilerin katılımı ile olağan genel kurul toplanmakta ve genel politika ve öncelikleri belirleyerek, yönetim kurulu ve mali komiteyi seçmektedir. Yönetim kurulu, genel kurul kararlarına göre belirlenen politika ve öncelikler, staratejilerle ve mali komitenin yönlendirmesi doğrultusunda çalışmaktadır. Yönetim kurulunun atadığı idari yönetici, geliştirme komitesi ve eğitim komitesi daha alt düzeylerdeki geliştirme kadrosu, mali ve idari destek kadrosu ve eğitim kadrosu ile geliştirme sorumlusu, büro yöneticisi ve eğitim sorumlusu aracılığı ile koordine bir biçimde çalışmaktadır (Kent-Kur, 1987-11, s.35).

3. HİNDİSTAN'DA KONUT KOOPERATİFLERİ

Kooperatif tipleri = Kooperatif konut sisteminin en fazla geliştiği Maharastra'nın başkenti Nagpur'daki konut kooperatifleri çalışma biçimlerine göre üç tipe ayrılmaktadır.

a) Parsel dağıtan tip: (Plot distributing type)
Bu tip konut kooperatifleri konut edinmek isteyen kimseye bir parsel satın almada yardımcı olur ve sonra da bir konut inşa etmesi için gerekli finansmanı sağlar. Ancak bu tip kooperatiflerin temel ödevi parsel sağlamada yardımcı olmaktır.

b) Daire dağıtan tip : (Flat distributing type)
Bu tipteki konut kooperatifleri apartman daireleri inşa eder ve onları üyelerine satarlar.

c) Finansman sağlayan tipte kooperatif (Financing type)
Bu tipte kooperatifler kat inşa eden veya alana fon sağlarlar (Kale, 1974, s.557-559).

Örgütlenme = Hindistan'da kooperatifler 23 devlet (eyalet) konfederasyonu ve bir ulusal federasyon olarak örgütlenmişlerdir (Konutbirlik, Mayıs 1988, s.25). Konut kooperatifçiliğinin yaygınlaşması ile eyaletlerde (state) üst kooperatif kuruluşları kurulmuş ve temsil ettikleri eyaletteki konut kooperatiflerine mali ve yönetsel olarak yol göstermede yardımcı olmuşlardır. Eyaletler düzeyindeki aktiviteleri koordine etmek üzere de bir Ulusal Kooperatif Konutları Federasyonu kurulmuştur (ICA, 1973, s.133) (United Nations, 1975, s.27).

4. ÇEKOSLOVAKYA'DA KONUT KOOPERATİFLERİ

Kooperatif tipi = Çekoslovakya'da tüm konut birimleri kooperatif mülkiyetinde kalmaktadır, üyelerin mülkiyeti, bütçede görünen yapım maliyetinin yaklaşık % 30'undan oluşan üyelik payı üzerindedir ve daireyi kullanım hakları vardır.

Örgütlenme = Kooperatif genel kurulları yılda iki kez toplanır, kooperatifin etkinlikleriyle ilgili ilke sorunlarını çözümlerler. Genel kurul, 4 yıllık bir dönem için, 5 ile 15 arasında üyeden oluşan Yönetim Kurulunu ve 3 ile 9 arasında üyeden oluşan denetim kurulunu seçer.

Yönetim Kurulu bir kooperatifin yürütücü organıdır. Konut Kooperatifi Tüzüğü'nde belirtilen konularda karar verir ve genel kurulca belirlenen görevleri yerine getirir. Denetim Kurulu ise kooperatifin tüm işlerini gözetir, denetler ve teftiş eder.

Kooperatifin örgütsel ve ekonomik bağlantıları özyönetim birimlerinden oluşur, özyönetim komitesinin görev süresi iki yıldır. Apartmanda üyeler bir apartman yöneticisi veya apartman komisyonu seçerler. Bu yönetici veya komisyon, apartmanda oturanlarla özyönetim komitesi arasında (bazen, üyelerle Yönetim Kurulu arasında) aracılık görevini üstlenir. Apartmanın bakılması ve oturan üyeler arası ilişkilerle ilgili etkinlikleri de bu komisyon örgütler.

Konut kooperatifleri ulusal birliklere ortaktırlar. Çekoslovakya, Çek ve Slovak gibi iki cumhuriyetten oluşan bir federasyon olduğundan iki ayrı konut kooperatif birliği bulunmaktadır. Bu birliklerin bağlı olduğu Merkezi Kooperatif Konseyinde tüketici ve üretici kooperatiflerinin benzer ulusal birlikleri de yer alır. Bu konseyin yetkisi federal düzeydedir. Ulusal kooperatif birliklerinin en yüksek organları genel kurullardır. Her genel kurul 5 yıllık bir süre için, birliğin merkezi komitesini ve denetim kurulunu seçer. Merkezi komite de kendi üyeleri arasından yönetim kurulunu seçer. Genel kurul delegeleri konut kooperatiflerinin bölgesel konferanslarında seçilir; bölgesel komiteler de bu konferanslarda seçilir ve bu komiteler ulusal birliklerin o bölgeden sorumlu yürütücü kurulları olarak görev yaparlar (Kent-Kur, 1987(12), s.32-36).

Bu ülkelerde kooperatiflerin belirtilen özellikleri birkaç noktaya işaret etmektedir. İlki, konut kooperatiflerinin yalnızca tek bir biçimde ele alınmaması, farklı kooperatif tiplerinin aynı ülkede, konut kooperatifleri yoluyla konut sunumunda çalışabilmesidir. İkincisi, üst örgütlenmelerin sağlanmasının işlev paylaşımı ile küçük kooperatif kuruluşlarının geliştirilmesinde sağladıkları önemdir. Üçüncüsü ise, ülkelerin farklı toplumsal ve ekonomik koşullarına ve bu konuda oluşabilen mevzuat farklılığına karşın, kooperatiflerin demokratik yönetim ilkesi doğrultusunda karar çerçevesine üst örgütlenmelere dek doğrudan veya temsilcilerle katılma düzeninin sağlanabilmesi olarak özetlenebilir.

III. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASI ve KONUT KOOPERATİFLERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

3. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASI VE KONUT KOOPERATİFLERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Yurdumuzdaki konut kooperatiflerinin uygulamaları farklı tarihsel dönemlerin özellikleri ve bu dönemlerde izlenen konut politikaları paralelinde gelişme göstermiştir. Bu nedenle, incelememizde bu farklı tarihsel dönemlerin yapısal özellikleri ve konut politikalarındaki değişimlere bir göz atmak gerekecektir.

Ekonomik, politik ve toplumsal özelliklerine bakarak Cumhuriyet Dönemi bir kaç evrede incelenebilir. İlki, 1923-1945 arası kuruluş ve devletçilik dönemidir. İkinci evre, 1945'den planlı döneme kadar geçen aşamadır. Üçüncü evre 1963'den sonra başlayan planlı kalkınma dönemidir. Bu dönem de kendi içinde izlenen ekonomi politikalarına göre 1980 öncesi ve sonrası biçiminde ayrılabilir. Bu dönemlerde ekonomik ve politik yapıdaki gelişmeler "yurttaşların konut gereksinmelerini karşılamak üzere izlenecek yöntemlerle ilgili olarak devletçe belirlenen temel hedef, öncelik ve önlemlerin tümü" (Keleş, 1982 b, s.37) nü içeren konut politikalarına da yansımıştır.

3.3. DÖNEMLER İTİBARİYLE KONUT POLİTİKALARI

3.1.1. 1923-1945 DÖNEMİ

Cumhuriyetin kurulduğu ilk yıllarda ülke ekonomisi güçsüzlük içerisindeydi. Endüstriyel üretim yok sayılacak kadar geri idi. Tarımsal üretimde ciddi azalmalar olmuş, geleneksel ihraç ürünlerinin üretimi gerilemiş, kentsel tüketim ihtiyaçlarını bile karşılamada zorlanacak düzeyde idi. Ekonomi ve ticarette yabancı sermaye egemendi.

Bu sorunlara çözüm bulmak amacıyla, devletin kalkınma politikası ekonomik bağımsızlığın kazanılmasına, ülke içindeki yabancı ve azınlık sermayenin yerini milli sermayenin almasına, milli bir sanayiin oluşturulmasına ve tarımda pazar için üretimin yaygınlaşmasına yönelik olmuştur.

Devlet bir yandan, özel sektörü ekonomide daha ağırlıklı bir rol oynaması için teşvik ve himaye ederken, öte yandan da yasal önlemlerle, altyapı projeleri ile doğrudan katkıda bulunma yolunu seçmiştir. Devletin ekonomideki etkinliği, dünya ekonomik bunalımının 1920'ler sonunda ülkeyi etkisi altına alması ve özel sektörün hedeflenen kalkınma politikalarında yeterince etkin olamaması üzerine daha da artmıştır.

1930'lu yıllardan itibaren ekonomik alanlarda devlet kuruluşları ağır basmaya başlamıştır. 1930-1945 arası "devletçilik" adı verilen ekonomi politikası genel hatları ile korumacılık ve kendine yeterli kalkınma ve devlet müdahaleciliği biçiminde özetlenebilir.

> "1930-1940 yılları, ithalatın dış etkenler altında sınırlandığı ve temelde tarım ekonomisine dayanan ülkesel ortamda sanayileşmenin yavaşladığı bir dönemi oluşturur. 1939 yılında başlayan dünya savaşı, savaş öncesi dönemin ekonomik konjonktürü, ülkede var olan kaynakların tek bir karar organı tarafından kullanılmasını gerektiriyordu. Ayrıca, bu çerçeve içinde savaş sanayiini de canlı ve gelişen bir ölçekte tutmak gerekli idi.
>
> Bu ekonomik durum yatırımların mekanda dağılımını da doğrudan etkiliyor, ne kırda ne kentte büyük yatırımlar yapılamıyordu. Kırda teknoloji değişmediği için emek yoğun işleme biçimi sürüyor, topraktan çok büyük yığınlar kopamıyordu. Kentlerin çekiciliğinde ise önemli bir artış yoktu. Kente gelenlere kırdan daha iyi yaşam koşulları sağlanamıyordu. Bu nedenle, bu dönemde kentlerin nüfusunda büyük artışlar izlenmez" (Şenyapılı, 1985, s.67).

1923-1945 döneminde konut politikası ve konut kooperatiflerindeki gelişmeler :

Bu yıllarda yurdumuzda büyük kentlerde girişilen yapı faaliyetlerinin dışında konut stoku oldukça eski ve bakımsız durumdaydı. Bu durum, konut stokunun yenilenmesi ile ilgili olarak daha sonraki yıllarda konut açığının artmasında etkiler yapmıştır.

Cumhuriyetin kuruluşundan İkinci Dünya Savaşına kadar geçen devrede giderek ortaya çıkan arazi kullanma ve yerleşme sorunları, devleti konut ve planlama konusunda karar almaya itmiştir (İnkaya, 1972, s.50).

Ankara'nın başkent olmasından sonra artan nüfusu özellikle bürokrat kesim arasında konut darlığına yol açmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarındaki konutla ilgili ilk yasal düzenlemelere de bu soruna çözüm getirmek amacıyla gidilmiştir.

24 Mart 1925'de çıkarılan 583 sayılı yasa Şehremanetine kamulaştırma yetkisi vererek Yenişehir'in kurulmasına olanak sağlamıştır. (Ankara'da inşası Mukarrer Yenimahalle için Muktazi Yerler ile Bataklık ve Merzagi Arazinin Şehremanetince İstimlâki Hakkında Kanun) "583 sayılı yasayla 400 ha.lık bir alan rayiç bedelden oldukça düşük olarak, vergi değerinin, 15 katı bir değer üzerinden istimlâk edilmiştir" (Tekeli, İlkin, 1984, s.14).

Cumhuriyet yöneticilerinin ilk yıllarda konut sorununa yaklaşımı konut yapımı için gerekli girdileri sağlamak ve konut yapımını tümüyle piyasa mekanizmasına bırakmamak, bu amaçla da konut yapımına girmek olmuştur.

Şehremaneti Haydar Bey zamanında Yenişehir'de 5 tip plan üzerine 198 ev yaptırılarak maliyet fiyatları üzerinden isteyenlere satılmıştır. Satın alanların, maliyet fiyatını sekiz yılda taksitle ödemesi öngörülüyordu. Daha sonra bu süre yirmi yıla çıkarılmıştır (Tekeli, İlkin, 1984, s.15).

Yine 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa Memur Kooperatifi kurmak için, Ankara'daki tüm memurlara aylıklarının yarısı kadar avans verilmesini sağlamaktadır (Keleş, 1982 b, s.37). 25 Mart 1925 tarihli 586 sayılı yasanın desteği ile Atatürk'ün de ortağı olduğu Ankara Memurlar Kooperatifi kurulmuş, memur maaşlarının yarısının toplamı kadar bir avans verilmiş ve bunun maaşlardan % 5 kesilerek ödenmesi sağlanmış ve kooperatif 168.000 TL sermaye ile çalışmaya başlamıştır (Tekeli, İlkin, s.27-28). 1928'de memur konutları çözümüne yönelik olarak 1352 sayılı yasa çıkarılmıştır. Bu yasa, Ankara'da memur apartmanları ve resmi binalar yapılması için hazine olanaklarını belli ölçülerde kullanmaya Maliye Bakanını yetkili kılıyordu (Keleş, Yavuz, Geray, 1978, s.615).

Ancak Ankara'da gerçekleşen konut arzının konut sorununu çözmekten çok uzak oluşu sonucu kiralar hızla yükselmiştir. Ankara'daki memurların ödedikleri kira oranları, Türkiye'nin başka kentlerinde ödenen kira oranlarına göre çok yükselince devlet, 1927 yılında memurlara pahalılık zammı vermeye başlamıştır (Tekeli, İlkin, 1984, s.16).

Daha sonra 1929 yılında çıkarılan 1452 sayılı kanun ile memurlara konut tazminatı olarak kira yardımı verilmeye başlanmıştır. "Muvakkat tazminat" adı verilen bu ödemenin miktarı memuriyet derecelerine göre değişiyordu.

14.4.1930 tarihinde çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu Belediyelere "ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüs mahallelerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak" görevini vermiştir (15.madde, 68. fıkra). Ancak kanun 17. madde ile bu görevi Belediyelerin zorunlu görevi saymamıştır. Bu durum konut yapımı uygulamalarında öncelik tanımamaktadır. Zorunlu görevlerini yerine getirmekle zorlanan Belediyelerin konut yapımı için ayrıca kaynak ayırmaları beklenemezdi.

"Bir yandan Ankara'da konut arzının artırılamayışı, öte yandan devletin mesken tazminatı adı altında taşınmaz malların sahiplerine büyük ödemeler yapmakta olması, 1935'lere ulaşıldığında siyasal karar organlarını yeni konut sunum yolları önerilerine çok açık hale getirmişti" (Tekeli, İlkin, 1984, s.19). Bu ortam içinde, 1934 yılında Ankara'da devletin ve Belediyenin desteğinde çoğunluğu orta ve yüksek dereceli devlet memurlarından oluşan üyelerine Bahçelievler'de 150 kadar konut yaptıran Bahçelievler Yapı Kooperatifi kurulmuştur.

Ankara'nın başkent olarak seçilmesinden sonra ortaya çıkan konut sorununun 1930'lar ekonomik bunalımı nedeniyle yoğun olarak yaşandığı bir aşamada bulunulması, artan arsa spekülasyonu nedeniyle imar planının uygulama sorunlarıyla karşılaşılması, 1931'de Türk Kooperatifçilik Kurumu kurularak Türkiye'de kooperatifçiliğin özendirilmeye başlanması (Tekeli, İlkin, 1984, s.9-10) Cumhuriyet döneminin ilk konut yapı kooperatifinin, Bahçelievler Yapı Kooperatifinin kuruluşundaki etkenlerdir.

Bürokrasinin bir araya gelen üst kademe kesimi, imar planı dışında olduğu için düşük fiyatla elde ettikleri bir toprağı, planlıyarak imara açmışlardır. Orta sınıfın güçlü bir bölümünün bir araya gelmesi bu kooperatife, hem imar planının varlığının kentsel arsa sahipleri lehine oluşturduğu toprak rantını aşma olanağı sağlamış, hem de bir devlet bankası olan Emlak ve Eytam Bankası'ndan kredi sağlamalarını kolaylaştırmıştır (Tekeli, 1982, s.66-67).

26 Mayıs 1934 tarihli Hakimiyeti Milliye gazetesinde Ankara'da konut kiralarının yüksekliğinden söz edilerek şehir halkını "müsait şerait altında ev sahibi yapmağa savaşan bir teşekkül" (Türk Kooperatifçilik Ku-

rumu, 1934, s.5) bir "yapıcılık kooperatifi" kurulduğu duyurulmuştur.

1934 yılında Türk Kooperatifçilik Kurumu tarafından yayımlanan Karınca Dergisi özel sayısında bu habere değinilerek çeşitli ülkelerde 10.000'in üzerinde yapı kooperatifi bulunduğu Türkiye'de henüz hiç olmadığı belirtilmektedir.

Dergi çeşitli ülkelerden örnekler vermekte ve yapı kooperatifini;

> "Yapı kooperatifi, ev sahibi olmak ihtiyacını duyduğu halde yalnız başına bu işi başaramayan ve kırk yıl beklese başaramayacak olan mütevazi kimselerin bir araya gelerek topluluk sayesinde birçok noktalardan istifade gayesiyle ticaret kanunundaki ahkâm dairesinde kuracakları kooperatif şeklinde bir şirket" (Türk Kooperatifçilik Kurumu, 1934, s.6-7)

olarak açıklamaktadır. Bu tanım kooperatiflerin daha önce izlediğimiz birçok özelliğini içermektedir.

1937 yılından itibaren memur konutları yaptırmak üzere devlet bütçesinden ödenek ayrılmaya başlanmıştır (Keleş, Yavuz, Geray, s.616). 1939 yılında çıkarılan Milli Korunma Kanunu ile kiracıların korunması amacıyla kiralar dondurulmuştur. 31 Mayıs 1939'da 3611 sayılı "Nafia Vekaleti Teşkilat ve Vazifelerine dair Kanun" yürürlüğe girmiştir.

Yapı ve imar işleri bu bakanlığın görevleri arasında yer almaktadır. Devlet ve özel idare yapılarının proje ve keşiflerinin yapılması, veya yaptırılması ve inşalarının denetlenmesi, belediyeler tarafından yapılacak ve keşif bedelleri ellibin lirayı geçen yapıların proje ve keşiflerinin incelenmesi ve onaylanması, belediyelerce yaptırılacak halihazır harita ve imar planlarının inceleme ve onaylanması ve isteyen belediyelerin imar planlarının düzenlenmesi ve uygulanmasına yardım edilmesi bu işler kapsamındadır (Arkitekt, 1939, s.136). Sayılan işler arasında konut sorununa özel bir katkı getirilmediği görülmektedir.

İkinci Dünya Savaşı sırasında gerek dünya bunalımının, gerekse, yapı işlerinin organizasyonsuzluğu nedeniyle imar ve yapı faaliyetlerinde bir durgunluk yaşanmıştır (Sayar, 1941/42, s.239). Bu dönemde konut yapımına yönelik olarak 1944 tarihinde 4626 sayılı Memur Konutları Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanuna göre Ankara öncelik taşımak üzere, inşaatın yapıldığı

yerde konut veya akarı olmayan memurlar için konutlar yaptırılacaktı.

10 Ocak 1946 tarihli 3516 sayılı Memur Konutları Yönetmeliğinde ise yapılacak konutlardan sadece genel bütçeye giren dairelerin devamlı kadrolarındaki memurların yararlanabileceği belirtilmektedir (Keleş, Yavuz, Geray, s.615). Ankara'da 434 memur konutundan oluşan Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi bu kanunun uygulaması sonucunda oluşmuştur. Bu siteyi 1938 yılında kurulan ve sermayesinin % 99'u Emlâk ve Eytam Bankası tarafından pylaşılan Emlak Bank Yapı Şirketi yaptırmıştır. 1946 yılında tamamlanan konutlar oldukça pahalıya mal olmuş ve yüksek dereceli memurlara kiralanmıştır (Şenyapılı, 1985, s.94).

1945 yılına ulaşıldığında Türkiye'de kurulu yapı kooperatifi sayısı 50'dir. Bunlardan 22'si Ankara'da, 8'i İstanbul'dadır. Geriye kalan 20'si de Aydın, Adana, Antalya, Balıkesir, Burdur, Denizli, Diyarbakır, İzmir, Tarsus gibi şehirlere yayılmıştır (Tekeli, İlkin, 1984, s.106). Ankara'da bulunan kooperatiflerden 7'si evlerini tamamlamış durumdadır. Bu kooperatiflerden 5'inin yaptırdığı konut sayısı 100'ün altında 2'sinin 100'ün üzerindedir. Bu kooperatiflerin çoğu Bahçelievler çevresinde yer almışlar ve ortakları için ev yaptırmışlardır. Bu dönemde konut kooperatifçiliği bürokrasinin konut gereksinmesine yönelik olarak, Ankara'da ge- lişmiş, büyük şehirlerden başlayarak yayılma eğilimi göstermiştir. Kooperatifler yoluyla sunulan konutların daha çok, Bahçelievler biçiminde, kooperatif ortaklarının ise orta ve üst gelir düzeyinde bulunduğu izlenmiştir [1].

Özetle, devletin bu dönemde konut alanına karışması, belli bir kredi ve vergi yardımı ile denetlemek yerine, ya doğrudan doğruya yapımını üstlenmek ya da tazminat ödemek şeklinde olmuştur. Bu dönemde dar gelirlileri korumak amacıyla kiraları sınırlandıran yasa da çıkarılmıştır (Keleş, Yavuz, Geray, 1978, s.617-618).

3.1.2. 1946-1962 DÖNEMİ

"Çok partili siyasal yaşama geçiş, sanayide çalışan nüfusun artması, kentleşmenin hızlanması, sendikacılıktaki gelişmeler, Çalışma Bakanlığı-

(1) Türkiye'de Cumhuriyet döneminde ilk kurulan kooperatif olan Bahçelievler Yapı Kooperatifinin özellikleri "Ek"lerden izlenebilir.

nın ve Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kurulması" (Keleş, 1982 b, s.48) bu dönemin önemli ekonomik, siyasal ve toplumsal gelişmeleri arasında sayılabilir.

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemin siyasi alandaki önemli gelişmesi 1946'dan başlayarak çok partili siyasal yaşama geçiştir. Ekonomi politikasında ise devletçiliğin gittikçe zayıflaması ve ekonomik liberalizmin ağırlık kazanması biçiminde bir değişim sözkonusudur. 1946'dan sonra başlayan bu değişim, 1950'lerde belirginleşmiştir. Bu dönemde tarımda kredi ve fiyat politikaları ve mekanizasyonun teşviki özellikle pazar için üretimin artışına yol açmıştır. 1945 sonrası Marshall yardımı ile tarımda mekanizasyonun teşviki, emek yoğun tarım teknolojisini değiştirmiştir. Traktör ve diğer modern girdilerin yaygınlaşması büyük toprak sahiplerinin ortakçı veya kiracılara dayanmadan üretim yapabilmesine olanak sağlamıştır. Küçük ve orta çaplı işletmelerde de pazar için üretim yaygınlaşmış ancak bu kesimlerde de pazarda olmanın koşulu aile dışı işgücünü asgari kullanım olmuştur.

Bu koşullar altında, 2.Dünya Savaşı öncesi tarımda geçimini ortakçılık veya kiracılıkla sağlayan topraksız köylüler için kırsal kesimde var olma şansı giderek azalmıştır. Bu dönemde, kentlerde artan iş olanakları kırsal işsiz nüfusun kentlere akmasına yol açmıştır.

1927-1935 yılları arasında % 2,9 olan kentlerde yıllık ortalama nüfus artış hızı, 1935-1940 yılları arasında % 4 olmuş, 1940-45 arasında savaşın etkisinde % 1,3'e düşmüş, 1945-1950 yılları arasında % 2,6'yı bularak yükselmeye başlamıştır. 1950-1955 arasında ise % 5,57'ye yükselmiştir. 10.000 nüfusun üzerindeki yerleşmelerde ise bu hız % 6,48 idi (Şenyapılı, 1985, s.73-118).

Konut politikası ve konut kooperatiflerindeki gelişmeler :

Bu dönemde kentleşmenin hız kazanması, özellikle büyük kentlerde gecekondu sorununu belirginleştirmiş, konut politikalarında gecekondulaşmanın önlenmesine yönelik olarak bir dizi yasa çıkarılmasına yol açmıştır.

1948 yılında 5218 sayılı Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında Kanun, gecekondu ile ilgili olarak

çıkarılan ilk yasadır.

"Yasada gecekondu sözcüğü geçmemekle birlikte temel araç belediye sınırları içindeki gecekonduların yasallaştırılması idi. Yasa; kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız yapılmış olan yapıların belediye eliyle sahiplerine çok düşük bir bedel karşılığında devredilmesini öngörmüş, ayrıca bu bölgelerdeki hazine arazisinin bedelsiz olarak belediyeye devredilmesini emretmiştir. Belediye bu araziyi, yıl içinde inşaata başlamak koşulu ile konutsuz kişilere düşük bir bedel karşılığı dağıtacaktır" (Şenyapılı, 1985, s.87).

Aynı yıl 5228 sayılı "Bina Yapımını Teşvik Kanunu" çıkartılmıştır. Bu yasa ile tüm belediyelere arsa dağıtma yetkisi veriliyor (madde 1), arsa dağıtabilecekler arasında konut kooperatifleri de katılıyor (madde 2), konut yaptıracaklara kredi olanakları (madde 11) sağlanıyordu. Yasanın 11. maddesi, "Aynı şehir ve kasabada kendisine veya eşine ait meskeni olmayanlara ve bu gibilerin mesken edinmek üzere kurdukları **kooperatiflere** mesken yapmak veya yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk Kredi Bankasından, Bankaca tahmin edilen inşaat bedelinin yüzde 75'ine kadar ve yüzde 5'i geçmemek üzere Maliye Bakanlığı'nca tesbit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebileceği, "bu surette borç verilecek paralardan faizden gayrı her ne nam ile olursa olsun masraf ve komisyon alınmayacağı"nı belirtiyordu. Ancak ikinci maddedeki "istekli çıkmaz veya arsa artarsa talip olan kooperatiflere verileceği hükmü kooperatiflerin bu yasadan yararlanmasında bir önceliklerinin olmadığını göstermektedir.

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun belediyelerin arsa yardımlarından gerçek kişiler gibi kooperatiflerin de yararlanabilmelerini sağlamaktadır. Yasaya göre kooperatiflerin bu yardımdan yararlanabilmeleri için, kooperatif ortaklarının kanunun diğer kişilerde aradığı şartlara sahip olmaları, kooperatifin en az 25 ev ya da 25 daireli apartman yaptırması, bu inşaatın yarısını yapacak sermayeyi biriktirmiş olması koşullarını yerine getirmeleri gerekmektedir.

Uygulamada bu son koşul, kooperatifleri yardım imkânından yeterince faydalanabilmekten alıkoymuştur (Şenyapılı, 1985, s.142, Keleş 1982 b, s.49-50).

Ayrıca, bu yasada sağlanan 10 yıl süre ile bina vergisi bağışıklığı ile daha fazla sayıda konut yapımının özendirilmesi istenirken aksi sonuç elde edilmiş, lüks konut yapımı özendirilmiştir (Keleş, Yavuz, Geray, 1978, s.619).

İkinci Dünya Savaşı yıllarına kadar olan dönemde daha çok memur konutları yapımına ağırlık verilirken bu dönemde kredilendirme çalışmaları ve işçi konutlarının yapımı ve kredilendirilmesine ilişkin yasaların da ele alındığı görülmektedir.

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası 1946 yılında yeniden örgütlenerek ve sermayesi artırılarak Türkiye Emlak Kredi Bankası kurulmuştur. Banka, İnşaat ve Onarım Kredileri, Hazır Bina ve Arsa Kredileri, **Kooperatif Kredilerini** 1946 yılından itibaren açmaya başlamıştır. 1953 yılında Yapı Tasarrufu sisteminin yürürlüğe konulmasıyla kaynaklar daha çok bu alana kaydırılmış ve kooperatif kredileri ağırlığını azaltmıştır. Banka ayrıca 7269 sayılı ve 1051 sayılı afetlerle ilgili yasa uyarınca Afetler Fonundan ve 775 sayılı yasayla (1965) Gecekondu Önleme Bölgelerinde yapılacak konutlara ve 499 sayılı yasayla yurt dışındaki işçilere konut kredisi çalışmalarını sürdürmüştür.

Gecekondu Önleme Bölgelerinde Bakanlık veya Belediyeden arsa edinen konut kooperatiflerine de Banka tarafından kredi açılması konut kooperatiflerine destek sağlamıştır. 1952-1965 yılları arasında bu yolla 279 kooperatifin 15012 ortağına 490.841.031 TL kredi tahsis olunmuştur.

Konut kooperatifleri açısından önemli bir gelişme de Sosyal Sigortalar Kurumu'nun konut kredisi çalışmalarıdır. 16.7.1945 tarihinde 4792 sayılı Kanun ile kurulan İşçi Sigortaları Kurumu, 2.6.1949 tarihli 5417 sayılı İhtiyarlık Sigortası Kanunu'nun bu sigorta koluna ait karşılıkların en çok % 20'sinin ipotek karşılığında işçi konutları yapımı için ayrılmasına olanak veren hükmü ile kredilendirme ve yapım yolu ile konut üretimine katkıda bulunmaya başlamıştır. Kanunun, kurum kredilerini kooperatiflere vermesi, kooperatifçiliği özendirici, destekleyici olmuştur. Bu kanuna göre taşınmaz mal değerinin % 50'si oranında kredi verilebilmektedir. 1952, 1954 ve 1961 yıllarında yapılan değişikliklerle hem ikraz oranı taşınmaz mal değerinin % 90'ına kadar yükseltilmiş hem de fon karşılıkları önce artırılmış sonra bütün sigorta kollarını kapsayacak biçimde genişletilmiştir.

1952-1962 döneminde Sosyal Sigortalar Kurumunca 299 yapı kooperatifinin 18803 konutuna kredi açılmıştır (Keleş, Yavuz, Geray, 1978, s.827). Gerek Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın gerekse Sosyal Sigortalar Kurumu'nun konut kooperatiflerini kredilendirme çalışmaları sonucunda konut kooperatifleri bu dönemde sayıca artış göstermiştir. Ancak yine de yıllık konut üretimi içerisinde konut kooperatiflerinin ürettiği konutlar çok düşük oranlardadır. Bu dönemde "Sosyal Sigortalar Kurumu ve Türkiye Emlak Kredi Bankası, kendilerinden konut kredisi olan kooperatiflerle bunların ortaklarını denetleyip onlara yol göstermiş bulunmalarına karşın, bunlar dışındaki kooperatifler sahipsiz kalmışlardır" (Keleş, 1983, s.17).

1950 yılından sonra kentleşme hızının artışı ile kooperatifler bütün ülkeye yaygınlaşmıştır. Türkiye'nin 1950'lerden sonra içine girdiği yeni siyasal düzen, yeni alanları kentleşmeye açan kooperatiflerin oluşmasında bürokratların öncü işlevini, iktidar partisinin o yöredeki ileri gelenlerine bırakmıştır. Bu kooperatifler, açıklanan yapılarıyla daha çok orta ve üst orta sınıflara konut sağlamaya yönelmiştir (Tekeli, 1982, s.67).

1945-1960 yılları arasında konut kooperatifleri sayısı 80'den 1800'e, üye sayısı ise 5400'den 100.000'e yükselmiştir (Keleş, 1982 b, s.48-49).

1963'e gelinceye değin kooperatiflerce üretilen konutların ve kooperatiflerin sayısı şöyledir :

TABLO: 3.1 Konut Kooperatiflerince Üretilen Konut Birimleri (Ruhsat değerleri)

Yıllar	Kooperatif sayısı	Konut sayısı
1948	4	315
1949	7	173
1950	4	184
1951	13	546
1952	19	794
1953	18	1218
1954	39	2260
1955	45	3801
1956	48	2317
1958	60	3000
1959	34	2511
1960	28	3362
1961	14	4271
1962	14	2851
1963	18	1608

Kaynak: Keleş, 1982 b, s.52.

Bu dönemde çıkarılan 31.3.1950 tarihli 5656 sayılı kanunun Belediyelerin mecburi hizmetlerini tamamlayıp tamamlamadığına bakılmaksızın dilerse konutla ilgili görevlerini yapma kararını alırlar ve bu işe girişebilirler şeklindeki hükmü ile Belediyelerin konut üretimine katılmaları yönünde olanak sağlanmıştır. Ancak bu dönemde de Belediyelerin konut yapımında etkinlikleri sınırlıdır.

Bu dönemde, yasal alandaki gelişmelerden biri de 1956 tarihli, 6785 sayılı İmar Kanunudur. 9 Mayıs 1958 yılında 7116 sayılı yasa ile İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Bu bakanlığa "memleketin bünyesine uygun konut politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak yetki ve görevi" verilmiştir. Ayrıca, 7116 sayılı yasa İmar ve İskan Bakanlığı'na **yapı kooperatiflerinin** çalışmalarını amaçlarına yöneltmek, tip anasözleşmelerini hazırlamak, yapım ve yönetim işlerini denetlemek görevini **(Keleş, 1982 b, s.49) de vermiştir.** Daha sonraki dönemlerde Kalkınma Planlarında saptanan ilke ve amaçlar doğrultusunda bu görevlerin yerine getirilmeye çalışıldığı görülmektedir. Ancak 80'li yıllara gelinceye değin bütünlükten uzak bir yaklaşım sürdürülmüştür.

1946-1962 döneminde konut kooperatiflerinde karşılaşılan başlıca amaç sapmaları şöyle özetlenebilir :

"- Kooperatifler, tek tek yapılarda birkaç birimlik konut üretmekle yetinen, yani toplu konut yapmayan kuruluşlar olmuştur.

- Birden çok kooperatife üye olarak, ortakların haklarını kötüye kullanan, bu yoldan kazanç elde edenler türemiştir.

- Kooperatif konutların kiralama ve alım-satımla el değiştirmesi yaygınlaşmıştır.

- Konut kooperatifleri, kooperatifçilik sistemine önem vermediklerinden, yönetimlerini kendi üyeleri değil, dışarıdan aylıklı görevliler üstlenmiştir.

- Kooperatifler kentlerin gelişme alanlarındaki topraklarda geniş ölçüde spekülasyon yapmışlardır" (Keleş, 1983, s.17).

3.1.3. PLANLI DÖNEM

1963 sonrası girilen planlı kalkınma dönemi, plan dönemlerini kapsayan evreler halinde incelenirken, sosyo-politik nitelikleri bakımından bu dönemin 1980 öncesi ve sonrası (ithal ikameci dönem ve ihraç teşvikçi dönem) şeklinde ayrılabileceğini de belirtmek gerekir. Bu ayrımla çakışan, izlenen konut politikalarına ilişkin olarak 1981 öncesi ve sonrası (Toplu konut kanunları öncesi ve sonrası) biçiminde bir ayrım da sözkonusu olabilir.

1960 ve 1970'li yıllar, ithal ikameci ekonomi politikalarının ağır bastığı düzenli bir kalkınma dönemidir. Sanayileşme devlet desteğinde gelişirken devlet de altyapı yatırımlarını gerçekleştirmektedir.

Büyüme hızı % 6-7 civarında seyretmiş, sanayi sektöründeki büyüme hızı % 10'un üzerinde olmuştur. Tekstil ve gıda ürünleri sanayiinde başlayan gelişme, 1960'ların sonlarında dayanıklı tüketim eşyaları sektörüne kaymıştır.

Ancak iç pazardaki korumacı devlet politikalarının etkisi ile endüstriyel üretim genellikle ihraç sektörünü ihmal etmiş ve özellikle de 1970'lerin başındaki petrol krizinden sonra Türkiye'nin ithal-ihraç dengesinde ciddi bir bunalım başlamıştır. Bunun sonucunda dış borçlar giderek artmıştır. Her ne kadar tarımsal üretimde artış devam etmişse de tarımsal ürünlerin ihracından elde edilen gelir ve yabancı ülkelerde çalışan işçilerin yurda gönderdiği dövizler ödemeler dengesindeki açığı kapatamaz duruma gelmiştir. 1970'lerin sonunda ekonomik bunalım son haddine varmıştır. Büyüme hızı 1977'de % 3,9'a, 1980'de eksi 1,1'e kadar düşmüştür (Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, s.1614).

İthal ikameci kalkınma modelinin krizi 1980'li yıllarda yeni ekonomik modellerin arayışına yol açtı. 1980 sonrası dönem, ihracatın teşviki önem kazanmıştır. Dönemin özellikleri, ekonomide liberalleşme, yabancı sermayenin ve ihracatın özellikle sanayi mamulü ürünlerin ihracatının teşviki şeklinde özetlenebilir. Bu gelişmelere paralel olarak ücretlerde ve tarım destekleme fiyatlarında net olarak bir gerileme görülmüştür. Yeni uygulamalar sonucunda belirli bir kesimin lüks konutlara ilgisi artarken, çoğunluğun konut alım gücünde sınırlama görülmüş bu nedenle de

devlet ya da belediyelerin desteklediği özellikle alım gücü sınırlı grupların konut gereksinmesini gidermeye yönelik çabalar bu dönemin belirgin özellikleri olmuştur.

Genel hatları ile özetlenen bu dönemlerde özellikle konut sektörü bakımından olan gelişmeler plan dönemleri itibariyle daha açık biçimde izlenebilir.

3.1.3.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)

Konut yatırımlarına yapılan harcamaları toplam yatırımın yüzde 20'sinden çok artırmadan, tedbirler alarak, aynı yatırımla daha çok konutun yapımını sağlamak Birinci Beş Yıllık Planın ana ilkeleri arasındadır. Konut yatırımlarının gayrisafi milli hasıla içindeki payının ise yüzde 3,6 olması öngörülmektedir. Lüks konut yapımının kısılması, halk konutları yapılması, arsa alım-satımlarının düzenlenmesi, gecekonduların içinde oturanlara konut bulmadan yıkılmaması, arsa mülkiyeti sorunların çözülmesi, kamu hizmetlerinin tamamlanması bu planın ana ilkeleridir. Bu ilkeleri gerçekleştirmek üzere öngörülen tedbirler arasında ise, konut yatırımlarının artması için özel sektör yatırımlarının vergi politikası ile düzenlenmesi ve kamu kaynakları ve kredilerin halk konutuna ayrılması, her bölge için maliyetleri incelenmiş ekonomik standartlı, sağlık bakımından sakıncası olmayan halk konutu tiplerinin araştırılması ve kamu sektörü yatırımı, kredi, vergi muaflığı gibi kolaylıklarla bu tip konutların desteklenmesi, lüks konut yapımına kredi verilmemesi, ek vergiler konması, bir konut yasası hazırlanarak konut politikasının belirlenmesi, kredilendirilecek konutlara arsa da sağlanması belirtilmektedir. Ayrıca kooperatifler şeklindeki toplu konut yapacaklara öncelik tanınması ve sosyal konut standartlı kiralık konut yapanlara da kredi verilmesi yine bu planın tedbirleri arasındadır.

Birinci Planda konut sektörü yatırımlarının azaltılması, konut yatırımlarının verimli olmadığını varsayan bir görüş doğrultusundadır (Ayan, 1984, s.145). Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında arsa konusunda yasal düzenlemelere gidilmesi öngörülmektedir. Arsa işlerinin düzenlenmesi konusunda Belediyelerin ve kurulacak bir merkezi kurumun görev yapması beklenmektedir. Belediyelerin ellerindeki arsaları artırmaları, öncelik-

le halk konutu yapanlara şartlı satış yoluyla ayırması benimsenen ilkeler arasındadır. Belediye imar planı sınırlarına bitişik alanların imar planlarının hazırlanarak denetlenmesi, imar planlarında bina yapılması öngörüldüğü halde boş bekletilen arsaların vergilendirilmesi gibi önlemlerle, inşaat yapımına zorlanması, arsa değerlerindeki artışların alım-satım sırasında vergilendirilmesi, arsaların bulunduğu semtlere götürülen kamu hizmetlerinin maliyetlerine arsa sahiplerinin de katılması arsa spekülasyonunu gidermeye yönelik önlemler arasındadır.

Bu plandaki ilkeler doğrultusunda Halk Konutları Standartlarının belirlenmesi konusunda çalışmalar yapılmıştır. Halk Konutları Standartları olarak 1964 yılına kadar 100 m^2'lik konutlar asgari nitelikte tanımlanmış ve bu yıla kadar inşaat alanı 100 m^2 olan konutlara kredi verilmiştir. 23.10.1964 tarihli ve 6/3827 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre kredinin asgari nitelikteki halk konutlarına (63 m^2) verilebileceği öngörülmüş, uygulamada 13.11.1964 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan bu kararın 1/2 maddesine göre 69,30 m^2'ye yükseltilerek uygulama bir süre de böyle yürütülmüştür. Bu alanın artırılması yönünde artan baskılar sonucu 13.5.1966 tarihli 6/6450 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 100 m^2'ye yükseltilmiştir. (14.6.1966 tarihli 12322 sayılı R.G.) 1968 yılında ise inşaat alanı yerine faydalı alan kavramı getirilerek konut alanı 120 m^2 yakın büyüklüğe çıkarılmıştır (15.11.1968 tarihli, 12632 sayılı R.G.) (İnkaya, 1972, s.62).

Bu kararlardan da izlendiği gibi konut büyüklüklerini sınırlama yoluyla, konut yatırımlarının azaltılarak yeterli sayıda konut üretilebilmesi uygulamada yürütülememiştir. "Vergi politikası ise, lüks konut yaptırmağa kararlı olan tüketiciyi ve yükleniciyi çok etkilememiştir" (Keleş, 1984, s.334).

2.7.1965 tarihinde çok katlı konut yapımında yeni mülkiyet düzenini sağlayan kentlerimizde apartmanlaşma sürecinin hızlanması ve yapsatçı konut üretim biçiminin oluşmasına yol açan önemli etkenlerden biri olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiştir. Bu yasa desteğinde, bir apartmanın daire sayısına eşit sayıda ortaktan oluşan konut kooperatiflerinin arsa değerini bölüşerek kentin imarlı kesimlerinde uygulamalarını sürdürdükleri izlenir (Tekeli, 1982, s.67). Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında arsa konusunda "spekülasyon oyunlarını etkisiz kılacak önlemlerin etkili bir uygulama olanağına kavuşturulması gerçekleştirilmiş de-

ğildir" (Keleş, 1984, s.335).

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde önleme, ıslah ve tasfiye amaçlı üç yönlü gecekondu politikasının uygulayıcı mekanizmasının kurulmasında karşılaşılan güçlükler sonucu başarı ile uygulanamadığı İkinci Planda bir önceki döneme ilişkin sayılan sorunlar arasındadır. 30.7.1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanununun, 17.10.1966 tarihli 12428 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan uygulama yönetmeliğinde yapı kooperatiflerine arsa tahsislerinde öncelik tanınacağı (m.13) şeklinde kooperatifler lehine hüküm bulunmaktadır.

Bu dönemde konut yatırımının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı 1963'de % 24 iken, 1967'de % 21'e, 1968'de % 19'a inmiştir. Özel yatırımlar içinde konutun payı 1963'de % 44'ten, 1967'de % 40'a, 1968'de % 38'e inmiştir (Korum, 1982, s.133).

Konut yatırımlarının özel yatırımlar içindeki payını azaltmada konut kredi politikasının etkili olduğu görülmektedir. "1964'de konut kredileri özel konut yatırımının % 14'ünü bulurken 1967'de % 7.9'a düşmüştür. Bu azaltmada konut sektörünü kredileyen Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın etkili olduğu söylenebilir. Banka'nın konut yatırımı finansmanında payı 1964'te % 11,4'ten, 1967'de % 2,7'ye, 1968'de % 1,2'ye kadar düşmüştür. Bu dönemde bankanın konut kredi politikasının değişmesi de kredi talebini azaltmıştır. Bir yandan kredilenecek konut büyüklüğü sınırlanırken, öte yandan sınırlı büyüklükte kredi için bekleme süresinin artırılması, hem fiilen kullanılan krediyi hem de daha yüksek gelirlilerin kredi talebini azaltıcı yönde etkilemiştir" (Korum, 1982, s.133).

Yapı kooperatifleri eliyle konut üretiminde 1960'lar sonrasındaki planlı dönem ikinci aşama olarak nitelendirilmektedir. Bu dönemde, kat mülkiyeti yasasının çıkması, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun konut fonlarını Emlak Kredi Bankası aracılığı ile dağıtmak yerine kendi örgütü aracılığıyla sadece konut kooperatiflerine vermesi gibi gelişmelerden özellikle kat mülkiyeti olgusu, orta sınıfların kent içinde artan arsa değerlerini bölüşürek ödemelerine olanak sağlamıştır. Kooperatif de krediden yararlanmanın bir koşulu olduğuna göre, bu durumda kentin imar planı olan kesimlerinde bir apartmanın daire sayısına eşit, yani önceki döneme göreli olarak daha az sayıdaki kişinin kooperatifler oluşturarak konut

sahibi olması olanağı doğmuştur (Tekeli, 1982, s.67). Bu dönemdeki konut kooperatiflerinin sorunlarına ilişkin araştırmalardan edinilen bulgular Ek'lerden izlenebilir.

3.1.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

Bu plan döneminde de konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının azaltılması öngörülmüştür. Bu oran % 17,9 olacaktır. G.S.M.H.'daki payı ise 3,53'e düşmüştür. Bu plan döneminde de konut sektörü yatırımlarının oranını artırmadan, yurt koşullarına uygun, ekonomik standartta halk konutu yapımı ile çok sayıda konut üretiminin sağlanması, lüks konut yapımının sınırlanması ana ilkeler arasındadır. Devletin konut pazarındaki yeri, gerek finansman ve gerekse konut yapmak yönünden düzenleyici ve kendi evini yapanları destekleyici olarak belirlenmiştir. Yine bu plan döneminde, niteliklerinin ve konut arzının özellikleri yönünden çeşitli ihtiyaç gruplarının taleplerine uygun konut üretiminin, özellikle toplu yapının kooperatifleşme yoluyla sağlanması öngörülmektedir.

Bu ilkeleri gerçekleştirmek üzere uygulanacak politikalar arasında konut kredisi veren kurumların kaynaklarının tek elden kullanılmasına olanak verecek şekilde düzenlenmesi, konut kooperatiflerinin özelliklerine uygun bir statüye bağlanması ve kendi aralarında teşkilâtlanarak güçlenmelerinin sağlanması amacıyla konut kooperatiflerinin yeni bir mevzuat içinde İmar ve İskan Bakanlığı'nın denetimi altına alınması, kooperatiflerin asgari üye sayıları ve faaliyet süreleri artırılarak toplu konut kuruluşları haline gelmelerinin teşvik edilmesi ve konut kredilerinin toplu konut yapımını destekleyecek yönde kullanılması sayılmaktadır (T.C. Başb. D.P.T. 1967, s.273-285). Ancak bu plan döneminde de toplu konutu, sosyal konutu destekleyici sistem kurulamamış, konut kredileri bir bütünlüğe kavuşturulamamıştır. Yine de konut yatırımı içindeki kredi payının bu dönemde arttığı izlenir.

1967'de konut yatırımının % 7,9'u olan krediler, her yıl artarak 1972'de % 14,9'a kadar ulaşmıştır. Bu artışta daha çok Sosyal Sigortalar Kurumu'nun etkili olduğu söylenebilir (Korum, 1982, s.134).

Bu plan döneminde, 10.5.1969 tarihli 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu kabul edilmiştir. Ancak burada yapı kooperatifleri özel bir kimliğe kavuşmamıştır.

Kamu elindeki arsaların satışından kaçınılması, kentsel gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde denetim sağlanması amacıyla arsa stoklarını artıracak Arsa Ofisi'nin kurulması bu planın arsa ile ilgili politikaları arasındadır. Bu doğrultuda 10.5.1969 tarihli 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu yürürlüğe konulmuştur. İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı, kamu tüzel kişiliğine haiz ve döner sermayeli Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün görevi "Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak" dır.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Görev ve Yetkileriyle Döner Sermayesinin Harcama Yöntemlerine ve Arsa İşlerine İlişkin Yönetmelikte Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün elindeki arsaların satışında konut kooperatiflerine öncelik tanınacağı belirtilmektedir (m.53).

Gecekondu politikası yönünden 2. plan dönemi ilk plan döneminden fazla farklılık göstermemektedir. Bu plan döneminde gecekondu politikasının amaçları; önlemeye öncelik verilmesi, kendi evlerini yapanlardan yararlanmak, arsa mülkiyeti sorunlarının şehirlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştırıcı olmaktan çıkarılması biçiminde özetlenebilir (Keleş, Geray, Yavuz, s.638).

Bu plan döneminde ilk plan dönemine göre farklı olan yaklaşımlardan biri de kira sınırlaması konusundadır. Planda konut piyasasındaki arz-talep dengesini bozmamak için kira sınırlamasından kaçınılacağı belirtilmektedir.

3.1.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

Bu plan dönemine geçmiş dönemlerin sorunları ile girilmiştir. Önceki planlardaki konut sorununa yönelik çözüm önerileri ve bunların etkinliği tartışılmaktadır. Konut arzının dar gelirli gruba yöneltilememesi, şehir çevrelerinin gecekondu kuşakları ile sarılması (1970'de 700.000 civarında

olduğu tahmin edilmektedir) lüks konut yapımının sınırlanması yolunda 1970 tarihli Finansman ve Emlak Vergisi Kanununun etkileri, 1969 yılında arsa spekülasyonunu önlemek üzere kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kurluş ve sermaye yetersizlikleri nedeniyle beklenen uygulamayı yapamaması, 775 sayılı Gecekondu Kanununda öngörülen tasfiye ilkesinin uygulamada bu amaçla ayrılan kaynak yetersizliği, üretimde yoğunlaşmak yerine zabıta tedbirlerine önem verilmiş olması ve gecekondu sahiplerine arsa mülkiyeti devrinin de öngörülmesi nedenleriyle başarılı olamadığı vurgulanmaktadır.

Belirlenen asgari standarttaki mülk konut veya kiralık konut edinmeye ekonomik gücü yeterli olmayan grupların barınma gereksinmelerini karşılamada kamunun arsa tahsis ederek ve asgari altyapı gereklerini karşılayarak parselasyonu yapılmış alanlar sağlayarak yardımcı olması ve bu alanlar dışında gecekondu yapımının engellenmesi bu planın ilkeleri arasındadır.

Konut kooperatifleri yönünden önem taşıyan ilke ise, kiralık konut ve mülk konut edinmeye ekonomik gücü olan diğer yüksek gelir grupları için sosyo-kültürel yapı ve teknik gerekler dikkate alınarak toplu konut standartları saptanması ve bu alanda sosyal toplu konut kooperatifçiliği ve faaliyet gösterecek özel teşebbüsün desteklenmesidir. Bu ilkelerin gerçekleştirilmesi amacıyla çeşitli kuruluşların konut kredi fonları ile fertlerin konuta ayırabilecekleri fonların tek bir kaynakta toplanması yoluna gidileceği belirtilmektedir.

Konut Kanunu Tasarısının (Birinci ve İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planlarında da sözü edilen) yeni düzenlemelerle TBMM'ne sunulması önlemler arasındadır.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı "konut kooperatiflerinin tarım ve diğer tarım dışı kooperatiflere göre gösterdiği yapısal farklılık gözönüne alınarak, örgütlenmiş kredi piyasasında denetimi ve koordinasyonu tek elden yürütebilmek amacıyla konut kooperatifleri Ticaret Bakanlığı bünyesinden çıkarılarak bütün yetki ve sorumluluk İmar ve İskan Bakanlığında toplanacaktır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunundan ayrı olarak "Konut Kooperatifleri Kanunu" tasarısı ivedilikle T.B.M.M.'ne sunulacaktır" önerisini getiriyordu (T.C. Başb. D.P.T., Ü.B.Y.K.P. , s.841).

Şehir yerleşim planlarında iskân alanlarının belirlenmesinde ilke ve tedbirler gözönünde tutularak özellikle toplu sosyal konut yapımı için alanlar ayrılması öneriliyordu.

Üçüncü Beş Yıllık Plan döneminde konut kredilerinin konut yatırımlarını finansmanında 1977 dışında önemli bir artış görülmemiştir. Konut kredileri yatırımın % 11-14'ünü karşılamıştır. Bu dönemde konut yatırımlarında yıllık artış önceki dönemlerden fazla olarak gerçekleşmiştir. Bunun nedenleri arasında kiralardaki aşırı artış, net reel faiz hadlerinin 1975'deki küçük bir iyileşme dışında sürekli nefatif olması, enflasyon nedeniyle finansman kanununda yer alan gayrimenkul vergi büyüklüklerinin aşınması sayılabilir (Korum, 1982, s.136).

3.1.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983)

Dördüncü Beş Yıllık Plan Dönemine ulaşıldığında önceki plan dönemlerinde saptanan gereksinmelere karşılık üretilen konutlar karşılaştırıldığında 498.871 birim konut üretim açığı izlenmekte ve bu açığın kent çevrelerini saran gecekondularla kapatıldığı düşünülmektedir.

Hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme süreci sonucu büyük kentlerde konut gereksinmesi büyük boyutlara ulaşmıştır. Yapı kooperatiflerinin 1969-75 yılları arasındaki gelişiminde büyük bir artış görülmemektedir ve planlı dönemde hane halklarının konut gereksinmelerini karşılamada önemli rol oynaması beklenen konut kooperatifçiliği bu planda da ifade edildiği gibi uygulamada karşılaşılan dar boğazlar nedeniyle yaygınlaştırılamamıştır. 1975 yılı içinde üretilen birim konutların ancak % 7'si kooperatiflerce yaptırılmıştır.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı konut sektörünün içinde bulunduğu sorunları şöyle saptamaktadır :

"Konut sektöründe üretim girişimleri gerektiği biçimde organize olmamıştır. Konut piyasası toplu konut yapım unsurlarını taşımayan yapıp-satma sistemi içinde çalışmaktadır. Öte yandan konut piyasasında kurulan sistem, gelişmiş, altyapı ve kentsel donanımı tamamlanmış alanlar içindeki imar parselleri üzerinde bina yapmak esasına dayandığından, toplu yerleşim ve toplu konut üretim anlayışı içinde yeni bir yerleşme alanının

ele alınarak sosyal tesisleri ve altyapısı ile birlikte bir bütün olarak üretime açılması ve işletilmesine olanak veren kuruluş ve sistemler geliştirilememiştir" (T.C. Başb. D.P.T., D.B.Y.K.P., s.473).

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planının ilke ve politikaları arasında ise konut üretiminde dar gelirli grupların gereksinmelerine öncelik tanınacağı, gereksinmenin ulaştığı ölçeğin büyüklüğü karşısında sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yöntemi ile gerçekleştirilmesine olanak bulunmadığı, özellikle kentlerde sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte bir anda çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmelerin gerekli olduğu belirtilmektedir. Öncelikle kentlerde tek tek üretim yerine toplu üretim yöntemi ile üretimin gerçekleştirilmesi, kamu kredilerinin de toplu konuta yöneltilmesi yolunda önlemler alınması öngörülmektedir.

Kamu kaynaklı konut kredilerinin kullanılması ve değerlendirilmesinin bir politika bütünlüğü içinde ve gerekli yeni kurumsal düzenlemeler çerçevesinde yapılacağı, bu kaynaklarla sınırlı bir ödeme gücü olan gereksinme sahiplerinin kooperatifler yoluyla konut edinmelerinin desteklenеceği, yerel yönetimlerin toplu konut kooperatifleşmesine öncelik yapma yolunda özendirileceği belirtilmektedir.

Konut üretiminin endüstrileşmesi ve teknoloji seçiminde geleneksel üretimle yarışabilecek maliyet, büyük önyatırımlar gerektirmeme, ülke kaynaklarını kullanma koşullarının dikkate alınacağı belirtilmektedir.

Sosyal güvenlik kurumlarının ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonlarının artırılması ve T.C.Emekli Sandığının da konut üretiminde bulunması planda öngörülen ilkeler arasındadır. İlkeler arasında kentsel arsa üretimi ve altyapı sağlanması ile ilgili öncelikler de bulunmaktadır (T.C.Başb. D.P.T., D.B.Y.K.P., s.476-477).

Bu plan dönemi konut konusunda bir dizi yeni yasal düzenlemeleri getirmiştir. Bunlar, çoğu birbirinden kopuk hatta çelişebilen düzenlemelerdir. 12.7.1978'de 16344 sayılı R.G.'de S.S.K.'nun konut kredisi yönetmeliğinde değişiklik yapılarak Ferdi Konut Kredisi verilmesine olanak tanıyan bir yönetmelik yayınlanmıştır. 8.11.1980'de (R.G. 17154) yeni bir yönetmelikle Sosyal Sigortalar Kurumu konut kredilerinin yine ya konut koopera-

tiflerine ya da kurumca toplu konutlar yaptırılarak kullanılacağı belirtilmiş, bireysel kredi uygulaması kaldırılmıştır.

15.6.1979 (R.G. 16667) Yeni Kentsel Yerleşim Alanları ile İlgili Kararnamenin Resmi Gazete'de yayını tarihidir.

"Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Düzenlemesi Yoluyla Kentleşme ve Konut Sorunu için Politikalar" arasında planlanıp düzenlenmesi İmar ve İskân Bakanlığı ya da İmar ve İskân Bakanlığının eşgüdümünde Yerel Yönetim Bakanlığı ve Belediyelerle birlikte yapılacak arsa üretimi sonunda elde edilecek konut arsalarının öncelikle konut kooperatiflerine tahsis edileceğinin belirtilmesi konut kooperatifleri açısından önemlidir.
Bu kararlar daha uygulamaya geçemeden, 20.6.1979'da 16672 sayılı Resmi Gazete'de Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği yayımlanmış ve memurlara konut edindirme amacıyla, 657 sayılı Devlet Memurları Yasasının Ek Geçici ve 1897 sayılı yasanın 2.maddesiyle değişik 20. maddesine dayandırılarak Devlet memurlarından kesilen MEYAK birikimlerinin % 25'ine kadar bölümünden yararlanılmasına olanak tanınmıştır.

Bakanlar Kurulu 31.8.1979 tarihinde 16740 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 23.7.1979 tarih ve 28 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname ile 7129 sayılı Bankalar Yasasının 50. maddesine bir ekleme yaparak "toplu ve sosyal konut yapacak gerçek ve tüzel kişilere kredi açılabilmesi" olanağını sağlamıştır.

4.10.1979 tarihli ve 16774 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Bağ-Kur üyelerine Konut Kredisi Yönetmeliği 1479 sayılı Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız çalışanların Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR) Yasasındaki kuruma bağlı sigortalılara konut kredisi sağlamaktadır. BAĞ-KUR da konut kredisini konut kooperatifleri yoluyla kullandırmaktadır.

Bakanlar Kurulu 1.5.1980 tarihinde 8/742 sayılı kararı ile (6.5.1980, 16980 sayılı Resmi Gazete) vatandaşları konut sahibi yapmayı hedef alan bir Milli Konut Politikası uygulamasını kararlaştırmış ve daha sonra bu kararına ek bir kararla (11.5.1980, 16985 R.G.) bu politikanın esaslarını belirlemiştir (Keleş, 1982 b, s.46).

Bu çabaların çoğunun, toplu konut kuruluşları ve kooperatiflerin desteklenmesi orta ve alt gelir grubundaki vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut üretiminin artırılması amacına yönelik düzenlemeler oldukları söylenebilir. Ancak, kısa ömürlü olmaları, birbirleriyle bir bütünlük taşımamaları, yeterli finansman desteğinden yoksun olmaları uygulamada etkin olmalarını önlemiştir. Bu arayışlar, Kalkınma Planlarında uzun süre sözü edilen "Konut Yasası"nı da getirmiş, 10 Temmuz 1981'de 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir.

Toplu Konut Kanununun yayınlanmasının hemen öncesinde, 1980-81 yılında konut sektörünün durumunu kısaca özetlemek yasanın konutsuz ve dar gelirlilere yönelik önceliklerinin kavranmasında yarar sağlayabilir:

1980 yılı içinde ülkedeki konut açığı süregelmekte, ruhsatlı konutlarla karşılanamayan gereksinme gecekondu yapımı ile kapatılmaktadır. Arsa ve inşaat maliyetlerinde giderler yükselmiştir. Buna karşılık konut yapımında örgütlenme, finansman ve teknoloji sorunları da devam etmektedir. Demir, çimento ve benzeri inşaat malzemelerinin fiyatlarının yükseltilmesi, doğrudan konut fiyatlarında da artışa neden olmuş ve konut piyasasında süregelmekte olan genel durgunluk ve talep azlığını daha da artırmıştır. 1980'in Temmuz ayında bir önceki aya göre inşaat ruhsatlarına sayısal % 7, alan olarak % 9,5, parasal % 10,2, Ağustos ayında Temmuz'a göre sayısal % 16,3, alan olarak % 24,2, parasal % 26,3 azalma saptanmıştır. 1980'in altıncı ayı sonunda inşaatın m^2 bedeli 1979 sonuna göre % 157 artmıştır. Konut kredisi veren kuruluşların kredi faizlerinde 8/909 sayılı kararname uyarınca yapılan düzenlemeler, küçük tasarruf sahiplerinin konut edinmelerini daha da güçleştirmiştir. Örneğin, faiz kararnamesi çıkarılıncaya kadar % 14 faiz uygulayan Türkiye Emlak Kredi Bankası, yapı tasarrufu kredilerinin faizini % 18'e; yine % 14 olan konut kredilerinin faizlerini ise eskiden açılan konut kredileri için % 22; yeni açılacak olanlar için % 26,5'a çıkarmıştır (Kent-Koop, 1981, s.24-25).

1981 yılında da inşaat sektöründeki bunalım sürmüş, 1981 yılının ilk beş aylık döneminde 1980 yılının aynı dönemine oranla inşaat ruhsatnamesi sayısında % 15,4, yüzölçümlerinde % 31,6 oranında gerileme olmuştur (Kent-Koop., 1982, s.15). Toplu Konut Kanununun kabulü de konut sektöründeki krizin yoğunlaştığı ve anılan koşullar altında dar gelirlilerin konut edinebilmelerinin gittikçe olanaksız duruma geldiği 1981 ortasına

rastlamaktadır.

2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu "konut ihtiyacının, toplu konut inşası suretiyle karşılanması"nı amaçlıyordu. Bu amaçla devletin yapacağı desteklemeler için "Kamu Konut Fonu"nun oluşturulması öngörülüyordu.

Kanunda "toplu konut" ile tanımlanan büyüklük, imar planı tasdik edilmiş ve inşaata hazır hale getirilmiş yerlerde en az ikiyüz, yeni açılacak ve yüzölçümü en az 15 hektar olan yerleşme alanlarında 750-1000 konut ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile işyerlerinin bütününü kapsamaktadır. Kanun destekleyeceği konutların niteliğini "sosyal konut" olarak belirlemiştir. Kanundaki tanımı ile sosyal konut **"toplumun yaşama şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı yüz metrekareyi aşmayan konuttur".**

Kanuna göre haksahibi olacak kimselerin kendisi, eşi veya velayeti altındaki çocuklarının konutu olmaması, alt veya orta gelir grubunda yer almaları gereklidir. Ayrıca bu kimselerin kredi açılabilmesi için yapı maliyetinin % 20-25'i kadar **önbiriktirim** yaparak, bir bankada yapı tasarrufu hesabı açtırmaları gerekmektedir. Bütün üyeleri haksahibi tanımına uyan **"kooperatifler" "kooperatif birlikleri"** ve **"sosyal güvenlik kurumları"** konut ihtiyacını toplu konut inşası yoluyla karşılayacak kuruluşlardır. Ayrıca kanun, toplu konutların bulunduğu yerin, en son genel nüfus sayımına göre 30.000'i aşması koşulunu getirmiştir. Nüfusu ne olursa olsun il merkezleri ve İmar ve İskan Bakanlığınca belirlenen gelişme yöreleri de bu kapsamdadır.

Kanun, nüfusu 500.000 den az olan yerleşme yerlerinde yapılacak konutlar için kredi faiz oranlarını daha düşük, vadeyi uzun tutmuştur. Böylelikle nüfusun büyük kentlere yığılmasını teşvik etmemektedir. Benzer tercih, konut büyüklüklerine de uygulanmış, 75 m^2'den küçük konutlar için uygulanan vade ve faiz koşulları, her 5 m^2 artışta binde beş artırılarak süre birer yıl kısaltılmıştır. Ancak vade ve faiz oranlarındaki bu küçük farklılaştırmanın yeterince caydırıcı veya yönlendirici bir önlem olduğunu söylemek güçtür.

Kanunun getirdiği önemli yeniliklerden biri, toplu konutçuluğu destekleyebilmek için "Kamu Konut Fonu" olarak isimlendirilen ve her yıl gider

bütçesinin yüzde beşinin aktarılması öngörülen bir Fon oluşturulmasıdır. Bu tutum, konut sektörünü verimsiz sayan anlayışın terkedildiği, konutun yan sanayileri geliştirecek verimli bir sektör sayıldığı görüşünün bir yansımasıdır.

İmar ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen toplu konut yerleşme alanlarının ilanından sonra yapılacak kamulaştırmalarda vergi beyanındaki taşınmaz mal değeri bedel takdirinde esas alınacağı yasa ile getirilen bir diğer yeniliktir. Oldukça ayrıntılı biçimde (36 madde) hazırlanan kanunun bazı maddelerini açıklamak üzere 19.1.1982 tarihli Resmi Gazete'de Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır. Yönetmelikte kentsel tasarım ölçeğine ve yapım sonrası konularına dek değinilmiştir.

Yönetmelik maddeleri; Toplu konut yerleşme alanları 15 hektardan küçük olamaz (m.6). 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında "Net iskân yoğunluğu hektar başına en az 50 konuttur. İmar uygulama planları en küçük ada ölçeğine göre ve kentsel tasarım planlamasında öngörülmüş olan KAKS belirtilerek düzenlenir" (m.14) şeklinde mekansal boyuta ilişkin ölçüler de belirtilmektedir. Yönetmelik ayrıca toplu konut yerleşme alanlarında altyapı projeleri için bazı standartlar geliştirmiştir. İçme suyu, (m.17-20), kanalizasyon (m.21-26), elektrik (m.27-30) projelerinde istenilen standartlar yönetmelikte tek tek belirtilmiştir.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği ayrıca toplu konut yerleşme alanlarında yapılan binaların yönetim ve bakımı konusunda kat maliklerinden başlayan kademeli bir yönetim birimi oluşturmaktadır (m.237-245). Bu organizasyon şöyle özetlenebilir:

> "Kaloriferli konut ve işyerlerinde bir ısıtma merkezine bağlı yapı veya yapı grubunun arsa ile alt ve üst yapı bütününü, sobalı konut ve işyerlerinde ise vaziyet planına göre, bir imar adası veya parseldeki arsa ile yapı grubu bütünü" olarak açıklanan "ana gayrimenkul"ün kat malikleri topluluğu bir yönetim grubudur. Bu yönetim grubunun seçtiği "ana gayrimenkul yönetim kurulu" başkan, muhasip üye ve sekreter üyeden oluşur. Toplu konut yerleşme alanlarındaki tüm ana gayrimenkul yönetim kurullarının başkan ve muhasip üyelerinin katılması ile birlik genel kurulu oluşur. Bir toplu konut alanında iki ana gayrimenkul yönetim kurulu varsa birlik genel kuruluna

yönetim kurullarının sekreter üyeleri de katılır. Birlik genel kurulu kendi aralarından birlik yönetim kurulunu ve iki denetçi seçer. Birlik yönetim kurulu başkan, muhasip üye, sekreter üyeden oluşur. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği 240. maddesi Birlik Yönetim Kurulunun görevlerini ayrıntılı biçimde açıklamıştır. Birlik yönetim kurulu toplu konut çevresinin yaşatılmasına ilişkin hizmetleri belediyelerin kurduğu veya bu konuda uzmanlaşmış özel kuruluşlar arasında ihaleye çıkartarak hizmet kuruluşunu/kuruluşlarını belirleyecektir, veya bizzat üstlenerek gerekli örgütlenmeye gidecektir."

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çeşitli eleştirilerle karşılaşmıştır.

. Toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması,
. Özel sektörün devre dışı bırakılması,
. Konut yüzölçümünün sınırlandırılması,
. Kooperatiflerin konut üretiminde başarılı olamayacağı,
. Ferdi kredi sisteminin olmayışı,
. Yasanın yasa olmaktan çok bir yönetmelik biçiminde detaylı hazırlanmış olması (Ayan, 1984, s.149) çeşitli kesimlerin 2487 sayılı kanuna getirdiği eleştiriler arasındadır.

Kanunu uygulamada engelleyen sorun, Kamu Konut Fonuna gider bütçesinin % 5'inin aktarılmamış olmasıdır. Bütçenin % 5'inin bu fona ayrılması gerekirken 1982'de % 1.10, 1983'de % 0.77'si tahsis edilmiştir (Kent-Koop., 1983, s.9).

1983 seçimlerinden sonra yeni bir toplu konut kanunu hazırlıkları sonucu, 17 Mart 1984'de 10 maddelik 2985 sayılı ve 2487 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran yeni Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Kamu Konut Fonu kaldırılarak bakiyesi Toplu Konut Fonuna aktarılmıştır. Fonun özelliği, kaynaklarını Bütçe dışında aramasıdır. Alkollü içkiler, tütün mamulleri, akaryakıt, yurt dışı çıkışlar ve bağış, kredi, Tekel idaresinin ithal ettiği maddelerden alınan fonlar Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarından bazılarıdır (Bkz.Ek:II Fon Kaynakları). Bir süre sonra 22 Haziran 1984'de Toplu Konut Fonunun kullanım şekline ilişkin Tüzük çıkarılmıştır. 23 Haziran 1984'de Toplu

Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Yönetmelikte 2487 sayılı Yasa ve Yönetmeliğinden ayrılan diğer bazı temel noktalar bulunmaktadır. Bunlardan ilki, konut kredilerinden yararlanacakların kapsamına gerçek kişiler ve inşaat şirketlerinin, (konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumları yanında) alınmış olmasıdır.

2985 sayılı Kanun ile, Toplu Konut Yapımcı Kredisi, konut Yapımcı Kredisi, Toplu Konut Alıcı Kredisi, Konut Alıcı Kredisi ve Konut Kooperatifleri, Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma kurumlarına açılacak krediler ayrı ayrı belirtilmiştir. Kredi verilecek kişi ve kuruluşları çeşitlendirmekle 2487 sayılı Kanun yapımcı çevrelerden gelen eleştirileri giderme doğrultusundadır.

2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve Yönetmeliklerinin birbirinden ayrılan bir diğer yönü ise "önbiriktirim" konusundaki eğilimleridir. 2487 sayılı kanunda önbiriktirim, yapı yaklaşık maliyetinin % 20-25'i olarak bir oranla belirtilmiştir. Dolayısıyla zaman içinde yapı yaklaşık maliyetinin artışı önbiriktirim miktarını da yükseltmektedir.

2985 sayılı kanunun uygulama yönetmeliklerinde ise yapı kooperatifleri ve sosyal yardımlaşma kurumları için kaldırılan ve yalnız toplu konut ve konut ferdi kredilerini kapsayan "Alıcı Payı" ismi ile anılan önbiriktirim sabit bir miktar olarak (300.000-900.000 TL) belirtilmektedir. Bu nedenle zaman içinde aşınma özelliği bulunmaktadır (Tablo:3.28 - 3.32). Bu tutum kooperatif ortağı olup önbiriktirim yapamayacak kimselere de kredi olanağı tanımak bakımından yararlı sayılabilir. Ancak fon kaynaklarının güçlenmesi ve sürekliliği bakımından yararlı olabileceği söylenemez.

23 Haziran 1984'de yayımlanan yönetmelikte, Konut Alıcı Kredisi ve Toplu Konut Alıcı Kredisinde önceliğin evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa verileceği belirtilmektedir. Evi olanların durumu ise 28.4.1985 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde Konut Ferdi kredisinde Alıcı payı hesabına yatırılması gereken miktarlar ve bekleme süreleri artırılarak yararlanabilecekleri biçiminde açıklanmıştır. 2487 sayılı yasa ise, konutu bulunanları kapsamı dışında bırakmakla Fon kredilerinden kimlerin yararlanmasını istediği konusundaki önceliği daha belirgin biçimde ortaya koymuştur.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kredilendirilecek konutların büyüklüğü 100 m^2'den 150 m^2'ye artırılmıştır. 2487 sayılı kanunun toplu konut alanlarında uygulanabilecek ayrıntılı yönetim birliği organizasyonu tanımlamasına karşın, 2985 sayılı toplu konut kanunu ve uygulama yönetmelikleri toplu konut alanlarında yönetim, bakım ve onarım işlerinin nasıl yürütüleceği konusuna açıklık getirmemiştir.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 18. maddesinde konut mülkiyeti konusunda getirilen "inşa edilen toplu konutlar, TEKB tarafından 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca hazırlanacak belgelere dayanılarak ve hak sahiplerinin imzaları aranmaksızın tapuya tescil ve hak sahiplerine teslim edilir. Bu konutlar 10 yıl süre ile devir, temlik, rehin ve haciz edilemez, satış vaadi ile el değiştiremez" hükmü spekülatif girişimleri önlemeye yönelik bir önlem olarak görülmekte iken, 2985 sayılı kanun bu konuya değinmemektedir.

Bu nitelikleri ile ilk kanunun daha çok toplu konutçuluğa yönelmesine ve konut kooperatiflerine tanıdığı ayrıcalıklara karşın 2985 sayılı kanunun genel olarak konut yapımını teşvik amacına yönelik bir konut kanunu görünümünde bulunduğu söylenebilir.

Bu dönemde toplu konut kanununa koşut olarak çıkarılan diğer kanunla da konutla ilgili önemli kurallar öngörülmektedir. 1 Mart 1984'de yürürlüğe giren 2982 sayılı kanunla, arsa sağlanması, konut yapımı, kredilendirme, arsa satımıyla ilgili bazı vergi bağışıklıkları getirilmiştir. Bunun gibi, 3065 sayılı katma değer vergisi kanununda 3099 sayılı yasayla yapılan değişikliklerle, konut kooperatiflerinin, konutları teslim alırken yüklenicilere K.D.V. ödememeleri öngörülmüştür (Geray, 1987, s.163).

İlk dört plan döneminde 1980'lere gelinceye dek konut yapımının konut kooperatifleri uygulamaları yanında, hemen hemen bütünüyle özel kişi ve teşebbüslerin konut girişimlerine bırakılmış olduğu görülür. İnşaatı biten konutların sahiplerine göre dağılımında (Tablo: 3.2) açıkça izlendiği gibi kamu kesiminin konut yapımındaki payı % 1-3 düzeyinde kalmıştır. Kooperatifler ise, 1965-1972 arası % 5-7, 1973-1977 arası % 8-9, 1978 sonrası % 10-15'lik bir paya sahip olmuşlardır. 1978 sonrası artışta 1977 yılında konut kredilerinin konut yatırımları içindeki payının artması, 1981 sonrası artışta Toplu Konut Kanunu uygulamaları etkili olmuştur.

TABLO: 3.2 İNŞAATI BİTEN KONUTLARIN SAHİPLERİNE GÖRE DAĞILIMI (TÜRKİYE)
(Yapı Kullanma İzin Kağıtları)

	Kamu kesimi		Özel kesim				
			Özel kişi ve teşebbüsler		Kooperatifler		
Yıllar	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Genel Toplam
1965	435	1,33	30600	93,82	1579	4,84	32614
1966	587	1,43	37419	91,32	2967	7,24	40973
1967	807	1,97	47066	93,73	2342	4,66	50215
1968	1341	2,13	58061	92,29	3508	5,58	62910
1969	1196	1,83	60709	93,09	3311	5,08	65216
1970	3100	4,33	64502	90,10	3987	5,57	71589
1971	1931	2,65	66866	91,83	4019	5,52	72816
1972	782	0,89	81813	92,73	5636	6,39	88231
1973	3788	3,94	84222	87,58	8153	8,48	96163
1974	589	0,70	77780	92,38	5830	6,92	84199
1975	877	0,90	88662	91,00	7892	8,10	97431
1976	920	0,90	92024	90,12	9166	8,99	102110
1977	1427	1,20	107065	89,66	10917	9,14	119409
1978	1273	1,06	107194	88,87	12148	10,07	120615
1979	1835	1,48	108484	87,28	13978	11,25	124297
1980	3362	2,42	123789	88,92	12056	8,66	139207
1981	3256	2,74	102648	86,42	12874	10,84	118778
1982	5857	5,05	94303	81,31	15826	13,64	115986
1983	5674	5,00	90578	79,84	17201	15,16	113453
1984	5415	4,42	97709	79,71	19456	15,87	122580

Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü İstatistik Yıllıkları.

3.1.3.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989)

Bu plan dönemi 2985 sayılı toplu konut yasası ve yönetmeliklerinin dönemidir. Toplu Konut Fonu kaynakları belirlenmiştir, kullanma biçimi bir yıllık geçmişe sahiptir. Toplu Konut Yasaları ile de belirlendiği gibi konut artık verimsiz bir yatırım alanı sayılmamaktadır. Bu anlayış değişikliği 5.Beş Yıllık Plan hedef, ilke ve politikalarında da yansımaktadır.

Bu plan dönemine geçmiş yılların konut açığı ile girilmiştir, plan döneminde de açık sürmektedir. 1984-1989 arası 1.491.000 olarak hesaplanan konut gereksinmesine karşılık, özel ve kamu kaynaklarından yapılacak konut sayısının 1.161.000 olacağı varsayılmaktadır. Bu sayının % 38'i olan 442.000 konutun ise (konut üstyapısı) Toplu Konut Fonu kaynaklarından finanse edileceği kabul edilmektedir.

Plan döneminde yeni konut inşaatlarının yıllık ortalama % 12 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Bu artışın gerçekleşmesindeki temel unsur, konut yatırımlarına yönelecek olan özel tasarrufların düzenli büyüme göstermesidir. Toplu Konut Fonu kredilerinin özel konut tasarruflarının genişlemesine katkıda bulunacağı beklenmektedir. Toplu Konut Fonu kredilerinin düşük ve orta gelirli aileler için daha uygun koşullarla verilmesi ile tüketim ve konut dışı yatırımlardan konut yatırımına yeni kaynak kaymasının sağlanabileceği düşünülmektedir. Fon uygulamasının dolaylı sonucunun özel kaynakların bu şekilde hareketlendirilmesini sağlamak olduğu kabul edilmektedir. Böylelikle özel konut yatırımlarının plan dönemi boyunca artması beklenmektedir.

Planın, konut kesiminde, hedefler arasında ortaya konulan bu husus, ilke ve politikalar arasında, ihtiyaç sahiplerinin bankalar sistemi aracılığı ile tasarrufa yönlendirilmesi sözleri ile vurgulanmaktadır. Bu amaçla, kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi kredi sistemine göre farklı kredi koşullarının geliştirileceği ve bu koşulların yapıcı ve alıcıların durumuna göre çeşitlendirileceği belirtilmektedir. Ancak, bu kredi koşullarının hangi tür konut sunumuna öncelik verecek şekilde belirleneceği konusunda ve alıcı veya yapıcıdan hangisine öncelik verileceği konusunda planda bir tercih bulunmamaktadır.

İlkeler arasında, konut ortalama alanlarının, toplumsal yapıya uygun ancak işlevsel ve ekonomik olma özelliklerini de sağlayan uygun düzeye düşürülmesinin teşvik edileceği belirtilmekle birlikte bunun Toplu Konut Fonu tarafından verilen kredilerle bağlantısı kurulmamıştır. Planda, geçen dönemlerde uygulamada görülen eksikliklerden birinden, ilkelerde, toplu konut alanlarında konut inşaatı yapmak yanında sosyal ve teknik altyapının da sağlanması konusu üzerinde durulmaktadır. Toplu Konut Fonundan arsa ve altyapı için pay ayrılması ile yeni yerleşme alanlarının açılması ve bu alanlarda kredi, arsa tahsisi yapılması için tedbirler alınması konusu ilkeler arasında sayılmaktadır. Ancak bu arsa tahsisindeki öncelikler belirtilmemiştir.

Uygulamada Toplu Konut Fonunun kullanımı ise Tablo:3.3 ve 3.4'de belirtilmektedir.

TABLO: 3.3 YILLAR İTİBARİYLE TOPLU KONUT KREDİSİ AÇILAN KONUT SAYILARI

	1984	1985	1986	1987	TOPLAM
Kooperatifler	135.309	95.171	139.899	130.857	501.236
Ferdi Kredi	7.350	17.850	19.065	16.614	60.879
Genel Toplam	142.659	113.021	158.964	147.471	562.115

Kaynak: Kent-Koop. Haber Bülteni, Sayı:13, s.24.

TABLO: 3.4 YILLAR İTİBARİYLE KULLANDIRILAN TOPLU KONUT KREDİLERİNİN DAĞILIMI

(Milyon ₺)

	1984	1985	1986	1987	4.3.1988	TOPLAM
Kooperatifler	67.9	123.1	229.6	427.5	65.5	913.6
Ferdi Kredi	9.4	55.1	45.2	39.3	9.5	158.5
Genel Toplam	77.3	178.2	274.8	466.8		1072.1

Kaynak: Kent-Koop. Haber Bülteni, Sayı:13, s.24 .

İzlendiği gibi yasanın yalnız kooperatiflere bağlı değil, ferdi kredi olanağı da sağlanması, fon kaynaklarının bir bölümünün bu alana kaymasına yol açmıştır. 1984'den 1987'ye geçen dört yıl süre içinde kredi açılan konutlar arasında ferdi kredinin payı % 5 - % 6 - % 12 ve % 11 düzeyle-

rinde seyretmiştir. Ferdi kredili konut sayısının toplamda ortalama % 11'lik bir payı olmasına karşın, toplu konut kredilerinin parasal dağılımında % 15'lik pay alması bu tür kredinin daha çok büyük konutlar için kullanıldığı konusunda ipucu vermektedir. Desteklenecek konut kuruluşu ve konut tipi konusundaki tercih ve önceliklerin bu % 10-15'lik kayma üzerinde etkili olamadığı izlenmektedir.

3.2. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN YAPISI VE İŞLEYİŞİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER , UYGULAMALAR

Yurdumuzda konut kooperatiflerinin kuruluş ve işleyişi 1969 yılında kabul edilen 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve değişiklikleri ile belirlenmiştir. Bu kanuna göre Kooperatifler Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ile kurulmakta ve Ticaret Siciline tescil edildikten sonra çalışmalarını sürdürmektedirler (1). Kooperatifler yasa paralelinde hazırlanan "Konut Yapı Kooperatifi Örnek Ana Sözleşmeleri"ne uygun biçimde ortak kaydetmekte, arsa almakta, konutlarını yaptırmakta ve sonra da tasfiye yoluna gitmektedirler.

Yurdumuzdaki konut kooperatifleri, konut mülkiyeti yönünden konut yapı kooperatifi örnek anasözleşmesinde yazıldığı gibi "yapılan konutların mülkiyetini anasözleşmede yazılı esaslara göre ortaklarına aktaran" yapıdadır (m.3., b fıkrası).

Yapılan konutlar ortaklara dağıtıldıktan sonra ve kesin maliyetle ödenecek taksitler de belli olduktan sonra, kooperatif aradan çekilir ve borç miktarı kadar kredi veren kuruluş lehine ipotek kurularak, konutların mülkiyeti de ortaklara aktarılarak ferdi münasebete geçiş muamelesine başlanır (anasözleşme m.47).

Ferdi münasebete geçiş muamelesinin tamamlanması ile borç bakımından ortak, kooperatifle ilgisini kesmiş olmaktadır. Ancak, kooperatifin üçüncü şahışlara karşı giriştiği taahhütlerden dolayı şahsına açılan

---

(1) Konut kooperatiflerinin kuruluşu ile ilgili yapılacak işlemlerin miktarı konusunda Eklerde bulunan Tablo: I fikir verebilmektedir. Burada, bu işlemlerin uygun bir zamanlama ile yürütülmesi için kooperatif kurucularının süreç hakkında yeterli bilgi sahibi olmalarının gerekliliği de vurgulanabilir.

kredi ve hissesine düşen gayrımenkul değeri oranında sorumluluğu kooperatifin tasfiyesine veya genel kurulca ibrasına kadar devam etmektedir. Ayrıca konut üzerine konulmuş olan ipotek de konutun borcunun tamamen ödenmesine kadar kaldırılmaz (Anasözleşme madde 47 ve 17).

Kooperatif konutlarının bakımı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış tüzük esasları dahilinde veya yönetim kurulunun belirleyeceği esaslara göre yapılmaktadır (Anasözleşme m.52).

3.2.1. Kooperatif Organları

Kooperatifler Kanununa göre ülkemizde bir konut kooperatifinin işleyişini sağlayan organlar şöyle tanımlanmaktadır:

A- Genel Kurul

Genel Kurul bütün ortakları temsil eden en yetkili organdır. Her yılın ilk üç ayı içinde Yönetim Kurulu'nun çağrısı üzerine normal yıllık toplantısını yapar. (Görevleri için Bkz.Ek:II).

B- Yönetim Kurulu

Kanun ve anasözleşme hükümleri içinde kooperatifin faaliyetini yöneten ve onu temsil eden icra organıdır.

Yönetim Kurulu üye ve yedeklerinin kooperatif ortağı olmaları zorunludur.

Yönetim Kurulu en az üç üyeden kurulur.

Hizmet süresi bir yıldan az, 4 yıldan fazla olmamak üzere Genel Kurul'ca belirlenir.

C- Denetçiler

Genel kurul adına kooperatifin bütün işlem ve hesaplarını denetlerler.

Denetçilerin ve yedeklerinin kooperatif ortağı olmaları zorunlu değildir.

Genel Kurul, denetleme organı olarak bir veya daha çok denetçi seçer.

Denetçiler en az bir yıl süre ile seçilir.

Kooperatifçe istihdam edilen yardımcı elemanlar

Müdür

Kooperatifin mali işlerini ve hesaplarını yürütmek üzere Yönetim Kurulun-

ca tayin edilir. Kooperatif ortakları arasından veya dışarıdan seçilebilir. Bu kimseye Yönetim Kurulu'nca belirlenecek miktarda ücret de verilir.

Kâtiplik-Saymanlık

Yönetim Kurulu, bu işlerden anlayan kimseleri görevlendirebilir. Kooperatif ortakları arasından veya dışarıdan seçilebilir. Bu kimselere Yönetim Kurulu'nca belirlenecek miktarda ücret de verilir.

Yönetim Kurulu, işlerin görülmesiyle görevlendirdiği kimseleri ve atadığı müdürleri ve diğer temsilci ve vekilleri her zaman azledebilir.

Konut kooperatiflerinin bu örgütlenme yapısının birçok ülkede uygulanan örgütlenme yapısı ile tutarlılık taşıdığı izlenmiştir. Görevler yönünden Genel Kurul'un taşıdığı önem açık olmakla birlikte günlük işlemlerde en fazla etkili olan Yönetim Kurulu'nun ilgili ve bilgili kimselerden oluşmasının kooperatifin amaçlarına ulaşması bakımından taşıdığı öneme de değinmek gerekir. Ayrıca genel kurul adına kooperatifin bütün işlem ve hesaplarını denetleyen denetçilerin, özdenetim konusunda ağırlıklı bir rol oynayabilmeleri mümkündür. Denetçilerin görevlerini gereğince yerine getirmesi kooperatif uygulamalarının ilkeler bakımından en uygun doğrultuda sürüp sürmediğini belirleme olanağını taşır.

3.2.2. Konut Kooperatiflerine Getirilen Yeni Yasal Düzenlemeler

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Yeni Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun 6.10.1988 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nce kabul edilmiş, 25.10.1988 tarihli, 19970 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Kooperatifler ve üst kuruluşlarının daha etkin işleyişe kavuşmasını ve denetlenebilmesini amaçlayan değişiklikler, 1163 sayılı kanunun 2,8,14,16, 19,26,38,39,42,43,45,46,52,56,59,65,72,75,76,81,86,87,90,91 ve 92 maddelerini kapsamaktadır (Figen, 1988, s.38-57).

Bu değişikliklerden bir bölümü özellikle yapı kooperatiflerini ilgilendirmektedir. 1163 sayılı yasanın 26. maddesine göre genel kurula katıla-

bilmek için en az altı ay önce ortak olma koşulu, yeni düzenlemede yapı kooperatifleri için kaldırılmıştır (3476 sayılı kanun, m.6).

Böylelikle kooperatifin kuruluşundan başlayarak tüm ortakların Genel Kurul çalışmalarına katılıp, kooperatifi ilgilendiren önemli konularda karar verebilme olanakları sağlanmaya çalışılmıştır.

1163 sayılı yasanın genel kurulun terk ve devredemeyeceği yetkileri belirleyen 42. maddesinin ikinci fıkrasına üç bend eklenmiştir.

- Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrımenkulün niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrımenkulün asgari fiyatını belirlemek,
- İmalat ve inşaat işlerinin yaptırılma yöntemini belirlemek,
- Yapı kooperatiflerinde; kooperatifin ortak sayısı ile yapılacak konut veya işyeri sayısını tespit etmek, bu yetkilerdir.

Gayrimenkul alım-satım ile ilgili kararların genel kurullara bırakılmasının bu konudaki işlemleri geciktiren, ve bu gecikmeler dolayısıyla özellikle arsa alımında bazı fırsatların kaçırılmasına yol açan etkileri bulunacaktır. Ancak, özellikle bu aşamalarda, Yönetim Kurulları yolsuzluk, usulsüzlük suçlamaları ile karşılaşmakta veya gerçekten yapmaktadırlar. Yönetim kuruluna güvensizlik temeli üzerine oturan bir işletmenin ortakları arası uyumlu ve verimli bir işleyişe kavuşması beklenemez. Genel Kurula bu yetkileri bırakmanın gecikme ve fırsat kayıplarına yol açabileceği gerçeği yanında, ortaklarca bu konuda yönetim kuruluna gelebilecek suçlamaları giderici ve ortakların, seçtikleri kimseler aracılığı ile değil de, önemli kararlarda doğrudan sözsahibi olmalarını sağlayıcı niteliği bulunmaktadır.

İmalat ve inşaat işlerinin yaptırılma yöntemi, geçmişte, çoğu kez, kooperatiflere konut kredisi sağlayan kurumlarca (Sosyal Sigortalar Kurumu gibi) belirlenmişti. Daha çok, teknik nitelik taşıyan bu konuda bu kez karar genel kurula bırakılmıştır.

Yapı kooperatiflerinin uygulamada, zaman zaman satın aldıkları arsalarda yaptırabilecekleri konut birimi sayısının üzerinde ortak kaydettikleri, daha sonra arsa sağlanamadığı durumlarda ise, bu ortakların mağdur oldukları, mahkemelere dek uzanan anlaşmazlıkların sözkonusu olduğu iz-

lenmiştir. Ortak sayısı ile yapılacak konut sayısını genel kurullara bırakmak yönetim kurullarının kötü niyet veya düşüncesizliğinden kaynaklanabilecek bu tür sorunları giderici nitelikte bir düzenlemedir. Ancak hızlı karar alınması gerekli durumlarda, olağanüstü genel kurullar toplanma olasılığını artırıcı bir nitelik de taşımaktadır.

1163 sayılı yasanın 45. maddesine getirilen değişiklikle, diğer kooperatifler için anasözleşmeye bırakılan genel kuruldaki toplantı nisabı, yapı kooperatifleri için ortakların en az 1/4'ü (şahsen veya temsilen) olarak belirlenmiştir. Önemli kararlar Genel Kurul yetkisine bırakılırken, Genel Kurulun toplantı nisabının, ortakları temsil yeteneğini de artırmak gereklidir. Toplantı nisabı en azından, ortak sayısının 1/3'ünün şahsen bulunması gerektiği şeklinde genişletilebilir.

"Kooperatifler ve üst kuruluşlarına kredi veren kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve ilgili bakanlıklar, verilen kredilerin açılış gayesine uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, plan ve projesine uygunluğu, teknik özellikleri ve kalite açısından denetleyebilirler" şeklinde 1163 sayılı yasanın 90. maddesine getirilen yenilik ile denetim yapan kuruluşlar ve yetkileri artırılmıştır. Böylelikle önceden daha çok mali konuları kapsayan denetimlerde teknik konulara ağırlık verilmiştir. Ancak Belediyelerin inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin kağıdı verilmesi sırasında tüm binalar gibi kooperatif konutlarını da teknik yönden denetlediği ve kredi veren kuruluşların hakedişler sırasında inşaatın gidişini izlediği gözönüne alındığında yasanın varolan teknik denetim konusunu daha fazla vurgulamaya çalıştığı söylenebilir.

1163 sayılı Kooperatifler Yasasının dağılma nedenlerini belirten 81. maddesine "Konut yapı kooperatifleri, anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılırlar" şeklindeki ekleme, mülk konut edinmeye yönelik ve konutun bireysel mülkiyete geçirildikten sonra dağılan kooperatif anlayışını sürdürücü, kooperatifin dağılmasını hızlandırıcı niteliktedir.

Ayrıca 1163 sayılı kooperatifler yasasında yapılan değişiklikle 72. maddeye eklenen "ilgili bakanlık tarafından bölgeler belirlendiği takdirde, bu bölgelerde aynı çalışma koşullarına sahip birden fazla kooperatif

merkez birliği kurulamaz" şeklindeki fıkralar kooperatifler arası işbirliği ilkesine uygun görünmemektedir.

3.2.3. Ülkemizde Konut Yapı Kooperatiflerinin İşleyişini Sağlayan Yasal Düzenlemelerin Kooperatifçilik İlkeleri Bakımından Değerlendirilmesi

1. **Açık üyelik** : Bu ilke uygulamada "kooperatife giriş gönüllüdür ve anasözleşmede yazılı haksahibi niteliğini taşıyan herkese açıktır". biçiminde ifade bulmuştur.

2. **Demokratik yönetim** : Bu ilke kooperatiflerin ortaklar tarafından seçilen ve atanan kişiler tarafından yönetilmesi ve ortağın sermayeye katkısı ne olursa olsun tek oy hakkı bulunması ile ülkemizdeki konut kooperatiflerinde uygulama alanı bulmuştur. Ancak zaman zaman, kooperatif yöneticilerinin kooperatif yönetiminde insiyatifi "müdür"lerin eline bıraktıkları ve kararları onaylayıcı olmakla yetindikleri izlenmiştir. Bu durumun başlıca nedeni bu üyelerin kooperatif işlemleri ile ilgili bilgi eksikliklerdir.

3. **Gelir-Gider dağılımı (Risturn)** : Kooperatifin çalışması sonucu net gelir-gider farkı bir değer elde edilmişse, bu miktar ortaklara aittir. Onların benimseyeceği bir yöntemle dağıtılır (Başar, 1983, s.51) şeklinde ifade edilebilecek ilke 1163 sayılı kooperatifler kanununda bir miktar değişikliğe uğramıştır. Gelir-gider farkı ile ilgili hükümler yasanın 38. ve 39. maddelerinde ele alınmaktadır. 39. madde gelir-gider farkının en az % 10'u yedek akçe olarak ayrılmadıkça ortaklara dağıtma yapılamayacağını belirtmektedir. 6.10.1988 tarihindeki değişiklikle bu hükme, "kooperatif üst kuruluşlarında ise buna ilaveten en az % 5'i fevkalade yedek akçeye ayırmadıkça ortaklara dağıtım yapılamaz" (Kanun no:3476 m.8) hükmü eklenmiştir.

4. **Sermayeye sınırlı faiz ödenmesi** : Bu ilkeye 1163 sayılı kooperatifler kanununun 38. maddesi yer vermektedir. Buna göre "gelir-gider farkının en az % 50'si ortaklara dağıtıldıktan sonra ortakların sermaye paylarına genel kurul kararı ile en çok % 7 oranına kadar faiz ödenebileceği anasözleşmede hükme bağlanabilir". Ancak bu madde 6.10.1988 tarihli değişiklikle "Gelir-gider farkının en az % 50'si ortaklara dağıtıldıktan sonra, ortakların sermaye paylarına da genel kurul kararı ile Devlet Tahvillerine verilen en yüksek faiz haddini geçmemek üzere

faiz ödenebileceği anasözleşme ile hükme bağlanabilir" (Kanun no:3476, m.7) biçimine dönüştürülmüştür.

5. **Eğitimin desteklenmesi** : Tüm kooperatif kuruluşlar, ortaklarının, yetkili kurallarında görev alanların, personelinin yanısıra, hizmet ettikleri toplumun demokratik yolla sosyo-ekonomik gelişimini sağlamak amacıyla önlemler almalı, fonlar kurmalıdır (Başar, 1983, s.54) şeklinde ICA tarafından ifade edilen ilke 1163 sayılı kooperatifler kanununun 94. maddesinde yer almıştır. Bu maddeye göre, "Kooperatifçiliğin tanıtılması, eğitimi ve organizasyonlarında yol göstermek, öğütleriyle yönetim ve faaliyetlerine yardımda bulunmak gibi hizmetler için kooperatiflerin yıllık bilançolarına göre hasıl olan müspet gelir gider farkının % 1'i Ticaret Bakanlığı emrinde bir fona yatırılır".

   1163 sayılı kanunun kooperatif birliklerinin kuruluşuna olanak veren 70. maddesinde birliklere verilen görevler arasında "kooperatifçiliği geliştirmek ve eğitim yapmak" da yer almaktadır.

   Ancak kooperatiflerin, özellikle yapı kooperatiflerinin sayılarındaki artış yanında üye eğitiminin, hatta yöneticilerin eğitiminin kooperatif birlikleri dışında yeterli düzeyde olduğunu söyleyebilmek güçtür.

6. **Kooperatiflerarası işbirliği** : Tüm kooperatif kuruluşlar gerek kendi ortaklarına, gerekse içinde bulundukları topluma yararlı olabilmek için bölgesel, ulusal ve uluslararası düzeyde, işbirliğine gitmelidir (Başar, 1983, s.55) şeklinde özetlenebilecek ilkeyi ülkemizde Kent-Koop (Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği) ve Konutbirlik (Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği) Uluslararası Kooperatif Örgütü (ICA)ne üye olarak uygulamışlardır. Ayrıca 1986 yılı sonu itibariyle 38 yapı kooperatifleri birliği ile iki merkez birliğinin (Cooperation in Turkey, 1987, s.18) bulunması da kooperatifler arası işbirliğinin tam anlamıyla olmamakla birlikte kurulmaya başlandığının belirtileridir.

Genel olarak değerlendirildiğinde ICA tarafından kabul edilen kooperatifçilik ilkelerinin ülkemizdeki konut yapı kooperatifleri ile ilgili yasal düzenlemeler için de çoğunlukla geçerlilik taşıdığı söylenebilir.

3.2.4. Kent Kooperatifçiliği Modeli

1980'li yıllardan başlayarak konut kooperatifçiliği yapısal bir dönüşüm içine girmiştir. Bu dönüşüm "kent kooperatifçiliği" olarak isimlendirilmektedir. Ankara Batıkent Projesi "kent kooperatifçiliği" hareketini niteleyen proje olmuştur. Bu nedenle Batıkent Projesinin nasıl oluştuğunu ve geliştiğini ana hatlarıyla belirlemek modelin özelliklerini daha belirgin biçimde ortaya koyabilecektir.

Kısa tarihçe:

Ankara'nın kentleşme sorunları, Ankara'ya getirilmek istenen Nazım Plan kararları ve konut sorunu gibi nedenlerle bağlantılı olarak Ankara Belediyesi Nazım Plan uyarınca, kentin batı koridorunda, İstanbul-Ankara asfaltının kuzeyinde 1034 hektarlık bir alanın kamulaştırılması için faaliyete geçmiştir. Bu amaçla 1974 yılında ilk karar Ankara Belediye encümenince oluşturulmuştur. 1975 yılında başlayan kamulaştırma işlemleri, çeşitli aşamalardan geçerek 1977 Ağustos ayında tamamlanmıştır (Ankara Belediyesi, 1979, s.37-47).
Batıkent projesini gerçekleştirmek üzere toplumsal örgütlenme biçimi olarak Kooperatifler Birliği seçilmiş ve Kent-Koop (Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği) kurulmuştur. Bu dönemde İstanbul'da 1971 yılında kurulmuş olan konutbirlik (Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği) de bir diğer Kooperatifler Birliği organizasyonudur.

Kent-Koop'un Amaçları:

Kent-Koop'un amaçları şöyle saptanmıştır:
"Ortak kooperatiflerin konut üretimine yönelik çalışmalarına öncülük etmek, ortak çıkarlarını korumak, amaçlarını gerçekleştirmeleri yolunda ekonomik, toplumsal ve kültürel faaliyetlerde bulunmak, hesap ve işlemlerini denetlemek ve kentleşmenin sağlıklı oluşumuna katkıda bulunmaktır" (Ankara Belediyesi, 1979, s.133; Kent-Koop., 1984, s.26).

Görev Paylaşımı:

Ankara Belediyesi ve Kent-Koop Batıkent Projesinin yürütülmesinde karşılıklı görev ve sorumluluklarını 15.12.1980 tarihinde imzaladıkları Batıkent Ana Protokolüne göre belirlemişlerdir.
Batıkent Ana Prokokolüne göre Kent-Koop talebin ve yapım sürecinin örgütlenmesini üstlenmiştir. Ayrıca Kent-Koop Batıkent Projesinin ilke

ve politikaları gereği olarak yerleşilecek kent parçasında özellikle bazı kentsel servisler başta olmak üzere ortak gereksinmelerinin bir bölümünü de karşılamak durumundadır (Karayalçın, 1982, s.147-148).

Batıkent Ana Protokolünde yer alan işbirliği sistemi Tablo:3.5'de belirtilmektedir (Karayalçın, 1985, s.9).

TABLO: 3.5 KESİMLER İTİBARİYLE BATIKENT GÖREV DAĞILIMI

	Kent-Koop	Ankara Belediyesi	Merkezi Yönetim
1. Girişim İmar Pl.	destek	yapım	onay
2. Arsa	finansman	tedarik	-
3. Fizik Altyapı	finansman	yapım	-
4. Talep	örgütlenme	-	-
5. Konut	yapım-özkaynak	ruhsat	finansman
6. Sosyal Altyapı	-	arsa tedariki	yapım-finansman
7. Ticari Alanlar	-	yapım-işletme	-

Yerel yönetim işbirliği ile kooperatif birliklerinin konut üretiminde işlevlerin paylaşımını kooperatifler yoluyla üretimle karşılaştıran daha genel bir gösterim Tablo: 3.6'da izlenebilir. Tablodan da izlendiği gibi tek tek birimler halinde iken konut kooperatiflerine düşen işlevlerin, özellikle sorun yaratan, büyük bir bölümü bu kez Yapı Kooperatifleri Birliği ve yerel yönetimce üstlenilmektedir. Bu durumun kooperatiflerin daha başarılı çalışmalar yapabilmelerinde olumlu etkisi bulunmaktadır.

55.000 konut ölçeğinde büyük bir girişimin gerçekleştirilmesinde görevli Kent-Koop, bünyesindeki kooperatifler arası işbirliğini sağlayarak işlemleri yürütmek üzere örgütlenmiştir.

1987'de Kent-Koop örgüt yapısında bir değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikle Genel Koordinatörlük sistemi kaldırılmıştır. Teknik ve idari koordinatörlükten oluşan genel koordinatörlüğün görevleri Yönetim Kurulunca yürütülmektedir (Kent-Koop., 1988, s.17). İdari İşler Müdürlüğü ve Teknik İşler Müdürlüğü birleştirilmiş, Şantiye örgütü ise Teknik İşler Müdürlüğü adı altında toplanmıştır. Eski genel örgüt şeması ile yapılan ve planlanan değişiklikler ile Kent-Koop örgüt yapısı Eklerde belirtilmiştir. (EK:Tablo:II-III).

TABLO: 3.6 YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİKLERİ VE YEREL YÖNETİM KONUT ÜRETİMİNDE KONUT YAPIM SÜRECİNDEKİ İŞLEVLERİN PAYLAŞIMI

Konut yapım sürecindeki işlevler	işlevi üstlenenler yapı kooperatifleri konut üretimi	yapı koop. birlikleri ve yerel yönetim konut üretimi
Konut Talebinin Örgütlenmesi	Kooperatif	Kooperatifler Birliği
Arsa sağlanması [önceden yerel yönetimce hazırlanmış olması]	Kooperatif	Yerel yönetim
İmar Planı hazırlanması .....mevzii plan hazırlanması	Yerel yönetim veya kooperatif	Kooperatifler Birliği
Altyapı sağlanması	Yerel yönetim veya kooperatif	Yerel yönetim, müteahhit veya yapım şirketi
Konut planlarının yaptırılması	Kooperatifçe girişimci- ye	Kooperatifler Birliğince özel planlama bürosuna
Yapım izni(inşaat ruhsatı) alınması	Kooperatif	Yapım şirketi
Kredi sağlanması	Merkezi yönetim Devlet Bankası veya Sosyal Güvenlik Kuruluşlarından Kooperatifçe	Merkezi yönetim Devlet Bankası veya Sosyal Güvenlik Kuruluşlarında Kooperatifler Birliğince
Yapım için yüklenici belirlenmesi	Kooperatifçe	Kooperatifler Birliği
Yapımın gerçekleşmesi	Müteahhit	Müteahhit veya Koop. Birl. ve yerel yönetimin kurduğu yapım şirketi
Yapımın denetlenmesi	Yerel yönetim	Yerel yönetim
Konutun veya yerleşmenin bakım ve işletilmesi	Kooperatif	Kooperatifler ve koop. birl. birlikte

KAYNAK: Konut yapımına ilişkin işlevlerin paylaşılmasında Tekeli, 1982, s.68-80'den yararlanılmıştır.

1979 yılında 13 kooperatifin toplam 113 ortağının katılımı ile kurulan Kent-Koop'da 1987 sonunda ortak kooperatif sayısı 105'e bireysel ortak sayısı ise 27.634'e ulaşmıştır (Kent-Koop., 1988, s.43-44).

3.2.4.1. Kent Kooperatifçiliği Modelinin Özellikleri

Kent kooperatifçiliği modelinde konut yapımı, konut kooperatifçiliğinden farklı olarak fiziki, toplumsal ve kültürel çevresiyle birlikte ele alınmaktadır. Kent kooperatifçiliğinde başta gelen nitelik, hareketin mekansal olarak yeni kurulmakta olan kentsel alanlara oturtulmasıdır.

Kent kooperatifçiliği,birim kooperatiflerin optimal ölçekte örgütlenerek oluşturdukları birliklerle yürütülmektedir. Optimal ölçek, kimi zaman yapı adalarında enerji tasarrufunu sağlayacak ısıtma sisteminin öngördüğü sayı, kimi zaman ise proje hizmetlerinin maliyetini en aza düşürecek sayı olabilmektedir (Karayalçın, 1986, s.7).

Kent kooperatifçiliğinde, birim kooperatiflerin örgütlenmesinde, kentlerde var olan (sendika, dernek ya da meslek odaları gibi) öteki sivil toplum örgütlerinden yararlanılmakta ya da işyeri bazı (fabrika, büro gibi özel ya da kamuya ait kuruluşlar gibi) esas alınmaktadır.

Kent kooperatifçiliği hareketinin mühendislik ve mimarlık çalışmalarıyla olduğu kadar mali ve toplumsal yanıyla da iyi hazırlanmış bir projeye oturtulmasına özen gösterilmektedir. Kent kooperatifçiliği modelinde "katılım" konusu da önem taşımaktadır. Katılımcılık, demokratiklik gibi kavramların yalnız yönetimde değil, denetim de geçerli olması kent kooperatifçiliği hareketinin temel ilkelerindendir (Karayalçın, 1986, s.8).

Kent-Koop'un başlattığı kent kooperatifçiliği modeli kısa zamanda diğer illere de yayılmış ve Kent-Koop'la işbirliği içerisinde uygulamalara başlamış ve sürdürmektedirler. Projeleri, Kent-Koop'un katılımı ile kurulan şirketlerden, Kent-Kur'ca hazırlanan bu girişimler Tablo:3.7'de belirtilmektedir.

Kent-Koop yalnız projeyi hazırlayan ve konut üretim sürecinde bağlı kooperatiflerin işlerinin yürütülmesini koordine eden bir birlik olarak

kalmamıştır. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği'nin katılımı ile kurulan şirketler bulunmaktadır. Yapım şirketleri kooperatiflerce yaptırılan inşaatları yürütmektedir.

TABLO: 3.7 PROJELERİ KENT-KUR'CA HAZIRLANAN YENİ YERLEŞİM PROJELERİ

İsmi	Kent-Kur'la sözleşme	Alanı	Konut Sayısı
Egekent (İzmir)	22.8.1983	159 ha	8516 konut
Doğukent (Elazığ)	-	425 ha	15000
Kuzeykent(Kastamonu)	4.4.1985	340 ha	7500
Eskis (İstanbul)	-	160 ha	8000
Değirmenlikızık (Bursa)	Ekim 1984	60 ha	4100
Belkent I (Kuşadası)	Şubat 1985	3,2 ha	1410
Mavikent (Van)	14.5.1985	217 ha	6700
Yakınkent (Malatya)	-	137 ha	6103
Yenikent (Söke-Aydın)	24.9.1985	57 ha	3000
Yenihisar (Didim)	25.10.1985	6 ha	296
Marmaris Yeni Yerleşim Projesi	16.1.1986	1,4 ha+30 ha	200+1000
Yeni Bodrum	27.2.1986	66 ha	2000
Denizli Yeni Yerleşim	31.3.1986	285 ha	7500
Antalya Yeni Yerleşim	31.3.1986	32 ha	3600
Kuğukent (Ordu)	24.7.1986	60 ha	2000
Manisa Yeni Yerleşim	30.9.1986	390 ha	20000
Dikili Yeni Yerleşim	27.2.1987	8 ha	500
Batman Yeni Yerleşim	21.4.1987	61 ha	1730
Ferahkent (Şanlıurfa)	23.4.1987	230 ha	6000
Akdağmadeni (Yozgat)	24.3.1987	45 ha	1000
Çatalca (İstanbul)	26.3.1987	13 ha	500
Turgutlu Yeni Yerleşim	16.4.1987	30 ha	1000
Muğla " "	1.6.1987	10 ha	1000
Tokat " "	11.10.1987	140 ha	4000
Menemen " "	25.11.1987	20 ha	1000
İnegöl " "	3.12.1987	150 ha	5000
Ceyhan " "	18.12.1987	40 ha	2000
Urla " "	5.1.1988	35 ha	1000

KAYNAK: Kent-Koop Yayınları.

Bunlar dışında çeşitli yapı malzemelerinin pazarlanması, imalatı, hazır beton üretimi, mühendislik ve bakım-onarım, çevre düzenleme, temizlik, tanıtım, organizasyon ve tüketim gibi alanlarda hizmet vermek üzere kurulmuş şirketlere de katılmaktadır (Bkz.Ek : Tablo:IV).

Kooperatifçilik ilkeleri arasında sayılan, kooperatifler arası işbirliği ilkesine uygun olarak KENT-KOOP bazı Uluslararası kuruluşlara üye olmuştur.

- ICA (International Cooperative Alliance) International Housing Cooperatives Committe
- International New Town Association (INTA)
- Habitat International Coalition (HIC)
- World Society for Ekitics bu kuruluşlar arasındadır.

Kent-Koop kooperatif sistemin yalnız mülk konut edinme alanında değil daha geniş kapsamlı amaçlarla da kullanılabilmesini sağlayan yeni projeler önermiş, bunlardan bir bölümünü de uygulamaya koymuştur. 1987 Dünya Konut yılında Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği'nce hazırlanan yedi adet "Kentsel Gelişme Projesi"

- Gecekondu Geliştirme
- Halk Bahçeleri
- Tarihi Çevrede Kooperatifçilik
- Emek Kooperatifçiliği (İnşaat Sektöründe Emek Arzının Örgütlenmesi)
- Kent İşletmeciliği
- Kiralık Konut
- Kendin Tamamla

başlıklarında toplanmıştır. (Karayalçın, 1987)

Gecekondu alanlarında yaşam standartlarının yükseltilmesini bir örgütlük içinde sağlamayı amaçlayan Gecekondu Geliştirme Projesinde ilk girişim, Zafertepe (Ankara)'de kurulan S.S.Zafertepe Gecekondu Çevresi Geliştirme Kooperatifi tarafından gerçekleştirilmektedir.

Halk Bahçeleri projesi ile, ülkemizde ilk kez kooperatifçiler eliyle insanların doğayla içiçe olacağı, kentsel yaşamın geriliminden kurtulup yaratıcı faaliyetlerde bulunacağı ve toplumsal dayanışmanın sağlanacağı bir yaşam biçiminin yaratılması amaçlanmaktadır. Bu amaçla, Batıkent'in

1,5 km kuzeyinde Yuva Köyü sınırları içinde 48.000 m^2'lik bir alanda uygulama yapılmaktadır.

Tarihi çevre olarak belirlenmiş alanlardaki konutların kullanılabilir duruma getirilmesi, bu çevrelerin insan ilgisine açılması ve atıl konut kapasitelerinin kazanılmasını amaçlayan "Tarihi Çevrede Kooperatifçilik" projesinde uygulama alanı olarak Kuşadası'nda bir sokak seçilmiştir.

Emek Kooperatifçiliği projesi çerçevesinde Yapı Ustaları ve İşçileri Emek Kooperatifi (Emek-Koop) inşaat sektöründeki emek arzını dönemsel etkilerden kurtarmak ve sektörün gereksinmesi olan devamlı ve nitelikli işgücünü örgütlemek amacıyla 1986 yılında kurulmuştur. 1987'de Batıkent alanında 5 kooperatifin inşaat işini yürüten kooperatifin ortak sayısı 40, çalışan sayısı 150 kişidir.

Kent işletmeciliği projesi, kooperatiflerin konutların tesliminden sonra işletmecilik görevini üstlenerek yapılarının devam ettirilmesini öngörmektedir. Bu proje kapsamında, konutlarını bitiren kooperatiflerin, çevrenin bakım ve düzenlemesi, altyapının bakım ve onarımı, çeşitli tüketim hizmetlerini örgütleme, ısıtma ve aydınlatma gibi sorunların çözümü konularında görev yapmaları düşünülmektedir (Kent-Koop., 1988, s.93-95). Diğer iki proje uygulamalarına 1987 yılında başlanmamıştır. Görüldüğü gibi kooperatiflerin yalnız konut edindirme amacı ile değil, daha geniş kapsamlı amaçlarla araç olarak kullanılabileceği açıktır. Bu tür projelerin çalışma konusu kapsamı genişletilebileceği gibi konut yapı kooperatiflerine benzer biçimde üst örgütlenmelerinin kurulması da mümkündür.

3.2.5. Türkiye'de Konut Kooperatiflerince Sunulan Konutların Toplam Ruhsatlı Konut Sunumu İçindeki Gelişimi

Ülkemizde, ilk konut kooperatifinin kurulduğu 1934 yılından başlayarak konut kooperatiflerinin sayısı artış göstermiştir. 1952 yılında 204, (Arkitekt, 1952, s.181), 1962 yılında 1848 olan konut kooperatifi sayısı, 1964 yılında 2214'e, 1968 yılında 2842'ye, 1981 yılında 19027'ye, 1982 yılı sonunda 19940'a yükselmiştir (Taraklı, 1983, s.13). Sanayi ve Ticaret Bakanlığı verilerine göre 1987 yılı sonunda Türkiye'de kurulu

konut kooperatifi sayısı 37.978'dir. 1988'in ilk aylarında bu sayı 39.095'e yükselmiştir (Kent-Koop., 1988, s.21). Bu sayı, toplam sayısı yaklaşık 50.000 olan tüm kooperatiflerin % 78'ini oluşturmaktadır.

Son beş yılda Türkiye'de kurulan konut kooperatiflerinin yıllara göre dağılımı izlendiğinde 1983'de 20978 olan sayının 1987 yılında % 81 bir artışla 37.978'e ulaştığı görülür (Tablo:3.8).

TABLO: 3.8 TÜRKİYE'DE KURULAN KONUT KOOPERATİFLERİNİN VE DENETÇİ SAYILARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI

Yıl	Kooperatif sayısı	Birlik sayısı	Merkez Birliği sayısı	Müfettiş sayısı	Kontrolör sayısı
1983	20 978	6	-	48	16
1984	22 450	17	1	48	16
1985	24 436	28	1	43	16
1986	29 330	56	2	48	16
1987	37 978	76	2	44	16
1988	39 095	80	2	73	32

KAYNAK: Kent-Koop Haber Bülteni (1988), Sayı:13, s.21 .

Kooperatiflerin üst örgütlenmelerinin de artış gösteren biçimde sürdüğü yine Tablo: 3.8'den izlenmektedir.

Türkiye'de son yıllarda kurulan kooperatiflerin illere göre dağılımı izlendiğinde ise, beklendiği gibi, en büyük payın konut sorunu en fazla olan üç büyük kentte olduğu görülmektedir (Tablo: 3.9).

Ankara'nın kurulan toplam konut kooperatifi içindeki payı 1984'den başlayarak % 19 - % 17 - % 11 ve % 13, İstanbul'un % 10 - % 16 - % 15 ve % 15, İzmir'in ise % 6,6 - % 6,5 - % 6,2 ve % 6,7 olarak hesaplanmıştır.

Kooperatiflerin konut sunumu içindeki paylarının değişimi ve çalışmaları hakkında Tablo: 3.10 bazı eğilimleri yansıtmaktadır. Buna göre, kooperatiflerce alınan ruhsatlara göre, kooperatiflerce yaptırılacak konut birimi sayılarının toplam ruhsatlı konut birimi sayısı içindeki oranı, düzenli olmamakla birlikte, 1981 sonrası belirgin biçimde artış göstermiştir.

TABLO: 3.9 TÜRKİYE'DE KURULAN KONUT KOOPERATİFLERİNİN İLLERE VE YILLARA GÖRE DAĞILIMI

İLLER	1984	1985	1986	1987
01 Adana	65	149	223	386
02 Adıyaman	1	1	1	5
03 Afyon	12	3	1	34
04 Ağrı	32	1	1	-
05 Amasya	4	13	19	18
06 Ankara	285	650	510	1098
07 Antalya	41	140	210	311
08 Artvin	3	6	3	7
09 Aydın	51	128	183	278
10 Balıkesir	29	71	95	238
11 Bilecik	5	13	11	12
12 Bingöl	-	-	-	5
13 Bitlis	-	2	1	1
14 Bolu	4	168	12	28
15 Burdur	4	8	17	29
16 Bursa	39	110	125	253
17 Çanakkale	12	29	21	54
18 Çankırı	9	21	13	27
19 Çorum	7	12	70	164
20 Denizli	9	58	110	217
21 Diyarbakır	9	16	27	44
22 Edirne	18	40	43	72
23 Elazığ	10	16	21	28
24 Erzincan	1	5	11	43
25 Erzurum	29	115	65	56
26 Eskişehir	40	60	72	140
27 Gaziantep	10	21	40	79
28 Giresun	8	19	18	28
29 Gümüşhane	1	1	7	2
30 Hakkari	-	-	-	-
31 Hatay	20	40	57	124
32 Isparta	20	40	52	80
33 İçel	50	91	120	215
34 İstanbul	150	602	715	1252
35 İzmir	100	250	295	556
36 Kars	2	4	6	17
37 Kastamonu	14	34	16	17
38 Kayseri	38	149	155	150
39 Kırklareli	5	7	10	27
40 Kırşehir	5	9	33	40
41 Kocaeli	39	99	155	285
42 Konya	71	101	290	573
43 Kütahya	11	16	30	20
44 Malatya	25	65	115	100
45 Manisa	38	42	75	143
46 Kahramanmaraş	2	16	28	33
47 Mardin	1	1	2	3
48 Muğla	15	41	67	113
49 Muş	1	-	2	2
50 Nevşehir	7	7	12	25

İLLER	1984	1985	1986	1987
51 Niğde	14	31	45	75
52 Ordu	3	4	14	25
53 Rize	3	4	11	26
54 Sakarya	15	36	51	130
55 Samsun	11	39	67	99
56 Siirt	1	4	3	15
57 Sinop	11	34	43	36
58 Sivas	12	39	86	59
59 Tekirdağ	10	19	35	125
60 Tokat	11	27	33	45
61 Trabzon	10	18	41	40
62 Tunceli	-	-	5	-
63 Urfa	8	19	22	35
64 Uşak	4	11	12	16
65 Van	1	3	10	18
66 Yozgat	13	23	28	37
67 Zonguldak	23	44	60	91
TOPLAM	1508	3846	4751	8304

KAYNAK: Kent-Koop Haber Bülteni, 1988, Sayı:13, s.22.

1977'ye gelinceye dek bu oran % 10'un altındadır. 1977-1981 döneminde % 10 - % 20 arası olan kooperatiflerce yaptırılacak konut birimi oranları, Toplu Konut Yasalarının da etkisiyle 1981 sonrası % 20'nin üzerine tırmanmış, 1986'da % 36'ya ulaşmıştır.

Benzer eğilim Yapı Kullanma İzin Kağıdı alınan konut birimleri içinde konut kooperatiflerince yaptırılan konutların oranında birkaç yıl daha ileriden (konutun inşaat süresi kadar) izlenebilir. Ancak kooperatiflerin ruhsat aldıktan sonra, konutlarını tamamlamaları beş yıla varabilen uzun süreler aldığı için, 1986 yılında yapı kullanma izinlerindeki oran % 20'de kalmaktadır.

Yıllar itibariyle, kooperatif başına düşen konut birimi sayısının çok kabaca da olsa kooperatiflerin uygulama ölçeği konusunda fikir verebileceği görüşü ile kooperatif başına düşen konut birimi sayıları hesaplanmıştır. Buna göre, ruhsatlar için, kooperatif başına düşen konut birimi sayısında yıllara göre belirgin bir eğilim (azalış veya artış) izlenmemektedir. Kooperatif başına düşen konut birim sayısı 1975 dışında, her zaman 100'ün altındadır. Ancak 1973 ve sonrasında 50'nin üzerine yükselerek, önceki döneme göre artış gösterdiği söylenebilir.

TABLO: 3.10 TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİNCE YAPTIRILAN KONUTLAR

YILLAR	RUHSAT ALAN		Ruhsat-larda koop. ba.konut	YKİK ALAN		YKİK'da koop. başına konut	TÜM KONUTLAR		Ruhsat-larda koop. oranı%	YKİK'da koop. oranı%	Ort.(1) konut birimi alanı	koop.(2) yapt.ort. konut birimi al.
	Koop.	Konut		Koop.	Konut		Ruhsat sa.	YKİK sa.				
1964	52	1478[x]	28,4	-	797	-	60754[x]	14343	2,5[x]	5,6	101,114	102,77
1965	61	2795	45,8	-	1579	-	80461	32614	3,4	4,8	96,87	113,36
1966	96	3570	37,2	-	2967	-	91151	40973	8,7	7,2	99,52	103,36
1967	120	4172	34,8	61	2231[x]	36,6	99373	50215	4,2	4,4	98,75	101,26
1968	138	4564	33,1	118	3508	29,7	110263	62910	4,1	5,6	93,81	103,22
1969	195	8277	42,4	189	3310[x]	23,8	132066	65216	6,3	5,1	94,28	104,40
1970	346	11654	33,7	143	3734[x]	26,1	154825	71589	7,5	5,2	89,86	108,94
1971	356	14561	40,9	187	4019	21,5	150357	72816	9,7	5,5	90,52	107,91
1972	421	14277	33,9	200	5636	28,3	165983	88231	8,6	6,4	91,08	108,33
1973	451	25507	56,6	185	8153	44,1	194981	96163	13,1	8,5	91,54	109,28
1974	220	13966	63,5	180	5830	32,4	161047	84199	8,7	6,9	93,25	110,50
1975	138[x]	14005	101,5	129	7892	61,2	181685	97431	7,7	8,1	95,06	111,03
1976	285	16643	58,4	175	9166	52,4	224583	102110	7,4	9,0	95,25	102,53
1977	334	25142	75,3	247	10917	44,2	216128	119409	11,6	9,1	96,02	96,08
1978	330	26049	78,9	245	11688[x]	47,7	237097	120615	11,0	9,7	97,81	109,40
1979	545	31437	57,7	331	13978	42,2	251846	124297	12,5	11,2	99,77	103,72
1980	578	31538	54,6	287	12056	42,0	203989	139207	15,5	8,7	99,59	105,21
1981	418[x]	26904[x]	64,4	314	12501[x]	38,4	144394	118778	18,6	10,5	101,03	112,26
1982	910[x]	48518	53,3	348	15571	44,7	160078	115986	30,3	13,4	103,68	112,31
1983	523	36841	70,4	435	17201	39,5	169037	113453	21,8	15,2	107,37	115,59
1984	787	38426	48,8	490	19456	39,7	189486	122580	20,3	15,9	103,94	110,47
1985	1302	76563	58,8	365	21173	58,3	259187	118205	29,5	18,0	104,97	107,25
1986	2304	142779	62,0	627	34311	54,7	392825	168597	36,3	20,4	106,92	107,96
		I			II				III	IV	V	VI

(x) Tablonun hazırlanmasında DİE'nin her yıl yayınladığı inşaat istatistiklerinden ve DİE İstatistik yıllıklarından yararlanılmıştır. İşaretli verilerde yıllıktaki ve yıllık inşaat istatistiklerindeki değerler farklı değerlerdir. Böyle durumlarda her yıl yayımlanan inşaat istatistikleri değerleri kabul edilmiştir. I, II, III, IV, V, VI hesaplanan değerlerdir.

(1) Tüm konutlar için yüzölçümü-kooperatiflerce yaptırılan konutların yüzölçümü (Yapı Kull. İzin Kağıtl.)
Toplam konut birimi sayısı - kooperatiflerce yaptırılan konut birim sayısı (Yapı Kull.İzin Kağıtl.)

(2) Kooperatiflerce yaptırılan konutların yüzölçümü (YKİK)
Kooperatiflerce yaptırılan konut birimi sayısı (YKİK)

(Daha ayrıntılı değerler için Eklerde yer alan Tablo: V , Tablo: VI, Tablo:VII ve Tablo: VIII bakınız).

Ruhsat alan kooperatifler için hesaplanan bir kooperatife düşen konut birim sayısı değerleri, yapı kullanma izni alan kooperatifler için hesaplanan değerden her zaman daha yüksektir. Bu durum, küçük kooperatiflerin inşaatı tamamlama yönünden büyük kooperatiflere göre daha başarılı olduğu düşüncesine yol açmaktadır.

Piyasadaki konutların, ruhsat alındıktan iki yıl sonra tamamlanarak yapı kullanma izni aldığı varsayılarak, bu sürede konut yaptırmış kooperatiflerin oranını bulmada ruhsatlar için 1965-1984 arası, yapı kullanma izin kağıtlarında 1967-1986 arası hesaplanmıştır. Buna göre, ruhsat alan kooperatiflerin % 72'si yapı kullanma izin kağıdı almaktadır.

Konut sayıları bakımından, ruhsat alan kooperatiflerin % 56'sı konut yaptırırken bu oran, tüm konutlar için % 63'dür. Yani kooperatifler bu yönden diğer konutlara göre daha az etkin çalışmaktadır. Bu durum, ruhsat alan kooperatiflerin ya konutunu yaptıramadığı, veya daha uzun sürede yaptırabildiği şeklinde ifade edilebilir. Nitekim ruhsatlarını alan kooperatiflerin en çok beş yıl içinde konutunu tamamladığı varsayımı ile tekrar hesaplandığında (ruhsatlarda 1984-1981 arası, yapı kullanma izin kağıtlarında 1969-1986 arası değerler toplanarak oranlamıştır) oranlar farklılaşmaktadır. Buna göre, ruhsat alan kooperatiflerin (4875 koop.) % 93'ü (4558 koop.) yapı kullanma izin kağıdı alabilmektedir.

Konut birim sayısı açısından yapılan karşılaştırmada, ruhsatı alınmış, kooperatiflerce yaptırılacak konut birimlerinin (276.539 konut) % 78'inin, (216.692 konut) yapı kullanma izin kağıdı alabildiği izlenmektedir. Diğer konut birimleri için ise bu oran % 67 (2.584.444'e karşılık 1.722.190) dir.

Kooperatiflerce yaptırılanlar dışındaki konutların gerçekleşme oranı fazla bir değişiklik göstermemesine karşın, kooperatiflerce yaptırılan konutların gerçekleşme oranındaki büyük farklılık, kooperatiflerin ruhsat aldıktan sonra konut yaptırmada büyük oranda başarı sağladıkları, ancak bu sürenin uzun olduğu biçiminde yorumlanabilir.

Belirli bir yılda konutların yüzölçümünün yaptırılan konut birim sayısına bölünmesi ile bulunabilecek ortalama konut birimi alanı kooperatiflerce yaptırılan konutlarla ruhsatlı diğer sunum biçimleri ile yaptırılan

konutları karşılaştırmada kabaca bir ölçü sayılabilir.

Tablo: 3.10'da izlendiği gibi kooperatiflerce yaptırılan konutların ortalama alanları her zaman diğer sunum biçimleri ile yaptırılan konutlardan yüksektir. Ancak 1981 sonrası diğer konutların alan değerinde de artış izlenmektedir. Kooperatiflerce yaptırılan konutların ortalama alanlarının yaklaşık 110 m^2-105 m^2 olması kredi yönetmeliklerinin kabul ettikleri ölçülere göre hesaplanan konut faydalı alanlarının brüt olarak ölçümlendiğinde aldığı değerle tutarlılık taşımaktadır. Bu durum kooperatiflerin kredi yönetmeliklerindeki limitleri sonuna dek zorladıkları (öncelikle 1981 öncesi) anlamında da yorumlanabilir.

Ancak burada konut büyüklükleri ile ilişkili bir noktaya daha işaret etmek gerekir. Bu da kooperatifler yoluyla konut edinen hanehalklarının büyüklüğüdür. Yani, kooperatiflerce yaptırılan konutların büyüklük ortalamasının diğerlerine göre yüksek olmasının bir yandan da görece yüksek hanehalkı büyüklüğü değerleri ile ilişkili olup olmaması sözkonusudur. Bunun saptanabilmesi ülke çapında yapılacak talep araştırmaları ile mümkündür. Bu saptama aynı zamanda konutların kredi önceliklerinde, büyüklük saptamalarının daha gerçekçi biçimde yapılmasını da sağlayabilir.

3.3. KONUT KOOPERATİFLERİ VE KREDİ KAYNAKLARI

Kuruluşlar kredi yönetmeliklerindeki koşullara uygun nitelikleri taşıyan kimselerin kooperatif kurarak edinecekleri konutların yapımına kredilerle destek olmuşlardır. Konut kooperatiflerinin amaçlarına kısa sürede ulaşabilmelerinde uzun vadeli, düşük faizli ve konut maliyetindeki payı yüksek oranda olan kredilerin varlığı önem taşımaktadır. Yurdumuzda, bugüne kadar kooperatiflere farklı koşullarla kredi sağlayan kuruluşların kredileri desteğinde kooperatif konutları gerçekleşmiştir. Bu kesimde, uygulamaları yönünden önem taşıyan kredi kuruluşlarının kredi sağlama koşulları ve konut sunumuna katkıları ele alınmaktadır.

3.3.1. Türkiye Emlak Kredi Bankası

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası 1946 yılında yeniden örgütlenerek Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almıştır. Banka'nın 4947

sayılı yasa ve ana tüzüğünde saptanan amaçları arasında konut sahibi olmayan yurttaşları ucuz ve sağlık koşullarına uygun konut sahibi yapmak, yapı işlerini kolaylaştırmak, teşvik etmek ve geliştirmek amacıyla bu konuda her türlü ticareti yapmak, ortaklıklar kurmak veya kurulmuş olanlara ortak olmak ve bunları kredilendirmek, bankaya ait veya başkalarına ait arsalar üzerine bina yaparak veya yaptırarak peşin veya ipotek karşılığı taksitle satmak, süresi 50 yılı geçmemek üzere arsalarıyla birlikte bina ve yapı ipoteği karşılığında ödünç para vermek ve kredi açmak sayılıyordu (T.E.K.B., 1973, s.41).

Türkiye Emlak Kredi Bankası hem kredi açmak yoluyla hem de kendi uygulamaları ile konut yapımına katkıda bulunmuştur. Türkiye Emlak Kredi Bankası, konut kredilerini birkaç biçimde, farklı kredi ve faiz koşulları ile sağlamıştır. Banka'nın konut kredileri, yapı tasarrufu sistemi ile açılanlar ve yapı tasarrufu sistemi dışında kalan konut kredileri olarak ayrılabilir. Banka'nın 1947-1985 yılları arasında açtığı ipotekli kredilere ilişkin bilgiler Tablo:3.11'de verilmiştir.

8 Ocak 1988'de Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın Emlak Bankası olarak kapsam değiştirmesi ile anılan krediler yıl boyunca sürdürülmüş ancak yeni kredi açma uygulamasına gidilmemiştir.

Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca kooperatiflere açılan konut kredilerinin koşulları ortağın konutunun bulunup bulunmamasına göre değişmiştir. Ortağın yurtta konutunun bulunmaması ve kooperatifçe inşa edilecek yapının sosyal konut niteliğini taşıması halinde, kredi limiti herbir ortak için 1.500.000 ₺ kredinin vadesi 15 yıl, faiz oranı yıllık % 31'dir.

Ortağın konutunun bulunması ya da kooperatifçe inşa edilecek yapının sosyal konut niteliğinde olmaması halinde, kredi limiti herbir ortak için 1.000.000 ₺, kredinin vadesi 10 yıl, faiz oranı ise % 45'dir (T.E.K.B., 1986, s.46).

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1948-1985 döneminde 2090 kooperatifin 101.819 ortağına kooperatif kredisi açmıştır (Tablo:3.12).

TABLO: 3.11 TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI'NCA UYGULANAN KONUT KREDİLERİNİN KOŞULLARI (TEKB Kaynaklı Krediler)

		Miktar (x)	Vade(x)	Faiz (x)	Koşul
Yapı Tasarrufu Sistemi	Yapı Tasarrufu Kredileri	en az 2.000.000 en çok 3.000.000TL (sözleşmeye göre)	15 yıl	% 26	Hesabın açılmasından sonra en az 1 yıl beklemeli, sözleşme tutarının % 25'i biriktirilmiş. 100 ve daha yukarı değerlendirme emsali.
	Yurt Dışında çalışanlara Açılan Krediler	en az 2.000.000 ençok 3.000.000 (sözleşmeye göre)	15 yıl 10 yıl	% 26 (Konut Kredisi) % 26 (Konut dışı inşaat veya hazır bina kredisi)	6 ay beklemeli hesapta top. efektif/döviz 15.000 - 25.000 DM.
	Emekli konut Kredileri	yatırılan Emekli İkramiyesi tutarı	20 yıl	% 12 (yıllık)	T.C. Emekli Sandığı statüsüne göre emekmemurlara. 1 yıl beklemeli.
Yapı Tasarrufu Sistemi Dışındaki Konut Kredileri	Konut Kredileri	1.500.000	15 yıl	% 31 (yıllık)	- Bekleme yok. - YKİK alınmamış veya en fazla 1 yıl almış. - Konut faydalı alanı; 100 m^2'den küçük
	İnşaat Kredileri	750.000	10 yıl	% 45	- mevcut inşaatların tamamlanmasını sağlamak üzere.
	Hazır Bina Kredileri	500.000	3 yıl	% 45	- vatandaşın sahip olduğu mevcut yapıları karşılığında açılan kredi.
	Kooperatif Kredileri	1.500.000	15 yıl	% 31 (yıllık)	Kooperatifçe inşa edilecek yapı; - Sosyal konut niteliğinde, ortağın konutu yok.
		1.000.000	10 yıl	% 45	Kooperatifçe inşa edilecek yapı; - sosyal konut değil, ortağın konutu var.

KAYNAK: TEKB, 1986, s.39-48'den tablolaştırılmıştır.

(x) : (Miktarlar, vade ve faizler en son durumu (1986) belirtmektedir. Sözkonusu kredi miktarlarının zaman içinde uğradığı değişim bu tabloda yer almamaktadır).

TABLO: 3.12 TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI'NCA AÇILAN KOOPERATİF KREDİLERİ

YILLAR	ADEDİ	ORTAK ADEDİ	FİİLEN AÇILAN KREDİ TUTARI(Bin TL)
1948	4	315	3.404
1949	9	173	2.611
1950	4	184	2.390
1951	13	546	9.805
1952	19	697	12.121
1953	24	902	14.843
1954	33	1618	28.585
1955	45	2364	36.016
1956	32	1957	20.477
1957	46	3473	22.809
1958	35	3467	41.374
1959	27	985	12.195
1960	28	1129	12.611
1961	14	981	14.647
1962	14	2148	16.670
1963	19	1959	18.904
1964	13	663	7.605
1965	8	822	7.564
1966	4	67	1.457
1967	3	63	1.515
1968	14	555	11.912
1969	13	605	9.831
1970	21	1220	22.213
1971	37	1884	34.756
1972	67	8556	94.706
1973	44	3012	61.930
1974	67	5803	119.280
1975	64	2890	98.197
1976	100	5697	163.007
1977	114	5401	240.070
1978	103	4267	266.559
1979	182	5464	713.332
1980	213	5489	780.303
1981	183	6949	1.419.025
1982	135	6860	1.760.915
1983	131	4353	1.386.645
1984	87	4108	1.903.567
1985	121	4193	3.661.300

KAYNAK: TEKB, Evimiz 60.yıl, s.49.

3.3.2. Sosyal Sigortalar Kurumu

Sosyal Sigortalar Kurumu (ilk ismi ile İşçi Sigortaları Kurumu) 16.7.1945 tarihli 4792 sayılı yasa ile kurulmuştur. 2.6.1949 tarihli 5417 sayılı yasa, ihtiyarlık sigortası koluna ait primlerin en çok % 20'sinin ipotek karşılığında işçi konutu yapımına ayrılmasına olanak tanımıştır. Bu yasada ödünç verilecek para (ikrazat) miktarı da, taşınmaz mal de-

ğerinin % 50'si ile sınırlanmıştır. 28.5.1952 tarihli 5937 sayılı yasa, ödünç para miktarını, taşınmaz mal değerinin % 80'ine, karşılıkların konut için ayrılabilecek oranını da % 25'e yükseltmiştir. 1954 yılında ikrazat miktarı, taşınmaz mal değerinin % 90'ına kadar artırılmıştır. Kurumun kuruluş yasasında değişiklikler yapan 8.8.1961 tarihli, 344 sayılı yasa ile, işçi konutları için ayrılabilecek fonlar, bütün sigorta kollarını kapsayacak biçimde genişletilmiştir (Keleş, 1984, s.295).

Sosyal Sigortalar Kurumu 1952 yılından 1962 yılına gelinceye dek işçilerin kurdukları kooperatifler için açtığı konut kredisini Türkiye Emlak Kredi Bankası aracılığı ile kullandırmıştır. 1962 Nisanında kredi yönetmeliğinde yapılan değişiklikten sonra Sosyal Sigortalar Kurumu kooperatiflere doğrudan kredi açmaya başlamıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kendi yaptığı toplu konut uygulamaları da bulunmaktadır. Ancak Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kendi yaptırdığı konut sayısı, kooperatifler aracılığı ile kredi vererek üretilen konut sayısı yanında oldukça küçüktür.

Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan konut kredisi alabilmek için kooperatif biçiminde örgütlenme, kooperatif ortaklarının başka konut sahibi olmaması, sosyal konut standartlarına uyulması, aynı amaçla kurulmuş başka bir kooperatife ortak bulunmaması gibi koşullar getirmiştir.

1978 yılında kurumun konut kredi yönetmeliğinde yapılan değişiklik ile (12 Temmuz 1978) açılan ferdi konut kredisi yolu, 1980 yılında (8 Kasım 1980) uygulama olanağı bulunmadan kapatılmıştır. Bu değişiklik dışında Sosyal Sigortalar Kurumunun kredilerini kooperatiflere kullandırması toplu konutçuluğu desteklemeye yöneliktir. Ancak 1973 yılına gelinceye dek yedi olan, 1973 yılında yapılan konut kredi yönetmeliğindeki değişiklikle 30'a yükseltilen kredi açılacak kooperatiflerde aranan ortak sayıları toplu konuttan beklenen yararları sağlayamayacak ölçüde küçüktür.

1952'de 5000 TL olan Sosyal Sigortalar Kurumu konut kredileri zaman içinde inşaat maliyetlerindeki artışlar doğrultusunda zaman zaman artırılmış ve 1983'de 900.000 TL'ya ulaşmıştır (Tablo:3.13).

TABLO: 3.13 SOSYAL SİGORTALAR KURUMU'NCA KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇILAN KREDİLERDE ZAMAN İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

YIL	MİKTAR
1952	5000 TL
1953	7500 TL
1960	10.000 TL
1962	20.000 TL
1966	40.000 TL
1970	60.000 TL
1973	75.000 TL
1976	100.000 TL
1978	250.000 TL
1979	450.000 TL
1980	600.000 TL
1983	900.000 TL

KAYNAK: Keleş, 1984, s.296, Keleş, 1982 c., s.175 ve Resmi Gazetede yayımlanan SSK Konut Kredi Yönetmelikleri).

Kredi miktarlarındaki artış konut maliyetlerindeki artışla ilgilidir. Ancak pratikte, konut maliyetlerindeki artış oranı kredi miktarlarındaki artış oranından yüksek olmuş ve konut maliyeti içinde kredi oranı giderek azalmıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu'nca kredi açılan kooperatiflerin ve ortak sayılarının illere göre dağılımı incelendiğinde üç büyük ilde en fazla sayıda uygulama izlenmektedir (Tablo:3.14). Konut gereksinmesinin en fazla olduğu, sigortalı işçi sayısının yüksek olduğu ve konut sorununun ençok duyulduğu bu illerde bu yolla konut sunumunun da yüksek olması beklenen bir sonuçtur. Kooperatif başına düşen birim konut sayısı açısından Amasya, Ankara, Bursa, Çanakkale, İstanbul, Kayseri, Siirt, Sivas, Tokat, Zonguldak dışındaki illerin tümünde 50'nin altında değerler izlenmektedir. Ancak bu illerden bazılarında da büyük bir veya birkaç kooperatifin ortalamayı saptırmış olması beklenebilir. Zaman içinde, tüm illerde kooperatif başına düşen birim konut sayılarında artış izlenmektedir (Van'daki binde 3'lük düşme dikkate alınmazsa). Bu artışların başlıca nedeni, Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredi yönetmeliğinde 1973'de enaz

TABLO: 3.14 1986 YILI SONU İTİBARİYLE SOSYAL SİGORTALAR KURUMU'NCA KREDİ AÇILAN KOOPERATİF VE KONUT SAYILARININ İLLERE GÖRE DAĞILIMI

İlin ismi	Kooperatif sayısı	Konut sayısı	(1986) Koop.başına konut sayısı	(1971-72) Koop. başına konut sayısı
Adana	119	5514	46,34	31,1
Adıyaman	1	30	30,00	-
Afyon	50	1689	33,78	18,4
Amasya	19	959	50,47	50,5
Ankara	374	21569	57,67	34,8
Antalya	107	3742	34,97	23,8
Artvin	13	438	33,69	-
Aydın	64	2830	44,22	21,5
Balıkesir	47	1515	32,23	18,9
Bilecik	6	174	29,00	10,0
Bolu	37	1104	29,84	12,0
Burdur	7	174	24,86	16,5
Bursa	91	4695	51,59	25,7
Çanakkale	7	367	52,43	26,0
Çankırı	9	208	23,11	16,0
Çorum	60	1698	28,30	16,50
Denizli	29	1153	39,76	35,6
Diyarbakır	79	2415	30,57	23,4
Edirne	18	864	48,00	13,7
Elazığ	60	1861	31,02	19,8
Erzincan	53	1630	30,75	21,0
Erzurum	62	1687	27,21	18,8
Eskişehir	166	6188	37,28	29,1
Gaziantep	27	422	15,63	13,00
Giresun	21	933	44,43	25,00
Gümüşhane	2	60	30,00	-
İskenderun	42	1359	32,36	14,4(Hatay)
Isparta	30	1345	44,83	35,4
Mersin	130	3621	27,85	15,6
İstanbul	674	45397	67,35	42,7
İzmir	305	11290	37,02	18,2
Kars	1	14	14,00	14,0
Kastamonu	26	954	36,69	27,2

İlin İsmi	Kooperatif sayısı	Konut sayısı	(1986) Koop.başına konut sayısı	(1971-72) Koop.başına konut sayısı
Kayseri	239	14341	60,00	47,9
Kırklareli	13	404	31,08	19,8
Kırşehir	13	220	16,92	13,7
Kocaeli	258	10925	42,34	24,6
Konya	168	6977	41,53	29,1
Kütahya	55	2377	43,22	27,7
Malatya	62	2492	40,23	23,5
Manisa	33	1345	40,76	14,2
Kahramanmaraş	5	176	35,20	13,2
Mardin	4	112	28,00	27,5
Muğla	10	439	43,90	30,5
Muş	2	36	18,00	18,0
Nevşehir	6	263	43,83	8,6
Niğde	28	829	29,61	22,2
Ordu	13	399	30,69	18,0
Rize	6	273	45,5	-
Adapazarı	93	3793	40,78	22,7
Samsun	115	5413	47,07	21,0
Siirt	8	686	85,75	45,5
Sinop	9	305	33,89	19,8
Sivas	97	4966	51,20	38,8
Tekirdağ	10	380	38,00	12,0
Tokat	20	1076	53,80	40,5
Trabzon	68	3181	46,78	26,0
Tunceli	1	19	19,00	19,0
Urfa	11	301	27,36	10,2
Uşak	3	137	45,67	-
Van	8	167	20,88	21,2
Yozgat	7	237	33,86	-
Zonguldak	133	13328	100,21	39,5

KAYNAK: 1986 Bilgileri SSK Genel Müdürlüğü'nden alınan kooperatif ve konut sayılarından hesaplama ile,

1972 Bilgileri Alpar, Dinçer'in (1973) çalışmasından s.25-26-27.

ortak sayısının 30'a yükseltilmesidir (Tablo:3.14).

Ancak, 1962-1986 arası dönemde, kredi açılan konut sayısı ve kooperatif sayısı oranının değişiminde yıllara göre belirgin bir doğrusal artış izlenmemektedir. (Tablo:3.15)

TABLO:3.15 31.12.1986 TARİHİ İTİBARİYLE YAPI KOOPERATİFLERİ YOLU İLE SOSYAL SİGORTALAR KURUMU'NCA AÇILAN KONUT KREDİLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	KOOPERATİF SAYISI	KONUT SAYISI	AÇILAN KONUT KREDİSİ (TL)	KOOP. BA. KONUT
1962	26	1374	44.945.965	52,8
1963	37	893	31.373.621	24,3
1964	65	2293	76.049.086	35,3
1965	55	1826	61.940.856	33,2
1966	79	2578	101.061.577	32,6
1967	122	3546	151.630.657	29,1
1968	164	3836	179.277.595	23,4
1969	215	5633	284.537.112	26,2
1970	313	8262	465.537.361	26,4
1971	244	7960	473.253.383	32,6
1972	319	11807	704.447.635	37,0
1973	301	21128	1.353.020.198	70,2
1974	208	8430	939.839.077	40,5
1975	288	16325	1.743.215.164	56,7
1976	211	11757	2.021.783.359	55,7
1977	222	11691	2.472.632.830	52,7
1978	294	15978	6.810.808.471	54,3
1979	299	19635	9.930.846.788	65,7
1980	201	12447	9.888.259.260	61,9
1981	243	13150	12.942.903.114	54,1
1982	74	4781	3.232.598.386	64,6
1983	55	4545	4.611.003.695	82,6
1984	117	9354	13.028.798.056	79,9
1985	74	3679	3.511.062.420	49,7
1986	8	583	503.865.858	72,9
Toplam	4234	203496	75.564.688.525	48,1

KAYNAK: SSK Genel Müdürlüğü (Kooperatif başına konut sayıları hesaplanmıştır.)

1986 yılı sonu itibariyle Sosyal Sigortalar Kurumu'nca, 4234 kooperatifin 203.496 konutu için kredi açılmıştır. Açılan kredi 75.564.689.525 TL'dır. 1986 yılı sonunda 3358 kooperatif ferdileşmiştir. Ferdileşen konut sayısı 139.492'dir.

Kredi yönetmeliğinde 1973 ve sonrası temel noktalar Tablo:3.16; 3.17 ve 3.18'de izlenmektedir.

TABLO: 3.16 SOSYAL SİGORTALAR KURUMU KONUT KREDİSİ YÖNETMELİĞİ -I-

TARİH	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	MİKTAR	KONUT TİPİ	VADE	FAİZ	KONUTUN BULUNDUĞU YER
2.6.1973	Yararlanma Biçimi: - Kurumca yaptırılan konutlardan kredi verilmek, - Sigortalı yapı kooperatifleri (m.3) Kooperatifin Niteliği: Ortak sayısı 30'dan az olamaz. (m.12). Satın alınan arsa üzerinde imar durumuna göre yapılması gereken ençok konut sayısından az olamaz. Ortakların Niteliği - Türk vatandaşı olmak, - Mümeyyiz ve 18 yaşını doldurmuş olmak, - Kredi için Kuruma başvuru tarihinden önceki son üç aylık bordro döneminin son gününden geriye doğru 5 yıldan beri bütün sigorta kollarına tabi olarak çalışmakta bulunmak ve bu sürede en az 1000 günlük prim ödemiş olmak, (m.4) - Sosyal Güvenlik Anlaşması yapılan ülkede ise, en az bir yıldır çalışıyor olmak ve 200 gün prim ödemek.	en çok 75.000 ₺ (m.20)	<85 m^2 85-100 m^2	20 yıl 15 yıl (m.22)	% 4 % 5 (m.35)	İl ve ilçe merkezlerinin Belediye sınırları dışında olan ve nüfusu 10.000'den az olan yerlerde yapılacak konutlar için kredi verilmez (m.11). Ancak iş ve yerleşme yönünden gelişecek yerlerde bu koşul aranmaz.
	Krediden yararlanamayacaklar - Kendisi eşi ve velayeti altındaki çocukların yurt içinde oturmaya elverişli bir konutu olanlar, - Paylı veya ortaklaşa sahiplik sözkonusu ise, kendilerine bir konut tutarı kadar veya daha çok pay düşenler, - Kendisi veya eşi başka bir sigortalı konut kooperatifine ortak olanlar, - Kendisi veya eşi daha önce bir konut kredisinden yararlanmış olanlar, - Kendisi veya eşi daha önce bir konut kredisinden yararlanmış olanlar, - Emekli Sandığından emekli olup Sosyal Güvenlik Anlaşması yapılan yabancı bir ülkede çalışanlar,				Kredi Oranı Konut Kredisi taşınmaz mal değerinin % 90'ını geçemez. (m.18)	Önbiriktirim Kredi kullandırılabilmesi için taşınmaz mal değerinin % 10'unun kuruma yatırılmış olması gerekir (m.19). Arsa rayiç değeri % 10'lara karşılık tutulur.
	Konutun Niteliği - Yapılmış veya yapılmakta olan konutlar için, kredi verilmez (m.15). Alanı 100 m^2'yi geçen konutlar için kredi verilmez (m.17). Arsanın Niteliği İpotekli, şuyulu veya başka yolla sınırlı olmamaktadır (m.10). İmar durumu tek kata izinli arsalar için kredi kullandırılmaz (m.43).					

Kooperatif tarafından yaptırılacak dükkân, garaj, roof, cami ve diğer sosyal ortak tesisler için kredi verilmez (m.18).

TABLO:3.17 SİGORTALAR KURUMU KONUT KREDİSİ YÖNETMELİĞİ -II-

TARİH	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	MİKTAR	KONUT TİPİ	VADE	FAİZ	KONUTUN BULUNDUĞU YER
8.11.1980	Yararlanma Biçimi: (Ayrıca belirtilmemiş) Kooperatifin Niteliği Ortak sayısının arsanın imar durumuna göre yapılabilecek ençok konut sayısından ve 30'dan az olmaması zorunludur (m.10) (2.6.1973'deki ile aynı). Ortakların Niteliği - Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak, - Mümeyyiz ve 18 yaşını doldurmuş olmak, - Ön ödeme koşulunu yerine getirmek, - Hak sahipliği koşulu taşımak,	Yapı kooperatiflerine açılacak konut kredisinin hesabında Bakanlar Kurulunca saptanan kredi tavanı gözönünde bulundurulur (m.4). (30.6.1980'de R.G.'de yayımlanan miktar, (600.000₺)	≤70 m² 70,01-85 m² 85,01-100 m²	20 yıl 15 yıl 10 yıl	% 6 % 6 % 6	İl ve İlçe Merkezlerinin Belediye sınırları dışında kalan ve nüfusu 10.000'den az olan yerlerde yapılacak konutlar için kredi verilmez (m.9). Ancak iş ve yerleşme yönünden gelişecek yerlerde bu koşul aranmaz. (2.6.1973'deki ile aynı).
Önceki yönetmeliğe göre 5 yıl koşulu yok, prim günü ile sınırlama 1000'den 1800'e yükseltilmiş 200 gün prim ödeme koşulu kaldırılmış Emekliler de hak sahipleri arasında sayılıyor.	Hak Sahipleri - Konut veya kredi istem tarihinden önceki bordro döneminin son gününden geriye doğru bütün sigorta kollarına tabi olarak en az 1800 gün prim ödemeyi gerektirir. Çalışması olan sigortalılar, - Kurumdan, malulluk, yaşlılık aylığı veya sürekli tam işgörmezlik ödeneği alanların emekli olmadan çalıştıkları sürede kuruma bütün sigorta kollarından en az 1800 gün prim ödemiş olmaları ve kredi veya konut istem tarihinden önce kendilerine aylık veya gelir bağlanmış emekliler, - Sosyal Güvenlik Anlaşması yapılan ülkelerde çalışan Türk işçilerinin çalışma ve oturma izni almış olarak kredi veya konut istem tarihi itibariyle en az 1 yıllık çalışmaları bulunması (m.5).	Krediden yararlanamayacaklar - Kendisi, eşi veya velayeti altındaki çocuklarının yurt içinde konutu bulunanlar, - Paylı veya birden çok konuta sahip olma halinde, kendilerine oturmaya elverişli bir konut veya daire düşenler, - kendisi veya eşi herhangi bir yapı kooperatifine ortak veya konut kredisinden yararlanmış olanlar (m.6). Konutun Niteliği Alanı 100 m²yi geçen konutlar için kredi verilmez (m.13). Arsanın Niteliği İpotekli, şuyulu veya başka yollarla kısıtlı olmamalı(m.8).		Kredi oranı Konut kredisi taşınmaz mal değerinin % 90'ını geçemez (m.14). 2.6.1973'deki ile aynı.	Ön ödeme Konut veya kredi yardımlarından yararlanabilmek, ön ödeme olarak kredi tavanının % 25'inin biriktirilmesine bağlı (m.5). Kredi kullanılabilmesi için taşınmazın değerinin % 10'u kuruma yatırılmalı (m.14).

Kredi kapsamı

Arsa veya site sınırı dışındaki yol, su, elektrik, kanalizasyon veya fosseptik, havagazı tesisatları ile, arsa veya site sınırı içindeki dükkan, kreş, cami ve diğer sosyal tesisler için kredi verilmez (m.14).

TABLO: 3.18 SOSYAL SİGORTALAR KURUMU KONUT KREDİSİ YÖNETMELİĞİ -III-

TARİH	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	MİKTAR	KONUT TİPİ	VADE	FAİZ	KONUTUN BULUNDUĞU YER
7.7.1983	Yararlanma Biçimi - Kooperatifler yoluyla kredi kullandırılmak veya - Hak sahiplerine kurumca yaptırılan toplu konutlardan konut vermek (m.3). Kooperatifin Niteliği Ortak sayısı 30'dan az olamaz. (Bazı iller için bu koşut aranmıyor) (m.8). Ortakların Niteliği - T.C. vatandaşı olmak, - Sigortalı olarak fiilen çalışanların, kurumdan kredi talep tarihinden önceki bordro döneminin son gününden geriye doğru bütün sigorta kollarına tabi olarak en az 1800 prim ödemiş olması, - Kurumdan, Malûllük, yaşlılık aylığı veya sürekli tam iş göremezlik geliri alanların aylık ve gelir bağlanmadan önce çalıştıkları sürede kuruma bütün sigorta kollarından en az 1800 gün prim ödemiş olmaları ve kredi isteminden önce kendilerine aylık veya gelir bağlanmış bulunmaları. - Sosyal Güvenlik Sözleşmesi yapılan ülkelerde çalışan Türk işçilerinin kredi istem tarihi itibariyle çalışma ve oturma izni olduğunun belgelenmesi ve kredinin % 25 ini döviz olarak kurumun Milli bir bankada açtıracağı hesaba kredi istem tarihinde peşinen ödemesi, zorunludur (m.7). Önceki yönetmeliğe göre değişiklik Yıl koşulu ve prim ödeme koşulu yok. Ön ödeme koşulu getirilmiş.	Kredi tavanı Bakanlar Kurulu'nca tesbit edilir (m.3) (19.11.1983 de R.G.de yayımlanan yönetmelikte 900.000 TL.).	⩽85 m^2 85.01-100 m^2 (konut büyüklükleri yeniden tanımlanmış).	18 yıl 14 yıl (Vadede kısalma)	% 8 (m.5) (Faiz oranında artış).	İl ve nüfusu 10.000'den az olmayan ilçe merkezlerinin Belediye sınırları veya mücavir saha içinde ve imarlı olması (m.8) İş ve yerleşme yönünden gelişeceği belirlenen yerlerde nüfus koşulu aranmıyor.
	Krediden Yararlanamayacaklar (Hak sahibi olma koşulları altında belirtilmiştir). - Kredi istem tarihinde kendisi eşi veya velayeti altındaki çocuklarının yurt içinde konutu bulunanlar. - Paylı birden çok konuta sahip olunması halinde, kendilerine oturmaya elverişli bir konut veya bir konut bedeli kadar pay düşenler, - Kredi istem tarihinde kendisi veya eşi başka bir yapı kooperatifine ortak olanlar (m.7). (Başka konut kredisinden yararlanmama koşulu kaldırılmış, m.28'de Kamu ve Banka kaynaklı konut kredisinden de yararlanılabileceği belirtilmiş). Konutun Niteliği Tek katlı ve brüt 100 m^2'den büyük olmamalı (m.8) yapılacak konutlar arsanın imar durumuna göre yapılacak konut sayısından az olmamalı (m.8). Arsanın Niteliği İpotekli, şuyulu, hacizli, tedbirli veya herhangi bir nedenle kısıtlı olmamalı (m.8).				Kredi oranı Önbiriktirim Taşınmaz mal değerinin % 90'ını aşamaz (m.3). -	

Kredi Kapsamı

Arsa veya site sınırı dışındaki yol, su, elektrik, havagazı tesisatları, kanalizasyon veya fosseptik ile dükkan, çocuk parkı, otopark, garaj vs. sosyal tesisler için kredi verilmez (m.8).

Tablolardan temel önceliğin **konutu olmayan** ve daha önce **kredi kullanmamış** kimselere olduğu, kredi kullanma yolunun yalnız **kooperatifler** tarafından yaptırılan konutlar ve kurumca yaptırılan **sosyal konutlara** (100 m^2 altı) ve desteğin **küçük konutlara** (85 m^2 altı için kredi koşulları daha hafifletiyor) olduğu açıklıkla okunabilmektedir. Kurumun kooperatiflere tanıdığı bu ayrıcalıkooperatiflerin gelişmesi yönünden, sosyal konutlara tanıdığı öncelik ise toplumsal konut politikası ilkelerinin uygulanması bakımından önem taşımaktadır.

Sosyal Sigortalar Kurumu kredilerinden sigortalı işçilerin daha çok üst gelir düzeyinde bulunanların yararlandığı çeşitli araştırmacılarca (Alpar, Dinçer, 1973, s.85; Tekeli, 1982, s.67; Keleş, 1967, s.118-123) dile getirilmiştir.

Ayrıca yalnızca sigortalı işçi sayısı ile (2.815.230) (Tablo: 3.19) 1986 yılı sonuna kadar kooperatifler yolu ile kredi kullandırılan konut sayısının (203.496) niceliksel karşılaştırılmasında bile, konut kredilerine ulaşanların, sigortalıların küçük bir oranını oluşturdukları izlenebilir.

TABLO: 3.19 SOSYAL SİGORTALAR KURUMU'NA BAĞLI SİGORTALILAR

YILLAR	SİGORTALI SAYISI
1963	710.820
1964	764.317
1965	895.802
1966	991.510
1967	1.069.387
1968	1.206.175
1969	1.261.856
1970	1.313.500
1971	1.404.816
1972	1.525.012
1973	1.649.079
1974	1.799.998
1975	1.823.338
1976	2.017.875
1977	2.191.251
1978	2.206.056
1979	2.152.411
1980	2.204.807
1981	2.228.439
1982	2.264.788
1983	2.327.245
1984	2.439.016
1985	2.607.865
1986	2.815.230

KAYNAK: Sosyal Sigortalar Kurumu İstatistik Yıllıkları.

19.6.1986 tarihinde 19139 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 9.7.1945 tarihli ve 4792 sayılı Sosyal Sigortalar Kurumu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Kanun No:3300) Sigortalılar ile Kurumdan malullük ve yaşlılık aylığı veya sürekli tam işgörmezlik geliri almakta olanlara Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kanalı ile konut yapımı için ikrazda bulunmak hükmünü getirmiştir. Böylelikle sigortalıların kredilendirilmesi de Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresine verilmiştir.

3.3.3. Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (Bağ-Kur)

2.9.1971 tarihli ve 1479 sayılı Kanunla kurulan BAĞ-KUR 1.10.1972 tarihinde bütün yurtta sosyal güvenlik uygulamasına geçmiştir. Bağ-Kur konut kredileri, en az 15 sigortalı tarafından kurulmuş yapı kooperatiflerine Konut Kredi Yönetmeliklerinde belirtilen esaslara uygun olarak kullandırılmıştır. 1975-1982 yılları arasında Bağ-Kur'ca 244 konut kooperatifinin 8949 ortağına kredi tahsis edilmiştir (Bağ-Kur, 1983, s.83) (Tablo:3.20).

Bağ-Kur, 1978 Şubat ayına değin, kişi başına 100.000 TL, Ekim 1979'a değin 250.000 TL, Nisan 1980'den sonra ise 350.000 TL konut kredisi ödemiştir (Keleş, 1984, s.298). Bu miktarlar izlendiği gibi SSK kredilerine göre daha düşük düzeyde kalmaktadır. Bağ-Kur Kredi Yönetmeliklerine göre kredi açılacak konutların ve kooperatif ortaklarının nitelikleri Tablo:3.21 ve Tablo:3.22'de belirtilmiştir. Bağ-Kur Yönetmeliği, kredilendirilecek konutlara getirilen büyüklük (100 m^2'den küçük), konutun bulunduğu yer (Belediye sınırları içinde ve nüfusu 10.000'den fazla yerlerde) gibi koşullar, bakımından Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredi Yönetmeliği ile paralellik taşımaktadır.

1983 yılı sonunda Bağ-Kur'a kayıtlı üye sayısı 1.401.270'dir. Kredi kullanan ortakların sayısının bu sayının yalnızca % 5.9'u olduğu belirlenmektedir. Bu durumda Bağ-Kur kredilerinin kendi üyelerine ulaşma bakımından bile yeterince etkili olmadığı söylenebilir.

Tablo: 3.23'de 1975-1980 yıllarında Bağ-Kur'dan konut kredisi alan kooperatiflerin ortalama ortak sayılarının, 1975 dışında 50'nin altında bulunduğu izlenmektedir. Aynı yıllarda Sosyal Sigortalar Kurumu'nca kredi açılan kooperatiflerin ortalama ortak sayıları ile karşılaştırıldığında 1975 dışında, Bağ-Kur kooperatiflerinin sürekli daha küçük olduğu izlenmektedir.

TABLO: 3.20 YILLAR İTİBARİYLE BAĞ-KUR'CA TAHSİS EDİLEN KONUT KREDİLERİ

YILLAR	Kooperatif adedi	Ortak adedi	Tahsis edilen Kredi Miktarı (000)TL.	Ödenen İstihkak Miktarı (000)TL.	Kooperatif başına ortak (xx)
1975	13	833	87.902	-	68,69
1976	67	2315	231.455	55.335	34,55
1977	63	2234	207.220	139.757	35,46
1978	58	1882	250.710	292.741	32,45
(Ek kredi) x	(95)	(3811)	(171.572)		
1979	15	413	58.545	247.300	27,53
(Ek kredi) x	(28)	(874)	(31.090)		
1980	28	1212	177.80	211.052	43,29
(Ek kredi) x	(49)	(2367)	(112.815)		
1981	-	-	-	117.615	
1982	-	-	-	9.953	
Toplam	244	8949	1.329.109	1.073.753	36,68

Kaynak: Bağ-Kur İstatistik Yıllığı, 1983, s.83.

(x) : Ek kredi başlığı altında verilen bilgiler, kredi limitindeki artışlar nedeni ile kredi açılmış olan kooperatiflere verilen ek kredi miktarını ifade etmektedir.

(xx) : Ortak adedinin, kooperatif adedine bölünmesi ile hesaplanmıştır.

TABLO:3.21 BAĞ-KUR KANUNUNUN GEÇİCİ 5. MADDESİ HÜKMÜNE GÖRE ÇIKARILAN SOSYAL GÜVENLİK BAKANLIĞI GENELGESİ No:15 KONUT KREDİSİ ESASLARI

TARİH	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	MİKTAR	KONUT TİPİ	VADE	FAİZ
14.6.1975 RG.15265	Yararlanma Biçimi 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümleri uyarınca Bağ-Kur ile 1479 sayılı Kanunun 16. maddesinin (d) bendi uyarınca Bakanlar Kurulunca tespit olunan Banka veya Bankaların birlikte hazırladığı ve ilgili Bakanlıkça onaylanan Anasözleşmeye göre kurulmuş hepsi de krediden yararlanma koşullarına uygun en az 15 ortaklı bir yapı kooperatifine ortak olmak suretiyle. Ortakların Niteliği - (BAĞ-KUR) kuruma sigortalı olarak kayıt ve tescil edilmiş olup, sigortalının ilk kesenek ve primlerini fiilen yatırmaya başladığı tarihten itibaren en az 2 tam yıl geçmiş olması ve kurumca çıkarılan son şahıs hesaplarına kadar tahakkuk eden bütün kesenek ve primlerini varsa fark, gecikme zammı ve faizleriyle birlikte ödemiş olmak (m.1).	100.000 TL (m.7)	-	20 yıl (m.9)	% 5 (m.8)
	Krediden Yararlanamayacaklar - Bağ-Kur konut veya toplu işyeri kredilerinden birinden daha önce yararlananlar - Kendisi, eşi veya velayeti altındaki çocuklarınca yurt içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunanlar.				Kredi Oranı Taşınmaz mal değerinin en çok % 80'i (m.7).

TABLO:3.22 BAĞ-KUR ÜYELERİNE VERİLECEK KONUT VE TOPLU İŞYERİ KREDİLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

TARİH	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	MİKTAR	KONUT TİPİ	VADE	FAİZ	KONUTUN BULUNDUĞU YER
4.10.1979	Yararlanma Biçimi 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış, İmar ve İskan Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığınca onaylanmış, Bağ-Kur Sigortalıları örnek Anasözleşmesine göre kooperatif kurarak. Kooperatifin Niteliği En az 15 sigortalı (Bağ-Kur'lu) tarafından kurulmuş olmalıdır. Ortakların Niteliği - Kuruma (Bağ-Kur) kayıt ve tescilini yaptırmış olmalı. - Kredi talep tarihinde en az beş yıl sigortalı bulunmalı, - Bağ-Kur'ca çıkarılan son şahıs hesaplarına kadar tahakkuk eden bütün kesenek ve primlerini varsa, fark, gecikme zammı ve faizleriyle birlikte ödemiş olmalı, - Kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarının yurt içinde oturmaya elverişli konutu bulunmadığını kooperatifçe onaylı bir Beyanname ile belirtmeleri.	Yönetim Kurulu Kararı ve Sosyal Güvenlik Bakanlığının onayı ile tesbit edilir (m.11).	≤100 m^2	15 yıl (konut) 10 yıl (toplu işyeri)	% 5	İl ve ilçe merkezlerinin belediye sınırları içinde ve nüfusu on binden fazla olan yerler (m.3). Öncelikler Kooperatifin DPT tarafından tesbit edilen kalkınmada öncelikli yörelerin birinde, - Yangın, deprem, su baskını, heyelan gibi tabii afetlere uğrayan bölgelerde kurulmuş, - Keşif bedellerinin % 25 ini kooperatif hesabına Bankaya bloke ettirmiş olması halinde kredi tahsisinde öncelik tanınır (m.6).
	Krediden yararlanamayacaklar Malüllük veya yaşlılık aylığı almakta olanlar ile ev kadınları ve tarım işi yapıp isteğe bağlı sigortalı olanlar. - Kendisi, eşi veya velayeti altındaki çocuklarının yurt içinde oturmaya elverişli konutu bulunanlar, - Bağ-Kur konut veya toplu işyeri kredilerinden birinden yararlanmış olanlar. Konutun Niteliği Faydalı alanı 100 m^2'yi geçen konutlar için kredi verilmez (m.20). Arsanın Niteliği İpotekli, şuyuuyu ve başka yolla sınırlı olmamalı (m.3).				Kredi Oranı Taşınmazın değerinin % 80'i	

TABLO: 3.23 1975-1982 YILLARI ARASINDA BAĞ-KUR KONUT KREDİSİNDEN YARARLANAN KOOPERATİFLERİN BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE DAĞILIMI

ORTAK SAYISI	KOOPERATİF SAYISI	ORAN
⩽9	1	0,4
10-19	74	30,3
20-29	73	29,9
30-39	39	16,0
40-49	23	9,4
50-59	10	4,1
60-69	5	2,0
70-79	1	0,4
80-89	3	1,2
90-99	2	0,8
100-149	6	2,5
150-199	4	1,6
200-249	1	0,4
250-299	1	0,4
300-349	-	-
350-399	1	0,4
TOPLAM	244	100

KAYNAK: BAĞ-KUR Genel Müdürlüğü, 1984, BAĞ-KUR İstatistik Yıllığı 1983, s.95-102'den yararlanılarak tablolaştırılmıştır.

Bu durum, kredi açılacak kooperatiflerde aranan minimum ortak sayısının Sosyal Sigortalar Kurumu'na göre daha düşük olması ile ilgilidir (SSK'da min 30, Bağ-Kur'da Min 15 ortaklı kooperatifler) Bağ-Kur'ca kredilendirilen kooperatiflerin % 86'sının ortak sayısı 50'nin altındadır (Tablo: 3.23). Bağ-Kur'un kuruluş yasasının 16. maddesinin ilk biçiminde açılacak konut kredilerinin kaynağı, kurumun her sigorta kolu için ayıracağı karşılıklar olarak gösterilmiş iken, 19 Nisan 1979 tarihli ve 2229 sayılı yasa ile yapılan değişiklikte, kredilerinin kaynağının 1479 sayılı kanunun 74. maddesine göre kurumun ayıracağı ödenmiş primler karşılıkları olduğu belirtilmiştir. Bu değişiklik, kurumun çalışmalarını geniş ölçüde sınırlandırmıştır (Keleş, 1984, s.298). Konutu bulunmayan üyelerinin kurdukları konut kooperatiflerine destek sağlamak olumlu bir davranıştır. Ancak uygulamada Bağ-Kur'ca kredilendirilen kooperatifler az sayıda kalmıştır.

3.3.4. Ordu Yardımlaşma Kurumu

Ordu Yardımlaşma Kurumu, 1 Mart 1961 tarihinde 205 sayılı Yasa kurulan bir sosyal güvenlik kuruluşudur. Türk Silâhlı Kuvvetleri kadrolarında görevli Subay, Askeri Memur ve Astsubaylar Kurum'un üyesidir.

Ordu Yardımlaşma Kurumu konut yardımları, konut kredisi verme, toplu konut yapma, üyeleri tarafından kurulmuş bulunan konut kooperatiflerine üye adına kredi verme, toplu konut arsaları sağlama biçiminde yürütülmüştür (OYAK, 1976, s.22-29). OYAK'ın konut kredileri uygulaması ve kooperatif üyelerine kredi uygulaması 1963 yılında, toplu konut uygulamaları 1966 yılında başlamıştır.

Ordu Yardımlaşma Kurumu'nun Konut Yardımı Yönetmeliği esaslarına göre verdiği konut kredilerinin, miktarı, vadesi ve faiz oranı yıllara göre değişiklikler göstermiştir. 1963-1985 döneminde, kredilerin faiz oranları % 5 ile % 9 arasında, vadesi 10-15 yıl arasında değişmiş, kredi limitleri ise 1963'de 30.000 TL'dan, 1976'da 100.000 TL'sına, 1985'de 1.800.000 TL'sına, 1988'de 6.000.000 TL'sına yükseltilmiştir (Bkz.Tablo: 3.25).

Özellikle son iki yıldaki kredi limitleri yönünden OYAK'ın Toplu Konut Fonu kredilerinden daha yüksek miktarlara ulaşmış bulunduğu izlenmektedir. Bu durum kredi desteğinin maliyetteki payını yükseltme bakımından olumlu bir tutumdur. Aynı zamanda faiz oranları da düşük tutulmuştur. Bununla birlikte, geri ödeme miktarlarındaki artışa da dikkat çekmekte yarar vardır.

Ordu Yardımlaşma Kurumu tarafından 1963-1985 yılları arasında kredilendirilen kooperatiflerce 6560 konut birimi inşa edilmiştir (Dülger, 1987). 1981 ve sonrasında kredilendirilenlerin oranı bu sayının % 51'i dir. Başka bir deyişle son beş yılda, ondört yılda kredilendirilen miktarda konut birimi kredilendirilmiştir (Tablo: 3.24).

TABLO: 3.24 OYAK'IN KOOPERATİF KREDİSİ ÖDEMELERİ (1963-1984)

YILLAR	ÜYE	KREDİ (TL)
1963	129	1.650.000
1964	152	3.778.500
1965	103	3.825.700
1966	30	3.195.000
1967	37	5.261.000
1968	13	2.610.000
1969	23	898.500
1970	17	1.101.500
1975	19	1.390.000
1976	120	12.100.000
1977	241	27.287.880
1978	422	75.194.210
1979	673	198.118.500
1980	1213	504.093.000
1981	503	303.344.500
1982	532	470.538.000
1983	574	365.370.000
1984	842	717.850.000
TOPLAM	5643	2.697.606.290

KAYNAK: Ordu Yardımlaşma Kurumu (1985), OYAK 1961-1984, Yatırımlar Üye Ödentileri, s.76.

TABLO: 3.25 OYAK KONUT KREDİSİNİN ZAMAN İÇİNDEKİ GELİŞİMİ

UYGULAMA TARİHİ	KREDİ LİMİTİ (TL)	LİMİT ARTIŞI (TL)	VADE (YIL)	FAİZ (%)	AYLIK TAKSİT (TL)
1.9.1962	30.000	-	12	6	320
1964	40.000	33,3	15	6	360
1966	50.000	25	15	6	470
1.5.1970	50.000	-	15	5	455
1972	70.000	40	15	5	635
1974	80.000	14,28	15	5	735
1976	100.000	25	15	5	925
1.1.1977	120.000	20	15	5	1.100
1.6.1977	150.000	25	15	5	1.375
1.6.1978	200.000	33,3	15	5	1.850
1.9.1978	250.000	25	15	5	2.300
1.6.1979	300.000	20	15	5	2.750
1.6.1980	450.000	50	15	5	4.150
1.5.1981	600.000	33,3	15	7	6.000
1.6.1982	750.000	25	15	7	7.500
1.6.1983	850.000	13,3	10	7	10.500
1.6.1984	1.250.000	47,06	10	7	15.500
1.6.1985	1.800.000	44	10	9	24.500
1.6.1986	2.500.000	38,8	10	12	38.500
1.6.1987	3.750.000	50	10	12	58.000
1.6.1988	6.000.000	60	10	12	93.000

KAYNAK: Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü.

3.3.5. MEYAK

Devlet Memurlarını Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği, 13.10.1978 gün ve 14 sayılı KHK'ye bağlı olarak, 20.6.1979 gün ve 16672 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girdi. Bu yönetmelikteki aranan koşullara uygun (en az % 50'sini memurların oluşturduğu konut kooperatiflerinin en az 5 yıl MEYAK keseneği kesilmiş ve keseneğini geri almamış, o tarihte T.C. Emekli Sandığına tabi bir görevde çalışan kooperatif üyelerine kredi tahsisi yapıldı. Kooperatif inşaatının su basmanının bitmiş olması koşulu aranıyordu. Daha sonra bu yönetmelik değiştirilerek ortakların % 90'ı memur olma koşulu getirildi ve kesenek süresi 5 yıldan 3 yıla indirildi. Önceki yönetmelikte evi olmayan kooperatif ortaklarına kredi veriliyordu. Bu yönetmelikte, kooperatif ortaklarının evi olmaması halinde % 5 faiz 20 yıl vade ile evi olan ortaklara % 10 faiz, 10 yıl vadeli kredi uygulaması yapıldı. (Tablo:3.26).

Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği'ne göre 178 kooperatifin 6130 ortağına toplam 3.734.800.000 TL kredi uygulaması yapılmıştır. 1982 yılı başından itibaren ise MEYAK kesintileri kaldırılmış olduğundan bu yönetmeliğin de uygulama olanağı kalmamıştır.

3.3.6. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, yararlanacak kişi ve kuruluşların başvurularının değerlendirme esaslarını, usullerini, kıstaslar ve önceliklerini belirleme konusunda Toplu Konut Yüksek Kurulu'nu yetkili kılmış ve bu kuruluşun getireceği koşullara göre kredilendirmenin mali planlamasını İmar ve İskan Bakanlığı'na bırakmıştır (2487 sayılı kanun, geçici madde:1).

2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, görev ve yetkileri yeniden düzenlemiştir.

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 29.2.1984 tarih ve 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun gereğince kurulmuştur.

2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunlarının Uygulama Yönetmelikleri ve

TABLO:3.26 13.10.1978 gün ve 14 sayılı Kanun Hükmündeki Kararnameye Dayanan DEVLET MEMURLARINA KONUT EDİNDİRME ve KULLANDIRMA yönetmeliği 2.6.1979

KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT TİPİ	KREDİ MİKTARI	FONA YATIRILACAK MİKTAR	FAİZ	VADE
Yararlanma Biçimi -Nitelikleri yönetmelikte belirtilen kişilerden kurulu sosyal konut üretecek konut kooperatifleri -Kamu kuruluşları ile Devlet şirketlerince üretilen hazır konutlardan edinmek isteyen memurlar (m.2 a-b). Kooperatifin Niteliği Üyelerinin en az % 50'si memurlardan oluşan kooperatifler. Memur Ortakların Niteliği -Aylığından en az 5 yıl MEYAK keseneği kesilen, -Keseneğini geri almamış, -Kredi isteminde bulunduğu tarihte T.C.Emekli Sandığı Kanununa tabi bir görevde bulunan kişiler (m.3.a). -Kendisi veya eşi sosyal güvenlik kuruluşlarından konut kredisi kullanabilen herhangibir konut kooperatifine üye olmayan memurlar (m.6.b).	100 m^2'yi geçmeyen, sosyal konut niteliğinde konutlar (m.6.c).	Kamu Konut kredilerini Düzenleme ve Koordinasyon Kurulu tarafından belirlenir. (geçici m.2). Belirleninceye kadar İmar ve İskan Bakanlığınca belirlenen kredi tavanı uygulanacaktır.	Açılacak kredinin % 25'i TEKB'da açılan ve Konut Edinme ve Kullandırma Fonuna kooperatiflerce bloke ettirilip Fonda bir yıl bekleyecektir. (m.6.d)	Kamu Konut kredilerini düzenleme ve Koordinasyon kurulunbelirlenir. (m.12)	Son situasyon ödeme gününden itibaren 1 yıl ödemesiz, 10 yıl süreli. (m.6).

TABLO:3.27 2487 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (Yönetmelik (19.1.1982)

YARARLANACAKLAR (gereken koşullar)	MİKTAR	KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ (Brüt inşaat alanı m2)	YAPI TASARRUFU HESABI AÇTIRAN HAK SAHİBİNİN YATIRACAĞI MİKTAR(xx)	YAPI KREDİSİ FAİZİ	YAPI TASAR. KRE.FA.	SÜRE	YERLEŞME YERİNİN NÜFUSU
1) Yerleşme yerlerinde kendisinin, eşinin veya velayeti altındaki çocuklarının müstakil bir konutu olmayanlar (m.92).	Yapı kredisi, konutun Bakanlık tarafından belirlenen devir bedelinden, hak sahibinin yapı tasarrufu hesabında bu Yönetmelik(m.96/2) ye göre tanımlanan toplam meblağ ile yapı tasarrufu kredisi düşüldükten sonra kalan miktardır.	(dahil) 75 m2'ye kadar	Yapı yakl. mal. % 20'si	% 5	% 5	20 yıl	⩽500.000
		80m2	" " % 20'si	% 5,5	% 5,5	19 yıl	⩽500.000
		85 m2	" " % 20'si	% 6	% 6	18 yıl	⩽500.000
		90 m2	" " % 25'i	% 7	% 7	17 yıl	⩽500.000
		95 m2	" " % 25'i	% 8	% 8	16 yıl	⩽500.000
		100 m2	" " % 25'i	% 9	% 9	15 yıl	⩽500.000
2) Alt veya orta gelir grubunda yer alanlar,		(dahil) 75 m2'ye kadar	Yapı yakl. mal. % 22'si	% 7	% 7	18 yıl	>500.000
		80 m2	" " % 22'si	% 7,5	% 7,5	17 yıl	>500.000
		85 m2	" " % 22'si	% 8	% 8	16 yıl	>500.000
		90 m2	" " % 27'si	% 9	% 9	15 yıl	>500.000
		95 m2	" " % 27'si	% 10	% 10	14 yıl	>500.000
3) Toplu konut Yüksek Kurulunca belirlenecek diğer koşullara uygun olanlar.	Ancak, hak sahibi Fon'a yapı kredisinden teşvik primi (x) düşüldükten sonra kalan miktar kadar borçlandırılır.	100 m2	" " % 27'si	% 11	% 11	13 yıl	>500.000

Kredilere ilişkin diğer hususlar : (x): Hak sahibi yapı tasarrufu hesabını açtırmasından iki tam yıl sonra teşvik primine hak kazanır. Bu yönetmelik m.96/1'e göre, 2 yılın sonunda hesabında, 1) üç yılda biriktirmesi gereken meblağın en az % 75 ini tamamlayan hak sahibi toplam meblağın % 75'i 2) üç yılda biriktirmesi gereken toplam meblağın % 75'ini tamamlayamayan hak sahibi toplam meblağın % 15'i oranında teşvik priminden yararlanır.
(xx) : Yapı tasarrufu hesabına yatırılacak olan para üç yıl içinde tamamlanır. Hesaba bir yılda yatırılacak para, üç yılda yatırılacak olan miktarın yüzde yirmibeşinden % 25 az olamaz (m.96/1).
Yapı Tasarrufu hesabında biriktirilecek toplam meblağ: Yapı tasarrufu hesabında (konutun büyüklüğü, ve yerleşme yerinin nüfusuna göre belirlenen yapı yaklaşık maliyeti oranlarına göre) toplanan miktar, konutun haksahibine teslimi sırasında hesaplanan devir bedelinin yukarıdaki oranlara göre hesaplanacak yüzdelerinden (%20-25-22-27 gibi) az ise, hak sahibine altı (6) aydan iki (2) yıla kadar Bakanlıkça (İİB) belirlenen ek bir süre tanınarak hesabındaki tasarrufu gereken meblağa tamamlaması istenir. Bu meblağ, yapı tasarrufu hesabında biriktirilecek olan toplam meblağdır (m.96/2).

Yönetmeliğin özelliği: 500.000 den az nüfuslu yerleşme yerlerinde yaptırılacak küçük konutlar, miktar, vade ve faiz yönünden korunuluyor.

TABLO:3.28 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ -I- Yönetmelik 23 Haziran 1984

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT TİPİ	MİKTAR	ALICI PAYI	FAİZ	VADE	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Yapımcı Kredisi	Toplu Konut iskan sahalarında inşaat yapacak olan yatırımcılar.	Brüt 150 m2'yi geçmeyen konutlar	Projeye göre konut yaklaşık maliyeti esas alınarak belirlenecek (arsa hariç) proje bedelinin % 50 si.		yıllık % 35	İş programında belirtilen inşaat süresi+1 yıl ençok 3 yıl	Toplu konut iskân sahası.
Konut Yapımcı Kredisi	Yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, toplu konut iskan sahası dışında kalan alanlarda inşaat yapacak olan konut yapımcıları.	Brüt 150 m2 yi geçmeyen konutlar.	İdarece belirlenecek m2 maliyet üzerinden hesaplanarak bulunacak inşaat bedelinin % 40'ı.		yıllık % 40	3 yıl	İmar planı sınırları içinde toplu konut iskân sahaları dışında.
Toplu Konut Alıcı Kredisi	Toplu konut iskân sahalarında, konut yapımcıları tarafından yapılan veya yapılmakta olan konutlardan satın alanlar. Öncelik: evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa verilir.	Brüt ⩽60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	1.750.000 ilave 500.000 " 500.000 " 500.000	500.000'e ka. ilave250.000 " 300.000 " 400.000	15 20 25 35	15 15 15 10	Toplu konut iskân sahası.
Konut Alıcı Kredisi	Yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, toplu konut iskân sahası dışında inşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş konutları satın alanlar ile kendi konutunu yapanlar inşaat safhasında bu krediden yararlanırlar. Öncelik: evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa verilir.	Brüt ⩽60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	1.750.000 ilave 500.000 " 500.000 " 500.000	- - - -	20 25 30 40	15 15 15 10	Toplu konut iskân sahası dışı.
Konut Kooperatifleri, Konut Kooperatifi Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına açılacak krediler.	Konut inşa edecek olan konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyeleri, mensup oldukları kooperatif, birlik ve kurumları aracılığı ile krediden yararlanırlar.	Brüt ⩽60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	1.750.000 ila. 500.000 " 500.000 " 500.000	- - - -	15 20 25 35	15 15 15 10	İnşaatlar toplu konut iskân sahası içinde.
" " " " "		⩽60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	1.750.000 " 500.000 " 500.000 " 500.000	- - - -	20 25 30 40	15 15 15 10	İnşaatlar toplu konut iskân sahası dışında.

Yönetmeliğin özelliği: Konut kredileri yeniden tanımlanmış yararlanacakların yelpazesi genişletilmiş . Önceki yönetmeliğe göre faizler yüksek, vadeler kısa, yerleşme yeri tercihi yok, yer tercihi toplu konut alanı içi ve dışı şeklinde ayrılmış, kredi açılacak konut büyüklükleri artırılmış.

TABLO:3.29 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ -II- Yönetmelik 28 Nisan 1985

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT TİPİ	MİKTAR	ALICI PAYI	(%) FAİZ	(yıl) VADE	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Ferdi Kredisi	Toplu Konut Alanlarında, idareden Uygunluk Belgesi olarak inşaat yaptıran konut yapımcılarından yapılmakta olan veya bitmiş konut satın alanlar brüt 150 m2'yi geçmeyen konutlar için. Ayrıca Toplu Konut Alanlarında kendi konutunu yapanlara ayrılmış bölgelerde 775 sayılı yasaya göre hak sahiplilik şartlarına haiz olanlar, inşaat safhasında, Alıcı Payı hesabı açtırmaksızın.	Brüt ≤60 m2	1.750.000 (kadar)	300.000	15	15	Toplu Konut Alanları içinde.
		61-80 m2 ilave	500.000	ilave 150.000	20	15	
		81-100 m2 "	500.000	" 200.000	25	15	
		101-150 m2 "	500.000	" 250.000	35	10	
Konut Ferdi Kredisi	- TEKB açtırdıkları Alıcı Payı hesabına gerekli parayı yatırarak 6 ay bekleyenler, - İnşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren 1 yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya, - Kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar, inşaat seviyesi en az % 10'a geldikten sonra inşaat safhasında bu krediden yararlanırlar. - Kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanları ile kendi adına birden fazla konut inşa edenler için, bekleme süresi ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken miktarlar % 50 oranında artırılır.	Brüt ≤60 m2	1.750.000 (kadar)	300.000	20	15	İmar Planı sınırları içinde Toplu Konut Alanı dışında.
		61-80 m2 ilave	500.000	ilave 150.000	25	15	
		81-100 m2 "	500.000	" 200.000	30	15	
		101-150 m2 "	500.000	" 250.000	40	10	
Konut Kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılacak krediler	Konut inşa edecek olan konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyeleri, mensup oldukları kooperatif, birlik ve kurumları aracılığı ile krediden yararlanırlar.	Brüt ≤60 m2	1.750.000(kadar)	-	15	15	İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde.
		61-80 m2 ila	500.000	-	20	15	
		81-100 m2 "	500.000	-	25	15	
		101-150 m2 "	500.000	-	35	10	
" " " " "		Brüt ≤60 m2	1.750.000(kadar)	-	20	15	İnşaatlar Toplu Konut Alanı dışında.
		61-80 m2 ila	500.000	-	25	15	
		81-100m2 "	500.000	-	30	15	
		101-150m2 "	500.000	-	40	10	

Yönetmeliğin Özelliği: Önceki Yönetmelikte olan Toplu Konut Yapımcı kredisi ve konut yapımcı kredisi yok. Toplu Konut Ferdi Kredisindeki alıcı payı miktarları, önceki yönetmelikteki toplu konut alıcı kredisindeki miktardan düşük. Faizlerde büyük konutu caydırıcı farklılaşma devam ediyor. Vadede de büyük konut edinmek isteyenler zorlanıyor. Toplu Konut Alanı içi konut yapımında Toplu Konut Alanı dışına göre faiz kolaylıkları bulunuyor. Küçük ve Toplu Konut Alanı içi tercihi belirgin. Ancak, ferdi kredi ve kooperatif arasındaki tek ayrıcalık ikincisinde alıcı payı olmaması, miktar, vade, faiz koşulları aynı.

TABLO:3.30 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ -III- Yönetmelik 17 Şubat 1986

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT TİPİ	MİKTAR	ALICI PAYI	(%) FAİZ	(yıl) VADE	KONUTUN YERİ
m.1 (14.madde değiştiriliyor). Toplu Konut Ferdi Kredisi	önceki ile aynı.	Brüt ⩽60 m2	2.000.000(kadar)	300.000	15	15	Toplu Konut Alanları İçinde
		61-80 m2	ilave500.000	ilave150.000	25	15	
		81-100 m2	" 500.000	" 200.000	30	15	
		101-150 m2	" 500.000	" 250.000	40	15(x)	
(19.madde değiştiriliyor) Konut Ferdi Kredisi	önceki ile aynı.	Brüt ⩽60 m2	2.000.000(kadar)	300.000	15	15	İmar Planı sınırları içinde Toplu Konut Alanı dışında.
		61-80 m2	ilave500.000	ilave150.000	25	15	
		81-100 m2	" 500.000	200.000	30	15	
		101-150 m2	" 500.000	250.000	40	15	
m.3 (24. madde değiştiriliyor). Konut Kooperatifleri, Konut Kooperatifleri Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler.	önceki ile aynı.	Brüt ⩽60 m2	2.000.000(kadar)	-	15	15	İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde veya dışında.
		61-80 m2	ilave500.000	-	25	15	
		81-100 m2	" 500.000	-	30	15	
		101-150 m2	" 500.000	-	40	15	
Ek madde 1	Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 14, 19 ve 24. maddelerindeki tablolarda yer alan 1. kademe krediye ilave olarak ve talep edilmesi halinde, sadece 60 m2 ve daha küçük konutlar için, inşaatı bitmiş konutlarda kredisi ile birlikte, inşaatı devam eden konutlarda son situasyonla birlikte ödenmek üzere 250.000 ₺ kredi açılır.						
Yönetmeliğin Özelliği:	Miktar, vade, faiz koşulları yönünden krediler arasında bir fark yok. Konut kooperatiflerine daha ayrıcalık sağlayan tek konu, alıcı payı olmaması. İnşaatların toplu konut alanı içinde veya dışında olmasında miktar, vade, faiz yönünden bir farklılık yok, idarenin bu konuda bir tercihi varsa belirmiyor. Miktarlar 1.750.000 ₺'dan, 2.000.000 ₺'ya artırılmış. Alıcı paylarında değişme yok, dolayısıyla aşınma var. 101-150 m2'lik konutlarda geri ödeme süreleri 10 yıldan, 15 yıla çıkarılmış. Büyük konutlara teşvik.						

Konut Kooperatifleri, Konut Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına açılacak kredilerde inşaatların toplu konut alanı dışında olması halinde de inşaatları toplu konut alanı içinde olanlarla aynı faiz oranları getirilmiş.

TABLO:3.31 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ -IV- Yönetmelik 12 Şubat 1987

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT TİPİ	MİKTAR	ALICI PAYI	(%) FAİZ	(yıl) VADE	KONUTUN YERİ
Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredileri	Toplu Konut Ferdi Kredisinden yararlanacaklar: Toplu Konut alanlarında, idareden Uygunluk Belgesi alarak inşaat yapan yapımcılardan, yapılmakta olan veya bitmiş konut satın alanlar, brüt 150 m2 yi geçmeyen konutlar için. Ayrıca belediyelerin mülkiyetindeki Toplu Konut Alanlarında dar gelirli ve konutu olmayan kişilere belediyelerce veya kişinin kendisi tarafından inşa edilecek konutlar için Alıcı payı hesabı açılmaksızın.	Brüt ⩽60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.500.000(kadar) ilave 500.000 " 500.000 " 250.000	300.000 ilave 150.000 " 200.000 " 250.000	15 25 30 40	15 15 15 15	-
	Konut Ferdi Kredisinden Yararlanacaklar: Bankada açtırdıkları Alıcı Payı Hesabına gerekli parayı yatırarak 6 ay bekleyenler, yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, Toplu Konut Alanı dışında. (x)						
Kooperatif ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler		Brüt ⩽60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.500.000(kadar) ilave 500.000 " 500.000 " 250.000	- - - -	15 25 30 40	15 15 15 15	Toplu Konut Alanı İçinde
Altyapı ve Sosyal Tesislerin Finansmanı			keşif bedelinin % 60'ı				
Ek krediler (yukarıdaki tablolardakilere)	Talep edilmesi halinde	⩽60 m2 61-80 m2	yukarıdakilere ilave 500.000 " 250.000	- -	- -	- -	-
Yatırım ve İşletme Kredisi (m.25) Turizm Altyapıları ve Araştırmalar (m.26-m.27)							

Yönetmeliğin Özelliği: Önceki yönetmelikte aynı kredi koşullarına sahip olan, ancak isim olarak ayrı ayrı belirtilen Toplu Konut Ferdi Kredisi Konut Ferdi Kredisi, bu yönetmelikte Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredisi başlığı altında toplanmış. Miktarlar 2.000.000 ₺'dan 2.500.000 ₺'ya artırılmış ancak konut büyüklüklerine göre ilave miktar uygulamasında 101-150 m2'lik konutlar için ilave 500.000 ₺'dan 250.000 ₺'ya indirilmiş.

Alıcı payları iki yıl önceki ile aynı, aşınma var. Vade, faiz koşulları yönünden önceki yönetmelikle aynı. Kooperatif ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılacak krediler için de, miktar olarak Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredileri için belirtilenler geçerli, vade, faiz koşulları önceki yönetmelikteki ile aynı.

Yönetmelikteki yenilik, konut alanlarının küçülmesini tercih eğilimi, 60 m2 ve 61-80 m2 arası konutlara ek kredi uygulaması getirilmiş olması.

(x) İnşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar, inşaat seviyesi en az subasman seviyesine geldikten sonra inşaat safhasında yararlanırlar. Ancak, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile adına birden fazla konut inşa edenler için, bekleme süresi ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken miktarlar % 50 oranında artırılır.

TABLO:3.32 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ V Yönetmelik 26 Şubat 1988

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT TİPİ	MİKTAR	ALICI PAYI	FAİZ(%)	VADE(yıl)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredileri	Ayrıca belirtilmemiş.	Brüt ⩽60 m^2	4.500.000	300.000	15	15	Belirtilmemiş.
		61-80 m2	4.500.000	450.000	17	15	
		81-100 m2	4.500.000	650.000	20	15	
		101-150 m2	4.500.000	900.000	25	15	
Kooperatif ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler.	Ayrıca belirtilmemiş.	Brüt ⩽60 m2	4.500.000	-	15	15	Belirtilmemiş.
		61-80 m2	4.500.000	-	17	15	
		81-100 m2	4.500.000	-	20	15	
		101-150 m2	4.500.000	-	25	15	

Yönetmeliğin Özelliği: Önceki yönetmeliğe göre miktar ve faiz koşullarında değişiklikler var. Kredi miktarı artırılırken, tüm konut büyüklükleri için aynı miktarda kredi verilmesi küçük konutlarda toplam konut maliyeti içindeki kredi payı oranı daha yüksek olacağından küçük konutu desteklemeye yönelik bir önlem olarak görülebilir. Ancak faiz oranlarındaki azaltmadaki tutumla bu güçlenmiyor. Brüt 60 m2 ve altındaki konutlar için faiz oranı % 15 ile aynı tutulurken, 61-80 m2 arasındakilerde % 25'den % 17'ye, 81-100 m2 arasındakilerde % 30'dan % 20'ye, 101-150 m2 arasındakilerde % 40'dan % 25'e iniyor. Yani büyük konutlarda % 15 oranında bir faiz azalması sözkonusu. Miktar ile küçük, faiz oranları ile büyük konutlar korunmuş denilebilir. Vadeler yönünden değişen birşey yok. Tüm konut büyüklükleri için aynı olan 15 yıl bu yönetmelikte de korunuyor. Alıcı paylarında değişme yok. Dolayısıyla 28.4.1985 yönetmeliğine göre olan kredi miktarına oranı, 60 m2 ve daha küçük konutlarda % 17,1'den, % 6,7'ye, 61-80 m2 arası konutlarda % 20 den, % 10'a, 81,100m2 arası konutlarda % 23,6 dan, % 14,4'e, 101-150 m2 arası konutlarda % 27,7 den % 20 ye düşmüştür. Bu durum, ön biriktirim koşullarının kolaylaştırılmasını belirtmektedir.

değişiklikleri Tablo: 3.27-32 'de karşılaştırmalı olarak verilmiştir. Bu nedenle burada ayrıntılı bir sözel anlatıma gidilmemiştir.

2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanun ve Yönetmeliklerine göre krediler kooperatifler ve konutlarının sayı ve nitelikleri Tablo: 3.33 ve 3.34'de yer almaktadır.

Tablo: 3.33 Kamu Konut Fonu 'ndan hak sahibi olan ve Toplu Konut Yasası'nın geçici maddelerine göre kredilendirilen kooperatifler -TÜRKİYE-

Toplam kooperatif sayısı = 2895
Toplam konut sayısı = 179127
Açılan kredi miktarı = 256.789.627.217 TL.

2985 sayılı Toplu Konut Yasası'na göre Mart 1984'den, 1986 yılı sonuna kadar kredi açılan kooperatifler =

Toplu Konut Alanı İçi		Toplu Konut Alanı Dışı	
Kooperatif sayısı	= 1819	Kooperatif sayısı	= 464
Konut sayısı	= 143239	Konut sayısı	= 19781
Açılan Kredi Miktarı	= 429 milyar TL.	Açılan Kredi Miktarı	= 50,7 milyar TL.

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi

TABLO: 3.34 TOPLU KONUT FONU UYGULAMALARI
(26.3.1984 - 28.8.1987 itibariyle)

1. Kredi Açılan Konut Sayısı
   Kredisi Eski Fon dan Açılan : 65.606
   Kredisi Yeni Fon'dan Açılan : 113.751
   Toplu Konut Alan Dışı Koop. : 36.881
   Uygunluk Belgesi Verilen : 216.743
   Ferdi Kredi : 57.800
   Şehit Polis Aile.Aç.Kredi : 272
   Toplam : 491.053
2. Açılan Kredi Tutarı : 1.329.142.045.000 TL
3. Ödenen Kredi Tutarı : 767.667.063.000 TL
   Eski Fondan : 25.645.468.000 TL
   Yeni Fondan : 742.021.595.000 TL.

4. Biten Konut Sayısı : 169.376
5. İnşa Halindeki Konut Sayısı: 321.677

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi.

TABLO: 3.35 TOPLU KONUT FONUNDAN KREDİ AÇILAN KONUTLARIN BÜYÜKLÜKLERİ

Konut Büyüklükleri	Konut Sayısı	Oranı(%)
60 m^2'ye kadar	15.406	3.13
61-80 m^2	62.652	12.76
81-100 m^2	336.174	68.46
101-150 m^2	76.821	15.65
Toplam	491.053	100.00

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi.

TABLO: 3.36 TOPLU KONUT FONUNDAN KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISI (28.8.1987 itibariyle)

Kooperatif veya kredinin niteliği	Yapımcı sayısı	Konut sayısı	İnşaatı biten konut sayısı
1. Geçici 1. maddeye göre kredilendirilen koop.	2895	179.357	99.807
2. Toplu konut alanı dışındaki koop.	835	36.881	3.487
3. Uygunluk Belgesi verilenler	2656	216.743	8.019
4. Ferdi Kredi	-	57.800	57.800
5. Şehit Polis Aile Yard.	-	272	272
Toplam	6386	491.053	169.376

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi.

TABLO: 3.37 TOPLU KONUT FONU (Temmuz 1988)

Kredi Açılan Konut Sayısı : 599.075
Açılan Kredi : 1.850.600.000 TL
Kullandırılan Kredi : 1.381.300.000 TL

1988'in ilk yedi ayında durum :

Kredi açılan konut sayısı	: 32.945
Yeni projeler	6987 konut
Ferdi konut kredisi	21825 konut
İdarece yaptırılan	4123 konut
Şehit polis aileleri	10 konut
	32945 konut

1988'in ilk yedi ayında
Fon Geliri : 342 milyar
Fon Gideri : 350,5 milyar.

KAYNAK: KONUTBİRLİK, Eylül 1988, s.11.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre yaklaşık üç yıllık sürede 491.053 konuta kredi açılmıştır (Tablo:3.34). Bu konutlardan 169.376'sının inşaatı tamamlanmış 321.677'sinin inşaatı devam etmektedir.

Kredi açılan konutların büyüklüklerine göre dağılımı konut kredisi ile ilgili kolaylık ve önlemlerin konut talebini yönlendirmede ne derece etkili olduğunun anlaşılmasında yardımcı olabilir. Mart 1984 - Ağustos 1987 döneminde kredi açılan konutlardan çoğunluğunun (% 68.46) büyüklüğü 81-100 m^2 arasında bulunmaktadır. Bunu % 15.65 oran ile büyüklüğü 101-150 m^2 arasında bulunan konutlar izlemektedir. Küçük konuta olan talep daha düşük oranlardadır. 491.053 konuttan % 12.76'sı 61-80 m^2 arasında bulunurken, yalnızca % 3.13'ünün büyüklüğü 60 m^2 ve daha altındadır. (Tablo:3.35).

"Toplu Konut Kanunu", "Ferdi" krediye de olanak tanımaktadır. Yine aynı dönemde ferdi konut kredilerinin oranı ise % 12 olmuştur (Tablo: 3.36). Bu oran bütün içinde fazla sayılmayabilir. Ancak fondan kredi akışının kesintiye uğradığı 1988 yılı içinde Ferdi konut kredileri (ilk yedi ay için) % 66'lık bir orana tırmanarak (Tablo: 3.37) ağırlığını artırmıştır.

Bu durum faiz oranları ve alıcı payı yönünden kolaylıklara sahip kooperatiflerin fon kaynaklarına ulaşmada, ferdi kredi kullanacaklara göre öncelikle tercih görmediği veya aynı önceliklere sahip olduğu biçiminde yorumlanabilir. Toplu Konut Fonu'ndan açılan kredilerin illere göre dağılımında (1987 sonu itibarı ile) en yüksek pay, toplam konut sayısı itibarı ile % 15'lik oran ile Ankara'ya aittir. Ankara'nın bu payı almasında Kent-Koop ortağı konut kooperatiflerinin varlığı etkilidir. İstanbul % 14 oran ile Ankara'yı ikinci sırada, İzmir % 9 oran ile üçüncü sırada izlemektedir. Böylelikle üç büyük kentin kredilerdeki payı % 38'i bulmaktadır (Bkz. Tablo:IX). Bu kentlerin konut gereksinmesi en fazla olan kentler olduğu gözönünde bulundurulduğunda uygulamada ulaşılan oranlar olağandır.

Kredilerin konut inşaat maliyeti içindeki yeri değerlendirildiğinde aşağıdaki tablo ile karşılaşılmaktadır :

Tablo: 3.38 Konut İnşaat Maliyetinde Kredi Payları

	1988 yılı			1987 yılı			1986 yılı		
konut alanı	kredi	inşaat maliyeti(x)	oranı %	kredi(xx)	inşaat maliyeti(x)	oranı %	kredi(xx)	inşaat maliyeti(x)	oranı %
≤ 60 m^2	4.500.000	8.190.000	55	2.500.000 + 500.000	5.460.000	55	2.000.000 + 250.000	4.200.000	54
61-80 m^2	4.500.000	10.920.000	41	3.000.000 + 250.000	7.280.000	45	2.500.000	5.600.000	45
81-100 m^2	4.500.000	13.650.000	32	3.500.000	9.100.000	38	3.000.000	7.000.000	43
101-150 m^2	4.500.000	20.475.000	22	3.750.000	13.650.000	27	3.500.000	10.500.000	33

(x) Sözkonusu yıllar için Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatlarına göre kalorifersiz sosyal konut için belirtilen birim m2 maliyet değerleri konut alanını üst sınırı ile (60-80-100-150 m2) çarpılarak bulunmuştur.
Bu maliyetler 1988'de 136.500 TL/m2, 1987'de 91.000 TL/m2, 1986'da 70.000 TL/m2'dir. Bu fiyatlara arsa payı dahil değildir.

(xx) 60 m2'lik konutlar için ve 61-80 m2'lik konutlar için verilen ek krediler dahildir.

İzlendiği gibi son üç yılda inşaat m^2 birim maliyeti yaklaşık iki katına yükselmiştir. 60 m^2'lik küçük konutlar için kredi payı % 55 ile yaklaşık olarak değişmeyen bir oranı korurken, bu oran 80 m^2'lik konutlar için % 45 düzeyinden, son yılda % 41 düzeyine inmiştir.

100 m^2 ve 150 m^2'lik konutlarda, iki yıl içinde oranlarda % 11'e varan azalma sözkonusudur. Konut inşaat maliyeti içerisinde toplu konut kredisinin payı 100 m^2'lik konutlar için % 43'den % 32'ye, 150 m^2'lik konutlar

için % 33'den % 22'ye inmiştir. Bu durum, konut edinecek hanehalkının tasarruf edeceği oranın yükselmesi biçiminde yorumlanmaktadır. Ayrıca, bu tasarrufu yapma gücünde olan hanehalkının gelir düzeyi hakkında da fikir verebilmektedir.

Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi verilerine göre (Yeniden Yapılanma, 1.9.1988, s.7) kredilerin mesleklere göre dağılımında % 38'inin memur, % 32'sinin işçi % 11'inin esnaf, % 5'inin emekli, % 13'ünün diğer mesleklerde bulunduğu belirtilmektedir. Ancak, yukarıdaki tasarruf koşulları gözönüne alındığında memur ve işçilerin göreli olarak daha üst gelirlerde olanların fondan yararlanabildiği söylenebilir.

Toplu Konut Fonundan kredi istemleri oldukça yoğunlaşmış ancak, Fon kaynaklarının % 30'unun bütçe kesintisine uğraması, 1988 yılında fonun, artan yeni kredi istemlerine cevap veremeyecek duruma gelmesine yol açmıştır. Bu nedenle, 1988 yılı sonlarında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi konut kredilerinin geri dönüşünü hızlandıracak yeni model arayışları içine girmiştir. 1988 yılında kooperatiflere kredi akışındaki aksamanın kooperatifler yoluyla konut sunumu üzerindeki etkisi ise, sonraki yıllarda yayımlanacak istatistiklerden izlenebilecektir.

IV. BÖLÜM

İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNE GENEL BİR BAKIŞ

4. İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNE GENEL BİR BAKIŞ

Üçüncü bölümde, Türkiye'de konut kooperatiflerinin uygulamalarında etken olan konut politikalarının ve kredi kuruluşlarının teşvik ve önceliklerinin tanımladığı çerçeveye değinildi. Bu genel çerçeve içerisinde Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan, hızlı kentleşme ve konut sorunları yanında, diğer konut sunum biçimleri ile birlikte, kooperatifler yoluyla konut sunumunun da izlendiği ve örnek çalışma alanı olarak seçilen İzmir'de konut kooperatiflerinin ortaya çıkış ve gelişme koşulları ve özelliklerine bu bölümde yer verilmektedir.

4.1. İZMİR'DE KENTLEŞME

İzmir'de kentleşme hızı ve kent fizik mekânının oluşumunda, diğer kentlerde olduğu gibi, toplumsal yapıdaki, ülke düzeyinde izlenen ekonomi politikalarının yansımaları ile biçimlenen ekonomik ve teknolojik yapıdaki değişme ve gelişmeler etken olmuştur.

İzmir kentinin ilk kuruluşunun M.Ö.3000 yıllarına kadar gittiği sanılmaktadır. Tarih içinde farklı ulusların egemenliğinde bulunan İzmir, 1425'de Aydınoğulları Beyliğine son verilmesi ile Osmanlı Devletinin bir sancağı durumuna gelmiştir.

18. yüzyıl sonlarında Anadolu'dan gelen uzun mesafe kervan ticaret yollarının toplandığı, ihtisaslaşmış bir zanaat ve dış ticaret merkezi olan İzmir idari bakımdan Manisa (Saruhan)'ya bağlı idi. 18. yüzyıldan sonra İzmir, ülkenin dış ülkelerle ticari ilişkilerinin değişimine uygun biçimde, verimli bir bölgenin tarım ürünlerinin dışa açıldığı bir liman kenti olarak daha da önem kazandı.

İzmir'de artan yoğunlukta dış ticaretin getirdiği yeni örgütleşme ve kurumlar bölgedeki yerleşmeler arası ilişkileri etkilemiştir. Bu yeni etkiler düzeni içerisinde ekonomik ve sosyal bütünleşmenin yeni kademelenmesine uyarak İzmir 1851'de yeni kurulan İzmir Vilayetinin merkezi olmuştur (Kıray, 1972, s.4-11).

İzmir'in nüfusu giderek artmış, 1850'de 55.000 kişi tahmin edilen nüfus, değişen bölge ilişkilerinin etkisi ile 1857'de 180.000'e yükselmiştir. 1894'de İzmir İl merkezi nüfusu 200.000 olarak belirtilmektedir. Bu nüfusun 89.000'i müslüman halktan oluşurken, 52.000'ini Grek Ortadokslar (yerli Rumlar), 16.000'ini Museviler, 5600'ünü Ermeniler kalan yaklaşık

36.000 nüfusun ise 25.000'i Yunanlı olmak üzere aralarında Avusturya-Macar, İngiliz, Fransız, İtalyan ve Almanların bulunduğu yabancılar olmak üzere farklılaşmıştır (Kıray, 1972, s.22). Nüfustaki bu farklılaşma konut alanlarının mekansal dağılımına da yansımıştır.

Birinci Dünya Savaşı öncesi, 1908 salnamesine göre nüfusu 225.000 olarak belirlenen İzmir, Kurtuluş Savaşı sırasında düşman kuvvetlerince yakılmış, azınlıkların kenti terk etmesi ile nüfusu da azalmıştır. Cumhuriyet döneminde ilk nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında nüfusun 135.000'e düşmüş olduğu izlenir.

Cumhuriyet Döneminde ülke, ekonomik, sosyal ve kültürel yönden kalkınmayı gerçekleştirme uğraşına girmiştir. Bu koşullar altında, 1923-1950 döneminde İzmir kentinin ülkedeki tarımsal ürünlerin ihraç limanı olarak önemini sürdürdüğü izlenmektedir. 1945'lere gelinceye dek kent nüfusu, hızlı sayılamayacak biçimde artış göstermiştir.

1950-1965 yılları arasında, tarım sektöründeki gelişmelere paralel olarak kamu ve özel sektörün sanayiye dönük yatırımları Ege Bölgesinin merkezi durumundaki İzmir'in hızlı bir biçimde kalkınmasını sağlamıştır. 1950'den sonra gittikçe artan kentleşme eğilimi görülmektedir.

İzmir kenti, konumu ve etkilediği geniş alan nedeni ile bölge için, bölge, ülke ve ülkelerarası bağlantıyı sağlayan ve bunlarla ilgili hizmetleri getiren bir merkez olarak farklılaşmış, etki sınırları bölge sınırlarını aşmıştır (Ayan, 1973, s.82-83).

İzmir Büyük Kent Bütünü [1] içinde toplanan ve onu bölge merkezi yapan fonksiyonlar bölgesel, toptan ve perakende ticaret, dolayısıyla bölge ölçüsünde toplama ve dağıtma faaliyetleri, bölgesel bankacılık ve mali kontrol, bölgesel sanayi, teknik ve idari hizmetlerle küçük sanayi ve tamirdir. Eğitim, sağlık ve dinlenme fonksiyonları da bunlara eklenebilir (Kıray, 1972, s.59).

---

(1) Günlük toplumsal ve ekonomik ilişkiler gözönünde bulundurularak saptanan İzmir Büyük Kent Bütünü İzmir, Büyük Çiğli, Bornova, Pınarbaşı, Işıkkent, Altındağ, Çamdibi, Gültepe, Buca, Gaziemir, Yeşilyurt, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe'yi kapsamaktadır (Parsa, 1979, s.2).

Kentin çok yönlü fonksiyonları nedeniyle geniş bir iş potansiyeline sahip olması onu, kırdan kente akımların toplandığı üç büyük merkezden biri olma durumunda bırakmıştır (Ayan, 1973, s.85).

İzmir'de merkez kent ve çevre yerleşmelerdeki nüfus artışları izlendiğinde, özellikle 1950 sonrası nüfusun hızla arttığı görülmektedir (Tablo: 4.1). Özellikle çevre yerleşmelerdeki artış hızı yüksektir.

1950 yılı ve sonrası, ülke ölçeğinde bir kentleşme hareketinin başlaması ve bu arada İzmir kentinin planlaması yönünden de önemli bir tarihtir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.51-52). 1951 yılında İzmir Kenti imar planının hazırlanması amacıyla bir uluslararası proje yarışması düzenlenmiştir.

İzmir imar planı çalışmalarına temel olmak üzere İller Bankası'nca 1951 yılında hazırlanan İmar Komisyonu Raporu, Karşıyaka'dan, Bostanlı'ya, Güzelyalı'dan İnciraltı'na, Alsancak'tan sanayi mıntıkası olan Halkapınar'a doğru gelişme hareketlerinden sözeder.

Şehrin meskûn kısmı Üçkuyular'dan, Karşıyaka Bostanlı'ya kadar 1455 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Komisyon Raporu kentin düz ve imar görmüş kısımları dışındaki binaların çoğunlukla ahşap ve 'az kıymetli' olduğunu, sağlık ve teknik koşullar, güneş ve havadan mahrum olduklarını belirtir. Bu tarihte yaklaşık 20.000 nüfuslu Karşıyaka'nın önemli bir konut alanı olduğu, bunu Bornova ve Bayraklı'nın izlediğine işaret eden Rapor, 1940-1949 döneminde 4491 ev yapıldığını kaydetmektedir. Kentin gelişme alanı olarak İnciraltı, Güzelyalı, Karantina sırtları, Eşrefpaşa civarı, Tepecik, Halkapınar, Bayraklı ve Karşıyaka vurgulanmaktadır. 1950 nüfus sayımına göre 230.000 olan kent nüfusunun ise, 50 yıllık bir dönemde 400.000 kişiye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Proje yarışmasına katılan projelerin değerlendirilmesi sonucu Prof.Kemal Ahmet Aru, Gündüş Özdeş ve Emin Canpolat'tan kurulu grubun projesi birinciliği kazanmış, ve İzmir imar planı 1953 yılında tasdiklenerek yürürlüğe girmiştir.

TABLO: 4.1 İZMİR'DE NÜFUS (MERKEZ VE ÇEVRE YERLEŞMELER)

YILLAR	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
İZMİR	170.959	183.762	198.396	227.578	296.559	360.829	411.626	520.832	636.834	757.854
BUCA	8060	11.512	10.814	17.106	27.161	30.170	38.979	52.526	70.715	103.105
BORNOVA	8528	9291	10.624	12.038	17.928	25.015	30.445	33.273	45.096	60.397
ÇAMDİBİ	-	-	-	2121	5785	15.587	23.993	32.530	42.476	50.523
GÜLTEPE	-	-	-	-	-	16.803	28.115	38.586	44.469	48.240
YEŞİLYURT	-	-	-	-	-	5642	9250	14.075	18.695	33.678
ALTINDAĞ	1747	1795	2084	1110	2193	4436	8077	13.320	19.975	32.357
BALÇOVA	2207	1576	1089	1342	1701	3114	6387	11.432	16.906	30.030
GAZİEMİR	3739	7091	4434	4295	8825	9826	18.142	15.409	18.995	25.183
BÜYÜKÇİĞLİ	882	1030	1044	1448	2345	5520	8695	13.012	18.587	24.026
NARLIDERE	1740	2104	2079	2655	4853	11.176	14.147	12.853	14.667	23.180
GÜZELBAHÇE	1452	1264	1411	1701	1924	2499	2880	3605	4126	6466
PINARBAŞI	1472	1472	1560	1746	1767	1882	2235	3459	5156	6001
IŞIKKENT	868	744	715	780	1014	1228	1588	2235	2508	3441

KAYNAK: Devlet İstatistik Enstitüsü İstatistik Yıllıkları, Ak (1981); Sevinç (1983).

Plandaki yeni konut gelişme alanları ve gelişme biçimleri ise şöyle açıklanmaktadır :

"Karataş, Küçükyalı, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde çok arızalı bir zemin üzerine yerleşecek olan yeni mesken bölgeleri, arazinin elverişli kısımları seçilerek, küçük iskân grupları halinde birbirinden çözülerek tertiplenmiştir.

Planlanan yeni mesken sahalarından, Tepecik'te ve Bayraklı'nın güneyinde kurulacak işçi mahallelerinin endüstri tesislerinden yeşil sahalarla ayrılması ve her türlü sosyal tesislere yer verecek şekilde tertiplenmesi gereğine önemle değinilmiştir.

Karşıyaka'da planlanan sahalarda ise, ilk önce Bostanlı ve civarının imara açılacağı, arazi tahsisi bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m^2 olacağı, esas yollarda 3-4 katlı apartmanların inşa edileceği ifade edilmiştir" (Bayraktar, 1973, s.118-119).

Nitekim, konut kooperatiflerinin de uygulamalarının önceleri bu gelişme alanlarına (Karataş, Göztepe Mah., Üçkuyular, Bostanlı) yönelmiş olduğu izlenmiştir.

İzmir Kenti İmar Planı kısa zamanda yetersiz duruma gelmiştir. Bunun nedenleri arasında İzmir Büyük Şehir alanının tek bir yönetimsel bütün olmadığı gerçeğinin dikkate alınmaması nedeniyle gerçek gelişme hızının anlaşılamamış ve nüfus değerlendirmelerinde tahminlerin düşük kalması ve yine aynı nedenlerle belediyenin kendi sınırları dışındaki gelişmeleri denetleme olanaklarının kalmaması da sayılabilir (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973, s.52).

Değişen ulaştırma, enerji ve sınai üretim teknolojileri ile merkez kent çevresinde büyük ölçekli sanayilerin kurulması ve toplu taşın sistemi ile istihdam noktalarına ulaşılabilirlik sağlanması nüfus ve aktivitelerin kentsel mekanda dağılımında büyüme farklılıkları getirmiştir. Bu farklılıklar 1950 sonrası İzmir'de merkez kent ve çevre yerleşmeler ve çevre yerleşmelerin kendi aralarındaki mekânsal ve işlevsel farklılaşma biçiminde oluşmuştur (1).

(1) Merkez ve çevre yerleşmelerdeki işlev farklılaşması ve kendi içindeki konut ve sanayi farklılaşmasında İnci Ak, Metropolleşme sürecinde Türkiye ve İzmir Örneğinde Çözüm Araştırması, Ankara, DPT, 1981 s.144-147'den yararlanılmıştır.

Merkez Kent idare, yönetim, finansman, ticaret ve küçük sınai üretim fonksiyonlarındaki ağırlıklı konumunu korumuş ve metropoliten alanında konut alanı farklılaşmasında yüksek-orta yüksek gelirli nüfusun tek, orta gelirli nüfusun ağırlıklı yerleşme yeri olarak belirmiştir.

Güneybatı gelişme aksı üzerinde bulunan Güzelbahçe, Narlıdere, Balçova, Yeşilyurt çevre yerleşmeleri; Kuzey-kuzeybatı yönünde Örnekköy, Büyük ve Küçükçiğli yerleşmeleri; Güneyde Buca; Güney-Güneydoğu'da merkez kenti çevreleyen Gültepe, Çamdibi, Altındağ çevre yerleşmeleri KONUT fonksiyonlu, Doğu'da Kemalpaşa aksı SANAYİ fonksiyonlu, Doğu'da Bornova, Güney'de Gaziemir SANAYİ ve KONUT fonksiyonlu çevre yerleşmeler olarak 1970'li yılların ortalarında farklılaşmışlardır.

Bu yerleşmelerin sanayi ve konut fonksiyonları da kendi içinde farklılaşma göstermektedir. Konut fonksiyonundaki farklılaşma nüfusun meslek yapısından izlenebilmektedir. Buna göre Bornova, Buca, Gaziemir ve batı aksı yerleşimleri daha çok memur, esnaf türü "orta gelir" gruplarına; merkez kenti çevreleyen Gültepe, Çamdibi, Altındağ yerleşmeleri ve Kuzeybatı'daki Örnekköy, Küçük ve Büyükçiğli yerleşmeleri ise "işçi" kesimine hizmet etmektedir. (Ek:VII)(Harita:1).

Bu yerleşmelerin kendi içindeki farklılaşmada, Gültepe tüketim malları üreten, Altındağ ara ve yatırım malları üreten, Çamdibi karışık imalat sanayii üreten, Büyükçiğli ise genel hizmet dallarında çalışan işçilerin konut yerleri olarak farklılık göstermektedirler.(Ak, 1981, s.144-147).

Bu farklılaşmanın, konut kooperatiflerinin kentsel mekândaki yerseçme eğiliminde de etkili olduğu, işçi kooperatiflerinin 1970 öncesi merkez kentte yoğunlaşırken, 1970 sonrası çevre yerleşmelere sıçradığı, daha çok sanayi kuruluşlarının yerseçimi ile ilişkili olarak orta gelir gruplarının konut alanlarını tercih ettikleri izlenmiştir.

1981 tarihli ve 2561 sayılı "Büyük Şehirlerin Yakın Çevresindeki Yerleşim Yerlerinin Ara Belediyelere Bağlanması Hakkında Kanun", belediyelerin yönetsel yapılarında yeni düzenlemeler getirmiş, 9.7.1984 tarihli 3030 sayılı "Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun" ile büyük kent yönetimine ilişkin hükümler yürürlüğe girmiştir.

Böylelikle İzmir'de de İzmir Büyükşehir Belediyesi ile ona bağlı merkez ilçe (sonradan Konak), Karşıyaka ve Bornova ilçe belediyeleri şeklinde düzenlemeye gidilmiştir.

1985 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre merkez ilçede 886.334, Bornova 183.218, Karşıyaka 338.860 olmak üzere Büyükşehir Belediyesindeki toplam yerleşik nüfus 1.408.412 kişidir (DİE, 1988, s.131).

4.2. İZMİR'DE KONUT ÜRETİMİ

İzmir'de konut üretimi kamu ve özel kesimce yürütülmüş, istem ve sunu arasındaki açık, gecekondularla kapatılmıştır.

İzmir'de çeşitli yıllarda konut yapımı ve yaptırılan konutların niteliksel ve niceliksel boyutları inşaat sektöründeki gelişmeler, ülke genelinde izlenen ekonomi politikaları, konut politikaları, kredi kuruluşlarının çalışmaları, kentleşme hızı gibi etkenler doğrultusunda değişim göstermiştir.

Cumhuriyetin kurulduğu yıllarda İzmir, konut stoku yönünden olumsuz koşullar arz etmektedir. Kurtuluş Savaşı sonlarında, düşman kuvvetlerinin geri çekilirken çıkardığı yangın, 1922'de İzmir'in merkezi iş alanı ve konut bölgesinden oluşan bir bölümünün yanmasına yol açmıştı. Cumhuriyetin kurulmasından sonra, İzmir'deki ilk planlama çalışmaları da bu yangın alanının imarına yönelikti. 1925 yılında İzmir Belediyesince Fransız Mimar Rene Danger'e bu alan için bir plan hazırlatıldı. Bu kısmi plan Fevzipaşa Bulvarından başlayarak Alsancak bölgesinin büyük bir bölümünü içine alıyordu.

Ticaret bölgesi iki-üç katlı bitişik binalar, mağazalar, depolar, küçük imalathaneler ve yazıhaneleri içeren planın büyük bir bölümünü konut bölgesi oluşturuyordu. Bu bölgede, bir-dört katlı bahçelievler bulunuyordu (İzmir Belediyesi, 1939, s.12).

1939 İmar Planı Raporunda kentin diğer bölümleri için hazırlanmış bir plan bulunmadığından yeni inşaat yapılan yerlerde düzensiz yapılaşmayı önlemek için "inşaatı tahdit eden" bazı önlemlerin alındığından sözedilmektedir. Raporda, bu yıllarda İzmir'deki konutların niteliği hakkında

"Şehrin zengince kısımları müstesna, bütün dağ mahallelerini ekseri ahşap ve az kıymetli binalar teşkil eder. Bunların çoğu güneşten ve havadan mahrum gayrı sıhhi binalardır" (İzmir Belediyesi, 1939, s.13) cümlelerinden fikir sahibi olunmaktadır.

TABLO: 4.2 1938 YILINDA İZMİR'DE KONUTLARIN TİPLERİNE GÖRE DAĞILIMI

Konutlar	Şehir	Bayraklı	Karşıyaka	Toplam
Ev	25199		3669	29279
Apartman ve pansiyon	246	-	1	247
Otel	55	-	1	56
Bekar Odası	79	-	-	79
Baraka	465	32	37	534
Toplam	26044	443	3708	30195

KAYNAK: T.C. İzmir Vilayeti İstatistik Md., 1939, s.46).

Tablo: 4.2 1938 İzmir'inde konutların çoğunlukla ev biçiminde olduğunu belirtmektedir. Ayrıca konutların % 2'lik bir bölümünün "baraka" olması gecekondulaşmanın henüz çok küçük ölçekte kaldığının da göstergesidir.

İkinci Dünya Savaşı yılları tüm yurtta olduğu gibi İzmir'de de konut yapımının yavaşladığı dönemdir. İzmir Belediyesinin hazırladığı 1951 tarihli İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporunda 1940-1949 yılları arasında İzmir'de yapılan ev sayılarında da bu durum izlenebilmektedir.

TABLO: 4.3 İZMİR'DE 1940-1949 DÖNEMİNDE YAPILAN EV SAYILARI

Yıllar	Ev sayısı (x)
1940	136
1941	130
1942	140
1943	65
1944	110
1945	236
1946	503
1947	970
1948	1204
1949	1007

KAYNAK: İzmir Belediyesi, 1951, s.53

(x) Alıntı yapılan kaynakta ev sayısı ile kasdedilenin ne olduğu açıklıkla belirli değildir. Ev ve apartmanı içerecek biçimde yapılan konut sayısını belirttiği sanılmaktadır.

Kentteki nüfus gelişmesine karşılık, sunulan konutların, büyük bölümü kırsal kesimden göç ile kente gelmiş olan dargelirlilerin konut talebine uygun olmaması diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir'de de "gecekondu" bölgelerinin oluşmasına yol açmıştır.

Kentleşmenin henüz hız kazanmadığı dönemde yoğun biçimde olmamakla birlikte bazı gecekondu girişimleri izlenmektedir. 1928-1935 arası dönemde 1.Kadriye, Yeni İstiklâl, Zeytinlik, Yeşildere, Cumhuriyet gecekondu semtleri oluşmaya başlamıştır. 1935-1942 yılları arasında, İkinci Dünya Savaşı ortamının da etkisi ile İzmir'de yeni bir gecekondu bölgesinin oluşmadığı görülmektedir. Bu dönem ülkedeki diğer büyük kentlerde de gecekondu yapımında durgun bir dönemdir. 1942 yılında 2.Kadriye bölgesi ortaya çıkmıştır. Ancak İzmir'de gecekonduların asıl gelişimi 1944 sonrasına rastlamaktadır (1).

1944-1950 yıllarında aralarında Gürçeşme, Kadifekale, Boğaziçi, Gültepe ve Ferahlı'nın da bulunduğu on yeni gecekondu bölgesi ortaya çıkmıştır. Bu bölgeler nüfus ve kapladıkları alan bakımından büyük ve kent merkezine en yakın gecekondu bölgeleridir. Daha sonraki dönemlerde bu bölgelerde yapılarda kat artışları ile yoğunluk artışları izlenmektedir.

1950-1960 döneminde ise, önceki dönemde kurulan gecekondu bölgeleri genişlerken ayrıca yedi yeni gecekondu bölgesi oluşmuştur. 1960 sonrası gecekondu yapımı Bayraklı ve Karşıyaka yörelerine sıçramıştır. 1965 sonrasında İzmir Belediye sınırları içinde gecekondu yapımına uygun alanlar oldukça azalmıştır. Bu nedenle, 1965-1970 yılları arasında gelişme olanaklarına sahip Naldöken, Soğukkuyu ve Bayraklı dışında İzmir Belediye sınırları içinde gecekondu gelişimi olmamıştır. Gelişmeler İzmir Büyükkent Bütünü içerisindeki çevre belediyelerde sürmüştür.

İzmir Belediyesince verilen inşaat ruhsatnamelerine göre 1954-1960 yılları arasında yaptırılacak konut birim sayısı toplamı 14035'dir. 1961-1965 döneminde 11779 konut birimi için verilen inşaat ruhsatnameleri arasından 352 adet konut birimi 15 yapı kooperatifinin yaptıracağı konutlar için alınmıştır. Bunu izleyen 1966-1970 arasında da verilen in-

---

(1) İzmir'de dönemler itibariyle gecekondu gelişimi konusunda Ayan, 1973; Ayan, 1979 'dan yararlanılmıştır.

şaat ruhsatlarına göre yaptırılacak konut birimi sayısı 26969 iken, bunların kooperatiflerce alınan bölümü 1216 daire sayısını içermektedir. Bu 1216 daire 37 kooperatife aittir.

Tek parsel mülkiyetinin bulunduğu, kişisel biriktirimlere dayanan, bireysel talebi karşılamaya yönelik tek tek konut üretimi yanında, talebin örgütlenerek kooperatif uygulamalarının görülmeye başlaması kentleşme hızının arttığı, kentsel arsaların spekülatif değer kazanmaya başladığı, ipotek karşılığı konut kredilerinin sağlandığı İkinci Dünya Savaşı sonrası yıllara, 1950'lerin başlarına rastlamaktadır. İzmir'de bu yıllarda görülen ilk uygulamalar de tek parselde bahçeli konutlar biçimindedir. Bu konutlar geleneksel yapım sistemleri kullanılarak üretilmiştir. Konutlar tamamlandığında bireysel mülkiyete devredilmiş ve kooperatif varlığına son vermiştir. İlk uygulamalar daha çok memur kooperatifleri biçiminde ortaya çıkmıştır. 1962 sonrası işçi konut kooperatiflerinin uygulamalarının yaygınlaştığı izlenir.

Kamuca üretilen konutlar arasında İmar ve İskân Bakanlığı'nın çalışmaları sayılabilir. Buca'da 550 konut, Bornova'da 200 konut, Büyükçiğli'de 100 konut, Gaziemir'de 200 konutluk uygulamalar 1975 sonrasında yoğunlaşmaktadır. İmar ve İskan Bakanlığı Üçkuyular'da 1970 yılında 300 birim konut yaptırmıştır. 1971 yılı sonunda 250 birim konut için daha kura çekilerek haksahipleri belirlenmiştir. Betonarme karkas, onar birimlik bloklar biçiminde yaptırılan 550 birim konut dar gelirli aileleri konut sahibi yapmayı amaçlayan uygulamalardır.

İzmir Belediyesi'nin 1960 sonrası konut uygulamaları bulunmaktadır. Mersinli'de 38 birim konut, Esentepe'de 30 birim konut, Eşrefpaşa Yağhaneler'de 45 birim konut, Kahramanlar-Kuruçay'da 118 birim konut 1961-1970 yılları arasında yaptırılmıştır.

Belediye'nin daha büyük ölçekteki çalışmaları İmar ve İskan Bakanlığı yardımı ile gerçekleştirilenlerdir. Esentepe'de ve Cumhuriyet mahallesinde yaptırılan sosyal konutlar İmar ve İskan Bakanlığı kredi yardımından yararlanmışlardır. Esentepe'de beş katlı, 10 daireli, 19 bloktan oluşan yerleşmede 190 daire bulunmaktadır. İki oda, salon, mutfak, banyo, WC'den oluşan dairelerin bodrum katta kömürlükleri de bulunmaktadır. Yapımına Nisan 1976'da başlanılan konutlar Şubat 1979'da tamamlanmıştır (Koç, 1981, s.138).

Cumhuriyet Mahallesi sosyal konutları beş katlı, 10 daireli, 53 bloktan oluşmaktadır. Brüt 67 m^2, net 52 m^2 büyüklükte toplam 530 daire bulunmaktadır. Yapımına Nisan 1976'da başlanılan konutlar, Ağustos 1979'da tamamlanmıştır (Koç, 1981, s.140).

Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın İzmir'de kendi yaptırdığı konut uygulamaları 1956'da başlamıştır. Alsancak'ta üç blok 99 daire, 17 dükkan ve bir şube lokali 1959 yılında tamamlanmıştır. Ayrıca yine Alsancak'ta 22 daireli, Göztepe'de 2 blok 104 daireli konutlar yaptırılmıştır. Banka'nın toplu konut biçimindeki uygulamaları Karşıyaka-Bostanlı'da yoğunluk kazanmıştır. 1955 yılında Belediye'den satın alınan yaklaşık 250 hektarlık alan birkaç aşamadan oluşan biçimde geliştirilmektedir.

1969-1972 arasında gerçekleştirilen birinci kısımda 2 ve 4 katlı 18 bloktan oluşan 150 konut, 10 dükkan bulunmaktadır. Bu kısımdaki konutlar kalorifersizdir, 3 yatak odası ve salondan oluşmaktadır. Konutlarda 19 daire subay lojmanı olarak verilmiştir. İkinci kısımın temel takviyeleri 1972'de, konutların yapımı 1974'de başlamıştır. 1977 yılında 285 konut 2 dükkan, 1979'da 458 konut, 9 dükkan, 1980'de 334 konut 25 dükkan 1983'de yapılmıştır. 5 katlı 10 bloktan oluşan 3.kısım 200, 5.kısım 5 katlı 17 bloktan oluşan 372 konuttur. 200 konut 1982'de, 372 konut 1983'de tamamlanmıştır. 1072 konuttan oluşan kısmın yapımı ise 1988'de tamamlanmıştır. TEKB'ca yaptırılan konutlar otoparkları, çocuk oyun alanları, dükkanları ve ilkokulu ile birlikte planlanmış toplu konut biçimindedir.

Konutların yapıldığı alanda yeraltısu seviyesi yüksek olduğundan ve zemin zayıf olduğundan takviye çalışmaları gerektiğinden, altyapı maliyetleri de yüksek olmuştur. Bu durum konut maliyetlerini de etkilemiştir. Bankaca yaptırılan konutlar ancak ortanın üstündeki gelir düzeyindekilerin konut sahibi olmasına olanak tanımıştır.

İzmir'de Ordu Yardımlaşma Kurumu'nun konut uygulamaları da bulunmaktadır. Üçkuyular'da 1975 yılında şahıstan satın alınan yaklaşık 15 hektar büyüklüğündeki alanda yaklaşık 1000 konut 1979-1987 yılları arasında yaklaşık üçyüzer konutluk partiler halinde yaptırılmıştır. 10 blok, 337 daireden oluşan birinci kısmın inşaatına Oyak-Kurtuluş İnş.Tes.San. ve Tic. A.Ş. 1979'da başlamıştır. Üç yatak odası ve salondan oluşan net 94 m^2'lik konutlar, 7-12 katlı blok apartmanlar biçiminde planlanmıştır. OYAK

inşaatlarında tünel kalıp sistemini uygulamıştır. Şantiyede beton merkezi kurularak mekanik kürek yardımıyla karışım yapılmış, tünel kalıplar vinçlerle yerleştirilmiştir. Döşemelerde çelik hasır kullanılmıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu İzmir'de işçi kooperatiflerine kredi vererek ve kendisi konut yaptırarak konut üretimine katkıda bulunmuştur. Ancak kurumun kendi yaptırdığı konutlar çok az sayıdadır. Kurum 1960 yıllarında Buca-Şirinyer'de satın aldığı arazide emanet yöntemi ile 214 konut gerçekleştirmiştir. Karantina'da 64 konutluk uygulama bunu izlemiştir. Ancak kurum daha sonra kendisi yaptırmak yerine kooperatif kredilerine ağırlık vermiştir.

İzmir'de kooperatiflerce yaptırılan konutların ruhsatlı konut sunumu içerisindeki payı zaman zaman dalgalanmalar olmakta birlikte sürekli artış gösterme eğilimindedir. 1974 yılına gelinceye dek bu pay % 10'u bile bulmazken, 1981 ve 1984'de kabul edilen Toplu Konut Yasalarının getirdiği teşvikle % 20'ler düzeyine tırmanmış, 1985 yılında ise % 46'ya yakın bir oranla zirveye ulaşmıştır. Bu oranın artışında konut kooperatifçiliğinin 1980 sonrasında başlattığı dönüşümün, "kent kooperatifçiliği" olarak isimlendirilen hareketin İzmir'deki yansıması olan Ege-Koop'un ruhsatlarının payı bulunmaktadır.

1988 yılında Toplu Konut Fon'undaki kaynak sıkıntısı nedeniyle yeni kooperatiflere kredi açılmamasının etkileri ise daha sonraki yıllarda yayımlanacak istatistiklerden izlenecektir.

TABLO: 4.4 İZMİR'DE İNŞAAT RUHSATLARINA GÖRE KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLAR

YILLAR	KOOPERATİF SAYISI	KONUT SAYISI	TOPLAM RUHSAT ALAN KONUT(x)	KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUT ORANI
1963	1	25	2668	0.9
1964	2	54	2530	2.1
1965	4	134	3473	3.9
1966	3	247	3525	7.0
1967	6	62	4042	1.5
1968	5	244	5705	4.3
1969	9	404	6278	6.4
1970	16	333	8750	3.8
1971	38	757	8920	8.5
1972	39	736	11159	6.6
1973	36	1045	12196	8.6
1974	23	1579	12297	12.8
1975	14	887	9550	9.3
1976	6	189	14709	1.3
1977	12	983	8177	12.0
1978	16	1351	24757	5.5
1979	24	2393	11061	21.6
1980	36	1325	8128	16.3
1981	32	1942	7779	25.0
1982	47	1949	8083	24.1
1983	46	3010	11512	26.1
1984	62	2729	13864	19.7
1985	92	12456	27393	45.5
1986	75	4400	19916	22.1

(x) Merkez, Karşıyaka, Bornova ilçeleri toplamıdır.

KAYNAK: Devlet İstatistik Enstitüsü İstatistikleri.

4.3. İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN UYGULAMALARI

4.3.1. 1960 ve Öncesi

İzmir'de kooperatiflerin konut uygulamaları ilk olarak 1950'li yılların ortalarında görülmeye başlamıştır. 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası'nın sermayesinin yükseltilerek Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülmesi ve kuruluş yasasında, konutu bulunmayan yurttaşlara ve bunların konut edinmek üzere kuracakları kooperatiflere inşaat bedelinin % 90'ına kadar ipotek karşılığında krediler verilebileceği hükmü tüm yurtta olduğu gibi İzmir'de de konut kooperatiflerine gerekli finansman ortamını hazırlamıştır. Bunun yanında, 1948-1949 yıllarında Belediyenin konut kooperatiflerine arsa tahsisi çalışmaları destek sağlayıcı bir diğer etkendir.

Rene Dangér'in planladığı (1925), Fevzipaşa Bulvarı'ndan başlayarak Alsancağın büyük bölümünü içine alan bölge içerisinde yer alan Kültürpark çevresinde belediyenin kooperatiflere ucuz fiyatla arsa sağlaması ile bu alanda ilk örnekler görülmeye başlanmıştır.

Merkez Bankası Mensupları Yapı Kooperatifi (Tescili 1947, 20 ortak), Belediye Memurları Yapı Kooperatifi (Tescili 1948, 79 ortak), Demiryolları Kooperatifi (Tescili 1948, 75 ortak), Gündoğdu Bahçelievler Yapı Kooperatifi (Tescili 1949, 30 ortak), Güzel İzmir Bahçelievler Yapı Kooperatifi (Tescili 1951, 58 ortak) bu ilk örnekler arasında sayılabilir (Koç, 1981, s.162).

Bu kooperatiflerin yaptırdıkları konutlar tek, iki veya üç katlıdır. Genellikle bahçe içinde ayrık nizamda olan konutların bir bölümü ikiz nizamdadır. Eğimli, kiremit örtülü çatıları bulunan konutlar çoğunlukla betonarme olarak yapılmıştır. Farklı kooperatiflerin konut planlarında benzer kullanım ilkeleri göze çarpmaktadır. Planlarda oturma odası-misafir odası ayrımı bulunmaktadır. Balkonlar genellikle köşelerde yer almaktadır, dışa doğru konsol çıkma yerine içeri doğru çekilmiştir. Sonraki yıllarda yapılan kooperatif konutları ile karşılaştırıldığında, yatak odalarının boyutlarının daha geniş olduğu ve 10 m^2'nin altına düşmediği izlenmektedir. (Örneğin, Belediye Memurları Bahçelievler Yapı Kooperatifi konutlarının bir tipinde 10-14 m^2, diğer tipte 13 m^2, Güzelizmir Bahçelievler Yapı Kooperatifinde 12-13 m^2, Kahramanlar İşçi Evlerinde 12-13 m^2'dir.)

Çok katlı yapılarda her katta genellikle tek daire bulunmaktadır. Bugün bu kooperatif konutlarından ancak küçük bir bölümü ayakta kalabilmiştir. 1970'li yıllarda yoğun biçimde uygulanan ve halen süregelen yıkıp çok katlı yapma olgusuna bağlı olarak yerlerini 6-8 katlı apartmanlar almıştır.

Alsancak'ta yer alan kooperatif girişimlerine eş zamanlı olarak Karşıyaka ve Bostanlı'da da benzer nitelikte konut yaptıran kooperatif uygulamalarına rastlanılmaktadır. Karşıyaka Bahçelievler Kooperatifi, Güzelevler, Modernevler, Bostanlı Subay Evleri, Çağlar Yapı Kooperatifi bunlardan birkaçıdır (Koç, 1981, s.163).

1950 sonlarına doğru bir bölüm kooperatifin ise Üçkuyular-Güzelyalı semti ve çevresinde yerseçtikleri görülür (Sağlık Yapı Kooperatifi, Tescili 1953, 104 ortak; İzmir Belediyesi Eshot İşçileri Bahçelievler Kooperatifi Tescili 1953, 72 ortak; İzmir Adliyeciler Kooperatifi, Tescili 1954, 35 ortak, gibi...).

1952-1962 döneminde Sosyal Sigortalar Kurumu'nun Türkiye Emlak Kredi Bankası aracılığı ile işçilerin kurdukları konut kooperatiflerine açtığı krediden İzmir'de 11 kooperatifin 440 ortağı yararlanmıştır. Bu kooperatifler genellikle ortak sayısı 7-30 arasında olan (% 70'i) küçük topluluklardır. Bu yolla kredi kullanan kooperatiflerden yalnız birinde ortak sayısı 100'ün üzerindedir.

4.3.2. 1961-1981 Dönemi

Sosyal Sigortalar Kurumu kuruluş yasasında değişiklik yapan 8.8.1961 tarihli yasa ile işçi konut kooperatiflerine doğrudan kurumca kredi açılmaya başlanmıştır. 1962 sonrası işçi konut kooperatiflerinin sayısında artış görülür. 1962-1972 arası dönemde İzmir'de Sosyal Sigortalar Kurumu'nca kredi açılan çoğunlukla ortak sayıları 20'nin altında olan bu kooperatifler ortaklarını asansörsüz tek bir apartmanda veya iki-üç blokta toplamışlardır.

Bu kooperatiflerden % 51'i, Karşıyaka'da çoğunlukla Aksoy ve Bostanlı Mahallelerinde, % 36'sı Merkezde, çoğunlukla Karantina ve Üçkuyular Mahallelerinde % 8'i Bornova'da, % 3'ü Buca'da, % 3'ü Alsancak'ta yerseçmişlerdir.

1975'den başlayarak Bağ-Kur'dan kredi alan konut kooperatifleri uygulamaları görülür. Esentepe'de yerseçen Esnaf Köyleri Yapı Kooperatifi İzmir'de Bağ-Kur'ca kredilendirilen kooperatiflerin en büyüğüdür.

1972 sonrası Sosyal Sigortalar Kurumunca kredilendirilen konut kooperatiflerinin ucuz arsa bulabilmek için merkezden uzaklaştıkları izlenmektedir. Ancak satın aldıkları arsalar çoğunlukla Merkez belediye sınırları içerisinde yeni gelişmekte olan mahallelerde yer almaktadır. İlk kez 1975 sonrası Balçova'ya sıçrama olmuş, 1973-1980 arası kredilendirilen işçi kooperatiflerinden % 9'u burada yer seçerken % 18'i Bornova'yı tercih etmiştir. Bornova'da Kazım Dirik Mahallesi (% 11) işçi konut kooperatifleri için çekici olmuş, Merkez Belediye'de Muammer Akar ve Üçkuyular Mahalleleri (% 18) çekiciliğini korumuştur. Karşıyaka'da bir önceki dönemin en fazla talebini çeken Aksoy Mahallesi 1975'de doyma sınırına gelmiş, Bostanlı önemini korurken Soğukkuyu Mahallesi yeni bir odak olarak önem kazanmıştır.

Bornova'daki yerseçme eğilimi özellikle burada bulunan sanayi ve kamu kuruluşlarında çalışan işçilerin kurdukları kooperatifler arasında yoğunlaşırken, daha çok orta gelir grubunun bir yeni konut gelişme alanı olarak merkezdeki arsa fiyatlarını karşılayamayacak yapıdaki kooperatifler için Balçova çekici bir odak olmuştur. Büyükşehir Yönetimine geçinceye dek Merkez Belediye sınırları içerisinde kalan Karşıyaka her dönemde kooperatifler için çekiciliğini korumuştur. Ancak 1970'li yılların başlarında bugünün orta-üst gelir gruplarının konut alanı olarak beliren (Aydar, Altınçekiç, 1988) Aksoy ve Bostanlı Mahalleleri çekici iken, 1975 sonrası işçi kooperatifleri için yerseçme eğilimi orta gelir grubunun konut gelişme alanı olarak beliren Soğukkuyu Mahallesine kaymıştır.

Tablo:4.5 İzmir'de Sosyal Sigortalar Kurumu'nca kredilendirilen kooperatif ve ortak sayılarını belirtmektedir. Buna göre, 1963-1986 döneminde 304 kooperatifin 11355 ortağına kredi sağlanmıştır. Sanayi kuruluşlarının ve sigortalı çalışan sayısının artışına bağlı olarak Sosyal Sigortalar Kurumu'nun uygulamalarının önem taşıması beklenen bir sonuçtur.

Ancak, İzmir İlinde, sigortalı çalışan sayısının 1970'de 91.621, 1973'de 124.856, 1981'de 181.042, 1983'de 182.584 ve nihayet 1986'da 213.278 kişi (SSK İstatistik Yıllıkları) olduğu anımsandığında, kredi açılan 11355 ortağın toplamın oldukça küçük bir oranını oluşturduğu görülmektedir.

Bu oranın düşüklüğünün nedenini, işçi ücret düzeylerinde, kredilerin konut maliyeti içindeki payında, işçilerin kooperatif organizasyonunu kurma ve yürütmedeki işlemleri bilme ve becerme düzeyinde (1), tüm konut kooperatiflerinin karşılaştığı arsa edinme güçlüğünde ve en önemlisi inşaat ve konut sektöründeki genel sorunlarda ve 1984 sonrası yeni kredi kuruluşlarının uygulamalarına başlamış olmasında aramak gerekecektir.

İzmir'de Sosyal Sigortalar Kurumundan kredi alan kooperatiflerin ortak sayılarının yıllara göre dağılımı ve değişimi ise Tablo:4.6'da verilmiştir.

Buna göre, kredilendirilen kooperatiflerden % 80'inin ortak sayısı, 50'nin altındadır. % 14'ünün ortak sayısı 50-99 arası, ancak, % 6'sının ortak sayısı 100'ün üzerindedir.

Ülkemizdeki konut kooperatiflerinin ortak sayılarının çoğunlukla toplu konutla amaçlanan ekonomileri sağlayamayacak ölçüde az olması İzmir'de Sosyal Sigortalar Kurumu'nca kredilendirilen konutlar için de sözkonusudur.

Bu durum Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği'ndeki koşullarla tutarlılık taşımaktadır. 1973 yılına kadar kooperatiflere kredi açılabilmesi için ortak sayısının 7 olması yeterli sayılıyordu. 1973 yılında yapılan değişiklikle işçi konut kooperatiflerine kredi tahsis edilebilmesi için ortak sayısının en az 30 olması koşulu getirilmiştir.

Kooperatiflerin, kredi tahsis tarihlerine göre ortak sayılarının dağılımında bu yönetmelik değişikliğinin yansımaları görülür. Tablo: 4.6'da izlenebileceği gibi 1975 yılı sonuna dek kredilendirilen kooperatiflerin % 80'inin ortak sayıları 30'un altındadır. 1976-1980 ve 1981-1985 dönemlerinde kredilendirilen kooperatiflerin ortak sayılarının çoğunlukla 30-50 arası olduğu izlenir. Bu dönemlerde kredilendirilen kooperatiflerden sırasıyla, % 63 ve % 59'unun ortak sayıları 30-50 arasıdır.

Ortak sayısı 100'ün üzerindeki kooperatiflerin oranlarında dönemler itibariyle artış izlenmektedir. 1966-1970 döneminde % 1.5 olan ortak

---

(1) Sosyal Sigortalıların oluşturduğu ve başvurusu beklenen kooperatif sayısının 406 olmasına karşın bunun ancak % 75'inin SSK'dan kredi almış olması bu yorumu getirmektedir.

sayısı 100 ve üzerindeki kooperatiflerin oranı sonraki beşer yıllık dönemlerde sırasıyla % 5.9, % 7.3 ve % 11.9'a yükselmiştir. Yine de tüm dönemler itibariyle eğilimin minimum ortak sayısına yakın sayıda ortaktan oluşan kooperatifler kurma biçiminde olduğu söylenebilir. Nitekim kredilendirilen tüm kooperatiflerde çoğunluğun 10-19 ortaklı kooperatiflerde bulunduğu (%27), bunu ortak sayısı 30-39 arası olan kooperatiflerin izlediği (%22) görülür.

TABLO: 4.5 İZMİR'DE SOSYAL SİGORTALAR KURUMU TARAFINDAN KONUT KREDİSİ AÇILAN KOOPERATİFLER (x)

YILLAR	KREDİ AÇILAN KOOPERATİF SAYISI	KREDİ AÇILAN ORTAK SAYISI
1963	1	10
1964	4	61
1965	3	43
1966	8	162
1967	2	28
1968	17	533
1969	20	284
1970	18	272
1971	13	230
1972	30	541
1973	19	392
1974	18	657
1975	23	1055
1976	24	1278
1977	15	999
1978	18 (xx)	1051
1979	14	523
1980	11	499
1981	19	1043
1982	12	802
1983	5	232
1984	6	404
1985	3 (xxx)	171
1986	1	85
TOPLAM	304	11355

(x) SSK İzmir Emlak İnşaat Sigorta Müdürlüğü kayıtlarından yararlanarak araştırmacı tarafından tablolaştırılmıştır.

(xx) Bu yılda 19 konut kooperatifinin 1081 ortağına kredi açılmış sonraki yıllarda 30 ortaklı bir kooperatifin kredisi çeşitli nedenlerle iptal edilmiştir.

(xxx) Bu yılda 4 konut kooperatifinin 201 ortağına kredi açılmış daha sonra 30 ortaklı bir kooperatifin kredisi çeşitli nedenlerle iptal edilmiştir.

TABLO: 4.6 İZMİR'DE SOSYAL SİGORTALAR KURUMU TARAFINDAN KREDİ AÇILAN KOOPERATİFLERİN KREDİ TAHSİS DÖNEMLERİNE GÖRE ORTAK SAYILARI (x)

	1965 ve öncesi		1966-1970		1971-1975		1976-1980		1981-1985		1986		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
⩽9 ortak	1	12.50	22	33.85	19	18.81	-	-	-	-	-	-	42	14.05
10-19 ortak	5	62.50	27	41.54	45	44.55	3	3.66	-	-	-	-	80	26.76
20-29 ortak	2	25.00	5	7.69	13	12.87	2	2.44	-	-	-	-	22	7.36
30-39 ortak	-	-	5	7.69	9	8.91	34	41.46	17	40.48	-	-	65	21.74
40-49 ortak	-	-	2	3.07	1	0.99	18	21.95	8	19.05	-	-	29	9.70
50-59 ortak	-	-	1	1.54	2	1.98	7	8.53	4	9.52	-	-	14	4.68
60-69 ortak	-	-	1	1.54	3	2.97	7	8.53	2	4.76	-	-	13	4.35
70-79 ortak	-	-	-	-	1	0.99	2	2.44	-	-	-	-	3	1.00
80-89 ortak	-	-	1	1.54	2	2.97	-	-	5	11.90	1	100.0	9	3.01
90-99 ortak	-	-	-	-	-	-	3	3.66	1	2.38	-	-	4	1.33
100-149 ortak	-	-	-	-	3	2.97	4	4.88	4	9.52	-	-	11	3.68
150-199 ortak	-	-	1	1.54	3	2.97	-		-	-	-	-	4	1.33
⩾200 ortak	-	-	-	-	-	-	2	2.44	1	2.38	-	-	3	1.00
Toplam	8	100.0	65	100.0	101	100.0	82	100.0	42	100.0	1	100.0	299	100.0

(x) Bu tablo Bergama, Aliağa ve Ödemiş'te konut yaptıran beş kooperatifi kapsamamaktadır.

KAYNAK: SSK İzmir Emlak İnşaat Sigorta Müdürlüğü arşiv kayıtlarından yararlanılarak araştırmacı tarafından tablolaştırılmıştır.

İzmir'de Bağ-Kur tarafından kredilendirilen kooperatifler oldukça az sayıdadır (Tablo:4.7). İlçelerde bulunan ve kredisi iptal edilen kooperatifler dışlandığında 1975-1982 döneminde Bağ-Kur'ca beş kooperatifin 585 ortağının kredilendirildiği görülmektedir. Bu kooperatiflerden ikisinin ortak sayısı 100'ün üzerindedir. Diğerleri küçük kooperatiflerdir.

İzmir'de MEYAK Fonu uygulamaları da oldukça sınırlıdır ve küçük girişimler biçimindedir. İzmir'de MEYAK fonundan kredi kullanan 11 kooperatifin 494 ortağı bulunmaktadır. Bu kooperatiflerden % 91'inin ortak sayısı 100'ün altındadır (Tablo:4.8).

TABLO: 4.7 İZMİR İLİNDE BAĞ-KUR KONUT KREDİSİNDEN YARARLANAN KOOPERATİFLER ,ORTAK SAYILARI, TAHSİS EDİLEN KREDİ MİKTARLARI, ÖDENEN İSTİHKAK MİKTARLARI

Kooperatifin ismi	Ortak sayısı	Tahsis edilen kredi miktarı	Ödenen istihkak miktarı
Bergama Es.Köy.Yapı Koop.	54	5.400.000	5.400.000
Bölge Yapı Koop.	16	2.240.000	2.240.000
Ege Konut Yapı Koop.	140	21.000.000	18.900.000
II.Ege Konut Yapı Koop.(x)	163	24.450.000	-
Esn. Köyleri Yapı Koop.	393	49.900.000	49.900.000
Gültepe Esn. Yapı Koop.	20	1.920.000	1.280.000
Karşıyaka Kon.Yapı Koop.	16	2.160.000	2.160.000
Ödemiş Es. Yapı Koop.	96	16.320.000	3.916.800
Tire Konut Yapı Koop.	18	2.700.000	2.700.000
Yap-Kur Yapı Koop. (xx)	20	3.000.000	-
TOPLAM	936	129.090.000	86.496.800

KAYNAK: Bağ-Kur İstitastik Yıllığı, 1983, s.99.

(xx) İzmir Yap-Kur Konut Yapı Kooperatifinin 20 ortağı için tahsis edilen 3.000.000 ₺'sı çeşitli nedenlerle iptal edilmiştir (age., s.92).

(x) İzmir Ege-2 Konut Yapı Kooperatifinin 163 ortağı için tahsis edilen 24.450.000 ₺'sı, sonraki yıllarda krediyi kullanmak istemeyişleri nedeni ile iptal edilmiştir (a.g.e., s.94).

TABLO: 4.8 İZMİR'DE MEYAK FONUNDAN KREDİ ALAN KOOPERATİFLER

Ortak sayısı	Kooperatifler sayı	oran
10-19	1	9.1
20-29	3	27.3
30-39	2	18.2
40-49	1	9.1
50-59	2	18.2
60-69	-	-
70-79	1	9.1
80-89	-	-
90-99	-	-
⩾100 ortak	1	9.1
Toplam	11	100.0

Kooperatif sayısı = 11
Ortak sayısı =494

KAYNAK: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken İşl.Dai.Bşk.

4.3.3. 1981 Sonrası Dönem

1981 sonrası, 2487 sayılı yasaya göre İzmir'de toplam 210 kooperatifin 11039 ortağına kredi açılmıştır (Tablo:4.9).

TABLO: 4.9 Kamu Konut Fonu'ndan hak sahibi olan ve Toplu Konut Yasası'nın geçici maddelerine göre kredilendirilen kooperatifler -İZMİR-

Toplam kooperatif sayısı = 210
Toplam konut sayısı = 11039
Açılan kredi miktarı = 15.276.735.874 TL.

2985 sayılı Toplu Konut Yasası'na göre Mart 1984'den 1986 yılı sonuna kadar toplam 173 kooperatifin 21737 ortağına kredi açılmıştır (Tablo:4.10).

İzlendiği gibi 1981 sonrası beş yılda, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur ve MEYAK'ca kredilendirilen kooperatiflerin toplamından daha fazla sayıda kooperatif kredilendirilmiştir.

TABLO: 4.10 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'na göre Mart 1984'den, 1986 yılı sonuna kadar kredi açılan kooperatifler

Toplu Konut Alanı İçi	Toplu Konut Alanı Dışı
Kooperatif sayısı = 109	Kooperatif sayısı = 64
Konut sayısı = 19121	Konut sayısı = 2616
Açılan Kredi Muiktarı = 56,3 milyar TL.	Açılan Kredi Miktarı= 6,4 Milyar TL.

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı.

Bu kredi desteğinin konut sunumundaki etkisi ise kooperatiflerce üretilen konutların toplam konut birimi içindeki paylarının artması biçimindedir.

2985 sayılı Yasa'nın uygulama yönetmeliklerinde, konut böyüklüklerine göre kredi koşullarında, küçük konutlar için teşvik sağlanmaktadır. Bu teşviklerin uygulamada ne derece etkili olduğu, Uygunluk Belgesi alan kooperatiflerce yaptırılacak konutların büyüklüklerine göre dağılımında izlenebilir (Tablo: 4.11).

TABLO: 4.11 1986 yılı sonu itibariyle T.C.Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nden Uygunluk Belgesi almış, İzmir İli'ndeki Kooperatiflerce Yaptırılacak Konutlar ve Büyüklükleri Dağılımı (31.12.1986)

Kooperatif sayısı	= 109
Toplam konut sayısı	= 19121
Açılan kredi	= 56.310.250.000
Tamamlama kredisi	= 10.000.000
Toplam kredi	= 56.320.250.000

Konut büyüklükleri	Konut sayısı	Oranı
60 m^2'ye kadar	148	0,77
61-80 m^2	2642	13,82
81-100 m^2	14777	77,28
101-150 m^2	1554	8,13
Toplam	19121	100,00

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi.

1984-1986 döneminde İzmir'de kooperatiflerce yaptırılacak konutların çoğunlukla 81-100 m^2 arasında bulunduğu görülmektedir. Konutların % 77'si, başka deyişle her dört konuttan üçü bu büyüklükler arasındadır. 100 m^2 üzerindeki konutlar % 8 oranı bulurken, 60 m^2'nin altı hemen hemen hiç tercih edilmeyen (%1) bir büyüklük olarak kalmıştır. 61-80 m^2 arası konutlar % 14 oran ile 81-100 m^2 arası büyüklükten sonra en fazla yaptırılan tiptir.

Bu tercihlerin yorumu ancak başka dönemlerle karşılaştırılması ile anlam kazanacaktır. Yine de Sosyal Güvenlik Kuruluşlarının getirdiği 100 m^2 sınırının yükseltilmesinin % 8'lik talep kaymasına yolaçtığı asıl teşvik edilmek istenen küçük konutlara tercihin ise sağlanamadığı söylenebilir.

60 m^2 altı konutların tercih edilmeyişi bir ölçüde 6.bölümde konut kooperatiflerince yaptırılan konutların kullanıcılarına uygulanan hanehalkı anketi bulgularına göre belirlenen ortalama hanehalkı büyüklüğünün yaklaşık 4 olması ile açıklanabilir.

İzmir'de 1985-1986 yıllarında uygunluk belgesi alan konut kooperatiflerinin ortak sayılarına ve bulunduğu yere göre dağılımı Tablo: 4.12'de izlenebilir.

Buna göre kooperatiflerin yaklaşık % 53'ünün ortak sayısı 100'ün altındadır. Kooperatiflerin % 26'sının ortak sayıları 100-200 arasında, % 21'inin ortak sayısı 200'ün üzerindedir.

Bu sayılar işçi kooperatiflerinin ortak sayıları ile karşılaştırıldığında ortak sayılarının belirgin biçimde artış gösterdiği ancak ağırlığın yine de küçük kooperatiflerde bulunduğu söylenebilir. Ortak sayılarındaki artışta Ege-Koop üyesi kooperatifler büyük ölçüde etkili olmuştur. Bu artışta bir ölçüde 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile getirilen 200 konut sınırının da etkili olduğu söylenebilir.

Ege-Koop üyesi kooperatifler bir tarafa bırakılırsa tek tek kooperatiflerce en fazla tercih edilen semt Bornova olmuştur. Bu tercihte, Bornova'daki gelişme konut alanlarında verilen yüksek yoğunluk değerleri kadar, merkeze yakınlık, işyerine yakınlık gibi etkenlerin de payı bu-

TABLO: 4.12 İZMİR'DE 1985-1986 YILLARINDA UYGUNLUK BELGESİ ALAN KOOPERATİFLERİN BULUNDUĞU YERE GÖRE ORTAK SAYILARI

Ortak	MERKEZ		BORNOVA		KARŞIYAKA				B.ÇİĞLİ		GAZİEMİR		TOPLAM	
					Ege-Koop dahil		Ege-Koop hariç(xx)							
sayısı	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
0-49	5	27,8	7	33,3	12	23,1	6	50,0	-	-	-	-	24	25,8
50-99	6	33,3	9	42,9	10	19,2	4	33,3	-	-	-	-	25	26,8
100-149	1	5,55	1	4,8	9	17,3	-	-	1	100,0	-	-	12	12,9
150-199	2	11,1	3	14,3	6	11,5	-	-	-	-	1	100,0	12	12,9
200-249	1	5,55	-	-	8	15,4	1	8,3	-	-	-	-	9	9,6
250-299	-	-	-	-	1	1,9	-	-	-	-	-	-	1	1,1
300-349	-	-	1	4,8	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,1
350-399	1	5,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,1
400-499	1	5,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,1
500-999	-	-	-	-	5	9,6	1	8,3	-	-	-	-	5	5,4
⩾1000 ortak	1	5,55	-	-	1	1,9	-	-	-	-	-	-	2	2,2
Toplam	18	100,0	21	100,0	52	100,0	12	100,0	1	100,0	1	100,0	93(x)	100,0

(x) Yalnız Merkez, Bornova, Karşıyaka, Büyükçiğli ve Gaziemir dahil edilmiş, Bergama, Torbalı vs. çevre ilçeler dışlanmıştır. Toplam sayının 109'dan az olması bu nedenledir.

(xx) Karşıyaka'daki kooperatiflerden 40 adedi Ege-Koop üyesi kooperatiflerdir.

KAYNAK: Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kayıtlarından yararlanarak araştırmacı tarafından tablolaştırılmıştır.

lunmaktadır. Ege-Koop üyesi kooperatifler hariç diğer kooperatiflerin % 40'ı, bu alanda yer almaktadır. Bunu, merkezde bulunan kooperatifler izlemektedir.

1981 sonrası İzmir'de konut kooperatifçiliği Kooperatifler Birliği ve Belediye'nin öncülüğünde çok ortaklı birim kooperatif uygulamaları ile farklı boyutlar kazanmıştır.

Egekent ve Evka isimleri ile anılan bu uygulamalar arasındaki temel fark, ilkinin bir Kooperatifler Birliği, ikincisinin tek bir kooperatif örgütlenmesine sahip olmasıdır.

> İzmir Belediyesi kentteki konut sorununa çözüm getirmek üzere Çiğli'de mülkiyeti kendisine ait bulunan alanda ilk etapta 10000 konutu hedef alan bir yeni yerleşme projesi gerçekleştirmek üzere girişimde bulunmuştur.
> Belediye Meclisi yetkisine sahip İzmir Belediye Encümeni(2487 sayılı) Toplu Konut Kanunu gereği olarak 21.12.1981 gün ve 501/431 sayılı kararı ile Karşıyaka Bölgesi Küçük Çiğli'nin kuzeyindeki alanları, toplu konut alanı olarak İzmir İl Toplu Konut Kurulu'na önermiştir. Ancak, 1983 Haziran ayında Toplu Konut Yasasına ilişkin uygulamanın öngörülen düzeyde olmaması yanında, kent içinde konut talebinin artışını sürdürmesi ve 2805 sayılı İmar Affı Yasası'nın getirdiği kısıtlamalar da göz önünde bulundurularak, İzmir Belediyesi'nde bu alanın yeni bir yaklaşımla değerlendirme eğilimi ağırlık kazanmaya başlamıştır. Bunun sonucu olarak, Belediye Meclisinin 30.6.1983 gün ve 501/89 sayılı kararı ile 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu gereğince toplu konut alanı olarak belirlenen 420 hektarlık alanın 158 hektarlık bölümünün (Küçük Çiğli 8 pafta, 217 numaralı Belediye parseli) Belediye'ce sosyal konut alanı olarak gerçekleşmesini kararlaştırmıştır. Bu karar İzmir İl Toplu Konut Kurulu'nca da uygun görülmüş ve İmar ve İskan Bakanlığı'nca 1983 Ekim ayında onanmıştır. Aynı gün Belediye Meclisi 502/90 sayılı kararı ile bu alanda sosyal konut projesi ile ilgili girişimlerde bulunma yetkisini Belediye Başkanına vermiştir.
> Egekent projesi hazırlık çalışmaları, Belediye Başkanı'nın bu yetkiye dayanarak 22.8.1983 tarihinde KENT-KOOP ile imzaladı-

> ğı EGEKENT projesi 1 Numaralı Protokolu ile başlamıştır. Bu protokola göre Belediye ve KENT-KOOP 1/1000 ölçekli imar planını, Egekent Yapılabilirlik Çalışması'nı ve kooperatif birlik örgütlenmesini birlikte yapmaktadır (İzmir Belediyesi, 1984, s.16).

EGEKENT Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde sekiz kooperatifin bir araya gelmesi ile kurulmuştur. Daha sonra ortak kooperatif sayısı 40'a, kooperatiflerin ortak sayıları toplamı ise 8516'ya yükselmiştir.

Ege-Kent Kooperatifler Birliğinin verdiği hizmetler; projelerin hazırlanması, ihale dosyalarının düzenlenmesi, ilânları; inşaatların kontrolu; hakedişlerin incelemesi; Egekent alanında, kentleşme esprisinde her türlü işin koordinasyonunun ilgili kurumlarla sağlanması; Birlik içindeki kooperatiflerin Bakanlık yetkisindeki Teftiş Kurulu ile denetlenmesidir (Atak, 1987, s.3).

Projede 8516 konut yanısıra üç sağlık ocağı, yedi kreş, beş temel eğitim okulu, lise, meslek lisesi, kütüphane, spor salonu, emniyet amirliği, PTT, cami, fırın yer almaktadır. Yaklaşık 14.000 m^2 toplamında sekiz ticaret alanı ve 5000 m^2'lik merkez ticaret alanı yanında spor ve yürüyüş alanları bulunmaktadır.

Kooperatifler Birliği şeklinde örgütlenmenin tek tek ve küçük kooperatiflerin yönetsel ve teknik yetersizliklerinin aşılmasında büyük yararı bulunmaktadır.

Egekent projesinde arsanın Belediyece tahsis edilmesi ortak başına düşen arsa payı miktarını azalttığı gibi zaman bakımından da kooperatifler yararına olmuştur. Kooperatifler Birliği şeklindeki örgütlenme finansman bakımından da kolaylık sağlamış, yurdışı kredilere (Avrupa İskan Fonu Kredisi) ulaşılabilmiştir. Konut plan ve projelerinin hazırlanması aşaması kooperatifler birliğinin sunduğu, konut tipleri arasından, kooperatiflerin seçim yapmaları ile kısa zamanda aşılabilmiştir. Kooperatifler Birliğine üye olan kooperatifler kooperatif işlemleri ile ilgili sorunlarını danışma ile çözümleme olanağı da bulmuşlardır.

Egekent'te ilk temel 29 Eylül 1984'de atılmış, 1986 yılı sonlarında 116 konutun inşaatı tamamlanmıştır. Ancak yol, toplu taşın ile, okul, çarşı gibi donatılar aynı hızla getirilememiştir. 1987 yılı ortalarında konutlarında oturan dört kooperatifin sakinleri, bu eksiklikleri yakınarak dile getirmişlerdir.

EV-KA Evsize Ev Kazandırma sözcüklerinden kısaltılmıştır. İzbevka (İzmir Büyükşehir Belediyesi Ev Kazandırma Yapı Kooperatifi) Eylül 1985'de İzmir Büyükşehir Belediyesi bünyesinde tek bir kooperatif olarak kurulmuştur.

EV-KA projesinde hızlı konut üretimi ile konutun enflasyona karşı fiyat artışlarından korunması ve ekonomik biçimde elde edilmesi, küçük alanlarda kullanışlı konut planlarının çözümlenmesi, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte yani okulu, çarşısı, parkı ve yolu, suyu, elektriği ile yeni bir yerleşim biriminin sağlıklı biçimde yaratılması amaçlanmıştır (Özfatura, 1987, s.6).

"Ev-ka modeli, önce, hızlı yapımı öngörmektedir. Sınırlı zaman içinde, anahtar teslimi götürü usule göre ihale yapılmaktadır. Bu da müteahhit firmaları gelişmiş teknolojilere yöneltmektedir. Belediye ucuz arsa ve altyapı katılımı ile vatandaşa sübvansiyonda bulunmaktadır" (Gürel, 1987, s.1) şeklinde tanıtımı yapılan projenin temel çıkış noktaları konusunda örgütlenme biçimine ilişkin olarak, Evka Modeli ile örgütlenme ve bürokrasi işlemlerinin asgariye indirildiği, Belediye Başkanı başkanlığında ve Belediye bürokratlarının katılımı ile oluşan tek bir kooperatif ile otorite merciinin tek'e indirildiği belirtilmektedir.

Projenin bir diğer çıkış noktası ise herbir konut tipinden kaç adet üretileceği konusunda vatandaşın talepleri doğrultusunda hareket edilmesi, dolayısıyla "halk katılımı" (Gürel, 1987, s.1)'nın sağlanmasıdır.

775 sayılı Yasa çerçevesinde, 4.9.1985 ve 147 sayılı Meclis kararı ile Buca Gecekondu Önleme Bölgesinde yer alan 576.815 m^2 arsa, Ev-ka projesini uygulamak üzere, İzbevka Yapı Kooperetifine tahsis edilmiştir. Alanda toplam olarak 4492 konut birimi planlanmıştır.

TABLO: 4.13 EVKA-1 (İZBEVKA) PROJESİNDE YER ALAN KONUT TİPLERİ

	Konut adedi	Konut alanı	Kat adedi	Oda sayısı
A	204	99 m^2	2 (dubleks)	3 oda+salon
B_1	806	92 m^2	2 (dubleks)	3 oda+salon
B_2	270	92 m^2	2 (dubleks)	3 oda+salon
C_1	252	90 m^2	5 (z+4)	3 oda+salon
C_2	198	90 m^2	5 (z+4)	3 oda+salon
C_3	357	90 m^2	8^5(z+8)	3 oda-salon
D_1	608	70 m^2	4 (z+3)	2 oda+salon
D_2	280	70 m^2	5 (z+4)	2 oda+salon
D_3	28	70 m^2	5 (z+4)	2 oda+salon
D_4	220	70 m^2	5 (z+4)	2 oda+salon
D_5	22	70 m^2	5 (z+4)	2 oda+salon
D_6	800	70 m^2	5 (z+4)	2 oda+salon
D_7	357	70 m^2	8^5(z+8)	2 oda+salon
E	90	48 m^2	5 (B+z+3)	1 oda+salon

TABLO: 4.14 İZBEVKA YAPI KOOPERATİFİ ORTAKLARININ MESLEKLERİNE(x) GÖRE DAĞILIMI

İşçi	1718
Memur	764
İşçi emeklisi	144
Memur emeklisi	146
Öğretmen	141
Şöför(Eshot)	219
Serbest Meslek	563
Polis	235
Gazeteci	38
Ev hanımı	273
Subay-Astsubay	33
Eczacı	8
Öğrenci	9
Muhasebeci	60
Kapıcı	14
Din görevlisi	6
Veteriner	2

Mühendis	41
Pazarlamacı	20
Doktor	6
Hemşire	31
İşi Belirsiz	21
TOPLAM	4492

(x) Meslek sınıflaması İzbevka Yapı Kooperatifi'nce yapılmıştır.

Başlangıçta üç adet konut tipi geliştirilmiştir. Bunlar 50 m^2 (1 oda+1 salon) 70 m^2 (2 oda+1 salon), 90 m^2 (3 oda+1 salon) olarak planlanmıştır. Bu tipler vatandaşın beğenisine sunulmuş ve en yüksek talebin 70 m^2'lik 2 oda+1 salondan oluşan konut tipi için olduğu belirlenmiştir. Bu, kuşkusuz,ödenebilir konut büyüklüğü ile ilgilidir.

İzbevka Kooperatifine konutu ve konut yapımına müsait arsası bulunmayan, 1.1.1983'den itibaren İzmir'de oturan, yıllık net geliri 1.200.000 TL. altında bulunan kimseler ortak olarak kabul edilmiştir. Ortakların mesleklerine göre dağılımında en büyük grubu % 38 oran ile işçilerin oluşturduğu, bunu % 17 oran ile memurların izlediği görülmektedir. Bu gruplara ayrı başlıklar altında belirtilen öğretmen, eshot şoförleri, polisler, gazeteciler, subay+astsubaylar, kapıcılar, din görevlileri, hemşireler de eklenirse bu yolla konut edinecek ücretlilerin oranı % 71'e yükselmektedir. Dolayısıyla projenin çoğunlukla gelir düzeyi sınırlı toplum kesimlerine yönelik olduğu söylenebilir. 4 ayrı firmaya ihale edilerek 22 Nisan 1986'da inşaatına başlanan konutların 1020 konutluk bölümü 1987 Ekim ayında tamamlanmış kalan bölümü 1988 yılında sürmüştür.

Kooperatifçe EVKA 1'de yaptırılan konutların oda sayılarına göre dağılımı şöyledir:

Oda sayısı	Adedi	Oranı	Büyüklük sınırı
1 oda 1 salon	90 adet	% 2	$\leqslant$60 m^2
2 oda 1 salon	2315 adet	% 51,5	61-80 m^2
3 oda 1 salon	2087 adet	% 46,5	81-100 m^2

1988 yılı sonunda 3100 konut birimi tamamlanmıştır.

Konutlardan 608'i panel sistem, 1604'ü tünel kalıp gerisi konvansiyonel sistemde yapılmıştır.

İzbevka Yapı Kooperatifinin Belediye öncülüğünde kurulması örgütlenmenin kısa zamanda tamamlanmasını sağlamıştır. Kooperatiflerin karşılaştıkları en büyük sorunlardan biri olan arsa edinme Belediye'nin arsa tahsisi ile hem zaman hem maliyet bakımından en aza indirilerek kooperatife kolaylık sağlamıştır. Kooperatifin Belediyenin öncülüğü ve Belediye'deki teknisyenlerin katılımı ile kurulması imar planı, parselasyon ve konut projelerinin kısa zamanda yapılmasını sağlamıştır. Ruhsat işlemleri de çabuklaşmıştır. Çok sayıda konutun kısa zamanda yapımı için ihale sonucunda yüklenici firmalar gelişmiş üretim sistemlerini kullanmaya yönelmişlerdir.

Ancak, konutların bir bölümü tamamlandığı halde donatılarının tamamlanmamış olması, konut yapımında kullanılan yapı malzemelerinin ucuza mal edebilmek üzere az nitelikli olması, uygulamanın, ortaklarca en çok eleştirilen yönleri arasında yeralmıştır.

EV-KA projeleri yaygınlaştırılmış, 10.10.1986 tarihinde Evka-2 kooperatifi tescil edilerek çalışmalarına başlamıştır.

EVKA-2 Projesi için İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından, Karşıyaka Maltepe semtinde 118 hektarlık kendi mülkiyetlerindeki Toplu Konut Alanı tahsis edilmiştir. Kooperatife üye olmak için 1.1.1983'den itibaren Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde oturması, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu veya konuta uygun arsası olmaması koşulları aranmıştır. Konut tipleri dubleks ev (3 oda+salon), teras ev (3 oda+salon), apartman dairesi (2 oda+salon), teras ev (1 oda+salon), apartman dairesi (1 oda+salon) olarak sosyal konut ölçüleri içinde planlanmıştır. 2292 konuttan oluşan B.Çiğli Evka'da 29.2.1987'de temel atılmış, 1988'de 634 konut tamamlanarak sahiplerine teslim edilmiştir.

EVKA-2 projesinde yaptırılan konutların büyüklüklerine göre dağılımı EVKA-1 projesine göre farklılık taşımaktadır. EVKA-2'de 60 m^2 altı konutların oranı % 16,7'ye yükselmesine karşılık 61-80 m^2 arası konutlar % 43,3 oranına gerilemiş, konutların yaklaşık % 40'ı ise 100 m^2'nin üzerinde (yani toplumsal konut olarak kabul edilen büyüklük sınırının üzerinde) planlanmıştır.

Bornova'da 1408 konut olarak planlanan EVKA-3 projesinin temeli 22.7.1987 de yaklaşık 30 hektarlık bir alanda, Büyükçiğli'de ek olarak planlanan 828 konutun temeli ise 8.11.1987'de atılarak EV-KA projeleri sürdürülmüştür.

Ancak, kooperatif yönetim kurulu başkanı tarafından "imar planı, proje, altyapı, vatandaş örgütlenmesi, kredi örgütlenmesi ve konut ihalelerinin aynı zaman dilimi içerisinde yapılarak halkın fiyat artışlarından korunması" biçiminde açıklanan projenin en önemli özelliği örgütlenmedeki hızlılığına karşın yapım aşamasında geçerliliğini sürdürememiş Evka-2 ve 3'de yüksek enflasyon karşısında konut maliyetlerinin katlanarak artması üyelere ek ödemeler ve ara taksitler biçiminde yansımıştır. Yapımcı firmaların ödemeleri yeterli bulmamaları inşaat sürecini etkilemiştir.

4.4. İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN UYGULAMALARININ SAYISAL İNCELEMESİ

İzmir'de konut kooperatiflerinin ne kadarının konut yaptırmada başarılı olduğunu yaklaşık da olsa belirlemede üç sayısal değer yardımcı olabilir. Bunlardan birincisi, kurulan kooperatif sayısı, diğeri ruhsat alan kooperatif sayısı, sonuncusu ise yapı kullanma izin kağıdı alan kooperatif sayısıdır.

Kurulan kooperatif sayıları, Ticaret Sicil Memurluğu'nda Merkez, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri kapsamında tescil edilen konut kooperatiflerinin tescil numaralarına göre kuruluş yıllarına ayrılarak sayılması suretiyle bulunmuştur. Ruhsat ve yapı kullanma izin kağıdı alan kooperatif sayıları ise Devlet İstatistik Enstitüsü istatistiklerine göre, aynı mekânsal sınırlar içindeki sayısal değerlerin toplanması ile elde edilen değerlerdir.

Kooperatiflerin kuruluşlarından bir süre sonra ruhsat alıp, ruhsat aldıktan bir süre sonra konutlarını tamamladıkları düşünülerek karşılaştırma aynı yıllardaki sayılar arasında değil aynı sayıdaki yılı kapsayan ancak farklı yılların toplamları arasında yapılmıştır.

Karşılaştırma, konut yapım süreci konusunda bazı varsayımlar gerektirmektedir. Bu varsayımlar 1981 yılında yine araştırmacı tarafından konut

kooperatiflerine ilişkin çalışmada edinilen sonuçlara göre yapılmıştır. 131 işçi kooperatifi üzerinde yapılan çalışmada kooperatiflerin kurulduktan yaklaşık olarak 52 ay sonra (aritmetik ortalama) konut edindikleri belirlenmiştir. Kooperatiflerin % 82'si 2-6 yıl arasında, % 94'ü 2-8 yıl arasında konut yaptırmaktadırlar (Koç, 1981, s.158). Bu veriler de gözönünde bulundurularak konut yapım süresi altı yıl olarak alınmıştır. On yıllık bir zaman dilimini karşılaştırmak için yapı kullanma izin kağıdı alanlar 1977-1986 zaman dilimini, kurulanlar 1971-1980 zaman dilimini kapsamaktadırlar. İnşaat ruhsatlarının beş yıl için geçerli olduğu düşünülerek ruhsatlarla ilgili karşılaştırma 1972-1981 yıllarını kapsayan sayılarla yapılmıştır. Buna göre, kurulan kooperatiflerden % 32'si inşaat ruhsatı almışlar ve inşaat ruhsatı alanların % 92'si konutlarını tamamlamışlardır. Dolayısıyla kurulan kooperatiflerin % 29'unun konut yaptırmada başarılı olduğu söylenebilir.

TABLO: 4.15 İZMİR'DE KOOPERATİF UYGULAMALARI

Yıllar	Kurulan kooperatif sayısı	Ruhsat alan kooperatif sayısı	Yapı kullanma izin kağıdı alan kooperatif sayısı
1970	46	16	20
1971	45	38	13
1972	35	39	3
1973	44	36	4
1974	30	23	9
1975	50	14	12
1976	81	6	7
1977	122	12	15
1978	125	16	14
1979	144	24	16
1980	75	36	19
1981	39	32	20
1982	23	47	25
1983	34	46	30
1984	140	62	24
1985	154	92	18
1986	272	75	38
TOPLAM	1459	614	287

Karşılaştırma sözkonusu zaman dilimlerinde değil de bir iki yıllık sapmalarla alınırsa da sonucun fazla etkilenmeyeceği hesaplanmıştır. Kurulan kooperatiflerin belirli bir sürede, konut yaptırmada başarı oranları % 25-30 arasında değişmektedir.

Başarı oranlarının bu derece düşük olmasında kooperatif içi etkenler yanında kooperatif dışı, konut ve kredi politikaları ile ilgili kararların da etkisi bulunmaktadır.

Anket çalışmasında bu etkenler belirlenmeye, ayrıca daha çok kooperatif içi ve kooperatiflerin kontrol edilebileceği etkenlerin konut yapım süresindeki etkilerinin de yine anket bulguları ışığında saptanmasına çalışılmıştır.

V. BÖLÜM

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

5. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Konut yasa ve politikalarının konut kooperatiflerinin uygulamaları üzerindeki etkisi üçüncü bölümde Türkiye genelinde incelenmiş, olgunun İzmir kentindeki uygulamalarının gelişimi dördüncü bölümde ele alınmıştır.

Kooperatifler yoluyla konut sunumunun daha etkin bir işleyişe kavuşabilmesine yönelik önerilerin geliştirilebilmesi, bu yolla konut üretim sürecinin tamamının izlenerek bu süreçte karşılaşılan sorunların belirlenmesini de gerektirmektedir.

Bu bölümde İzmir'de konut yaptırmış kooperatifler arasında seçilmiş, bir örnekte konut üretiminde kooperatiflerin hangi aşamalarda ne tür sorunlarla karşılaştıkları, üretilen konutların nitelikleri ve kullanıcılarının kimler olduğunu saptamaya yönelik anketlerde araştırmaya temel olan çalışma biçimine değinilmektedir.

5.1. ARAŞTIRMA BİRİMLERİ

Konut kooperatiflerinin çalışma biçimleri, karşılaştıkları sorunlar ve konut yapım süreci ile yaptırdıkları konutların niteliklerini ve kullanılış biçimini belirlemede birim olarak "konut kooperatifi" alınmıştır. Kooperatiflerce yaptırılan konutların kullanıcılarının sosyal ve ekonomik yapılarını belirlemeye yönelik belirlemeler için araştırma birimi ise "hanehalkı" dır.

Hanehalkı, aralarında kan bağı veya hukuki bağ olsun veya olmasın asgari bir yıl bir arada yaşayan ve aynı kazandan yiyen bireylerin oluşturduğu bir topluluk olarak tanımlanmaktadır (Ayan, 1973, s.64).

Örneklemeye giren hanehalklarında,

- geçici olarak çeşitli nedenlerle örnekleme sırasında hane içinde bulunanlar (ziyaret, geçici iş, hastalık vb.) örneklemeye dahil edilmemiştir.
- zorunlu bir takım nedenlerle haneden uzakta bulunan ve haneye dönmesi beklenen kimseler hanehalkı örneklemesine dahil edilmişlerdir (askerde, eğitimde, geçici süre çalışmak için haneden uzakta bulunanlar gibi).

5.2. ANKET FORMLARI

Araştırmada iki ayrı araştırma birimi için iki ayrı soru kağıdı hazırlanmıştır. Konut Kooperatifleri Anketi Soru Kağıdı beş grup soru içermektedir. İlk grup sorular kooperatifin kurucuları, ortak sayıları, ortak kabulü, çalışma formalitelerine ilişkin genel sorulardır.

İkinci grup sorular kooperatifin arsası ile ilgili bilgilerin edinilmesine yöneliktir. Bu grupta arsanın konumu, büyüklüğü, satın alınan kişi veya kuruluş, semt ve arsa seçiminde tercih nedenleri gibi sorular bulunmaktadır.

Üçüncü grup sorular kooperatifin edindiği kredilerin miktar, vade, faiz koşullarını belirlemeye yönelmiştir. Kooperatiflerce yaptırılan konutlarını niteliklerini ve kullanma biçimlerini saptamaya yönelik sorular dördüncü bölümdedir.

Son olarak kooperatifin yönetimi ve işleyişi ile ilgili sorular, beşinci bölümde toplanmıştır. Bu soru grupları kooperatif yöneticileri ile yapılan anket çalışmasının esasını oluşturmaktadır (Bkz. Ek: III). İkinci soru kağıdı, kooperatiflerce yaptırılan konutlardan edinen kimselerin sosyal ve ekonomik yapıları ile ilgili soruları içermektedir. Hanehalkı büyüklüğü, hanehalkı reisinin öğrenim durumu gibi hanehalkının sosyal ve ekonomik özelliklerini saptamaya yönelik bilgileri kapsayan hanehalkı tablosu bu soru kağıdının ilk sayfasıdır. Daha sonraki sorularda kullanıcının konutla uyumu ve konut edinmenin konutla ilgili yaşam koşullarına getireceği değişikliklere yer verilmektedir. Bu anket otuzüç sorudan oluşmaktadır. Anketlerde yer alan sorular örnekleme yapılan kitleye uygulamadan önce, bir kooperatifte denenmiş ve gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

5.3. ARAŞTIRMADA İZLENEN YOL

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretim sürecinin tamamını inceleyebilmek ve bu süreçte karşılaşılan sorunları izleyebilmek üzere, İzmir Kenti örnek çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Araştırma yapılacak alan olarak İzmir'in seçilmesinde, Türkiye'nin

üçüncü büyük kenti İzmir'de kentleşme, konut sorunu, kooperatif konutlarının ortaya çıkışı ve gelişimi gibi olguların, yeterli düzeyde izlenebilmesi etken olmuştur. Bu etkene İstanbul ve Ankara'da konu ile ilgili çalışmalar yoğunluk kazanırken İzmir'de olgunun yeterince çalışılmamış olduğu da eklenebilir.

Araştırma, İzmir kentinde konut yaptıran kooperatifler arasından % 30 örnekleme ile seçilmiş konut kooperatiflerine ve bu kooperatiflerce yaptırılan konutların kullanıcılarından % 10'una uygulanan ayrıntılı iki soru kağıdına dayanan anket çalışması biçiminde yürütülmüştür.
Anket sorularının niteliği itibariyle, çalışma 1976-1986 döneminde konut yaptırmış olan kooperatifler ve kullanıcılardan yalnız konut sahipleri ile sınırlanmıştır. Anketlerin uygulandığı araştırma birimlerinin seçimi ve anketin uygulanış biçimi iki başlıkta ele alınabilir.

5.3.1. Kooperatif Anketi

5.3.1.1. Örneğin Seçimi

Ülkemizde kooperatiflerle ilgili ayrıntılı ve sistematik bilgilerin bulunabileceği kaynaklar sınırlıdır. Öncelikle konu ile ilgili çeşitli kuruluşlara başvurularak bu yolla konut yaptırmış kooperatiflerin isimlerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan inşaat istatistiklerinde şehirler itibariyle her yıl konut yaptıran kooperatif sayısı ve konut birim sayıları bulunmaktadır. Ancak bu istatistiklerde kooperatifin ismi ve yerleri belirli değildir. Bu kurum ile bağlantı kurularak yıllara göre verilen yapı kullanma izin kağıtlarına ulaşarak kooperatiflerin ismi, yaptırdıkları konutların adresleri ile örnekleme yapılacak kitlenin tamamını bulma aynı zamanda da kooperatiflerin yaptırdıkları konutlara ilişkin bazı bilgiler (konut büyüklüğü, kat adedi, inşaat başlangıç-bitim tarihi gibi) edinilmeye çalışılmıştır. Ancak Devlet İstatistik Enstitüsü, sözkonusu bilgileri 'gizli' olarak nitelendirdiğinden bu yolla topluca Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına, dolayısı ile inşaatı biten kooperatiflerin isim ve adreslerine ulaşılmasına imkân bulunamamıştır.

İzmir'de merkez ve diğer ilçe belediyelerle yapılan görüşmelerde ise, yapı kullanma izin kağıtlarının ayrı bir dosya veya sıralama ile tutulma-

dığı, diğer işlem gören evraklarla birlikte numaralandığı ve pafta-ada-parsel numarasına göre arşivdeki dosyasına kaldırıldığı ifade edilmiştir. Ya tüm arşivin gözden geçirilmesi, ya da arşiv sistemine göre, konutların pafta-ada-parsel numaralarının bilinmesi, bunun bilinebilmesi için de tüm evrak kayıt listesinden tek tek kooperatiflerin ayıklanması ve bu işlemin her yıl için ve her ilçe belediyede ayrı ayrı yapılması gerekmektedir. İşin hacmi incelendiğinde yalnızca listeye ulaşmanın bile, aylarca sürecek bir çaba gerektireceği bunun da bu çalışmanın sınırlı süresinde gerçekleşmesi, pratik olarak mümkün görünmemiştir.

Bunlar dışında, tüm kooperatiflerin isim ve adreslerinin bulunabileceği kuruluş, Ticaret Sicil memurluklarıdır. Bilindiği gibi, kooperatifler Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan kuruluş izni aldıktan sonra, tüzel kişilik kazanıp çalışmalarına başlayabilmek için Ticaret Sicilinde tescil olmak zorundadır. Tescil olunan kooperatiflere birer numara verilerek dosya açılmaktadır. Kooperatifle ilgili ilânların bulunduğu gazeteler, genel kurul tutanakları anasözleşme gibi evraklar bu dosyalarda muhafaza edilmektedir. İzmir Ticaret Sicil Memurluğu çalışanlarının da yardımları ile, üç hafta kadar süren bir arşiv çalışması yapılarak, konut yaptıran kooperatifler belirlenmiştir. Bunlar arasından örneğe girecek kooperatiflerin seçimi basit tesadüfi örnekleme (simple random sampling) ile yapılmıştır. İzmir'de son on yıllık dönemde konut yaptıran kooperatiflerin % 30'unu kapsayan (yaklaşık her üç kooperatifte bir kooperatif), 68 kooperatiflik bir liste oluşturulmuştur. Bu kooperatiflerin dosyalarında "muamelat merkezi" adresleri ile kurucularının ve Yönetim Kurulunda çalışanların ismi alınmıştır. Daha sonra kooperatifler ile tek tek bağlantı kurularak anket uygulanmıştır.

5.3.1.2. Anketin Uygulanması

Kooperatifleri "muamelat merkezi" olarak isimlendirilen adreslerinde bulmak çoğu kez güç olmuştur. Bu durumu açıklayacak birkaç neden bulunmaktadır. İlki, kooperatif konutlarını yaptırdıktan sonra tasfiye aşamasında bulunduğu için büro kullanmamasıdır. Böyle olduğu tesbit edilenlerin dosyalarından yöneticilerin ev adresleri veya işyeri adresleri sağlanmış ve bağlantı kurulabilmiştir. İkincisi, koperatifin sözkonusu adresten başka bir adrese taşınmış olması ve yeni adresini bildirmemesidir.

Bu durum kooperatif yöneticilerinin çoğu kez ihmali ve/veya bürokratik işlemlerden kaçınmalarından kaynaklanmaktadır. Bu nedeni, adres arama sırasında karşılaşılan ve kendilerinin de muamelat merkezi olarak verilen, doğru adreste bulunmadıklarını belirten başka kooperatif yöneticileri ifade etmişlerdir. Bu kimseler, adres değişikliği için gazete ilânı vermek ve Ticaret Sicil Memurluğu'na gidip gelmek gerektiğini, ilân masraflarını karşılayacak para ve işlemler için zamanı, o an için bulamadıklarını (ya da vermek istemediklerini) belirtmişlerdir. Bazı kooperatifler, muamelat merkezi adresi olarak projelerini çizdirdikleri büroyu belirtmektedirler. Bu tür kooperatiflerde yönetim kurulu üyelerine ulaşmak, sözkonusu adresteki çalışanların yardımı ile üyelerin konut veya işyeri adreslerini elde ederek mümkün olmuştur.

Adreslerinde bulunan kooperatiflerin yönetim kurulu başkanı veya bir üyesine anket uygulamak da zaman alan bir çaba gerektirmiştir. O an anketi cevaplayacak zamanları olmadığını, başka bir gün görüşmeye olanak olup olmadığını soran bazı yöneticilerle ancak üçüncü görüşme sonunda bu olanağa ulaşılabilmiştir. İki ayrı kooperatifte ise dördüncü görüşme sonunda anket uygulamanın mümkün olmadığı, mümkün olsa bile sağlıklı olmayacağı görüşüne varılmış ve anket uygulanamamıştır.

Anketler büyük çoğunlukla yüzyüze mülakat biçiminde gerçekleştirilmiştir. Ancak başkan ya da yönetim kurulu üyeleri yoğun çalışma temposu gerektiren bir işte, özel şirkette veya kamu kuruluşunda çalışanlara, ilk görüşmede anketin amacı, soruların niteliği açıklanarak anketi cevaplaması için bir hafta veya on günlük bir süre verilmiştir. Daha sonraki görüşmelerde verilen cevaplar yerinde kontrol edilmiş eksik ya da belirsiz sayılabilecek cevaplar giderildikten sonra anket teslim alınmıştır. Kurucularla ilgili bilgiler dışında anketteki sorulara cevap almada bir sorunla karşılaşılmamıştır. Hafıza yanılmasından doğabilecek bazı hatalar yazılı kaynaklara başvurularak giderilmiştir.

Anket uygulanamayan iki kooperatif yerine, yine tesadüfi örnekleme suretiyle seçilen iki kooperatife anket uygulanmıştır.

5.3.2. Kullanıcı Anketi

5.3.2.1. Örneğin Seçimi

Kooperatif yoluyla konut sunumu incelenirken bunu, kullanıcılardan ayrı düşünmenin istem yönünü eksik bırakacağı görüşü, örneklemenin çok aşamalı yapılmasına neden olmuştur.

Çalışmanın ikinci aşaması, bu altmışsekiz kooperatifce yaptırılan konutlardan edinmiş hanehalklarına anket uygulanmasıdır. Bu aşama yalnız kooperatifçe yaptırılan kendi evinde oturan konut sahiplerini kapsamaktadır. Kiracılar örneğe dahil edilmemiştir. Konut sahipleri arasından anket yapılacaklar ise basit tesadüfi örnekleme (simple random sampling) ile seçilmişlerdir. Anket uygulanacak konutların seçiminde kooperatif yönetim kurulu üyeleri, çoğu kez ise apartman yöneticileri yardımcı olmuşlardır. Bu uygulama, kooperatiflerin ortak sayılarına göre % 10 örnekleme ile yapılmıştır. Ancak, ortak sayısı otuz ve altında olan kooperatiflerde en az 3 hanehalkı anketi uygulanmış, ortak sayısı örneğin 40 olan bir kooperatifte 4, 68 olan bir kooperatifte ise 7 hanehalkı anketi yapılmıştır.

5.3.2.2. Anketin Uygulanması

% 10 örneklemeye ve belirtilen ölçütlere göre sayıları 392'yi bulan ve şehrin çeşitli semtlerine dağılmış kooperatiflerin konutlarını kapsayan anketlerin yalnızca araştırmacı tarafından uygulanmasının pratik güçlüğü nedeniyle bu aşamada yardımcı anketörlerden de yararlanılmıştır.

Anketörler Şehir ve Bölge Planlama Bölümü üçüncü ve dördüncü sınıf öğrencileri arasından seçilmiştir. Öğrenciler, daha önce eğitimleri sırasında hanehalkı anketi çalışmasına katılmışlardır. Yine de bu çalışmada kullanılan anket soru kağıdı tanıtılmış, anketin amacı, soruların soruluş biçimi, alınan yanıtların kaydedilmesi ve davranış biçimleri konusunda bilgilendirme çalışması yapılmıştır. Bu aşamaya da araştırmacı bizzat katılmıştır ve hanehalkı anketlerinin % 30'u araştırmacı tarafından gerçekleştirilmiştir.

Hanehalkı bireyleri ve reisleri ankete ilgili davranmış ve cevaplamada kolaylık göstermişlerdir. Ancak konuttakileri evde bulma güçlüğü (özel-

likle hanede iki çalışan olduğunda) nedeniyle bir kısım kooperatife ikinci, bir kısmına ise üçüncü kez gidilerek anketler tamamlanmıştır.

5.4. ARAŞTIRMANIN SÜRESİ

Planlaması ve ön araştırmaları 1985 Ağustos'unda başlayan çalışmanın, kooperatif yöneticileri ile anket çalışmaları 1987 Ağustos ayında başlamış yaklaşık iki ay kadar sürmüştür. Bu ankete paralel olarak yürütülen kooperatif konutu kullanıcı anketi ise 1987 Ağustos ayından, 1988 Ocak ayına kadar bir zamanı almıştır. Kooperatiflerin konutlarının şehrin çeşitli semtlerine dağılmış olması, yöneticileri ve ortakları adreslerinde bulma güçlükleri anket çalışmasının tahminlenenden daha uzun süre almasına ve daha güç koşullarda geçmesine neden olmuştur. Kredi kuruluşlarıyla (Sosyal Sigortalar Kurumu, Türkiye Emlak Kredi Bankası gibi) temas edilerek elde edilen bazı bilgilerin doğruluk derecesinin kontrolu ise hem anket süresince hem de 1988 Şubat ayında gerçekleştirilmiştir. Bu incelemede, kooperatif yöneticilerinin, hafıza yanılmasından doğan ancak yazılı kayıtlara başvurularak doğruluğu sağlanan (sürede 'ay' ayrıntısı gibi) birkaç hata dışında tamamen doğru cevaplar vermiş oldukları da tesbit edilmiştir.

VI. BÖLÜM

İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN ETKİNLİKLERİNİ DEĞERLENDİRMEK ÜZERE BİR ANALİTİK ARAŞTIRMA

6. BÖLÜM: İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN ETKİNLİKLERİNİ DEĞERLENDİRMEK ÜZERE BİR ANALİTİK ARAŞTIRMA

Bu bölümde İzmir'de konut yaptırmış olan 68 kooperatif ve bu kooperatiflerce yaptırılan konutların kullanıcıları arasından seçilen 392 hanehalkı üzerinde gerçekleştirilen anket çalışmasından elde edilen araştırma bulgularına yer verilmektedir.

6.1. KONUT KOOPERATİFLERİNİN YAPISI VE ÇALIŞMA KOŞULLARI

6.1.1. Konut Kooperatiflerinin Kurucuları

Konut gereksinmesi içindeki bireylerin konut kooperatifi topluluklarında bir araya gelmesi öncelikle enaz yedi kişinin kuruluş işlemlerini gerçekleştirebilmeleri, konut edinmek amacı ile girişimi başlatmaları ile mümkündür. Kooperatife ortak olacak kimselerin mesleği, kullanılacak kredi kaynağı gibi konular da çoğu kez kurucuların mesleği ve yaptırmayı düşündükleri konutun niteliğine göre belirlenmektedir. Anketler sırasında bazı kooperatiflerde ilk kurucuların kısmen veya tamamen değişmiş olduğu belirlenmiştir. Kurucuların kooperatiften ayrılmalarının birkaç nedeni bulunmaktadır. Bunlardan en yaygın olanı, konutların tamamlanmasının oldukça uzun bir süre alması ve ilk kurucuların umutsuzluğa kapılarak veya başka yollardan konut sahibi olarak ayrılmalarıdır. Kooperatifin diğer ortakları ile anlaşmazlığa düşerek ayrılma nedeni bunu izlemektedir. Profesyonel anlamda iş gören kimselerce kurulan ancak konut yapımına başlamayıp sonradan başka kimselerce devir alınan veya sonradan kooperatifin diğer ortaklarının yönetimine geçen kooperatiflerde kurucular tamamen ayrılmışlardır.

6.1.1.1. Kooperatif Kurucularının Eğitim Durumu

Eğitim durumu, kooperatif organizasyonunda öncü, girişimci olan kimselerin niteliklerinden birini belirtmektedir. Tüm kooperatifler için izlendiğinde, örneğimizdeki kooperatiflerin kurucularının her eğitim düzeyine, birbirine yakın oranda dağılmış olduğu görülmektedir. İlkokul mezunu olanların oranı % 23, ortaokul mezunu olanlar % 15, lise ve dengi okul

mezunu olanlar % 22, yüksek okul mezunu olanlar % 24 oranındadır. Kurucuların % 17'sinin (işçi kooperatiflerinin kurucu ortaklarının % 22'si, diğer kooperatiflerin kurucu ortaklarının % 9'u) eğitim durumu hakkında bilgi edinilememiştir. Bunlar, kuruluştan sonra hemen veya kısa bir süre sonra ayrılan ortaklardır. Eğitim durumu belirlenen ortak sayısına oranlandığında ilkokul mezunu olanların % 28, ortaokul mezunlarının % 18, lise ve dengi okul mezunu olanların % 26, yüksek öğrenim görmüş olanların % 28 oranına yükseldiği izlenir.

Kurucu ortakların eğitim durumu bakımından işçi kooperatifleri ve diğer kooperatifler arasında farklılık bulunmaktadır. İşçi kooperatiflerinin kurucularının % 53'ü ilkokul ve ortaokul mezunu kimselerden oluşurken bu oran diğer kooperatiflerde yalnızca % 30'dur. Kurucu ortakların kooperatif yönetiminde uzun süre yer almayıp ayrılmaları, eğitim durumlarının kısa sürede konut edinmede bir etkisinin bulunup bulunmadığı konusunu belirlemeyi güçleştirmiştir. Eğitim durumuna ilişkin bulgulardan, konut kooperatiflerinin konut gereksinmesi duyan ancak varolan diğer konut sunum biçimlerinden herhangibiri ile konut sahibi olamayan (en azından kooperatife girdiği anda olamayan veya olmadığını belirten) her eğitim düzeyindeki kişilerce konut edinme yolu olarak tercih edildiği ve kurulduğu söylenebilir. Yüksek öğrenim görmüş kurucu ortakların oranı işçi kooperatiflerinde % 18 iken diğer kooperatiflerde % 51'e yükselmiştir. Bu sonuç, hanehalkı (kullanıcı) anketi ile edinilen bulgularla da tutarlılık taşımaktadır (Tablo:6.70).

6.1.1.2. Kooperatif Kurucularının Meslekleri

Örneğimizdeki işçi konut kooperatiflerinden yalnız 26'sı (%53) tamamen işçi ortaklarca kurulmuştur. Ortakları sigortalı işçiler olan kooperatiflerden 19'unda kurucu ortaklar işçiler yanında memur, esnaf ve serbest meslek sahibi kimseler de olmaktadır. Dört işçi kooperatifinde kurucuların meslekleri bilinmemektedir. İşçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde memur olan ortaklarca kurulmuş olanlar yaygındır. Ancak ordu mensubu, esnaf ve serbest meslek sahibi kimselerce kurulmuş kooperatifler de bulunmaktadır. İşçi ortaklarca kurulduğu halde diğer mesleklerden kimselerce yürütülen yalnız bir kooperatif bulunmaktadır.

6.1.1.3. Kooperatif Kurucularının Yaşları ve Medeni Durumları

Konut kooperatiflerinin kurucularının yaşamının hangi döneminde konut edinmek üzere girişimde bulunduğunu anlayabilmek amacıyla yaş ve medeni durumları sorulmuştur (Tablo:6.1).

Tablo: 6.1 KOOPERATİF KURUCULARININ YAŞLARI

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Yaş ortalamaları	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
25-29	10	20,41	3	15,79	13	19,12
30-34	27	55,10	6	31,58	33	48,53
35-39	9	18,37	6	31,58	15	22,06
40-44	3	6,12	3	15,79	6	8,82
45-49	-	-	1	5,26	1	1,47
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100

İlk kurucular tamamen ya da çoğunlukla değişmiş olan kooperatiflerde bile, Ticaret Sicil kayıtlarından kooperatif kurucularının doğum yılını bularak kooperatifi kurduğu andaki yaşları tesbit edilebilmiştir. Medeni durumla ilgili bilgiler ise kurucuları tamamen değişen iki kooperatifte ve ilk kurucularından birkaçı ayrılan kooperatiflerde belirlenememiştir. Edinilen bilgilere göre konut kooperatiflerinin kurucularının % 88'i evli kimselerdir. Bekârların oranı yalnız % 6'dır. % 6'lık bölümün ise medeni durumu belirlenememiştir. Bu sonucu kurucu ortakların ortalama yaşları ile birleştirdiğimizde girişimde bulunanların çoğunlukla (% 70) 30-40 yaş diliminde ve evli kimseler oldukları söylenebilir.

6.1.2. Konut Kooperatiflerinin Yapısı

6.1.2.1. Konut Kooperatiflerinin Büyüklükleri

Kooperatif yasaları, kooperatif kurmak için en az ortak sayısını 7 olarak belirlemiş ancak bir üst sınır getirmemiştir. Dolayısıyla, ortak sayısı 7 olan veya 7 ile binler arasında değişebilen konut kooperatifi kurulabilir. Ancak, uygun büyüklükte arsa bulma güçlüğü, yapımda yüklenici bulma güçlüğü, yapım süresinin uzaması, yönetimdeki güçlükler, ortaklar arası iletişim sağlama güçlüğü gibi nedenlerle kooperatifler genel-

likle şehrin imarlı ve yeni imara açılan kesimlerinde, birkaç apartmandan oluşabilecek konutlarda toplayabilecekleri ölçekte ortak kaydetmeyi tercih etmektedirler. Ortak sayısının belirlenmesinde kooperatif yasa ve yönetmelikleri yanında kredi kuruluşlarının koşulları da etkili olmaktadır. Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği'nin 1973 yılında kredi açmak için kooperatifin ortak sayısının en az 30 olması koşulunu getirmesi işçi kooperatiflerinin ortak sayılarının 30-39 arasında yoğunlaşmasına yol açmıştır. Örneklememize giren her üç işçi kooperatifinden birisinin ortak sayısı bu sınırlardadır. Farklı kredi kuruluşlarından kredi alan diğer kooperatiflerde de, yukarıda sayılan nedenle, ortak sayıları bu sınırlarda yoğunlaşmakla birlikte dağılım daha küçük kooperatiflere de kaymaktadır.

Tablo: 6.2 KONUT KOOPERATİFLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Ortak sayıları	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
⩽9 ortak	-	-	1	5,26	1	1,47
10-19	-	-	2	10,53	2	2,94
20-29	1	2,0	3	15,79	4	5,88
30-39	15	30,6	8	42,11	23	33,82
40-49	9	18,4	1	5,26	10	14,71
50-59	4	8,2	1	5,26	5	7,35
60-69	7	14,3	1	5,26	8	11,77
70-79	1	2,0	-	-	1	1,47
80-89	3	6,1	-	-	3	4,41
90-99	1	2,0	1	5,26	2	2,94
100-149	6	12,3	1	5,26	7	10,30
150 ortak	2	4,1	-	-	2	2,94
Toplam	49	100	19	100	68	100

Tablo:6.2'den izlenebileceği gibi örneklememize giren kooperatiflerin yarıdan fazlası (% 58,82) ortak sayısı 50'nin altında olan küçük kooperatiflerdir. Bu ortak sayıları, yaptırılan konutların niteliğini de belirlemektedir. Konutlar, yeni teknolojiler denenmesine olanak vermeyecek kadar az sayıdadır. Bir toplu konut çevresi oluşturamamakta, toplu konutun sağladığı ekonomik, toplumsal ve teknolojik üstünlüklerden yararlanamamaktadırlar. Kuşkusuz bu durum (ortak sayısının küçüklüğü)

yalnız örneklememize giren kooperatifler için geçerli değildir. İzmir'de kooperatifler için verilen Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına göre de kooperatif başına düşen ortalama ortak sayıları birkaç yıl dışında 50'nin altında bulunmaktadır.

6.1.2.2. Konut Kooperatiflerinde Ortak Sayılarındaki Değişme

Kurulduktan, konut yaptırıncaya kadar geçen süre içinde konut kooperatiflerinin ortak sayılarında değişmeler olmaktadır. Artış ve azalışlar, başlangıçta aynı amaca, konut edinmeye yönelmiş ve bir araya gelmiş kişilerin değişme, çoğalma ya da çözülmelerinin göstergeleridir (Tablo:6.3).

Tablo: 6.3 KONUT KOOPERATİFLERİNDE KURULUŞTAN-SONUÇLANANA DEK ORTAK SAYISINDAKİ DEĞİŞMELER

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Değişmenin niteliği	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran(%)
Ortak sayısı artanlar	16	32,65	3	15,79	19	27,94
Ortak sayısı azalanlar	8	16,33	4	21,05	12	17,65
Önce artıp sonra azalanlar	2	4,08	-	-	2	2,94
Önce azalıp sonra artanlar	1	2,04	-	-	1	1,47
Değişmeyenler	22	44,90	12	63,16	34	50,00
Toplam	49	100	19	100	68	100

Örneklememize giren kooperatiflerin yarısında ortak sayılarında değişmeler olmuştur. Azalma ya da artışlar, kooperatifin arsasının imar hakları ile ortak sayısı arasındaki uyumsuzluktan ve kooperatifin işleyişindeki sorunlar ya da başarıdan kaynaklanmaktadır. Arsa alınmasındaki, inşaat ruhsatı alınmasındaki gecikmeler, kredi sağlanmasındaki gecikmeler, elde edilen arsaya tahmin edilenden daha az sayıda konut birimi inşa edilebilmesi, büyük kooperatiflerin henüz arsa alınmadan iş yapamayarak çözülmesi ortak sayılarındaki azalmaların başlıca nedenleridir. Buna karşılık artışlar, alınan inşaat ruhsatlarına göre, ortak sayısından daha fazla konut birimi inşa edilebilmesi sonucu olmaktadır.

Arsa alımındaki gecikmeler, kooperatif yönetimi ile ortaklar arası sorunlar, imar haklarının beklenene göre fazla ya da az olması ortak sayısında zaman içindeki farklılıklara yol açmaktadır. Bazı kooperatiflerin ortak sayısı azaldıktan sonra yapımın hızlanması ile yeniden artmakta, bazı kooperatiflerde ise önce artış gösteren ortak sayısı zaman içinde azalmaktadır.

Örneklememize giren kooperatiflerde ortak sayısındaki değişim daha çok artma yönündedir. İşçi kooperatiflerinde, diğer kooperatiflere göre ortak sayısındaki artış-azalışlar daha büyük oranlardadır. Bu durum işçi kooperatiflerinde inşaata başlayıncaya kadar geçen sürenin daha uzun olmasından kaynaklanmaktadır. İşçi kooperatiflerinde kooperatifin kuruluşundan inşaat başlayıncaya kadar geçen süre ortalama 47 ay, standart sapması 23,5 aydır. Yine örneklememize giren diğer kooperatiflerde ise bu süre 33 ay, standart sapması 23 aydır. Örneklememize giren kooperatiflerden % 78'inin ortak sayıları değişmemiş ya da artış göstermiştir. Bu durum, ortaklarını konut sahibi etmede ciddi sorunlarla karşılaşan kooperatiflerin oranının % 20 civarında olduğunu düşündürmektedir.

6.1.2.3. Konut Kooperatiflerine Ortak Olma Koşulları

Bilindiği gibi kooperatifler, herhangibir toplumsal, politik, ırk veya din ayırımı gibi sınırlamalar olmaksızın, isteğe bağlı olarak, sağlanan mal ve hizmetlerden yararlanabilen ve birlikte çalışma ilkelerini kabul eden herkese açık kuruluşlardır. 'Açık üyelik' veya 'serbest giriş' olarak nitelenen bu ilke kooperatifçilik ilkelerinin ilkidir.

Yurdumuzda, Yapı Kooperatifleri Örnek Ara Sözleşmesi'nde ise bir yapı kooperatifine ortak olabilmek için iki nitelik ve koşul aranmaktadır.

a. T.C. uyruğunda olmak ve medeni hakları kullanma ehliyetine sahip bulunmak,
b. Anasözleşme hükümlerini kabul etmek.

Dolayısıyla bu nitelikleri taşıyan herkes yapı kooperatiflerine ortak olabilir. Ancak, kredi kuruluşlarının yönetmelikleri kooperatif ortaklarına kredi açılabilmesi için başka bazı koşullar da aramaktadır. Kooperatiflerin krediye oldukça bağımlı olduğu ve kredi sağlamaksızın konut

yaptıramayacakları veya çok güçlükle yaptırabilecekleri belirlenmiştir (Tablo:6.40).

Bu nedenle kooperatiflerin ortak kabulünde kredi kuruluşlarının aradığı niteliklere sahip kimseleri kabul etmeye özen gösterecekleri beklenebilir. Ayrıca konut kooperatiflerinde birlikte çalışma sonrası birlikte (aynı çatı altında) yaşama da söz konusu olduğundan daha çok, sosyal ve ekonomik yapıları birbirine benzer kimselerin bir araya geldiği düşünülmektedir.

1984 öncesi sigortalı işçilerin kurdukları konut kooperatiflerinin en önemli kredi kaynağı olan Sosyal Sigortalar Kurumu'nun Konut Kredisi Yönetmelikleri'nde krediden yararlanamayacaklar maddeler halinde belirtilmiştir. 1973 ve 1980 yönetmeliklerine göre, bunlar;

1. Kendisinin, eşinin veya velâyetleri altındaki çocuklarının yurt içinde oturmaya elverişli konutu bulunanlar,
2. Kendisi, eşi veya velâyetleri altındaki çocukları paylı veya ortaklaşa bir veya birkaç konuta sahip olanlardan; kendilerine bir konut tutarı kadar veya daha çok pay düşenler,
3. Kendileri veya eşleri daha önce herhangi bir konut kredisinden yararlanmış olanlar,
4. Kendileri veya eşleri aynı amaçla kurulmuş başka bir yapı kooperatifine ortak olanlar şeklinde özetlenebilir.

Bağ-Kur konut kredisi yönetmeliğinde de kendisi, eşi veya velâyeti altındaki çocuklarının yurt içinde oturmaya elverişli konutu bulunması halinde krediden yararlanamayacakları, MEYAK kredi yönetmeliğinde, memurların kendileri veya eşlerinin sosyal güvenlik kuruluşlarından konut kredisi kullanabilen herhangi bir konut kooperatifine üye olamayacakları koşulları getirilmiştir.

Yönetmeliklerde yer alan bu koşulları, uygulamada, kooperatiflerin ne derece dikkate alarak ortak kaydettiklerini belirlemek amacıyla Tablo:6.4 deki ilk beş koşul sorulmuştur. Sonraki beş koşul ise kooperatiflerin ortak kompozisyonunu belirlemeye yöneliktir. Cevaplara göre ortak kabulünde, aynı şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması en fazla dikkate alınan noktadır. Tüm kooperatiflerin % 81'i ortak kabulünde bu koşulu aramaktadırlar. Ancak işçi kooperatifleri ve diğer kooperatifler

arasında bu yönden bazı farklar bulunmaktadır. İşçi kooperatiflerinin % 92'si bu konu üzerinde önemle dururken diğer kooperatiflerde oran, % 53'e düşmektedir. Başka şehirde konut bulunup bulunmaması daha az dikkate alınmaktadır. Tüm kooperatiflerin % 62'si böyle bir koşulu dikkate alırken, işçi kooperatifleri yine diğer kooperatiflere göre daha dikkatli davranmaktadır (işçi kooperatiflerinde % 71, diğer kooperatiflerde % 37). Kooperatiflerin % 38'i bu koşulu dikkate almamaktadırlar (Tablo:6.4).

Kredi alma koşulları arasında belirlenen "başka bir kooperatifin ortağı olmaması"na işçi kooperatiflerinin % 12'si dikkat etmeden ortak kabul etmişlerdir. Bu koşul diğer kooperatiflerin yarıdan fazlasında önemsenmemiştir. Ortak olmak isteyen kişinin, daha önce bir kooperatif aracılığı ile veya herhangi bir şekilde konut kredisi alıp almadığı işçi kooperatiflerinin % 14 ve % 16'sında, diğer kooperatiflerin ise % 37 ve % 42'sinde dikkate alınmamıştır (Tablo: 6.5).

Konut kooperatiflerinde ortak kabulünde dikkate alınan noktalardan biri de kooperatif ortaklarının benzer gelir düzeyinde olmasıdır. Bu, ortağın ödeme planlarını karşılayıp karşılayamacağı şeklinde belirlenebilir. Kooperatiflerin % 68'i aynı ödeme gücüne sahip ortakları kabule özen gösterdiklerini belirtmektedirler. Ancak, sonraki aşamalarda, ortaklıktan ayrılmada önemli nedenlerden birinin borçlarını, taksitlerini ödeyememe olduğu belirlenmiştir. Bu durum, ilk anda belirtilen ödeme koşullarının zamanla ağırlaştığının göstergesidir.

Konut kooperatifleri bir kimseyi ortaklığa kabul ederken diğer ortaklarca tanınıyor olmasına da önem vermektedirler. Tüm kooperatiflerin % 63'ü bu noktayı dikkate almışlardır. Kooperatiflerin yarısı aynı işyeri çalışanlarının, % 38'i aynı meslekten olanların bir araya gelmesini sağlamaya çalışmaktadırlar. Ancak ortak kabulünde ilk aşamada geçerli olan bu durum zamanla önemini yitirmektedir. Açık mülakatlarda kooperatif yöneticileri, eksik ortak sayılarını tamamlamada bu noktaları dikkate almadıklarını, daha çok taksitleri ödeyebilecek ortak kaydetmeye çalıştıklarını belirtmişlerdir.

Kooperatife maddi veya manevi yardımda bulunması ümidi ile ortak kaydı düşük oranda da olsa, bulunmaktadır. İşçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde bu noktaya verilen önem daha fazladır, tüm kooperatiflerin % 13'ü bu amaçla ortak kaydettiklerini belirtmişlerdir. Diğer cevap-

Tablo: 6.4 ORTAKLIĞA KABUL EDİLMEDE DİKKATE ALINAN KOŞULLAR

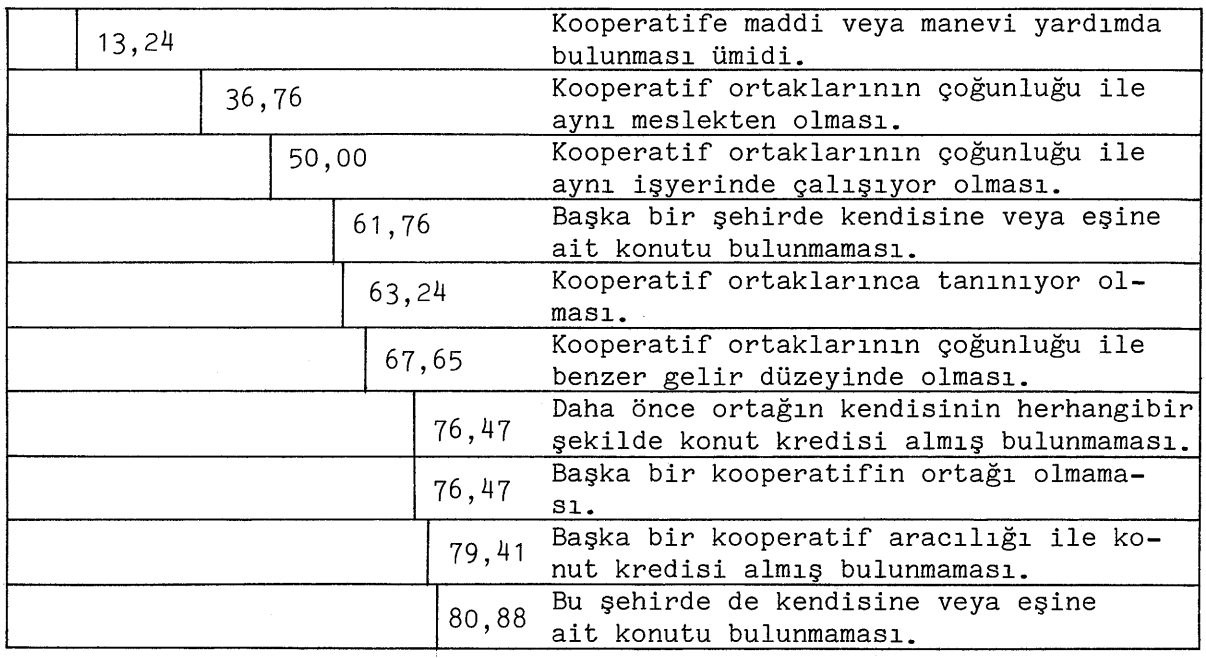
Koşullar	Arayan ve aramayan koop. sayısı	Arayan Kooperatifler		Aramayan Kooperatifler	
		Sayı	Toplam koop. sayısına oranı	Sayı	Toplam koop. sayısına oranı
Başka bir kooperatifin ortağı olmaması		52	76,47	16	23,53
Başka bir kooperatif aracılığı ile daha önce konut kredisi almış bulunmaması		54	79,41	14	20,59
Daha önce herhangi bir şekilde kendisi konut kredisi almış bulunmaması		52	76,47	16	23,53
Bu şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması		55	80,88	13	19,12
Başka şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması		42	61,76	26	38,24
Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı meslekten olması		25	36,76	43	63,24
Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı işyerinde çalışıyor olması		34	50,00	34	50,00
Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile benzer gelir düzeyinde olması		46	67,65	22	32,35
Kooperatif ortaklarınca tanınıyor olması		43	63,24	25	36,76
Kooperatife maddi veya manevi yardımda bulunması ümidi (sigortalı olmak)		9	13,24	59	86,76
Diğer (aynı kültür düzeyinde)		3	4,41	65	95,59

lar arasında, işçi kooperatiflerinden ikisinde "sigortalı olma"yı birinde ise, "kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı kültür düzeyinde bulunma"yı ortak kabulünde dikkate almaları sayılabilir.

6.1.3. Konut Kooperatiflerinin Çalışma Koşulları

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve yapı kooperatifleri örnek anasözleşmeleri ile konut kooperatiflerinin kuruluş, işleyiş ve tasfiye biçimleri belirlenmiştir.

Grafik: 6.1 ORTAKLIĞA KABUL EDİLMEDE DİKKATE ALINAN NOKTALAR BAKIMINDAN KONUT KOOPERATİFLERİ



6.1.3.1. Konut Kooperatiflerinde Formalitelere İlişkin Görüşler

Konut kooperatiflerinin kuruluş ve çalışma formalitelerinin fazlalığından genellikle sözedilmektedir. Bu görüşlerin geçerliliğini sınamak amacıyla örneğimizdeki kooperatif yöneticilerinin kanaatleri sorulmuştur. Yarıya yakın orandaki kooperatif (% 47) bu formalitelerin mutlaka azaltılması gerektiği görüşündedir. % 31 oranındaki kooperatif bir miktar azaltmada yarar görmekte, % 21 oranındaki kooperatif ise işlemleri fazla bulmamakta ve azaltılmasına hiç gerek bulunmadığını düşünmektedir (Tablo:6.6).

Tablo:6.6 KONUT KOOPERATİFLERİNİN FORMALİTELERE İLİŞKİN GÖRÜŞLERİ

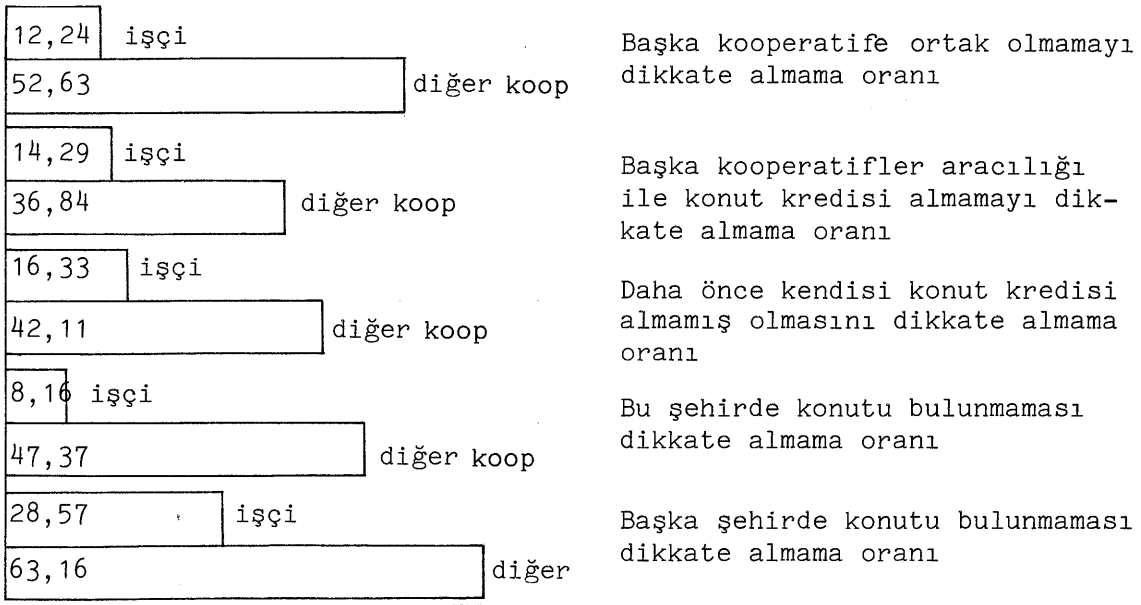
dönemler / görüşler	1971-1975 Sayı	1971-1975 Oran(%)	1976-1980 Sayı	1976-1980 Oran(%)	1981-1985 Sayı	1981-1985 Oran(%)	TOPLAM Sayı	TOPLAM Oran(%)
mutlaka azaltılmalıdır.	8	36,4	21	55,3	3	37,5	32	47,1
azaltılması yararlıdır.	8	36,4	9	23,7	4	50,0	21	30,9
azaltılmasa da olur.	-	-	1	2,6	-	-	1	1,5
hiç gerek bulunmamaktadır.	6	27,2	7	18,4	1	12,5	14	20,5
TOPLAM	22	100	38	100	8	100	68	100

Tablo: 6.5 ORTAKLIĞA KABUL EDİLMEDE BELİRLİ KOŞULLARI DİKKATE ALMA

Kooperatifler / Koşul	İŞÇİ KOOPERATİFLERİ				DİĞER KOOPERATİFLER			
	Arayan		Aramayan		Arayan		Aramayan	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Başka bir kooperatifin ortağı olması.	43	87,76	6	12,24	9	47,37	10	52,63
Başka bir kooperatif aracılığı ile daha önce konut kredisi almış bulunmaması.	42	85,71	7	14,29	12	63,16	7	36,84
Daha önce herhangi bir şekilde kendisi konut kredisi almış bulunmaması.	41	83,67	8	16,33	11	57,89	8	42,11
Bu şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması.	45	91,84	4	8,16	10	52,63	9	47,37
Başka bir şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması.	35	71,43	14	28,57	7	36,84	12	63,16
Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı meslekten olması.	13	26,53	36	73,47	12	63,16	7	36,84
Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı işyerinde çalışıyor olması.	26	53,06	23	46,94	8	42,11	11	57,89
Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile benzer gelir düzeyinde olması.	32	65,31	17	34,69	14	73,68	5	26,32
Kooperatif ortaklarınca tanınıyor olması.	30	61,22	19	38,78	13	68,42	6	31,58
Kooperatife maddi veya manevi yardımda bulunması ümidi	4	8,16	45	91,84	5	26,32	14	73,68
Diğer koşullar arayan kooperatifler	3	6,12	46	93,88	-	-	-	-

Bu genel sonucu daha açıklıkla görebilmek için, kooperatiflerin kuruluş yıllarına göre dağılımlarını incelemek gerekir. Kredilerle ve çalışma koşullarıyla ilgili konular zaman içinde değişikliğe uğramaktadır. İşlemlerin mutlaka azaltılmasını gerekli gören kooperatiflerin sayısı son yıllarda azalırken, yasal düzenlemelerle bir miktar daha iyileştirme yapılmasını isteyen kooperatiflerde belirgin bir artış bulunmaktadır.

Grafik: 6.2 ORTAKLIĞA KABUL EDİLMEDE BELİRLİ KOŞULLARI DİKKATE ALMAMA YÖNÜNDEN İŞÇİ KOOPERATİFLERİ VE DİĞERLERİ



Kooperatif yöneticileri ile yapılan açık mülakatlarda özellikle hangi işlem ve aşamalarda azaltılma yapılmasını istedikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Kooperatifler çoğunlukla kredi işlemleri için gerekli evrakları fazla bulmaktadırlar[1] (% 35). Bunu, Ticaret Sicil Memurluğu'ndaki işlemleri fazla bulan kooperatifler izlemektedir (% 18). Özellikle Genel Kurul yapılabilmesi için gerekli işlemler uzun ve masraflı bulunmaktadır. Tapu işlemlerinin azaltılmasını gerekli gören kooperatifleri (% 12), kuruluş (% 12), tasfiye (% 6), ferdileşme (% 3) işlemlerini fazla bulan kooperatifler izlemektedir. Bir bölüm kooperatif her aşamadaki işlemlerde kolaylaştırmayı gerekli bulurken (% 9) bir kooperatif, işlemleri gerekli gördüğünü ancak dağınık bulduğunu belirtmektedir. Bir kooperatifin yöneticileri ise yine işlemleri fazla bulmadıklarını ancak işlemleri bilmemekten doğan zorluklarla karşılaştıklarını ifade etmektedir.

Kooperatiflerinde memur veya müdür çalıştıran kooperatifler genellikle işlemleri fazla bulmamaktadır. Kooperatif yöneticilerinin kuruluş ve çalışma formalitelerine ilişkin azaltılmasını istedikleri işlemlerde yıllara göre belirgin bir farklılık izlenmemektedir.

(1) Bu konuda bakınız EK:V.

6.1.3.2. Konut Kooperatiflerinde Denetim

Konut kooperatiflerinin yeterince denetlenmediği, bu denetimsizlik sonucu bazı kötü niyetli kimselerce yönetilen kooperatif ortaklarının yanıltıldığı ve maddi-manevi zarar gördükleri sık sık sözü edilen konulardır.

Konut kooperatiflerinin kuruluşları bir dönem, Ticaret Bakanlığı tarafından, 1985'den sonra yeni ismi ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca, işleyişleri ayrıca her yıl yapılan genel kurullarında temsilci olarak bulundurulan elemanlarca Bölge Sanayi ve Ticaret Müdürlüklerince ve dosya bulundurularak Ticaret ve Sicil Memurluklarınca izlenmiş ve izlenmektedir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca görevlendirilen müfettişle kontrolörlerin gerekli görülen durumlarda kooperatifleri denetleme yetkisi bulunmaktadır. Ayrıca konut kooperatiflerine kredi açan kuruluşlar inşaatın yürütülmesi sırasında hakedişlerde bu izlemeye katılmaktadır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun denetlemelerle ilgili 90. maddesi ve 91. maddesi 25.10.1988 tarihli 3476 sayılı kanundaki değişikliklerle genişletilmiştir.

Buna göre 90. maddede denetim yapabilecek kuruluşlar, 23. madde ile
- kooperatiflere kredi veren kamu kurum ve kuruluşları
- belediyeler
- ilgili bakanlıklar (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile tarımsal amaçlı kooperatifler için Tarım Orman ve Köyİşleri Bakanlığı)

olarak belirlenmiştir.

91. maddede ilgili Bakanlığın (konut kooperatifleri için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) denetleme işleri için görevlendirebileceği kuruluşlar ise 24. madde ile
- kooperatif üst kuruluşları
- ilgili müesseseler
- bağımsız denetim kuruluşları

olarak belirlenmiştir.

Kooperatifin iç işleyişi ile ilgili olarak ortaklar arasından veya dışarıdan genel kurulca bir veya birkaç denetçi seçilmekte ve bu kimseler kooperatifin işlerini ve hesaplarını Genel Kurul adına denetlemektedirler. Genel Kurulun ayrıca, Yönetim Kurulu ile denetçileri ibra etmek, yerle-

rine yedekleriyle birlikte yenilerini seçmek, gerekirse bunlara işten el çektirmek veya görevlerine son vermek (Koop. Kanunu m.42, Tip Anasözleşme m.21) yetkileri bulunmaktadır.

Görüldüğü gibi konut kooperatifleri yeterli denetimi olmayan kuruluşlar sayılmamalıdır. Özellikle Genel Kurul'un denetimle ilgili olarak, çalışmaları uygun görülmeyen Yönetim Kurulu üyelerinin görevine son verme yetkisi bulunması özdenetimin önemini artırmaktadır. Bu durumda sorunun denetim yapacak kuruluş bulunmamasından çok bu yetkinin kullanılma biçiminden kaynaklandığı belirlenmektedir.

Türkiye'de kurulu konut kooperatifi sayısı 1983'de 20.978'den 1988'de 39.095'e çıkarken müfettiş sayısı arada geçen beş yılda yaklaşık aynı düzeyi korumuş, son yılda ise 48'den 73'e yükselmiştir. Kontrolör sayısı ise 1983'de 16 iken dört yıl boyunca değişmemiş 1988'de 32'ye yükselmiştir (Tablo:3.8). Ancak, 1983'de müfettiş ve kontrolör başına düşen kooperatif sayısı 328 iken, 1988'de 372'ye yükseldiği izlenir.

Bölge Ticaret Müdürlüklerince ve kredi kuruluşlarınca yapılan olağan denetimler yanında, örneğimizde bulunan altı kooperatif yöneticileri daha ayrıntılı denetime konu olduklarını belirtmişlerdir (Tablo:6.7).

Tablo: 6.7 KOOPERATİFLERİN DENETİM DURUMU

	Toplam	
Denetimin niteliği	Sayı	Oran (%)
olağan denetim ve teftiş görenler	62	91,18
olağan denetimler yanında diğer denetimler	6	8,82
TOPLAM	68	100,0

Kooperatiflerden bir tanesi, kooperatif yönetim kurulu, ortaklardan bir kısmı ile aralarındaki anlaşmazlık nedeniyle ayrıntılı denetim isteme yolunu seçmiş, Ticaret Bakanlığı'nca denetlenmiştir. Bir kooperatifte eski yönetim kurulu ile yeni yönetim kurulu üyeleri arasında anlaşmazlık vardır ve mahkemeye başvurmuşlardır. Bir diğer kooperatifte eski yöneticiler eski müteahhitle birlikte kooperatif bünyesinden haksız kazanç sağlama yolunu seçtiklerinden yargı organlarına hesap vermektedirler bu arada kooperatif kayıtları da denetlenmektedir. Diğer üç kooperatif de

Maliye Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığı'nca denetim gördüklerini belirtmişlerdir.

Konut kooperatiflerinin yöneticileri hangi kuruluş veya kuruluşların teftiş ve denetimini yararlı buldukları konusunda oldukça farklı görüşleri içeren geniş bir yelpaze çizmişlerdir. Burada vurgulanması gereken nokta, kooperatiflerin % 90'ının özdenetim dışında başka kuruluşlarca da denetime taraftar olmaları ve yararlı bulmalarıdır.

Örneğimizdeki kooperatif yöneticilerinin % 22'si Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kooperatifleri denetlemesinin yararlı olacağı görüşündedir. Bu görüşün temelinde krediyi sağlayan kuruluşun denetimini isteme bulunduğu söylenebilir. Bir bölüm kooperatif yöneticisi ise doğrudan, krediyi veren kuruluşun denetimini yararlı bulduklarını belirtmişlerdir. Bu açıdan bakıldığında, en ağırlık taşıyan, görüş kredi kuruluşunun denetiminin yararlı bulunmasıdır. Kooperatiflerin % 20'si Sanayi ve Ticaret Bakanlığı denetimine, % 18'i ise Bayındırlık ve İskân Bakanlığı denetimine taraftardır (Tablo:6.8).

Tablo: 6.8 KOOPERATİFLERİN DENETİMİNİ YARARLI BULDUKLARI KURULUŞLAR

Kooperatifler / Kuruluşlar	İşçi Kooperatif. Sayı	İşçi Kooperatif. Oran(%)	Diğer Kooperatif. Sayı	Diğer Kooperatif. Oran(%)	Toplam Sayı	Toplam Oran(%)
Sanayi ve Ticaret Bak.	10	18,87	6	23,07	16	20,25
Bayındırlık ve İsk.Bak.	12	22,64	2	7,69	14	17,72
Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ort.İdare. Bşk.	11	20,75	6	23,07	17	21,51
Diğerleri: Krediyi veren kur.	5	9,43	-	-	5	6,33
Özdenetim	4	7,55	4	15,38	8	10,12
Sosyal Sigortalar Ku.	4	7,55	2	7,69	6	7,59
Kooperatifler Bak. veya Genel Müdürlük	2	3,77	-	-	2	2,52
Yeni bir Kooperatifler Yasasına göre oluşturulan kuruluş	-	-	1	3,85	1	1,27
Özel denetim birim.	-	-	1	3,85	1	1,27
Belediyeler	-	-	1	3,85	1	1,27
Konut Bankası	-	-	1	3,85	1	1,27
Vergi Daireleri	1	1,89	-	-	1	1,27
Maliye Bakanlığı	1	1,89	-	-	1	1,27
Üst Koop.Birliği	-	-	1	3,85	4	1,27
Hiçbiri	3	5,66	1	3,85	4	5,06
Toplam	53	100,00	26	100,00	79(x)	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bazı kooperatiflerin birden fazla kuruluş belirtmeleridir.

Bir bölüm kooperatif yöneticisi ise bugünkü kuruluşların dışında, tüm kooperatifleri birleştirebilecek "Kooperatifler Bakanlığı", yeni bir Kooperatifler Yasası'nın getireceği bir kuruluş, "özel denetim birimleri" veya yalnız konut kooperatiflerine kredi verecek bir "Konut Bankası"nın denetiminin yararlı olacağı görüşündedir. Farklı kuruluş arama görüşlerinin bugün yürürlükte olan kuruluşların denetim sistemlerinin etkin bulunmadığını yansıtmaktadır, denilebilir.

6.1.3.3. Konut Kooperatiflerinin Karşılaştıkları Güçlükler

Konut yapı kooperatiflerinin karşılaştıkları çeşitli sorunlar nedeniyle başarılı olamadıkları belirtilmektedir. Bu sorunlar kooperatifin iç bünyesinden (Yönetim kurulu üyeleri ve ortaklar) kaynaklanan sorunlar olabileceği gibi kooperatif yöneticilerinin doğrudan üstesinden gelmekte zorluk çekebileceği kooperatif dışındaki kuruluşlarla ilgili konuları da kapsayabilmektedir.

Örneğimizdeki kooperatifler, diğer tür konut sunum biçimlerine göre daha uzun sürede de olsa konut yaptırabilmiş, dolayısıyla başarılı olmuş kooperatiflerdir. Ancak, ikisi dışında tümü konut yapım sürecinde çeşitli güçlüklerle karşılaştıklarını ifade etmişlerdir. Bu sorunların niteliği ve görülme sıklıkları Tablo:6.9'da belirtilmektedir.

Konut kooperatiflerinin en yaygın sorunu kredi sağlanmasıdır. Örneğimizdeki kooperatiflerin yarıya yakını (% 48,5) bu sorundan söz ederken işçi kooperatiflerinde kredi sorunu % 43 ağırlığa, diğer kooperatiflerde ise % 63 ağırlığa sahiptir. Kooperatiflerin kredi sağlanması ile ilgili sorunları bu aşama için gerekli işlemleri tamamlamada zorlanmalarından, kredi işlemlerinin bir süre için durdurulmasından ya da ağır işlemesinden kaynaklanmaktadır. Diğer konular arasında sayılan, krediler ile ilgili bir sorun da "geri ödemelerin erken başlaması" olarak belirtilmiştir.

Kredi sağlama güçlüğünü ortakların ödevlerini yerine getirmemesi izlemektedir. Tüm kooperatiflerin % 41'i ortaklardan kaynaklanan sorunlar yaşarken işçi kooperatiflerinde diğer kooperatiflere göre ortaklarla ilgili sorunlar daha yaygındır (% 45 - % 32). Ortakların ödevlerini yapmaması olarak belirtilen sorun, maddi yükümlülüklerini yerine getirmeme,

formları doldurmakta gecikme, genel kurul toplantılarına ilgisizlik gibi konuları kapsamaktadır. Kooperatiflerin en çok güçlük çektikleri konulardan bir diğeri arsa sağlanmasıdır. Tüm kooperatiflerin % 35'i uygun ve ucuz arsa bulmada sıkıntı çekmişlerdir. İşçi kooperatiflerinde bu oran % 32'ye düşerken, işçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde % 42'ye çıkmaktadır.

Tablo: 6.9 KOOPERATİFLERİN EN FAZLA GÜÇLÜKLE KARŞILAŞTIKLARI KONULAR

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam kooperatif sayısı	Toplam kooperatif. oranı(%)
Güçlük	Sayı	Oranı	Sayı	Oranı		
Ucuz ve elverişli arsa bulmak.	16	32,65	8	42,11	24	35,29
Ortakların ödevlerini yapmaması.	22	44,90	6	31,58	28	41,18
Kredi sağlanması	21	42,86	12	63,16	33	48,53
İnşaat malzemelerinin sağlanması	4	8,16	2	10,53	6	8,82
Belediyeden inşaat ruhsatı alınması.	15	30,61	5	26,32	20	29,41
Belediyeden oturma izni alınması	7	14,29	5	26,32	12	17,65
Suyun getirilmesi	11	22,45	4	21,05	15	22,06
Yolun yapılması	9	18,37	6	31,58	15	22,06
Kanalizasyonun yapılması	9	18,37	4	21,05	13	19,12
Elektrik sağlanması	12	24,49	5	26,32	17	25,00
Diğer konular	23	46,94	4	21,05	27	39,71

Kooperatiflerin % 29'u belediyeden inşaat ruhsatı alınmasında güçlük çektiklerini belirtmişlerdir. İnşaat ruhsatı alınmasındaki güçlük imar planı hazırlanması nedeniyle bir veya birbuçuk yıl bekleyen kooperatifleri de kapsamaktadır. Altyapı ile ilgili sorunlar hemen hemen eşit ağırlığa sahiptir. Örneğimizdeki kooperatiflerden % 46'sı yol-su-elektrik-kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmasında en az bir zorlukla karşılaşmışlardır. Bu durum konut kooperatiflerinin ucuz arsa bulabilmek amacıyla yeni gelişme alanlarında yerseçmelerinden kaynaklanmaktadır.

İnşaat malzemesi sağlanmasında, kooperatifler genellikle ihale usulünü tercih ettiklerinden fazla zorlukla karşılaşmamışlardır. Bu, müteahhitlerin karşılaşabileceği bir sorun olarak kalmıştır. Belediyeden oturma ruhsatı (Yapı Kullanma İzin Kağıdı) alımında kooperatiflerden % 18'i zorluk çekmiştir. Örneğimizdeki kooperatiflerden ikisi 2981 sayılı yasaya göre oturma ruhsatı almışlardır. Bu durum, kooperatiflerin zaman

zaman inşaat ruhsatına aykırı davrandıklarını ortaya koymaktadır.

Sayılan sorunlar yanında diğer konular olarak sınıflandırılan güçlüklerle karşılaşan kooperatif sayısı şöyledir :

Tüm işlemlerdeki bürokrasi 5
Tapu dairesindeki işlemler 4
Maliyetlerin yükselmesi nedeniyle müteahhitle sorunlar 5
Vergi dairesindeki işlemler 1
Proje hazırlanması (kredi yönetmeliğine uygun) 2
Ticaret Sicil Memurluğundaki işlemler 2
Konutların bulunduğu yere otobüs gelmesi 1
Geri ödemelerin erken başlaması 1
Kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ile sorunlar 3
Ferdi münasebete geçiş işlemleri (kredi kurumu ile) 2
İnşaat işçilerinin greve gitmesi 1

İlk iki sıradaki güçlükler konut kooperatiflerinin kuruluş ve çalışma formaliteleri ile ilgili olarak belirtilen sorunlarla paralellik taşımaktadır.

6.1.3.4. Konut Kooperatiflerinde Ortaklar Arası Anlaşmazlıklar

Kooperatif içi anlaşma birlikte iş görmede büyük önem taşımaktadır. Örneğimizdeki işçi kooperatiflerinin % 59'u diğer kooperatiflerin % 42'si ortaklar arasında anlaşmazlık olduğunu kabul etmektedir. Bu anlaşmazlığa ortaklar ve Yönetim Kurulu üyeleri arasındaki anlaşmazlıklar da dahildir (Tablo:6.10).

Tablo: 6.10 ORTAKLARI ARASINDA ANLAŞMAZLIK OLAN KOOPERATİFLER

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Anlaşma durumu	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Anlaşmazlık olan	29	59,18	8	42,11	37	54,41
Anlaşmazlık olmayan	20	40,82	11	57,89	31	45,59
Toplam	49	100	19	100	68	100

Kooperatif yöneticileri ortaklar arası anlaşmazlık olduğunu bildirmek istememektedir. Ortak anketi sırasında açık mülakatlarla iç anlaşmazlığı

olduğu belirlenen kooperatifler bu sayılara eklenmiştir. Yine de ortaklar arası anlaşmazlığın burada belirlendiğinden bir miktar daha yüksek olma olasılığı bulunmaktadır.

Kooperatif ortaklarının çoğunun aynı işyeri/kurum çalışanı olmasının kooperatif ortakları arası anlaşma durumu üzerinde de etkisi bulunmaktadır. Ortakları aynı işyerinde çalışan kooperatiflerden yaklaşık yarısı (%49) ortakları arası anlaşmazlık olduğunu belirtirken, ortakları farklı işyerinde çalışan kooperatiflerden yaklaşık olarak üçte ikisi (% 62) ortakları arası anlaşmazlık olduğunu belirtmişlerdir.

Kooperatif ortakları arasındaki anlaşmazlıkların başlıca nedeni ortaklığın yüklediği mali ödevlerin (konutlar tamamlanıncaya kadar) bir bölüm ortaklarca yerine getirilmemesidir. Ödeme koşullarındaki farklı düşünceler de buna dahildir. Daha sonraki anlaşmazlık nedenleri arasında komşuluk ilişkileri ilk sırayı almaktadır (Tablo:6.11). Ortaklar arasında gerçekleştirilen ankette bir bölüm ortağın kooperatif konutuna geçmeden önce müstakil evde yaşadığı ve yeni taşındıkları konutta da komşuluk ilişkilerinin düzgün olmadığından yakındıkları belirlenmiştir.

Tablo: 6.11 KOOPERATİF ORTAKLARI ARASINDAKİ BAŞLICA ANLAŞMAZLIK NEDENLERİ

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Anlaşmazlık nedenleri	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ortaklığın yüklediği mali ödevler	20	39,22	7	70,00	27	44,26
Ortaklığın yüklediği idari ödevler	6	11,76	2	20,00	8	13,12
Ev veya dairelerin dağıtılması	4	7,84	-	-	4	6,56
Komşuluk ilişkileri	11	21,57	1	10,00	12	19,67
Diğer nedenler	10	19,61	-	-	10	16,39
Toplam	51	100,00	10	100,00	61(x)	100,00

(x) Anlaşmazlık olduğunu bildiren kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bazı kooperatiflerin birden fazla anlaşmazlık nedeni belirtmeleridir.

Örneğimizdeki konutların hepsi apartman daireleridir. Komşuluk ilişkilerindeki sorunlar, apartman yaşamının getirdiği yükümlülüklerden kaynak-

lanmaktadır. Burada aidat ödeme, hidroforlu konutlarda su parasının paylaşılması gibi mali yükümlülükler kadar, gürültü, apartman temizliği, yaşam biçimi, kişisel sorunlar gibi sorunların da ağırlık kazandığı söylenebilir. Diğer nedenler arasında bazı ortakların kendi dairelerinde yaptıkları veya yapmak istedikleri tadilatlar sayılmaktadır. Yine müheahhitle ortaklar arasında ve kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ile ortaklar arasındaki bazı sorunlar da burada yer almıştır.

6.1.3.5. Konut Kooperatifleri Yöneticilerinin Deneyimi

Konut Kooperatifleri yönetim kurulu üyelerinin çoğunlukla inşaat işinde ve kooperatif işlemlerinde tamamen deneyimsiz kimselerden oluştuğu söylenebilir (Tablo:6.12 ve Tablo:6.13).

Tablo: 6.12 KOOPERATİF YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN KOOPERATİF YÖNETMEDE DENEYİMİ

Kooperatifler / Daha önce kooperatif yönetiminde	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatifler		Toplam	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Deneyimli olmayan	33	67,35	10	52,63	43	63,24
Bir kez deneyimli	7	14,29	3	15,79	10	14,71
İki kez deneyimli	4	8,16	4	21,05	8	11,76
Üç ve daha çok kez deneyimli	5	10,20	2	10,53	7	10,29
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Yönetimde bulunanların % 82'si inşaat işlerinde deneyimli veya bilgili değildir. Kooperatif yönetiminde deneyimde ise bu oran % 63'e düşmektedir. Ancak deneyimli sayılan % 37 içerisinde konut kooperatifi dışında başka tür (tüketim vb.) kooperatiflerde görev alanlar da dahildir. Çoğunlukla ilk kez konut yaptırmak üzere kooperatif işlemlerini yürüten bu kimseler büyük olasılıkla edindikleri deneyimleri aktarmadan, bir daha hiç bu tür bir işle uğraşmayacaklardır.

Kooperatif müdürleri deneyim açığının giderilmesinde etkili olmaktadır. Herbiri ortalama beş-altı kooperatif yöneten bu kimselerin deneyimlerinden yararlanırken bazı durumlarda kooperatif yönetiminde tamamen söz

sahibi kimse durumuna gelmesi önlenememektedir. Bu işleyiş ise kooperatifçilik ilkeleriyle tutarlılık taşımamaktadır.

Tablo: 6.13 KOOPERATİF YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN İNŞAAT İŞİNDE DENEYİMİ

Kooperatifler Üyeleri arasında inşaat işinde	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Deneyimli kimse bulunan kooperatifler	8	16,33	4	21,05	12	17,65
Bulunmayan kooperatifler	41	83,67	15	78,95	56	82,35
Toplam	49	100	19	100	68	100

Deneyim aktarılmasında kooperatif birliklerine ve kooperatiflere kredi sağlayan vedenetleyen kuruluşlara görev düşmektedir. Bu konuda düzenlenebilecek, kooperatif yönetim kurulu üyelerinin katılması zorunlu seminerler ve kooperatif ortakları için anlaşılır dilde yayın çalışmaları, kooperatiflerin, kooperatifçilik ilkelerine uygun, başarılı çalışmalar yapabilmelerinde gerekli adımları oluşturacaktır.

6.1.3.6. Kooperatif İşlerini Yürütmede Yardım

Örneğimizdeki kooperatiflerin yarıdan fazlası kooperatif işlerini yürütmede yardımcı eleman tutmuşlardır. Konut kooperatiflerinin % 41'i kooperatif işlemlerini yürütürken Yönetim Kurulu'na yardımcı olacak bir eleman tutmaksızın iş görmüşlerdir. Eleman tutma konusunda işçi kooperatiflerinin oranı diğer kooperatiflerden daha fazladır. İşçi kooperatiflerinin % 37'si diğer kooperatiflerin % 53'ü yardımcı eleman olmaksızın işlemlerini görmüşlerdir (Tablo:6.14).

Kooperatif kurucuları bakımından yapılan karşılaştırmada işçi kooperatifi kurucularının eğitim düzeyinin diğer kooperatif kurucularına oranla daha düşük olduğu belirlenmişti. Yardımcı eleman tutma nedeninin Yönetim Kurulu üyelerinin işleri nedeniyle zaman bulamamaları yanında kooperatifle ilgili işlemleri bilmeme olduğu da düşünüldüğünde bu fazlalık açıklanabilir.

Tablo: 6.14 KOOPERATİF İŞLERİNİ YÜRÜTMEDE YARDIMCI TUTMA

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Yardımcı eleman	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Müdür	5	10,21	3	15,79	8	11,76
Muhasebeci	17	34,69	2	10,53	19	27,94
Müdür + muhasebeci	8	16,33	3	15,79	11	16,18
Sekreter	1	2,04	-	-	1	1,47
Memur + muhasebeci	-	-	1	5,26	1	1,47
Eleman tutmayan	18	36,73	10	52,63	28	41,18
Toplam	49	100	19	100	68	100

Kooperatif işlemlerine yardımcı olmak üzere tutulan eleman çoğu kez muhasebecilerdir. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 46'sı muhasebeci çalıştırmaktadırlar. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 28'inde kooperatif "müdür"leri Yönetim Kurulu'na kooperatif işlemlerini yürütmede yardımcı olmaktadırlar. Ancak bazı kooperatiflerde müdürler Yönetim Kurulu Başkanı kadar etkilidir, kooperatifle ilgili hemen hemen tüm işlemleri yürütmektedir. Örneğimizdeki oranı % 7 olmakla birlikte yapılan mülakatlardan bu uygulamanın daha yüksek oranda olabileceği sonucuna varılmıştır.

6.1.3.7. Kooperatiflerde Ortak Değişiklikleri

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ve Yapı Kooperatifleri Örnek Anasözleşmesi'ne göre ortakların kooperatiften çıkma hakkı bulunmaktadır (Kanun m.10, Anasözleşme m.8). Ayrıca Kanunun 16. maddesi ve Anasözleşmenin 9. maddesine göre Yönetim Kurulu kararı ile durumları yazılı koşullara uyan ortaklar kooperatiften çıkarılabilirler.

Örneğimizdeki kooperatiflerde hem kendi isteği ile kooperatiften ayrılan hem de yönetim kurulu kararı ile çıkarılan ortaklar bulunmaktadır. Tüm ortaklar içerisinde kendi isteği ile ayrılan ortak sayısı % 27'yi, yönetim kurullarınca çıkartılan ortak sayısı % 4'ü, dolayısıyla ortak sayısındaki değişiklik % 31'i bulmaktadır (Tablo:6.15).

Ortak sayısındaki değişiklik kısmen de olsa konut sahibi olamamayı yansıtmaktadır, denilebilir. Örneğimizdeki kooperatiflerden tümü konut yap-

tırmada başarılı olmalarına karşın, % 30 kadar ortağı bu yolla konut sahibi olamamışlardır. Bu durumun çeşitli nedenleri bulunmaktadır.

Tablo: 6.15 KOOPERATİF ORTAKLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

	Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri	Diğer Kooperatifler		Toplam	
Değişme nedeni	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Kendi isteği ile ayrılan ortak sayısı	911	30,61	121	15,43	1032	27,45
Yönetim Kurulunca çıkarılan ortak sayısı	104	3,49	34	4,34	138	3,67
Toplam kooperatif ortak sayısı	2976(x)	-	784	-	3760	-

(x) Değişen ortak sayısı tesbit edilemeyen bir kooperatif dışındaki ortak sayısıdır.

6.1.3.7.1. Kooperatiflerce Ortaklıktan Çıkarılma ve Nedenleri

1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun 16. maddesine göre "Anasözleşme, kooperatif ortaklığından çıkarılmayı gerektiren sebepleri tayin edebilir. Bunların dışındaki haklı sebeplerle de ortaklıktan çıkarılmak mümkündür".

Yapı Kooperatifleri Örnek Anasözleşmesi ile ortaklıktan çıkarılma nedenleri şöyle belirtilmiştir :

a. Anasözleşme hükümlerine göre taahhütlerini iki ay geciktirmeleri üzerine, Yönetim Kurulunca 10 gün zarfında yazılı olarak yapılacak isteğe rağmen borçlarını ödemeyenler,

b. Ortaklık niteliğini kaybedenler (ortak olabilme koşulları, TC uyruğunda ve medeni hakları kullanma ehliyetinde olmak ve Anasözleşme hükümlerini kabul etmek olarak belirlenmişti)

c. Ad çekme sonunda, kendilerine düşen konutları almak istemeyenler

d. Konutları tapuda kendi adlarına tescil ettirmeden önce tahrip ve tadil edenler

e. Yönetim kurulunca tesbit olunan onarma işlerini yapmayanlar

f. Bunlar dışındaki haklı nedenler.

25.10.1988 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan 3476 sayılı kanunun 4. maddesi ile 1163 sayılı kanunun 16. maddesi değiştirilmiştir. Buna göre ilk fıkra,

"Kooperatif ortaklığından çıkarılmayı gerektiren sebepler anasözleşmede açıkça gösterilir. Ortaklar anasözleşmede açıkça gösterilmeyen sebeplerle ortaklıktan çıkarılamazlar" şeklinde ifade edilmiştir. İzlendiği gibi burada "haklı sebep" ortaklıktan çıkarılma nedenleri arasından çıkarılmıştır. Böylelikle ortakların kişiye bağlı belirsiz nedenlerle ortaklıktan çıkarılarak haksızlığa uğramaları önlenmeye çalışılmıştır.

Örneğimizdeki her üç kooperatiften birinde ortaklıktan çıkarılma işlemi uygulanmıştır (Tablo: 6.16).

Tablo: 6.16 ORTAK ÇIKARTAN KOOPERATİFLER

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Ortak çıkartma	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Ortak çıkartan kooperatif sayısı	19	38,78	3	15,79	22	32,35
Hiç ortak çıkartmayan kooperatif sayısı	30	61,22	16	84,21	46	67,65
Toplam	49	100	19	100	68	100,00

Kooperatiflerde ortak çıkarmalarının büyük bölümü (% 62) ilk maddede yazılı nedene dayanmaktadır. Konut maliyetlerinde inşaat süresince olan artışlar sonucu ortakların ödeme gücünü aşan aylık veya ara taksitler bu sonuca yol açan önemli nedenlerden biridir. Kooperatiflerce ortak çıkartmada ikinci neden, ortaklık niteliğini veya kredi alma niteliğini kaybetmek olarak özetlenmektedir. Ortağın konutu olduğu halde, bulunmadığını beyan etmesi, sigorta kapsamından çıkması bu nedenler arasındadır (Tablo: 6.17).

Diğer ortak çıkarma nedenleri arasında, kura sonucu kendisine düşen konutu almak istememe, kooperatifin işleyişini engeller biçimde form doldurmama, kooperatif zararına faaliyette bulunma sayılmaktadır.

Tablo: 6.17 KOOPERATİF ORTAKLIĞINDAN ÇIKARILMA NEDENLERİ

Kooperatifler / Ortaklıktan çıkarılma nedeni	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Borçlarını ödememe	15	55,56	3	100,0	18	62,06
Ortaklık niteliğini kaybetme+kredi niteliğini kaybetme	8	29,63	-	-	8	27,59
Kendisine düşen konutu almak istememe	1	3,70	-	-	1	3,45
Diğer nedenler	2	11,11	-	-	2	6,90
Toplam	26	100,0	3	100,0	29(x)	100,0

(x) Ortak çıkartan kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bazı kooperatiflerin birden fazla neden belirtmeleridir. Sayılar herbir nedenle çıkarılan ortak sayılarını değil, herbir kooperatifin ortak çıkarmaları konusunda belirttiği nedenler toplamını ifade etmektedir.

6.1.3.7.2. KOOPERATİFLERDE ORTAKLIKTAN AYRILMA ve NEDENLERİ

Genel olarak kooperatif ortaklığından ayrılma nedenleri;

1. Ortağın yaşamına ilişkin özel nedenler

   (tayin, nakil, arsanın yerini beğenmeme, kurada kendisine çıkan konutu beğenmeme, vefat, özel ailevi nedenler)

2. İnşaat maliyeti veya ödeme planı ile ortağın ödeme gücü arasındaki dengesizlikten kaynaklanan nedenler

   (kooperatiflerce, "aidat ödeme zorluğu", "maddi imkânsızlık", "ekonomik koşullar", "ödeme planına uyamama", "toplu para isteklerinde" şeklinde dile getirilmiştir.)

3. Kooperatifin yönetim ve işleyişinden kaynaklanan nedenler

   (kooperatife güvensizlik, yöneticilerle anlaşamama, diğer ortaklarla anlaşamama, arsanın imar durumunun alınamayışı, inşaatın geç başlaması, inşaatın yürümemesi gibi)

4. Başka yoldan konut sahibi olma

   (Mirasla ya da serbest piyasadan konut sahibi olma gibi, ancak burada da inşaatın geç başlaması ya da yürümemesi etkendir.)

5. Kredi kaynağından doğan sorunlar

   (Kredi gecikmesi sonucu inşaatın yürümemesi, inşaatın tamamlanmasından umudunu kesmeye yol açarak ortak ayrılmalarına neden olmaktadır.

Tablo: 6.18 KOOPERATİFLER DE ORTAKLIKTAN AYRILMA NEDENLERİ

Ortaklıktan ayrılma nedenleri	Neden gösterilme sıklığı Sayı	Oran
Özel nedenler	14	% 16,87
Ekonomik nedenler	41	49,40
Koop. yönetimi-işleyişi	21	25,30
Başka yoldan konut	5	6,03
Kredi sorunları	2	2,40
Toplam	83(x)	100,00

(x) Bu değerler kooperatiflerde ortak ayrılmaları konusunda kaç kez neden olarak gösterildiklerini belirtmekte olup kaç ortağın hangi nedenle ayrıldığını kapsamaz.

Niceliksel olarak en büyük sayıda ortak ayrılmalarına, imar durumunun alımının gecikmesi, inşaatın geç başlaması, inşaatın çok uzun sürmesinin yol açtığı "inşaatın tamamlanmasından umudu kesme" neden olmaktadır. Ortaklarının büyük bölümü ayrılmış olan kooperatiflerde öncelikle bu neden ileri sürülmektedir.

Tablo: 6.19 KOOPERATİFLERDEN KENDİ İSTEĞİ İLE AYRILAN ORTAKLARIN ORANI

Kooperatifler / Ayrılan ortak sayısının koop. ortak sayısına or.	İşçi Kooperatif. Sayı	Oran	Diğer Kooperatif. Sayı	Oran	Toplam Sayı	Oran(%)
1-10	12	24,49	7	36,84	19	27,94
11-20	14	28,57	2	10,53	16	23,53
21-30	6	12,24	2	10,53	8	11,77
31-40	8	16,33	1	5,26	9	13,24
41-50	4	8,16	1	5,26	5	7,35
51-60	1	2,04	1	5,26	2	2,94
61-70	1	2,04	-	-	1	1,47
71-80	-	-	-	-	-	-
81-90	1	2,04	-	-	1	1,47
91-100	-	-	-	-	-	-
% 100 den fazlası	1	2,04	1	5,26	2	2,94
Bilinmeyen	1	2,04	-	-	1	1,47
Değişmeyen	-	-	4	21,05	4	5,88
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Ayrılan ortak sayısının genel olarak belirlenmesi yanında, herbir kooperatifte ayrılma suretiyle değişen ortak sayısının kooperatifin toplam ortak sayısına oranı araştırılmıştır. Ortalama % 27 olan oranın çoğu kooperatif için gerçekte daha düşük oldukları Tablo: 6.19'dan izlenebilmektedir. Kooperatiflerin yaklaşık yarısında (% 51) ayrılan ortak sayısının kooperatifin ortak sayısına oranı % 20 ve daha azdır. Kooperatiflerin % 77'sinde ortak sayısındaki değişiklik oranı % 40'ın altındadır. Örneğimizde, ortak sayısındaki ayrılan ortak sayısının kooperatifin ortak sayısını aştığı sorunlu iki kooperatif bulunmaktadır.

6.1.3.7.3. Kooperatiflerde Ortaklıktan Çıkarılma ve Ayrılma Aşamaları

Konut Kooperatiflerinde ortaklıktan ayrılma isteğe bağlı olduğundan konut edinme sürecinin her aşamasında olmaktadır. Ancak ayrılmaların sürecin ilk aşamasında çoğunlukta bulunduğu düşünülmektedir. Arsa alınması gerçekleşme sürecindeki önemli dönemeçlerden biridir. Örneğimizdeki kooperatiflerde bu noktaya kadar olan ayrılmalar % 27'dir. Arsa alındıktan kredi işlemlerinin tamamlanmasına kadar geçen aşamada ayrılmaların olduğunu kooperatiflerin % 26'sı belirtmiştir. Kooperatiflerin % 53'ünde ortak ayrılmaları çoğunlukla ilk iki aşamadadır. Sürecin diğer aşamalarında da ortak ayrılmaları bulunmakla birlikte inşaat tamamlandıktan sonra ortak ayrılmalarının minimum düzeye indiği belirtilmektedir (Tablo: 6.20).

Tablo: 6.20 ORTAKLIKTAN ÇIKARILMA VE AYRILMA AŞAMALARI

Çıkarılma-Ayrılma Aşama	Ortaklıktan ayrılma oranı (%)	Ortaklıktan çıkarılma oranı (%)
Kuruluştan hemen sonra	26,77	20,69
Arsa alındıktan sonra	25,98	27,59
Kredi alındıktan sonra	11,81	10,34
Kura çekilmesinden sonra	14,96	13,79
İnşaat sırasında	19,69	27,59
İnşaat tamamlandıktan sonra	0,79	-
Toplam	100,00	100,00

6.1.3.8. Kooperatif Organlarının İşleyişi

Kooperatiflerde genel kurul adına işlemleri yürüten yönetim kurulu genel kurulca seçilmektedir. Dolayısıyla istediği ve seçildiği takdirde kooperatif üyelerinin herbirinin yönetim kurulunda görev alması mümkündür. Örneğimizdeki kooperatiflerin üçte ikisinde yönetim kurulu çoğunlukla 1-3 kez değişikliğe uğramıştır (Tablo:6.21 ve Tablo:6.22).

Tablo: 6.21 YÖNETİM KURULU DEĞİŞİKLİKLERİ

	Toplam	
	Sayı	Oran(%)
Yönetim kurulu değişmeyen kooperatifler	21	30,88
Yönetim kurulu değişenler	47	69,12
Toplam	68	100,00

Tablo: 6.22 YÖNETİM KURULU DEĞİŞİKLİĞİ SAYISI

Değişen üye sayısı	1-5	6-10	11-15	16-20	Toplam	
Değişiklik sayısı					Sayı	Oran(%)
1 kez	14	-	-	-	14	29,79
2 kez	7	3	-	-	10	21,28
3 kez	4	3	4	1	12	25,53
4 kez	-	4	-	1	5	10,64
5 kez	1	-	-	3	4	8,51
5 kezden fazla	-	-	-	2	2	4,25
Toplam	26	10	4	7	47	100,00

Yönetim Kurulu değişiklikleri üyelerin birçoğunun kooperatif işlemlerini yürütmede görev alabilmesine olanak tanıması bakımından yararlıdır. Ancak çok sık olan değişiklikler işlemlerdeki sürekliliği izlemede güçlükler yaratır. Kooperatiflerin konut yaptırmada ortalama ömrü yaklaşık on yıl kabul edildiğinde beş kez ve daha sık yönetim kurulu değişikliklerinin yararlı olamayacağı söylenebilir.

Kooperatiflerde denetçiler kooperatif üyeleri arasından veya dışarıdan seçilebilmektedir. Denetçilerin değişiklikleri ile kooperatiflerdeki üyelerin birçoğunun işlemlerin yürütülmesinde denetim yoluyla etkili ol-

ması sağlanmaktadır. Denetleme kurulu üye sayısının az olması yönetim kurulu üyelerine göre daha sık değişmelerinde etkendir (Tablo:6.24).

Tablo: 6.23 DENETLEME KURULU (DENETÇİLERİN) DEĞİŞİKLİKLERİ

	Toplam	
	Sayı	Oran (%)
Denetçileri değişen kooperatifler	45	66,18
Denetçileri değişmeyen kooperatifler	23	33,82
Toplam	68	100,00

Tablo: 6.24 DENETLEME KURULU (DENETÇİLERİN) DEĞİŞİKLİKLERİ SAYISI

Değişen üye sayısı / Değişiklik sayısı	1-5	6-10	11-15	Toplam Sayı	Oran(%)
1 kez	6	-	-	6	13,63
2 kez	12	-	-	12	27,27
3 kez	3	7	1	11	25,00
4 kez	-	2	1	3	6,82
5 kez	1	3	2	6	13,64
5 kezden fazla	-	-	6	6	13,64
Toplam	22	12	10	44(x)	100,00

(x) Değişiklik sayısından eksik olmasının nedeni, bir kooperatifde değişiklik sayısı hakkında bilgi edinilemeyişidir.

6.1.3.9. Gördükleri Dış Yardım Yönünden Konut Kooperatifleri

Örneğimizdeki konut kooperatiflerinin yaklaşık % 30'u çeşitli aşamalarda kooperatif ortağı olmayan (kooperatif dışındaki) kimselerden yardım gördüklerini belirtmişlerdir (Tablo:6.25).

Tablo: 6.25 GÖRDÜKLERİ DIŞ YARDIM YÖNÜNDEN KONUT KOOPERATİFLERİ

	Toplam	
	Sayı	Oran(%)
Yardım görmüş olanlar	22	32,35
Yardım görmemiş olanlar	46	67,65
Toplam	68	100,00

Yedi kooperatif kredi aşamasında, dört kooperatif altyapı sağlamada, iki kooperatif arsa bulmada, bir kooperatif arsa bulma, inşaat ruhsatı alma ve kredi aşamalarında, bir kooperatif tapu işlemlerinde kooperatif dışından kimselerin yardımlarını görmüşlerdir. Dört kooperatif, her aşamada kooperatif işlemlerini yürütürken başka kooperatif yöneticileri ve komisyonculara danışarak yardım gördüklerini, iki kooperatif inşaat sırasında müteahhit firmanın desteğini gördüklerini, iki kooperatif de ortaklarının çalıştığı işyerinden taksitle borç para almak suretiyle yardım sağladıklarını belirtmişlerdir.

Kooperatif yöneticileri kooperatif dışından gördükleri yardıma karşılık ortaklık veya maddi çıkar sağlayıp sağlamadıkları sorusunu cevaplamakta çekimser davranmışlardır. Yalnız bir kooperatif yardım sağlayan kimsenin bir yakınını kooperatife ortak aldıklarını, diğeri ise maddi yarar sağladıklarını belirtmiş, diğer kooperatifler gördükleri yardıma herhangi bir karşılık ödemediklerini belirtmişlerdir.

6.1.3.10. Konut Kooperatiflerinin Ömrü

Konut Kooperatifleri Yapı Kooperatifi Anasözleşmesi'nde belirtilen amaçlar doğrultusunda çalışmak üzere birinci maddede belirtilen süre için kurulmaktadır. Bu süre genellikle 30, bazen 20 veya 10 yıldır. Ancak bu süre dolmadan da kooperatif amaçlarını tamamen yerine getirmiş, bütün alacaklarını toplamış ve borçlarını ödemişse genel kurul kararı ile veya yasalarda öngörülen değer bazı durumlarda kooperatif fesih edilerek tasfiyesi mümkündür. Buna göre örneğimizdeki kooperatiflerin konut yaptırdıktan sonra ne kadar süre varlıklarını sürdürdükleri, yaşam sürelerinin, sürekliliklerinin kaç yıl olduğunu belirlemek üzere "anasözleşmeye göre kooperatifiniz ne kadar (kaç yıl) süre ile kurulmuştur?" sorusu sorulmuştur.

Örneğimizdeki kooperatiflerden % 72'si olan 49'u otuz yıl, % 13'ü olan 9'u yirmi yıl süre ile kurulduklarını belirtmiştir. İki kooperatifin yönetim kurulu başkan veya üyeleri bu süreyi bilmediklerini, iki kooperatif "süresiz" olarak kurulduklarını, bir kooperatif "inşaat bitimine kadar" kurulduklarını ifade etmiştir. Birer kooperatif 25 ve 15 yıl süre ile, üç kooperatif on yıl süre ile kurulduklarını belirtmişlerdir. 10 yıl

süre ile kurulduklarını belirten kooperatiflerden birinin kuruluşunun üzerinden on yıldan fazla süre geçmiş bulunmaktadır. Bu cevap konut kooperatiflerinin yönetiminde bulunan kimselerin anasözleşme hükümleri hakkında yeterince fikir sahibi olamadıklarını belirlemek bakımından ilgi çekicidir.

Diğer taraftan, örneğimizdeki kooperatiflerden 13 adedi bu yıl (1987) tasfiye aşamasındadır. Bir konut kooperatifinin kurulduktan sonra konut yaptırıp tasfiyeye gitmesi ortalama olarak yaklaşık 10 yıl süre (min 7, max 12 yıl) almaktadır. Konut yaptırdıktan sonra tasfiye için geçen süre ortalaması ise 3,5 yıldır (min bir yıl, max 7 yıl). Bu durumda kooperatiflerin anasözleşmede yazılı amaçlarını yerine getirdikten, konut yaptırdıktan sonra işlemler için gerekli olan kısa bir süre daha varlığını sürdürüp tasfiye yolunu seçtikleri ve konutların bakım ve yönetimini kat mülkiyeti kanunu bazında sürdürdükleri söylenebilir.

6.2. KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA DURUMU

Konut kooperatiflerinin konut yaptırmada başarılı olmalarında kısa zamanda, ortak sayısına uygun ve ödeyebilecekleri arsa bulmalarının büyük önemi vardır.

Arsanın konumunu seçerken bir kooperatifin iki seçeneği bulunmaktadır. Birincisi, şehir merkezine yakın ve gelişmiş konut alanlarından arsa sahibi olmaktır. Bu durum alım gücü görece yüksek ortaklardan oluşan ve ortak sayısı bir veya iki imar parselinin imar haklarına uyan küçüklükte kooperatifler için geçerlidir. Alım gücü görece küçük (çoğu konut kooperatifleri) veya ortak sayısı yönünden daha büyük miktarlarda arsa almayı gerektiren kooperatifler yeni gelişmekte olan konut alanlarını tercih etmek durumundadır. Böylelikle ucuz fiyatta arsa sahibi olma şansını bulurken altyapı hizmetlerini daha pahalıya karşılayacak, bir bölümünden ve bazı belediye hizmetlerinden de (yol ve otobüs gibi) bir süre yoksun olmakla karşılaşacaktır.

6.2.1. Arsaların Konumu

Örneğimizdeki kooperatiflerin tümünün arsaları Belediye sınırları içinde-

dir. Altısı dışında tüm kooperatifler arsalarını imara açılmış alanlardan aldıklarını belirtmişlerdir. Örneğimizdeki kooperatiflerin arsalarının mekânsal dağılımı şöyledir:
Bornova 19 kooperatif, Merkez 16 kooperatif, Balçova-Narlıdere 12 kooperatif, Karşıyaka-Çiğli 15 kooperatif, Diğer yerler (Buca, Atatürk Mahallesi, Osmangazi, Yeşilova) 6 kooperatif. (Bkz.Ek:VII, Harita:2).

6.2.2. Arsa Arama Süresi

Örneğimizdeki işçi kooperatifleri ortalama 11 ay, işçi kooperatifleri dışındaki kooperatifler ise ortalama 9,2 ay arsa aradıklarını belirtmişlerdir. Tüm kooperatifler için ortalama arsa arama süresi 10,5 aydır. Bu da konut üretim sürecinde yaklaşık bir yılın arsa edinmeye çalışmakla geçtiğini ortaya koymaktadır.

6.2.3. Arsa Araştırmada Bilgi Kaynakları

Konut kooperatifleri arsa aramalarında bir ya da birden çok bilgi kaynağından yararlanmaktadır. Arsa aramada en yaygın bilgi kaynağı kooperatifin kendi ortaklarıdır. Bunu komisyoncular izlemektedir. Arsa araştırmalarında Belediyeye danıştıklarını söyleyen kooperatifler ise ancak % 16 oranındadır. Arsa araştırmalarını Yönetim Kurulu ve ortakların birlikte yürüttüğü izlenmekle birlikte yalnız Yönetim Kurulunun yürütmesi daha yaygındır. Arsa araştırmalarında gazeteleri de izlediklerini belirten kooperatifler ise % 21 oranındadır (Tablo:6.26).

Tablo: 6.26 KOOPERATİFLERİN ARSA ARAŞTIRMALARINDA BİLGİ KAYNAĞI

	Toplam	
	Sayı	Oran(%)
Gazeteler	4	5,88
Komisyoncular	9	13,24
Ortaklar	19	27,94
Belediye	5	7,35
Gazeteler+Komisyoncular	3	4,41
Gazeteler+Ortaklar	1	1,47
Komisyoncular+Ortaklar	8	11,77
Ortaklar+Belediye	3	4,41
Gazeteler+Komisyoncular+Ortaklar	3	4,41
Gazeteler+Komisyoncular+Ortaklar+Belediye	3	4,41
Yönetim Kurulu	6	8,83
Yönetim Kurulu+Ortaklar	1	1,47
Başka Kooperatifler	2	2,34
Cevapsız	1	1,47
Toplam	68	100,00

6.2.4. Arsa Sağlanması

Arsa araştırmasında kooperatiflerin % 38'i komisyoncular dan yararlandığını belirtmesine karşılık % 18'inin komisyoncular aracılığı ile arsa satın alması, komisyoncuların kooperatiflere arsa sağlamada çok yararlı olamadıklarına ve kooperatiflerin bu nedenle boşa gitmiş harcamalarda bulunduklarına işaret eder.

Tablo: 6.27 KOOPERATİFLERİN ARSA SAĞLADIKLARI KİŞİ VE KURULUŞLAR

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Arsa sağlanması	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Özel şahıslardan doğrudan doğruya	33	67,35	15	78,95	48	70,59
Özel şahıslardan komisyoncu aracılığı ile	9	18,37	3	15,79	12	17,65
Belediye'den	5	10,20	-	-	5	7,35
Başka kooperatiflerden	2	4,08	1	5,25	3	4,41
Toplam	49	100	19	100	68	100

Örneğimizdeki kooperatiflerden % 16'sı arsa araştırmalarında Belediye'lere danıştıklarını belirttikleri halde Belediyeler kanalıyla arsa edinen kooperatif oranının % 10 olması Belediyelerin de arsa edinme konusunda konut kooperatiflerine yeterince yardımcı olamadıkları şeklinde yorumlanabilir (Tablo:6.26 ve Tablo:6.27).
Arsa araştırmalarının % 56'sında kooperatif ortakları, % 10'unda yönetim kurulu üyeleri bilgi kaynaklarıdır. Bu oranlar özel şahıslardan doğrudan doğruya arsa satın alan kooperatif oranı ile karşılaştırıldığında (% 71) konut kooperatiflerinin arsa sorunlarını kendi başlarına çözümledikleri söylenebilir.

Konut kooperatifleri arsa edinebilmek için zaman zaman oldukça geniş bir alanda, farklı semtlere arsa arama çabasına girişmişlerdir (Tablo:6.28).

Çeşitli semtlerde arsa arama çabasına girişmemenin çok kısa zamanda arsa edinmelerinden veya işyerine yakınlık veya belirli bir sosyal çevre gibi tercihlerden kaynaklandığı düşünülebilir. Bu açıdan bakıldığında, başka semtlerde arsa aramamış kooperatiflerden % 78'inin arsa aramak için altı aydan daha az zaman harcadığı izlenebilir. Yalnız tek bir semtte arsa

arayan kooperatiflerin sosyal çevre tercih ağırlıkları ve işyerine yakınlık faktörünün etkisi ile diğer tüm kooperatiflerde bu faktörlerin etkileri arasında ise belirgin farklılıklar bulunmamaktadır.

Tablo: 6.28 KOOPERATİFLERİN ARSA ARAYIŞ YAYGINLIĞI

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Semtler	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Çeşitli semtlerde arsa arayanlar	31	63,26	10	52,63	41	60,29
Tek bir semtte arsa arayanlar	18	36,73	9	47,37	27	39,71
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

6.2.5. Konut Kooperatiflerince Tercih Edilen Semtler

Konut kooperatiflerine inşaat yaptırdıkları arsayı satın almadan önce hangi semtlerde arsa aradıkları, konut kooperatiflerinin inşaat yaptırabileceklerini düşündükleri semtleri belirlemek amacıyla sorulmuştur. Örneğimizdeki kooperatiflerin arsa aramada oldukça geniş bir alana yayıldıkları anlaşılmaktadır. Arsa araştırılmasında öncelikle merkez kesiminin tarandığı söylenebilir. Balçova-Narlıdere-Güzelbahçe aksı ile Karşıyaka-Çiğli aksı eşit miktarda tercih edilirken Bornova daha az sayıda kooperatifin arsa araştırmasında gözönünde tuttuğu bir semt olmuştur. Şirinyer-Buca ise en az sayıda kooperatifin arsa araştırmalarında yer almıştır. Örneğimize giren konut kooperatiflerinin arsa araştırması yaptıkları semtler aşağıdadır.

Karşıyaka	14	Hatay Caddesi çevresi	12	Balçova	17
Bayraklı	4	Yeşilyurt-Basın Sitesi	11	Narlıdere	7
Bostanlı	8	Üçkuyular	7	Güzelbahçe	2
Çiğli	1	Güzelyalı	2		
27+15 mevcut= 42 koop.		32+16 mevcut = 48 koop.		26+12 mevcut=48 koop.	

Bornova = 12+19 mevcut = 31 koop.

Şirinyer+Buca = 5+3 mevcut= 8 koop.

Çeşitli semtler = 3 koop.

6.2.6. Semt ve Arsa Seçimindeki Etkenler

Kooperatiflerin belirli bir semt veya arsayı seçmelerindeki en önemli etken arsa fiyatının uygun olmasıdır. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 81'i için bu etken önem taşımaktadır. Buna arsanın ödeme koşullarını uygun bulan kooperatifler de eklenirse oran % 87'ye yükselmektedir (Tablo:6.29).

Ekonomik kaygılar yanında, önem taşıyan bir etken de sosyal çevrenin tercihidir. Örneğimizdeki kooperatiflerin yarıdan fazlası (% 57) için arsa tercihini etkileyen bu faktör, fiyatı aynı değerde veya yakın değerde arsaların bulunduğu semtlerden ortakların yaşam tercihlerine (veya kooperatif girişimcilerinin pazar koşullarına) en uygun olanının seçilmesi olarak özetlenebilir.

Tablo: 6.29 SEMT ve ARSA SEÇİMİNDE ÖNEMLİ OLAN ETKENLER

	Etkenler	Belirten kooperatif sayısı	Toplam koop. sayısına oranı
	Arsa fiyatının uygun olması	55	80,88
	İmar durumu nedeniyle	36	52,94
	Ortakların işyerlerine yakın olduğu için	19	27,94
	Sosyal çevreyi tercih nedeniyle	39	57,35
	Ulaşım olanakları fazla olduğu için	27	39,71
	Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için	19	27,94
	Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için	16	23,53
	Diğer kooperatiflere yakın olduğu için	8	11,76
	Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için	9	13,24
	Temiz havası nedeniyle	19	27,94
	Apartman dairesi yaptırabilmek için	25	36,76
Diğer	Arsanın ödeme koşullarının uygun olması	4	5,88
Diğer	Yeni gelişme alanı olması	4	5,88
Diğer	Altyapısı bulunması	3	4,41
Diğer	Çeşitli nedenler	7	10,29

Arsanın imar durumu, sosyal çevre tercihi kadar önem taşımaktadır. İmar durumu ortak sayısına uygun miktarda konut yapılabilmesine olanak tanıyan arsaların aranmasına, tercihine yol açmaktadır. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 53'ünün arsa tercihinde önemlidir. Ulaşım olanakları arsa ve

semt tercihinde önem taşıyan dördüncü etkendir. Kooperatiflerin % 40'ı ulaşım olanakları nedeniyle belirli bir arsayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Apartman dairesi yaptırabilecekleri bir arsa seçmek, kooperatiflerin bir bölümünce tercih nedenidir. Aslında, bahçeli ev yaptırmak için ucuz ve imarlı arsa bulma güçlüğü, ev yapımında ortak başına düşen arsa maliyeti artışı, merkeze yakın bahçeli ev yapabilecek yeterli miktar ve fiyatta arsanın bulunamaması veya belirli bir mali gücün üzerinde olanlar için söz konusu olabilmesi, kooperatiflerin apartman tipi konut yapımına yönelmelerini bir tercih olmaktan çok, zorunluluk olarak ortaya çıkarmıştır. Ancak özellikle apartman dairesi yaptırmak üzere belirli bir arsayı tercih ettiklerini belirten kooperatiflerin oranının % 38 olmasının bu tip bir konutta oturmanın tercih edilen bir yaşam biçimi olduğunu gösterdiği söylenebilir.

Seçilen arsanın ortakların işyerlerine yakın olması, ortaklarının çoğunluğu aynı işyerinde çalışan kooperatifler için özellikle önemlidir. Tüm kooperatifler arasında % 28 bir ağırlığa sahiptir. Aynı derecede ağırlığı için eğitim kuruluşlarına yakınlık, özellikle eğitim çağında çocukları bulunan hanehalklarından oluşan kooperatiflerde önemlidir. Buna yakın ağırlıktaki, sağlık kuruluşlarına yakınlık etkeni de katıldığında kooperatiflerin sosyal donatı olanakları bulunan alanları daha fazla tercih edilebilir alanlar olarak dikkate aldıklarını belirtmektedir.

Temiz havası nedeniyle belirli bir semtin tercihi şehrin karmaşa ve gürültüsünden uzaklaşma isteğini dile getirmektedir ve değişik semtlerde olan kooperatiflerce dikkate alındığı belirtilmektedir. Çocuk bahçeleri, parklar bulunması semt ve arsa tercihinde pek önemli bir rol oynamamaktadır. Bu durum belki de böyle semt bulabilmenin güçlüğünden kaynaklanmaktadır. Diğer kooperatiflere yakın olmak isteği de tercih nedeni olarak önemsizdir. Ancak kooperatifleri belirli bir alana çeken, sunduğu olanaklar olabilmektedir. Yeni gelişme alanlarında, altyapısı bulunan alanlarda arsa seçmek de bazı kooperatifler için tercih nedeni olmuştur.

Arsa seçiminde önem taşıyan diğer nedenler, deniz manzarası bulunması yerel yönetim aracılığı ile Gecekondu Önleme Bölgesi'nde arsa edinme isteği nedeniyle belirli yerlerin seçilmesi ve otopark sorunu bulunmaması olarak sıralanmaktadır.

6.2.7. Kooperatiflerde Arsanın Büyüklüğü ile Ortak Sayısı İlişkisi

Kooperatiflerin büyük bölümü (yaklaşık % 80'i) ortak ihtiyacına yetecek kadar miktarda arsa satın aldıklarını belirtmişlerdir. Yalnız üç kooperatifte ortak sayısını karşılamayacak oranda arsa alınmış ve bazı ortaklar kooperatiflerden ayrılmıştır. Kooperatiflerin % 16'lık bölümü ortak sayılarının üzerinde konut yapılabilecek arsaları satın almışlardır (Tablo: 6.30). Bu 11 kooperatiften üçü daha sonra fazla arsalarını satmışlardır. İki kooperatifte yola ve yeşil alana terkler fazla olduğu için sonuçta arsa ve ortak büyüklüğü dengelenmiştir. Diğer kooperatiflerden beşi yaptırabilecekleri fazla konut sayısı kadar yeni ortak kaydetmişler, bir kooperatif ise arsa alımından sonra ayrılan 4 ortağı yerine yeni ortak kaydetmemiş, konut alanlarını büyütmeyi tercih etmiştir.

Tablo: 6.30 KOOPERATİFLERCE SATIN ALINAN ARSANIN BÜYÜKLÜĞÜ İLE ORTAK SAYISI İLİŞKİSİ

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Arsanın büyüklüğü	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Ortak ihtiyacına yetecek kadar	38	77,55	16	84,21	54	79,41
Ortak ihtiyacından az	3	6,12	-	-	3	4,41
Ortak ihtiyacından fazla	8	16,33	3	15,79	11	16,18
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Örneğimizdeki kooperatiflerin edindikleri arsaların alanı toplamı 191554 m^2'dir. Bu toplama, kooperatiflerce sonradan yola, yeşil alana terk edilen alanlar dahildir, ancak satılan arsa miktarları çıkarılmıştır. Bu kooperatifler tarafından yaptırılan konut birimi sayısı 3838'dir. Dolayısıyla konut birimi başına 49,91 m^2 arsa alanı düşmektedir.

Kooperatiflerin herbiri için tek tek hesaplanan, konut birimi başına düşen arsa alanı miktarlarının semtler itibariyle ortalama değerleri şöyledir:

Semt	Aritmetik ortalama(X)	Standart sapma(s)	Medyan
Balçova	40,71	13,12	41,99
Karşıyaka	57,41	30,68	47,93
Bornova	48,68	35,33	40,32
Merkez	37,98	12,10	33,99
Diğer çeşitli semtler	75,52	52,46	58,84

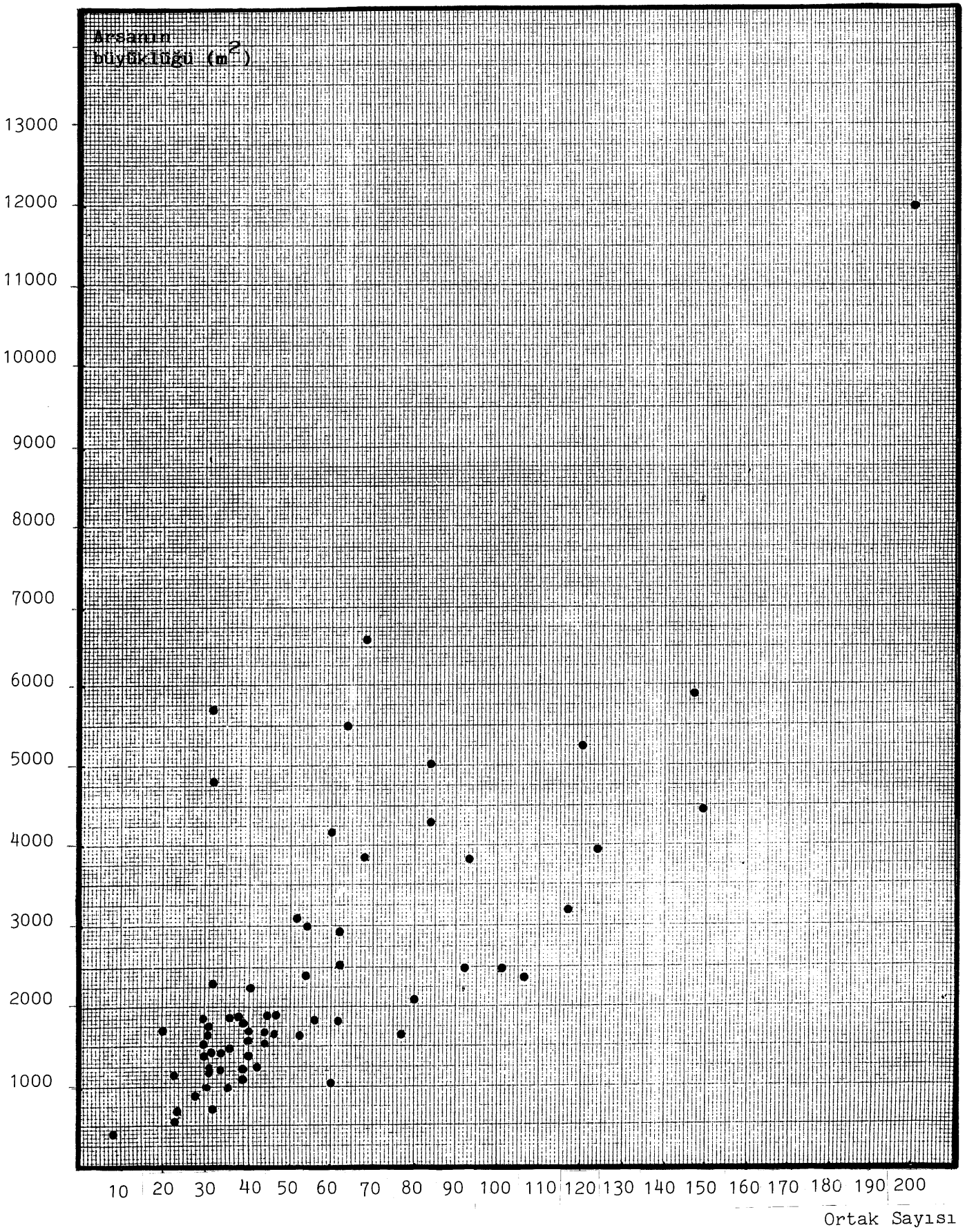
Aritmetik ortalama aşırı (uç) değerlerden en fazla etkilenen bir ölçüt olduğundan, burada medyan değerleri daha sağlıklı fikir vermektedir. Merkezde konut birimi başına arsa miktarının az olması imar haklarının yüksekliği ve yola-yeşil alana terk miktarlarının az olması nedeniyle daha küçük arsaların yeterli olması ile açıklanabilir. Yüksek terk oranlarına karşın Bornova'da hesaplanan alan miktarının bunu izlemesi çok katlı (8 katlı) konutların varlığı ile, aynı şekilde Karşıyaka'da yüksek çıkması ise asansörsüz 4-5 katlı konutların daha yoğun bulunması ile ilgilidir. Dolayısıyla ortak başına düşen arsa miktarının arsanın imar hakları ile de doğrudan bağlantısı bulunmaktadır.

Sıklık dağılımları itibariyle incelendiğinde, kooperatiflerde ortak başına düşen arsa alanının çoğunlukla 40-49.99 m^2 arasında bulunduğu görülmektedir. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 27.9'unda ortak başına düşen arsa alanı bu değerler arasındadır. Bunu sırasıyla izleyen değerler; kooperatiflerin % 23.5'unda 30-39.99 m^2, % 16.2'sinde 20-29.99 m^2, % 14.7'sinde 50-59.99 m^2, % 5.9'unda 60-69.99 m^2'dir. Kooperatiflerin % 5.9'unda ortak başına düşen arsa alanı 70-99.99 m^2 arasında değişirken, % 4.4'ünde 100 m^2'nin üzerine çıkmıştır. % 1.5'unda ise 20 m^2'nin altına inmiştir. Ancak, belirtildiği gibi bu sayılar edinilen arsaları kapsamaktadır. Birçok kooperatiflerde yol-çocuk bahçesi gibi kullanımlara terklerle ortak başına düşen arsa değerleri bu sayıların altına inmiştir.

Örneğimizdeki konut kooperatiflerinin % 27,94'ünün arsaları 1500-1999 m^2 arasında, % 23,53'ünün arsaları ise 1000-1499 m^2 arasındadır. Bu durumun nedeni, örneğimizdeki kooperatiflerin ortak sayısı çoğunlukla 30-50 arasında değişen orta büyüklükte kooperatifler olmasıdır. Ortak sayısı arttıkça, kooperatifin satın aldığı arsanın miktarının da arttığı Grafik:6.3'den açıklıkla izlenebilmektedir.

Ortak sayısı 50'nin altında olan kooperatiflerin % 90'ının satın aldıkları arsalar 2000 m^2'nin altında iken, ortak sayısı 50'nin üzerinde olanların ancak %18'i, 2000 m^2'nin altında arsa almışlar diğerleri, daha büyük arsaları tercih etmişlerdir. Ortak sayısı 100'ün üzerinde olan kooperatiflerde ise 2000 m^2'nin altında arsa alan kooperatif bulunmamaktadır. Arsaları 2000-6000 m^2 arasında değişen, bu kooperatiflerden yalnız ikisinde edinilen arsa büyüklüğü 10.000 m^2'yi aşmaktadır.

GRAFİK: 6.3 KONUT KOOPERATİFLERİNİN ORTAK SAYILARINA GÖRE ARSA BÜYÜKLÜKLERİ



Örneğimizdeki kooperatiflerin tümü apartman daireleri yaptırmalarına karşın, satın aldıkları arsalar üzerinde farklı imar haklarına göre inşaatlarını gerçekleştirmişlerdir. Bu nedenle ortak sayısındaki artışa göre arsa alanındaki artış konusunda kesin bir sayısal değer verme olanağı bulunmamaktadır.

6.2.9. Konut Kooperatiflerinin Arsalarının İmar Durumu ve Haklarına İlişkin Değişiklikler

Konut kooperatifleri ortak sayılarına uygun miktar ve nitelikte konut birimleri yaptırabilmek için satın aldıkları arsalarda tevhid, ifraz veya her iki işleme başvurmaktadırlar. Örneğimizdeki kooperatiflerden % 29'u tevhid, % 12'si ifraz, % 18'i hem tevhid, hem ifraz yaptırmışlardır. Dolayısıyla tüm kooperatiflerin % 59'u bu işlemlerden en az birini yaptırmışlardır. Bu işlemler kooperatifler için ek zaman ve parasal maliyete yol açmaktadır. Tevhid işlemlerinin fazlalığı (tüm kooperatiflerin % 47'si) kooperatiflere yapı adası ölçeğinde arsa tahsisi gerektiği görüşünü güçlendirir niteliktedir (Tablo:6.31).

Tablo: 6.31 KONUT KOOPERATİFLERİ ARSALARININ TEVHİD-İFRAZ DURUMU

	Toplam	
	Sayı	Oran(%)
Tevhid yaptıranlar	20	50
İfraz yaptıranlar	8	20
Hem tevhid hem ifraz yaptıranlar	12	30
Toplam	40	100

Konut kooperatiflerinin arsalarının bir bölümü yol, çocuk bahçesi yeşil alana terk edilmiştir. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 38'inde arsanın az veya çok bir bölümünde bu işlem vardır. Yola terkler % 4'ler civarında başlamakta, % 70'lere varmaktadır. Bu ölçekteki terkler özellikle Balçova ve Bornova yeni gelişme alanlarında sözkonusudur. Bu semtlerdeki kooperatiflerden % 19'unda terkler % 50'nin üzerindedir. Buna karşılık merkezde yer alan bir kooperatifin arsası kamulaştırmaya konu olmuştur.

Kooperatiflerin bir bölümü inşaatlarında önce veya inşaat süresince kat artışı sağlamışlardır. Böylelikle daha fazla konut birimi yaptırabilmişlerdir.

Tablo: 6.32 SATIN ALMA SONRASI KOOPERATİFLERİN ARSASININ İMAR DURUMU VEYA HAKLARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİĞİN NİTELİĞİ

	Toplam sayı	Toplam koop. sayısına oranı
Tevhid-ifraz ya da her ikisini yaptıran kooperatifler	40	58,82
Kat artırılması	14	20,59
İnşaat alanı artırılması	3	4,41

6.2.9. Arsa Satmış Olan Kooperatifler

Örneğimize giren kooperatiflerden beşi arsa satmışlardır. Bir kooperatifin arsalarının bir bölümü kamulaştırılmıştır. Arsa satmış olan kooperatiflerden üçü arsalarını ihtiyaçtan fazla, ikisi ihtiyaçları kadar aldıklarını belirtmişlerdir.

Tablo: 6.33 ARSA SATMIŞ OLAN KOOPERATİFLER

	Toplam Sayı	Oran(%)
Arsa satmış olan kooperatifler	5	7,35
Arsalarından bir bölümü kamulaştırılan koop.	1	1,47
Arsa satmayan kooperatifler	62	91,18
Toplam	68	100

Ortak sayısına göre gerekli olandan fazla miktarda arsa alıp sonradan satan kooperatiflerin yalnız birinin arsa satış gerekçesi kooperatifin mali durumunu kuvvetlendirmektir. Diğer iki kooperatif, ortak sayısının üzerindeki arsalarını ihtiyaç fazlası olduğu gerekçesiyle başka kooperatiflere sattıklarını belirtmişlerdir.

Buna göre, arsa satma nedenlerinden en yaygın olanı bazı ortakların kooperatiften ayrılması ile ihtiyaç fazlası arsanın bulunmasıdır. Üç kooperatif bu nedenle arsa satarken iki kooperatif arsa satış nedeni olarak bir bölüm arsanın imar durumunun uygun olmamasını göstermektedir. Bu nedenlere ek olarak bir kooperatif mali durumlarını güçlendirmek için ihtiyaç fazlası arsalarını sattıklarını belirtmiştir. Arsa satmış olan kooperatiflerden üçü başka kooperatiflere arsa satmışlardır. İki kooperatif arsalarını satın aldıkları fiyattan sattıklarını iki kooperatif

ise bir miktar yüksek fiyatla sattıklarını belirtmektedir, bir kooperatifin yöneticisi ise arsa satış fiyatını açıklamamıştır.

Arsa satmış olan kooperatiflerden dördü işçi, biri memur ortaklarca kurulmuş olan kooperatiflerdir. Arsa satmış olan kooperatiflerin tümünün, değer artışlarından yararlanmak üzere fazla miktarda arsa alıp sonradan sattıklarını kabul edersek bile, en azından önreğimizdeki kooperatifler arasında bu işlemin yaygın olmadığı, söylenebilir.

6.2.10. Kooperatif Arsalarının Altyapı Durumu

Kooperatifler çoğunlukla yeni gelişmekte olan konut alanlarında yer seçtiklerinden altyapı ve belediye hizmetlerinin sağlanmasında zaman zaman sorunlarla karşılaşmışlardır.

Tablo: 6.34 KOOPERATİF KONUTLARININ BULUNDUĞU YERLERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİ

Hizmet	Su		Elektrik		Kanalizasyon		Yol		Otobüs	
Götürülme zamanı	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İnşaattan önce	19	27,94	20	29,41	19	27,91	15	22,06	31	45,59
İnşaat süresince	23	33,82	22	32,35	25	36,77	13	19,12	1	1,47
İnşaattan sonra	25	36,77	26	38,24	23	33,82	30	44,12	19	27,94
Henüz götürülmemiş	1	1,47	-	-	1	1,47	10	14,70	17	25,00
Toplam	68	100	68	100	68	100	68	100	68	100

Kooperatiflerin sağlamakta en çok güçlük çektikleri hizmet, konutlarının bulunduğu yerlerin yakınına kadar, yeterli sıklıkta otobüs seferleri düzenlenmesidir. Kırkbeş dakikada bir veya daha seyrek seferler, yolcu yoğunluğu nedeniyle sabah ve akşam saatlerinde otobüsleri kullanmanın olanaksızlaştığı seferler kooperatif yönetici ve ortaklarının en fazla yakındıkları konulardır. Bunu, yol yapımı ile ilgili sorunlar izlemektedir. Kooperatiflerin tümü yol hizmetine kavuşmakla birlikte, burada, bulunmadığı kastedilen basit toprak yol değil, asfalt veya beton yoldur. Bu nitelikteki bir yola kooperatiflerin yarıdan fazlası ya inşaatlarının tamamlanma aşamasında kavuşmuşlardır veya henüz beklemektedirler.

Su ve kanalizasyonla ilgili sorunlar daha seyrek olmakta birlikte görülmektedir. Konutlarının tamamlanmasının üzerinden iki yıl geçmiş bulunan bir kooperatife su bağlanmamış, anketin yapıldığı tarihte suyu bulunan

bir kooperatif ise inşaatların tamamlanmasından üç yıl sonra şehir suyu sağlanabildiğini belirtmiştir. Bu kooperatiflerin her ikisinin de ortak sayıları 100'ün üzerindedir. Kanalizasyon sağlanması su kadar sorun yaratmamakta, kooperatifler foseptik yapma yolunu seçmekte veya kanal bağlantılarını kendileri üstlenerek sağlamaktadırlar.

6.3. KONUT KOOPERATİFLERİ VE KREDİ DURUMU

Uygun koşullarda -düşük faizli, uzun vadeli- kredi sağlanabilmesi kooperatiflerin başarılı olabilmesinde en önemli etkenlerden biridir. Kooperatiflere açılan konut kredilerinin koşulları ülkenin konut politikası doğrultusunda çıkarılan yasalarla belirlenmektedir. Hangi büyüklüğe kadar konutların kredilerle destekleneceği, belirli büyüklükte konutlar için açılacak kredilerin miktar vade ve faiz koşulları değişiklikleri konut kredi yönetmeliklerinde yer alan konulardır. Örneğimizdeki kooperatiflerin hepsi, çeşitli kurumlardan konut kredisi alarak konut yaptırmışlardır.

6.3.1. Konut Kooperatifleri Kredi Kaynakları

Örneğimizdeki işçi kooperatiflerinin yarıdan fazlası yalnız Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan kredi alarak konut yaptırmışlar, % 25'i ise Sosyal Sigortalar Kurumu konut kredisi yanında 1981 yılında çıkarılan 2487 Sayılı Toplu Konut Yasasına göre ek kredi (tamamlama kredisi) kullanmışlardır.

İşçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde kredi kaynakları, daha dağınık olmakla birlikte çoğunun Türkiye Emlak Kredi Bankası'ndan, 2487 sayılı yasa desteği ile kredi aldığını, bir bölümünün de 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'na göre kredi kullandığını görmekteyiz. Buradan, Toplu Konut Yasaları öncesinde, işçi kooperatiflerinin konutlarını biçimlendirmede Sosyal Sigortalar Kurumu'nun, işçi kooperatifi dışındaki kooperatiflerde ise Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kredi politikalarının etkili olduğu söylenebilir.

Kredi kaynakları sağlama yönünden işçi kooperatifleri ve diğer kooperatifler karşılaştırıldığında, işçi kooperatifleri dışındaki kooperatifle-

rin daha aktif olduğu belirlenmektedir. İşçi kooperatiflerinin % 49'u tek bir kurumdan kredi alarak konut yaptırırken, diğer kooperatiflerde bu oran % 16'ya düşmektedir.

KOOPERATİFLERİN KREDİ ALDIKLARI KURULUŞLAR-FONLAR

Kooperatifler / Kredi kaynağı (Kuruluş veya Fon)	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Türkiye Emlak Kredi Ban.	-	-	2	10,53	2	2,94
Sosyal Sigortalar Kur.	25	51,02	-	-	25	36,77
Toplu Konut Fonu(2985)	7	14,29	5	26,32	12	17,65
SSK+Kamu Konut Fonu (2487)	12	24,49	-	-	12	17,65
TEKB+Kamu Konut Fonu (2487)	-	-	5	26,32	5	7,35
OYAK+Kamu Konut Fonu (2487)	-	-	1	5,26	1	1,47
MEYAK+Kamu Konut Fonu (2487)	-	-	2	10,53	2	2,94
Kamu Konut Fonu(2487)	3	6,12	1	5,26	4	5,88
Toplu Konut Fonu+ Avrupa İskan Fonu	2	4,08	1	5,26	3	4,41
TEKB+OYAK+2487	-	-	1	5,26	1	1,47
TEKB+OYAK+2985	-	-	1	5,26	1	1,47
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Örneğimizdeki kooperatiflerin yaklaşık üçte biri, birden fazla kredi kaynağından konut kredisi almışlardır (Tablo:6.35).

Tablo: 6.35 KULLANDIKLARI KREDİ KAYNAĞI SAYISINA GÖRE KOOPERATİFLER

Kooperatifler / Kredi kullanılan kaynak sayısı	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Tek bir kredi kaynağından kredi kullananlar	24	48,98	3	15,79	27	39,71
Birden fazla kaynaktan kredi kullananlar	16	32,65	9	47,37	25	36,76
Aynı kredi kaynağından ek kredi kullananlar	9	18,37	7	36,84	16	23,53
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Ancak kooperatiflerin tek bir kredi kaynağı ile yetinmeyip birden fazla kaynaktan kredi kullanımlarının konut kredisi aldıkları dönemle de yakın ilgisi bulunmaktadır.

1981 öncesi kredi alan kooperatiflerin büyük çoğunluğu tek bir kredi kaynağından yararlanarak konutlarını tamamlamışlardır.

Tablo: 6.36 KOOPERATİFLERİN KREDİ KULLANDIKLARI KAYNAK SAYISININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI

	1981 öncesi		1981-1983		1984 ve sonrası		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Tek bir kredi kaynağından kredi kullananlar	17	77,27	5	25,0	5	19,23	27	39,71
Birden fazla kaynaktan kredi kullananlar	-	-	13	65,0	12	46,15	25	36,76
Aynı kredi kaynağından ek kredi kullananlar	5	22,73	2	10,0	9	34,62	16	23,53
Toplam	22	100,0	20	100,00	26	100,00	68	100,00

1981 ve sonrasında ise tek bir kredi kaynağından yararlanarak konut yaptıran kooperatif oranı % 77'den, 1981-1983 döneminde % 25'e, 1984 ve sonrasında ise % 19'a düşmektedir. Birden fazla kredi kaynağından kredi kullanarak konut yaptıran kooperatiflerin sayısı ise yaklaşık yarıya yakındır (% 65 ve % 46).

Bu durum iki şekilde yorumlanabilir:
Birincisi 1981 sonrasında kooperatiflerin artan konut maliyetleri karşısında, tek bir kredi kaynağından verilen kredi miktarını yeterli bulamayıp başka kaynaklara yönelmeleridir.
İkincisi ise 1981 sonrasında kooperatiflere kredi desteğinin miktar yönünden daha yeterli olmasıdır. Ancak 1981 sonrası alının ikinci kredinin, faiz koşulları yönünden ilk kredilere göre daha az elverişli krediler ve banka kredileri olduğu gözönüne alındığında ilk yorum daha ağırlık kazanmaktadır.

6.3.2. Konut Kooperatiflerinin Kredi Koşulları

Konut kooperatiflerinin aldıkları kredilerin miktarı kadar vade ve faiz koşulları da önem taşımaktadır. İstenilen, uzun vadede geri ödenilen ve düşük faizli kredilerdir.

Tablo: 6.37 KOOPERATİFLERİN KREDİ KONUSUNDAKİ GÖRÜŞLERİ

Kooperatifler / Görüş	İşçi Kooperatif. Sayı	Oran	Diğer Kooperatif. Sayı	Oran	Toplam Sayı	Oran(%)
Elverişli bulanlar	29	58	6	31,58	35	50,72
Elverişsiz bulanlar	21	42	13	68,42	34	49,28
Toplam	50(x)	100	19	100,00	69(x)	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni, bir kooperatifin kullandığı iki ayrı krediden birini "elverişli" diğerini "elverişsiz" bulduğunu belirtmesidir.

Vade koşulları= Kooperatiflerce alınan konut kredilerinin vadeleri 10 ile 20 yıl arasında değişmektedir. En yaygın kullanılan vade 15 yıldır. Bu vade koşulları kooperatif yöneticilerince uygun bulunmaktadır. Kredi koşulları konusunda görüş belirtirken biri dışında hiçbir yönetici vadelerden şikayetçi olmamıştır.

Faiz koşulları= Kooperatiflerce kullanılan konut kredilerinin faizleri % 4 ile % 30-31 arasında değişmektedir. % 4 faizli krediler, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun 85 m^2'den küçük konutlara açtığı krediler kapsamındadır, en yüksek faiz koşulları ise Banka kaynaklı konut kredilerinde görülmektedir.

Örneğimizdeki kooperatiflerin üçte biri (% 32,35), % 4 veya % 5 faizli konut kredilerinden kullanmışlardır. Bir bölüm kooperatifte ise (tüm kooperatiflerin % 16'sı) ana kredi faizleri bu oranlarda, ek veya tamamlama kredisi olarak anılan kredilerin faizleri ise % 15-18 arasında değişmektedir. 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasalarına göre açılan konut kredilerinin faiz oranları % 15- % 30 arasında değişmektedir.

Konut kooperatifi yöneticilerine konut kredilerinin faiz koşulları konusundaki görüşleri sorulmuştur. Örneğimizdeki kooperatiflerin üçte biri kullandıkları kredilerin faiz oranlarını uygun bulmamaktadır. Bu konuda,

1981 öncesi ve sonrasında kredi tahsis edilen kooperatiflerin görüşleri arasında büyük farklar bulunmaktadır. Örneğimizdeki kooperatiflerden, 1981 öncesinde kredi kullananların % 4,5'u, faiz koşullarını uygun bulmazken, 1981-1983 arasında kredi tahsis edilen kooperatiflerin % 30'u ve 1984 sonrasında ise % 54'ü faiz koşullarını yüksek bulmaktadır. Kooperatiflerce yüksek bulunan kredi faiz oranları % 15 ve üzeri faizlerdir. Tamamlama kredileri faizleri ile 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasalarına göre açılan krediler ve Banka kredileri bu grupta yer almaktadır. (Tablo: 6.38 ve 6.39).

Tablo: 6.38 KOOPERATİFLERİN KREDİ KONUSUNDAKİ GÖRÜŞLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI I

	1981 öncesi		1981-1983		1984 ve sonrası		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Elverişli bulanlar	17	77,27	10	47,62	8	30,77	35	50,72
Elverişsiz bulanlar	5	22,73	11	52,38	18	69,23	34	49,28
Toplam	22	100,00	21[x]	100,00	26	100,00	69[x]	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni, bir kooperatifin kullandığı iki ayrı krediden birini "elverişli" diğerini "elverişsiz" bulduğunu belirtmesidir.

Tablo: 6.39 KOOPERATİFLERİN KREDİLER KONUSUNDAKİ GÖRÜŞLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI II

	1981 öncesi		1981-1983		1984 ve sonrası		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
"Miktar" yönünden elverişsiz bulanlar	4	80,0	5	45,45	4	22,22	13	38,24
"Faiz" bakımından elverişsiz bulanlar	-	-	4	36,36	8	44,44	12	35,29
Hem "miktar" hem "faiz" bakımından elverişsiz bulanlar	1	20,0	1	9,09	6	33,33	8	23,53
"Miktar", "vade" ve "faiz" bakımından elverişsiz bulanlar	-	-	1	9,09	-	-	1	2,94
Toplam	5	100,0	11	100,0	18	100,0	34	100,00

Miktar= Kooperatiflere açılan kredilerin miktarları, konut maliyetleri

yükseldikçe zaman zaman yükseltilmiştir. Ancak burada kredinin niceliksel değerinden çok, konut maliyetlerini karşılama oranı önem kazanmaktadır. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 32'si açılan kredilerin miktarını az bulmaktadır. Bu konuda da 1981 öncesi ve sonrası kredi kullanan kooperatiflerin görüşleri farklıdır. 1981 öncesi kredi açılan kooperatiflerin % 23'ü kredileri miktar yönünden yetersiz bulurken, 1981-1983 arasında bu oran % 35'e, 1984 ve sonrasında % 38'e yükselmektedir. Ancak burada işaret edilmesi gereken nokta, 1981 öncesinde, kredi koşullarını elverişsiz bulan kooperatiflerin tamamının miktarla ilgili eleştirileri bulunurken, 1984 sonrasında faizlerle ilgili yakınmaların miktarla ilgili yakınmaların üzerinde yer almasıdır.

6.3.3. Krediye İhtiyaç Durumu

Kooperatiflere konut yaptırabilmek için krediye duydukları ihtiyacın şiddetini belirleyebilmek amacıyla beş kademeli bir ölçeğin sözlü ifadesine dayanan bir soru sorulmuştur. Kredi almadan kesinlikle konut yaptıramayacak veya kredi almadan konut yaptırabilen konut kooperatiflerinin oranını ortaya çıkarabilmek üzere sorulan soruda son iki şık olan "kooperatifimiz kredi almadan konutunu kolaylıkla yaptırabilirdi" veya "zaten kredi almadan konut yapıldı" şeklinde cevaplayan bir kooperatife rastlanmamıştır.

Tablo: 6.40 KREDİYE İHTİYAÇ DURUMU

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Kredi almadan konut	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Yaptıramazdı	42	85,71	14	73,69	56	82,4
Çok güç yaptırırdı.	7	14,29	4	21,05	11	16,2
Belki yaptırabilirdi.	-	-	1	5,26	1	1,4
Toplam	49	100	19	100	68	100,0

Örneğimizdeki konut kooperatiflerinin % 82 gibi oldukça büyük bir oranı konut kredisi almadan konut yapamayacaklarını belirtmişlerdir. % 16 ise kredi almamış olsalardı çok güç konut yaptırabileceklerini açıklamışlardır. Bu cevapların kooperatif ortaklarının ekonomik yapılarıyla ilgilerini kurmak üzere konut kooperatifi ortaklarına da benzer doğrultuda bir soru yöneltilmiştir (Bkz.Tablo:6.88). Örneğimizdeki kooperatif ortakları-

nın % 84'ünün kredi almamış olsalar kendi birikimleri ile konut sahibi olamayacaklarını belirtmeleri kooperatif yöneticilerinin cevapları ile paralellik taşımaktadır.

Krediye ihtiyaç konusunda işçi kooperatifleri ile diğer kooperatifler arasında bir miktar farklılık bulunmaktadır. Kredi olmadan konut yaptıramayacağını belirten işçi kooperatiflerinin oranı % 86 iken bu oran diğer kooperatiflerde % 74'e düşmektedir (Tablo: 6.40).

6.3.4. Kredi Bekleme Süreleri

Konut kooperatiflerinin krediye zamanında kavuşabilmeleri konut yapım süresinin kısalmasında önem taşımaktadır. Farklı kredi kaynaklarının açtığı kredileri için gerekli işlemler de farklıdır. Bunu kısmen de olsa yansıtacağı düşünülerek işçi kooperatifleri ve diğer kooperatifler ayrı ayrı değerlendirilmiştir (Tablo: 6.41).

Tablo: 6.41 KOOPERATİFLERİN KREDİ BEKLEME SÜRELERİ

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Bekleme süresi	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
6 aydan az	18	36,74	7	35,00	25	36,23
6 ay - 12 ay	16	32,65	7	35,00	23	33,33
13 ay - 24 ay	10	20,41	2	10,00	12	17,39
25 ay - 36 ay	4	8,16	4	20,00	8	11,59
37 ay - 48 ay	1	2,04	-	-	1	1,45
Toplam	49	100,00	20[x]	100,00	69	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bir kooperatifin aldığı iki ayrı kredi için iki ayrı bekleme süresi belirtmesidir.

Örneğimizdeki kooperatiflerin üçte birinden fazlası altı aydan daha az bekleme ile kredi tahsis olanağına kavuşmuştur. Kooperatiflerin büyük çoğunluğunda (% 87'si) kredi bekleme süresi en çok iki yıldır. Kredi almak için bekleme süreleri yönünden işçi kooperatifleri ve diğer kooperatifler arasında büyük farklılıklar görülmemekle birlikte kredi almak üzere iki yıldan daha uzun süre bekleyen kooperatif oranının diğer kooperatiflerde daha yüksek olması, işçi kooperatiflerinin kredi kullanma olanağı bakımından diğer kooperatiflere göre daha avantajlı olduklarını

düşündürmektedir.

6.3.5. Konut Kredileri ve Maliyetler

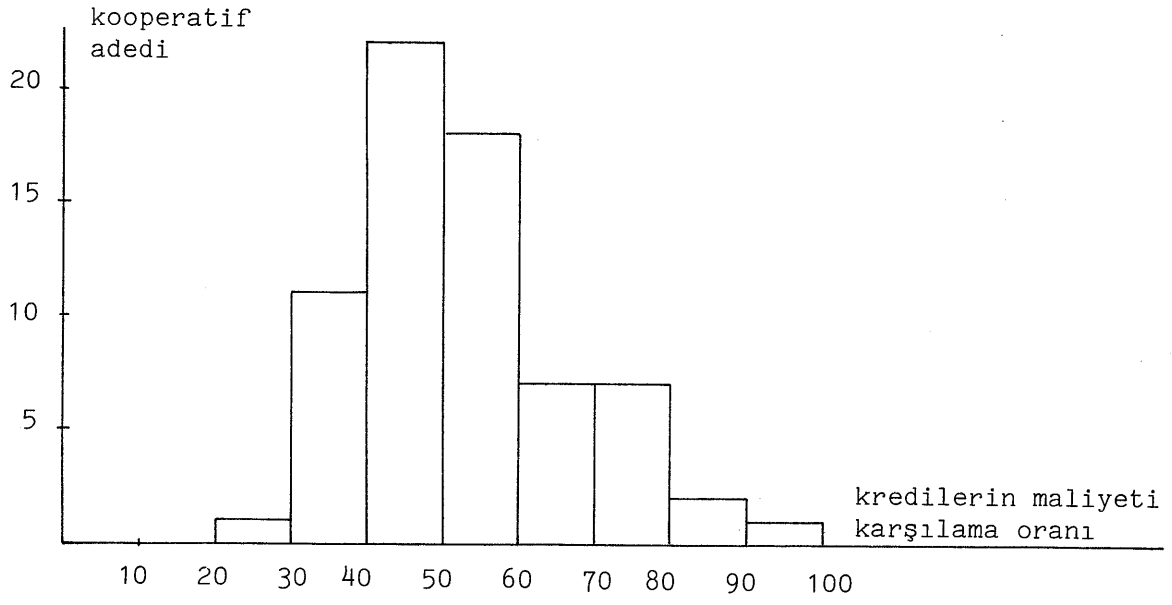
Kredilerin konut maliyetini karşılama oranları genellikle % 40 ile % 60 arasında değişmektedir. Örneğimizdeki kooperatiflerden % 58'inin aldıkları kredilerin maliyeti karşılama oranı bu sınırlar içerisindedir (Tablo: 6.42). Ancak bu oranlar da yıllara göre değişiklik göstermektedir.

Tablo: 6.42 KONUT KREDİLERİNİN KONUT MALİYETİNDEKİ ORANLARI

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Kredi/Konut maliyeti	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
20-30	-	-	1	5,27	1	1,44
30-40	9	18,0	2	10,53	11	15,94
40-50	16	32,0	6	31,58	22	31,88
50-60	14	28,0	4	21,05	18	26,09
60-70	4	8,0	3	15,79	7	10,15
70-80	6	12,0	1	5,26	7	10,15
80-90	1	2,0	1	5,26	2	2,90
90-100	-	-	1	5,26	1	1,44
Toplam	50[x]	100,00	19	100,00	69	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla çıkmasının nedeni, bir kooperatifin yaptırdığı iki farklı büyüklük ve maliyetteki konutlar için kredi oranlarının iki farklı grupta yer almasıdır.

Grafik: 6.4 KREDİLERİN MALİYETTEKİ PAYI



İnşaatını 1981 öncesi tamamlamış kooperatiflerin % 75'inde kredilerin maliyeti karşılama oranı bu sınırlar içerisinde veya daha yüksektir. 1981-1983 döneminde inşaatını tamamlamış kooperatiflerin % 39'unda kredi oranı % 40-60 sınırları içerisinde kalmakta, bu dönem kooperatiflerinin % 20'sinde kredilerin payı bu oranlar üzerine çıkarken, % 30'unda % 30-40 oranına düşmektedir. 1981-83 döneminin özelliği 2487 sayılı Toplu Konut Yasası dönemi olmasıdır. Bu yasa desteğinde 1981 yılında inşaatını tamamlamak üzere olan kooperatiflerden bir bölümü ek kredi kullanabilmiştir. Ek kredi kullanabilen kooperatiflerde kredilerin inşaat maliyetindeki oranı % 80'lere kadar çıkabilmektedir. Ancak bu yıllarda ek kredi kullanmayan bazı kooperatiflerde kredinin konut maliyetindeki payı % 30'lara kadar düşmüştür.

1984-1986 döneminde konutlarını tamamlamış kooperatiflerden % 64'ünde kredilerin maliyeti karşılama payı % 40-60 arasındadır. İlk kez bu dönemde çok küçük oranda da olsa kredilerin payı % 30'un altına düşmüştür. Kredi payı % 40'ın altında olan kooperatifler uzun sürede konut yaptırabilmişlerdir. Bu kooperatiflerde kuruluştan konutlar tamamlanıncaya kadar geçen süre 118 ay, 99 ay, 104 ay, 62 ay ve 79 ay'dır. Bu dönemde bir önceki döneme göre, konut maliyeti içindeki kredi payı düşük olan kooperatif sayısının fazla olmamasının nedeni birden fazla kaynaktan kredi kullanmanın veya ek kredi kullanmanın daha yaygın olmasıdır. Yine ilk kez bu dönemde üç ayrı kredi kaynağından konut kredisi alan bir kooperatifte krediler konut maliyetinin % 95'ini karşılamıştır (Tablo: 6.43).

Konut kooperatiflerinin yöneticileri konutlar için başlangıçta tahmin ettikleri maliyetlerin bir ya da birkaç katına mal olan konutlar yaptırdıklarını ifade etmişlerdir. Bazı kooperatiflerde ise, yöneticiler önceden hiçbir maliyet tahmininde bulunmadıklarını, yüksek enflasyon oranlarının böyle bir tahmini geçersiz kıldığını belirtmişlerdir. Bu durum, kooperatif ortaklarının ödeme planları konusunda karşılaştıkları belirsizlikleri göstermektedir. Kooperatife ortak olmak isteyen ve bu iş için aylık gelirinden belirli bir miktar birikimde bulunan kimse bu ödeme koşullarının kaç yıl süreceği veya nasıl bir değişime uğrayacağı konusunda bir fikir sahibi olamamaktadır. Bu da inşaat süresince ekonomik nedenlerle olan ortak ayrılmalarına yol açmaktadır. Artan inşaat maliyetleri karşısında beklenmedik ölçüde bir ara taksitle karşılaşan ortağın

kooperatiften ayrılması kaçınılmaz olmaktadır.

Tablo: 6.43 KOOPERATİFLERİN İNŞAATI TAMAMLAMA YILINA GÖRE KREDİLERİN KONUT MALİYETİNİ KARŞILAMA ORANLARI

inşaatı tamamlama yılı	1981 öncesi		1981-1983		1984-1986		Toplam	
kredi/konut maliyeti	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
20-30	-	-	-	-	1	2,94	1	1,44
30-40	-	-	7	30,44	4	11,77	11	15,94
40-50	3	25,0	4	17,39	15	44,12	22	31,89
50-60	6	50,0	5	21,74	7	20,59	18	26,09
60-70	2	16,67	3	13,04	2	5,88	7	10,15
70-80	1	8,33	3	13,04	3	8,82	7	10,15
80-90	-	-	1	4,35	1	2,94	2	2,90
90-100	-	-	-	-	1	2,94	1	1,44
Toplam	12	100,00	23	100,00	34	100,00	69[x]	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla çıkmasının nedeni, bir kooperatifin yaptırdığı iki farklı büyüklük ve maliyetteki konutlar için kredi oranlarının iki grupta yer almasıdır.

Konut kredilerinin miktarları zaman zaman artırılmasına karşın çoğu kez konut maliyetlerindeki artışa yetişememektedir. Aradaki fark kooperatife giren ortakların ödemesi gereken miktarı oluşturmaktadır. Bu miktarın inşaat maliyetine ilişkin bölümü ya kooperatif adına bankada açılan bir hesaba ortakların her ay belirli bir miktar para yatırması ve kooperatifce müteahhite ödenmesi (% 24) veya kooperatif ortaklarının tek tek müteahhite senetler vermesi (% 76) biçiminde karşılanmaktadır. Yaygın olan uygulama, müteahhite senetler ödenmesi olmakla birlikte, kooperatiflerin yaklaşık dörtte birinin ortaklarını müteahhitle karşı karşıya bırakmaksızın ilk yolu tercih ettikleri ortaklarca ifade edilmiştir. Bu oranın işçi kooperatifi dışındaki kooperatiflerde yüksek olması bu grupta inşaatlarını emanet usulü yaptıran kooperatiflerin daha fazla sayıda bulunmasından da kaynaklanmaktadır.

Konut maliyetlerindeki hızlı değişmeler konutların inşaatı süresince ödenen senet veya taksitlerde de artışları getirmiştir. Örneğimizdeki kooperatiflerin % 78'inde, müteahhite ödenen, kredi ve inşaat maliyeti farkında, artan senetler (taksitlerle) ödeme yolu seçilmiştir.

Tablo: 6.44 KONUT MALİYETİ VE KREDİ FARKININ ÖDEME BİÇİMİ (İnşaat süresince)

Ödeme biçimi	İşçi Kooperatif. Sayı	Oran	Diğer Kooperatif. Sayı	Oran	Toplam Sayı	Oran(%)
aydan aya veya yıldan yıla artan taksitlerle	31	63,27	10	52,63	41	60,29
artan taksitlerle ve ara senetlerle	8	16,33	4	21,05	12	17,65
eşit taksitlerle	5	10,20	2	10,53	7	10,29
eşit taksitlerle ve ara senetlerle	5	10,20	3	15,79	8	11,77
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Kooperatiflerin yalnız % 10'u eşit taksitlerle ödemelerle konutlarını tamamlayabilmişler, % 12'de ise artan maliyetleri ara taksitler alarak kapatma yolu seçilmiştir. Ödeme biçimi seçimi yönünden işçi kooperatifleri ve diğer kooperatifler arasında belirgin bir farklılık bulunmamaktadır. Kooperatiflerin % 90'ının eşit taksit yöntemini kullanamamış olması, ilk ihale fiyatlarının her zaman sonuçtaki maliyetlerden düşük olmasından kaynaklanmaktadır.

6.3.6. Konut Kredisini Geri Ödeme Miktarları

Kooperatiflerin kullandıkları konut kredilerini geri ödeme miktarları, kooperatifin kredi aldığı kaynak sayısına, konutunu tamamlayıp geri ödemenin başladığı yıla göre değişmektedir. Anket tarihindeki aylık geri ödeme miktarları çoğunlukla 15.000 TL'sının altındadır. Bu durum, örneğimizdeki kooperatiflerin çoğunun 1983 ve daha öncesi tek bir kredi kaynağından kredi kullanarak konutlarının inşaatını tamamlamış olmasından kaynaklanmaktadır. 1984 ve sonrasında kredi kullanan kooperatiflerde, aylık geri ödeme miktarları çoğunlukla 40.000-49.999 TL dilimine yükselmiştir (Tablo:6.45).

Aylık geri ödeme miktarı 60.000 TL'dan fazla olan kooperatiflerin çok düşük oranlarda olması ve bu değerin kooperatif ortaklarının kendi konutları için takdir ettikleri kira değerleri ortalamasının oldukça altında kalması, kooperatif ortaklarının kullandıkları krediyi geri ödeme bakımından olumsuz koşullara sahip olmadıkları sonucunu vermektedir.

Tablo: 6.45 KONUT KREDİSİNİ GERİ ÖDEME MİKTARLARI (AYLIK TAKSİTLER)

Kredi aldığı yıl ve kaynak sa.	Geri ödeme miktarı(TL)	0-4999	5000-9999	10.000-14.999	15.000-19.999	20.000-24.999	25.000-29.999	30.000-39.999	40.000-49.999	50.000-59.999	60.000 den faz.	Toplam Sayı	Oran(%)
1981 öncesi	Tek kredi kaynağı	14	7	1	-	-	-	-	-	-	-	22	32,35
	Birden fazla kredi kaynağı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1981 - 1983	Tek kredi kaynağı	1	3	-	1	1	1	-	-	-	-	7	10,29
	Birden fazla kredi kaynağı	-	2	7	3	1	-	-	-	-	-	13	19,12
1984 ve sonrası	Tek kredi kaynağı	-	-	-	3	1	-	2	3	1	1	11	16,18
	Birden fazla kredi kaynağı	-	-	-	-	-	-	3	3	2	1	9	13,24
Geri ödemesi anket tarihinde başlamamış kooperatif.	Tek kredi kaynağı	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4,41
	Birden fazla kredi kaynağı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kullandıkları kredilerden bir bölümünün geri ödemesi başlamış kooperatif.	Tek kredi kaynağı	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3	4,41
	Birden fazla kredi kaynağı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	Sayı	18	12	8	10	3	1	5	6	3	2	68	100,0
	Oran(%)	26,47	17,65	11,77	14,71	4,41	1,47	7,35	8,82	4,41	2,94	100,0	

Ancak, ortakların ortalama aylık gelir düzeylerinin düşüklüğü ve bazı kooperatiflerde inşaatların tamamlanmasından sonra müteahhite olan borç ödemeleri devam ederken aylık geri ödemeleri başlaması geri ödemelerle ilgili sorunlara neden olmaktadır.

Nitekim, 1984 sonrası kredi kullanan kooperatif ortakları için incelendiğinde, hanehalklarının % 20'sinin toplam gelirinin % 10 ve daha azını, % 49'unun gelirinin % 11-20 arası oranında, % 15,5'unun gelirinin % 21-30 arasında bir miktarını, % 15,5'unun ise toplam gelirinin % 30'undan daha fazlasını konut kredilerini geri ödeme için ayırdıkları belirlenmektedir.

6.4. KONUT KOOPERATİFLERİNCE YAPTIRILAN KONUTLAR

6.4.1. Konut Tipinin Belirlemesi

Konut kooperatifleri inşa ettirecekleri konut tipini seçerken ortakların istekleri doğrultusunda bir tipe karar verip onu inşa edecekleri bir yer seçmek yerine edindikleri arsanın imar durumunun elverdiği tiple yetinmektedirler.

Konut kooperatiflerinin yarıya yakını (% 44) konut tipinin seçilmesinde etken olarak arsanın imar durumunu belirtmektedir. Diğer bölümünde belirtilen kooperatiflerden bir bölümü genel kabul gören konut tipinin yöneticilerce seçildiğini, müteahhit firmanın tavsiyelerine göre davranıldığını, ya da daha fazla daire sığdırabilmek üzere belirli bir tipin seçildiğini ifade etmektedirler (Tablo:6.46).

Tablo: 6.46 KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNŞA ETTİRDİĞİ KONUT TİPİNİN SEÇİLMESİNDE ETKENLER

	Toplam	
	Sayı	Oran(%)
Ucuza mal olacağı düşüncesi	10	14,71
Arsanın imar durumu	30	44,12
Ortakların istekleri	3	4,41
Ekonomik oluşu + arsanın imar durumu	10	14,71
Ekonomik oluşu + ortakların istekleri	1	1,47
Arsanın imar durumu + ortakların istekleri	1	1,47
Ekonomik oluşu+ortak istekleri+arsanın imar durumu	5	7,35
Diğer	8	11,76
Toplam	68	100,00

6.4.2. İnşaat Süreleri

Örneğimize giren kooperatiflerde ortalama inşaat süresi 34,41 ay, standart sapması ise 20,26 aydır.

Tablo: 6.47 KONUT KOOPERATİFLERİNDE ORTAK SAYISINA GÖRE İNŞAAT SÜRESİ

İnşaat süresi (ay)	Ortak Sayıları										Toplam	
	9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100	Sa. Oran
1-12	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2 2,94
13-24	1	-	2	9	3	1	2	-	2	-	-	20 29,41
25-36	-	-	2	8	3	3	3	-	1	1	3	24 35,29
37-48	-	-	-	4	1	1	2	1	-	-	2	11 16,18
49-60	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	3	5 7,35
61-72	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	2 2,94
73-84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1 1,47
85-96	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2 2,94
>96 ay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1 1,47
Toplam	1	1	5[x]	23	10	5	8	1	3	2	9	68 100

(x) Ortak sayısına göre dağılımdan farklı olmasının nedeni bir kooperatifin ortak sayısından fazla sayıda konut inşa etmesidir.

Ortak sayısına göre inşaat süresinin dağılımı incelendiğinde az sayıda ortaklı kooperatiflerin daha kısa sürede konut yaptırdıkları söylenebilir. Ancak yüksek standart sapma değerinden de anlaşıldığı ve Tablo:6.47 den izlenebildiği gibi ortak sayısı inşaat süresinin uzamasında tek başına belirleyici olmamakta ortak sayısı fazla olmadığı halde (40-49 ortaklı üç kooperatif) inşaat süresi oldukça uzayabilmektedir. Bu kooperatiflerden birinin kendi iç sorunları nedeniyle üyeler-yöneticilerle mahkemelik olmuşlardır. Kredi bulunamaması nedeniyle inşaatta gecikmeler, müteahhitler ile olan sorunlar, inşaat ruhsatına aykırı davranışlar nedeniyle imar affına kadar yol açan gecikmeler kooperatiflerin inşaat sürelerinin uzamasında etkendir.

6.4.3. Konutların Büyüklüğü

Tablo: 6.48'de kooperatiflerce yaptırılan konutlarda net konut alanının çoğunlukla 81-90 m^2 arasında bulunduğu görülmektedir. Brüt olarak 99-105 m^2 arasında değişebilen bir büyüklüğü ifade etmektedir.

Nitekim, örnekleme kapsamındaki kooperatiflerden % 10,29'unda brüt konut birim alanı 81-90 m^2 arasında, % 41,18'inde 91-100 m^2, % 42,64'ünde 101-110 m^2, % 5,88'inde 111-120 m^2 arasındadır.

Tablo: 6.48 KOOPERATİFLERDE YAPTIRILAN KONUTLARIN BÜYÜKLÜĞÜ (Net Alanlar)

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Net Alanlar	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
71-80 m^2	7	13,21	1	5,26	8	11,11
81-90 m^2	24	45,28	12	63,16	36	50,00
91-100 m^2	22	41,51	6	31,58	28	38,89
Toplam	53[x]	100,0	19	100,0	72	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla çıkmasının nedeni bazı kooperatiflerin iki ayrı büyüklük belirtmesidir.

Net konut alanı 71-80 m^2 arasında değişen kooperatiflerin oranı bütün içinde % 11'lerde kalırken 91-100 m^2 arasında olanların oranının % 39'u bulması, konut kooperatiflerince inşa edilen konutların alan standartlarının yüksek olduğu görüşünü doğrular niceliktedir.

Kooperatif konutlarının büyüklük seçim nedenlerinde, beklenenin aksine, ortakların istekleri ve ödeme güçlerinden çok, arsanın imar durumunun rol oynadığı kooperatif yöneticileri tarafından ifade edilmiştir. Kooperatiflerin % 26'sı büyüklük seçim nedeni olarak arsanın imar durumunu göstermiştir. Bu gerekçe, kooperatiflerin bir kez arsa aldıktan sonra, o arsanın elverdiği olanaklar ölçüsünde mümkün olan en geniş konutları sığdırabilmeye çalıştıkları biçiminde özetlenebilir (Tablo:6.49).

Araştırmada bazı kooperatiflerde aynı kooperatife ait konutlar arasında 10 m^2'ye kadar varan büyüklük farklılıkları olduğu belirlenmiştir. Bu, birkaç kooperatife özgü bir durum değildir. Daha önceki araştırmalarımızda da benzer tutumun pekçok kooperatifte bulunduğunu izledik. Abartılı bir örnek vermek gerekirse 132 ortaklı bir kooperatifte 22 değişik metraj sayılmıştır (Tablo: 6.50).

Aynı kooperatifte farklı büyüklükte konutlar yaptırılması farklı büyüklükteki hanehalklarının konut gereksinmesine cevap vermesi bakımından yararlı gibi görünebilir. Ancak kooperatiflerde yaptırılan konutların kullanıcıları tercih usulünden çok, kura usulü ile belirlenmektedir. Kura çekimi bir ailenin nasıl bir konutta yaşayacağını belirlediğinden, birbirine oldukça yakın miktarda para ödemiş (şerefiye uygulaması da

Tablo: 6.49 KOOPERATİF KONUTLARININ BÜYÜKLÜK SEÇİM NEDENİ

Seçim nedenleri	konut büyüklüğü(net) 71-80 m^2	81-90 m^2	91-100 m^2	Toplam Sayı	Oran
Daha rahat kullanım	-	-	6	6	7,5
Daha ucuza mal edebilmek	4	2	-	6	7,5
Arsanın boyutları	-	4	5	9	11,25
Arsanın imar durumu	3	5	13	21	26,25
Kredi koşulları	2	3	4	9	11,25
Ortakların yaşam biçimi (sosyal yapıları)	-	1	1	2	2,50
Ortakların aile büyüklüğü	1	-	2	3	3,75
Genel kabul-ortakların isteği-	-	8	5	13	16,25
Yönetim Kurulu isteği	-	2	-	2	2,50
Proje gereği	-	-	2	2	2,50
Kooperatifin ortak sayısı	-	2	3	5	6,25
Ortakların ödeme koşulları	1	1	-	2	2,50
			Toplam	80[x]	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni, bazı kooperatiflerin birden fazla neden belirtmeleridir.

Tablo: 6.50 KOOPERATİFLERDE KONUT BÜYÜKLÜKLERİNDE FARKLILIKLAR
(SSK'dan kredi alan iki ayrı kooperatif)

Örnek (1)

İşçi Kooperatifi= Ortak sayısı= 93

Konut Yapımı= 1978-Karşıyaka

SSK ölçümleri	bu büyüklükte yaptırılan konut birimi
80,91	1
84,93	24
84,99	3
86,25	1
89,49	1
90,58	2
90,59	1
93,02	7
93,48	1
93,62	7
94,57	3
94,63	14
95,69	28

Örnek (2)

İşçi Kooperatifi= Ortak Sayısı=48

Konut Yapımı= 1985-Karşıyaka

SSK ölçümleri	bu büyüklükte yaptırılan konut bir.
63,68	1
69,71	1
87,73	1
88,34	1
89,03	5
89,20	2
89,29	1
89,89	3
91,26	5
92,09	1
99,09	5
97,36	5
95,34	5

sözkonusu olabilir) kimselerin bir kısmının "şanssızlık" nedeniyle daha az avantajlı konutlara sahip olmaları kooperatif içi sürtüşmeler yaratabilecek sakıncalı bir durumdur. Ayrıca kooperatif gibi eşitlik prensibine (eşit oy) dayalı bir sistemde yakın ödeme koşullarına sahip ancak yalnız plandan kaynaklanan farklı avantajlı konut tiplerine gidilmesi uygun olmamaktadır. Kooperatiflerden ayrılan ortakların bir bölümü, yalnız bu nedenle, kura sonrası kooperatiften ayrılmaktadır. Farklı konut tiplerine, büyüklüklerine gidilecekse bu, sürecin başında hanehalkı gereksinme ve talepleri gözönünde tutularak yapılabilir.

6.4.4. Konutlarda Oda Sayısı

Örneğimizdeki konut kooperatifleri genellikle 3 oda ve salondan oluşan konutlar yaptırmayı tercih etmişlerdir (Tablo: 6.51). 2 oda ve salondan

Tablo:6.51 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA ODA SAYISI

Kooperatifler	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
Oda Sayısı	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
2 oda + salon	17	32,69	2	10,53	19	26,76
3 oda + salon	35	67,31	17	89,47	52	73,24
Toplam	52	100,00	19	100,00	71[x]	100,00

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bazı kooperatiflerin hem iki hem de üç yatak odası ve salondan oluşan konutlar inşa ettiklerini bildirmeleridir.

oluşan, görece daha küçük konut yapımı işçi kooperatiflerinde daha yaygındır. Bu durum ortakların ödeme gücünün daha zayıf olmasından veya kooperatiflerce yeni gelişmekte olan bir konut alanından alınan arsanın yol ve yeşil alana terklerden sonra küçülerek, imar haklarının beklenen ölçülerin altında kalması ve ortak sayısı kadar konut sığdırabilmek üzere daha küçük konutlar yapılmak zorunda kalınmasından kaynaklanmaktadır. İkinci neden özellikle Balçova ve Bornova'da yer alan kooperatiflerin bir bölümü için geçerlidir.

Kooperatifler konutlarının bulunduğu semtlere göre iki veya üç yatak odalı konut oranları yönünden incelendiğinde Bornova ve Merkez'de yeralan kooperatiflerde iki yatak odalı konutların diğer semtlere göre daha

yoğun bulunduğu izlenmektedir. Oda sayısı ile konut büyüklüğünün bağlantılı olduğu düşünüldüğünde, bu semtlerde daha küçük konutların yoğunlaştığı anlaşılmaktadır.

Tablo: 6.52 SEMTLERE GÖRE KONUTLARIN ODA SAYILARI

Konutun bulunduğu yer	Merkez		Bornova		Karşıyaka		Balçova		Diğer		Toplam	
Oda sayısı	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
2 yatak o. + salon	7	38,89	8	40,0	-	-	3	25,0	1	16,67	19	26,76
3 yatak o. + salon	11	61,11	12	60,0	15	100,0	9	75,0	5	83,33	52	73,24
Toplam	18	100,0	20	100,0	15	100,0	12	100,0	6	100,0	71[x]	100,0

(x) Kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bazı kooperatiflerin hem iki hem de üç yatak odası ve salondan oluşan konutlar inşa ettiklerini bildirmeleridir.

6.4.5. Kooperatiflerce Yaptırılan Blok Sayıları

Örneğimize giren kooperatiflerin ortak sayılarının az olması toplu konut siteleri oluşturmak yerine birkaç konut blokundan oluşan inşaatlar yapımına yönelmelerine neden olmuştur. Konut kooperatiflerinin % 63'ü tek veya iki bloktan oluşan konutlar yaptırmışlardır (Tablo: 6.53).

Bornova'da yer alan kooperatiflerde kat sayıları yüksek olduğundan hepsi bir-üç blok arasında değişen konutlar yaptırmışlardır. Karşıyaka'da iki-üç-dört bloktan oluşan konutlar çoğunluktadır. Bunun nedeni, ortak sayısı 30 civarında olan kooperatiflerin ortaklarını dört-beş katlı, 8-10-14-20 daireli apartmanlarda toplamalarıdır. Örneğimizdeki işçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerin ortak sayıları görece küçük olduğundan % 90'a yakını bir veya iki blokluk inşaatlar yaptırmıştır.

6.4.6. Kooperatiflerce Yaptırılan Konutların Kat Sayıları

Örneğimizdeki kooperatifler arasında yalnız bir tanesi iki katlı, dört daireden oluşan konutlar yaptırmıştır. Diğerlerinin tümü 4 ile 9 kat arasında değişen konutlar inşa etmişlerdir.

Tablo: 6.53 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN BLOK SAYILARI

konutun yeri	Bornova		Merkez		Balçova		Karşıyaka		Diğer		Toplam	
Blok sayısı	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Bir blok	6	31,58	7	43,75	2	16,67	1	6,67	-	-	16	23,53
İki blok	9	47,37	2	12,50[x]	6	50,00	9	60,00	1	16,67	27	39,71
Üç blok	4	21,05	1	6,25	2	16,67	2	13,33	-	-	9	13,24
Dört blok	-	—	1	6,25	1	8,33	3	20,00	2	33,33	7	10,29
Beş blok	—	—	-	-	1	8,33	—	-	1	16,67	2	2,94
Altı blok	-	-	2	12,5	-	-	—	-	1	16,67	3	4,41
Yedi blok	-	—	1	6,25	—	—	—	—	-	—	1	1,47
Sekiz blok	—	—	1	6,25	—	-	—	-	-	—	1	1,47
On blok	—	—	1	6,25	—	-	-	-	-	—	1	1,47
Ondan fazla blok	-	—	—	—	—	—	—	—	1	16,66	1	1,47
Toplam	19	100,0	16	100,0	12	100,0	15	100,0	6	100,0	68	100,0

(x) Özellikle Balçova'da bulunan, birden fazla girişli (üç-beş merdiven kovasına sahip) ancak bitişik nizamda tek bir kütle halinde inşa edilmiş işçi kooperatifi konutları tek blok olarak sayılmıştır.

Tablo: 6.54 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARIN KAT SAYISI

konutun yeri	Bornova		Merkez		Balçova		Karşıyaka		Diğer		Toplam	
Kat sayısı	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
2 kat	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16,67	1	1,25
4 kat	5	23,81	5	23,81	6	31,58	4	30,77	3	50,00	23	28,75
5 kat	2	9,52	7	33,33	7	36,84	5	38,46	2	33,33	23	28,75
6 kat	-	-	1	4,76	2	10,53	2	15,38	-	-	5	6,25
7 kat	4	19,05	3	14,29	2	10,53	-	-	-	-	9	11,25
8 kat	9	42,86	2	9,52	2	10,52	2	15,38	-	-	15	18,75
8 kattan fazla	1	4,76	3	14,29	-	-	-	-	-	-	4	5,00
Toplam	21	100,0	21	100,0	19	100,0	13	100,0	6	100,0	80[x]	100,0

(x) Kooperatif sayısından fazla çıkmasının nedeni bazı kooperatiflerin birkaç farklı kat sayısına sahip konutlar yaptırmalarıdır.

Kat sayısına göre konutların dağılımında dört ve beş katlı konutlar yaptıran kooperatiflerin yarıdan fazla bir ağırlığa sahip oldukları (% 58)

izlenmektedir (Tablo: 6.54). Asansör gerektirmediğinden daha ekonomik olan bu kat sayısına sahip konutlar özellikle Karşıyaka, Balçova ve Merkez-Üçkuyular çevresinde yaygındır. Sekiz katlı ve daha yüksek (zemin+8) konutların Bornova'da ve Merkez alanlarda yoğunlaştığı izlenmektedir. Bornova'da Mansuroğlu, Kazımdirik Mahallesi ve çevresinde yer alan kooperatiflerde en yaygın kat sayısı sekizdir. Örneğimizdeki bu kooperatiflerin % 89'unun inşaatı tamamlama tarihi 1980 sonrasıdır. Dolayısıyla yüksek yoğunlukla yeni gelişmekte olan bir konut alanın kooperatiflerce tercihine örneklerdir.

6.4.7. Konut Projelerinin Seçimi

Kooperatif ortağı, kooperatifin işleyişinde önemli kararların sahibi olmalıdır ve kararlar üzerinde denetimi olmalıdır. Ortakların, sahip olacakları konutun planının seçimine ne derece katıldıklarını belirlemek amacıyla konut projelerini kimlerin seçtiği sorulmuştur (Tablo:6.55). Hazırlanan konut avan projelerine karar verilmesinde ortaklardan çok Yönetim Kurulu'nun etkili olduğu bir bölüm kooperatifte ise Yönetim Kurulu'nun ortaklarla birlikte görüş geliştirdikleri belirlenmiştir.

Tablo: 6.55 KONUT PROJELERİNİN SEÇİMİ

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
seçimde söz sahibi olan	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Ortaklar	11	22,45	7	36,84	18	26,47
Yönetim Kurulu	18	36,74	3	15,79	21	30,88
Ortaklar ve Yönetim Kurulu	9	18,37	5	26,32	14	20,59
Yönetim Kurulu ve Proje Müellifi	5	10,20	1	5,26	6	8,82
Ortaklar ve Proje Müellifi	-		1	5,26	1	1,47
Ortaklar+Yönetim Kur.+ Proje Müellifi	3	6,12	-	-	3	4,41
Diğer (tip projeler)	3	6,12	2	10,53	5	7,35
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Burada kullanıcıların (ortakların) planı okuma, değerlendirebilme becerilerinin sınırlı olduğu, Yönetim Kurulu üyelerinin bile çoğu kez değer-

lendirme yanılgılarına düştüğünü de vurgulamak gerekir. Projelendirmede ise temel kaygının arsanın imar hakları doğrultusunda mümkün olduğunca fazla daire sığdırmak veya sabit üye sayısına göre daire alanlarını büyütebilmek olduğu izlenmektedir.

6.4.8. Konfor Koşulları

Kalorifer, asansör, hidrofor gibi konfor sağlayıcı kolaylıklar, aynı zamanda konut maliyetlerinin de artmasında etkendir. Ancak asansörün, kat sayısının gereği olduğu düşünüldüğünde kalorifer veya hidrofor bulunması konforu belirlemede daha önem kazanmaktadır.

Örneğimizdeki kooperatiflerin konutlarının büyük çoğunluğu kalorifersizdir (% 94). Toplamda % 6 olan kaloriferli konut oranı, işçi kooperatiflerinde % 4, diğer kooperatiflerde % 11'dir (Tablo: 6.56).

Tablo: 6.56 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA ISINMA KOLAYLIĞI

	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran
Kalorifersiz	47	96	16	89	63	94
Kaloriferli	2	4	3	11	5	6
Toplam	49	100	19	100	68	100

Kalorifer yaptırmayan kooperatiflerin yöneticileri daha ekonomik konutlar yaptırabilmek için, İzmir'in iklim koşullarının kalorifer gerektirmediğine inandıkları için, ortakların genel isteğine uydukları için kalorifersiz konut inşa ettiklerini bildirmişlerdir. Altı kooperatifte ise kooperatif yöneticileri kaloriferci tutulması gerektiği için, toplu olarak anlaşma gerektirdiği için, proje imkansızlıkları ve işletme zorlukları nedeniyle kaloriferli konut yaptırmadıklarını belirtmişlerdir. Burada ilginç olan gerekçe, konut yaptırmak üzere bir araya gelmiş kimselerin konut tamamlandıktan sonra birlikte davranış gerektiren bir işlemi reddetmeleridir (Tablo: 6.59). Kaloriferli konut yaptıran kooperatif yöneticileri ortak istekleri doğrultusunda davrandıklarını, çağdaş bir gereksinme olduğuna inandıklarını ve daha ekonomik bulduklarını belirtmektedir.

Örneğimizdeki kooperatif konutlarının çoğu asansörsüzdür (% 68). Asansörsüz konutların oranının 5 kat üzeri yapılan konutlara göre fazla çıkmasının nedeni kooperatiflerin arsanın eğiminden dolayı zemin kat altında bir veya iki bodrum kat yapmaları, böylelikle (4+zemin+1 = 6 kat gibi kat adetleriyle) asansör ek maliyetinden kaçınabilmeleridir (Tablo: 6.57).

Tablo: 5.67 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA ASANSÖR DURUMU

	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Asansörlü	15	31	7	37	22	32
Asansörsüz	34	69	12	63	46	68
Toplam	49	100	19	100	68	100

Tablo: 6.58 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA HİDROFOR DURUMU

	İşçi Kooperatifleri		Diğer Kooperatifler		Toplam	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Hidrofor yaptırmış	24	49	12	63	36	53
Hidroforu yok	25	51	7	37	32	47
Toplam	49	100	19	100	68	100

Tablo: 6.59 KOOPERATİF KONUTLARINI ISITMA SİSTEMİ SEÇİM NEDENLERİ

	Toplam			Toplam	
KALORİFERSİZ	Sayı	Oran	KALORİFERLİ	Sayı	Oran
Ekonomik olması	49	66,22	Ortakların genel isteği	3	60
İzmir'in iklim koşulları	15	20,27	Çağdaş bir gereksinme	1	20
Ortakların genel isteği	4	5,40	Ekonomik olması	1	20
Kaloriferin işletme zorlukları	6	8,11			
Toplam	74[x]	100,0	Toplam	5	100

(x) Kalorifersiz konut sayısından fazla olmasının nedeni, bazı kooperatiflerin birden fazla neden belirtmeleridir.

Örneğimizdeki kooperatiflerin yaklaşık yarısı hidroforlu konutlar yaptırmışlardır. Hidroforlu konutlar yapımı son beş yılda tamamlanan ve çok

katlı (8 kat) konutlar yaptıran kooperatifler arasında daha yaygındır (Tablo:6.58).

Hidrofor, konutlara su konusunda getirdiği kolaylığa karşın, konut maliyetini yükseltmekte ve kooperatif ortakları olan komşular arasında su parasının paylaşılması ile ilgili yeni sorunlara yol açmaktadır. Mülakatlarda bazı kooperatif ortaklarının getirdiği kolaylıklar yanında hidroforlu konut sahibi olmayı bir ayrıcalık saymaları nedeniyle hidrofor yaptırmaya karar verdikleri de anlaşılmıştır.

6.4.9. Konut İnşaatlarını Yaptırma Yöntemleri

Konutlarının yapımında müteahhide ihale usulünü tercih eden konut kooperatiflerinden yarıdan fazlası bunu kredi yönetmeliğinin getirdiği bir zorunluluk olması nedeniyle seçtiklerini belirtmektedir. Metüahhitlerin inşaat sırasında parasal destek sağlamaları nedeniyle tercih ettiklerini belirten kooperatiflerin oranı % 18'dir. Bir bölüm kooperatif yöneticisi ise inşaat işinde acemi oldukları için, inşaatla ilgilenecek zamanları olmadığı için, inşaatın daha kısa sürede biteceğine inandıkları için ve kooperatif ortakları arasında inşaatla ilgili dedikodulardan kaçınmak için bu yöntemi tercih ettiklerini belirtmiştir (Tablo: 6.61). Konutların yapımında müteahhide ihale usulü işçi kooperatifleri arasında daha yaygındır. Büyük çoğunluk SSK kredi yönetmeliğinin gereği olan bu yöntemle konut yaptırmıştır. Her iki usul ile inşaat yaptırdıklarını söyleyen kooperatifler ise önce ihale usulünü deneyip sonuç alamayanlardır. Konutlarını emanet usulü ile tamamlatmışlardır. İşçi kooperatifleri dışındaki kooperatifler ise yine müteahhide ihale yöntemini daha fazla tercih etmekle birlikte emanet usulü ile de konut yaptırmışlardır (Tablo: 6.60).

Tablo: 6.60 KONUTLARIN İNŞAATININ NASIL YAPTIRILDIĞI

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Yapım usulü	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Müteahhide ihale	46	93,88	11	57,89	57	83,82
Emanet usulü	1	2,04	8	42,11	9	13,24
Her iki usul ile	2	4,08	-	-	2	2,94
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Konut yaptırmada emanet usulünü tercih eden kooperatifler daha ucuz ve sağlam olacağı, kullanılan malzemenin daha iyi olacağı, kontrolün daha iyi olacağı gibi gerekçeler ileri sürmektedir (Bkz.Tablo:6.61).

Tablo: 6.61 İNŞAAT YAPTIRMA YÖNTEMİNİ SEÇME NEDENLERİ

Yöntem	Müteahhide ihale	Sayı	Oran	Emanet	Sayı	Oran
tercih nedeni	Yönetmelik gereği	30	48,39	Daha ucuz ve sağlam	6	60,0
	Parasal destek	11	17,74	İşçilik ve malzeme daha iyi	1	10,0
	Zamansızlık	5	8,06	Kontrol daha fazla	2	20,0
	İnşaat işinde acemilik	6	9,68	Kredi belirsizliği nedeniyle	1	10,0
	Dedikodudan kaçma	5	8,06			
	Daha kısa sürede	5	8,06			
	Toplam	62[x]	100,00		10[x]	100,0

(x) Yöntemi tercih eden kooperatif sayısından fazla olmasının nedeni bazı kooperatiflerin birden fazla gerekçe belirtmeleridir.

6.4.10. Konut İnşaatlarını Denetim

Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği, "kooperatifler inşaat başlamadan önce ücreti kendilerine ait olmak üzere yapıların proje, şartname, mahal listesi ile fen ve sanat kaidelerine göre yürütümünü sağlamaya, kontrol etmeye, her türlü teknik belge ve stüasyonları imzalamaya yetkili, stüasyonların ödenmesinden sorumlu kontrol mühendisi (mimar) veya yeteri kadar teknik elemandan oluşacak kontrol teşkilatı, müteahhitler, inşaatın fenni sorumluluğunu yüklenecek ve inşaatı yürütecek şantiye mühendisi (mimar) ve şantiye teşkilatı görevlendirmek zorundadır" (1983 yönetmeliği m.12) koşulunu getirmiştir.

Bu nedenle örneğimize giren ve SSK kaynaklı konut kredisi kullanmış olan kooperatiflerin tümü yapım sırasında ayrı bir kontrol mühendisi veya mimar görevlendirmiştir. Diğer kooperatiflerde oranlar daha düşük olmakla birlikte, örneğimizdeki her dört kooperatiften üçünün yapım sırasında nedeni ister yönetmelik gereği, ister daha nitelikli ve proje gereklerine uygun konut yaptırmak olsun kontrol için eleman görevlendirdiği, dolayısıyla inşaatların yürütülmesinde özen gösterdikleri açıktır.

Tablo: 6.62 KONUT YAPIMI SIRASINDA KONTROL İÇİN ELEMAN TUTAN KOOPERATİFLER

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Kontrol Müh.	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran
Kontrol için mühendis-mimar tutan koop.	40	81,63	12	63,16	52	76,47
Kontrol için mühendis-mimar tutmayan koop.	9	18,37	7	36,84	16	23,53
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

6.4.11. Kooperatiflerce Konut Dışında Yaptırılan Tesisler

Örneğimizdeki kooperatiflerden 33 adedi ortakları için kömürlük yaptırmışlardır. Kömürlüklerin alanları 1-3,5 m^2 arasında değişmektedir. Kalorifersiz konut yaptıran kooperatif sayısı 63 olduğu halde ayrıca kömürlük yaptıran kooperatiflerin oranının bunun % 52'si olması, bir bölüm kooperatifin yakıt depolamayı sorun olarak kabul etmediğini göstermektedir.

Örneğimize giren kooperatiflerden 7 adedi konut yanında dükkan da yaptırmışlardır. Dükkanlar apartmanların zemin katında yer almaktadır. Ortakların mülkiyetindedir ve kooperatife ek gelir sağlamaktadır. Üç kooperatif çocuk oyun alanı amacıyla arsalarından yer terketmişlerdir. Otopark sorunu konusunda yalnızca 6 kooperatif doğrudan (% 9) açık otopark veya zemin katta garaj yaptırmışlardır.

Yukarıdaki değerler kooperatiflerin ortak sayısı büyüklükleri ve kredi yönetmeliklerinin normal sonucudur. Sosyal Sigortalar Kurumu konut kredisi yönetmeliği konut dışındaki tesislerin yapımı için (dükkan, çocuk parkı, otopark, garaj vs. sosyal tesisler m.8) kredi verilmeyeceğini belirtmektedir. Bu durumdaki kooperatifler yanlız konut yaptırmakla yetinmişler, işçi kooperatifleri dışındaki kooperatifler ise dükkan da yaptırmışlardır. Zemin katta dükkan yapımı özellikle Bornova yeni gelişme alanında yaygındır.

6.5. KONUT KOOPERATİFLERİNCE YAPTIRILAN KONUTLARDA KULLANICI ARAŞTIRMASI

6.5.1. Kooperatif Konutlarını Kullananlar

Dar ve orta gelirli kimselerin önemli bir mülk konut edinme yolu olarak anılan kooperatiflerce yaptırılan konutların ne kadarının ortakların konut gereksinmelerini karşılama amacıyla kullanıldığını belirlemek üzere, sahiplerince, satın alanlarca, kiracılarla oturulan konut sayıları sorulmuştur. Kooperatif yöneticilerinden bu konuda alınan bilgiler, kooperatif konutlarında apartman yöneticileri ve kullanıcıların yardımıyla kontrol edilmiştir.

Buna göre, örneğimizdeki kooperatiflerce yaptırılan konutların çoğunda kooperatif ortağı olan sahipleri oturmaktadır (% 63). Konutların üçte birinden fazlası (% 34) kiracılarca kullanılmaktadır. % 3 kadar konut, kooperatifin ortağı olan ilk sahibinden devir, satın alan kimselerce kullanılmaktadır. Örneğimizdeki kooperatiflerce yaptırılan konutların çok küçük bir bölümü boştur (% 0.4) (Tablo:6.63). Konutların boş durmasının birkaç nedeni bulunmaktadır. İlki satılmak veya kiralanmak üzere boşaltılması veya boş bekletilmesidir. İkincisi kooperatif ortağı olan sahiplerinin çeşitli nedenle taşınamamasından dolayı boş kalmalarıdır.

Konutların satılma oranları yönünden işçi kooperatifleri ile diğer kooperatifler arasında belirgin bir fark bulunmamakla birlikte, kiracılarca oturulan konut oranının diğer kooperatiflerde işçi kooperatiflerine oranla hayli yüksek olduğu izlenmektedir. Bu farklılığı yaratan kısmen, ortakları ordu mensubu olan kooperatiflerin İzmir dışında bulunmaları kısmen de işçi kooperatifleri konutlarına göre daha nitelikli olduğundan daha yüksek fiyatla kiralanabilen konutların kâr amacıyla kiraya verilmeleridir.

Tablo: 6.63 KOOPERATİF KONUTLARINI KULLANANLAR

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Kullanıcı	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Kooperatif ortağı olan sahipleri	2052	67,50	347	43,48	2399	62,51
Kiracılar	893	29,37	425	53,26	1318	34,34
Satın alanlar	82	2,70	25	3,13	107	2,79
Boş	13	0,43	1	0,13	14	0,36
Toplam	3040	100,0	798	100,0	3838	100,0

Kooperatif yöneticileri ve ortakları ile yapılan mülakatlarda kendi mülk konutunda oturmama konusunda çeşitli nedenler belirtilmektedir. Bunlardan bir bölümü,

- Yaptırılan konutu büyüklük bakımından uygun bulmama,
- Yaptırılan konutu bulunduğu yer bakımından uygun bulmama (işyerine uzaklık, okullara uzaklık vb. yönünden)
- Kooperatif konutunun bulunduğu çevreyi (sosyal çevre) uygun bulmama,
- Kooperatifin diğer ortakları ile anlaşamama,
- Daha düşük kiralı bir konutta otururak kooperatif konutunu daha yüksek fiyatla kiraya verme,
- Miras yolu ile kalan kendi diğer konutunda oturma,
- Yeni satın aldığı konutta oturma,
- Lojmanda oturma,
- Başka şehirde görev gereği bulunma, olarak sayılabilir.

Toplam sayılar yanında, bir kooperatifte kooperatif ortağı olan sahiplerince oturulan konutların oranı yönünden de, işçi kooperatifleri konutlarının daha çok kooperatif ortağı sahiplerince kullanıldığı sonucuna varılmaktadır. İşçi kooperatiflerinde, ortaklarının % 50'den fazlası kendi evinde oturan kooperatiflerin oranı % 82 iken, diğer kooperatiflerde bu oran % 53'e düşmektedir (Tablo:6.64).

Tablo: 6.64 KOOPERATİF ORTAĞI SAHİPLERİNCE OTURULAN KONUTLAR

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Sahiplerince oturulma oranı	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran
0-10	-	-	-	-	-	-
11-20	-	-	2	10,53	2	2,94
21-30	1	2,04	2	10,53	3	4,41
31-40	3	6,12	2	10,53	5	7,35
41-50	5	10,20	3	15,79	8	11,77
51-60	5	10,20	1	5,26	6	8,82
61-70	7	14,29	5	26,32	12	17,65
71-80	16	32,65	1	5,26	17	25,00
81-90	8	16,33	2	10,53	10	14,71
91-100	4	8,16	1	5,26	5	7,35
Toplam	49	100,0	19	100,0	68	100,00

Örneğimizdeki hiçbir kooperatifte kooperatif ortağı olan sahiplerince oturulan konutların oranı % 10'un altına düşmemektedir. Buna karşılık, yalnız iki işçi kooperatifinde konutların tümü kooperatif ortaklarınca kullanılmaktadır.

Örneğimizdeki kooperatiflerde, kendi ortaklarınca kullanılan konutların oranı % 60-70 olanlar çoğunluktadır. Tüm kooperatiflerin % 43 kadarında ortaklarca oturulan konutların oranı bu sınırlar içerisindedir.

Satılan konutlar % 3 gibi düşük bir oranda olmasına karşılık az sayıda kooperatifi kapsamamaktadır (Tablo:6.65). Örneğimizdeki kooperatiflerden konut satmış olanların oranı % 54'dür. Bu konut satışının kooperatiflerin çoğunda görülen bir işlem olduğunu ancak, satılarak el değiştiren konut sayısının oranının düşük olduğunu ortaya koymaktadır. Örneğimizdeki kooperatif konutlarının 10 yıldan eski olmamaları nedeniyle halen birinci kuşak sahiplerince kullanıldıkları veya kiralandıkları için satış oranlarının düşük olması olağandır.

Tablo: 6.65 KONUT SATMIŞ OLAN KOOPERATİFLER

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Konut satışı	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Konut satanlar	29	59,18	8	42,11	37	54,41
Konut satmayanlar	20	40,82	11	57,89	31	45,59
Toplam	49	100,00	19	100,00	68	100,00

Kooperatif konutlarının bulunduğu semte göre, sahipleri veya kiracılar tarafından kullanılan konutların oranları incelendiğinde kiralık konutların daha çok Bornova'da yoğunlaştığı izlenmektedir. Bunda, burada yer alan ordu mensubu kooperatiflerin büyük katkısı bulunmaktadır. Bunu Karşıyaka ve Balçova'da bulunan kooperatifler izlemektedir.

Kooperatiflerce yaptırılan konutlarda en fazla satış oranı Balçova'da bulunanlardadır. Bornova'dan sonra kooperatif ortağı olan sahiplerince oturulmakta olan konutların oranı en düşük olan bu semt altyapı hizmetleri, ulaşım olanakları yönünden daha az avantajlı durumdadır. Ortakların gelir düzeyi daha düşüktür, kooperatiflerin kuruluşundan, konutların tamamlanmasına kadar geçen süre görece uzundur. Bu etkenlerin satışlarda değişik miktarda ağırlıkları vardır. Bu iki kesim dışında kooperatif

ortağı, kiracı ve satın alanların oranlarında bölgeler arasında belirgin farklılıklar bulunmamaktadır (Tablo:6.66).

Tablo: 6.66 KOOPERATİF KONUTLARININ BULUNDUĞU YERE GÖRE KULLANICILARIN ÖZELLİKLERİ

Konutun yeri	Merkez		Bornova		Karşıyaka		Balçova		D.Yerler		Toplam	
Kullananlar	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Kooperatif ortağı sahipleri	754	70,60	526	44,80	423	70,38	420	65,52	276	77,97	2399	62,51
Kiracı	282	26,40	615	52,39	170	28,29	179	27,93	72	20,34	1318	34,34
Satın alanlar	24	2,25	32	2,73	7	1,16	40	6,24	4	1,13	107	2,79
Boş	8	0,75	1	0,08	1	0,17	2	0,31	2	0,56	14	0,36
Toplam	1068	100,0	1174	100,0	601	100,0	641	100,0	354	100,0	3838	100,0

6.5.2. Kooperatif Konutlarındaki Kullanıcıların Sosyo-Ekonomik Yapısı

Bu başlık altında, kooperatifler yoluyla konut sahibi olan kimselerin kooperatifleşmeye ilişkin görüşleri, edindikleri konut ile yaşam koşullarındaki değişmeler ve ailelerin sosyal ve ekonomik yapılarını yansıtan bazı özelliklere yer verilmiştir.

Hanehalkı anketi sonucu elde edilen bulguların değerlendirilmesi işçi kooperatifleri ve diğer kooperatiflerin konutları için ayrı ayrı yapılmıştır. Bazı değerlendirmeler de ayrıca kooperatif konutunun bulunduğu semt ve kooperatifin ortaklarının niteliğine göre yapılmıştır. Burada amaç işçi kooperatifleri ve diğer kooperatiflerce yaptırılan konutların sunulduğu kimselerin sosyo-ekonomik yapı özelliklerinin semtler itibariyle farklılıklar gösterip göstermediğini belirlemek olduğundan değerlendirme semt ayrıntısında yapılmakla yetinilmiştir.

Hanehalkı anketi konut kiracılarını kapsamamaktadır. Kooperatifin yaptırdığı konut sayısının 1/10'una göre, kooperatiflerce yaptırılan konutlarda konut sahibi olarak oturanlara uygulanmıştır. Anket uygulanacak hanehalkı sayısını belirlerken, kooperatiflerin toplam ortak sayısına göre uygulanması gereken anket sayısının altına düşülmemesi gözönünde bulundurulmuştur.

Uygulanan anket sayıları aşağıda belirtilmiştir.

Hanehalkı anket sayısı:

Yeri ve kooperatifin niteliği		Toplam ortak sayısı	Her bir kooperatifin ortak sayısına göre yapılan anket sa.
Bornova	İşçi	642	64
	Diğer	532	54
Merkez	İşçi	936	94
	Diğer	128	16
Karşıyaka	İşçi	467	47
	Diğer	134	17
Balçova	İşçi	641	64
Çeşitli Semtler	İşçi	354	36
Toplam		3834	392

6.5.2.1. Hanehalkı büyüklüğü

Kooperatif konutlarında yaşayan hanehalklarının yarıya yakını dört kişiden oluşmaktadır. Anne, baba ve çocuklardan oluşan ve çekirdek aile olarak tanımlanan aile yapısına da uymaktadır. Bu durum, kooperatif kurucularının yaş ve medeni durumları konusundaki bilgilerle tutarlılık taşımaktadır.

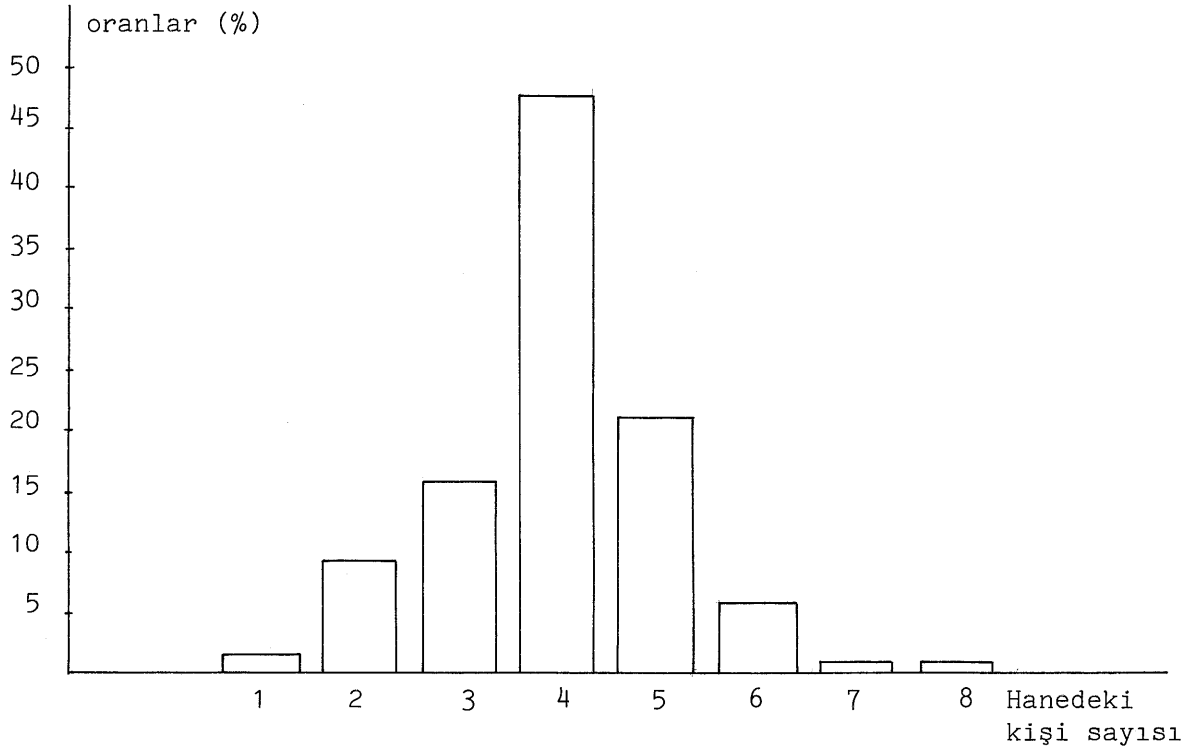
Dört kişilik hanehalkını beş ve üç kişiden oluşanlar izlemektedir, üç, dört ve beş kişilik hanehalklarının örneklemedeki toplam oranı % 84'e ulaşmaktadır. Örneğimizdeki en kalabalık hanelerde 8 kişi, en tenhalarda ise 1 kişi yaşamaktadır (Tablo:6.67).

Örneğimizdeki kooperatiflerde ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 kişidir (3,997). İşçi ortakların oluşturduğu kooperatiflerde bu sayı diğer kooperatiflere göre daha büyüktür (4,01 ve 3,97). Buradan işçi kooperatifi ortaklarının daha kalabalık ailelere sahip oldukları, dolayısıyla konut gereksinmelerinin daha fazla olduğu söylenebilir.

Tablo: 6.67 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA HANEDEKİ KİŞİ SAYISI

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Hanedeki kişi sayısı	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
1 kişi	5	1,64	-	-	5	1,27
2 kişi	27	8,85	6	6,90	33	8,42
3 kişi	41	13,44	19	21,84	60	15,31
4 kişi	147	48,20	39	44,82	186	47,45
5 kişi	63	20,66	19	21,84	82	20,92
6 kişi	19	6,23	3	3,45	22	5,61
7 kişi	1	0,33	1	1,15	2	0,51
8 kişi	2	0,65	-	-	2	0,51
Toplam	305	100,00	87		392	100,00

Grafik: 6.5 KOOPERATİF KONUTLARINDA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ DAĞILIMI



Örneğimizdeki kooperatif konutlarında ortalama hanehalkı büyüklüğü 1985 nüfus sayımı sonuçlarına göre hesaplanan İzmir il ortalaması ile (3.998) çakışmaktadır. Ancak Büyükşehir Belediyesi ortalama hanehalkı büyüklüğünün (3.976) üzerindedir. Hanehalkı ortalamalarının semtlere göre dağılımında en kalabalık ailelerin Balçova'da en tenhaların ise merkezde yer aldığı izlenmektedir. Merkezde işçi kooperatifi dışındaki kooperatif or-

takları için bu sayı 3.69'a kadar düşmektedir. Şehrin çeşitli semtlerinde yeralan kooperatifler (Atatürk Mahallesi, Buca, Yeşilova, Osmangazi) de Balçova'daki kooperatifler kadar yüksek bir ortalama hanehalkı büyüklüğü değeri vermektedir (Tablo:6.68).

Burada vurgulanması gereken, niceliksel olarak büyük bir değer taşımasa da göreli olarak daha kalabalık hanehalklarına sahip ortaklardan oluşan kooperatiflerin merkezden uzakta yerseçme eğilimi göstermeleridir.

Ortalama Hanehalkı Büyüklükleri:

1. Kooperatif ortaklarının yapısına göre
   a. İşçi kooperatifleri 4.01
   b. Diğer kooperatifler 3.97
2. Kooperatif konutunun bulunduğu semte ve niteliğe göre
   a. Bornova işçi 4.09
      Bornova diğer 4.09
   b. Merkez işçi 3.78
      Merkez diğer 3.69
   c. Balçova 4.14
   d. Karşıyaka işçi 4.06
      Karşıyaka diğer 3.82
   e. Çeşitli semtler 4.14

   Toplam ortalama hanehalkı büyüklüğü = 4 (3.997)

Hanehalkının büyüklüklerine göre dağılımı 1985 yılı İzmir Büyükşehir Belediyesi içerisinde yaşayan nüfus için hesaplanan hanehalkı büyüklük dağılımı ile karşılaştırıldığında kooperatif konutlarında 4 ve 5 kişilik hanehalklarının daha büyük oranlara ulaştığı izlenir. Bu oran İzmir için % 44, kooperatif konutları için % 62'dir. 1-2 ve 3 kişilik hanehalkı büyüklüğünde olanların oranı İzmir için % 6, % 15, % 20'lik değerlere ulaşırken örneğimizde % 1, % 9 ve % 15 değerlerinde kalmaktadır (Tablo: 6.67).

Örneğimizde 4 kişilik hanehalklarının oranı % 47'ye ulaşırken İzmir için bu değer % 27'dir. Dolayısıyla kooperatif konutlarının kullanıcılarının çoğunlukla iki çocuklu çekirdek aileler olduğu söylenebilir. İzmir için 5 kişilik, 6-7 ve 8 kişilik hanehalklarının oranı ise % 16,5, % 8, % 4

Tablo: 6.68 SEMTLERE GÖRE HANEDEKİ KİŞİ SAYISI

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
1 kişi	2	3,12	2	2,13	-	-	1	1,56	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,27
2 kişi	7	10,94	10	10,64	3	6,38	3	4,69	4	11,11	4	7,41	1	6,25	1	5,58	33	8,42
3 kişi	7	10,94	18	19,15	3	6,38	9	14,06	4	11,11	8	14,81	5	31,25	6	35,29	60	15,31
4 kişi	24	37,50	44	46,81	32	68,09	31	48,44	16	44,44	25	46,30	8	50,00	6	35,29	186	47,45
5 kişi	16	25,00	17	18,08	6	12,77	15	23,44	9	25,00	14	25,93	2	12,50	3	17,65	82	20,92
6 kişi	7	10,94	3	3,19	3	6,38	4	6,25	2	5,56	2	3,70	-	-	1	5,88	22	5,61
7 kişi	1	1,56	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,85	-	-	-	-	2	0,51
8 kişi	-	-	-	-	-	-	1	1,56	1	2,78	-	-	-	-	-	-	2	0,51
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,00

ve % 2 iken, örneğimizdeki konutlardaki hanehalkı büyüklüğü 5 kişiliklerde % 21 ile İzmir ortalamasının üzerine çıkmakta, 6 kişiliklerde % 6, 7 kişiliklerde % 0.5 ve 8 kişiliklerde % 0.5 değerleri ile ortalamanın altında kalmaktadır.

Hanehalkı büyüklüğü gereksinme duyulan konutun büyüklüğünü de belirleyen etkenlerden biridir. Örneğimizdeki kooperatiflerde, İzmir için 4 ve 5 kişilik hanehalkı büyüklüğünün en yüksek oranlarda bulunmasının konutların oda sayılarının en az üç olarak kabul görmesinde etkili olduğu söylenebilir.

6.5.2.2. Hanedeki Aile Sayısı

Kooperatiflerce yaptırılan konutlarda hanede genellikle tek bir aile yaşamaktadır. Hanede iki aile yaşayan kullanıcılar daha çok işçi kooperatiflerinde yer almaktadır (Tablo:6.69).

Tablo: 6.69 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA HANEDEKİ AİLE SAYISI

Kooperatifler	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Hanedeki aile sayısı	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
1 aile	280	91,80	84	96,55	364	92,86
2 aile	25	8,20	3	3,45	28	7,14
Toplam	305	100,0	87	100,00	392	100,00

Daha sonra izleyeceğimiz hanehalkı geliri, hanehalkı büyüklüğü, barınma yoğunluğu gibi birçok konuda olduğu gibi bu konuda da işçi kooperatiflerinin, memur, esnaf, ordu mensubu gibi ortakların oluşturduğu kooperatiflere göre daha az avantajlı durumda bulundukları ve konut gereksinmelerinin daha fazla olduğu söylenebilir.

6.5.2.3. Hanehalkı Reisinin Eğitim Durumu

Hanehalkı reisinin eğitim düzeyi bakımından işçi kooperatifleri ve diğerleri arasında belirgin bir farklılık bulunmaktadır. İşçi kooperatiflerinin yaptırdıkları konutlarda oturan hanehalkı reislerinin yarısı (% 50) ilkokul mezunu veya bir eğitim kuruluşundan mezun olmamış kimselerdir. Buna karşılık diğer kooperatiflerde bu eğitim düzeyinde yer alan hanehalkı

reislerinin oranı yalnız % 16'dır. Yüksek öğrenim görmüş hanehalkı reislerinin oranı işçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde % 46 olmasına karşılık işçi kooperatiflerinde % 13'dür (Tablo: 6.70).

Tablo: 6.70 HANEHALKI REİSİ EĞİTİM DURUMU

	İşçi		Diğer		Toplam	
Bitirdiği okul	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
İlkokul mezunu değil	12	3,93	-	-	12	3.06
İlkokul	142	46,56	14	16,09	156	39,80
Orta ve dengi okul, Sanat okulu	47	15,41	4	4,60	51	13,01
Lise ve dengi okul	66	21,64	29	33,33	95	24,23
Yüksek okul	38	12,46	40	45,98	78	19,90
Toplam	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Hanehalkı reislerinin eğitim durumunun semtlere göre dağılımında, ortalama hanehalkı büyüklüğündeki sıranın hemen hemen değişmediği izlenir. İşçi kooperatiflerinde en kalabalık haneler Balçova, diğer yerler (çeşitli semtler), Bornova, Karşıyaka, merkez işçi kooperatifleri sıralamasını izlerken bu kez ilkokul mezunu hanehalkı reisleri oranı benzer sıra ile, Balçova'da % 56, Bornova'da % 53, diğer çeşitli semtlerde % 50, Karşıyaka merkez'deki işçi kooperatiflerince % 42,Karşıyaka'daki işçi kooperatiflerinde ise % 32'dir.

Diğer kooperatifler açısından bakıldığında yüksek öğrenim görmüş olan ortakların en çok merkezde yeralan kooperatiflerde bulunduğu bunu Karşıyaka'nın izlediği Bornova'daki diğer kooperatiflerin de % 35 yüksek öğrenim görmüş hanehalkı reisi oranı ile üçüncü sırayı aldığı izlenebilir (Tablo: 6.71).

Öğrenim düzeyi ile gelir arasında bir ilişki olduğu kabul edildiğinde, gelir ile konutu finanse etme gücü arası bağlantı olduğuna göre, işçi konut kooperatifi ortaklarının kredi kaynaklarına ulaşmalarının konut edinmede taşıdığı önem artmaktadır.

6.5.2.4. Hanehalkı Çalışan Sayısı

Örneğimizdeki hanelerin büyük çoğunluğunda bir tek kişi çalışmaktadır.

Tablo: 6.71 SEMTLERE GÖRE HANEHALKI REİSİ EĞİTİM DURUMU

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Herhangibir okul mezunu değil	4	6,25	3	3,19	1	2,13	2	3,13	2	5,55	-	-	-	-	-	-	12	3,06
İlkokul	34	53,12	39	41,50	15	31,91	36	56,25	18	50,00	10	18,52	-	-	4	23,53	156	39,80
Orta ve dengi okul	7	10,94	16	17,02	5	10,64	11	17,19	8	22,22	3	5,55	1	6,25	-	-	51	13,01
Lise ve dengi okul	11	17,19	25	26,59	14	29,79	10	15,62	6	16,67	22	40,74	4	25,00	3	17,65	95	24,23
Yüksek okul	8	12,50	11	11,70	12	25,53	5	7,81	2	5,55	19	35,19	11	68,75	10	58,82	78	19,90
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,00

Tüm konut kullanıcıları için bu oran % 61'dir. Bu oran 1985 nüfus sayımına göre İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarında oturan hanehalkı için hesaplanan değerin üzerindedir. Bununla birlikte tablo 6.72'den de izlenebileceği gibi hanede çalışanların oranı İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarında yaşayan hanehalkı çalışan sayıları için hesaplanan değerlerle paralellik ve yakınlık taşımaktadır.

İşçi kooperatiflerinde hanede tek kişinin çalışması daha yaygındır. Diğer kooperatiflerde ise hanelerin yarıya yakınında iki kişi çalışmaktadır. Buna karşılık hanede üç ve daha fazla kişinin çalıştığı kooperatif ortakları oranı işçi kooperatiflerinde daha yüksektir (Tablo:6.72).

Tablo: 6.72 HANEDE ÇALIŞAN SAYISI

Hanede çalışan sayısı	İşçi		Diğer		Toplam		İzmir B.Şehir Bel.sınırlarında hanede çalışan or.(1985)[x]
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)	
0 kişi	45	14,75	7	8,05	52	13,27	20,90
1 kişi	196	64,26	42	48,28	238	60,71	56,41
2 kişi	51	16,72	36	41,38	87	22,19	16,93
3 kişi	9	2,95	2	2,30	11	2,81	3,98
4 kişi	3	0,98	-	-	3	0,77	0,99
5 kişi	1	0,33	-	-	1	0,26	0,21
Toplam	305	100,00	87	100,0	392	100,00	100,00

(x) % 0,07'si 6 kişi ve üzerinde çalışmakta, % 0.50'si bilinmemektedir.
(KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, İzmir).

Örneğimizdeki tüm haneler için hane başına çalışan sayısı ortalama 1,18 kişidir. Bu oranın düşük oluşunun bir nedeni emekli ailelerin varlığıdır. İşçi kooperatifleri ortakları için hane başına çalışan sayısı 1.12'ye düşerken diğer kooperatiflerde 1.38'e yükselmektedir.

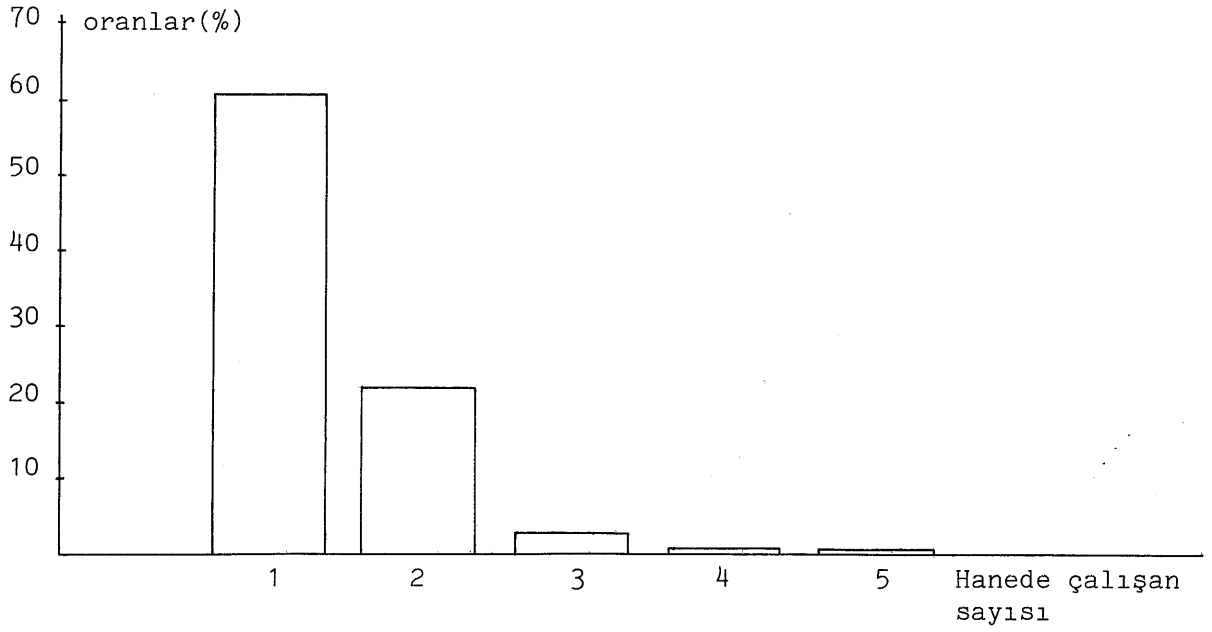
Hane başına ortalama çalışan sayısının semtlere göre dağılımı :

Bornova (işçi kooperatif konutları)	1,14
Bornova (diğer " ")	1,26
Merkez (işçi " ")	1,10
Merkez (diğer " ")	1,44
Balçova (işçi " ")	1,06
Karşıyaka (işçi " ")	1,17
Karşıyaka (diğer " ")	1,71
Diğer semtler (işçi ")	1,19

Tablo: 6.73 SEMTLERE GÖRE HANEDE ÇALIŞAN SAYISI

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
1 kişi	45	81,82	55	77,37	34	77,27	43	78,18	19	63,33	30	62,50	7	46,67	5	29,41	238	70,00
2 kişi	5	9,09	16	21,05	9	20,45	11	20,00	10	33,33	16	33,33	8	53,33	12	70,59	87	25,59
3 kişi	3	5,45	4	5,26	1	2,27	1	1,82	-	-	2	4,17	-	-	-	-	11	3,24
4 kişi	1	1,82	1	1,32	-	-	-	-	1	3,33	-	-	-	-	-	-	3	0,88
5 kişi	1	1,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,29
Toplam	55	100,0	76	100,0	44	100,0	55	100,0	30	100,0	48	100,0	15	100,0	17	100,0	340	100,00

Grafik : 6.6 HANEDE ÇALIŞAN SAYISI



6.5.2.5. Hanehalkı Gelir Durumu

Konut sahiplerinin 1987 yılı sonu itibariyle aylık gelirlerin toplamının çoğunlukla yaklaşık 100.000 - 199.999 TL arasında bulunduğu izlenmektedir(1). Örneğimizdeki tüm hanelerin yaklaşık % 40'ı bu dilimde yer almaktadır.

Sigortalı işçilerin yer aldığı kooperatiflerde diğer kooperatiflerin arasında hanehalkı gelir durumu bakımından da farklılıklar izlenmektedir. Aylık geliri 100.000 TL altında olan hanehalklarının oranı işçi kooperatiflerinde % 11 iken, diğer kooperatiflerce yaptırılan konutları kullanan hanehalklarında % 1'dir. Aylık geliri 500.000 TL'nın üzerinde bulunan hanehalklarının oranı işçi kooperatifi ortaklarında yalnızca % 6 iken, diğer kooperatif ortaklarında % 10'a yükselmektedir (Tablo:6.74).

Diğer kooperatiflerde hanehalkı aylık gelirinin çoğunlukla daha yüksek olması, hanehalkı reisi eğitim düzeyi, mesleği ve hanede çalışan kişi sayısı ile açıklanabilir.

Hanehalkı aylık gelirinin semtlere göre dağılımı kooperatif ortaklarının heterojen yapısını da yansıtmaktadır. Tablo: 6.75'den izlendiği gibi

(1) 1.7.1987-1.1.1988 arası asgari ücret, 16 yaşından büyük ücretliler için, brüt 74.250 TL. dır.

Atatürk Mahallesi, Buca, Osmangazi, Yeşilova gibi semtlerdeki kooperatiflerin ortakları göreli olarak en düşük gelir düzeyinde yer almaktadır. Bunu, Bornova'da yer alan işçi kooperatifleri izlemektedir. Bu durum, hanede bir kişi çalışanların oranının yüksek oluşu ile de açıklanabilir. Hanede bir kişi çalışanların oranının ikinci yüksek olduğu semt Balçova gelir düzeyi bakımından alttan üçüncü sırayı almaktadır. Merkez ve Karşıyaka'da yer alan işçi kooperatiflerinin ortaklarının gelir düzeyleri yaklaşık olarak birbirine yakındır.

İşçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde hanehalkı gelir düzeyi görece daha yüksektir. Burada da ilk sırayı merkezde yer alan kooperatiflerin konutlarında oturan hanehalkları almakta, bunu Karşıyaka ve Bornova'dakiler izlemektedir.

Tablo: 6.74 HANE HALKI TOPLAM AYLIK GELİRİ

Hanehalkı Aylık	İşçi		Diğer		Toplam	
Geliri (TL)	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
50.000 - 99.999	34	11,15	1	1,15	35	8,93
100.000 - 149.999	80	26,23	7	8,05	87	22,19
150.000 - 199.999	64	20,98	8	9,20	72	18,37
200.000 - 249.999	43	14,10	14	16,09	57	14,54
250.000 - 299.999	15	4,92	15	17,24	30	7,65
300.000 - 349.999	26	8,52	18	20,69	44	11,22
350.000 - 399.999	7	2,30	9	10,34	16	4,08
400.000 - 449.999	15	4,92	3	3,45	18	4,59
450.000 - 499.999	3	0,98	3	3,45	6	1,53
⩾500.000	18	5,90	9	10,34	27	6,89
Toplam	305	100,00	87	100,00	392	100,00

6.5.2.6. Hanehalkı Reisi Aylık Geliri

Hanedeki çalışan kişi sayısı ve yan gelir kaynakları hanehalkı aylık gelirini yükseltmektedir. Yalnız hanehalkı reisi geliri bakımından incelendiğinde, çoğunluğun hanehalkı toplam aylık gelirine göre daha alt gelir dilimlerine doğru kaydığı izlenebilir.

İşçi kooperatiflerinde bu kez, hanehalkı reislerinin % 76'sı, diğer

Tablo: 6.75 SEMTLERE GÖRE HANEHALKI AYLIK GELİRİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
50.000-99.999	11	17,19	6	6,38	6	12,77	4	6,25	7	19,44	1	1,85	-	-	-	-	35	8,93
100.000-149.999	16	25,00	24	25,53	10	21,28	21	32,81	9	25,00	6	11,11	-	-	1	5,88	87	22,19
150.000-199.999	14	21,88	21	22,34	7	14,89	11	17,19	11	30,56	4	7,41	2	12,50	2	11,76	72	18,37
200.000-249.999	12	18,75	12	12,77	5	10,64	8	12,50	6	16,67	7	12,96	5	31,25	2	11,76	57	14,54
250.000-299.999	4	6,25	6	6,38	1	2,13	3	4,69	1	2,78	10	18,52	2	12,50	3	17,65	30	7,65
300.000-349.999	3	4,69	9	9,57	5	10,64	9	14,06	-	-	9	16,67	4	25,00	5	29,41	44	11,22
350.000-399.999	1	1,56	2	2,13	2	4,26	-	-	2	5,55	7	12,96	1	6,25	1	5,88	16	4,08
400.000-449.000	-	-	10	10,64	1	2,13	4	6,25	-	-	2	3,70	-	-	1	5,88	18	4,59
450.000-499.999	-	-	-	-	2	4,26	1	1,56	-	-	2	3,70	-	-	1	5,88	6	1,53
500.000	3	4,69	4	4,26	8	17,02	3	4,69	-	-	6	11,11	2	25,00	1	5,88	27	6,89
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

kooperatiflerin % 42'si 200.000 TL altı gelir dilimleri arasında çekilmektedir (Tablo: 6.76).

Tablo: 6.76 HANEHALKI REİSİNİN AYLIK GELİRİ

Hanehalkı Reisi	İşçi		Diğer		Toplam	
Aylık Geliri (TL)	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Geliri yok(işsiz veya çalışmıyor).	4	1,31	-	-	4	1,02
⩽49.999	2	0,66	-	-	2	0,51
50.000 - 99.999	64	20,98	4	4,60	68	17,35
100.000 - 149.999	112	36,72	19	21,84	131	33,42
150.000 - 199.999	51	16,72	14	16,09	65	16,58
200.000 - 249.999	23	7,54	20	22,99	43	10,97
250.000 - 299.999	7	2,30	11	12,64	18	4,59
300.000 - 349.999	13	4,26	8	9,19	21	5,36
350.000 - 399.999	3	0,98	2	2,30	5	1,27
400.000 - 449.999	12	3,93	1	1,15	13	3,32
450.000 - 499.999	4	1,31	1	1,15	5	1,27
500.000	10	3,28	7	8,05	17	4,34
Toplam	305	100,00	87	100,00	392	100,00

İşçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde bu gelir dilimleri oranının artışının daha fazla olmasının nedeni hanede çalışan sayısının yüksekliği ve hanehalkı reisi dışında çalışanların gelir düzeyinin hane reisine yakın olması ile ilişkilidir.

Hanehalkı ve hane reisi aylık gelirleri, konut sahibi olmak için oldukça düşük değerlerdir [1]. Ancak hanehalkı reisleri aileden yardım alınması, borç alma, inşaat süresince taksit öderken günlük çalışma dışında ek işlerde çalışma, altın satma, önceki birikimini kullanma ile taksitleri karşılayabildiklerini açıklamaktadırlar. Belirtmede çekimser davranılan konu, günlük mesailer dışında ek işte çalışmadır. Bu ek işler, şöförlük, seyyar satıcılık, pazarlamacılık, ev hanımının evde dikiş dikmesi veya ortağın doğrudan mesleğine yönelik ek bir işte çalışması gibi işlerdir.

---

(1) Bu zaman diliminde, dengeli beslenebilmesi için 4 kişilik bir ailenin mutfak harcamasının 112.780 TL olması gerektiği (Yeni Asır, 1 Ekim 1988); başka bir çalışmada 1987 yılında yoksulluk sınırının 106.604 TL olduğu (Yeni Asır, 15 Eylül 1988) iddia edilmektedir.

Tablo: 6.77 SEMTLERE GÖRE HANEHALKI REİSİ AYLIK GELİRİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yer-yer işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
işsiz veya çalışmıyor.	3	4,69	1	1,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1,02
⩾49.999	-	-	1	1,06	-	-	1	1,56	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,51
50.000-99.999	15	23,44	16	17,02	8	17,02	8	12,50	17	47,22	2	3,70	-	-	2	11,76	68	17,35
100.000-149.999	25	39,06	32	34,04	13	27,66	31	48,44	11	30,56	11	20,37	5	31,25	3	17,65	131	33,42
150.000-199.999	10	15,63	21	22,34	6	12,77	7	10,94	7	19,44	8	14,81	2	12,50	4	23,53	65	16,58
200.000-249.999	8	12,50	7	7,45	3	6,38	5	7,81	-	-	12	22,22	5	31,25	3	17,65	43	10,97
250.000-299.999	-	-	2	2,13	2	4,26	2	3,13	1	2,78	9	16,67	1	6,25	1	5,88	18	4,59
300.000-349.999	1	1,56	3	3,19	4	8,51	5	7,81	-	-	4	7,41	2	12,50	2	11,76	21	5,36
350.000-399.999	-	-	1	1,06	1	2,13	1	1,56	-	-	2	3,70	-	-	-	-	5	1,27
400.000-449.000	-	-	7	7,45	3	6,38	2	3,13	-	-	-	-	-	-	1	5,88	13	3,32
450.000-499.999	1	1,56	-	-	2	4,26	1	1,56	-	-	1	1,85	-	-	-	-	5	1,27
⩾500.000	1	1,56	3	3,19	5	10,64	1	1,56	-	-	5	9,26	1	6,25	1	5,88	17	4,34
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100.0

TABLO: 6.78 SEMTLERE GÖRE HANEHALKI REİSİNİN TUTTUĞU İŞLER (x)

		Bornova işçi	Merkez işçi	Karşıyaka işçi	Balçova işçi	Diğer Yerler işçi	Bornova diğer	Merkez diğer	Karşıyaka diğer	Toplam İşçi Sayı	Toplam İşçi Oran	Toplam Diğer Sayı	Toplam Diğer Oran	Toplam Genel Sayı	Toplam Genel Oran
İlmi ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri	Kendi hesabına+işveren	2	5	3	-	-	1	-	2	10	4,41	3	3,95	13	4,29
	Ücretli	5	5	4	4	2	10	6	7	20	8,81	23	30,26	43	14,19
Subay ve astsubaylar		-	-	-	-	-	9	-	-	-		9	11,84	9	2,97
Müteşebbis, direktörler, üst kademe yöneticileri	Kendi hesabına+işveren	2	4	-	1	-	-	-	1	7	3,08	1	1,32	8	2,64
	Ücretli	2	-	4	1	-	-	4	-	7	3,08	4	5,26	11	3,63
İdari personel vb. çalışanlar (ücretli)		4	4	6	8	2	4	4	1	24	10,57	9	11,84	33	10,89
Ticaret ve satış personeli	Kendi hesabına+işveren	2	4	6	7	-	9	1	3	19	8,37	13	17,11	32	10,56
	Ücretli	2	3	-	5	-	2	-	-	10	4,41	2	2,63	12	3,96
Şahsi hizmet işlerinde çalışanlar	Kendi hesabına+işveren	1	1	-	1	1	1	-	-	4	1,76	1	1,32	5	1,65
	Ücretli	2	3	-	-	1	-	-	-	6	2,64	-		6	1,98
Tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar	Kendi hesabına+işveren	2	5	-	4	1	3	-	1	12	5,29	4	5,26	16	5,28
	Ücretli	18	32	17	11	20	4	-	-	98	43,17	4	5,26	102	33,66
Ulaştırma makinaları kullananlar	Kendi hesabına+işveren	1	1	-	-	-	2	-	1	2	0,88	3	3,95	5	1,65
	Ücretli	3	-	-	4	1	-	-	-	8	3,52	-		8	2,64
TOPLAM		46	67	40	46	28	45	15	16	227	100,0	76	100,0	303	100,0

(x) Sınıflamada esas itibarı ile Devlet İstatistik Enstitüsü'nün sınıflaması kullanılmıştır. Ancak DİE'ce bir başlık altında belirtilen tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinalarını kullananlar bu tabloda ayrı ayrı belirtilmiştir. Subay ve astsubaylar da ayrı bir başlık altında sayılmıştır.

Tablo: 6.77 hanehalkı reisi aylık gelirinin semtlere göre dağılımını belirtmektedir. Bu tablodan da hanehalkı reisi aylık gelirinin semtler itibariyle farklılık kazandığı izlenebilmektedir.

6.5.2.7. Hanehalkı Reisinin Tuttuğu İş, Meslek

Örneğimizdeki çalışan hanehalkı reisleri çoğunlukla tarım dışı üretim faaliyetlerinde ücretli olarak çalışmaktadır. Oranı yaklaşık % 34'ü bulmaktadır. Bu kesimde belirtilenler, elektrikçi, makina teknisyeni, tornacı, kaynakçı, sağlık demirci gibi işlerde çoğunlukla kamu sektöründe, bir bölümü özel sektörde fabrikalarda, atölyelerde çalışan işçilerdir. Ayrıca, dokuma işçileri, tütün işçileri, ayakkabıcılar, marangozlar da bu grupta yer almaktadır.

Kendi işyerlerinde çalışan, marangoz, ayakkabıcı, elektrikçi, matbaacılar, tornacılar ise kendi hesabına ve işveren satırında belirtilmektedir (Tablo: 6.78).

İşçi kooperatiflerinin ortakları arasında bu grupta çalışanların oranı % 43'dür. Buna karşılık diğer kooperatiflerin ortakları arasındaki oranı yalnızca % 5'dir. İşçi kooperatiflerinde bu oranın yüksek olması sigortalı işçilerin varlığı ile açıklanabilir. Teknik elemanlar ve serbest meslek sahipleri arasında sayılan mimar, mühendis ve benzeri teknik elemanlar ile öğretmenler, muhasebeciler % 14 oran ile bunu izlemektedir. Özellikle işçi kooperatifi dışındaki kooperatif konutlarında oturan hanehalkı reislerinde bu grubun oranı yüksektir, % 30'a ulaşmaktadır.

Çoğunlukla büro memurlarından oluşan idari personel vb. çalışanların bulunduğu grubun oranı yaklaşık % 11'dir. Bu grubun oranı bakımından işçi kooperatifleri ve diğer kooperatiflerdeki hanehalkı reisleri oranı bakımından önemli bir farklılık bulunmamaktadır. Sigortalı işçi statüsünde ancak idari işlerde çalışanlar ile işçi kooperatifi ortaklarında bu grubun oranı yükselmektedir. Toptan ve perakende ticarette çalışanların oranı da yaklaşık % 11'dir. İşçi kooperatifi dışındaki kooperatif konutlarında oturan hanehalkı reislerinde bu oran % 17'ye yükselmektedir. Diğer kooperatiflerde bu oranın yüksekliği Bornova'da yer alan, emeklilik sonrası kendi işini kuran hanehalkı reisleri bulunması nedeni iledir.

İşçi kooperatifi hanehalkı reislerinde bu oranın % 8 pay ile 4. sırayı alması, eşleri sigortalı işçiler olan, emeklilik sonrası kendi işyerini kuran veya emekli olmadan kendi işyerini kuran hanehalkı reislerinin bulunması ile açıklanabilir.

Şahsi hizmet işlerinde çalışanlar ile ulaştırma makinalarını kullananların oranı her iki grupta da düşüktür (1).

6.5.2.8. Hanehalkı Reisi Doğum Yeri

Örneğimizdeki hanehalkı reislerinin % 67'si İzmir dışında doğmuş ve sonradan İzmir'e yerleşmişlerdir. Doğuştan İzmir'li olup İzmir'de yerleşenlerin oranı % 33'dür. Bu oranın ilk bakışta küçük görünmesine karşın göçle gelenlerin İzmir'de oturma süreleri incelendiğinde % 71,5'unun on yıldan daha uzun zamandan beri İzmir'de bulundukları anlaşılır (Tablo:6.79).

İzmir'e sonradan yerleşenlerin işçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerde daha yüksek olması öğretmen, memur ve ordu mensuplarının tayinleri nedeni iledir.

Yalnız işçi kooperatifleri ortakları ele alındığında, doğma-büyüme İzmirli olanların daha çok Merkez ve Karşıyaka'da yeralan kooperatiflerde bulunduğu izlenebilir (Tablo: 6.80). Tüm ortaklar ele alındığında, örneğimizdeki hanehalkı reislerinin % 45'inin İzmir'li veya en az otuz yıldır İzmir'de yaşadıkları, geri kalanların son otuz yılda yurtiçi göçlerle İzmir'e yerleşenler oldukları kooperatifleşme yoluyla konut sunum biçimi ile konut edinenlerin yarıdan fazlasını da bu kimselerin oluşturduğu söylenebilir.

Örneğimizdeki hanehalkı reislerinin İzmir'de oturma süreleri ve doğum yerlerinin dağılımından edinilen sonuç, köyden kente göç yoluyla İzmir'de yerleşenlerin konut kooperatifleri yoluyla konut edinenler arasında belirgin ve ağırlıklı bir konumunun bulunmadığıdır. Dolayısıyla kooperatifleşme yoluyla konut sunumunun bu kimselerce benimsenmiş veya elde edilebilmiş bir yol olmadığı söylenebilir.

---

(1) Ayrıntılı meslek sınıflandırma tablosu için Ek'lere bakınız.

Tablo: 6.79 HANEHALKI REİSLERİNİN İZMİR'DE OTURMA SÜRESİ

	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
Göç ve yerlilik	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Doğuştan İzmir'li	113	37,05	16	18,39	129	32,91
Göçle gelen	192	62,95	71	81,61	263	67,09
⩽12 ay	-	-	5	7,04	5	1,90
13-24 ay	4	2,08	3	4,23	7	2,66
25-36 ay	6	3,13	4	5,63	10	3,80
37-48 ay	1	0,52	4	5,63	5	1,90
49-60 ay	2	1,04	2	2,82	4	1,52
61-72 ay	2	1,04	1	1,41	3	1,14
73-84 ay	4	2,08	6	8,45	10	3,80
85-96 ay	3	1,56	7	9,86	10	3,80
97-108 ay	4	2,08	5	7,04	9	3,42
109-120 ay	7	3,65	5	7,04	12	4,56
121-240 ay	63	32,81	14	19,72	77	29,28
241-360 ay	56	29,17	8	11,27	64	24,34
>360 ay	40	20,83	7	9,86	47	17,87
Göçle gelenlerin Toplamı	192	100,00	71	100,00	263	100,00
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

İzmir'e göç nedenleri arasında en büyük ağırlığını iş bulmak, iş nedeni ile çalışmak üzere gelmek oluşturmaktadır. Yine buna paralel ve ikinci derecede ağırlık taşıyan neden tayindir. İzmir'e göç eden hanehalkı reislerinin % 55 'i göç nedeni olarak iş durumunu belirtmişlerdir. Diğer pekçok neden arasında eğitim amacı ile göç ilk sırayı almaktadır. Göç nedenleri Tablo:6.81'de ayrıntıları ile verilmiştir.

6.5.3. Kooperatif Konutu Kullanıcılarının Kooperatife Ortak Olma ve Kooperatiften Yararlanma Konusundaki Görüşleri

6.5.3.1. Konutu Edinme Biçimi

Örneğimizde, kooperatiflerce yaptırılan konutlarda konut sahibi olarak oturanların % 68'i kooperatiflere kuruluşunda ortak olan kimseler ve aileleridir. % 28'i kooperatiflere sonradan ortak olmuşlardır. Başka deyişle, konut edinmek üzere bir kooperatife giren ancak çeşitli neden-

Tablo: 6.80 SEMTLERE GÖRE GÖÇLE GELENLERİN İZMİR'DE OTURMA SÜRESİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
⩾12 ay	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3,85	4	8,70	-	-	-	-	5	1,90
13-24 ay	2	4,35	2	3,92	-	-	-	-	-	-	3	6,52	-	-	-	-	7	2,66
25-36 ay	1	2,17	3	5,88	1	3,57	-	-	1	3,85	2	4,35	-	-	2	15,38	10	3,80
37-48 ay	-	-	-	-	-	-	1	2,44	-	-	4	8,70	-	-	-	-	5	1,90
49-60 ay	-	-	-	-	1	3,57	1	2,44	-	-	2	4,35	-	-	-	-	4	1,52
61-72 ay	-	-	1	1,96	-	-	-	-	1	3,85	1	2,17	-	-	-	-	3	1,14
73-84 ay	1	2,17	2	3,92	-	-	-	-	-	-	6	13,04	-	-	1	7,69	10	3,80
85-96 ay	-	-	2	3,92	1	3,57	-	-	-	-	6	13,04	-	-	1	7,69	10	3,80
97-108 ay	1	2,17	-	-	1	3,57	-	-	2	7,69	3	6,52	-	-	2	15,38	9	3,42
109-120 ay	1	2,17	1	1,96	4	14,29	1	2,44	-	-	2	4,35	1	8,33	2	15,38	12	4,56
121-240 ay	14	30,44	13	25,49	12	42,86	15	36,58	9	34,61	7	15,22	5	41,67	2	15,38	77	29,28
241-360 ay	15	32,61	15	29,41	5	17,86	13	31,71	8	30,77	2	4,35	5	41,67	1	7,69	64	24,34
361 ay	11	23,91	12	23,53	3	10,71	10	24,39	4	15,38	4	8,70	1	8,33	2	15,38	47	17,87
Toplam	46	100,0	51	100,0	28	100,0	41	100,0	26	100,0	46	100,0	12	100,0	13	100,0	263	100,0

Tablo: 6.81 İZMİR'E GÖÇ NEDENLERİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
İş bulmak, çalışmak vb.	26	55,32	20	39,22	16	57,14	16	38,10	14	50,0	4	8,70	3	23,08	5	38,46	104	38,80
Eğitim amacı ile	2	4,25	7	13,73	2	7,14	1	2,38	4	14,29	5	10,87	5	38,46	-	-	26	9,70
Tayin	3	6,38	3	5,88	1	3,57	4	9,52	2	7,14	25	54,35	4	30,77	2	15,39	44	16,42
Şehir yaşantısını tercih	1	2,13	-	-	-	-	1	2,38	-	-	2	4,35	1	7,69	-	-	5	1,87
Yurt dışından göçmen olarak	3	6,38	5	9,80	1	3,57	1	2,38	2	7,14	2	4,35	-	-	1	7,69	15	5,60
Almanya'dan kesin dönüş sonrası	-	-	4	7,84	-	-	1	2,38	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,87
Çocukken aile ile göç	5	10,64	3	5,88	2	7,14	2	4,76	3	10,71	-	-	-	-	2	15,39	17	6,34
Evlendikten sonra yerleşme	1	2,13	4	7,84	-	-	4	9,52	1	3,57	1	2,17	-	-	1	7,69	12	4,48
Bu konutta oturmak için	2	4,26	-	-	1	3,57	1	2,38	-	-	2	4,35	-	-	1	7,69	7	2,61
Akrabalara yakın olmak için	1	2,13	1	1,96	-	-	-	-	-	-	1	2,17	-	-	-	-	3	1,12
Özellikle İzmirde oturmak için	3	6,38	2	3,92	-	-	-	-	-	-	1	2,17	-	-	1	7,69	7	2,61
Sağlık hizmetleri nedeni ile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	4,35	-	-	-	-	2	0,75
Emeklilikle yerleşme, dinlenme	-	-	1	1,96	-	-	5	11,90	-	-	1	2,17	-	-	-	-	7	2,61
Aile ile ilgili sorunlar	-	-	1	1,96	4	14,29	5	11,90	-	-	-	-	-	-	-	-	10	3,73
Belirsiz nedenler(tesadüf, cevapsız)	-	-	-	-	1	3,57	1	2,38	2	7,14	-	-	-	-	-	-	4	1,49
Toplam	47	100,0	51	100,0	51	100,0	42	100,0	28	100,0	46	100,0	13	100,0	13	100,0	268(x)	100,0

(x) Toplamların göç sayısından fazla olmasının nedeni bazı hanelerin birden fazla neden belirtmeleridir.

lerle ayrılan, çıkarılan ortakların yerini almışlar veya imar haklarının artırılması ile yeni yapılan konut birimlerinden edinmek üzere kooperatife ortak olabilmişlerdir.

Tablo: 6.82 KONUTU EDİNME BİÇİMİ

	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Kooperatife kuruluşunda ortak	200	65,57	66	75,86	266	67,86
Sonradan kooperatife ortak	90	29,51	20	22,99	110	28,06
İlk sahibinden devir veya satın almış	15	4,92	1	1,15	16	4,08
TOPLAM	305	100,00	87		392	100,0

Örneğimizde kooperatiflerin yaptırdıkları konutlarda konut sahibi olarak oturan ancak konutlarını inşaat tamamlandıktan sonra kooperatif ortağı olan ilk sahibinden satın veya devir aldığını ifade eden kullanıcıların oranı ise % 4'dür. Bu genel olarak el değiştirme oranını veren bir sayı olup, daha önce kooperatiflerce yaptırılan konutların tümünün kullanım biçimi sırasında hesaplanan % 3'lük orana yakındır (Tablo:6.82 ve 6.83). Oranın mekansal dağılımla ilgisi kurulduğunda Merkez ve Karşıyaka'daki kooperatif konutlarında, el değiştirmenin daha yaygın olduğu izlenmektedir (Tablo:6.83). Bunun bir nedeni, bu semtlerdeki konut satış değerlerinin yüksek oluşu ile ilgilidir (Tablo: 6.113).

Kooperatife ortak olma zamanlamasına göre işçi kooperatiflerinde kuruluştan-sonuçlanana dek ortaklığı sürdürenlerin oranının daha düşük olduğu izlenmektedir (Tablo: 6.82). Bu durum ortaklıktan ayrılma bölümünde belirtilen, ekonomik koşullar nedeniyle ayrılmanın işçi kooperatiflerinde daha yaygın olmasını doğrular niteliktedir.

Sonradan ortak olanların semtlere göre dağılımında çeşitli semtler dışlandığında, en yüksek oranın Bornova'daki işçi kooperatiflerinde bulunduğu, bunu Balçova'daki işçi kooperatiflerinin izle diği görülmektedir (Tablo:6.83). Bornova'daki değişimlerde ekonomik koşullar nedeni ile ayrılma yanında konutlarda, bir-iki kat yükselmeler sonucu alınan yeni ortaklar, Balçova'dakilerde ise bu nedenler yanında, arsaların imar durumundaki gecikmelerden kaynaklanan ortak değişimlerinden söz edilebilir.

Tablo: 6.83 SEMTLERE GÖRE KONUTU EDİNME BİÇİMİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Kuruluşunda kooperatife ortak	34	53,13	69	73,40	37	78,72	44	68,75	16	44,44	41	75,93	14	87,50	11	64,71	266	67,86
Kooperatife sonradan ortak	30	46,87	15	15,96	7	14,89	20	31,25	18	50,00	13	24,07	2	12,50	5	29,41	110	28,06
Sonradan ilk sahibinden alanlar	-	-	10	10,64	3	6,38	-	-	2	5,56	-	-	-	-	1	5,88	16	4,08
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.84 SEMTLERE GÖRE KOOPERATİFE ORTAK OLMADA TEŞVİK UNSURU

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Teşvik olmadı.	19	29,69	21	25,00	11	25,00	20	31,25	10	29,41	24	44,44	4	25,00	4	25,00	113	30,05
Akrabaları	13	20,31	14	16,67	6	13,64	8	12,50	2	5,88	6	11,11	3	18,75	1	6,25	53	14,10
Arkadaşları	13	20,31	29	34,52	12	27,27	18	28,13	7	20,59	11	20,37	7	43,75	6	37,50	103	27,39
İşyeri arkadaş.	17	26,56	15	17,86	14	31,82	12	18,75	12	35,29	11	20,37	2	12,50	3	18,75	86	22,87
Teşvikçi/kurucu	1	1,56	-	-	-	-	4	6,25	3	8,82	1	1,85	-	-	2	12,50	11	2,93
Diğer kimseler (işveren,koop. bşk. vs.)	1	1,56	5	5,95	1	2,27	2	3,12	-	-	1	1,85	-	-	-	-	10	2,66
Toplam	64	100,0	84	100,0	44	100,0	64	100,0	34	100,0	54	100,0	16	100,0	16	100,0	376	100,0

6.5.3.2. Kooperatife Girmede Teşvik Unsuru

Örneğimizdeki her üç konut sahibinden biri kooperatife ortak olmaları için herhangibir teşvik eden bulunmadığını ancak kendi mali imkanları ile konut edinebilmek için bir konut kooperatifine ortak olmaktan başka bir yol göremediklerinden kooperatiflere ortak olduklarını belirtmişlerdir.

Teşvik, aynı amacı (konut edinme) taşıyan kimseleri bir araya getirmede örneğimizdeki kullanıcıların % 67'si için önem taşıyan bir unsurdur (Tablo: 6.85).

Tablo: 6.85 KOOPERATİFE ORTAK OLMADA TEŞVİK UNSURU

	İşçi Koop.		Diğer Koop.		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Teşvik eden olmadı.	81	27,93	32	37,21	113	30,05
Akrabaları	43	14,83	10	11,63	53	14,10
Arkadaşları	79	27,24	24	27,91	103	27,39
İşyerindeki arkadaşları	70	24,14	16	18,60	86	22,87
Kendisi teşvikçi/kurucu	8	2,76	3	3,49	11	2,93
İşveren,koop.bşk.vs. kimselerden teşvik	9	3,10	1	1,16	10	2,66
TOPLAM	290	100,00	86	100,00	376	100,00

Kooperatife ortak olmada arkadaşların, özellikle işyeri arkadaşlarının teşviki önemlidir. Örneğimizdeki konut sahiplerinin yaklaşık yarısı, bu yolla bir teşvik gördükleri için kooperatife ortak olmaya karar verdiklerini ifade etmişlerdir.

Kooperatife ortak olmada teşvik gördüklerini belirten kimselerin oranı işçi kooperatiflerinde % 69 iken, diğer kooperatiflerdeki ortakların % 59'u teşvik gördüklerini belirtmiştir. İşyeri arkadaşları teşviki ile kooperatife katılma işçi kooperatiflerinde daha yaygındır.

Bu durum, aynı amacı taşıma yanında, benzer meslek ve benzer gelir düzeyinde olan kimseleri bir araya getirme bakımından ve daha sonraki aşamalarda (taksit ödemede, komşuluk ilişkilerinde) önem taşımaktadır. Nitekim, örneğimizde, komşuları ile görüşmediklerini ve yardımlaşmadıklarını

belirten hanelerin oranı işçi kooperatiflerinde (% 18), diğer kooperatiflerden daha düşüktür (% 26) (Tablo: 6.105). Kooperatife ortak olmada teşvik gördüklerini belirten kimselerin semtlere göre dağılımında belirgin bir eğilim izlenmemektedir (Tablo: 6.84).

6.5.3.3. Kooperatiflerin Konut Sahibi Olmaya Etkisi

Kooperatife ortak olmak için teşvik gören veya bağımsız karar veren ortaklara kooperatife girmelerinin konut sahibi olmada kolaylaştırıcı etkisi olup olmadığı sorulmuştur. Bu etkiyi belirleme, beş dereceli "kooperatife girmesem konut sahibi olamazdım" dan, "kooperatife girmesem daha kolay ve çabuk konut sahibi olabilirdim" e uzanan bir sözlü derecelendirmeye göre yapılmıştır.

Ortaklar çoğunlukla (% 68) kooperatife girmemiş olsalar konut sahibi olamayacaklarını belirtmiştir (Tablo: 6.86).

Tablo: 6.86 KOOPERATİFE ORTAK OLMANIN KONUT EDİNMEYİ KOLAYLAŞTIRMADA ETKİSİ

	İşçi Koop.		Diğer Koop.		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Kooperatife girmese konut sahibi olamazdı.	209	68,52	59	67,82	268	68,37
Kooperatifin konut edinmede yardımı oldu.	41	13,44	12	13,79	53	13,52
Konut edinmeyi kolaylaştırdı.	26	8,52	9	10,34	35	8,93
Kooperatife girmeden de konut sahibi olunabilirdi.	7	2,30	2	2,30	9	2,30
Kooperatife girmese daha kolay ve çabuk olurdu.	7	2,30	4	4,60	11	2,80
Kooperatif ortaklarından satın aldı.	15	4,92	1	1,15	16	4,08
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Kooperatife girmese daha kolay ve çabuk konut sahibi olabileceklerini belirtenlerin oranı yalnızca % 3'dür. "Kooperatife girmesem konut sahibi olamazdım" diyen % 68'in gerçekten konut kredi yardımlarına ençok gereksinme duyan kesim olduğu söylenebilir. Bu bakımdan işçi kooperatifi ve diğer kooperatiflerin ortakları bakımından önemli fark bulunmamaktadır.

Tablo: 6.87 SEMTLERE GÖRE KOOPERATİFE ORTAK OLMANIN KONUT EDİNMEYİ KOLAYLAŞTIRMADA ETKİSİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Kooperatife girmese konut sahibi olamazdı.	44	68,75	64	68,09	28	59,57	43	69,19	30	83,33	42	77,78	6	37,50	11	64,71	268	68,37
Kooperatife girmenin yardımı oldu.	11	17,19	8	8,51	10	21,28	10	15,63	2	5,56	6	11,11	3	18,75	3	17,65	53	13,52
Kooperatife girmek işini kolaylaştırdı.	5	7,81	9	9,57	4	8,51	6	9,37	2	5,56	2	3,70	5	31,25	2	11,76	35	8,93
Kooperatife girmeden de olurdu.	2	3,12	2	2,13	2	4,26	1	1,56	-	-	1	1,85	1	6,25	-	-	9	2,30
Koop. girmeden daha çabuk konut sahibi olurdu.	2	3,12	1	1,06	-	-	4	6,25	-	-	3	5,56	1	6,25	-	-	11	2,80
Sonradan aldı.	-	-	10	10,64	3	6,38	-	-	2	5,56	-	-	-	-	1	5,88	16	4,08
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100.0	17	100,0	392	100,00

Semtlere göre dağılımda, kooperatife ortak olmasa konut sahibi olamayacağını ifade eden ortakların oranı şehrin çeşitli semtlerine dağılmış kooperatif ortakları arasında (Atatürk Mahallesi, Yeşilova, Buca, Osmangazi) en yüksektir (Tablo:6.87). Merkezde yeralan işçi kooperatifi dışındaki kooperatiflerin ortakları ise kooperatife girmenin konut sahibi olmalarındaki etkisinin en düşük olduğu kesimdir. Bu yanıtların hanehalkının aylık geliri ile ilişkisi kurulabilir. Semtlere göre hanehalkı aylık gelirleri ile karşılaştırıldığında en yüksek geliri bulunanların merkezdeki diğer kooperatiflerde en az geliri bulunanların ise çeşitli semtlere dağılmış kooperatiflerde yoğunlaştığı izlenmektedir (Tablo: 6.75).

6.5.3.4. Krediye Duyulan Gereksinme

Hanehalkı gelir düzeyinin düşük olması, krediye duyulan gereksinmeyi artırmaktadır. Konut sahiplerine, kredi almamış olsalardı kendi gelirleri ile konut taksitlerini ödeyip ödeyemeyecekleri sorulmuştur. İşçi kooperatiflerinde hane reislerinin % 85'i, diğer kooperatiflerde % 82'si kredi almasalar konut taksitlerini ödemelerinin mümkün olmadığını belirtmişlerdir (Tablo: 6.88).

Tablo: 6.88 KREDİYE DUYULAN GEREKSİNME

	İşçi Koop.		Diğer Koop.		Toplam	
Kredi almasa	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Geliri konut taksitlerini ödemeye yeterdi.	27	8,85	9	10,34	36	9,18
Geliri konut taksitlerini ödemeye yetmezdi.	259	84,92	71	81,61	330	84,18
Konut taksitlerini güçlükle ödeyebilirdi.	1	0,33	6	6,90	7	1,79
Kredi almadı.	3	0,98	-	-	3	0,77
Konutu sonradan edindi.	15	4,92	1	1,15	16	4,08
TOPLAM	305	100,0	87	100,0	392	100,0

Kredi kullanarak kooperatif konutlarından edinenlerin % 9'u kredi almamış olsalardı kendi gelirleri ile konut taksitlerini ödeyebileceklerini belirtmişlerdir. Tüm kullanıcıların % 4'ü konutu ilk sahiplerinden almışlardır. Böylelikle, kredi almadan, kooperatif konutlarından edinenlerin

Tablo: 6.89 SEMTLERE GÖRE KREDİYE DUYULAN GEREKSİNME

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
Kredi almasa	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Ödeyebilirdi	3	4,69	10	10,64	7	14,89	6	9,38	1	2,78	6	11,11	2	12,50	1	5,88	36	9,18
Ödeyemezdi	60	93,75	74	78,72	35	74,47	57	89,06	33	91,67	44	81,48	12	75,00	15	88,24	330	84,18
Güçlükle öderdi	-	-	-	-	1	2,13	-	-	-	-	4	7,41	2	12,50	-	-	7	1,79
Kredi almadı	1	1,56	10	10,64	4	8,51	1	1,56	2	5,55	-	-	-	-	1	5,88	19	4,85
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,00	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.90 SEMTLERE GÖRE KONUT SAHİPLİĞİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Bu şehirde başka evi var.	4	6,25	3	3,19	6	12,77	8	12,50	1	2,78	4	7,41	2	12,50	-	-	28	7,14
Başka şehirde evi var.	2	3,13	5	5,32	-	-	1	1,56	-	-	6	11,11	1	6,25	-	-	15	3,83
Yazlığı var.	-	-	2	2,13	2	4,25	1	1,56	-	-	2	3,70	-	-	-	-	7	1,79
Evi yok.	58	90,62	84	89,36	39	82,98	54	84,38	35	97,22	42	77,78	13	81,25	17	100,0	342	87,24
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

oranı % 5'e yükselmektedir.

Krediye duyulan gereksinmenin, semtlere göre dağılımı izlendiğinde, krediye en fazla gereksinme duyanların Bornova'daki ve şehrin çeşitli semtlerine dağılmış işçi kooperatifi konutlarından edinenler arasında bulunduğu anlaşılmaktadır (Tablo:6.89). Buna karşılık merkezdeki işçi kooperatifi dışındaki kooperatifler ve Karşıyaka'daki işçi kooperatiflerinden konut edinenler krediye en az gereksinme duymaktadırlar, dolayısıyla ödeme güçleri daha yüksektir. Bu belirleme, kooperatiflerce yaptırılan konutların oda sayısı ile karşılaştırıldığında da tutarlılık taşımaktadır. Karşıyaka'daki kooperatiflerin tamamı 3 yatak odası ve salondan oluşan geniş konutlar yaptırırken, krediye ençok gereksinme duyan ortaklardan oluşan Bornova'daki işçi kooperatiflerince yaptırılan konutlarda 2 oda ve salondan oluşan birimlerin yüksek olduğu izlenebilir (Tablo:6.52).

6.5.3.5. Konut Sahipliği Oranı

Kooperatiflerce yaptırılan konutlardan edinen kimselere İzmir'de veya Türkiye'nin başka bir şehrinde başka konutları bulunup bulunmadığı sorulmuştur. Ortakların % 87'sinin kooperatiflerce yaptırılan konuttan başka bir konutu bulunmamaktadır. % 7'lik bölümünün İzmir'de, % 4'ünün başka şehirlerde konutu bulunmaktadır (Tablo:6.91). Konutu bulunduğunu bildirenler kooperatiflerin ilk veya sonradan giren ortaklarıdır. % 7 oranının içine, bir gecekondusu olduğunu bildirenler de dahildir. Ancak, bu oranın, daha önce kendi evinde oturduğunu ancak kooperatife girerek konut edinme sürecinde veya edindikten sonra sattığını bildirenler nedeniyle, gerçekte % 1-2 artış göstermesi beklenebilir.

Tablo: 6.91 KONUT SAHİPLİĞİ

	İşçi Koop.		Diğer Koop.		Toplam	
Konut sahipliği	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Bu şehirde	22	7,21	6	6,90	28	7,14
Başka şehirde	8	2,62	7	8,04	15	3,83
Yazlıkta	5	1,64	2	2,30	7	1,79
Evi yok	270	88,53	72	82,76	342	87,24
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Başka şehirde bulunan konutların büyük bölümü aileden miras yolu ile kalan ancak kirasını örneğimizdeki hanehalklarının aldığı konutlardır. % 2'ye yakın ortak ise, kooperatif konutundan başka yazlıkta bir konut edindiklerini, konutu bulunmadığını belirtenlerin % 2'si ise halen bir konut kooperatifine daha ortak olduklarını belirtmişlerdir.

Kooperatif konutundan başka konutu bulunmaması, işçi kooperatiflerinde diğer kooperatiflere göre daha yüksek orandadır. Bu şehirde konutu bulunanların işçi kooperatiflerindeki görece yüksek oranı ise gecekondu sahiplerinden kaynaklanmaktadır.

Başka şehirde konutu bulunanların diğer kooperatiflerde yüksek olmasının bir nedeni de mülakatlardan anlaşıldığına göre; ordu mensupları kooperatifleri ortakların başka şehirler yerine emeklilikte yerleşmek üzere İzmir'i tercih etmeleri ile ilgilidir.

Kooperatif konutundan başka konutu bulunanların semtlere göre dağılımında, en iyi durumda bulunanların Bornova ve Merkez'deki diğer kooperatiflerde yoğunlaştığı, Karşıyaka'daki diğer kooperatiflerdeki ortakların ise yalnız kooperatif konutuna sahip oldukları izlenmektedir (Tablo:6.90).

İşçi kooperatiflerinde, çeşitli semtlere dağılmış kooperatiflerin ortaklarının konut sahibi olma yönünden en düşük orandaki grubu oluşturdukları, ancak hanehalkı aylık geliri vb. değişkenlerle ilgili olabilecek belirgin bir eğilim bulunmadığı söylenebilir.

6.5.4. Konut Koşullarındaki Değişme

6.5.4.1. Önceden Oturulan Konutun Niteliği

Kooperatifler yoluyla konut sahibi olanların daha önce ne tip bir konutta yaşam alışkanlıklarının olduğunun belirlenmesi şu anda edindikleri apartman dairesi tipinde olan konutlarına uyum sağlayıp sağlayamadıklarını veya, memnun olup olmadıklarını belirlemede açıklayıcı olabilir.

Beklenildiği gibi, kooperatiflerce yaptırılan apartman tipi konutlarda yaşayan kimselerin çoğu daha önce de bir apartman dairesinde yaşadıklarını

belirtmişlerdir (% 55). Dolayısıyla bu kimselerin toplu yaşam alışkanlıklarının bulunduğunu söyleyebiliriz. Ancak, ev tipi konut biriminde oturanların oranı da azımsanmayacak (% 42) ölçüdedir (Tablo:6.92).

Tablo: 6.92 DAHA ÖNCE EN SON OTURULAN KONUTUN NİTELİĞİ

Konut sahibi olanlar	İşçi Koop.		Diğer Koop.		Toplam	
Daha önce oturulan konut	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ev	140	45,90	23	26,44	163	41,58
Apartman dairesi	151	49,51	64	73,56	215	54,85
Gecekondu	14	4,59	-	-	14	3,57
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Kooperatifler yoluyla konut edinen ortakların % 4 kadarı daha önce gecekonduda oturduklarını belirtmişlerdir. Konutların bulunduğu semtler itibariyle bakıldığında, gerçekte 'ev' tipi konutlarda oturduklarını belirten kimselerin bir bölümünün daha gecekonduda oturdukları ve bu oranın daha yüksek olabileceği söylenebilir. Ancak, konut sahibi tarafından belirtilmediği için bunlar orana dahil edilmemiştir.

Küçük oranlarda da olsa konut sahipleri arasında daha önce gecekonduda oturanların bulunması ve bu kimselerin daha önce oturdukları konuttaki durumları sorusunu genellikle "kendi evinde" olarak cevaplamaları kooperatife ortak olmak dışında ödeme güçleri açısından edinebilecekleri konutun gecekondu olabileceğini belirlemektedir.

Daha önce oturulan konut tipinin kooperatif ortaklarının yer aldıkları semtlere göre dağılımında Bornova'da yeralan işçi kooperatifi ortaklarının ve Atatürk Mahallesi, Yeşilova, Osmangazi ve Buca'da yeralan işçi kooperatifi ortaklarının çoğunlukla "ev" tipi konutlarda oturdukları izlenmektedir (Tablo:6.93).

Bu ortaklar en çok iki daireden oluşan konutlardan, bazıları bir binada 40 birime varan, apartman tipi konutlara yerleşmiş ve uyum sağlamışlardır. Burada ankette yer alan bir başka soruyu incelemek gerekir. Kooperatif konutu sahibi olmuş kimselere konutlarından taşınmayı düşünüp düşünmedikleri yanında ne tipte bir konuta taşınmak istedikleri sorulmuştur. Bornova'daki işçi kooperatifi ortaklarının % 59'u, çeşitli semtlerde

SEMTLERE GÖRE

Tablo: 6.93 DAHA ÖNCE EN SON OTURULAN KONUTUN NİTELİĞİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yer-ler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Ev	35	54,69	45	47,87	19	40,43	22	34,37	19	52,78	14	25,93	2	12,50	7	41,18	163	41,58
Apartman dairesi	26	40,62	48	51,06	24	51,06	38	59,38	15	41,67	40	75,07	14	87,50	10	58,82	215	54,85
Gecekondu	3	4,69	1	1,06	4	8,51	4	6,25	2	5,55	-	-	-	-	-	-	14	3,57
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.94 SEMTLERE GÖRE KULLANICILARIN,DAHA ÖNCE EN SON OTURULAN KONUTTAKİ DURUMLARI

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yer-yer işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Kendi evinde	5	7,81	8	8,51	5	10,64	9	14,06	1	2,78	1	1,85	1	6,25	-	-	30	7,65
Kirada	50	78,13	66	70,21	35	74,47	50	78,13	28	77,78	34	62,96	14	87,50	16	94,12	293	74,75
Lojmanda	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2,78	16	29,63	-	-	1	5,88	18	4,59
Bedelsiz	9	14,06	20	21,28	7	14,89	5	7,81	6	16,66	3	5,56	1	6,25	-	-	51	13,01
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

yeralan kooperatiflerin ortaklarının ise tamamı taşınmak istedikleri konut tipini "müstakil ev" olarak nitelemişlerdir (Tablo:6.110). Bu değerler, bu kimselerin apartman dairesinde yaşamayı benimsemediklerinin göstergesidir. Daha önce gecekonduda yaşadıklarını belirten kimseler yalnız işçi ortaklarından oluşan kooperatiflerde yer almaktadır. Göreli olarak düşünüldüğünde, merkezde yer alan kooperatiflerde oldukça düşük olmasına karşılık çevre yerleşmelerde bu oranın arttığı izlenmektedir.

Kooperatifler yoluyla bir apartman dairesi edinen kimselerden, daha önce oturdukları konut tipi ile en az değişiklik gösterenler merkezde yer alan memur kooperatiflerindedir. Bu kooperatif konutlarının % 88'inde daha önce de (aynı semtte) bir apartman dairesinin kirasını ödeyebilen ortaklar yer almaktadır (Tablo:6.96).

6.5.4.2. Kullanıcıların En Son Oturdukları Konuttaki Durumları

Kooperatifler yoluyla konut edinmeden önce ortaklar çoğunlukla kiracı olarak bir konutta yaşamaktadır. Her dört ortaktan üçü bu durumdadır. Kirada oturmaları, bu kimselerin kooperatifle konut edinme sürecinin bir döneminde hem kira, hem de kooperatife, konut maliyeti ile kredi arasında kalan farkı aylık taksitlerle ödemiş olduklarını ifade etmektedir (Tablo: 6.95).

Tablo: 6.95 KULLANICILARIN DAHA ÖNCE EN SON OTURULAN KONUTTAKİ DURUMLARI

	İşçi Kooperatif.		Diğer Kooperatif.		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Kendi evi	28	9,18	2	2,30	30	7,65
Kiracı	229	75,08	64	73,56	293	74,75
Lojmanda	1	0,33	17	19,54	18	4,49
Bedelsiz	47	15,41	4	4,60	51	13,01
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Bundan sonraki en kalabalık grubu ailenin yanında veya aileye ait konutta bedelsiz olarak oturanlar oluşturmaktadır. Bu oran özellikle işçi kooperatiflerinde daha yüksektir. Daha düşük ödeme güçlerine karşın işçi kooperatiflerinden bir bölümününün ortaklarının bu nedenle (bedelsiz oturanlar) ödeme sürecinde daha az sorunla karşılaştıkları düşünülebilir.

Ancak diğer kooperatif ortaklarının lojman olanağı bulunmasına karşılık (% 20 kadarı) işçi kooperatifi ortakları için bu olanak hemen hemen yok denecek kadardır. Buna karşılık kooperatif konutuna taşınmadan önce kendi evinde oturduklarını belirten ortakların oranının işçi kooperatiflerinde daha yüksek olması, memur, esnaf veya ordu mensuplarının oluşturdukları kooperatif ortaklarına göre daha konforlu konutlarda oturduklarını göstermez. Daha önce kendi konutunda oturduklarını ifade edenlerin büyük çoğunluğu bir gecekondusu olduğunu kooperatif yoluyla konut sahibi olduğunda bunu sattığını veya halen elinde bulundurduğunu belirtmişlerdir.

6.5.4.3. İzmir İçi Mekânsal Hareketlilik

Örneğimizdeki hanehalklarına kooperatif yoluyla edindikleri konuta taşınmadan önce en son oturdukları semt sorulmuştur. Hanelerin genelde % 24'ü kooperatif konutuna taşınmadan önce aynı semtte oturduklarını belirtmişlerdir (Tablo: 6.97). Bu oran diğer kooperatiflerde, işçi kooperatiflerine göre daha yüksektir (% 37 ve % 21). Bu durum işçi kooperatifi dışındaki kooperatiflere girerek konut edinenlerin daha önce oturdukları çevrede bir değişiklik yapmadan konut edinebilme olanağına daha fazla sahip olduklarını belirtmektedir.

Semt değiştirenlerin oranı genelde % 70, işçi kooperatiflerinde ise diğer kooperatiflere göre daha yüksektir (% 75 ve % 53). Ancak kooperatif yoluyla edindiği konutuna taşınmadan önce en son başka bir şehirde oturanlar diğer kooperatiflerde, işçi kooperatiflerine göre daha yüksek orandadır. Bu sonuç, İzmir dışından göç ile de tutarlılık taşımaktadır. Daha önce belirtildiği gibi memur, öğretmen veya ordu mensubu olan ortaklar ya tayinle veya emeklilik sonrasında İzmir'e gelerek kooperatif konutlarında yerleşmişlerdir.

6.5.4.4. Konut Koşullarındaki Değişme - Oda Sayılarındaki Değişme

Kooperatifler yoluyla konut edinenlerin yarıya yakın oranı (% 46) daha önce oturdukları, konutlarla oda sayısı bakımından aynı sayıda odaya sahip olan konutların sahibi olmuşlardır. Bu durum, bu kimselerin kiralık konut talebi ile mülk konut taleplerinin aynı büyüklükte konutlara olduğunu yansıtmaktadır. Kooperatifler yoluyla edindikleri konutun oda

Tablo: 6.96 SEMTLERE GÖRE KULLANICILARIN DAHA ÖNCE EN SON OTURDUKLARI KONUTUN YERİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer Yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Aynı şehir aynı semt	14	21,88	6	6,38	27	57,45	11	17,19	5	13,89	14	25,93	9	56,25	9	52,94	95	24,23
Aynı şehir başka semt	48	75,00	80	85,11	19	40,42	52	81,25	31	86,11	32	59,26	7	43,75	7	41,18	276	70,41
Başka şehir	2	3,12	4	4,25	1	2,13	-	-	-	-	8	14,81	-	-	1	5,88	16	4,08
Başka ülke	-	-	4	4,25	-	-	-	1,56	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,28
TOPLAM	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.97 SEMT DEĞİŞTİRME DURUMU

	İşçi		Diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Daha önce oturulan konut Aynı şehir, aynı semt	63	20,66	32	36,78	95	24,23
Aynı şehir, başka semt	230	75,41	46	52,87	276	70,41
Başka şehir	7	2,29	9	10,35	16	4,08
Başka ülke	5	1,64	-	-	5	1,28
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

sayısı daha önce kirasını ödeyebildikleri konuttan büyük olanların oranı bunu izlemektedir (% 39), bu kimseler kiralayabildiklerinden daha yüksek standartta mülk konut talep etmişlerdir. Buna karşılık ailelerin % 14'ü mülk konut edinebilmek için daha önce yaşadıkları konutlara göre oda sayısı bakımından daha düşük standartta konutlarda yaşamayı kabul etmişlerdir (Tablo:6.98).

Tablo: 6.98 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA OTURANLARIN DAHA ÖNCE OTURDUKLARI KONUT İLE ŞİMDİKİ KONUTLARININ ODA SAYISI BAKIMINDAN KARŞILAŞTIRILMASI

	İşçi		Diğer		Toplam	
Oda sayısındaki değişme	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Oda sayısı 2 oda ve daha fazla artanlar	16	5,25	1	1,15	17	4,34
Oda sayısı 1 oda artanlar	102	33,44	34	39,08	136	34,69
Oda sayısı değişmeyenler	138	45,25	44	50,57	182	46,43
Oda sayısı 1 oda azalanlar	41	13,44	7	8,05	48	12,24
Oda sayısı 2 oda ve daha fazla azalanlar	8	2,62	1	1,15	9	2,30
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Kooperatiflerin niteliği yönünden incelemede işçi kooperatifleri dışındaki kooperatiflerin ortaklarına , önceki yaşadıkları konuta göre oda sayısı bakımından aynı veya daha iyi konutlar sağlamada daha başarılı oldukları söylenebilir.

Semtlere göre dağılımda (Tablo:6.99) Merkezde yer alan işçi kooperatifi ortaklarının konut edinme ile önceki konutlarına göre daha küçük konutlarda oturmaya başladıkları, bunu Bornova'daki işçi kooperatiflerinin izlediği görülür. Bu durum bu semtlerde yer alan kooperatiflerin yaptırdıkları konutların oda sayıları ile ilgilidir. Tablo 6.52'den iki yatak odalı konutların bu semtlerde yoğunlaştığı izlenmektedir.

Örneğimizdeki kooperatif konutlarının sahiplerinin kooperatif yoluyla edindikleri konutlarını, daha önce (taşınmadan önce) en son oturdukları konut ile karşılaştırmaları istenilmiştir. Karşılaştırma "çok daha kötü" den "çok daha iyi"ye uzanan beşli bir derecelendirmeye göre yapılmıştır.

Tablo: 6.99 SEMTLERE GÖRE ODA SAYILARINDAKİ DEĞİŞME

Oda sayıları önceki konuta göre	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yer-yer işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
⩾2 oda artan	3	4,69	2	2,13	4	8,51	4	6,25	3	8,33	-	-	-	-	1	5,88	17	4,34
1 oda artan	14	21,87	26	27,66	19	40,43	24	37,50	19	52,78	20	37,04	6	37,50	8	47,06	136	34,69
Aynı	35	54,69	43	45,75	21	44,68	26	40,62	13	36,11	27	50,00	9	56,25	8	47,06	182	46,43
1 oda azalan	12	18,75	17	18,08	2	4,25	9	14,06	1	2,78	6	11,11	1	6,25	-	-	48	12,24
⩽2 oda azalan	-	-	6	6,38	1	2,13	1	1,56	-	-	-	1,85	-	-	-	-	9	2,30
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Konut ve çevre koşullarındaki değişme Tablo: 6.100'de görülmektedir.

Tablo: 6.100 KONUT VE ÇEVRE KOŞULLARINDAKİ DEĞİŞME

	Konutun büyüklüğü		Planın uygunluğu		Konfor olanakları		Ulaşım olanakları		Sosyal Çevre	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
çok daha kötü	5	1,28	3	0,76	2	0,51	14	3,57	7	1,79
daha kötü	105	26,79	49	12,50	34	8,68	162	41,33	107	27,29
aynı	57	14,54	37	9,44	214	54,59	83	21,17	89	22,70
daha iyi	195	49,74	276	70,41	134	34,18	126	32,14	176	44,90
Çok daha iyi	30	7,65	27	6,89	8	2,04	7	1,79	13	3,32
TOPLAM	392	100,00	392	100,00	392	100,00	392	100,00	392	100,00

Konut büyüklüğü : Kooperatif konut sahiplerinin yarısı (% 50) kooperatifler yoluyla daha önce oturduklarından daha geniş konutlara kavuştuklarını belirtmişlerdir. Bu konutlarını büyüklük yönünden öncekine göre çok daha iyi bulanların oranı ise % 8'e yakındır. Büyüklük bakımından aynı nitelikteki bir konut edindiklerini belirten % 15'e karşılık, her dört konut sahibinden yaklaşık birisi (% 27) daha önce kirasını ödeyebildikleri veya lojmanda veya bedelsiz oturdukları konutlara göre edinebildikleri konutun daha küçük ölçüler içinde kaldığını belirtmektedir. Kooperatif yoluyla edindikleri konutu büyüklük bakımından daha önce en son oturdukları konuta kıyasla "çok daha kötü" bulanların oranı ise % 1,3'dür.

Konut planının uygunluğu : Kullanıcılardan, konutlarını, en son oturdukları konutla, odaların konumlandırılması, mekan boyutları ve bağlantıları gibi konuları göz önünde tutarak konut planlarının uygunluğu yönünden karşılaştırmaları istenilmiştir. Kullanıcıların % 77 gibi büyük bir oranı kooperatiflerce yaptırılan konutların planını daha önce oturdukları çeşitli konut sunum biçimleri ile üretilmiş konutların planlarına göre daha başarılı bulmaktadırlar. Yalnız % 13 kadar konut sahibi konutlarını plan yönünden önceden oturdukları konuttan "daha kötü" veya "çok daha kötü" bulduklarını belirtmişlerdir. Burada, kooperatif yönetici anketi ile bir karşılaştırma yapılabilir. İşçi kooperatiflerinin % 37'si diğer kooperatiflerin % 16'sı tüm kooperatiflerin ise % 31'inde kooperatifin konut projelerinin yalnız Yönetim Kurulu üyelerinin kararı ile seçildiği belirtilmişti (Tablo: 6.55). Yalnız ortakların kararı ile seçilen proje

oranı ise % 26 idi. Ortakların konut projesi seçiminde fazla etkili olmamalarına karşılık ortaklarca kabul görebilecek, ortakların beğenilerini yansıtan (belirli bir sosyo-ekonomik yapıdaki kimselerin genel beğenileriyle tutarlılık taşıdıkları için) projeleri seçmeye özen gösterdikleri bu nedenle kullanıcılarca başarılı bulunduğu söylenebilir.

Konfor olanakları: Kooperatifler yoluyla konut edinenlerin yarıdan fazlası (% 55) daha önce oturdukları konutlarla aynı konfor koşullarını sürdürmüşlerdir. Bu durum kalorifer, asansör, sıcak su vb. kolaylıkların hem kooperatiflerce yaptırılan konutların çoğunda, hem de kooperatif konutlarından edinenlerin daha önce oturabildikleri (kiralayabildikleri) konutlarda bulunmamasından kaynaklanmaktadır. Kooperatif konutunu önceki konuta göre daha konforlu bulanların oranının daha az konforlu bulanlardan daha yüksek olması ise (% 34 ve % 9) konut koşullarındaki düzelmeyi yansıtmaktadır.

Ulaşım olanakları : Kooperatif konutlarını daha önce oturdukları konut ile karşılaştırmada çoğunlukla daha kötü bulanlar ilk kez ulaşım olanakları değerlendirmesinde ortaya çıkmaktadır [1]. Konut kooperatifleri genellikle gelişmekte olan konut alanlarında yer seçtiklerinden ortakları toplu taşın hizmetleri konusunda sorunlarla karşılaşmaktadırlar. Bu alanlar merkeze ve çalışma alanlarına ulaşım yönünden diğer konut alanlarına göre daha az elverişli konumda bulunmaktadır. Ancak, ulaşım olanaklarını aynı veya daha iyi niteleyen kooperatif ortaklarının oranının yarıdan fazla olması ise kooperatiflerden konut edinen kimselerin kiralayabilecekleri konutların da benzer konut alanlarında bulunduğunu veya daha az elverişli alanlarda bulunduğunu belirtmektedir.

Sosyal çevre : Kooperatif yöneticilerinin yarıdan fazlası (% 53) arsa seçim nedenleri arasında fiyatının uygun olmasından hemen sonra, sosyal çevre bakımından ortaklarına uygun alan seçiminin önem taşıdığını belirtmişlerdir (Tablo: 6.29). Bu nedenle ortakların çoğunun sosyal çevreyi aynı veya daha iyi bulmaları beklenebilir. Örneğimizdeki oran ise %71

(1) Burada işaret edilmesi gereken nokta, çalışanların işyerinin bulunduğu yere göre dağılımıdır. Örneğimizdeki kullanıcılar arasında çalışanlar yalnız % 19,48'i konutlarının bulunduğu semt ile aynı semtte çalışmaktadır. % 15,15'i Konak-Gümrük-Çankaya ve çevresindeki merkez alanda, % 16,45'i Alsancak ve yakın çevresinde çalışmaktadır. % 43,07'lik bölüm konutlarının bulunduğu semt ve merkez dışındaki çeşitli semtlerde çalışmaktadır. % 5,84'lük bölüm ise İzmir Merkez-Karşıyaka-Bornova ilçeleri dışında çalışmaktadır.

Tablo: 6.101 KOOPERATİF KONUTUNU DAHA ÖNCE EN SON OTURDUĞU KONUT VE ÇEVRE İLE KARŞILAŞTIRMA

		Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
		Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ	çok daha kötü	1	1,6	2	2,1	-	-	-	-	-	-	1	1,9	1	6,25	-	-	5	1,3
	daha kötü	16	25,0	28	29,8	12	25,5	20	31,2	2	5,5	21	38,9	4	25,0	2	11,8	105	26,8
	aynı	16	25,0	8	8,5	10	21,3	9	14,1	2	5,5	6	11,1	1	6,25	5	29,4	57	14,5
	daha iyi	27	42,2	48	51,1	21	44,7	30	46,9	27	75,0	24	44,4	10	6,25	8	47,0	195	49,7
	çok daha iyi	4	6,2	8	8,5	4	8,5	5	7,8	5	13,9	2	3,7	-	-	2	11,8	30	7,7
	Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0
KONFOR PLANI-NIN UYGUNLUĞU	çok daha kötü	-	-	3	3,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0,8
	daha kötü	6	9,4	16	17,0	8	17,0	6	9,4	-	-	9	16,7	2	12,5	2	11,8	49	12,5
	aynı	4	6,2	9	9,6	3	6,4	6	9,4	1	2,8	8	14,8	4	25,0	2	11,8	37	9,4
	daha iyi	51	79,7	55	58,5	32	68,1	49	76,6	31	86,1	36	66,6	10	62,5	12	70,6	276	70,4
	çok daha iyi	3	4,7	11	11,7	4	8,5	3	4,6	4	11,1	1	1,9	-	-	1	5,9	27	6,9
	Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0
KONFOR OLANAKLARI	çok daha kötü	-	-	2	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,5
	daha kötü	5	7,8	7	7,5	4	8,5	7	10,9	1	2,8	5	9,3	1	6,25	4	23,5	34	8,7
	aynı	21	32,8	69	73,4	23	48,9	31	48,4	30	83,3	20	37,0	10	62,5	10	58,8	214	54,6
	daha iyi	38	59,4	13	13,8	18	38,3	24	37,5	5	13,9	29	53,7	5	31,25	2	11,8	134	34,2
	çok daha iyi	-	-	3	3,2	2	4,3	2	3,1	-	-	-	-	-	-	1	5,9	8	2,0
	Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0
ULAŞIM OLANAKLARI	çok daha kötü	5	7,8	4	4,3	-	-	1	1,6	1	2,8	2	3,7	1	6,25	-	-	14	3,6
	daha kötü	22	34,4	25	26,6	23	48,9	25	39,0	25	69,4	31	57,4	2	12,5	9	52,9	162	41,3
	aynı	8	12,5	27	28,7	12	25,5	14	21,9	4	11,1	7	13,0	8	50,0	3	17,7	83	21,2
	daha iyi	29	45,3	36	38,3	9	19,2	23	35,9	6	16,7	14	25,9	5	31,25	4	23,5	126	32,1
	çok daha iyi	-	-	2	2,1	3	6,4	1	1,6	-	-	-	-	-	-	1	5,9	7	1,8
	Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0
SOSYAL ÇEVRE	çok daha kötü	1	1,6	5	5,3	-	-	-	-	1	2,8	-	-	-	-	-	-	7	1,8
	daha kötü	14	21,9	13	13,8	13	27,6	21	32,8	14	38,9	19	35,2	7	43,7	6	35,3	107	27,3
	aynı	14	21,9	26	27,7	10	21,3	9	14,1	6	16,7	14	25,9	6	37,5	4	23,5	89	22,7
	daha iyi	34	50,0	47	50,0	20	42,6	32	50,0	14	38,9	20	37,0	3	18,8	6	35,3	176	44,9
	çok daha iyi	1	1,6	3	3,2	4	8,5	2	3,1	1	2,8	1	1,9	-	-	1	5,9	13	3,3
	Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

dir. Kooperatif konutları sahiplerinin yalnız % 29'u kooperatif yoluyla edindikleri konutları nedeniyle daha önce yaşadıkları sosyal çevreye göre "daha kötü" veya "çok daha kötü" koşullar bulduklarını belirtmişlerdir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, karşılaştırmada, kooperatiflerce yaptırılan konutları edinenlerden % 50'si daha iyi veya çok daha iyi konut ve çevre koşullarına kavuştuklarını ifade ederken, % 25'i aynı, % 25'i ise daha kötü veya çok daha kötü koşullar bulduklarını belirtmektedir. Tablo: 6.101 kooperatif konutunun bulunduğu semtlere göre kullanıcıların görüşlerini belirtmektedir.

6.5.4.5. Kooperatiflerce Yaptırılan Konutlarda Barınma Yoğunluğu

Barınma yoğunluğu ile oda başına düşen kişi sayısı kastedilmektedir. Bazı ülkelerde oda başına nüfus değerleri aşağıdadır =

1'in altında olanlar	1-1,4 arası	1,5-1,9 arası	2'nin üstü
İngiltere 0,6	Japonya 1,1	Yugoslavya 1,6	Meksika 2,9
Avusturalya 0,7	Avusturya 1,0	Türkiye 1,9	
Fransa 0,9	İtalya 1,1	Yunanistan 1,5	
Batı Almanya 0,9	Bulgaristan 1,2		
Belçika 0,6			
A.B.D. 0,7			
Kanada 0,7			
İspanya 0,9			

Kaynak: Evci, Aytuğ, Polatoğlu, Kipdemir (1987) s.263.
"Konutlarda mekân standartları oluşturulmasının önemi ve bu konuda ülkemizde yapılan çalışmalar ile eleştirileri".

Örneğimizdeki kooperatif konutlarının % 67'sinde barınma yoğunluğu 1-1,4 kişi arasındadır (Tablo:6.102). Türkiye ortalaması olan 1,9 kişi ve daha altında olan yoğunluk değerleri ise tüm konutların % 97,7'sini kapsamaktadır. Örneğimizdeki kooperatif konutlarının yalnız % 2,3'ünde barınma yoğunluğu Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Bu değerler kooperatiflerce yaptırılan konutların barınma yoğunluğu bakımından Türkiye koşullarına göre iyi durumda bulunduklarını belirtmek-

tedir. İşçi kooperatifi konutlarında barınma yoğunluğu, diğer kooperatif konutlarına göre yüksektir. Bu, daha kalabalık sayıda kimselerden oluşan işçi ailelerinin daha az odalı konutlarda yaşamaları sonucudur. Ancak yine de işçilerin % 18, tüm kooperatiflerce yaptırılan konutların % 21'inin barınma yoğunluğu bakımından gelişmiş ülkelerin yoğunluk koşullarına sahip olduğu söylenebilir.

Tablo: 6.102 KOOPERATİFLERCE YAPTIRILAN KONUTLARDA BARINMA YOĞUNLUĞU

Kooperatifler	İşçi Koop.		Diğer Koop.		Toplam	
Oda başına düşen nüfus(x)	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
1 kişiden az	56	13,36	25	28,73	81	20,66
1-1,4 kişi	207	67,87	57	65,52	264	67,35
1,5-1,9 kişi	34	11,15	4	4,60	38	9,69
2 ve daha fazla kişi	8	2,62	1	1,15	9	2,30
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

(x) Buradaki oda sözcüğü salon ve yatak odaları ile mutfak ve banyo-koridor dışında kullanılabilen odaları kapsamaktadır.

6.5.5. Konut Kooperatiflerinde Yaşam

6.5.5.1. Konut Kullanıcılarında Değişme

Örneğimizdeki kooperatif konutlarının tümünün inşaatı en geç son on yılda tamamlanmıştır. Görüşülen konutların tümü ev sahiplerince oturulanlardır. Ancak zaman içerisinde bazı konutların kullanıcı değiştirdikleri belirlenmiştir (Tablo: 6.103).

Tablo: 6.103 KONUT KULLANICILARINDAKİ DEĞİŞME

	İşçi		Diğer		Toplam	
Kullanıcılar	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlk oturan	274	89,84	80	91,95	354	90,31
Daha önce kiracı oturuyordu.	30	9,83	7	8,05	37	9,44
Daha önce evsahibi oturuyordu.	1	0,33	-	-	1	0,25
TOPLAM	305	100,00	87	100,00	392	100,00

Toplamda yaklaşık % 10'luk bir oranı bulan bu konutlara ev sahiplerinin

daha önce taşınmama nedenleri olarak, başka şehirde görev nedeni ile, bulunma, kendisi daha düşük kiralı bir konutta oturarak kooperatif konutunu daha yüksek fiyatla kiralama, kooperatif konutunu daha yüksek fiyatla kiralama, kooperatif konutunun işyerine uzak olması nedeniyle emeklilik sonrası yerleşme, lojmanda oturma gibi nedenler sayılmaktadır.

Konut kullanıcılarındaki değişmenin semtlere göre dağılımı bu nedenleri yansıtacak özelliktedir (Tablo:6.104). Bornova'da diğer kooperatiflerdeki önceden kiracı oturma oranının yüksekliği ordu mensubu ortakların bulunduğu kooperatiflerle, merkezdeki önceden kiracı oturma oranının yüksekliği ise işçi kooperatifi ortaklarının daha düşük kiralı konutlarda oturarak edindikleri konutu daha yüksek fiyatla kiralamaları ile açıklanabilir.

Balçova'daki bir bölüm kooperatifte ise kiralama nedenleri olarak işyerine uzaklık, belediye hizmetlerinin yeterli olmaması ağırlık taşımaktadır.

6.5.5.2. Komşuluk İlişkileri

Kooperatiflerce yaptırılan konutlarda yaşayan aileler arasındaki komşuluk ilişkilerinin diğer tür konut sunum biçimleri ile bir araya gelmiş ve aynı yapıyı paylaşan ailelere göre daha olumlu olması beklenebilir.

Kooperatif konutlarından edinen ailelerden % 60'ı komşuları ile sıklıkla görüştüklerini, maddi-manevi birçok konuda (borç alma, çocuğunu emanet etme, mutfak ihtiyaçlarında yardımlaşma, hasta ziyareti, arkadaşlık ve kabul günü gibi) yardımlaştıklarını belirtmektedir (Tablo: 6.105). Yaklaşık % 20'lik bir kesim ise komşuları ile görüştüklerini ancak yardımlaşmanın sınırlı olduğunu belirtmiştir. Komşuları ile görüşmediklerini, çok seyrek görüştüklerini, tanımadıklarını veya hiçbir şekilde yardımlaşmadıklarını belirten haneler % 20 oranındadır. Bu oranın semtlere göre dağılımında hanede çalışan sayısı veya hanehalkı aylık geliri, hanehalkı reisi eğitim durumu ile bu çalışmada bir ilişki kurulamamıştır.

6.5.5.3. Çevreden Memnuniyet

Kooperatif konutlarında oturan ailelerin % 72'si konutlarının bulunduğu

Tablo: 6.104 SEMTLERE GÖRE KONUT KULLANIMLARINDAKİ DEĞİŞME

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
İlk oturanlar	60	93,75	74	78,72	45	95,74	60	93,75	35	97,22	47	87,04	16	100,0	17	100,0	354	90,31
Önceden kiracı oturuyordu	4	6,25	19	20,21	2	4,26	4	6,25	1	2,78	7	12,96	-	-	-	-	37	9,44
Önceden evsahibi oturuyordu	-	-	1	1,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,25
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.105 KOMŞULUK İLİŞKİLERİ

Komşulararası yardımlaşma	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Olmuyor (x)	15	23,44	16	17,02	13	27,66	9	14,06	1	2,78	18	33,33	3	18,75	2	11,76	77	19,64
Bazı konularda oluyor	8	12,50	10	10,64	11	23,40	23	35,94	9	25,00	12	22,22	2	12,50	6	35,29	81	20,66
Her konuda oluyor	41	64,06	68	72,34	23	48,94	32	50,00	26	72,22	24	44,44	11	68,75	9	52,94	234	59,69
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

(x) Komşuları ile görüşmediklerini, çok seyrek görüştüklerini, yardımlaşmadıklarını belirten kimseler.

çevrede yaşamaktan hoşnut olduklarını belirtmişlerdir (Tablo: 106). Semtlere göre dağılımda, Atatürk Mahallesi, Yeşilova, Osmangazi ve Buca'daki kooperatiflerin çoğunlukla memnun olmadıkları, buna karşılık merkezde yer alan işçi kooperatifi konutlarında çevrelerinden en fazla hoşnut bulunan kimselerin oturduğu izlenmektedir. Bu sonuç, ulaşım olanakları ve sosyal çevre yönünden önceki konutu ile karşılaştırma sonuçları ile birlikte değerlendirilebilir.

Ulaşım olanakları yönünden çeşitli semtlere dağılmış kooperatiflerin edindikleri konutu kötü ve çok kötü olarak niteleme yönünden en yüksek orana sahip oldukları, Merkez'deki kooperatiflerin en düşük orana sahip oldukları izlemektedir (Tablo:6.101). Sosyal çevre bakımından ise merkezdeki işçi kooperatiflerinin edindikleri konut ile daha önce oturdukları çevreye göre daha iyi koşullara sahip olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla memnun olma ilgili verilen cevapların, kendi konutunda oturmanın verdiği güvence ile çoğunlukla yüksek olduğu, ayrıca göreli olarak değerlendirildiğinde önceki cevaplarla tutarlılık taşıdığı söylenebilir.

Çevre ile ilgili sorunlardan söz edenler en fazla toplu taşın hizmetlerini yetersiz bulduklarını belirtmektedir. Memnun olmayanların yarıdan fazlasının (% 54) bu yönde sorunları bulunmaktadır. Yol kalitesini yetersiz bulanlar da eklenince ulaşım ile ilgili sorunların oranı yükselmektedir.

Çevrelerinde sürekli inşaat olmasının verdiği huzursuzluğa işaret edenler bütün içinde % 16, bulundukları çevrede alışveriş olanaklarını yetersiz ve çarşı pazarı uzak bulanların oranı yine % 16'dır. Çevredeki insanlar ile sosyal bakımından uyum sağlayamadıklarını belirtenler % 25 oranındadır. Dolayısıyla, tüm ortakların % 7'si edindikleri konutun bulunduğu çevreyi kendi sosyal yapılarına uygun bulmamaktadırlar.

Görüldüğü gibi çevre ile ilgili sorunlar arasında, şehrin yeni gelişmekte olan konut alanlarında yer seçen kooperatiflerin konutlarının geç gelen belediye hizmetleri (yol, toplu taşın, altyapı) ve sosyal donatı sorunları büyük pay almaktadır. Bu durum, kooperatif yönetici anketi sırasında kooperatiflerin ucuz, imarlı ve altyapılı arsa edinmelerinde sorunları

ile paralellik taşımaktadır.

KOOPERATİF KONUTLARININ BULUNDUĞU ÇEVRE İLE İLGİLİ SORUNLAR

Yol kalitesinin yetersizliğini belirtenler	27		% 24,5
Toplu taşın hizmetleri yetersizliğini belirtenler			
otobüs yetersiz	59		% 53,6
ana yola (toplu taşına) uzak	2		
dolmuş yok	8		
Altyapı ile ilgili sorunlar belirtenler			
kanalizasyon	14		% 12,7
su	11		% 10,0
telefon	2		
Sosyal donatı ile ilgili sorunlar belirtenler			
merkeze uzak	1		
çarşı-pazara uzak	17		% 15,5
okullara uzak	11		% 10,0
işyerlerine uzak	3		
çocuk bahçesi-park yok	12		% 10,9
Çevredeki insanlar ile sosyal bakımından uyum sağlayamadıklarını belirtenler	27		% 24,5
Çevrede sürekli inşaat olmasının verdiği huzursuzlukları belirtenler			
inşaat alanı-yeni kurulan mah.	11		% 10
tozlu	2		
gürültülü	3	17	% 15,5
çevre güzelleştirme yok	1		
Çevreyi güvensiz bulanlar (hırsızlık olayları)	1		
İnşaat nizamlarını uygun bulmayanlar (binalar birbirine yakın)	1		
Çevreden memnun olmayan	110		

6.5.5.4. Konuttan Memnuniyet

Kooperatif konutlarında oturan ailelerin % 74'ü konutunda yaşamaktan memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Konutundan genel olarak memnun olmadıklarını belirtenlerin oranı yalnızca % 26'dır (Tablo:6.107).

Semtlere göre dağılımda, konuttan memnunluk konusunda en yüksek oranlar Balçova, Merkez ve Karşıyaka'daki işçi kooperatiflerinde ve Karşıyaka'daki diğer kooperatiflerdedir. Konuttan hoşnutluk konusunda en düşük olan Atatürk Mahallesi, Buca, Yeşilova ve Osmangazi'deki kooperatiflerdedir. Bunu Bornova'daki işçi kooperatifleri ve Merkez'deki diğer kooperatifler izlemektedir.

Konutundan memnun olanların oranının en düşük olduğu semtler ve kooperatifler ile kooperatif konutunu önceki konutu ile kıyaslamada büyüklük, plan ve konfor olanakları yönünden kötü ve çok kötü bulanların oranlarının toplamı en yüksek olan semtler ve kooperatifler tam olarak çakışmaktadır (Tablo: 6.107 ve Tablo: 6.101). Ancak konutundan en fazla hoşnut bulunanların oturduğu semtler ve kooperatifler ile, kıyaslamada olumlu bulma konusunda sapmalar vardır. Bu durum, ortakların kooperatif yolu ile konut edinmede daha önce oturdukları konutlara göre daha uygun koşullara kavuştukları, ancak bunu da yeterli bulmamaları ile açıklanabilir.

Konutundan genel olarak memnun bulunmayanların en fazla belirttikleri neden, konut büyüklüğü, oda sayısı ve oda boyutlarına ilişkin olanlardır. Konutundan memnun olmayanların yarıdan fazlasının (% 56) bu yönde sorunları bulunmaktadır. Bu grupta en sık belirtilen sorun ise konutun büyüklüğünün yetersiz bulunması ve yatak odalarının küçük olmasıdır. Konutun elektrik ve su tesisatı ile ilgili sorunları bulunanlar bunu izlemektedir. Bu sorunlar arasında elektrik tesisatındaki düzensizlikler, mutfak, banyo veya balkonlardaki ters sifonlar sayılmaktadır.

Konutta yaşamaktan hoşnutsuzluk yaratan ancak doğrudan konutun niteliğine ilişkin olmayıp (konut tipi ile bir miktar bağlantılı) komşuluk ilişkileri ve apartman yönetimi ile ilgili sorunları belirtilenlerin oranı konuttan memnun olmayanlar arasında % 19'dur.

Sorunların bir bölümü de konutun yönlendirme ve havalandırması ile ilgilidir. Bu başlık altında günün hiçbir saatinde güneş almayan, konut birimleri ağırlıktadır. Örneğimizdeki kooperatiflerin birkaç bloktan oluşan konutlar yaptırdıkları ve aynı kata mümkün olduğunca fazla daire sığdırma çabaları gözönünde tutulduğunda bazı birimlerin diğerlerine göre olumsuz yönlendirme koşullarına sahip olmaları kaçınılmaz olarak

Tablo: 6.106 KONUTUN BULUNDUĞU ÇEVREDEN MEMNUNİYET

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Memnun olan	49	76,56	84	89,36	37	78,72	52	81,25	14	38,89	28	51,85	9	56,25	9	52,94	282	71,94
Memnun olmayan	15	23,44	10	10,64	10	21,28	12	18,75	22	61,11	26	48,15	7	43,75	8	47,06	110	28,06
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.107 KONUTTAN MEMNUNİYET

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Memnun olan	40	62,50	79	84,04	41	85,23	55	85,94	18	50,0	34	62,96	10	62,50	14	82,35	291	74,23
Memnun olmayan	24	37,50	15	15,96	6	12,77	9	14,06	18	50,0	20	37,04	6	37,50	3	17,65	101	25,77
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

ortaya çıkmaktadır. Örneğimizdeki 392 konut birimi içinde böyle durumda bulunan ve bunu bir sorun ve konuttan memnun olmama nedeni olarak belirtenlerin oranı % 4'dür. Bu durumu bir sorun olarak belirtmeyen hanehalklarının da bulunması nedeniyle oranın gerçekte daha yüksek olduğu söylenebilir.

KOOPERATİF KONUTLARI İLE İLGİLİ SORUNLAR

Konut büyüklüğü, oda sayısı ve boyutlarına ilişkin sorunlar			
Büyüklüğü yetersiz	28		
Oda sayısı az	7		
Yatak odası/odaları küçük	16		
Salon küçük	2		
WC az sayıda	1		
Mutfak küçük	2		
Balkonlar küçük	1	Toplam=57	% 56,4
Konut planından kaynaklanan sorunlar			
Planı uygun bulmayanlar	8		
Işıklıkla ilgili sorunlar	4	Toplam=12	% 11,9
Yönlendirme, havalandırma ile ilgili sorunlar			
Güneş almıyor	14		
Havalandırması uygun değil	1	Toplam=15	% 14,9
Tesisat ile ilgili sorunlar			
Temiz ve pis su tesisatı sorunları	21		
Elektrik tesisatı sorunları	8	Toplam=29	% 28,7
Sıva-boya-badana-işçilik malzeme sorunları	14	Toplam=14	% 13,9
İzolasyonla ilgili sorunlar			
Rutubet - bodrumda su	5		
Çatı akması	5		
Kapı ve pencere doğramaları ile ilgili sorunlar	6		
Baca sorunları (baca çekmemesi)	14		
Apartman yaşamı, yönetimi ve komşuluk ilişkileri ile ilgili sorunlar			
Apartman gürültüsü	7		
Apartmanın bakımsızlığı	2	Toplam=19	% 18,8
Apartman yaşantısı	10		
Konutundan memnun olmayan	101		

6.5.5.5. Kooperatif Konutlarında Yapılan Ek Düzenlemeler

Örneğimizdeki kooperatif konutlarından beşte üçünde sonradan hiçbir ekleme, tadilat veya düzenleme yapılmamıştır (Tablo: 6.108). Beşte ikisinde değişik nitelikte düzenlemeler sözkonusudur. Konut edinildikten sonra (veya edinilme sürecinde) orijinal malzeme veya plana göre hiçbir düzenleme yapmamanın iki nedeni vardır. Birincisi, herşey kullanıcının isteklerine uygun bulunmaktadır, herhangi bir müdahaleye gerek yoktur. İkincisi kullanıcının mali durumu herhangi bir değişikliği karşılayabilecek güçte bulunmadığından istese de bir müdahale yapamamaktadır.

Değişiklik yapma durumunda ise, ya içine taşınılmadan önce veya daha sonra daha önce kullanıcı için uygun gelen mekân veya malzemenin zaman içinde eskimesi veya yalnızca zevk değişikliği nedeniyle uygun bulunmaması ile bir takım değişikliklere gidilmiştir.

Konutlarda yapılan ek, tadilat ve düzenlemelerin niteliği:

Yer döşemesi değişikliği	salon	yatak od.	banyo WC	mutfak	koridor	balkon
ahşap-parke	18	13	-	-	-	-
seramik	2	-	22	23	9	2
taş(suni taş kapl.)	3	-	1	5	3	1
marley	1	1	-	-	-	-
Toplam	24	14	23	28	12	3

Dolap ekleme

odalara dolap	38
mutfağa dolap	26
mutfağa banko	4
banyoya dolap	7
koridora dolap	8

Doğrama değişiklikleri 23, Pancur, kepenk 24

Tesisatla ilgili değişiklikler

musluk değiştirme	2	kat kaloriferi	1
elektrik tesisatı	1	su deposu	1
su tesisatı	3		
banyoda düzenleme	4		

küvet ekleme	4
şofben,termosifon	3

Duvarlarla ilgili değişiklikler

duvar kağıdı	42
lambri	1
fayans ekleme (banyo,mutfak)	37
alçı tavan	7

Odalarla ilgili düzenlemeler

balkonu içeri alma, oda genişletme, mutfak genişletme,	17
salonu bölme,	1

Listede konuta yapılan, ek-tadilat ve düzenlemelerin niteliği belirtilmektedir. İzlendiği gibi en fazla değişiklik yer döşemesi ve duvar kaplama malzemesinde sözkonusudur. Örneğimizdeki kooperatif konutlarının % 27'sinde konutta en az bir odanın yer döşemesi değişmiş, % 11'inde ise duvar kaplaması değişmiştir. Konutların % 10'unda odalara dolap yaptırılmış, % 9'unda fayans eklenmiş, % 6'sında pancur veya kepenk yaptırılmış, % 6'sında kapı veya pencere doğramaları yenilenmiştir. Tüm konutların % 4'ünde, balkonu kapatma, oda genişletme gibi doğrudan mekâna müdahale eden türde değişiklikler söz konusudur.

İzlendiği gibi mekansal değişikliklerden çok, pancur ve dolap ekleme gibi fonksiyonel müdahaleler yanında yer döşemesi, duvar kaplaması değiştirmek gibi daha çok görüntüsel yönü ağır basan müdahaleler sözkonusudur.

6.5.5.6. Taşınma Planları

Kullanıcıların konutları ile uyum içinde bulunup bulunmadıklarını ve hoşnut olup olmadıklarını belirlemenin bir yolu da başka bir konuta taşınma konusundaki düşüncelerini öğrenmektir. Örneğimizdeki konut birimleri arasında taşınmayı düşündüklerini belirtenlerin oranı % 23'dür. Bu değer, konutundan ve çevreden memnun olmayanların oranının biraz altında,

Tablo : 6.108 KONUTA YAPILAN EKLER, TADİLATLAR, DÜZENLEMELER

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran(%)
Yapmayanlar	44	68,75	52	55,32	33	70,21	39	60,94	19	52,78	25	46,30	5	31,25	13	76,47	230	58,67
Yapanlar	20	31,25	42	44,68	14	29,79	25	39,06	17	47,22	29	53,70	11	68,75	4	23,53	162	41,33
TOPLAM	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,0

Tablo: 6.109 TAŞINMA PLANLARI

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Taşınmayı isteyenler	17	26,56	20	21,28	8	17,02	17	26,56	4	11,11	12	22,22	8	50,0	3	17,65	89	22,70
Taşınmayı istemeyenler	47	73,44	74	78,72	39	82,98	47	73,44	32	88,89	42	77,78	8	50,0	14	82,35	303	77,30
Toplam	64	100,0	94	100,0	47	100,0	64	100,0	36	100,0	54	100,0	16	100,0	17	100,0	392	100,00

Tablo: 6.110 TAŞINILMAK İSTENEN KONUT TİPİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Müstakil ev	10	58,82	13	65,0	4	50,0	8	47,06	4	100,0	5	41,67	1	12,50	1	33,33	46	51,68
Apartman dairesi	7	41,18	4	20,0	2	25,0	6	35,29	-	-	7	58,33	5	62,90	2	66,67	33	37,08
Tercih belirtmeyen	-	-	3	15,0	2	25,0	3	17,65	-	-	-	-	2	25,0	-	-	10	11,24
Toplam	17	100,0	20	100,0	8	100,0	17	100,0	4	100,0	12	100,0	8	100,0	3	100,0	89	100,00

buna yakın bir orandır.

Ancak, semtlere göre dağılımda konutundan en az memnun olanların, taşınmayı en az düşünen kesim olduğu ortaya çıkmaktadır (Tablo: 6.107 ve Tablo: 6.109). Bu, doğrudan gelir düzeyi ile ilişkili olup, gelir düzeyi en düşük dilimlerde yer alanların yoğun bulunduğu kesimdir (Tablo: 6.75). Taşınmayı düşünenlerin en fazla oranda bulunduğu grup ise konutundan en az memnun olan ikinci grubu oluşturmaktadır, buna karşılık gelir düzeyi en yüksek olanların yoğun bulunduğu kesimdir.

Taşınmayı düşünenlerin en fazla oranda bulunduğu ikinci grup, konutundan en az hoşnut olan üçüncü grubu oluşturmaktadır. Ancak taşınma planları ile konuttan hoşnutluk sıralamadaki diğer gruplar için bu derece yakın ilişkili değildir. Taşınma tercihi konut ve çevre koşullarından memnun olmama derecesi ile taşınmayı sağlayabilecek gelir düzeyinde bulunma arasındaki dengede değişmektedir.

Taşınmayı düşündüklerini belirtenlerin en sıklıkla sözettikleri neden, konutun hanehalkı gereksinmelerine (veya taleplerine) göre küçük bulunarak daha büyük bir konutta yaşama dileğidir (Tablo: 6.111).

Çevre koşullarından hoşnut olmayarak daha iyi bir çevrede oturmak üzere taşınmayı düşünmek bunu izlemektedir. Bazı kullanıcılar yalnızca müstakil bir konutta oturabilmek için taşınmak istediklerini dile getirmişlerdir. Bu, gerçekleşme olasılığı fazla yüksek bulunmayan ancak apartman dairesinde yaşamaktan hoşnut olmayan hanehalklarının belirttikleri bir konudur. Bu kullanıcılar çoğunlukla, kooperatifin yaptırdığı apartmana taşınmadan önce, müstakil bir evde veya az daireli bir konutta oturup çok sayıda konut biriminden oluşan bir apartmanda yaşamayı tercih etmeyenlerdir.Daha konforlu bir konutta oturabilmek için konutundan taşınmayı düşünenlerin oranı taşınmak isteme nedenleri arasında dördüncü sıradadır. Diğer nedenler Tablo: 6.11'de ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Semtlere göre dağılımda merkezde yeralan işçi ve diğer kooperatifler de daha büyük konutta yaşamak için taşınma düşüncesi en yüksek orandadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğüne göre en küçük değerler de bu kesimdedir. Ancak hanehalkı toplam geliri açısından işçi kooperatifleri arasında merkezde bulunanlar, diğer kooperatifler arasında yine merkezde bulunanlar

Tablo: 6.111 TAŞINMAK İSTEME NEDENLERİ

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Daha büyük konutta oturmak	7	29,17	10	45,45	3	27,27	6	26,09	-	-	3	18,75	4	40,0	-	-	33	29,20
Daha konforlu konutta oturmak	1	4,17	1	4,55	-	-	3	13,01	2	50,0	3	18,75	1	10,0	2	66,67	13	11,50
Daha iyi bir çevrede oturmak	3	12,50	3	13,64	1	9,09	8	34,78	-	-	3	18,75	2	20,0	-	-	20	17,70
İşyerine daha yakın oturmak	2	8,33	-	-	2	18,18	3	13,04	-	-	1	6,25	-	-	-	-	8	7,08
Kira geliri sağlamak	-	-	-	-	1	9,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,89
Diğer nedenler: Daha iyi komşuluk ilişkileri için	3	12,50	2	9,09	2	18,18	2	8,70	-	-	-	-	-	-	-	-	9	7,96
Diğer nedenler: Çocukların okuluna yakın oturmak için	1	4,17	-	-	-	-	-	-	1	25,0	1	6,25	-	-	-	-	3	2,65
Diğer nedenler: müstakil evde oturmak istediği için	4	16,66	2	9,09	2	18,18	1	4,35	1	25,0	3	18,75	1	10,0	-	-	14	12,39
Diğer nedenler: Çeşitli nedenler	3	12,50	4	18,18	-	-	-	-	-	-	2	12,50	2	20,0	1	33,33	12	10,62
Toplam	24(x)	100,0	22(x)	100,0	11(x)	100,0	23(x)	100,0	4	100,0	16(x)	100,0	10(x)	100,0	3	100,0	113	100,0

(x) Toplamların taşınmak isteyenlerin sayısından fazla çıkmasının nedeni bazı hanehalklarının birden fazla neden belirtmeleridir.

Tablo: 6.112 TAŞINILMAK İSTENEN SEMT

	Bornova işçi		Merkez işçi		Karşıyaka işçi		Balçova işçi		Diğer yerler işçi		Bornova diğer		Merkez diğer		Karşıyaka diğer		Toplam	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran (%)
Bornova	9	50,00	1	4,55	-	-	-	-	1	20,00	4	26,66	-	-	-	-	15	15,31
Merkez (Hatay, B.Sitesi,Üçkuyular, Hakimevleri, B.evler)	4	22,22	7	31,81	1	12,50	8	42,11	1	20,00	3	20,00	5	62,50	1	33,33	30	30,61
Karşıyaka	1	5,55	4	18,18	6	75,00	4	21,05	2	40,00	5	33,33	2	25,00	2	66,67	26	26,53
Balçova	1	5,55	-	-	-	-	4	21,05	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5,10
Buca-Şirinyer	1	5,55	1	4,55	-	-	1	5,26	1	20,00	-	-	-	-	-	-	4	4,08
Banliyö (Urla, Ilıca, Şehir dışı vs)	2	11,11	2	9,09	1	12,50	-	-	-	-	1	6,67	-	-	-	-	6	6,12
Belirsiz (semt önemli değil)	-	-	6 (xx)	27,27	-	-	2	10,53	-	-	1	6,67	1	12,50	-	-	10	10,20
Başka Şehir	-	-	1	4,55	-	-	-	-	-	-	1	6,67	-	-	-	-	2	2,04
Toplam	18 (x)	100,0	22 (x)	100,0	8	100,0	19 (x)	100,0	5 (x)	100,0	15 (x)	100,0	8	100,0	3	100,0	98	100,0

(x) Toplamların taşınmak isteyenlerin sayısından fazla olmasının nedeni bazı hanehalklarının birden fazla semt tercihi belirtmeleridir.

(xx) "sessiz sakin"; "ıssız sakin" bir yerdeki konuta taşınmak istediklerini belirtmiş olan iki hane burada sayılmıştır.

en yüksek değerleri vermektedirler. Bu durum, hanehalkı toplam geliri yüksek, hanedeki kişi başına düşen gelir yüksek olan kesimin daha geniş alanlı konutlarda oturma talebi ile açıklanabilir.

Örneğimizdeki taşınmayı düşündüklerini belirten hanelerden yalnızca bir tanesi kira geliri sağlamak amacı ile taşınmak isteğini belirtmiştir. Bu oranın son derece düşük olmasının nedeni, kira geliri sağlamak amacıyla davrananların, konutlarını tamamlandığı zaman, zaten kiralanmış olmalarıdır.

Taşınmak isteme ile ilgili diğer nedenler
- daha bakımlı bir apartmanda oturmak,
- ferah ve manzaralı bir konutta oturmak,
- daha az daireli bir apartmanda oturmak,
- başka şehirde yaşamak (2)
- daha iyi güneş alan ve tesisatı iyi olan konutta oturmak, (2)
- işyeri açmak (başka semtte)
- yeni konutuna taşınmak,
- akrabaya yakın oturmak.

Taşınma durumunda en fazla tercih edilecek semt Hatay, Basın Sitesi, Hakimevleri, Üçkuyular, Bahçelievler, Güzelyalı gibi şehrin merkez kesimleridir. Taşınmayı düşünenlerin yaklaşık üçte birinin (% 31) tercihi bu yöndedir (Tablo: 6.112). Bunu Karşıyaka'da oturmak isteyenler izlemektedir. "Başka şehir" seçeneği dışında, en az tercih edilen semt Buca-Şirinyer ve Balçova'dır. Şehrin biraz dışında, banliyöde yerleşmek isteyenlerin oranı da düşüktür.

Taşınma isteğinde dikkate alınabilecek bir konu, Bornova, Merkez ve Karşıyaka'daki işçi kooperatif konutlarından taşınmak isteyenlerin çoğunlukla yine aynı semti tercih etmeleridir. Bu durum, Merkez'deki ve Karşıyaka'daki diğer kooperatifler için de geçerlidir. Balçova'daki işçi kooperatiflerinde oturanlar, merkeze yakınlaşma dileğini çoğunlukla belirtmişlerdir. Bornova'da işçi kooperatifleri dışındaki diğer kooperatiflerde ve şehrin çeşitli semtlerindeki kooperatiflerde (Atatürk Mahallesi, Yeşilova, Osmangazi, Buca) taşınmak isteyenlerin semt tercihlerinde ise yine Karşıyaka ağırlık taşımaktadır.

Bornova'daki ve şehrin çeşitli semtlerindeki kooperatiflerde taşınmak isteyenlerin semt değiştirme dileği, konutun bulunduğu çevreden en az hoşnut olanların en yüksek oranlarda bulundukları semtler olmaları ile açıklanabilir. Aynı semtte taşınma düşüncesinde ise konut koşullarının olumsuzluğu etkendir.

6.5.5.7. Kooperatif Konutlarının Kira ve Satış Değerleri

Kooperatiflerce yaptırılan konutların sahiplerine konutlarını kiralayacak veya satacak olurlarsa nasıl bir değer isteyecekleri sorulmuştur. Her bir kooperatifin ortaklarının verdikleri değer ortalamaları önce her bir kooperatifce yaptırılan konutlar için sonra semtlere göre ortalamalar alınarak hesaplanmıştır. Standart sapma değerleri tabloda verilmiştir (Tablo: 6.113 - 6.114). Bu ortalamalarda konutun inşaatının tamamlandığı yıl önem taşımamaktadır.

Tablo: 6.113 SEMTLERE GÖRE KOOPERATİF KONUTLARININ DEĞERİ (1987)

Hanahalkına göre, satış değeri	$\bar{X}$ (ortalama) milyon ₺	S (standart sapma)
Bornova	16,764,000	3,714,126
Merkez	18,905,000	4,600,594
Karşıyaka	18,144,000	3,882,926
Balçova	14,560,000	2,414,818

Semtlere göre hanehalkının verdiği en yüksek ortalama değerler merkezde yer alan kooperatifler içindir. Ortalama satış değeri yaklaşık 19 milyondur. Bunu Karşıyaka'daki konutlar izlemektedir. Ancak kira değerleri yönünden Karşıyaka'da ortalama değerler daha yüksektir. Karşıyaka'daki kooperatif konutlarının büyüklük bakımından merkezdekilere göre daha avantajlı olması bunda etkendir. Hem kira hem de satış değerleri yönünden Bornova üçüncü, Balçova dördüncü sıradadır.

Tablo: 6.114 SEMTLERE GÖRE KOOPERATİF KONUTLARININ KİRALARI (1987)

Henahalkına göre kira değeri	$\bar{X}$ (ortalama) Bin ₺	S (standart sapma)
Bornova	75,827	9,762
Merkez	81,833	9,932
Karşıyaka	82,532	13,688
Balçova	70,063	10,936

6.6. KOOPERATİFLER YOLUYLA KONUT EDİNME SÜRECİNDE ZAMANLAMA

Araştırmamıza giren konut kooperatiflerinde konut üretim sürecindeki aşamalarda zamanlama aşağıdaki şekildedir.

Kuruluş-Arsa alım süresi

ortalama = 14,52941 ay
minimum = 1,0 ay
maksimum = 54,0 ay
standart sapma = 11,86676 ay

Arsa alım - İnşaata başlama süresi

ortalama = 28,63235 ay
minimum = 2,0 ay
maksimum = 89,0 ay
standart sapma = 19,19803

İnşaata başlama - İnşaatı tamamlama

ortalama = 34,41176
minimum = 10,0 ay
maksimum = 125,0 ay
standart sapma = 20,26558

Toplam süre
(Kuruluş-İnşaatı Tamamlama)

ortalama = 77,5 ay
minimum = 22,0 ay
maksimum = 175,0 ay
standart sapma = 31,11006 ay.

İzlendiği gibi konut üretim sürecinde en fazla zaman alan aşama konutun yapımıdır. Kooperatifler kurulduktan sonra ortalama altıbuçuk yıllık bir sürede konut yaptırmaktadırlar.

Bir konut kooperatifinin başarısını belirlemede birçok değişken tanımlanabilir. Örneğimizdeki kooperatiflerin tümü, ortaklarını konut sahibi yapmada başarılı olmuşlardır. Bu başarının derecesini ölçümleyebilecek değişkenlerden biri süre olarak tanımlanmıştır.

Bir kooperatifin kısa sürede, ortaklarını konut sahibi yapabilmesinde

gerek kooperatif içi gerekse kooperatifin doğrudan kontrolunda olmayan birçok dış etkenin (inşaat sektörünün içinde bulunduğu durum, inşaat malzemelerindeki fiyat değişmeleri, konut kredisiyle ilgili yasal düzenlemeler gibi) rolü bulunmaktadır.

Bu bölümde, kooperatifin konut yaptırma sürecinde, süreye etkisi olması beklenen değişkenlerin açıklayıcılığı ve ilişkileri araştırılmıştır. Modelin kurulmasında amaç, sözel saptamalarda yer almış, ancak sayısal olarak etkisi açıklanmamış bazı değişkenlerin bu tür konut sunum biçiminde, süre üzerinde ne derece etkili olduklarını belirleyebilmektedir. Böylelikle bu değişkenleri kontrol edebildiğimizde konut edinme süresinin ne şekilde değişebileceği konusunda da bilgimiz olacaktır. Değişkenlerin süre üzerindeki açıklayıcılığını ve etkisini belirlemede basit ve çoklu regresyon teknikleri kullanılmıştır.

Bağımlı değişken Y_1 kooperatifin kuruluşundan arsa edinmesine kadar geçen süreyi, Y_2 arsa alınmasından inşaatın başlamasına kadar süreyi Y_3 inşaat süresini, Y_4 kooperatifin kuruluşundan inşaatların tamamlanmasına kadar geçen toplam süreyi belirtmektedir. Süre ay ayrıntısında ele alınmıştır.

Bağımsız değişken X_1, kooperatifin ortak sayısıdır. X_2, kooperatif ortaklarının çoğunlukla aynı işyeri, kurum çalışanı olup olmadıklarıdır. Aynı kurum çalışanları 1, diğerleri 0 değeri ile kukla değişken (dummy variable) olarak ifade edilmiştir. X_3 değişkeninde, müdür çalıştıran kooperatifler 1, diğerleri 0 değerlerini, X_4 değişkeninde, yönetim kurulu üye veya üyeleri kooperatif yönetiminde önceden deneyimli olan kooperatifler 1, diğerleri 0 değerini almışlardır. X_5, inşaat süresince olan müteahhit değiştirmedir. İnşaat süresince bir veya birden fazla müteahhit değiştiren kooperatifler 1, diğerleri 0 ile belirtilen bir kukla değişken ile ifade edilmiştir. X_6, konutun toplam maliyeti içindeki kredi oranıdır. Doğrudan yüzde değeri olarak ifade edilmiştir.

Öncelikle bu değişkenlerin herbirinin sürenin bütünü ve belirli aşamalarındaki etkileri belirlenmiştir. Kooperatiflerin doğrudan kontrol edemeyeceği sonuncu değişken dışında diğer beş değişkenin toplam süre ve inşaat süresi üzerindeki toplam açıklayıcılıkları araştırılmış ve t testleri ile önemli bulunan değişkenlerle üç bağımsız değişkenin,

bağımlı değişkenler üzerindeki açıklayıcılığı belirlenmiştir.

$Y= \alpha + \beta X$ denklemi, Y bağımlı değişkeni ile X bağımsız değişkeni arasında doğrusal kesin bir bağlantıyı, $Y= \alpha + \beta X + \varepsilon$ ise gerçek olasılıklı doğrusal bağlantıyı gösterir. X ve Y için ikili gözlemler halinde veriler toplandığında bunlar bir örnek oluşturmaktadırlar. Bu örnek yardımıyla α ve β değerlerinin tahmin değerleri olan a ve b değerleri bulunabilir.

$Y= a + bX$ örnek için kesin doğrusal bağlantıyı, $Y= a+bX+e$ olasılıklı doğrusal bağlantıyı gösterir. Örnek için kesin bağlantı $\hat{Y}= a+bX$ şeklinde ifade edildiğinde olasılıklı bağlantı $Y_i= a+bX_i+e_i$ $(i= 1,2,....n)$ olduğuna göre hata terimi $e_i = Y_i - (a+bX_i) = Y_i - \hat{Y}_i$ olur. Bu, X_i değeri için Y_i'nin gözlem değeri ile denklem değeri arasındaki farkı gösterir. Her ikili gözlem için bir e_i terimi vardır.

En Küçük Kareler Yöntemi (EKKY)'ne göre bu e_i terimlerinin karelerinin toplamı en küçük değerde olacak şekilde a ve b katsayıları bulunur (Ertek, 1982, s.119).

Araştırmamız kapsamındaki kooperatif anketlerinden edinilen veriler için bu katsayıların hesaplanması bilgisayar yardımı ile yapılmıştır. EKKY ile bulunan a ve b değerleri $Y = a + bX$ denkleminde yerine konulduğunda X için bir değer verildiğinde, yerine konulduğunda bunun karşılığında Y değeri bulunabilir.

X değişkeninin, Y değişkenini istatistiksel bakımdan önemli derecede etkileyip etkilemediğini anlamak için $H_o : \beta_o= 0$ hipotezi test edilir. X değişkeni Y değişkeni üzerinde etkili değilse bu durum $\beta = 0$ olarak belirtilebilir. Nitekim, $Y = \alpha + \beta X + \varepsilon$ bağlantısında $\beta = 0$ olduğunda X her nedeğer alırsa alsın, Y bundan etkilenmez. X değişkeni Y değişkeni üzerinde etkili ise $\beta = 0$ (pozitif etki için $\beta>0$, negatif etki için $\beta<0$) olur. Bu durumda $H_o : \beta= 0$ ve alternatif hipotezimiz $H_o : \beta \neq 0$ şeklinde kurulabilir (Ertek, 1982, s.125-126).

Belirlenen bağımsız değişkenler için, süre üzerinde beklenen etkilerine göre alternatif hipotezler,

X_1 için $H_a : \beta>0$, X_2 için $H_a : \beta<0$, X_3 için $H_a : \beta<0$, X_4 için $H_a : \beta<0$,

X_5 için $H_a : \beta>0$, X_6 için $H_a : \beta>0$ şeklindedir.

% 5 önem derecesinde, 60 serbestlik derecesi için (n-2 = 68-2 = 66 serbestlik derecesi t tablosunda bulunmadığından buna en yakın değer olarak 60 alınmıştır) t değeri 1,67'dir. Örnek için bulunan t değerleri bu değerden büyük olduğunda (değişkenin özelliğine bağlı olarak negatif veya pozitif) H_o hipotezi red edilecek, alternatif hipotez kabul edilecektir. Bu durumda, bağımsız değişken, bağımlı değişkeni pozitif veya negatif yönde etkileyen ve istatistiksel bakımdan önemli olan bir açıklayıcı değişkendir.

r^2 ile belirtilen determinasyon katsayısı (bazı kaynaklara göre R^2) Y'deki varyasyonun X değişkenindeki değişmeler yoluyla açıklanan kısmını verir. r^2'nin alabileceği değerler sıfır ile 1 arasında olup r^2 ne kadar büyük olur ve 1'e yaklaşırsa Y'deki değişmeler o oranda X değişkenindeki değişmelerle açıklanabilir, anlamındadır.
r^2'nin karekökü olan r korelasyon katsayısıdır ve Y ile X arasındaki ilişkinin sıkılığını belirtir.

Belirlenen bağımlı ve bağımsız değişkenlerin tümü için, değişkenler arası korelasyon katsayısı değerleri Ek'lerdeki bilgisayar çıktılarında belirtilmektedir. Buna göre, % 5 önem derecesinde istatistik bakımdan önemli bulunan ilişkiler şunlardır :

Değişkenler			İlişki Yönü
Arsa alım ve inşaata başlama süresi	ile	Aynı kurum çalışanları	Y_2 ile X_2(negatif)
İnşaat süresi	ile	Ortak sayısı	Y_3 ile X_1(pozitif)
		Aynı kurum çalışanları	Y_3 ile X_2(negatif)
		Müteahhit değiştirme	Y_3 ile X_5(pozitif)
		Maliyetteki kredi oranı	Y_3 ile X_6 (negatif)
Toplam süre	ile	Ortak sayısı	Y_4 ile X_1(pozitif)
		Aynı kurum çalışanları	Y_4 ile X_2(negatif)
		Müteahhit değiştirme	Y_4 ile X_5(pozitif)
		Maliyetteki kredi oranı	Y_4 ile X_6(negatif)
Ortak sayısı	ile	Müdür çalıştırıp çalıştırmama	X_1 ile X_3(pozitif)
Aynı kurum çalışanları	ile	Müteahhit değiştirme	X_2 ile X_5(negatif)

Bağımsız bir değişkenden yararlanarak bağımlı değişken konusunda fikir edinebilmek ve bağımlı değişkendeki değişmelerin nedenlerinin ne ölçüde bağımsız değişkenlerdeki değişmeler olduğunu belirleyebilmek üzere değiş-

kenler arasında basit ve çoklu regresyon tekniği ile hesaplamalar yapılmıştır.

Toplam sürede en fazla etkisi olan değişken, kooperatif ortaklarının çoğunlukla aynı kurumda çalışıyor olmalarıdır. Toplam süredeki kısalmada bu değişkenin açıklayıcılığı 0.21'dir. Bunu, müteahhit değiştirmenin süredeki uzama (0.16) ve konut kredilerinin maliyetteki oranının artışının süredeki azalma üzerindeki açıklayıcılığı (0.12) izlemektedir. Kooperatifin ortak sayısındaki artışın toplam süre üzerindeki artışta da bir ölçüde açıklayıcılığı (0.10) söz konusudur.

Konut yapım sürecinin çeşitli aşamalarında ve toplam süre üzerinde, kooperatifin müdür çalıştırıp çalıştırmamasının veya yönetim kurulu üyelerinin kooperatif yönetmede önceden deneyimli olup olmamasının istatistik bakımdan anlamlı bir etkisi bulunmamıştır.

Kooperatifin ortak sayısı, kooperatif ortaklarının aynı işyerinde çalışıyor olması, müteahhit değişikliği, konut maliyetindeki kredi oranı ile ifade edilen değişkenler kooperatifin kuruluşundan, konutların tamamlanmasına kadar geçen toplam süredeki değişmenin 0.38'lik bölümünü açıklamaktadırlar. Ancak değerleri büyük sapma gösteren üç kooperatif dışlandığında açıklayıcılık 0.43'e yükselmektedir.

Kooperatif, ortak sayısını kendisi belirleyebilir seçtiği ortakların aynı işyeri çalışanı olması ile iletişim kolaylığı ve benzer ekonomik-sosyal yapıda bulunmasını sağlayabilir. Müteahhit seçiminde dikkatli davranarak, bir ölçüde, inşaat sırasında olan müteahhit değişikliklerinden de korunabilir. Ancak, X_6 değişkeni, yani toplam konut maliyeti içindeki kredi oranı çoğu kez (bir ölçüde, seçilen konut tipi büyüklüğü ve niteliği etkili olabilir) kooperatifin doğrudan kontrolunda bulunmamaktadır.

Kooperatiflerin doğrudan kontrol edebileceğini düşündüğümüz üç değişkenin toplam süre üzerindeki birlikte açıklayıcılıkları ise 0.31 oranındadır. Yine, değerleri büyük sapma gösteren üç kooperatif dışlanırsa açıklayıcılık 0.37 olarak belirlenebilmektedir.

Toplam süreyi en fazla etkileyen aşamanın ise, konutların yapım süresi

olduğu belirlenmiştir. Kooperatifin kuruluşundan, konutların tamamlanmasına kadar geçen süredeki değişmelerin 0.41'i yapım sırasındaki değişmelerle açıklanabilmektedir.

Toplam süredeki değişmede, kooperatifin kuruluşundan, arsa alınmasına kadar geçen sürenin açıklayıcılığı (0.28) ile arsa alınmasından konutların yapımına başlanmasına kadar geçen sürenin açıklayıcılığı (0.38) daha düşük oranlardadır.

Yapım süresindeki değişmeleri en fazla açıklayabilen değişken, konut inşaatı süresince müteahhit değişikliği olmasıdır. Yapım süresindeki değişmenin (uzamanın) yaklaşık üçte birinden fazlası bu değişkendeki değişmeler ile açıklanabilmektedir.

Kooperatif ortaklarının aynı kurum/işyerinde çalışan kimseler olması konut yapımı süresinde kısalmayı sağlamaktadır. Bu durum, benzer sosyoekonomik yapıdaki kimselerin yapım sırasındaki ödeme koşullarına uymada tutarlılık taşımaları ve ödeme aksamaları olmamasının yapım süresini olumsuz etkilememesi ile açıklanabilir. Kooperatifin ortak sayısındaki değişmelerin konut yapımı süresinde etkisi bulunmaktadır. Ortak sayısının artışı yapım süresinde de artışlara yol açmaktadır. Ancak, örneğimizdeki kooperatifler için, ortak sayısındaki değişmelerin konut yapım süresindeki değişmeleri açıklayıcılığı beklenenin altındadır.

Bunun nedeni, ortak sayısı az, ancak yönetimle ilgili, kredi sağlanması ile ilgili, müteahhitle ilgili sorunları nedeniyle uzun sürede konut yaptırabilmiş kooperatiflerin varlığıdır.

Toplam süre üzerinde, anlamlı etkisi olduğu belirlenen ve kooperatiflerin bir ölçüde kontrol edebileceği üç değişkenin (ortak sayısı, aynı işyeri çalışanları ve müteahhit değiştirme) toplam süreyi en fazla etkileyen aşama olan konut yapımı süresindeki açıklayıcılıkları incelenmiştir. Buna göre, yapım süresindeki değişmelerin 0.46'sı açıklayıcı değişkenlerdeki değişmeler ile açıklanabilmektedir. Bilgisayar sonuçlarına göre, değerleri büyük sapma gösteren üç kooperatif dışlandığında açıklayıcı değişkenlerin yapım süresindeki değişmeleri açıklayabilme oranı 0.50'ye yükselmektedir.

Buna göre, aynı işyerinde çalışan, sınırlı sayıda ortakla kurulmuş olan ve inşaat sırasında yapımcı değiştirme sorunu yaşanmayan bir kooperatifin, diğer kooperatiflere göreli olarak daha kısa sürede konut yaptırmayı başarabildiği söylenebilir. Ancak, bu değişkenlerin açıklayabildiği, toplam süredeki değişmelerin, yarısıdır. Bu da ölçümlenemeyen, modele katılmayan değişkenlerin varlığına işaret etmektedir. Bu değişkenler ise, daha çok, kooperatiflerin doğrudan kontrolunda bulunmayan ve inşaat sektörünün durumu, konut ve kredi politikalarındaki gelişme ve değişmeler gibi etkenlerle ilgilidir.

VII. BÖLÜM

SONUÇ

7. SONUÇ

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretimi, dünyanın birçok ülkesinde, özellikle kâr amaçsız konut organizasyonları arasında, geliri sınırlı olan toplum kesimlerinin konut gereksinmelerinin karşılanmasına yönelik bir konut sunum biçimi olarak uygulanmış, yönetimlerce desteklenmiştir. Ancak, özellikle gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerinin gerek konut sunumundaki rolleri, gerekse amaçlarına ulaşma bakımından yeterince etkin olamadıkları gözlemlenmiştir.

Konut sorununun büyük boyutlara ulaştığı ülkemizde, kooperatifler, kentsel konut sunumunda, kooperatifçilik ilkeleri ile tutarlı ve konut kooperatiflerinin temel belirleyicisi olan kâr amaçsız konut topluluğu özelliği doğrultusunda, daha etkin araçlar olarak kullanılabilirler.

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretiminin daha etkin bir işleyişe kavuşabilmesinde önerilerin geliştirilebilmesi için ise, bu tür konut sunumunun uygulamalarının izlenerek karşılaşılan sorunların ve sınırlamaların belirlenmesi ve bu sorunlara yol açan etkenlerin tanımlanması gerekmektedir.

Bu çalışmada, Türkiye genelinde ve İzmir özelinde konut kooperatiflerinin yapısal özellikleri ve karşılaştıkları sorunlar incelenmiştir. Araştırmada, bu konuda yapılmış önceki çalışmalar, arşiv araştırması, ikinci el istatistik kaynaklar ve yasal belgeler kadar ampirik (görgül) verilerden de yararlanılmış, İzmir'de konut yaptırmış 68 kooperatifin yöneticileri ve kooperatif ortaklarının görüşlerini alacak biçimde kapsamlı soru çizelgelerine dayanılarak ve karşılıklı görüşmeler yoluyla uygulamalar izlenip değerlendirilmiştir.

Dünyada konut kooperatifçiliğinin dayandığı temel ilkeler ve uygulamada aldığı farklı biçimler genel değerlendirmeyi yapabilmede temel oluşturmuştur.

Dünya deneyimleri kooperatiflerin öncelikle kâr amaçsız olma özelliğini vurgulamaktadır. Konut kooperatifleri çalışma konularının kapsamı ve konutların mülkiyeti konusundaki tutumları yönünden farklı özellikler gös-

termektedir.

Bu farklı biçimler arasında, konut ve çevrenin kooperatif mülkiyetinde kaldığı ve kooperatifin süreklilik gösterdiği tipte kooperatif organizasyonlarının ise; spekülatif girişimleri önleme, kira düzeyini denetleme, bu denetlemenin konut piyasasında diğer kiralar üzerinde azaltıcı etkisi ve süreklilik yoluyla oluşturulan çevrenin kooperatif temelde bakım ve yönetimini sağlama gibi konularda, kooperatifçilik ilkeleri ile tutarlı, kooperatiflerin ekonomik amaçları yanında toplumsal amaçlarına da ulaşabilmeleri yönünden daha başarılı çalışmalar yapabildikleri belirlenmiştir.

Yine dünya deneyimleri, gerek gelişmiş, sanayileşmiş ve gerekse gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerin etkin çalışmalar yapabilmelerinin, konut politikalarında onlara atfedilen role bağlı olduğunu göstermektedir.

Kooperatiflerin başarılı olduğu ülkelerde devletin bu kuruluşları mali yönden destekleyici etkisi büyüktür. Bunun yanında yerel yönetimler de organizasyonel yönden özendirici, planlama ve teknik konularda düzenleyici ve denetleyici olarak sürece katılmaktadır. Ayrıca kooperatifler gerek finansman kuruluşları gerekse organizasyon bakımından hem kendi aralarında, hem de diğer kâr amaçsız konut toplulukları ile ulusal düzeylerde bütünleşmiş bir organizasyon yapısı göstermektedirler.

Ülkemizde de ilk konut kooperatifinin kurulduğu 1934 yılından buyana konut kooperatifçiliği ülkenin sosyo-ekonomik koşulları ve uygulanan konut politikalarının sağladığı mali destek ve önceliklere koşut biçimde niteliksel ve niceliksel yönden değişimler göstermiştir.

Konut kooperatifçiliği, önce, başkentte bürokratik kesimin artan konut istemine cevap vermeyi amaçlayan, konutların bireysel mülkiyete devredildiği ve kooperatifin ömrünün sınırlı olduğu bir kooperatif biçimi olarak doğmuştur. Konutların bireysel mülkiyete devredilmesi ve kooperatifin ömrünü tamamlaması daha sonraki uygulamalarda da benimsenen tek biçim olmuştur.

1962 sonrasında, Planlı Dönemde kooperatiflere Sosyal Sigortalar Kurumu

aracılığı ile kredi sağlanması işçi kooperatiflerinde de artışa yol açmış, ancak bu biçimde kredi desteği ile ancak sigortalı işçilerin, oransal olarak oldukça küçük bir bölümüne ulaşılabilmiştir.

1981 sonrasındaki dönemde, Toplu Konut Yasalarına koşut bir biçimde kooperatiflerde önemli niceliksel ve niteliksel değişimler olmuştur. Konut kooperatiflerinin ruhsatlı konut sunumu içindeki payları artış göstererek % 20'ler düzeyine yükselirken, 1970'li yılların sonlarında başlayan ve "kent kooperatifçiliği" olarak nitelenen, temelde konut kooperatiflerinin üst örgütlenmesi (birliği) biçiminde, yeni geliştirilen kent parçaları içinde konut sunan hareket, ülke genelinde yaygınlaşmıştır. Ancak bu dönemde de bir patlama biçiminde gerçekleşen kooperatif sayısı artışı yanında, kurulan kooperatiflerden sınırlı bir bölümünün konut yaptırmayı başarabildiği gözlemlenmiştir.

Konut politikalarında konut kooperatiflerine verilen rol ve önceliklerin incelenmesi yanında, ampirik verilere dayanan niceliksel sınamalarla da belirlendiği gibi, kooperatiflerin başarısı yalnızca, kooperatif ortaklarının bir araya gelme biçimine ve yöneticilerinin çalışma yeterliliğine dayanmamaktadır. Kooperatifin başarısında, kooperatif içi etkenler kadar, belki ondan daha fazla, kooperatif dışında, kooperatifin doğrudan kontrolunda bulunmayan parametreler de etkili olmaktadır. Ancak başarıyı yalnızca kooperatifin konut üreten bir ekonomik birim olarak elde ettiği başarı olarak dar kapsamda ele almamak, yönetim ve denetimde üye katılımının aktif biçimde sağlandığı, kâr amaçsız konut kuruluşu olarak ortaklarının konut gereksinmelerini karşılıklı işbirliği içerisinde çalışarak karşılayan organizasyon olma özelliklerini de dikkate almak gerekmektedir.

Ülkemizde konut kooperatifleri üzerine çeşitli araştırma, seminer, sempozyumlarda dile getirilen ve ampirik verilerle belirlenen sorunlar, kooperatifler yoluyla konut sunumunun hemen tüm aşamalarını kapsamaktadır.

Bu sorunlar arasında; kooperatifin organizasyonu ile ilgili olarak üst örgütlenmelerin yetersizliği, organizasyonel yetersizlikler, arsa ile ilgili olarak, ucuz ve altyapı sorunu olmayan arsa edinme güçlükleri, yerel yönetimlerin bu konuda yeterli düzeyde bulunmaması; kredilerle ilgili olarak, kredi koşulları ile ilgili olumsuzluklar, kredilerin konut

maliyeti içindeki payı; kooperatiflerin işleyişi ile ilgili olarak, kooperatif içi ortakların birlik olmaması, özdenetim yetersizliği, dış denetim kuruluşlarının yeterli olmaması, ortakların ve yöneticilerin kooperatif işleyişi konusundaki bilgisizlikleri, eğitimin yeterli olmaması, kooperatiflerin kendine yardım özelliğinin zayıf olması, yerel yönetimlerce teknik yardım eksikliği, bürokratik işlemlerin karmaşık ve dağınık olması; kooperatiflerin kâr amacı ile kullanılması genel sorunu başlığında, kooperatiflerin arsa spekülasyonu yapmaları, profesyonel kimselerce kurulmuş olmaları, yöneticilerin ortaklar zararına kâr amacı ile çalışması, kooperatiflerin ortaklarınca kâr amacı için konutları satma ve kiralama girişimleri; konut edinme sonrası ile ilgili olarak konutların bakım sorunları, yenilenme sorunları sayılabilir.

Uygulamada Konut Kooperatiflerinin karşılaştıkları sorunlar iki genel başlıkta değerlendirilebilir. Birincisi, kâr amacı gütmeyen kuruluşlar olarak, kooperatiflerin serbest piyasa ekonomisi içinde konut sektöründe yer alan diğer yapımcı ve firmalarla ilişkilerinden doğan çelişkiler ve sorunlardır. Bu çelişkiler ilk kez arsa sağlama aşamasında ortaya çıkmakta, kooperatiflerin arsa için yapacakları sınırlı ödemeleri ile diğer konut yapımcıları ile ortak gereksinmelerine uyacak arsa elde etme rekabetinde belirginleşmekte ve konut yapımcıları ile ilişkilerinde sürmektedir.

Bu dış çelişki yanında, kooperatiflere ortak ya da yönetici olarak katılan kimselerin kooperatifi kâr amacı ile uygulamalarda bir araç olarak kullanılmaları sonucu doğan iç çelişkiler bulunmaktadır. İç çelişkilerin giderilmesinde ortaklara, kooperatifçilik bilinci kazandırılması ve geliştirilmesi ile özdenetim mekanizmasının gereğince işletilmesi yanında, sistemin kâr amacı ile kullanılmasını önleyecek yasal düzenlemeler (örneğin konutların aşırı kira veya satış yolu ile kullanımını önlemek gibi) gerekli olmaktadır.

Dış çelişkilerin giderilebilmesi ise, kooperatifin en azından yaşayabilirliğini sağlamak yönünden zorunluluk taşımaktadır. Çünkü hernekadar ilke olarak kooperatifler bir "kendine yardım" kuruluşu olarak beliriyorsa da, belirtilen koşullar altında kooperatiflerin başarısı yerel ve merkezi yönetimden görecekleri hukuki öncelik ve mali desteklere , yönetimin arsa sunum sürecini denetim düzeylerine bağlı olmaktadır. Hu-

kuki öncelik ve mali desteklerin ulusal düzeyde idari ve finansman organizasyonu bütünlüğü içinde ele alınması da uygulamanın başarısını artırmaktadır.

Türkiye örneğinde ise, konut kooperatifleri yasal, mali ve arsa desteklerinin sağlandığı dönemlerde konut sunumunda etkin olabilmişler, diğer zamanlarda ise etkinlikleri sınırlı düzeyde kalmıştır.

Türkiye için yapılan genel saptamalar,[1] ortaya çıkış ve gelişimleri ülke genelindeki uygulamalarla koşutluk taşıyan İzmir'deki konut kooperatiflerinin uygulamalarında da izlenmektedir. Kooperatif yoluyla konut üretim sürecinin çeşitli aşamalarında kooperatiflerin çalışma biçimleri, sorunlarına ilişkin bulguların değerlendirilmesi ve önerilerin geliştirilmesinde bu uygulamalarla ilgili gözlemlerden büyük ölçüde yararlanılmaktadır.

Kooperatifler yoluyla konut yapımının çeşitli aşamalarına ilişkin bulgu ve değerlendirmeler birkaç ana başlık altında toplanabilir:

Kooperatiflerin kuruluş ve çalışma düzenleme işlemlerine ilişkin sorunlar, bulgular ve öneriler

Konut kooperatiflerinin kuruluş ve çalışma formaliteleri, uygulayıcıları, yani kooperatif yöneticileri tarafından ayrıntılı ve karmaşık bulunmaktadır. Kooperatiflerin % 22'sinin formaliteler konusunda hiçbir düzeltmeye gerek duyulmadığı görüşünü paylaşmalarına karşın mutlaka azaltılması gerektiği veya bir miktar azaltılmasında yarar olduğunu düşünenler % 78'lik kitleyi oluşturmaktadır.

İşlemlerin fazla bulunması yardımcı eleman çalıştırmayı da beraberinde getirmektedir. Araştırma bulgularına göre kooperatiflerin % 53'ü yardımcı eleman tutmuşlardır.

Anketi yanıtlayan kooperatif yöneticilerinin % 18'i en fazla güçlük çektikleri konular arasında çeşitli kuruluşlardaki (tapu, ticaret sicil, vergi daireleri gibi) işlemlerdeki zorlukları belirtmişlerdir.

Bu sonuçlar kooperatiflerle ilgili işlemlerin kuruluşlar arası işbirliği

---

(1) Bkz.Ek:I ve Ek:VIII.

içinde düzenlenmesi konusuna ve kooperatif yöneticilerinin ve ortaklarının eğitimine ağırlık verilmesi gereğine işaret etmektedir.

Genelde, "Eğitim" ilkesi yanında, kooperatifçilik ilkelerinden "kooperatifler arası işbirliği" ilkesi de burada önem kazanmaktadır. Bu ilkenin kolayca anlatım bulabileceği organizasyonun bir basamağı kooperatif birlikleri oluşturulmasıdır.

Bu yolla, kooperatiflerin işlemleri konusunda eleman istihdamı hem daha ekonomik biçimde gerçekleşebilecek hem de bu elemanların demokratik yönetim ilkelerinden uzaklaşacak biçimde kooperatifin işleyişinde sözsahibi olmalarının üst kuruluşlar yardımıyla denetlenmesi de gerçekleşebilecektir.

Kooperatifçiliğin ve kâr amaçsız konut topluluklarının en başarılı olduğu ülkelerde ulusal düzeyden başlayan organizasyon biçimlerinin uygulandığı izlenmektedir. Ulusal düzeydeki organizasyonların finansman, teknik yardım, yönetim konusunda yardımlarını, özellikle deneyim ve bilgi birikimi konusunda ülke yüzeyinde yaygın daha küçük alt kuruluşlara aktararak bu kuruluşların başarılı olmalarında önemli roller oynadıkları dikkate alındığında ülkemizde merkez birlikleri düzeyindeki organizasyonun yanısıra ulusal düzeyde bütünleşmenin sağlanabilmesinin gerekliliği vurgulanabilir.

Kooperatiflerin örgütlenme ve genel işleyiş düzenine ilişkin bulgular, sorunlar ve öneriler

Kooperatifçilik ilkelerine göre, diğer tüm kooperatiflerde olduğu gibi konut kooperatiflerinde de ortaklık, gönüllülük esasına dayanmakta ve anasözleşme hükümlerini taşıyan herkese açık bulunmaktadır. Aynı biçimde, ortakların istedikleri zaman kooperatiften ayrılma hakları bulunmaktadır. Araştırma bulguları, kooperatife girişin gönüllülük esasına dayanması bakımından tam bir işleyişe kavuştuğunu belirlemektedir. Bulgular bu tür bir organizasyonda yer alma kararında çevreden gelen teşviklerin (özendirmelerin) önemini de ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında yer alan kooperatif ortaklarının üçte ikisi arkadaş, akraba gibi kimselerin özendirilmesi ile kooperatif organizasyonda yer almaktadır. Bu, aynı

zamanda, konut kooperatiflerinin diğer kooperatiflerden farkları arasında belirtilen, kişilerin bir arada yaşamaları konusuna verdikleri önemin ve anlaşabileceklerini düşündükleri kimselerle aynı kooperatifte bulunmaya özen göstermelerinin bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

Kooperatif tipi bir organizasyonu başlatan girişimcilerin yaş ve medeni durumları ile ortakların hanehalkı özellikleri konut istem öngörüleri yapılırken bu tür konut sunumuna yönelebilecek kitleyi belirlemede yardımcı olabilecek gerçekleşmiş istem yapısının özelliklerini vermektedir.

Genel çizgileri ile, araştırma bulgularına göre konut kooperatiflerinin 30-34 yaş arası genç ve evli kimselerin öncülüğünde oluşturdukları, çoğunlukla anna baba ve çocuklardan oluşan dört kişilik çekirdek ailelerin konut gereksinmelerini karşıladıkları söylenebilir.

Ortaklar yönünden, işçi kooperatiflerinin ve ordu mensuplarının kooperatiflerinin daha türdeş (homojen) bir yapıda yani yakın yaşlarda, hatta aynı iş yerinde çalışanlarca oluşturulduğu, çoğunlukla memur ve esnaf ortaklardan oluşan kooperatiflerin ise daha türdeş olmayan (heterojen) yapıda oldukları izlenmektedir. Bu durumun kooperatifin konut yaptırmadaki başarısında da etkisi bulunmakta, ortaklarını aynı işyeri çalışanlarının oluşturduğu kooperatiflerde konut yapımı göreli olarak daha kısa zamanda gerçekleşmektedir.

Konut kooperatiflerinin toplu konut yapımı ile sağlanan yararlara ulaşıp ulaşamadıkları kuruluştaki örgütlenme ölçeğine de bağlıdır. Ülkemizdeki uygulamalarda, konut kooperatiflerinin çoğunlukla toplu konut sayılamayacak ölçüde küçük girişimler oldukları ve bunun araştırma kapsamında ele alınan kooperatifler için de geçerli olduğu izlenmektedir.

Genelde, ilkesel olarak kooperatiflere ortak giriş ve ayrılmalarının anasözleşme koşullarını taşıyan herkese açık ve gönüllülük esasına dayandığı belirtilmişti. Ancak konutun oldukça pahalı bir mal özelliğini taşıması ve kooperatiflerin toplumun genellikle orta ve düşük gelirli kesimlerine yönelik kuruluşlar olduğu gözönünde bulundurulduğunda başarılarının kredi desteğine oldukça bağımlı olduğu vurgulanabilir. Nitekim, işçi kooperatiflerinde ortakların % 85'i, diğer kooperatiflerde % 82'si

kredi almama durumunda taksitleri ödeyemeyecek düzeyde bulunduklarını belirtmişlerdir.

Bu durumda konut kooperatiflerinin, başarılarının bağımlı olduğu kredi kuruluşlarının yönetmeliklerinde yer alan, kredi açılacak kimselerle ilgili koşullara dikkat ederek ortak kaydedecekleri, ortaklığa girişin, anasözleşme koşulları yanında, kredi kuruluşlarının kredi yönetmelikleri ile de belirleneceği, ileri sürülebilir.

Araştırma bulguları kapsamında, kooperatiflerin ortaklığa başvuran kimseleri kabul etmede, kredi yönetmelikleri ile getirilen sınırlamaları dikkate almada özenli davranmadıkları belirlenmektedir. Ortak kabulünde işçi kooperatiflerinde, Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredi Yönetmeliğinde aranan koşullardan biri olan "konutu olmama" en fazla dikkate alınan nokta iken, diğer kooperatiflerde "ortağın taksitlerini ödeyebilme gücü" olarak yorumlanabilen, benzer gelir düzeyinde olma koşulu en fazla dikkat edilen noktadır.

Kredi kuruluşlarının koşullarını taşımayan ortak kaydetme durumu işlemlerde gecikmeyi, sorunları ve ortaklararası anlaşmazlıkları beraberinde getirmektedir.

Kooperatif, belirli bir amaca erişmek, konut edinmek üzere bir araya gelmiş insanların bir topluluğu olduğuna göre, başarı bir anlamda, tüm ortakların konut sahibi olabilmelerinde anlatımını bulur. Araştırma bulgularına göre kooperatiflerde ortak sayısının arttığı, azaldığı bu arada kooperatiften ayrılan ve çıkarılan ortaklar bulunduğu belirlenmektedir. Ortak sayısı değişiklikleri satın alınan arsanın imar hakları doğrultusunda daha fazla konut birimi inşa etme sonucu artış veya arsa sağlayamama, yönetim yetersizliği sonucu çözülme şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Araştırma bulguları ile de desteklendiği gibi konut kooperatiflerinde ortak sayısındaki oynamalarla birlikte, ortak sayısı aynı kaldığı durumlarda da ortakların ayrılması ve yeni ortak olma işlemi oldukça yaygındır. Bu durum örneklememize giren kooperatiflerin % 94'ünde izlenmektedir. Özellikle konut yapımı öncesi aşamalarda yoğunluk kazanan bu durumun, arsa alınmasında, imar durumu sağlanmasındaki gecikmeler, finansman

sorunu veya yapımcıdan kaynaklanan sorunlar nedeni ile inşaatın uzun sürmesi gibi kooperatifin işleyişi ile ilgili sorunlar yanısıra, ortağın ekonomik koşulları ve tayin, işdeğiştirme gibi yaşamına ilişkin özel nedenleri bulunmaktadır.

Kooperatiflerle ilgili yasal düzenlemeler kapsamında belirtilen ortaklıktan çıkarılma nedenleri arasında öncelikle sayılan "borçlarını ödememe" gibi mali nedenlerle ortaklıktan çıkarılma, araştırma kapsamındaki yaklaşık her üç kooperatiften birinde (% 32) yaşanmıştır. Bu ve diğer nedenlerle ortaklıktan çıkarılmalar kooperatiflerin tüm ortak sayısının yaklaşık % 4'ü kadardır. Kendi isteği ile ortaklıktan ayrılan % 27'lik kitle de gözönünde tutulduğunda araştırma kapsamındaki kooperatiflerin tümünün konut yaptırmasına karşın, bir dönemde ortaklığa kabul etmiş oldukları kimselerin % 31'ini bu yolla konut sahibi yapamadıkları söylenebilir.

Ortaklar arasında kooperatif içi anlaşmanın düzeyinin iyi olması, kooperatiflerin sosyal amaçlarına erişmelerinde önem taşımaktadır. Ancak araştırma bulgularına göre, kooperatiflerin % 54'ünde ortaklar arası anlaşmazlıkların bulunduğu dile getirilmiştir. Bu anlaşmazlıklar içinde "mali ödevlerini yerine getirmeme" ve "komşuluk ilişkileri" bellibaşlı nedenleri oluşturmaktadır. Nitekim, kooperatif yöneticilerinin en fazla güçlükle karşılaştıkları konular arasında % 41 sıklıkla belirttikleri "ortakların ödevlerini yapmaması" bu gözlemi güçlendirmektedir.

Çoğunlukla aynı kurum çalışanlarının oluşturduğu kooperatiflerde kooperatif ortakları arasındaki anlaşmazlıkların diğer kooperatiflerden daha düşük oranda olduğu izlenmektedir. Bu nedenle kooperatif içi anlaşma ortamının ortak kaydı aşamasında önem kazandığı ve benzer sosyo-ekonomik yapıdaki ortaklardan oluşan kooperatiflerin bu yönden daha olumlu koşullara sahip oldukları söylenebilir.

Kooperatifler yolu ile konut edinenler toplumun ücretli ve çoğunlukla belirli bir toplumsal güvenceye sahip kesimini oluşturmaktadırlar. Araştırma bulgularına göre, kooperatifler yoluyla konut sahibi olanlar çoğunlukla (%81) doğma büyüme İzmir'li veya en az on yıldır bu kentte oturmakta olan kimselerden oluşmaktadır. Köyden kente yeni göç etmiş ve belirli bir toplumsal güvencesi bulunmayan kimseler sistemin dışında

kalmaktadır.

Konut kooperatifleri yoluyla konut sahibi olanlar hanehalkı gelirleri açısından geniş bir yelpaze çizmekle birlikte, geçim sınırları gözönünde bulundurulduğunda çoğunluğun "orta" sayılabilecek gelir düzeyinde yer aldığı belirlenmektedir. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatifleri yoluyla konut isteminde bulunan kitlenin nitelikleri ile koşutluk taşımaktadır.

Unutulmaması gereken noktalardan biri, kooperatiflerin konut sunum biçimlerinden yalnızca biri olduğu konusudur. Toplumun en düşük gelir düzeyindeki gruplara ulaşmada kooperatifler yanında, özellikle kamu girişimini daha fazla içeren projeler oluşturulabilir.

Ülkemizde kooperatiflerin spekülatif kazanç amacıyla kullanılması konusunda en kritik noktalardan biri yaptırılan konutların devir ve satış yolu ile el değiştirmesidir. Kiralama yoluyla kullanıcı değiştirme görece daha az kritik sayılmakla birlikte bunlara eklenebilir. Konut kooperatiflerinin işleyişini düzenleyen 1163 sayılı yasa ve yönetmeliklerin bu konuda sınırlamalarının bulunmaması devir veya satış işlemlerine olanak tanımaktadır.

Araştırma bulguları içinde değerlendirildiğinde konut kooperatiflerince yaptırılan konutlarda el değiştirme ve kullanıcı değiştirmelerinin varlığı saptanmaktadır. Bu tür sorunların varlığı ülkemizdeki ilk uygulamalardan beri süregelmektedir. Araştırma kapsamındaki tüm konut birimleri arasında el değiştirme oranı % 3 düzeyinde kalmakla birlikte, bu uygulamayı yapan kooperatiflerin, bütün içindeki oranının % 54 düzeyinde olması, olgunun yaygınlığını belirtmektedir.

Kooperatiflerce yaptırılan konutlardan yalnız % 63'ünde kooperatif ortağı olan sahipler oturmakta; konutların % 34'ü kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Yalnız iki işçi kooperatifinde kullanıcıların tümü kooperatif ortaklarıdır. Benzer bir biçimde, ortaklarının yarısından (% 50) fazlası kendi evinde oturanlardan oluşan kooperatiflerin oranı işçi kooperatiflerinde % 82 iken, diğer kooperatiflerde bu oranın % 53'e düşmesi, işçi kooperatiflerinde kullanım için, temel gereksinim olarak, konut edinme girişiminin daha yaygın olduğunu yansıtmaktadır.

Kooperatifler yoluyla konut sunumunun yöneldiği kitle kimlerden oluşmaktadır sorusunun bir yanıtını da kooperatifler yoluyla konut sahibi olanların daha önce oturdukları konuttaki durumları yansıtmaktadır.
Mülk konut edinmeye yönelik bir sistemde, kendi konutu olmayan ve kira konutunda oturan kimselerin bu yolla edinmeye yönelecekleri beklenebilir. Araştırma bulgularına göre bu yolla konut sahibi olan her dört kişiden üçünün (% 75) daha önceki konutlarında "kiracı" durumunda bulunmaları bu görüşü güçlendirmektedir. Daha önceki konutlarında bedelsiz (% 13), lojmanda (% 5) oturanların ise konut gereksinmeleri kiracılar kadar öncelik taşımamakla birlikte bir ölçüde bulunmaktadır. Ancak sistemin, zaten kendi konutunda oturmakta olan % 7'lik bir kitleye yeniden konut sahibi olma olanağını da tanımış olduğu görülmektedir.

Konut kooperatiflerinin konut sunumunda başarılı olup olmadıkları değerlendirmesinin bir yanıtını da bu yolla konut edinenlerin barınma koşullarındaki değişmeler oluşturmaktadır.

Kooperatifler yoluyla konut edinenlerin daha önce oturdukları konut ile bu yolla edindikleri konut konusundaki karşılaştırmaları araştırma kapsamında kendi öznel değer yargılarına dayanmaktadır. Araştırma bulgularına göre kullanıcılar edindikleri konutu büyüklük bakımından önceki konutlarına göre çoğunlukla daha iyi (% 50'si) konut planı bakımından daha iyi (% 70'i) konfor koşulları bakımından aynı (% 72'si), ulaşım olanakları bakımından daha kötü (% 41'i), sosyal çevre bakımından daha iyi (% 45'i) bulmaktadırlar. Bu sonuç, konut kooperatiflerinin ortaklarının konut koşullarını iyileştirme bakımından başarılı oldukları biçiminde yorumlanabilir. Ulaşım olanaklarındaki göreli kötüleşme ise kooperatiflerin arsa edinme sorunlarından kaynaklanmaktadır.

Bu karşılaştırmalardan konut büyüklüğüne yönelik değerlendirme sayısal değerler açısından da doğrulanmaktadır. Nitekim kooperatifler yoluyla konut edinenlerin % 39'unun oda sayısı artmış, % 46'sının aynı kalmıştır. Sözkonusu bulgularla koşutluk taşıyan bir diğer değerlendirme de yaklaşık her dört hanehalkından üçünün kooperatifler yoluyla edindiği konut ve çevreden memnun olmasıdır.

Öznel değerlendirme sonuçlarıyla elde edilen bulgular, kooperatiflerin çoğunlukla ortaklarının oturmaktan hoşnutluk duyacakları, önceki konutla-

rından daha iyi olanaklar sunan bir konut edinmelerini olanaklı kıldığını belirlemektedir. Ancak, genel yaşam standartları açısından göreli ölçütler konulduğunda değerlendirmeler daha farklı sonuçlara ulaşabilecektir.

Konut kooperatiflerinin arsa edinmeleri konusundaki bulgular, sorunlar, öneriler

Bir kooperatifin başarılı olabilmesi için gerçekleştirmesi gereken aşamalardan biri arsa sağlamasıdır. Buradaki arsa "kooperatif ortaklarının ödeme gücüne uygun, ulaşılabilirlik yönünden ve ortakların toplumsal konumları yönünden tercih ettikleri bir semtte, imar durumu kooperatifin ortak büyüklüğüne ve tercih edilen konut tipine uygun, altyapı yönünden sorunu olmayan arsa" genel başlığı ile nitelenebilir.

Araştırma bulgularına göre ucuz ve uygun arsa bulmak kooperatiflerin en çok güçlükle karşılaştıkları konular arasında başlarda yeralmaktadır ve araştırma kapsamındaki kooperatiflerin % 35'ince ençok güçlükle karşılaşılan konular arasında sayılmaktadır.

Ülkemizde kooperatiflere yönelik krediler arsa alımı sırasında sağlanmamaktadır. Dolayısıyla, arsa bedeli çoğunlukla kooperatif ortaklarının tasarrufları ile ödenmektedir. Bu nedenle, araştırma bulgularının da belirlediği gibi, arsa seçiminde fiyatının uygun olması en önemli etken olarak ortaya çıkmaktadır. Kooperatiflerin % 81'i arsa seçiminde en önemli etken olarak arsa fiyatının uygun olmasını belirtmişlerdir. Arsa seçiminde en fazla önem taşıyan diğer etkenler sırası ile toplumsal çevre tercihi, imar durumunun uygun olması, ulaşım olanaklarının uygun olmasıdır. Toplumsal donatı olanakları da buna eklenebilir.

Konut kooperatiflerinin arsa seçimlerinde önem taşıyan etkenlerden biri de kooperatifi oluşturan ortakların işyerinin konumudur. Kooperatifler, ortaklarının çoğunluğunun çalıştığı işyerlerinin bulunduğu semtleri veya tek araçla ulaşılabilecek konumda yerleri tercih etmektedir. Bu tutumun yerseçiminde açıklayıcılığını azaltan etkenlerden biri, kooperatif ortaklarının çoğunluğunun aynı işyeri mensubu olmaması ve çeşitli işyeri mensupları olmalarıdır. Bu durumda merkeze yakınlık ve ulaşım olanakları

önem kazanmaktadır. Yine, işyerine yakınlık etkeni, ortaklarının çoğunluğu aynı işyeri çalışanı, ancak bu işyerinin kentin çeşitli semtlerine düzenli ve ücretsiz servis otosu olanakları bulunan bir kamu kuruluşu olması durumunda da önemini yitirmektedir.

Kentleşme hızının yüksek, kentsel arsa ve konut isteminin fazla olduğu ve kentsel arsaların spekülatif değer kazanma aracı olduğu bir kentte kâr amaçsız çalışacağını iddia eden, üstelik sınırlı gelir düzeyine sahip kimselerden oluşan bir konut kuruluşunun arsa edinmeden başlayarak, kâr amacına yönelik çalışan kuruluşların daha etkili bir konumda bulunduğu arsa ve konut piyasasında, başarılı olabilmesinde yerel yönetimlerin destek ve yönlendiriciliğinin büyük ölçüde etken olacağı söylenebilir.

Ancak yerel yönetimlerin kentin gelişmesini yönlendirebilecek ve kâr amaçsız konut kuruluşlarını arsa edinmede serbest piyasada karşılaşacakları güçlüklerden koruyacak nicelik ve nitelikte arsa stoklarının bulunmadığı durumlarda kooperatif kuruluşları da arsa sorunlarını çoğu kez kendi başlarına çözümlemek durumunda kalmaktadır.

Araştırma, arsa edinme çabasında, kooperatiflerde önce ortakların bilgilerine başvurulduğu, komisyonculara danışıldığı, gazete ilanlarının izlendiği, küçük bir bölüm kooperatifin ise yerel yönetim aracılığı ile arsa sağlamak üzere bu kuruluşa başvurduğunu belirlemektedir.

Kooperatifler, özellikle ortak sayısı toplu bir istem oluşturamayacak ölçüde küçük kooperatifler, arsa sorunlarını, piyasadan özel şahıslardan arsa edinerek kendi başlarına çözümlemektedir. Komisyonculara başvuran kooperatif sayısı ile komisyoncu aracılığı ile arsa edinen kooperatif sayısı arasındaki fark ise arsa alımında boşa harcanmış para ve zamana işaret etmektedir.

Kooperatifler arsa edinmelerinde kentin çeşitli semtlerini kapsayan yaygın bir araştırmaya girişmektedirler. Farklı semtlerde arsa arama arsa edinme süresinde artışa yol açmaktadır. Araştırma kooperatiflerin arsa edinmede bir yıla yakın zaman harcadıklarını belirlemektedir.

Konut kooperatiflerinin kâr amaçsız konut kuruluşu tanımından uzaklaşarak, değer artışlarından yararlanmak üzere, ortak sayısına göre gereksin-

me duydukları miktardan daha fazla arsa alıp bunu daha sonra yüksek fiyatlarla sattıkları görüşü araştırma bulguları ile güçlenmemekle birlikte, arsa satışı uygulanan bir işlem olarak izlenmektedir.

Çoğunlukla ortak sayılarına uygun miktarda konut yaptırabilecekleri arsa seçen kooperatiflere karşılık, araştırma kapsamındaki kooperatiflerden % 16'lık bölümü ogünkü ortak sayıları için gereken miktarın üzerinde arsa aldıklarını belirtmektedir. Bu kooperatiflerden bir bölümü daha sonra ortak sayılarını artırarak bu arsaları da kullanmışlardır. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerden yalnızca % 7'si arsa satmışlardır. Arsa satış nedenleri arasında, öncelikle, bazı ortakların kooperatiften ayrılması ve ihtiyaç fazlası arsa bulunması gösterilmektedir. Kooperatifin mali durumunu güçlendirmek için arsa satışı nedeni daha az yaygındır. Arsa satmış olan beş kooperatiften üçünün arsalarını başka kooperatiflere satmış olmaları kooperatifler arası iletişimin zayıf olmadığının bir göstergesidir. Ancak bu tutumda, kooperatifçilikle ilgili ilkesel düzeyde ideallerden çok, yer aldıkları konut alanının daha hızlı gelişerek çekiciliğinin artmasının kendi arsa ve konutlarında da değer artışı yaratması, bu arada örneğin altyapı veya toplu taşın gibi belirli hizmetlerin sağlanmasında toplu bir talep oluşturma bakımından yararların ön plana çıktığı da iddia edilebilir.

Konut kooperatiflerinin ucuz arsa edinebilmek için imar planı hazırlanmakta olan alanlarda yerseçmeleri halinde bir veya iki yıl imar durumu alabilmek için bekledikleri belirlenmiştir. Nitekim, araştırma kapsamındaki kooperatiflerden % 29'u ençok güçlük çektikleri konular arasında inşaat ruhsatı alınmasını saymıştır. Bu bekleyiş sonunda arsalarının yarıdan fazla bir bölümü yol ve yeşil alana ayrılan bazı kooperatiflerin ortak gereksinme ve taleplerine uygun miktar ve büyüklükte konut yapmakta güçlük çekmeleri uygulamada arsa ile ilgili izlenen sorunlar arasında yer almaktadır.

Konut kooperatifleri, satın aldıkları arsalarda tevhid-ifraz işlemlerini uygulamışlardır. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerin yarıdan fazlası (% 60) bu işlemlerden en az birini yaptırmışlardır. Bu durum, kooperatiflere ayrılacak arsaların büyüklüğü konusunda, belirli yoğunluk kabullerine göre, ada ölçeğinde uygulamalara gidilmesi gereğine işaret etmektedir.

Hızlı kentleşmeye konu olan büyük kentlerde, sosyal ve teknik altyapı donanımlarının mekansal gelişmeye koşut bir biçimde önceden sağlanıp gelişmenin denetlendiğini söylemek güçtür. Bu durum, özellikle kentin yeni gelişmekte olan konut alanlarında ucuz arsa nedeniyle yerseçen kooperatifleri olumsuz etkilemektedir. Konutların yapımı sırasında zorunlu gereksinmeler olan su, elektrik ve kanalizasyon (bazen foseptik) tesisatının ana şebekeye bağlanması için kaynak ayıran kooperatifler nitelikli yol yapımında yerel yönetimin hizmetine altı ay, bir yıl gibi uzunca bir süre sonra kavuşabilmekte, etkin bir toplu taşın hizmeti için çoğu kez daha uzun süre beklemeleri gerekmektedir.

Kuşkusuz, gelişmekte olan konut alanlarında sosyal ve teknik altyapının sağlanması, yalnız kooperatiflere özgü olmayıp bu alanda yerseçen diğer konut sahibi ve yapımcıları için de sözkonusudur. Ancak, kooperatifler arsa fiyatlarının uygun olması nedeniyle özellikle bu alanlarda yer seçtiklerinden daha çok kooperatiflerin karşılaştığı sorunlar arasında sayılmaktadır.

Araştırma bulgularına göre anket kapsamındaki kooperatiflerden % 22'si suyun getirilmesi, % 22'si yolun yapılması, % 19'u kanalizasyonun yapılması, % 25'i elektrik sağlanması gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmasını en fazla güçlük çektikleri konular arasında saymıştır.

Uygulamada izlenen bu sorunlara karşın, konut politikaları oluşturulurken desteklenecegi belirtilen konut kooperatifi topluluklarının yalnız konut yapımında mali kaynak sağlamada değil, arsa ve altyapı sağlama aşamasında da yerel yönetimden güçlü destek görmesi gerektiği, bunun yanında arsa sağlama aşamasında yine bu kuruluşun denetim ve danışmanlık hizmeti vermesi gerektiği, kaynak sağlayıcı kuruluşun mali desteğinin ise bu aşamaya kadar uzanabileceği savunulabilir.

İmar planları hazırlanırken belirli bir birim büyüklükte (örneğin toplu konut yönetmeliğine göre 100 konutluk) konut yapı adalarının belirlenmesi ve yerseçiminde kooperatifleri bu alanlara yönlendirecek arsa ayırma öncelikleri ile kooperatiflerin kentin planlı gelişmesine katkıları artırılabilecektir. Bu ise, imar planı sınırları içinde ve dışında toplu konut alanı olarak tesbit edilecek alanların özenle seçilmesi ve yürürlükteki yasalar çerçevesinde kamu eline geçmesi, kooperatiflere de bu

alanların kullanım hakkı veya uzun süreli kiralanmasının sağlanması ile olanaklı olabilecektir.

Tasarıma yönelik sorunlar, bulgular ve öneriler

Ülkemizdeki konut kooperatifleri mülk konut üretmektedirler. Dolayısıyla ortakların kendi oturabilecekleri bir konut edinmek üzere bir araya geldikleri düşünülebilir. Bu durumda, konutun kullanıcısı önceden belirlenmektedir. Ancak hangi konutu kimin kullanacağı konutlar tamamlandıktan sonra veya tamamlanmasına yakın zamanda, kura yöntemi ile kararlaştırılmaktadır.

Kullanıcıların önceden belirli olması, yaptırılan konutların pazarlanması için ayrıca bir çaba gerektirmemektedir. Dolayısıyla konutların tasarımında kullanım değerleri ön plana çıkartılabilir. Ancak burada üyelerin tek tek öznel istekleri yerine, uzlaştıkları noktaların gerçekçi biçimde (gereksinme ve talep konusunda) belirlenmesi gereklidir.

Kooperatifçilik ilkeleri yönünden tüm üyeler yönetimde eşit oranda söz sahibidir. Demokratik yönetim özelliği nedeni ile kooperatif, topluluk üyelerinin tasarım sürecine kolay bir biçimde katılabilmelerine olanak sağlayan bir organizasyon biçimidir.
Katılım boyutu, kooperatifler yoluyla konut sunumunda kamu eliyle gerçekleştirilen, dar gelirlilere yönelik sosyal konut projelerine göre ön plana çıkmaktadır. Konutun gerçekleşmesine katılım, konut yapımının birçok aşamasını kapsamaktadır. Ancak daha çok tasarım ve yönetim aşamasında anlatım bulmaktadır.

Araştırma sonuçları, birçok kooperatifte üyelerin tasarım sürecine katılımlarının dolaylı yoldan olduğunu göstermektedir. Bu kooperatiflerde belirli bir konut tipi veya konut planı için karar üretilirken yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin inceleme ve onayı yeterli görülmektedir. Kooperatiflerin daha az bir bölümü plan seçiminde genel kurulu kararına başvurmuşlardır.

Buna karşılık, tamamlanmış konutları kullanan ortakların konut planlarını önceki oturdukları konutlara göre çoğunlukla "daha iyi" bulmaları nedeniyle, kullanıcıların tasarım sürecine doğrudan katılmadığı, planlara

yalnız Yönetim Kurulu üyelerinin beğenisi ile karar verildiği kooperatiflerde, piyasada, kooperatif üyelerinin yer aldığı toplumsal gruplar için geçerli olan beğeni normlarına uyulduğu ve kullanıcıların da konutlarını buna göre değerlendirdikleri söylenebilir. Konuttan memnun olmama, çoğu kez, konut büyüklüğü ve oda sayılarının yetersiz bulunmasından kaynaklanmaktadır ve arsasının büyük bölümü yol ve yeşil alan gibi kullanışlara terk edildikten sonra, ortak sayılarının gerektirdiği miktarda konut yapabilmek için küçük konutlar üreten kooperatiflerde sözkonusu olmaktadır.

Ortakların tasarım sürecine katılmalarındaki güçlüklerden biri de kendilerine sunulan plan seçeneklerini değerlendirebilecek bilgi ile donatılmamış olmalarıdır. Tek amacı, kendi konutunu edinerek kiracılıktan kurtulmak olan ve ortaklarını aynı işyeri çalışanlarının oluşturduğu bazı işçi kooperatiflerinde ise konutun nasıl olacağı yerine, ne zaman sağlanacağı gibi kaygıların ön plana çıktığı izlenmektedir.

Bir bölüm kooperatifte de, ortakların tasarım sürecine katılmasındaki güçlüğü, mülk konut edinmede gerçekçi istem sınırlarının belirlenememesi oluşturmaktadır. Burada sorun, piyasada geçerli beğeni normlarına göre davranmak, dolayısıyla mali olanaklarını bağdaştıramamak, gereksindikleri ve talep ettikleri konut arasındaki dengeyi sağlayamamaktan kaynaklanmaktadır. Ortakları arasında beğeni yönünden ve mali yönden farklılıklar bulunan kooperatiflerde ince yapı malzemelerinin seçimi de ayrı bir sorun oluşturarak, kooperatif içi anlaşma ortamını zedeleyebilmektedir.

Konut kooperatiflerinde, tasarım sürecine katılımı yalnız konut birimi ölçeğinde tutmak yerine, en azından konut ve yakın çevresinin kullanımı boyutunda tutmak, üyelerin konut dışı alan oluşturma ve kullanma konularında daha etkin olmalarını sağlayabilecektir.

Öte yandan, bilimsel araştırmalarla, kooperatiflerce üretilmiş belirli tipte konutları kullananların konut içi eylemleri ve kullandıkları mobilyalara varıncaya dek alan kullanımları incelenip, geri besleme sistemleri oluşturularak, belirli alanı bulunan, ancak daha kullanışlı tiplerin geliştirilmesi ve bu tipte konut yaptıracak kooperatiflere proje yardımları hem kullanıcı hem de kooperatif yararına olacaktır.

Optimum alan kullanımı aynı zamanda, konut yapımı için sonsuz kaynak ayıramayacak ülkelerde özellikle önem kazanmaktadır.

Finansman konusundaki sorunlar, bulgular ve öneriler

Gelişmekte olan birçok ülkede kooperatif kuruluşların, finansman sağlayıcı kuruluşlar paralelinde geliştikleri izlenmektedir. Konut kooperatiflerinin başarısında, kredi desteğinin büyük önemi bulunmaktadır. Nitekim, araştırma kapsamındaki kooperatif yöneticilerinin % 82'si kooperatifleri kredi almamış olsa kesinlikle konut yaptıramayacaklarını, % 16'sı ise çok güç yaptırabileceklerini belirtmişlerdir. Özellikle işçi kooperatifleri, diğer kooperatiflere göre kredi desteğine, daha fazla gereksinme duyduklarını ifade etmişlerdir. Bu durum, kooperatif uygulamalarının büyük ölçüde, konut kredisi ile ilgili politikalarla yönlendirilebileceğini belirlemektedir. Araştırma bulgularına göre kredi sağlanması, kooperatiflerin en fazla güçlükle karşılaştıklarını belirttikleri konuların başında gelmektedir. Tüm kooperatiflerin % 49'u bu yönde sorunları olduğunu ifade etmişlerdir.

Kooperatiflerin krediye kısa zamanda ulaşabilmeleri konut yapım sürecinin kısalmasında önem taşımaktadır. Bu süre, araştırma kapsamındaki kooperatiflerin üçte biri için altı aydan kısa, üçte biri için altı ay bir yıl arası, kalanı için daha uzun olarak belirlenmiştir. Uzun süre beklemelerde, kredilerle ilgili yasa ve yönetmelik değişiklikleri dönemlerindeki belirsizliklerin rolü bulunmaktadır.

Alım gücü sınırlı gruplar için konut edinmede kredi olarak sağlanan katkının konut maliyeti içindeki payının yüksek olması önem taşımaktadır. Araştırma bulgularına göre payın yükselmesinin konut yapım süresindeki kısalmada açıklayıcılığı 0.12'dir. Her ne kadar, kredi kuruluşlarının yönetmeliklerinde konut bedelinin % 90'ına kadar kredi açılabileceği belirtilmişse de uygulamada, tek bir kredi kaynağı sözkonusu olduğunda bu orana ulaşılamamıştır.

Araştırma kapsamındaki kooperatiflerde, kredilerin konut maliyetini karşılama oranı çoğunlukla % 40-%60 arasındadır. Birden fazla kaynaktan kredi sağlayan kooperatiflerde bu oran yükselmektedir.

Dönemler itibariyle izlendiğinde kullanılan kredilerin konut maliyetindeki oranları % 50'yi aşan kooperatiflerin oranı 1981 öncesi % 75 iken 1981-1983 döneminde bu oran % 52'ye, 1984 ve sonrasında ise % 41'e düşmektedir. Bu düşüşte kredi miktarlarındaki artışların konut maliyetlerindeki artışlara yetişememesinin rolü bulunmaktadır.

Araştırma kapsamındaki kooperatiflerden 1981 öncesi kredi alanların çoğunluğu (% 77) tek bir kredi kaynağından yararlanarak, ek kredi kullanmaksızın konutlarını yaptırmışlardır. 1981 sonrasında tek kredi kaynağından kredi kullanan kooperatiflerin oranı 1981-83 döneminde % 25, 1984 ve sonrasında ise % 19'a düşmüştür. Bu durum, artan konut maliyetleri karşısında kredi miktarlarının yetersiz kalması sonucu kooperatiflerin birden fazla krediden yararlanmayı zorunlu saymaları ile açıklanabilir.

Konut maliyetinin kredi dışındaki miktarı ortak tasarrufları ile karşılanmaktadır. Konut kooperatiflerinin konut yapım sürelerinin diğer yapımcı kuruluşlara oranla uzun olması, kirada oturan ortaklar için olumsuz olmakla birlikte ödemeleri daha uzun bir süreye yayması bakımından yararı bulunmaktadır. Ancak, yüksek enflasyon oranları konut maliyetlerini katlayarak artırmaktadır. Kredi miktarlarındaki artışlar ise maliyetteki artış oranlarının altında belirlenmektedir. Uygulamada artan farkın ödenmesi ara ödemeler biçiminde veya aylık ödemelerin yükseltilmesi biçiminde yansımaktadır. Ücretlilerin bu durumda bütçelerinden konut alımı için ayırdıkları tasarrufların oranları da artış göstermektedir. Yapım sürecindeki ortak ayrılmalarının en yaygın nedeni olan bu durum sosyal konut politikaları ile asıl konut edinmesi istenilen daha düşük gelirli kesimin dışlanmasına neden olmaktadır.

Kooperatiflere sağlanan kredilerin miktarları kadar vade ve faiz koşulları da etkin destek yönünden önem taşımaktadır. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerin kredilerin koşulları konusundaki görüşleri dönemler itibariyle farklılık göstermektedir. Kredi koşullarını elverişli bulan kooperatiflerin oranı genelde % 51 iken, 1981 öncesi kredi kullananların % 77'si, 1981-83 döneminde kullananların % 48'i, 1984 sonrası kredi kullananların ise % 31'i kredileri elverişli bulmaktadırlar. 1981 sonrasındaki eleştiriler çoğunlukla faiz koşullarında toplanmakta, bunu miktarla ilgili eleştiriler izlemektedir.

Kredi yönetmeliklerinde, kredi ile desteklenecek konutların büyüklüğü konusunda bazı tercihlerin bulunduğu ve büyük konutlar için faiz oranlarının bir miktar yükseltildiği izlenmektedir. Ancak küçük konutların fazla destek bulduklarını söylemek güçtür. Geri ödeme süresi, son yönetmeliklerde, bütün konutlar için aynı tutulmuştur. Kredilerin miktar yönünden, maliyetteki kredi payının yüksek olması ile küçük konutlar yararına işlediği savunulabilir.

Araştırma kapsamındaki kooperatifler, çoğunlukla üç yatak odası ve salonu bulunan konutlar yaptırmayı tercih etmişlerdir. İki yatak odalı konut yapımı ortaklarının ödeme gücü ve satın aldıkları arsaların imar hakları ile ilgili olarak işçi kooperatiflerinde daha yaygındır. Kooperatiflerce yaptırılan konutların alan değerleri (m^2) incelendiğinde eğilimin brüt alanı 90-110 m^2 arasında değişen konutlar yönünde bulunduğu, bu alan sınırları üzerinde büyüklükte konut yaptıran kooperatiflerin ise, daha küçük konut yaptıran kooperatiflere göre daha yaygın olduğu izlenmektedir.

Bu durumda, kredi politikalarında, özendirilmek istenilen küçük konutların kooperatiflerce tercih edilmediği, veya küçük konutları destekleyici önlemlerin yeterince çekici olmadığı veya kooperatiflerce yaptırılan konutların kullanıcılarının orta büyüklükte konut istemi duyduğu söylenebilir.

Yasal düzenlemelerle bugüne dek sosyal konut ölçüsü konusunda veya kredi desteği görecek konut büyüklükleri konusunda 63 m^2'den 150 m^2'ye kadar değişen ölçüler kabul edilmiştir. Sosyal Güvenlik Kuruluşları kredilerinde 100 m^2'yi geçerli sınır kabul ederek, 85 m^2'nin altı için kredi koşullarını hafifletmişlerdir. 2487 sayılı Toplu Konut Kanununda 85 ve 100 m^2'lik sınırlar korunmuş, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda üst sınır 150 m^2'ye yükseltilmiştir.

Yine bu kuruluşlar ve 2487 sayılı kanunun kredi desteği yalnızca konutu olmayanlara yönelirken, 2985 sayılı kanunun yönetmelikleri kredi koşullarını ağırlaştırarak ikinci konut için de kredi olanağı sağlamıştır. Ancak toplumsal konut politikasının öncelikle en çok gereksinme duyanlara yönelik olduğu gözönünde bulundurulduğunda bu tutumla bağdaşmamaktadır.

Konut kredi yönetmeliklerinde, konut büyüklüğü, malzeme (SSK yönetmeliğinde kullanılacak malzemenin niteliği ayrıntılandırılmıştır) dışında konutların mekan kurgusuna yönelik bir açıklama, çoğu kez bulunmamaktadır. Buradaki mekan sözcüğü hem konut içi hem de konutlar yakın çevresi mekanları (dış mekanları) içermektedir. Konut yatırımlarında kullanıcılar ve gereksinmeler açısından, mekan kurgusunun ele alınarak belirleyici nitelikte ipuçları geliştirilmesi önem taşımaktadır.

Konutun, uzun süre dayanan ve pahalı bir mal olduğu gözönünde tutulduğunda, gerçekten desteklenilmek istenen konutun niteliği (yalnızca büyüklük değil) konusunda ayrıntılı araştırma ve maliyet hesapları yapılmasına gerek duyulacağı ve kredilerin de özellikle bu tipte konutlar için teşvik edici olması gerekeceği açıktır. Bu tipin belirlenmesi, ülkedeki konut stokunun niteliklerini ve bu konut sunum biçimi ile konut isteminde bulunan hanehalklarının sosyo-ekonomik yapılarının ele alınması ile gerçekleşebilecektir. Kuşkusuz, bu belirlemede bu işe ayrılacak kaynak hacmi ile istem hacminin de dengesini kurmak gerekecektir.

Konut yapımı konusundaki sorunlar, bulgular ve öneriler

Kooperatiflerin konut yapımı konusunda önce, konut yaptırma yöntemine karar vermeleri gerekmektedir. Kredi yönetmeliklerinde (örneğin Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği) bu konuda sınırlamalar ile yalnızca yükleniciye ihale yöntemi benimsenebilir. Konut yapımı konusunda teknik bilgi sahibi ortakların bulunmadığı, yönetim kurulu üyelerinin bu işe ayıracak zamanları bulunmadığı durumlarda da yükleniciye ihale yöntemi daha fazla tercih edilen yöntem olmaktadır.

Yüklenici firmanın üstlenebileceği konut sayısı, bu işe ayırdığı sermaye düzeyi , gelişmiş hızlı yapım teknolojileri kullanıp kullanmaması ile ilgilidir.

Birkez yüklenici bulunduktan sonra sorun, yapımın tamamlanmasına kadar bu yüklenicinin yeterli düzeyde, sistemli çalışmasıdır. Uygulamada kooperatiflerin yüklenici ile sorunları bu kapsamda oluşmaktadır. Yeterli düzeyde çalışmamanın birden fazla nedeni bulunmaktadır. İlki, yüklenicinin kâr amacı ile çalışan bir yapımcı olması nedeni ile kâr oranını taahhütünün üzerine yükseltebilmenin yollarını araması ve istenilen ni-

telik düzeyinin altında yapıma yönelmesidir. Ancak, kooperatif için çalışan kontrol elemanları (mühendis-mimar) bu durumu belirleyebilir. Böylece daha etkin biçimde çalışma için önlemler alınabilir.

Yaptırdıkları konut inşaatlarını denetlemek için kooperatiflerce mimar-mühendis gibi teknik elemanların görevlendirilmesine, örnekleme kapsamındaki her dört kooperatiften üçünde rastlanılmıştır. Nedeni ister konut yönetmeliği gereği, ister daha nitelikli, uygun konut yapımı olsun inşaat denetimi kooperatiflerce dikkate alınmaktadır, denilebilir.

Yüklenicinin yeterli düzeyde çalışmamasının ikinci nedeni, ihale sonrası inşaat maliyetlerindeki artışların çok hızlı olması, yüklenicinin istediği ek ve ara ödemeleri kooperatif ortaklarının karşılayamamasıdır. Bu durum ortakları arasında ödeme gücü farklılıkları olan kooperatiflerde bir bölüm ortağın yeni ödeme planını kabul etmesi ile diğer bölümünün taksitleri ödeyememe sonucu ortaklıktan ayrılmasına neden olmaktadır. Kooperatif ortaklarının ek ödemeleri kabul etmemeleri durumunda ise, yüklenici işi bırakmakta veya kalitesiz yapıma yönelmektedir. Üçüncüsü ise, çeşitli nedenlerle kredi akışındaki düzensizliklerdir. Kredilerin akışındaki bir düzensizlik sermaye varlığı sınırlı olan yapımcıların işi bırakmasına veya belirlenen standardın altında nitelikte malzeme ve işçilikle konutu yapmasına neden olmaktadır. Her iki durumda da, kuşkusuz, kooperatif zarar görecektir.

Yapımcının işi bırakması, yeni bir ihale yapılmasını ve yeni bir yapımcı bulmayı gerektirecektir. Yeni ihale daha yüksek maliyet getirecek, ayrıca yapımın durması kooperatif içi dayanışmayı da zayıflatacak, ortakların bir bölümü ödemelerini durduracak ve kooperatifin mali sıkıntısı artacaktır.

Yapımcının düşük nitelikli yapıma yönelmesi ise konutlar teslim alındıktan sonraki aşamadaki bakım maliyetlerini artıracaktır. Bu durum ayrıca, yönetim kurulu üyeleri ile kooperatifin diğer ortakları arasında dayanışmayı zayıflatmakta, yönetim kurulu üyelerini yüklenici ile çıkar anlaşması yaptıkları yolunda zan altında bırakmaktadır. Yapılan mülakatlardan edinilen izlenime göre, bu durumun hiç olmadığı söylenemez. Ancak ortakların katılımı ve özdenetimin etkin bir biçimde sağlandığı kooperatiflerde bu tip bir suistimal sözkonusu ise denetçilerce belirlenerek sorumlu-

ların yine kooperatif ortaklarınca uzaklaştırılarak yargı organlarına verildiği de gözlenmektedir.

Çoğu kez, konut kooperatiflerinin diğer konut sunum biçimlerine göre daha uzun sürede konut yaptırdıkları belirtilmektedir. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerde konut inşaat süresi çoğunlukla 25-36 ay arasındadır. Kooperatiflerin % 65'i konut inşaatlarını 13-36 ay arasında tamamlamaktadırlar. Ortalama inşaat süresi ise 34 aydır. Ancak bu süre, konut yapım sürecini tek başına etkilememekte, kooperatifin kurulmasından arsa alımına, arsa alınmasından inşaat başlayıncaya kadar olan sürelerin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir.

Araştırma bulgularına göre ise, konut inşaatı sırasında müteahhit değiştirmenin konut yapım sürecindeki uzamayı açıklayıcılığının 0.35 düzeyinde olması, yapımcı seçiminin önemini vurgulamaktadır.

Ancak tek tek küçük kooperatiflerin yapımcılarla olan sorunlarını kendi başlarına aşmaları her zaman mümkün olmamaktadır. Kooperatiflerle çalışan yapımcıların taahhütleri doğrultusunda uygun çalışmalar yapıp yapmadıkları kredi kuruluşları yanında, kooperatiflerce oluşturulacak birliklerin üst kuruluşlarınca oluşturulacak teknik kurullarca sıkı bir biçimde denetlenme olanağına sahiptir.

Birlikler biçiminde örgütlenecek kooperatiflerin sınırlı kâr oranları ile çalışacak, kendi yapımcı kuruluşlarını oluşturarak hem piyasadaki yapımcıların kâr oranlarının altında ucuz konut üretmeleri hem de yapı niteliğini denetlemeleri mümkün olacaktır.

Konut ve çevresinin bakımı, yönetimi konusundaki sorunlar, bulgular, öneriler

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre, kooperatifler amaçlarını yerine getirdikten sonra ömürlerine son vermektedirler. Konut yapı kooperatiflerinin de anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılıp dağılabileceği belirtilmektedir.

Az sayıda ortağı için yaptırdığı konutlarını kent içinde tek bir blok

apartmanda toplayan kooperatiflerde konut ve çevresinin bakımı büyük sorun yaratmamakta ve Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde, kat malikleri kurulunca sürdürülmektedir.

Araştırmada bir kaç bloktan oluşan bazı kooperatiflerde ise her bir blok apartman için ayrı birer yönetici ve tüm bloklar için de bir yönetici seçilmesi ile işbirliği içinde çalışıldığı belirtilmektedir.

Ancak, ortak sayısı birkaç yüzü aşan kooperatifler için konut ve çevresinin bakımı ve yaşatılmasının güç olacağı açıktır. Bu durumda kademeli bir örgütsel yapıya gidilerek tek blok, birkaç bloktan oluşan konut çevresi ve tüm alanın bakımı konusunda görevli kurullar oluşturulabilir.

Son yıllarda, kooperatifler birliği biçimindeki örgütlenmelerde oluşan çevrenin, topluca bakım ve işletilmesine yönelik organizasyonlara gidilmektedir.

Konut kooperatifçiliğinin ölçek değiştirmeye başlayarak, yeni yerleşim alanları biçiminde gerçekleşmenin, bu alanların gelecekteki bakım ve yönetimi konusunda belirli düzenlemelerle gerek göstereceği, bu konuda üçüncü bölümde açıklanan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde ele alınan organizasyon biçiminin denenebilir bir öneri oluşturduğu söylenebilir.

Sonuç olarak, ülkemizde, konut kooperatiflerinin sorunları üzerine yapılmış saptamaların birçoğunun, uzun yıllardan buyana süregelen sorunlarla ilgili olduğu görülür, bu da konut sunumunda kooperatiflerin etkin destek görüp görmediği konusunda belirsizliklere yol açmaktadır.

Kooperatif sorunları "kötü niyetli kooperatif yöneticileri" ile yıllarca anılmış ancak denetleme mekanizmaları bir türlü yeterli düzeyde işletilemediğinden bu kimseler de gereğince engellenememiştir.

Çıkarılan yasal düzenlemeler, kısmen Toplu Konut Yasaları dışında, köklü yenilikler getirmemişlerdir. Yasal düzenlemeler çoğunlukla, artan konut maliyetlerine göre kredileri bir miktar yükseltmek, verilen kredilerin faiz oranlarını bir miktar artırmak (veya azaltmak), konut büyüklüklerini belirsiz ölçütlere göre (63 m^2-100 m^2-150 m^2 gibi) sınırlamak, birim

kooperatifteki ortak sayısına yine tam açıklanmamış ölçütlere göre (kooperatif içi iletişim, optimum sürede konut yapımı, ısıtma sistemi ile ilgili ölçütler konulabilir) taban getirmek (30 ortak, 200 ortak, 100 konut gibi) konut kredilerinin "ferdi" olarak verilip verilmemesi, yapımcıya da kredi verilip verilmemesi, veya konutu olana da kredi verilip verilmemesi gibi değişiklikleri yapıp yapmama konusunda toplanmıştır. Kısa sürede yapılan sık değişiklikler ise konut politikası önceliklerini izlenemez duruma getirmiştir.

Konut kooperatiflerinin uygulamada karşılaştıkları sorunlar arasında yöneticilerce en fazla dile getirilen, bürokratik işlemlerde kuruluşlar arası koordine çalışmayı içeren düzenlemeler, dış denetim konusunda etkili düzenlemeler, yaygın kredi kolaylıkları, kooperatif işlemlerini bilmemekten dolayı kaynaklanabilecek sorunlara karşı yöneticileri, hak ve ödevleri konusunda ortakları eğitmeye gerekli önemin verilmesi ve kolaylığın sağlanması, kooperatiflere arsa tahsisi öncelikleri gibi konularda alınan önlemler ise etkisiz kalmıştır.

Belirli bir konut politikasının uygulanabilmesi için bunda rol alan tüm kuruluşlar arası koordinasyon, rol, yetki ve sorumlulukların tanımlanması gerekir.

Konut kooperatiflerinin başarılı çalışmalar yapmalarında veya konut üretim sürecinde karşılaştıkları sorunlarda konut kooperatifleri yoluyla konut sunumunu etkileyen tarafların doğrudan veya dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Kooperatifler yoluyla konut sunumunda taraflar ve etkileri şöyle özetlenebilir:

1. Merkezi yönetim (Dünya dinamiklerinin etkileri içinde ülkenin sosyo-ekonomik nitelikleri ile ilişkili olarak makro düzeyde ekonomik kararlar, konut sektörü üzerine makro düzeyde kararlar üretme dolayısıyla genel kredi politikaları),
2. Kaynak (Finansman) Sağlayıcı Kuruluş (kaynak akışı düzenliliğini sağlayacak organizasyonel çerçeveyi kurma, öncelikleri yerine getirme),

3. Yerel yönetim (kültürel ve doğal çevre değerlerine özen göstererek kentin gelişimini plan hazırlama suretiyle yönlendirme, arsa ve altyapı sağlama, teknik danışman ve denetleyici olarak görev yapma),

4. Yapımcı (yüklenici) (sermaye düzeyi ve ekonomi politikaları doğrultusunda kredi bulma olanaklarına göre konut yapma kapasitesini düzenleme, yapım teknolojisi, uygulama, kâr oranlarını düzenleme),

5. Kooperatif 5.a. Kooperatif yöneticisi (kooperatiflerle ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda etkin çalışma,

5.b. Kooperatif ortağı (idari ve mali yükümlülüklerini yerine getirerek katılım).

Başarı, ancak tarafların tümünün kooperatifler yoluyla konut üretimi sürecine etkin katılımı ve desteği mümkündür. Bununla birlikte makro düzeyde üretilen konut politikaları temel belirleyici nitelik taşımaktadır.

Kooperatifin doğrudan kontrol edebileceği yalnız kendi iç bünyesidir. Mali ve idari yükümlülüklerini yerine getirmeyen ortağı yönetim kurulu kararı ile ortaklıktan uzaklaştırmak, yetersiz veya kötü çalışan yöneticileri genel kurul kararı ile değiştirmek mümkündür.

Ayrıca kooperatifler "kooperatifler arası işbirliği" ilkesine özen göstererek örgütlenmelerini düzenleyebilir, böylelikle teknik bilgi yetersizliklerini aşabilir, arsa ve konut yapımında istem ölçeklerini de değiştirebilirler.

Kooperatif, önceki çalışmalarını izleyerek, uygun bir yüklenici seçimi ile bir ölçüde yapımcıyı da kontrol edebilir ve dolaylı yoldan etkileyebilir. Ancak yapımcıların konut yapma kapasitesi, uyguladıkları teknolojiler ülke düzeyindeki ekonomik etkenlerden bağımsız değildir.

Diğer taraflar üzerinde de kooperatifin etkisi bulunmamakta, ancak bu taraflardan birinin etkinliğinden yararlanabilmekte veya etkisiz kalmaktadır. Öncelikle mali desteklerden olumlu etkilenme düzeyi gerek ülkemizdeki gerekse diğer ülkelerdeki konut kooperatiflerinin uygulamalarından izlenebilmektedir.

Dolayısıyla, kooperatifçilik sürecinin temel belirleyicileri daha çok makro koşullar, politikalar ve stratejiler düzeyindedir denilebilir. O halde, kooperatifçilikle ilgili, özellikle kooperatifçiliğin birçok ülkede örneği görüldüğü gibi, kâr amacı olmayan konut kuruluşu bazına oturtulması ile ilgili düzenlemeler gerekli olduğunda , önce bunun konut politikaları düzeyinde ele alınıp teşvik ve önceliklerle ilgili kararların gözden geçirilmesi, netleştirilmesi gerekecek, kararlar yasal düzenlemelerde yerini bulacak, böylelikle uygulamaya da yansıyacaktır.

EK: I

Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği

Konusunda Yapılan Çalışmalar

Türkiye'de konut kooperatifleri konusundaki çalışmalardan bir bölümü, uygulamaları gözleme ve kişisel yorumlara, bir bölümü ikinci el istatistik kaynaklara, küçük bir bölümü ise doğrudan arşiv, anket, mülakat çalışmasına dayanmaktadır. Bu anlamda olup da kooperatif konutu kullanıcısı ile ele alan araştırmalar ise daha az sayıdadır.
Keleş(1967), Tekeli,İlkin(1984), Dülger(1987), Özüekren(1988) bunlardan birkaçıdır.

Konut kooperatiflerinin ilk uygulamalarının görüldüğü yıllardan başlayarak yurdumuzda konut kooperatifçiliğinin sorunları konusunda görüşler belirtilmektedir. 1940'lardan, 1980'li yıllara uzanan sürede, zaman zaman farklılık kazanan bu görüşlerin çoğunlukla ortak noktaları bulunmaktadır. Bu bölümde ülkemizde konut kooperatifleri üzerine gözlemler ve araştırmalara dayanarak, farklı yıllarda belirtilen görüşlerin bazı temel noktalarının özetlenerek vurgulanmasına çalışılmıştır.

1- 1930-1960 Yıllarına İlişkin Saptamalar

Yurdumuzda konut kooperatiflerinin ilk uygulamaları konusunda 1946 yılında şu görüşler belirtiliyor :

> "Bugün küçük mikyasta da olsa yurdumuzda, başta devlete, sonra ona bağlı işletmelere ve daha sonra özel teşebbüslere ait yapı kooperatiflerinin mesken inşaatı vardır. Bunların herbiri gelişigüzel yapı yaptıran, standard malzeme, prefabrika doğrama, bölme, dolap, etajer gibi ev içi teçhizatı kullanmıyan, ucuzluğu ve aynı zamanda konforu sağlayan rasyonel ve ekonomik plan ve projelerden mahrum olan, ucuz taşıt tarifelerinden faydalanmayan bu teşebbüsler, elbette ki, yapılarını çok pahalıya mal etmekte devam edeceklerdir". (Sayar, 1946, s.49).

İkinci Dünya Savaşı yılları ve hemen sonrasındaki konut sonucuna işaret eden ve kooperatiflere gümrük, muamele vergisi gibi konularda muaflıklar tanınmasını ve kooperatiflere açılan kredi faizlerinin % 3'lere kadar düşürülmesi gerektiğini savunan bir uygulayıcı,

> "Bizde kooperatif mefhumu yanlış anlaşılan, iyi tatbik edilemeyen ve nadiren iyi netice veren bir teşebbüs şeklidir. Halen câri olan devlet ve banka mevzuatımız değişmedikçe bizde koope-

ratifçilik muaffak olamaz. Halbuki yapı kooperatifçiliği mesken davamızı en iyi hal edebilecek âmillerden biri ve belki de birincisidir" (Mortaş, 1948, s.10) görüşünü ileri sürmektedir.

Bir diğer çalışmada 1930-1960'lar döneminin konut kooperatifçiliğinin nitelikleri yurdumuzda Cumhuriyet Döneminin ilk konut kooperatifi olan Bahçeli Evler Konut Kooperatifi örnek olayı değerlendirilerek açıklanmıştır (Tekeli; İlkin, 1984). Burada bu çalışmanın, Bahçeli Evler Konut Kooperatifi deneyinden yararlanarak edinilen sonuçlarından, yalnızca, daha sonraki dönemin konut kooperatifleri ile ilgili sorunlarının gözlenmesine ilişkin olan önermeler bütünü ele alınmıştır.

Yapı Kooperatifçiliğinin Niteliklerine İlişkin Önermeler

1- Kurulan kooperatiflerde, yüksek oranda üst kademe bürokratı bulunmasına özen gösterilmiştir. Bu bürokratların doğrudan ya da dolaylı etkilerinden yararlanarak, kooperatif girişime yarar sağlamak eğilimi çok yüksektir.

Bürokratik yetkileri kullanarak kooperatifler genellikle üç tür yarar sağlamaktadır.

1.1. İmar kararlarının sağladığı değer artışlarından yararlanmak için, kooperatif girişimini arsa spekülasyonu yapacak biçimde şekillendirerek, kooperatif ortaklarının konutları için yapacakları ödemeyi azaltmağa çalışmaktadırlar.

1.2. Arsa spekülasyonu mekanizmasından yararlanmak için kentin imarlı alanı dışına çıkan kooperatifler bu kopuşun gerektirdiği altyapı harcamalarının hiç olmazsa bir kesimini devlete ödetebilmekte ya da dışlayabilmektedir.

1.3. Sağlanacak kredinin toplam maliyet içindeki payını en çoğa çıkartmağa ve böylece kooperatif üyelerinin birlikte yapacakları tasarruf en aza indirilmeğe çalışılmaktadır.

2- Kooperatif, sağlanan çıkarı ortakları arasında paylaştırdığından, çıkar kişiye değil kurumsal yapıya yönelmekte, dolayısıyla çıkar sağlamak anonimleşmektedir. Bu ve kooperatifçilik etrafında yaratılan ideolojik söylemin niteliği, ucunda çıkar olan bir kararı bürokratın kooperatif lehine vermesini kolaylaştırmaktadır.

Kooperatifin Yaptırdığı Yapıların Niteliği ve Gerçekleştirmeğe Çalıştığı Amaçlara İlişkin Önermeler

3- Bu kooperatiflerde kooperatif üyelerinin müşterek birikimiyle sağlanan finansmanın, kredi yoluyla sağlanan finansmana göre payının çok düşük olması, kooperatif üyelerinin büyük ve lüks konut yaptırma eğilimini güçlendirmektedir.

4- Kooperatifin müşterek birikimin etkili bir biçimde kullanılacağı bir girişim türü olmaktan çıkıp, başka türlü elde edilemeyen olanaklara el koymanın bir yolu haline gelmesi, kooperatif içinde yardımlaşmayı artıran bir kooperatifçilik ülküsünün oluşmasını engellemekte, bölüşmeyi elde edilen kazancı stabilize etmeyi ön plana çıkaran çıkar çekişmesi yüksek bir başka tür işbirliği anlayışı gelişmektedir.

5- Bu tür güdülerin egemen olduğu bir yapı kooperatifinde, yapıların kooperatif kullanılması sözkonusu bile olmamakta, en kısa sürede bireysel mülkiyete geçmek amaçlanmaktadır.

Kooperatifçilik Hareketinin Niteliği Üzerine Önermeler

6- Kaynakları kıt bir ülkede kendi iç birikimine değil, dış kaynaklara el koymaya dönük bir kooperatifçilik hareketinin gelişmesi, doğal olarak bu kooperatiflerin az sayıdaki kesiminin başarılı olmasına neden olacaktır. Önemli bir kesimi başarısız olmakta, hareketin yaygınlaşması gerçekleşememektedir.

7- Bu tür bir kooperatifçilik hareketi, a) dış kıskançlıklara, b) iç çatışmalara açık, sürekli bunalımlarla karşılaşan kooperatifler doğurmaktadır.

Kooperatifin Ömrünü Tamamlamasına İlişkin Önermeler

8- Kooperatif mülkiyetin değil, bireysel mülkiyetin seçilmiş olması, kooperatifin belli bir borç ödeme dönemi sonunda ortadan kalkmasına neden olmaktadır. Bu dönem sonunda bireysel piyasa mekanizmasının yarattığı baskılarla tek tek karşılaşılmakta, arsa üzerinde doğan değer artışını gelire dönüştürebilmek için evler yap-sat mekanizmasına teslim edilmekte, apartmanlaşma süreci başlamaktadır.

9- Bahçeli Evler bir konut girişimi olması yanısıra yeni bir yaşantı

biçimi önerisidir. Bu yeni yaşantının içe sindirilmesi halinde, evlerin yap-satçıya verilmesinin önleneceği umulabilir. Oysa arsa değer artışı dolayısıyla doğan değer artışı o kadar yüksek olmaktadır ki yap-satçılık sürecinin doğuşu engellenememektedir.

Çalışmada bu önermelerin Bahçeli Evler örneğinde geçerliliği sınanmış ve doğrulanmıştır.

1923-1960 döneminde Ankara kentinde gecekondu gelişimini inceleyen, bununla birlikte konut kooperatiflerinin Ankara kentindeki gelişimlerine ilişkin ilginç gözlemler yapan bir diğer çalışmada (Şenyapılı,1985)konut kooperatiflerinin 1960 öncesi uygulamalarında etkili olan üye beklentileri ve dış etkenler vurgulanır.

> "Kuşkusuz ciddi bir konut sorunu yaşamakta olan ülkede konut kooperatifleri denenen çözüm seçenekleri arasında en önemlilerinden biriydi. Üst orta ve orta gelir gruplarına yönelik bu örgütlenme, gerek olanakların birleştirilmesi, gerekse toplu üretim yolunu açtığı için ekonomik boyutlara sahipti. Ancak, 1960 öncesi uygulama süreci konut kooperatiflerinin, konut sorununu gerçek anlamda çözmeye yetmediğini gösterir. Bunun nedeni, kooperatif üyelerinin beklentileriyle birlikte dış etkenlerde aranmalıdır. Kooperatiflerin kurulma süreci içinde varolan parasal olanakları birleştirerek maksimize etmek yerine olanaklar elverdiğince az parasal katkıda bulunarak üyelerin sosyal güçlerini kredi sağlamak üzere birleştirmeleri amaçlanıyordu. Üretilecek konutlar ise toplumun genel değer yargıları koşutunda bahçe içinde, iki katlı, büyük, villa tipi yapılardı. Ortakların çoğunun parasal olanaklarıyla uyuşmasa da bu modül üzerinde direniliyor, projeler inşaat süreci sırasında değiştiriliyor, çoğu kez inşaatın bitirilebilmesi için ikinci katlar bağımsızlaştırılarak kiraya veriliyordu. Çok daha ucuza çıkabilecek ufak apartman birimleri, sıra konutlar, yoğun teras türü az katlı tipler ve lüks olmayan inşaat biçimleri beğenilmiyordu.
>
> Dış etkenlere gelince, bunların en önemlisi kredinin pahalı oluşu teknik ve yasal yardım ve denetim eksikliği yanısıra, enflasyonist ve spekülatif fiyat artışlarıydı. Kent içinde ara-

zi çok pahalı olduğu için genelde iskan alanı dışında giden kooperatifler, 1950-1960 döneminde artık buralarda spekülatörlerden arazi almak zorunda kalıyor ve yüksek bir bedel ödüyorlardı. Eğer kooperatif üyeleri sigortalı işçiler ise, ipotek karşılığında daha ucuz kredi almak olanağı vardı. Sigortalı olmayan gruplar ise, özellikle Emlak Kredi Bankasından pahalı kredi alıyorlar, inşaat bittiğinde borçlarını ödeyebilmek için konutlarını kiraya vermek ya da satmak zorunda bile kalabiliyorlardı. Geliri daha yüksek olan kimi gruplar, bu arazileri, spekülatif amaçla ellerinde tutuyorlar ya da başlangıçta gereksinmelerinden daha büyük arsalar kapatarak, inşaat bitince artan payları satıp, elde ettikleri spekülatif gelirle borçlarını ödemek yoluna gidiyorlardı.

Kent dışında konutlaşmanın maliyeti altyapı açısından yüksekti. Belediye, genellikle, sokak aydınlatmasının ötesinde bir hizmet getiremiyor, gerekli altyapıyı da ortakların yaptırması isteniyordu. Konut kooperatiflerinden sorumlu Ticaret ve İmar ve İskan Bakanlıkları etkin bir denetim kuramıyor. İmar ve İskan Bakanlığı görevleri arasında olmakla birlikte, gerekli teknik yardımı sunamıyordu. Bütün bu engellere ek olarak, bürokratik mekanizmanın yavaşlığı ve ortakların yasal ve örgütsel çevreye ilişkin bilgi eksiklikleri de gecikmelere ve yanlış kararlara yol açıyordu" (Şenyapılı, 1983, s.159-160).

Bu çalışmada Ankara kent mekanında kooperatiflerin uygulama sonrası sonuçların da örgütlenme aşaması ile ilişkisi vurgulaşmıştır.

"Büyük parsellere izin verilen bölgelerde bile kooperatiflere 500 m^2 dolayında ifraz yapma hakkı tanındığı için kent orta gelir gruplarının yerleştiği eksenlerde belediye hizmetlerinin maliyetini artıran bahçeli tek konut düzeniyle yayılıyor, kooperatif örgütü konutlar ortaya çıktıktan sonra dağıldığı için, konutların bakımı yönünde çaba harcanamıyordu.

Böylece, bir yanda konut kooperatifleri içinde örgütlenen ortakların planlanandan çok az bir yüzdesi konut sahibi olabilirken, imar açısından da bu kooperatifler etkin bir biçimde denetlenemiyordu" (Şenyapılı, 1985, s.161).

2- 1961-1970 Yıllarına İlişkin Saptamalar

1964 yılında altı büyük şehirde (Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Bursa, Eskişehir) altmışüç konut kooperatifine uygulanan ankete dayanan, yurdumuzdaki konut kooperatiflerinin uygulamalarını kooperatifçilik ve sosyal konut politikası ilkeleri açısından inceleyen bir araştırmanın sonuçları şöyle özetlenebilir: (Keleş, 1967).

A. Kooperatifçilik İlkelerine İlişkin Sonuçlar

1- Toplumun, korunmaya gerçekten muhtaç durumda bulunan sınıflarının ihtiyaçlarını karşılamak amacında olan konut kooperatiflerinin, ülkemizde, dar gelirlilerden çok, orta ve iyi halli insanlar tarafından kurulduğu bu araştırmanın sonuçlarıyla da doğrulanmıştır.

2- Bazı kimselerin, aynı zamanda birçok konut kooperatifine ortak olması durumuna ve bu durumu gereği gibi kontrol etmeyen kooperatiflere sık rastlanmaktadır.

3- Konut kooperatiflerinin başarısızlık nedenleri arasında, kooperatif dışı etkenler kadar, kooperatif içi etkenler de vardır. İkinci grup etkenlerin; kooperatif ortaklarının, kooperatifçiliğin gerçek anlamı, ilkeleri ve gerekleri hakkında bilgi sahibi olmamalarından kaynak aldığı görülmektedir.

4- Kooperatiflerin başarı yolları üzerinde yer alan çeşitli güçlüklerin yenilmesinde, ücret karşılığında aracılardan yararlanılması, bir yandan, kendine yardım ve karşılıklı yardım ilkelerinden uzaklaşıldığını, diğer yandan da bu sistemin temelinde bulunan aracı ve sömürücü kârını ortadan kaldırmak ilkesinin gereği gibi gözetilmediğini ortaya koymaktadır.

5- Yaptırılan konutların mülkiyetinin kooperatiflerde tutulması yerine, ortaklara devredilmesi, bunların bakım ve yönetiminde ortak çabaların yerini, bireyci düşüncelerin alması sonucunu doğurmaktadır.

6- Karşılaştıkları güçlükleri yenebilmek için, iktisadi ve siyasi nüfuz temsil eden kişilerin, çeşitli şekillerde yardımlarını sağlamakta ve zaman zaman, bu gibi yardımların maddi ve manevi bedelini ödemekte tereddüt etmeyen kooperatifler vardır. Bu durum, kooperatiflerin, mevcut imkanlardan adil ve objektif ölçüler yerine, nüfuzlu destek sağlayabildikleri oranda yararlanmaları sonucunu doğurmaktadır.

7- Türkiye'de konut kooperatiflerinin bazı kooperatifçilik ilkelerinden uzaklaşmaları, daha çok, Rochdale hareketinin temsil ettiği ilkeler ölçü olarak alındığı takdirde doğrudur. Ancak aradan geçen zaman süresi dikkate alındığında başka ülkelerde de aykırı uygulamalar sözkonusu olmaktadır ancak bu, ülkemizdeki uygulamanın savunulması için gerekçe sayılmamalıdır.

8- Bazı kooperatifçilik ilkelerinden uzaklaşma eğilimi, işçi kooperatifleri dışında, daha kuvvetli ve belirgindir.

B. Sosyal Konut Politikasına İlişkin Sonuçlar

1- Ülkemizde, konut kooperatifleri tarafından yaptırılan konutlar, gerçekten, planlı kalkınma devresinde tesbit edilmiş olan asgari ve orta nitelikteki halk konutları standartlarının üstünde ölçülere sahiptir. Bunun başlıca nedeni, bu standartlardaki konutların yapımına öncelik veren bir konut politikasının varlığı değil, böyle bir eğilimi sınırlayan ve halk tipi, ucuz konutlara öncelik tanıyan bir politikanın yokluğudur.

2- Bu konutların yapımı için kullanılan kamu kaynaklı kredilerin tahsisinde, yakın tarihlere kadar, bir sosyal öncelik kuralı olarak, "halk konutları"standartlarına uymak şartı aranmamıştır.

3- Konutların standartlarının yüksek olmasının uzun vadeli bir amaç olarak taşıdığı değer açıktır. Bununla beraber bugünkü ve gelecekteki ekonomik olanaklarla birlikte, uzun vadeli planlarla ele alınmalıdır.

4- Kooperatif yaptırmayı başaran kooperatiflerin oranı, sanıldığından yüksek olmakla beraber sınırlı ölçüler içerisinde kalmaktadır. Öte yandan, "kooperatif sektör", Türkiye'de konut yatırımlarının çok küçük bir kısmını üzerine almış durumdadır. Başarı gösteremeyen kooperatiflerin önemli başarısızlık nedenleri arasında, arsa ve kredi problemlerinden sonra, kooperatif ortaklarının bilgisizlikleri ve ilgisizlikleri gelmektedir.

5- Kooperatiflerce yaptırılmış olan konutların kiralanmasının, ya da satılmasının yaygın bir uygulama halinde bulunduğunu araştırma sonuçları doğrulamaktadır.

6- Konutların kiralanması veya satılması amacı, kooperatifler kurulduğu anda var olabildiği gibi, bazı kooperatiflerde sonradan ortaya çıkmaktadır. Kooperatifler yolu ile edindikleri konutları kiralayan veya

satan kimselerden hepsinin, ya kamu arsalarından, ya kamu kredilerinden, ya da bunların her ikisinden yararlanmış kimseler oldukları, araştırmanın, varsayımı doğrulayan ilgi çekici sonuçları arasındadır. Demek ki, arsa ve konut kredi politikalarını düzenleyen sistem de, sosyal konut politikası esasları için elverişli bir ortam oluşturmamıştır.

7- Arsa alım-satımlarıyla, bunlardan kâr sağlanmasının, konut kooperatiflerinin davranışlarına belli ölçülerde hâkim olduğu görülmekle beraber, buradaki, kâr amacı, konutların kiraya verilmesi veya satılması durumunda olduğu kadar yaygın değildir.

8- Türkiye'de konut kooperatiflerinin imar nizamlarına aykırı hareketleri; genellikle sanıldığının aksine, belediyelerin imar ve iskan sınırları dışında arsa satın almak suretiyle spekülasyon yapmaktan çok, zoning kurallarının zorlanması şeklinde olmaktadır.
Bunun önemli nedenlerinden biri, araştırma konusu olan kooperatif ortaklarının, gelir durumlarının, genellikle, ucuz arsa bulmak amacıyla, şehir merkezinden fazla uzaklaşmayı gerektirmeyecek derecede elverişli olmasıdır.

9- Kooperatiflerin tek tek bloklar yaptırmalarına daha sık rastlanılmaktadır. Dolayısıyla, büyük çapta inşaattan beklenen maliyet düşürücü etkilerden yararlanmak mümkün olmamakta ve sistemin belli başlı savunulma nedeni dayanaksız kalmaktadır.

Araştırmacı bu sonuçları 1960'lı yılların ortasında konut kooperatiflerinin çalışmalarına ilişkin genel bir değerlendirme ile tamamlamaktadır :

Bu sonuçların Türkiye'deki konut kooperatiflerinin kooperatifçilik ilkelerinden ve sosyal konut politikası esaslarından uzaklaşmış kuruluşlar olduklarını gösterdiğini belirten araştırmacı Türkiye'de konut kooperatiflerinin, kamu yararına çalışan ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar olduklarını gözden uzak tutarak, sosyal konut politikasının esaslarına uymak zorunluluğunu duymamış olduklarını vurgulamaktadır (Keleş, 1967, s.227).

1965 yılında düzenlenen İktisadi Kalkınma ve Kooperatifçilik Semineri'nde işçi konut kooperatiflerinin sorunları bir Sosyal Sigortalar Kurumu Müfettişi tarafından şöyle sıralanmaktadır (Fındıkoğlu, 1965, s.145).

" 1- İşçi meskenlerinde zaman zaman lükse kaçan inşaat tarzı, lüzumundan fazla büyüklükte ev veya daire tipleri tercih edilmekte, arsa seçilmesinde isabetsizlikler bulunmaktadır.

2- Kredilerin banka aracılığı ile verilişi (1952-1962 yılları arasında TEKB aracılığı ile kullanılan krediler) çeşitli müşkilleri ve gecikmeleri meydana getirmiştir.

3- Yüksek maliyetler, sigortalıları meskenlerini başkasına devretmek veya kiralamak gibi mecburiyetlere kısmen sürüklemiştir.

4- Yapı işlerinin gerektirdiği teknik bilgilere ve kooperatif idareciliğinin icabettirdiği tecrübelere ekseriyetle sahip olmayan kooperatifçilerin başarısızlıklarının büyük rolü olmuştur. Bu mevzuda hariçten müdür veya müşavir temini gibi külfetli yollara gidildiği de vakidir.

5- Kooperatiflerin içten ve dıştan fenni veya idari kontrolleri lâyıkı veçhile temin edilememiştir. Neticesi olarak bazı suistimaller her bakımdan kooperatifleri yıpratmıştır.

6- Kooperatifler inşaat müteahhitleriyle doğrudan doğruya karşı karşıya kaldığından çeşitli müşküllere ve ihtilâflara maruz kalmışlardır.

7- Ortaklar arasında kooperatifçiliğin icabettirdiği tesanüt ve işbirliği fikri kâfi derecede teşekkül etmediğinden çalışmalarda ahenksizlikler ve aksaklıklar meydana gelmiştir."

Burada çarpıcı olan, 2. madde dışında, tüm sayılanların sonraki yirmi yılda da sorun olarak (yapılan yönetmelik ve yasa düzenlemelerine karşın) süregelmesidir.

3- 1971-1980 Yıllarına İlişkin Saptamalar

1973 yılında Türkiye ölçeğinde, Sosyal Sigorta konut kooperatiflerinin uygulamaları ve sorunları ile ilgili olarak yapılan bir araştırma aşağıdaki sonuçlara yer vermektedir (Alpar, Dinçer, 1973).

- Sosyal Sigortalar Kurumu'nun konut kredisinden yararlanan sigortalıların sayısı tüm sigortalılara oranla çok düşüktür.
- Toplu Konut politikasının uygulanamamış olması nedeniyle, birim maliyetlerinin yükseldiği ve bunun sonucu olarak daha az sigortalının konut kredisinden yararlandığı görülmüştür.
- Konut sayısının gelir gruplarına dağılımında yüksek gelirli sigortalıların bu krediden yararlanma oranının çok yüksek olduğu ve bu oranın giderek artmakta olduğu saptanmıştır.
- Dar gelirli sigortalıların konutlarını belirli nedenlerle satmaları ve kiraya vermeleri dikkate alındığında bu grubun sigorta konutlarından yararlanma oranının daha da düşük olduğu söylenebilir.

4- 1981 ve Sonrası Yıllara İlişkin Saptamalar

Konut kooperatifleri konusunda 1981 sonrası yapılan bir çalışmanın Türkiye'de konut kooperatiflerinin sorunlarına ilişkin saptamaları üç ana başlık altında şöyle özetlenebilir (Taraklı, 1983).

1. Örgütlenme

a. Sosyal ilişkiler ve örgütlenme
   - ortakların kooperatif bilincinden yoksun olması.
   - ortakların birbirini tanımaması, sosyal kültürel ve ekonomik farklılıkları.
   - üst örgütlenmenin yetersiz olmasının bilgi birikimine engel olması dolayısıyla hızlı hizmet üretilememesi.

b. Eğitim : Eğitim faaliyetlerinin en zayıf olduğu kooperatif türünün konut kooperatifleri olması,

c. Yönetim ve Denetim : Kooperatiflerde yönetim ve denetimde görevalan ortakların inşaatla ilgili teknik ve yasal konularda

yeterince bilgili ve yetenekli olmaması,

2. Akçalı konular

a. Ortak tasarrufları : Konut sorununun çözümü daha çok kamu kaynaklı kredilere dayandırılmakta, toplumun bu konudaki tasarruf gücü yeterince harekete geçirilememekte,

b. Arsa Alımı : Arsa alımı sırasında, arsanın pazar değeri ile vergiye esas değeri farklılığından mal sahibi ile karşılaşılan sorunlar ve arsaların spekülatif olaylara konu olması,

c. İnşaatın sürdürülmesi ve yüklenici kuruluş ilişkileri : Değişik nedenlerle, başlangıçta konut maliyetlerinin gerçekçi olarak hesaplanamaması ile amatör yönetimin yüklenici firma karşısında güçsüz kalması.

3. Teknik konular

a. Proje yapımı : Amatör kooperatif yöneticilerinin yüklenicilerin teknik yeterliliğini ve verdikleri fiyatların uygunluğunu yeterince değerlendirememesi,

b. Kontrol hizmetleri : Kooperatifin bilgi birikiminden yoksun olmasının yüklenici firmayı denetlemek ve inşaatın teknik verilere uygun devamını sağlamak hizmetlerinde kendisini kontrol mühendisinin insafına terk etmesi,

c. Kredi veren kuruluş ve kooperatif sorunları : Kredi veren kuruluşların kooperatif, yüklenici firma ve kontrol mühendisliği arasında denge sağlamak yönünden hizmet üretmemesi,

kısaca bu çalışmada değinilen konulardır.

1981 sonrası arşiv çalışmasına dayanan bir diğer araştırmada (Ergüden, 1984, s.52) denetimlerde kooperatiflerde görülen başlıca aksaklıklar,

- ortak giriş çıkışlarında katılım paylarının geri alınabilmesi veya yeni katılma payının belirlenmesi çerçevesinde doğan sorunlar,
- ortak ihracının ortaya koyduğu sorunlar,
- arsa alımında gerek az vergi ödemek için yapılan düşük değerli işlemler,
- kooperatif yöneticilerinin kooperatif çıkarları aleyhine

davranışları,

- kooperatiflerin her türlü mali, idari işlemlerinde mevcut yasal çerçeveye uymayan eksik, aksak işler,
- Kura çekimi
- Ferdi münasebete (bireysel ilişkiye) geçerken doğan anlaşmazlıklar,

olarak belirlenmiştir.

Çankırı il ve ilçelerinde 1986 yılı Mart ayında 52 kooperatifi kapsayan bir anket uygulanmıştır. Çalışmaya göre, bu kooperatiflerden faal olan 45'inin karşılaştıkları ve ifade ettikleri sorunlar,(Koç, 1986).

- Toplu Konut Yasasına göre Valiliklerce belirlenen Toplu Konut alanlarının yetersiz olduğu,
- Kooperatif yöneticileri de dahil olmak üzere ortaklar ve toplumun büyük bir kesiminin, mevzuatların getirdiği yenilik ve kolaylıklar konusunda bilgisiz olduğu,
- Kuruluş ve faaliyetlerin yürütülmesi bakımından, bürokratik işlemlerin fazla olduğu,
- Toplu konut kredilerinin miktar olarak az, faiz oranları bakımından yüksek olduğu ve ödemelerde gecikmeler bulunduğu,
- Çevre düzenlemesi, arsa tahsisi, altyapı, ruhsat, kat sınırlaması, vergi, resim ve harç gibi ödemeler, kırtasiye işlemleri, teknik eleman yetersizliği, maliyetlerdeki değişkenlik gibi sorunlar, şeklinde belirtilmektedir.

Konut kooperatifleri konusunda son yıllarda yayımlanan bir makalede özetle aşağıdaki noktalar belirtilmektedir. (Demir, H., 1987, s.25-32)

- Finansman sorunu : Konut kooperatiflerinin kaynak sağlamak üzere sermaye piyasasına başvurma imkanı olmayışı ve yasalara göre verilen kredi miktarlarının kısıtlılığı sonucu toplam maliyet içinde üye payının yüksek olması,
- Konut kredilerinin inşaat malzeme fiyatlarındaki artışı karşılayamamaları : Kredilerdeki artış miktarının inşaat malzeme fiyatlarındaki ar-

tışın altında kalmasının, üyelere ara ödeme yükü getirilmesi,

- Kooperatif yönetimi ile ilgili sorunlar : Kooperatifçilik eğitiminin gelişmemiş, yönetimdeki kişilerin kooperatif yönetimi konusunda yeterli bilgiye sahip olmaması,
- Konut kooperatiflerinin ucuz arsa edinme sorunları,
- Kooperatiflerin denetimi ile ilgili sorunlar ve üst örgütlerini oluşturamamalarından kaynaklanan sorunlar;
  - . Ticaret Bakanlığı müfettişleri ve kooperatif kontrolörlerinin denetimlerinin şirketlere dönük olması, kooperatif denetimlerinin yetersiz kalması,
  - . Kooperatiflerin Merkez Birlikleri, Türkiye Milli Kooperatifler Birliği şeklinde üst örgütlenmelerinin tamamlanmamış olması ve etkin denetim sağlanamaması,
  - . Üst birlikler arasında yasada kesin bir görev ayrımı yapılmamış olması,
- Katma Değer Vergisi'nden kaynaklanan sorunlar : Müteahhitlerin faaliyetleri nedeni KDV ödemeleri, kooperatiflerin muaf olmasının bunu tahsilde bazı güçlükler yaratması,
- 1163 Sayılı Kooperatifler Yasasından kaynaklanan sorunlar : En az ve en çok sermaye miktarlarının günün koşullarına uygun olmaması, kooperatiflerin, yasaya göre tasfiyeye gitmeleri, sürekliliklerinin bulunmaması gibi sorunlara değinilmekte, öneriler getirilmektedir.

1962-1985 yılları arasında Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin gelişim sürecini incelemeyi ve gelişmeyi örgütsel boyut kapsamında yorumlamayı amaçlayan bir çalışma (Özüekren, 1988, s.36-40) İstanbul ve Kocaeli İllerinde, Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan kredi kullanan kooperatifleri kapsamaktadır.

Çalışma, kooperatiflerin tümü ile ilgili genel bilgilerin toplandığı arşiv çalışması, % 30'luk örnekleme ile daha ayrıntılı bilgilerin toplandığı arşiv çalışması ve tüm kooperatiflerin % 3'ünü kapsayan anket çalışmasının sonuçlarını değerlendirmektedir.

Çalışmada örgütlenme modeli, grup homojenliği ve büyüklük, kooperatiflerin örgütsel yapılarını tanımlayan üç özellik olarak incelenmiştir. Örgütlenme modelinde seçenekler, profesyonel kooperatifler, müessese kooperatifleri, sendika kooperatifleri ve bağımsız kooperatifler olarak sınıflandırılmıştır.

Bu yönden İstanbul ve Kocaeli arasında farklılık izlenmekte, İstanbul'da profesyonel kooperatifler, Kocaeli'de müessese kooperatifleri yüksek oranlara ulaşmaktadır. İstanbul'da profesyonel kooperatifçilik 1970'li yılların başından itibaren gerek girişim, gerek ortak sayısı, bakımından hızlı bir artış göstermiştir. Bu dönüşümde, yurt dışında çalışanların bu tür kooperatiflere ortak olmaları yanısıra, İstanbul'da gayrimenkullerdeki değer artışlarının konutu çekici bir yatırım alanı kılmasının da etkisi vardır.

Grup homojenliği ölçüsü olarak, ortakların ücret dağılımlarına ilişkin standart sapma değerleri ve aynı işyerinde çalışma oranları saptanmıştır. Her iki ölçü bakımından da İstanbul'da profesyonel kooperatiflerin heterojenliği, Kocaeli müessese kooperatiflerinin homojen olduğu saptanmıştır.

Kooperatif büyüklüğü açısından da her iki il arasında farklılıklar vardır. İstanbul için hesaplanan 89,4 olan ortalama ortak sayısı Kocaeli'de 45,2 ile daha küçüktür. Ancak 1970'li yılların sonundan itibaren her iki ilde de göreli bir büyümenin başladığı izlenmiştir.

Kooperatifi bir amaç uğruna bir araya gelen bireylerin oluşturduğu bir örgüt, başarısını ise bireylerin ortak amaca birlikte ulaşması olarak tanımlayan Özüekren, bu tanım çerçevesinde ortaklığın sürekliliği, sürenin uzaması, maliyet artışı, nitelik olarak dört değişken saptamıştır.

Çeşitli nedenlere, özellikle, maliyet artışı nedenine bağlı olarak kooperatiflerde ortak değişmelerinin olduğu izlenmiştir. İstanbul'da profesyonel kooperatiflerin % 59'unda ortakların yarıdan fazlasının değişmiş olduğu, hem İstanbul hem Kocaeli'de diğer gruplarda bu oranın % 15-16 düzeyinde olduğu saptanmıştır.

Süre açısından yapılan değerlendirmede, ortak sayısının küçük olması,

profesyonel anlamda deneyim, sendika desteği ve ortak çabaları sürenin kısalmasında etkenler olarak sayılmıştır.

Genel olarak yapım süresi İstanbul'da ortalama 2,5 yıl, Kocaeli'de 2,1 yıl iken, kooperatifin kuruluşundan yapımın bitmesine kadar geçen süre ortalama olarak 5 ve 4,6 yıldır. Kocaeli'de sürenin göreli kısalığı, bu ildeki kooperatiflerin küçüklüğüne bağlanmaktadır. Nitelik yönünden, 85 m^2'den küçük konutların İstanbul'da % 55,4, Kocaeli'de % 13,1 oranında olduğu belirlenmiştir. Bu farklılıkta kullanıcı tercihleri aile büyüklüğü yanısıra, küçük kentin ailelerin ödeme gücünü olumlu biçimde etkileyen koşullarının da önemi vardır.

Grup homojenliği, hanehalkı özellikleri gibi nedenlere bağlı olarak, Kocaeli'de tek tip konut üreten kooperatiflerin oranı % 81.4 iken, İstanbul'da % 18.5'da kalmıştır.

Başarı göstergeleri ve örgütlenme modelleri iki ilde kooperatifçiliğin farklı gelişme gösterdiğini belirlemektedir. Araştırmacı elde ettiği bulgulardan yararlanarak, kooperatifçiliğin gelişmesine ilişkin bazı önerilerde bulunmaktadır.

Konut kooperatifçiliği yolunun konut üretiminde daha etkin kullanımının sağlanması amacıyla konut üretim sürecinde ortaya çıkan sorunların saptanması ve öneriler geliştirilmesini amaçlayan bir diğer çalışmada (Dülger, 1987) da, İstanbul kentinde konut yapan konut kooperatiflerine bir anket uygulanmıştır. Anket çalışması konut yapımını son on yılda gerçekleştirmiş konut kooperatifleri arasından seçilmiş ortak sayısı 100'ün üzerinde olan ondört kooperatifi kapsamaktadır.

Bu çalışmada konut üretim sürecinin çeşitli aşamalarına ilişkin bulgular şöyle özetlenebilir:

Konut kooperatifleri başlıca iki tip organizasyona göre kurulurlar. Bunlardan birincisi çoğunlukla aynı işyerinde veya benzer iş kollarında çalışan ve konut sahibi olmak üzere bir araya gelen ortakların bir konut kooperatifi oluşturmalarını, demokratik olarak yöneticilerini seçmeleri ve konut üretim sürecindeki işlevlerin yüklenicileri ile bu yöneticiler

aracılığıyla ilişki kurmalarını gerçekleştiren organizasyonlardır. Bu organizasyonlar çoğunlukla amatörce çalışırlar ve tek bir konut kooperatifinin yapımını gerçekleştirdikten sonra dağılırlar. Diğeri ise çoğunlukla aynı anda ya da değişik zamanlarda birden çok konut kooperatifini organize eden, ortaklarını gazete ilanı, broşür, reklam aracı ile toplayan, konut üretim sürecindeki aşamaların profesyonel kişiler ya da bürolarca ya kendilerine bağlı yapım şirketleri ya da anlaştıkları girişimcilerce gerçekleştirildiği organizasyonlardır.

Toplu konut üreten konut kooperatifleri konut üretim sürecinde en çok arsa ve altyapı sağlanmasında güçlük çekmektedir. Kent içinde yer bulamayan kooperatifler kent dışında gelişme alanlarındaki altyapısız arsalara yönelmektedir. Yerel yönetim çoğunlukla altyapının kooperatifce sağlanması eğilimindedir. Devletin arsa tahsisi yaptığı durumlarda da yetersiz altyapı sözkonusudur.

Arsanın yerseçiminde gözönünde bulundurulan faktörler organizasyon yapılarına göre değişmektedir. Aynı kuruluşta çalışanların oluşturduğu kooperatiflerde ortakların işyerlerine yakınlık faktörü gözönünde bulundurulurken, bir araya gelmede böyle bir özelliği olmayan kooperatiflerde bu faktör hiç gözönünde bulundurulmamaktadır.

Uygulamada kullanıcıların planlama ve tasarım aşamasına katkıda bulundukları söylenemez. Özellikle arsaları Bakanlık'ça tahsis edilmiş dar gelirli kesim için oluşturulan çevrelerdeki özen yoksunluğu yaşayanları tedirgin edici boyutlara ulaşmaktadır.

Altorta, orta, üstorta gelir grubuna dahil kesimlerce örgütlenen kooperatifler yapımı tamamladıktan sonra çevre düzenlemesi için gerekli kaynağı ayırmakta güçülk çekmekte, çevresel standartlarda kalitesizlik oluşurken, gerekli donatımlar sağlanamamaktadır. Uygulamada yerel yönetimlerin toplumsal donatımların sağlanmasında katkıda bulunduklarını söylemek güçtür.

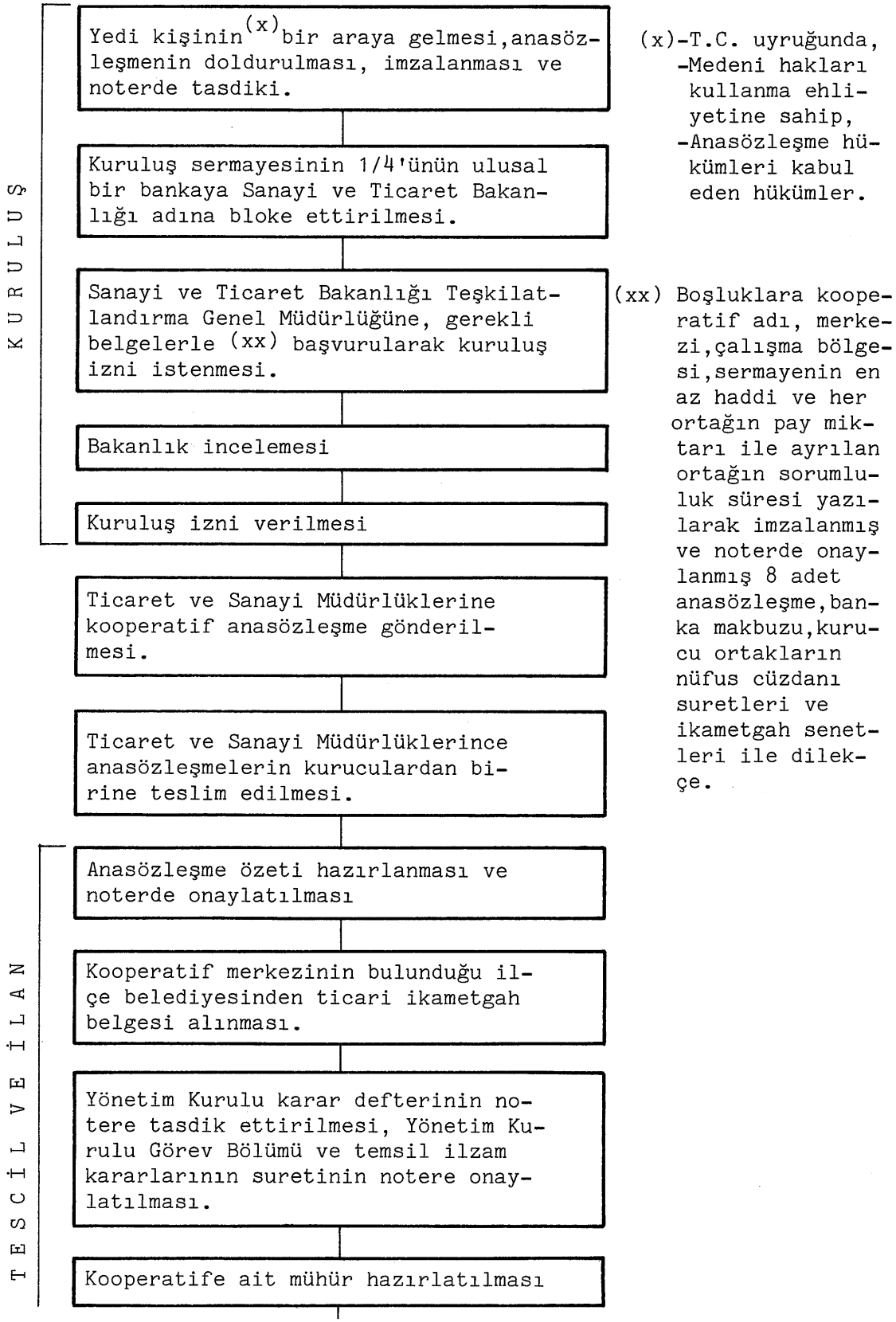
Yapımın gerçekleştirilmesi kooperatif organizasyonun bu iş için anlaşma yaptığı girişimci ya da girişimcilerce sağlanmaktadır. Sınırlı finansman kaynaklarının kâr amacı güden girişimcilerce kullanılması çoğunlukla yapımın kalitesizliğiyle sonuçlanmaktadır.

Araştırmacı daha sonra bu sorun saptamaları doğrultusunda konut kooperatifçiliğinin toplu konut üretiminde başarılı olabilmesi için konut üretim sürecindeki işlevlerin yüklenilmesi yönünden örgütlenmesi konusunda öneriler geliştirmektedir. Bu öneriler örgütsel yapıya yönelik, arsa ve altyapıya yönelik, planlama ve tasarıma yönelik, finansmana yönelik, yapıma yönelik, konut ve çevresinin bakım ve işletmesine yönelik öneriler başlıklarında toplanmaktadır.

EK: II

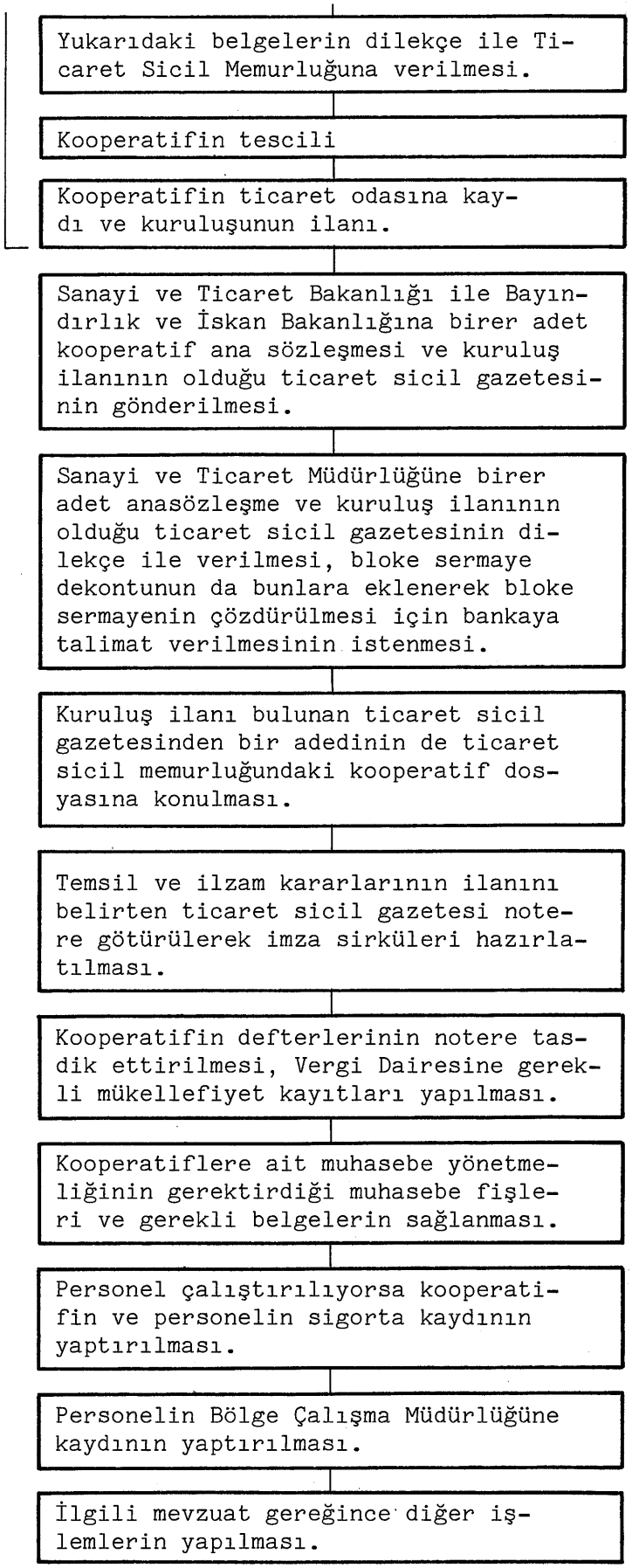
ÜÇÜNCÜ BÖLÜME EK TABLOLAR

TABLO: I 1163 SAYILI KOOPERATİFLER KANUNU'NA GÖRE YAPI KOOPERATİFLERİNİN KURULUŞ BİÇİMİ



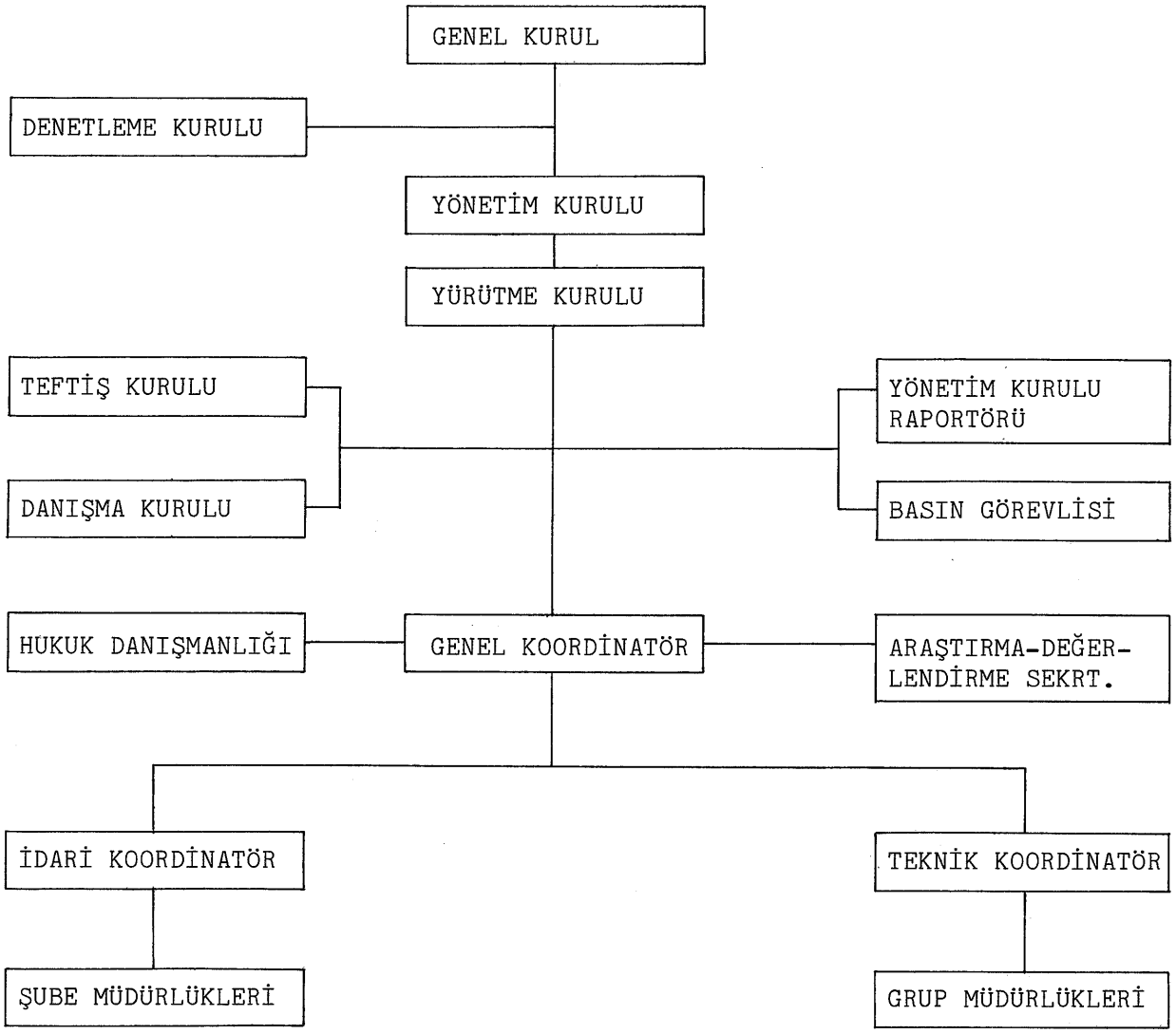
(x)-T.C. uyruğunda,
-Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip,
-Anasözleşme hükümleri kabul eden hükümler.

(xx) Boşluklara kooperatif adı, merkezi,çalışma bölgesi,sermayenin en az haddi ve her ortağın pay miktarı ile ayrılan ortağın sorumluluk süresi yazılarak imzalanmış ve noterde onaylanmış 8 adet anasözleşme,banka makbuzu,kurucu ortakların nüfus cüzdanı suretleri ve ikametgah senetleri ile dilekçe.



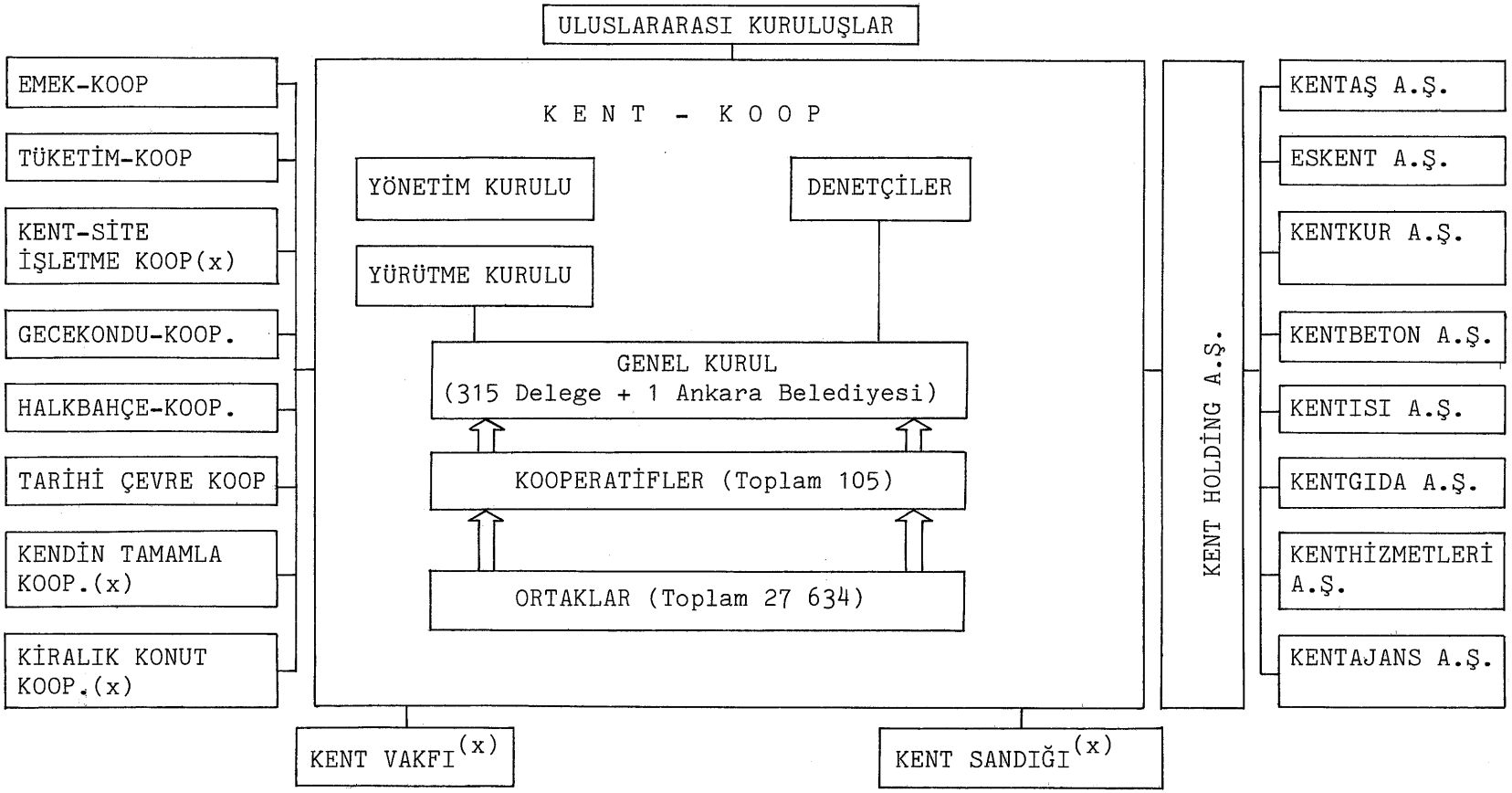
KAYNAK: Akım Şemasının hazırlanmasında Özmen, (1986) s.9-13 ve Türkiye Emlak Kredi Bankası 100. Yıl Konut ve Bankacılık Enstitüsü Vakfı (1983), s.3-19'dan yararlanılmıştır.

TABLO: II KENT-KOOP GENEL ÖRGÜT YAPISI (1984-1985)



KAYNAK: Dursun, C., Sayar, Ö., Uzuner, Ş., Karaesmen, E (1985) 1990'lara Doğru Kent-Koop, Kent-Koop Yayın No:53, Ankara, s.30.

TABLO: III KENT-KOOP GENEL ÖRGÜT YAPISI (1987)



(x) Kurulacak Olanlar.

KAYNAK: KENT-KOOP (1988), 1967 Çalışma Raporu-1987 Denetleme Kurulu Raporu-1988 Programı ve Bütçesi. Ankara, s.18.

TABLO: IV BATIKENT KONUT ÜRETİM YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ'NİN KATILIMI İLE KURULAN ŞİRKETLER

Şirketin ismi ve çalışma konusu	Kuruluş tarihi
1. Kentaş A.Ş. (Batıkent İnşaat, İmalat ve Pazarlama A.Ş.) (Konut inşaatları, çeşitli yapı malzemelerinin pazarlaması, imalatı)	20.4.1981
2. Eskent A.Ş. (Eskent Konut Yapım Sanayi ve Ticaret A.Ş.) (Konut İnşaatları)	4.7.1983
3. Kentkur A.Ş. (Kentkur Proje, Danışmanlık, Araştırma ve Taahhüt A.Ş.) (Yeni yerleşme projelerinin planlama, projelendirme ve danışmanlık hizmetleri)	6.8.1984
4. Kentbeton A.Ş. (Hazır beton üretimi)	24.4.1986
5. Kentısı A.Ş. (Kendi alanında; projecilik, mühendislik, bakım-onarım ve ticaret hizmetleri)	19.6.1986
6. Kentgıda A.Ş. (Batıkentlilere ucuz fiyatla tüketim malları sunulması)	19.6.1986
7. Kent Hizmetleri A.Ş. (Batıkent kooperatifleri ve sakinleri için bireyselleştirme, çevre düzenleme, bina bakım-onarım ve temizlik hizmetleri)	1.2.1987
8. Kentajans A.Ş. (Tanıtım, Organizasyon, Turizm A.Ş.)	30.3.1987
9. Kenthol Holding A.Ş. (Kent-Koop Denetim ve Yönetim Kurullarına, Kent-Koop'a bağlı şirketlerin kuruluş amaçlarına ve sistemin ilkelerine uygun olarak çalıştırılmasına ilişkin yetkilerini kullanmada ve görev ve yükümlülüklerini yerine getirmede yardımcı olma)	4.11.1987

KAYNAK:(Kent-Koop, 1988, s.96-99).

TABLO: V İNŞAAT RUHSATNAMELERİNE GÖRE TÜRKİYE'DE YAPTIRILACAK KONUTLAR

	EV				APARTMAN				
YILLAR	Sayı	Yüzölçümü	Değer	Ev daire sayısı	Sayı	Yüzölçümü	Değer	Apartman daire sayısı	Ev ve Apt. daire sayısı toplamı
1963	26.677	2.922.579	576.080	-	4502	2.980.094	952.091	-	57.286
1964	28.945	3.104.675	607.797	35.907	4436	2.975.783	958.052	24.915	60.822
1965	35.363	3.690.470	731.299	43.198	6146	4.306.553	1.360.602	37.263	80.822
1966	37.729	3.971.744	860.741	45.835	7474	5.043.200	1.632.838	45.316	91.151
1967	39.259	4.115.738	983.328	48.272	8436	5.518.073	1.930.423	51.101	99.373
1968	40.268	4.312.175	1.072.475	51.653	10.396	6.245.186	2.321.334	58.610	110.263
1969	40.899	4.427.834	1.198.416	52.576	12.412	8.503.968	3.587.765	79.490	132.066
1970	40.555	4.390.513	1.258.534	51.731	15.558	10.866.833	4.730.372	103.094	154.825
1971	43.235	4.738.799	1.460.640	55.974	13.484	9.355.743	4.548.151	94.383	150.357
1972	42.799	4.954.254	1.687.582	56.094	15.337	10.964.373	5.483.132	109.889	165.983
1973	44.859	5.426.939	2.139.629	59.597	19.303	13.875.176	7.525.934	135.384	194.981
1974	38.972	4.641.426	2.570.963	51.142	15.142	11.231.056	8.841.535	109.905	161.047
1975	40.702	5.170.527	4.045.208	55.494	18.432	13.025.446	13.773.818	126.231	181.685
1976	41.588	5.389.162	4.494.199	57.179	23.313	17.005.545	19.066.909	167.405	224.584
1977	39.143	5.079.547	5.600.951	52.863	24.720	17.232.598	24.449.524	163.265	216.128
1978	48.027	6.697.786	17.055.410	66.640	25.224	18.457.461	54.486.146	170.457	237.097
1979	49.368	7.264.153	34.621.132	70.275	27.886	20.116.331	106.661.780	181.571	251.846
1980	39.948	5.851.578	47.350.418	56.435	21.901	16.529.380	149.331.471	147.554	203.989
1981	35.572	5.013.285	48.041.664	49.334	14.120	10.444.279	114.431.785	95.060	144.394
1982	31.695	4.372.454	52.959.472	43.074	15.207	12.961.726	178.444.840	117.004	160.078
1983	32.947	4.617.952	79.816.501	45.560	16.280	14.353.155	284.098.553	123.477	169.037
1984	33.717	5.063.203	130.500.206	46.327	19.074	17.083.513	487.672.010	143.159	189.396
1985	34.157	5.154.080	202.333.589	46.897	27.636	24.640.404	1.092.025.815	212.290	259.187
1986	52.215	7.717.488	494.771.560	69.646	39.767	38.285.050	2.727.654.892	323.179	392.825

KAYNAK: Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü İnşaat İstatistikleri

TABLO: VI İNŞAAT RUHSATNAMELERİNE GÖRE TÜRKİYE'DE YAPI KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN YAPTIRILACAK KONUTLAR

YILLAR	Koop. Sayısı	EV Sayı	EV Yüzölçümü m^2	EV Değer	EV Daire Sayısı	APARTMAN Sayı	APARTMAN Yüzölçümü	APARTMAN Değer	APARTMAN Daire Sayısı	Ev ve Apt. Daire sayısı Toplamı
1963	143	504	143.926	38.087	-	80	187.487	63.625	-	2148
1964	52	570	65.285	18.290	-	64	91.016	29.481	-	1478
1965	61	1235	110.722	31.814	-	82	161.457	53.551	-	2795
1966	96	947	99.925	26.862	1134	206	280.885	97.703	2436	3570
1967	120	1213	135.721	40.965	1592	204	294.854	106.553	2580	4172
1968	152	1181	131.967	47.864	1389	259	345.583	134.984	3125	4564
1969	195	1726	175.463	60.340	1957	484	732.683	310.842	6320	8277
1970	346	1672	238.716	83.873	2284	748	1.068.251	467.032	9370	11.654
1971	356	1947	212.083	75.521	2263	901	1.329.573	639.376	12.298	14.561
1972	421	2340	278.125	110.240	2815	904	1.275.538	632.005	11.462	14.277
1973	451	3847	512.186	224.225	4992	1796	2.250.884	1.257.561	20.515	25.507
1974	220	3661	299.720	212.724	3743	700	1.224.188	1.042.984	10.223	13.966
1975	138	1379	185.624	173.052	1094	1045	1.361.521	1.529.362	12.101	14.005
1976	285	781	102.113	121.395	1088	1260	1.661.292	1.855.548	15.555	16.643
1977	334	2237	263.578	337.262	2609	1978	2.533.553	3.605.452	22.533	25.142
1978	330	1507	234.709	622.671	2086	1918	2.705.215	7.922.509	23.963	26.049
1979	545	1633	234.079	1.127.975	2485	2006	3.311.745	17.592.087	28.952	31.437
1980	578	2747	351.000	2.735.910	3965	2098	3.178.879	28.307.032	27.573	31.538
1981	418	2793	343.777	3.502.914	3900	1707	2.593.691	28.360.666	23.004	26.904
1982	910	4243	497.131	6.514.986	5029	3319	4.771.859	66.039.351	43.489	48.518
1983	523	4287	421.676	7.936.136	6139	2634	3.591.643	70.260.281	30.702	36.841
1984	787	3925	406.783	11.566.941	4661	2596	4.173.365	119.168.188	33.765	38.426
1985	1302	6303	783.652	31.936.606	7385	5248	7.874.378	346.569.835	69.178	76.563
1986	2304	16.279	1.916.057	129.500.537	17.678	10028	15.346.047	1.075.502.829	125.101	142.779

KAYNAK: Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü İnşaat İstatistikleri

TABLO: VII YAPI KULLANMA İZİN KAĞITLARINA GÖRE TÜRKİYE'DE YAPTIRILAN KONUTLAR

YILLAR	EV				APARTMAN				Ev ve Apt. daire sa. toplamı	Apt.başına daire	Toplam içinde ev or.
	Sayı	Yüzölçümü	Diğer	Ev daire sayısı	Sayı	Yüzölçümü	Değer	Apt.Daire sayısı			
1964	5503	599.772	128.118	6812	1169	852.178	260.647	7531	14.343	6,44	47,49
1965	10.439	1.093.658	226.178	12.942	2862	2.091.728	691.686	19.672	32.614	6,87	39,68
1966	11.974	1.249.843	270.782	14.661	3668	2.839.218	925.704	26.312	40.973	7,17	35,78
1967	18.185	1.827.852	445.910	21.055	5138	3.142.961	1.049.114	29.227	50.282	5,69	41,87
1968	22.375	2.136.960	543.452	25.770	7888	3.797.756	1.312.384	37.140	62.910	4,71	40,96
1969	24.002	2.315.535	654.597	27.576	8098	3.866.405	1.414.334	37.639	65.215	4,65	42,28
1970	26.408	2.374.668	701.983	29.677	8891	4.129.829	1.678.705	41.912	71.589	4,71	41,25
1971	21.974	2.060.998	648.484	25.060	13.484	4.600.515	2.029.871	47.756	72.816	3,54	34,42
1972	26.439	2.477.274	820.844	29.978	17.303	5.656.054	2.643.182	58.253	88.231	3,35	33,98
1973	23.951	2.297.317	898.596	27.231	19.241	6.650.056	3.607.260	68.932	96.163	3,58	28,32
1974	20,309	2.014.415	1.118.258	23.099	18.763	5.937.357	4.788.083	61.100	84.199	3,26	27,43
1975	20.767	2.120.604	1.640.375	23.887	23.355	7.266.972	7.903.959	73.544	97.431	3,15	24,52
1976	22.290	2.269.618	1.835.039	25.225	22.851	7.523.065	8.700.468	76.855	102.110	3,36	24,70
1977	22.694	2.361.264	2.592.324	26.138	31.243	9.104.849	12.583.572	93.271	119.409	2,99	21,89
1978	19,191	2.112.105	5,461,978	22.315	33.082	9.820.566	29.943.312	98.300	120.615	2,97	18,50
1979	20.292	2.296.456	11.181.319	23.605	32.992	10.159.524	53.307.319	100.692	124.297	3,05	18,99
1980	26.379	3.030.020	23.558.509	30.915	32.591	10.900.816	93.180.680	108.292	139.207	3,32	22,21
1981	24.944	2.928.611	28.751.094	29.360	28.313	9.211.969	103.018.879	89.418	118.778	3,16	24,72
1982	22.127	2.638.649	31.654.495	26.076	28.134	9.521.602	129.660.336	89.910	115.986	3,20	22,48
1983	21.896	2.669.537	44.413.228	25.607	28.823	9.584.882	184.324.526	87.846	113.453	3,05	22,57
1984	22.486	2.788.997	71.716.134	26.598	31.701	10.078.864	290.467.543	95.982	122.580	3,03	21,70
1985	20.425	2.506.100	100.908.171	24.118	28.955	9.950.590	443.283.742	94.087	118.205	3,25	20,40
1986	27,540	3,354,928	210.529.620	32.195	39.988	14.706.890	1.024.394.538	136.402	168.597	3,41	19,10

KAYNAK: Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü İnşaat İstatistikleri

TABLO:VIII YAPI KULLANMA İZİN KAĞITLARINA GÖRE TÜRKİYE'DE YAPI KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN YAPILAN KONUTLAR

YILLAR	Koop. Sayısı	EV Sayı	EV Yüzölçümü (m^2)	EV Değer (1000 TL)	EV Daire Sayısı	APARTMAN Sayı	APARTMAN Yüzölçümü (m^2)	APARTMAN Değer (1000 TL)	APARTMAN Daire Sayısı	Ev ve Apt. Daire sa Toplamı	Apt. başına Daire	Toplam içinde Ev oranı
1964	-	283	32.529	12.269	x	31	49.382	14.702	x	797		
1965	-	336	38.465	11.062	x	88	140.535	46.264	x	1579		
1966	-	171	17.024	4644	x	253	289.549	98.858	x	2967		
1967	61	1198	121.284	35.656	x	81	104.635	36.320	x	2231		
1968	118	969	102.524	29.004	x	168	259.563	89.144	x	3508		
1969	139	1102	117.860	39.714	x	185	227.700	83.888	x	3310		
1970	143	1014	94.296	35.693	1022	234	312.478	123.483	2712	3734	11,59	27,37
1971	187	661	84.104	31.969	814	274	349,588	146.238	3205	4019	11,70	20,25
1972	200	926	98.531	32.713	1024	419	511.993	229.398	4612	5636	11,01	18,17
1973	185	1223	141.029	55.838	1445	560	749.927	393.900	6708	8153	11,98	17,72
1974	180	488	52.710	34.324	546	503	591.529	448.020	5284	5830	10,50	9,37
1975	129	886	120.088	106.361	1121	885	756.142	838.459	6771	7892	7,65	14,20
1976	175	342	38.158	29.537	367	692	901.673	1.093.579	8799	9166	12,72	4,00
1977	247	845	84.846	120.959	956	711	964.071	1.400.035	9961	10.917	14,01	8,76
1978	245	849	109.336	291.675	1033	959	1.169.306	3.658.613	10.655	11.688	11,11	8,84
1979	331	886	85.859	428.141	956	1271	1.363.891	7.166.227	13.022	13.978	10,25	6,84
1980	287	1079	123.474	994.723	1240	726	1.144.981	9.658.866	10.816	12.056	14,90	10,29
1981	341	761	104.408	1.086.268	924	947	1.298.905	14.403.391	11.577	12.501	12,22	7,39
1982	348	1013	109.739	1.294.026	1191	1292	1.639.096	22.356.947	14.380	15.571	11,13	7,65
1983	435	1062	119.691	2.136.856	1225	1626	1.799.851	33.889.379	15.976	17.201	9,83	7,12
1984	490	1625	215.867	5.277.660	2165	1509	1.933.500	56.285.931	17.291	19.456	11,46	11,13
1985	365	1200	140.473	6.054.995	1336	1565	2.141.066	96.397.702	19.937	21.273	12,74	6,28
1986	627	1529	160.553	9.898.261	1693	2666	3.543.755	246.753.290	32.618	34.311	12,23	4,93

(x) Ev ve Apartman daire sayısı ayrıştırılmamıştır.

KAYNAK: Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü İnşaat İstatistikleri

TABLO: IX TOPLU KONUT FONU'NDAN KREDİ AÇILAN KOOPERATİF SAYISI, KONUT SAYISI VE AÇILAN KREDİ MİKTARININ İLLERE GÖRE DAĞILIMI 31.12.1987

İLİ	KOOPERATİF ve PROJE TOPLAMI	TOPLAM KONUT SAYISI	AÇILAN KREDİ
ADANA	394	34.898	79.673.150.993
ADIYAMAN	7	1.250	2.276.656.826
AFYON	39	2.270	6.193.747.595
AĞRI	1	45	151.250.000
AMASYA	17	1.354	3.473.535.006
ANKARA	761	83.330	250.162.813.555
ANTALYA	119	9.507	24.211.276.221
ARTVİN	24	1.139	3.007.080.365
AYDIN	124	9.378	30.323.326.885
BALIKESİR	208	12.491	38.338.021.830
BİLECİK	41	1.693	6.112.513.725
BİNGÖL	4	180	758.250.000
BİTLİS	-	24	59.000.000
BOLU	64	4.520	12.999.892.905
BURDUR	45	2.510	8.032.883.350
BURSA	200	13.622	43.603.469.527
ÇANAKKALE	37	3.683	11.282.092.634
ÇANKIRI	52	2.038	6.392.999.332
ÇORUM	135	5.128	14.483.381.211
DENİZLİ	104	4.493	13.955.506.749
DİYARBAKIR	44	4.675	17.647.656.815
EDİRNE	108	6.326	12.916.215.745
ELAZIĞ	67	4.580	12.310.479.697
ERZİNCAN	71	3.404	9.140.499.036
ERZURUM	305	11.696	38.002.115.688
ESKİŞEHİR	125	9.282	27.805.612.535
GAZİANTEP	55	3.620	10.957.903.556
GİRESUN	44	2.297	6.791.293.802
GÜMÜŞHANE	3	287	813.965.236
HAKKARİ	-	-	-
HATAY	87	6.992	23.826.677.931
ISPARTA	136	6.983	19.734.994.064

İÇEL	152	21.029	61.949.231.554
İSTANBUL	782	80.559	201.088.520.438
İZMİR	522	52.786	164.850.745.790
KARS	2	129	371.750.000
KASTAMONU	42	1.418	4.355.216.839
KAYSERİ	202	13.924	40.001.912.292
KIRKLARELİ	35	2.434	6.441.838.466
KIRŞEHİR	38	1.632	5.451.837.246
KOCAELİ	285	16.029	51.539.510.216
KONYA	520	24.568	71.030.582.584
KÜTAHYA	42	2.938	8.144.952.211
MALATYA	151	9.773	30.563.457.256
MANİSA	147	7.546	22.255.938.721
K.MARAŞ	50	3.044	9.372.590.515
MARDİN	3	402	1.089.161.590
MUĞLA	61	5.206	15.998.441.563
MUŞ	2	147	343.103.191
NEVŞEHİR	27	2.451	8.961.081.451
NİĞDE	88	4.734	15.791.529.290
ORDU	23	2.014	5.595.682.573
RİZE	12	594	2.017.700.000
SAKARYA	128	7.725	24.142.097.772
SAMSUN	102	8.536	24.025.812.442
SİİRT	9	750	2.106.054.343
SİNOP	81	2.394	8.016.165.677
SİVAS	129	6.418	18.194.037.521
TEKİRDAĞ	63	5.056	15.229.135.264
TOKAT	68	4.393	13.259.004.031
TRABZON	70	5.189	12.799.490.005
TUNCELİ	6	260	975.000.000
ŞANLIURFA	16	2.081	6.123.708.118
UŞAK	18	692	2.403.086.693
VAN	13	587	1.933.250.000
YOZGAT	75	3.263	30.577.186.509
ZONGULDAK	165	11.726	32.078.028.218
TOPLAM	7550	566.130	1.654.524.103.139

KAYNAK: Kent-Koop Haber Bülteni, 1988, Sayı:13, s.25-26.

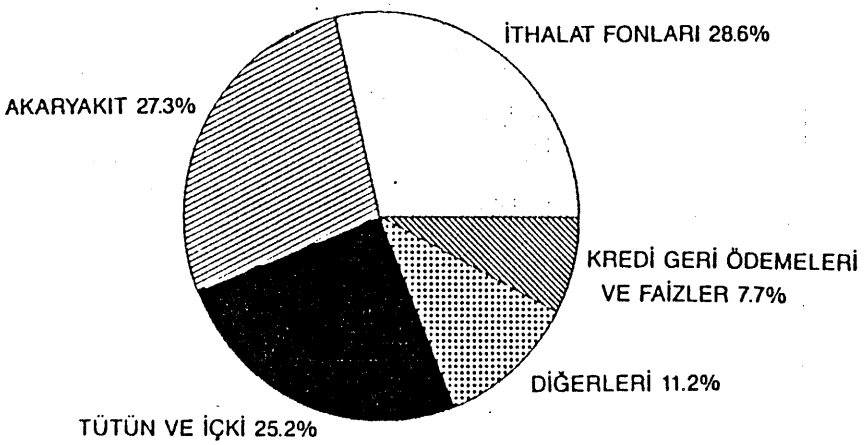
TABLO: X KOOPERATİF GENEL KURULUNUN GÖREVLERİ

Genel Kurul'un başlıca görev ve yetkileri

- Bilanço ile sonuç hesaplarını Yönetim Kurulu ve denetçiler tarafından raporları inceleyerek kabul veya reddetmek,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçileri ibra etmek, yerlerine yedekleriyle birlikte yenilerini seçmek, gereğinde bunlara işten el çektirmek veya görevlerine son vermek,
- Kooperatifin gelir ve gider bütçesini onamak,
- Kooperatifin çalışma programını düzenlemek,
- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunundaki hüküm ve şartlar dahilinde kooperatifin anasözleşmesini değiştirmek,
- Yönetim Kurulu tarafından verilen ortaklıktan çıkarılma kararlarına yapılan itirazları inceleyip, tasdik veya reddetmek,
- Kooperatifin tasfiye veya feshi yahutta müddetinin azaltılması hakkında karar vermek,
- Kooperatifin amaçları ile ilgili her türlü işler hakkında karar vermek.

(TEKB 100. Yıl Konut ve Bankacılık Enstitüsü Vakfı, 1983, Yapı Kooperatifleri Örnek Ana Sözleşmesi, TEKB.A.O. Basımevi, Ankara, s.10-11).

GRAFİK: I TOPLU KONUT FONU KAYNAKLARI



(1984-1988)

KAYNAK: Yeniden Yapılanma, 1.9.1988, s.5.

EK: III

SORU ÇİZELGESİ ÖRNEKLERİ

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ

SORU KAĞIDI (x)

Kooperatifin ismi : .....

Görüşme yapılan kişi : .....

Görüşme tarihi : .....

Görüşme yeri : .....

A. GENEL SORULAR

1- Kooperatifin kuruluş tarihi nedir?

.....

2- Kooperatifin kurucuları kimlerdir?

		Kuruluş tarihindeki		
Adı-Soyadı	Mesleği	Öğrenim durumu	Yaşı	Medeni durumu
1-				
2-				
3-				
4-				
5-				
6-				
7-				

3- Kooperatifin kuruluş tarihindeki ve bugünkü ortak sayısı kaçtır?

(a) Kuruluşundaki ortak sayısı .....

(b) Bugünkü ortak sayısı .....

4- Kooperatife ortak kabulünde aşağıda sayılan noktalardan hangileri dikkate alınmıştır?

(a) Başka bir kooperatifin ortağı olmaması ( )
(b) Başka bir kooperatif aracılığı ile daha önce konut kredisi almış bulunmaması ( )
(c) Daha önce herhangi bir şekilde kendisi konut kredisi almış bulunmaması ( )
(d) Bu şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması ( )
(e) Başka bir şehirde kendisine veya eşine ait konutu bulunmaması ( )
(f) Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı meslekten olması ( )
(g) Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile aynı işyerinde çalışıyor olması ( )

(x) Konut Kooperatifleri Anketi Soru Kağıdının hazırlanmasında Keleş(1967) Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Gürsoy Basımevi, Ankara'da uygulanan soru kağıdı baz olarak alınmış, ancak bazı yeni sorular eklenmiş ve bazı sorular çıkarılmıştır.

(h) Kooperatif ortaklarının çoğunluğu ile benzer gelir düzeyinde olması ( )
(ı) Kooperatif ortaklarınca tanınıyor olması ( )
(j) Kooperatife maddi veya manevi yardımda bulunması ümidi ( )
(k) Hiçbiri ( )

5- Konut kooperatiflerinin kuruluş ve çalışma formalitelerinin çokluğundan şikayet edilmektedir. Bu formalitelerin azaltılması konusunda sizin düşünceniz nedir?

(a) Mutlaka azaltılmalıdır ( )
(b) Azaltılması faydalıdır ( )
(c) Olmasa da olur ( )
(d) Hiç gerek bulunmamaktadır ( )
(e) Bir fikrim yok ( )

6- Kooperatifiniz şimdiye kadar hangi Bakanlık ve Kurumlar tarafından denetlenmiştir?

.....

.....

7- Sizce hangi Kuruluş veya Bakanlığın yaptığı denetim ve teftiş faydalı olabilir?

(a) Sanayi ve Ticaret Bakanlığınınki ( )
(b) Bayındırlık ve İskan Bakanlığınınki ( )
(c) Başb. Toplu Konut ve Kamu Ort. İda. ( )
(d) Diğerleri

(e) Hiçbirininki ( )
(f) Bir fikrim yok ( )

KOOPERATİFİN ARSA DURUMU İLE İLGİLİ SORULAR

1- Kooperatifin arsası/arsaları nerededir?

.....

2- Arsa imar planı sınırları içinde mi satın alınmıştır ?

(a) Evet ( )

(b) Hayır ( )

3- Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili olarak herhangi bir değişiklik olmuş mudur ? (değişikliğin niteliği)

(a) Evet ( )

.....

(b) Hayır ( )

4- Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

.....

5- Arsa ortakların ihtiyacına yetecek miktarda mı alınmıştır?

(a) Ortak ihtiyacına yetecek kadar ( )
(b) Ortak ihtiyacından fazla ( )
(c) Ortak ihtiyacından az ( )

6- Arsanız/arsalarınız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

(a) Özel kişilerden doğrudan doğruya ( )
(b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığı ile ( )
(c) Belediyeden ( )
(d) Tamamen ortaklardan ( )
(e) Kısmen Belediyeden, kısmen ortaklardan ( )
(f) Kısmen Belediyeden, kısmen piyasadan ( )
(g) Kısmen ortaklardan, kısmen piyasadan ( )
(h) Diğer ( )

7- Arsanın metrekare fiyatı, miktarı, maliyet fiyatı ve satın alma tarihi nedir?

m^2 fiyatı	miktarı	tutarı	satın alma tarihi
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

8- Kooperatifiniz ne kadar süre arsa aramıştır?

..... ay
..... yıl

9- Arsanızı satın almadan önceki araştırmalarınızda nerelerden ve kimlerden yararlandınız?

(a) Gazetelerden ( )
(b) Komisyoncular dan ( )
(c) Ortaklardan ( )
(d) Belediyeden ( )
(e) ..... ( )

10- Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

11- Daha önce arsa aradığınız semtlerin ismini tercih sıranıza göre sayabilir misiniz?

.....

.....

12- Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanları tercih sıranıza göre belirtebilir misiniz?

(a) Arsa fiyatı uygun olduğu için ( )
(b) İmar durumu nedeniyle ( )
(c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için ( )
(d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle ( )
(e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için ( )
(f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için ( )
(g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için ( )
(h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için ( )
(ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için ( )

(j) Temiz havası nedeniyle ( )
(k) Ev yaptırabilmek için ( )
(l) Apartman dairesi yaptırabilmek için ( )
(m) Diğer nedenler ( )
.....
.....

13- Kooperatifin arsasının konumu

..... ada
..... pafta
..... parsel

14- Kooperatifiniz şimdiye kadar hiç arsa satmış mıdır ?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

15- Kooperatifiniz arsa satmış ise, daha çok hangi nedenlerle satmıştır?

(a) Kooperatifin mali durumunu kuvvetlendirmek için ( )
(b) İhtiyaçtan fazla olduğu için ( )
(c) Bazı ortaklar ayrılmış olduğu için ( )
(d) Arsa fiyatları yüksek olduğu için ( )
(e) Daha iyi semtlerde arsa almak için ( )
(f) Daha ucuz arsa satın almak için ( )
(g) İmar durumu uygun olmadığı için ( )
(h) Diğer nedenler
..... ( )

16- Satılan veya satılması düşünülen arsaların miktarları, metrekare fiyatları, satış tarihleri nedir?

m^2 fiyatı	Miktarı	Tutarı	Satış tarihi
.....			
.....			
.....			

17- Şu anda kooperatif mülkiyetinde olan arsa miktarı ne kadardır?

.....

KREDİ DURUMU İLE İLGİLİ SORULAR

1- Kooperatifiniz konut kredisi aldı mı?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

2- Kooperatifiniz kredi almak için ne kadar beklemiştir?

(a) 6 aydan az ( )
(b) 6 ay - 1 yıl ( )
(c) 1-2 yıl ( )

(d) 2-3 yıl ( )
(e) 3-5 yıl ( )
(f) 5 yıldan fazla ( )

3- Kooperatifiniz kredi almadan konut yaptırabilirmiydi?

(a) Yaptıramazdı ( )
(b) Çok güç yaptırırdı ( )
(c) Belki yaptırabilirdi ( )
(d) Kolaylıkla yaptırabilirdi ( )
(e) Zaten öyle yapıldı ( )

4- Kooperatifiniz hangi kuruluştan/kuruluşlardan kredi almıştır?

(a) Türkiye Emlak Kredi Bankası ( )
(b) Sosyal Sigortalar Kurumu ( )
(c) Ordu Yardımlaşma Kurumu ( )
(d) Bağ-Kur ( )
(e) Avrupa İskan Fonu ( )
(f) 2487 sayılı yasaya göre ( )
(g) 2985 sayılı yasaya göre ( )
(h) Diğer ( )

5- Kredi alma tarihi ve miktarı nedir?

	Kredi alma tarihi	Kredi miktarı
1-	.....	.....
2-	.....	.....
3.	.....	.....

6- Alınan kredilerin vadeleri ve faizi ne kadardır?

	Miktarı	Vadesi	Faizi
1-	.....	.....	.....
2-	.....	.....	.....
3-	.....	.....	.....

7- Aldığınız kredilerin miktarını, vadesini, faizini elverişli buluyor musunuz?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

8- Bu elverişsizlik sizce aşağıdakilerden hangisindedir?

(a) Miktar ( )
(b) Vade ( )
(c) Faiz ( )

KONUTLARLA İLGİLİ SORULAR

1- Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış konut birim sayısı nedir?

Apartman dairesi .....
Ev .....

2- Kooperatifce yaptırılan konut tipinin seçilmesinde etken olan nedir?

(a) Daha ucuza mal olacağı düşüncesi ( )
(b) Arsanın imar durumu ( )
(c) Ortakların istekleri ( )
(d) Diğer ( )

3- Belirlenen tipte hazırlanan konut projelerinin seçimini kimler yaptı?

(a) Ortaklar ( )
(b) Yönetim Kurulu ( )
(c) Proje müellifi ( )
(d) Diğer ( )
.....

4- Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nedir? (Ay ve yıl olarak)

Başlama tarihi	Bitirme tarihi
1-	.....
2-	.....

5- İnşaat emanet usulü ile mi, müteahhit vasıtası ile mi yapılmıştır?

(a) Emanet usulü ( )
(b) Müteahhit'ce ( )

6- Neden bu yöntemi tercih ettiniz?

.....
.....

7- İnşaat sırasında kooperatifçe ayrıca kontrol için inşaat mühendisi veya mimar tutuldu mu?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

8- Binalar kaçar katlı, kaçar dairelidir? Bir binadaki toplam daire sayısı nedir?

9- Herbir konut birimi için önceden tahmin edilmiş maliyet bedeli nedir?

..... TL.
..... TL.

10- Herbir konut birimi ortalama kaça mal olmuştur?

..... TL.
..... TL.

11- Kooperatifçe yaptırılan konutların oda sayısı nedir?

A tipi .....
B tipi .....
.....

12- Konutların büyüklüğü ne kadardır ? (m^2 olarak)

.....

13- Konut büyüklüklerinin böyle seçilmesinin nedenleri nedir?

.....

14- Binalarda asansör var mıdır?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

15- Binalarda hidrofor var mı?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

16- Konutların ısıtma sistemi nedir?

(a) Sobalı ( )
(b) Kaloriferli( )
(c) ..... ( )

17- Neden bu sistemi tercih ettiniz?

.....

18- Kooperatifce konut dışında tesisler yapılmış mıdır?

.....

19- Kooperatifce inşa edilen konutlar şu anda kimler tarafından ve ne olarak kullanılmaktadır?

(a) Henüz tamamen boş ( )
(b) Kısmen boş, kısmen konut olarak ortaklarca ( )
(c) Kısmen boş, kısmen konut olarak kiracılarca ( )
(d) Tamamı konut olarak ortaklar tarafından ( )
(e) Tamamı konut olarak kiracılar tarafından ( )
(f) Kısmen ortaklar, kısmen kiracılarca konut olarak ( )
(g) Tamamı işyeri olarak kirada ( )
(h) Kısmen boş, kısmen işyeri olarak kirada ( )
(ı) Diğer ( )

20- İnşa edilen konutların ne kadarında bu konutları ortakların sattığı kimseler veya kiracılar oturmaktadır?

ortaklarca oturulan konut birim sayısı .....
kiracılarca oturulan konut birim sayısı .....
satın alanlarca oturulan konut birim sayısı .....

21- Konutlarınızın bulunduğu semtlere Belediye hizmetlerinden hangileri getirilmiştir?

	İnş önce	İnş.süresince	İnş. sonra
Yol	( )	( )	( )
Su	( )	( )	( )
Elektrik	( )	( )	( )
Kanalizasyon	( )	( )	( )
Havagazı	( )	( )	( )
Otobüs	( )	( )	( )

22- Konutlarınızın bulunduğu semtlere belediye hizmetlerinden henüz getirilmemiş olanlar hangileridir?

(a) Yol ( ) (d) Havagazı ( )
(b) Su ( ) (e) Kanalizasyon ( )
(c) Elektrik ( ) (f) Otobüs ( )

KOOPERATİFİN YÖNETİMİ VE İŞLEYİŞİ İLE İLGİLİ SORULAR

1- Kooperatif yöneticilerinden daha önce veya şu anda kooperatif yöneten

kimse var mıdır? Varsa kaç kez kooperatif yönetiminde bulunmuştur?

(a) Vardır ..... kez
(b) Yoktur ( )

2- Kooperatif yöneticilerinden mimar, inşaat mühendisi, müteahhit gibi inşaat işinde deneyimli kimseler var mıdır?

(a) Mimar vardır ( )
(b) İnşaat mühendisi vardır ( )
(c) Müteahhit vardır ( )
(d) Hiçbiri yoktur ( )

3- Kooperatifin işlerini Yönetim Kurulu ile birlikte yürüten müdür, muhasebeci gibi memur istihdam ettiniz mi?

(a) Evet ( )..... istihdam ettik.
(b) Hayır ( )

4- Ortaklar arasında anlaşmazlıklar oldu mu? (oluyor mu?)

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

5- Ortaklar arasındaki anlaşmazlıklar en çok hangi nedenlerle olmaktadır?

(a) Ortaklığın yüklediği mali görevler ( )
(b) Ortaklığın yüklediği idari ödevler ( )
(c) Ev veya dairelerin dağıtılması ( )
(d) Komşuluk ilişkileri ( )
(e) ..... ( )

6- Kooperatif Yönetim Kurulu tarafından ortaklıktan çıkarılan kimseler var mıdır? Varsa sayısı nedir?

(a) Evet ( )..... ortak
(b) Hayır ( )

7- Kooperatif Yönetim Kurulu tarafından ortaklıktan çıkarılmalar daha çok hangi nedenlerle olmuştur?

(a) Borçlarını ödememe ( )
(b) Ortaklık niteliğini kaybetme ( )
(c) Kendisine düşen konutu almak istememe ( )
(d) Konutları tapuda adına tescil ettirmeden önce tahrip etme ( )
(e) Onarma işlerini yapmama ( )
(f) Diğer ( )
.....

8- Kooperatif ortaklığından kendi isteği ile çıkan ortak olmuş mudur? Varsa sayısı nedir?

(a) Evet ( )..... ortak
(b) Hayır ( )

9- Kendi isteği ile ortaklıktan çıkma daha çok hangi gerekçelerle olmuştur?

.....
.....

10- Ortaklıktan çıkarılmalar veye/ve çıkmalar hangi aşamalarda olmuştur?

	Çıkarılma	Çıkma
(a) Kuruluştan hemen sonra	( )	( )

(b) Arsa alındıktan sonra ( ) ( )
(c) Kredi sağlanmasından sonra ( ) ( )
(d) Kura çekilmesinden sonra ( ) ( )
(e) İnşaat yapımı sırasında ( ) ( )
(f) İnşaat tamamlandıktan sonra ( ) ( )

11- Kooperatif Yönetim Kurulu değişikliği olmuş mudur?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

12- Kaç kez, kaç üye değişmiştir?

..... kez, ... üye.

13- Kooperatif Denetleme Kurulu değişikliği olmuş mudur?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

14- Kaç kez, kaç üye değişmiştir?

..... kez, ... üye

15- Arsa sağlama, kredi sağlama, altyapı hizmetlerini sağlama işlerinde, kooperatife, dışarıdan hatırı sayılır bir kimse herhangi bir şekilde yardımda bulunmuş mudur?

(a) Evet ( )
a1. Kredi sağlamada ( )
a2. Altyapı sağlamada ( )
a3. Arsa sağlamada ( )
a4. ..... ( )
(b) Hayır ( )

16- Bulundu ise, bu kimseye yardımı karşılığında ortaklık, kat, daire, vs. verilmiş midir?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

17- Anasözleşmeye göre kooperatifiniz kaç yıl süre ile kurulmuştur?
..... yıl.

18- Kooperatifiniz konut inşa ettirdikten sonra ne kadar süre varlığını sürdürmüştür?
..... ay
..... yıl

19- Kooperatifinizin en fazla güçlükle karşılaştığı konular aşağıda sayacaklarımızdan hangileridir?

(a) Ucuz ve elverişli arsa bulmak ( )
(b) Ortakların ödevlerini yapmaması ( )
(c) Kredi sağlanması ( )
(d) İnşaat malzemelerinin sağlanması ( )
(e) Belediyeden inşaat ruhsatı alınması ( )
(f) Belediyeden oturma izni alınması ( )
(g) Suyun getirilmesi ( )
(h) Yolun yapılması ( )
(ı) Kanalizasyonun yapılması ( )
(j) Elektrik sağlanması ( )
(k) Diğer konular
..... ( )
.....

KULLANICI ANKETİ

KONUT KOOPERATİFLERİNCE YAPTIRILAN KONUTLARDA OTURAN ORTAKLARA SORULACAK SORULAR

..... Kooperatifince Yaptırılan Konut

Mahallesi .....
Sokağı .....
Konut ve daire numarası .....

Görüşme tarihi .....
Görüşmeyi yapan .....
Görüşülen kişi .....

1- Hanehalkı üyelerini sayar mısınız?

Hane Reisine Yakınlığı (eşi,kızı)	Cinsiyeti K/E	Yaşı	Doğum yeri	Öğrenim durumu Okur Yazar	Bitirdiği Okul	Öğrenci	Yaptığı iş veya meslek	Çalıştığı yer işyeri	İşyerinin (okulunun) Bulun.semt	Aylık Kazancı

2- Hanehalkı üyelerinin aylık ortalama net gelirleri toplamı ne kadardır?

..... TL.

3- Bu konut kendi malınız ise nasıl edindiniz?

(a) Kuruluşunda kooperatife ortak idim ( )
(b) Kooperatife sonradan ortak oldum ( )
(c) Kooperatifin ortağı olan ilk sahibinden aldım ( )
alınan yıl .....
fiyatı .....

4- Konut edinmek için kooperatife girmeye sizi teşvik eden oldu mu?

(a) Olmadı.
(b) Akrabalarım
(c) Arkadaşlarım
(d) İşyeri arkadaşlarım
(e) .....

5- Kooperatife girmek konut sahibi olmanızı kolaylaştırdı mı?

(a) Aksi halde konut sahibi olamazdım ( )
(b) Yardımı olmuştur ( )
(c) İşimi kolaylaştırmıştır ( )
(d) Kooperatife girmeden de olabilirmiş ( )
(e) Girmesem daha kolay ve çabuk konut sahibi olurdum. ( )
(f) Bir fikrim yok. ( )

6- Sizden önce bu konutta oturan varmıydı? Evsahibi mi, kiracı mıydı?

(a) İlk oturanlarız ( )
(b) Kiracı oturuyordu ( )
(c) Evsahibi oturuyordu ( )

7- Bu konut için kredi aldınız mı?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

8- Kredi alınmasaydı hanehalkı üyelerinin aylık net gelirleri toplamı konut sahibi olmanıza yeter miydi?

(a) Evet ( )
(b) Hayır ( )

9- Bu konut için hangi kuruluştan, ne miktarda ve ne koşullarda kredi aldınız?

Kredi alınan kuruluş .....
Miktarı .....
Vadesi .....
Faizi .....

10- Bu konut size kaça mal oldu? Hangi yıl?

.....TL.
.....

11- Konut maliyeti ile kredi arasındaki farkı, hangi tür taksitlerle, kime ödediniz?

ödenen .....
ödeme şekli .....

12- Kredileri geri ödemede taksitleriniz ne kadardır?

..... TL.

13- Konutunuzun bugünkü satış değeri sizce nedir?

..... TL.

14- Konutunuzu bugün kiralayacak olsanız ne kadar aylık isterdiniz?

..... TL.

15- Bu şehirde veya başka şehirde size veya eşinize ait başka konutunuz var mı?

(a) Evet ( ) Bu şehirde ( )
Başka şehirde ( )
(b) Hayır ( )

16- Bu konutunuzda herhangi bir değişiklik, tamirat yaptınız mı?
(a) Evet ( )
(b) Hayır ( ) cevap hayırsa 17. soruyu sormayın.

17- Konutunuzda ne türde ve hangi yılda değişiklik yaptınız mı?

Türü	yılı
.....	
.....	

18- Ne zamandan beri bu şehirde oturmaktasınız?

..... den beri.

19- Bu şehire nereden geldiniz?
.....

20- Bu şehire gelişinizin temel nedeni nedir?
.....
.....

21- Bu konuta taşınmadan önce nerede oturuyordunuz?
(a) Aynı şehirde ..... semtinde ( )
(b) Aynı semtte ..... ( )
(c) Başka şehirde (yukarıda belirtelen) ( )

22- Buraya taşınmadan önce ne tip bir konutta oturuyordunuz?
(a) Müstakil ev ( )
(b) Apartman dairesi ( )
(c) ..... ( )

23- Buraya taşınmadan önce oturduğunuz konuttaki durumunuz?
(a) Kendi evinde ( )
(b) Kirada ( )
(c) Bedelsiz ( )
(d) Lojmanda ( )
(e) ..... ( )

24- Buraya taşınmadan önce oturduğunuz konut kaç odalı idi, şimdi oturduğunuz konut kaç odalı?

önceki konutun oda sayısı .....
şimdiki konutun oda sayısı .....

25- Daha önce oturduğunuz konut ile şimdiki kooperatif konutunuzu aşağıda sayacağımız konularda kıyaslar mısınız?

	çok daha kötü	daha kötü	aynı	daha iyi	çok daha iyi
Konutun büyüklüğü bakımından	.....	....	....	.....	.....
Konut planının elverişliliği	.....	....	....	.....	.....

Kalorifer sıcak su asansör vb. olanaklar	.....	....	....	.....	.....
Ulaşım olanakları bakımından	.....	....	....	.....	.....
Sosyal çevre bakımından	.....	....	....	.....	.....

26- Şu anda oturduğunuz konutun bulunduğu çevreden (semtten) memnun musunuz?
(a) Evet ( )
(b) Hayır ( ) cevap evetse 27. soruyu sormayın.

27- Neden memnun değilsiniz?
.....
.....

28- Komşulararası yardımlaşma oluyor mu, oluyorsa hangi konularda?
.....
.....

29- Şu anda oturduğunuz konuttan memnun musunuz?
(a) Evet ( )
(b) Hayır ( ) cevap evetse 30. soruyu sormayın.

30- Neden memnun değilsiniz?
.....
.....

31- Bu konuttan taşınmayı düşünüyor musunuz?
(a) Evet ( )
(b) Hayır ( ) cevap hayırsa 32. ve 33. soruları sormayın.

32- Neden taşınmayı düşünüyorsunuz?
(a) Daha büyük konutta oturmak için ( )
(b) Daha konforlu konutta oturmak için ( )
(c) Daha iyi bir çevrede oturmak için ( )
(d) İşyerine daha yakın oturmak için ( )
(e) Kira geliri sağlamak için ( )
(f) ..... ( )

33- Ne türde bir konutu ve hangi semti tercih edersiniz?
.....

SORULARI CEVAPLADIĞINIZ İÇİN ÇOK TEŞEKKÜR EDERİZ.

EK: IV

MESLEK SINIFLAMASI

MESLEK SINIFLAMASI

İlmi ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri ve bunlarla ilgili diğer meslekler

Fizikçiler, kimyagerler ve bunlarla ilgili meslekler
Mimarlar, mühendisler ve benzeri teknik elemanlar
Pilotlar, güverte subayları, makina subayları (deniz ve hava)
Biyologlar, agronomlar (Fenni ziraatçiler ve benzeri teknisyenler)
Tıp ile ilgili meslekler
İstatistikçiler, matematikçiler, sistem analizcileri ve benzeri teknisyenler
Ekonomistler
Mali müşavirler ve muhasebeciler
Hukuk ile ilgili meslekler
Öğretim ile ilgili meslekler
Din adamları ve benzerleri
Yazarlar ve edebiyatla ilgili diğer meslekler
Heykeltraş, ressam, fotoğrafçılar ve ilgili yaratıcı sanat mensupları
Müzik ve sahne sanatçıları ve eğlence ile ilgili diğer sanatkârlar
Sporcular ve sporla ilgili meslekler
Başka yerde sınıflandırılmamış ilmi ve teknik meslekler ve benzerleri

Müteşebbisler, direktörler ve üst kademe yöneticileri

Yasama organları ve kamu sektörü üst kademe yöneticileri
Müteşebbisler ve yöneticiler (ticaret hariç)

İdari personel ve benzeri çalışanlar

Büro memurları grup şefi
Kamu idare memurları
Stenolar, daktilolar, kart ve rule delgi makinaları operatörleri
Muhasebe memurları, kasiyerler ve benzeri işte çalışanlar
Toplama işlemleri yapan makinalar üzerinde çalışanlar
Ulaştırma ve haberleşme servis şefleri
Şeftren ve bilet toplayanlar (kondoktörler)
Posta dağıtıcıları (Müvezii)
Telefon ve telgraf operatörleri
Başka yerde sınıflandırılmamış idari personel ve benzeri çalışanlar

Ticaret ve satış personeli

Müdürler (toptan ve perakende ticaret)
Toptan ve perakende ticarette müteşebbis ve yöneticiler (işe bakan mal sahibi)
Satış ve alım şefi
Ticarethane memur ve teknisyeni (seyyar tüccarlar)
Sigorta acentası ve emlak komisyoncuları, gelir senetleri simsarları, müesseselerin satış servisi memurları, satıcılar, açık artırma ile satış yapanlar (müzayede memurları)

Satış komisyoncuları, ticaret memurları ve benzeri işlerde çalışanlar
Başka yerde sınıflandırılmamış ticaret ve satış personeli

Şahsi hizmet işlerinde çalışanlar

Otel, kahvehane, oyun salonları, lokanta, gazino, pastahane, sinema, tiyatro ve benzeri yerlerin müdürleri
Otel, kahvehane, oyun salonları, lokanta, gazino, pastahane, sinema, tiyatro ve benzeri yerleri idare eden müteşebbis ve mal sahipleri
Kâhya, vekilharç ve benzeri çalışanlar
Ahçı, garson, barmen ve benzeri çalışanlar
Hizletçiler ve benzerleri
Mülk bekçileri, temizlik işçileri
Elbise temizleyicileri, çamaşırcı ve ütücüler
Berberler, güzellik salonu uzmanları ve benzeri çalışanlar
Güvenlik ve koruyucu hizmet personeli
Başka yerde sınıflandırılmamış şahsi hizmet işlerinde çalışanlar

Tarımcı, hayvancı, ormancı, balıkçı ve avcılar

Tarım, işletme şef ve müdürleri (kahyalar dahil)
Tarım işletmecisi (üreticiler)
Tarımda çalışanlar
Orman işlerinde çalışanlar
Balıkçılar, avcılar ve benzeri işlerde çalışanlar

Tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar

İşin yönetmenleri ve benzerleri
Madenci, taşçı, sondajcı ve benzeri işte çalışanlar
Metal işleme ve üretim işçileri
Ağacın ilk hazırlama işlemini yapan işçiler ve kağıt imalatı
Fırın ve kimya aletleri kullanıcıları
Dokuma işçileri
Debbağlar, dericiler, sepiciler ve kürkçülük işçileri
Gıda ve içki sanayii işçileri
Tütün işçileri
Terziler, döşemeciler ve benzeri meslekler
Ayakkabı ve deri işçileri
İnce iş marangozluğu, marangozluk ve benzeri işçiler
Taş yontma ve oyma işçileri (mermer de dahil)
El emeği ile çalışan ve metal işleyen işçiler
Makina montajcıları, hassas dakik aletçiler ve tamirci makinistler (elektrik hariç)
Elektrikçiler, elektronikçiler ve benzeri çalışanlar
Radyo, televizyon yayın istasyonları operatörleri, ses ve sinema projeksiyon aletleri operatörleri
Kurşun boru ve sıhhi tesisatçılar, tenekeciler ve bakırcılar, metal boru montörleri
Mücevherciler ve kuyumcular
Cam ve camdan eşya imali ve seramik, toprak mamulleri işçileri
Plastik madde ve kauçuk eşya imalat işçileri
Kağıt, karton ve kaplama eşyalar
Mürettipler, baskıcılar, ciltciler ve benzeri işlerde çalışanlar

Boyacılar
Başka yerde sınıflandırılmamış istihsal ve benzeri işlerde çalışan işçiler
Yapı kalfası, dülger ve diğer inşaat işlerinde çalışanlar
Sabit tesis makinaları kullanıcıları
Tahmil tahliye işçisi ve yapı makinaları kullanıcıları
Ulaştırma makinaları kullanıcıları
Başka yerde sınıflandırılmamış sıra işçileri ile meslekleri tayin edilemeyenler ve mesleksizler

Kaynak: Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Genel Nüfus Sayımı 12.10.1980 Sosyal ve Ekonomik Nitelikler, DİE Yayın No:1072, Ankara, 1984, s.132-136 .

EK: V

KREDİ İÇİN GEREKLİ BELGELERİN LİSTESİ

KREDİ İÇİN GEREKLİ BELGELER

Aşağıda, 1987 yılında yürürlükteki mevzuata (12.2.1987 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliğine) göre toplu konut kredisinden yararlanacak kooperatiflerin bu krediyi kullandıran bankalardan birine başvurularında gerekli belgelerin listesi yer almaktadır. Liste Banka'nın Merkezden 30.3.1987 tarihinde şubelere gönderilen Genelge ekinden alınmıştır.

TOPLU KONUT İDARESİNDEN ALINAN UYGUNLUK BELGESİ İLE MÜRACAAT EDECEK KOOPERATİFLERDEN İSTENECEK BELGELER

A- TOPLU KONUT İDARESİNCE UYGUNLUK BELGESİ EKİ DOSYASINDA BULUNMASI GEREKLİ DÖKÜMANLAR

1- Kooperatifin kuruluşuna ait Ticaret Sicili Gazetesi (varsa, değişikliği içeren Ticaret Sicili Gazetesi),
2- Noter onaylı Kooperatif Ana Sözleşmesi,
3- Kooperatifi temsile yetkili kişilerin noter onaylı imza sirküleri,
4- Kredi talebine ilişkin noter onaylı yönetim kurulu kararı,
5- Ortakların isim listesi (kredi kullanmayanların ismi ayrıca belirtilecek).
6- Üretilecek konut sayısı ve brüt m^2'leri,
7- Tasdikli imar planı,
8- Tasdikli imar çapı,
9- Tasdikli vaziyet planı,
10- Tasdikli mimari proje,
11- İnşaat ruhsatı ve imar durumu,
12- Temel üstü ruhsatı,
13- İş programı,
14- Noterden veya tapudan tasdikli kat irtifakı tapusu,
15- Arsanın bulunduğu alanın toplu konut alanı olarak tespit edildiğine dair valilik yazısı ve eki krokisi,
16- Yol, içme suyu, kanalizasyon, elektrik tesislerine ait bilgileri gösteren rapor,
17- Sosyal tesisler hakkında belediye yazısı,
18- Toplu Konut İdaresinin kredi hakkında kooperatif yazısı,
19- Uygunluk Belgesinin aslı.

B- BANKA TARAFINDAN İSTENECEK BELGELER

1- Kooperatifin şubeye başvuru ve avans talep yazısı,

2- Kredinin .... Bankası aracılığı ile kullandırılması hususunda yönetim kurulu kararı,

3- Kooperatif Bilgi Formu,

4- İnşaat emanet komisyonu tarafından yürütülecek ise, emanet komisyonu üyeleri hakkında yönetim kurulu kararı (noter onaylı)

5- Emanet komisyonu üyelerinin detaylı özgeçmişleri,

6- Teknik eleman hakkında yönetim kurulu kararı (noter onaylı),

7- Teknik eleman taahhüdü,

8- Teknik elemanın detaylı özgeçmişi (çalıştığı yerler, görevleri, bitirdiği işler),

9- Kooperatifin kuruluşundan itibaren genel kurul tutanakları ve faaliyet raporlarının tümü,

10- Tasdikli projede dükkan veya sosyal tesis varsa, amacı hakkında genel kurul kararı (noter onaylı),

11- Arsa kat karşılığı alınmış ise arsa sahibi ile yapılan sözleşme aslı,

12- Henüz alınmamış veya belirli tarihte alınacak veya fiat artışlarından doğacak senetlerin ..... Bankası'na verileceğine dair yönetim kurulu kararı (noter onaylı).

13- Keşif özeti (tasdikli projede dükkan veya sosyal tesis varsa keşfe dahil edilecektir).

14- İnşaat sözleşmesi ve ekleri (noter onaylı ve sözleşme süresi iş programı süresine uygun olacak), emanet usülü yürütülen kooperatiflerde varsa taşeron sözleşmesi aslı,

15- Müteahhit firma bilgi formu,

16- Müteahhit firma Ticaret Sicili Gazetesi,

17- Müteahhit firma yetkilileri noter onaylı imza sirküleri,

18- Bankaya müracaat sırasında inşaatların durumunu gösterir fotoğraf.

Yine Toplu Konut Kredisi kullandıran bir diğer Banka'nın 12.2.1987 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliğine istinaden Toplu Konut İskan sahası içinde yer alan ve kredi talep eden kooperatiflerden istediği belgeler, 6.3.1987 tarihli genelgeye göre aşağıda liste halinde verilmiştir.

1) Kooperatifin kuruluşunu bildirir Ticaret Sicili Gazetesi,

2) Noterlikçe onaylı Ana Sözleşme,

3) Yönetim kurulu üyelerinin imzalarının Noterlikçe onaylı örneği,

4) Ortakların ad ve soyadını gösterir kooperatif yetkililerince onaylı listesi,

5) Kat irtifakı tapu senedi,

6) Çap,

7) İnşaat Ruhsatnamesi (Temel üstü vizesi işlenmiş olacak)

8) Onaylı Mimari Proje (projede bağımsız bölüm numaraları işlenmiş olacak veya bağımsız bölümleri gösterir plan kroki temin edilecektir. Ayrıca 100 konuttan büyük projelerde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nin onayı aranılacaktır.)

9) Kooperatif kredisinden yararlanmak isteyen ortaklardan alınacak dilekçe ve kredi kullanmak istemeyen ortakların ad ve soyadlarını gösterir kooperatif yetkililerince onaylı isim listesi,

10) Eksperin keşif veya ihale bedeli hakkındaki görüşlerini içeren rapor,

11) Uygunluk Belgesi fotokopisi (100 konuttan büyük projelerde)

12) Noterlikçe onaylı son yılın bilançosu ve inşaatın ihale edilip edilmediğine göre, kooperatifce onaylı şartname, sözleşme ya da keşif raporları ile ayrıca, ihale keşif bedeliyle Bankaca açılacak kredi arasındaki farkın ne şekilde karşılanacağına ilişkin kooperatif yazısı ile Şube Müdürünün görüşünü içeren rapor, (sözkonusu rapor mutlak surette Şube Müdürü ile Müdür Yardımcısı veya İpotekli krediler servisinin yetkilisi ve Fen Eksperi ile birlikte hazırlanacak ve imzalanacaktır.)

13) Nüfus Cüzdanı suretleri,

14) Yapı Şartnamesi,

15) Vaziyet Planı.

Listelerin incelenmesi birkaç konuya işaret etmektedir. İlki, kredi işlemlerini yürütmede yöneticilerin bilgi sahibi ve aktif olmasının, kooperatifin kısa zamanda krediye ulaşabilmesinde zorunluluk olduğu ve eğitimin önemi, ikincisi, yönetim kurulu üyelerinin iş yoğunluğuna göre, bu işlemleri yürütecek eleman istihdamının gereklilik biçiminde ortaya çıkması, üçüncüsü, krediye ancak, gerçekten konut yaptırmayı ilke edinen kooperatiflerin ulaşabileceği, sahte yapımcıların bu aşamada dışlanabileceği (uygulamada krediye ulaşmış kooperatiflerin er yada geç konut yapımını gerçekleştirmeleri de buna bağlanabilir), dördüncüsü, kredi kuruluşlarının yalnız kooperatifler üzerinde değil, yapımcı firmalar hakkında da denetim sağlamada işlev görebilecekleri, beşincisi, işlem yoğunluğu nedeniyle ve koordinasyonu sağlamak için konut kredilerinin, diğer bankacılık işlemlerini gerçekleştiren bankalar yanında, ihtisaslaşmış konut bankalarınca da yürütülmesinin yararıdır.

EK: VI

BİLGİSAYAR SONUÇLARI

y_1	y_2	y_3	y_4	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5	x_6
54	3	21	78	31	1	0	1	0	0.64
8	4	28	40	147	1	1	1	0	0.95
8	3	27	38	93	1	1	1	0	0.71
12	66	29	107	40	0	0	0	1	0.60
6	32	32	70	62	0	0	1	1	0.46
36	32	56	124	101	0	0	0	1	0.35
30	50	33	113	80	0	0	0	1	0.44
22	39	38	99	62	0	1	1	0	0.57
17	35	34	86	117	1	1	0	1	0.55
10	63	47	120	46	0	0	0	0	0.44
12	57	30	99	30	0	0	1	0	0.44
21	7	88	116	42	1	0	0	1	0.44
1	32	65	98	62	0	0	0	1	0.41
9	13	30	50	23	1	0	0	0	0.42
6	26	40	72	39	0	1	0	0	0.51
4	6	69	79	45	0	1	1	1	0.48
38	8	28	74	32	0	0	0	0	0.41
36	55	30	121	68	0	0	0	1	0.41
8	62	47	117	54	0	0	1	1	0.45
3	30	27	58	30	1	0	0	0	0.47
28	22	125	175	156	0	0	0	1	0.40
23	36	49	108	200	0	1	0	0	0.55
17	32	25	74	28	1	0	1	0	0.61
2	21	43	68	106	0	1	0	0	0.56
10	33	47	90	120	0	0	0	0	0.45
35	13	29	77	149	1	0	1	0	0.63
3	27	20	50	44	1	0	0	0	0.56
9	52	29	90	56	1	1	1	0	0.75
22	42	24	88	84	1	1	0	0	0.71
5	45	32	82	31	1	0	1	0	0.50
29	42	22	93	52	1	1	0	0	0.48
16	54	22	92	84	1	1	0	0	0.61
32	89	34	155	34	1	0	1	0	0.48
24	24	50	98	14	0	0	0	0	0.55
2	25	56	83	23	0	1	0	1	0.69
1	25	24	50	32	1	0	1	0	0.44
29	29	29	84	39	0	0	1	0	0.59
11	20	19	50	24	1	0	1	0	0.62
41	82	25	148	40	0	0	0	0	0.48
19	12	87	118	40	1	0	0	1	0.33
2	18	27	47	52	0	0	1	0	0.71
4	15	39	58	36	0	0	0	1	0.54
2	18	34	54	54	1	0	1	0	0.59
11	13	75	99	92	0	1	0	1	0.39
18	14	42	74	60	0	0	0	1	0.49
22	17	27	66	40	1	0	0	0	0.51
7	64	10	81	31	1	0	0	0	0.40
12	32	42	86	77	0	0	1	1	0.50
1	48	26	75	68	0	1	0	0	0.55
4	29	17	50	39	1	0	0	0	0.86
15	29	30	74	32	0	1	0	0	0.53
31	16	14	61	30	1	0	0	0	0.43
14	37	14	65	31	1	0	0	0	0.34
17	18	45	80	34	1	0	1	1	0.65
2	14	24	40	30	1	0	0	1	0.49
21	28	55	104	124	1	1	1	0	0.42
5	35	19	59	46	0	0	0	0	0.34
19	24	20	63	44	1	0	0	0	0.31
6	17	13	36	32	1	0	0	0	0.75
6	14	14	34	64	1	0	0	0	0.78
1	21	40	62	36	1	0	1	0	0.23
9	5	27	41	32	1	1	0	0	0.33
2	5	15	22	8	1	0	0	0	0.40
11	12	18	41	38	1	1	0	0	0.53
3	18	13	34	20	1	0	0	0	0.82
6	22	20	48	36	1	0	1	0	0.71
22	14	12	48	32	1	0	0	0	0.59
16	2	18	36	60	1	0	0	0	0.54

```
-cova var[*] cov

Variable:        y1

Mean                      14.52941    Standard deviation      11.86676
Minimum                    1.00000    Skewness                 0.97254
Maximum                   54.00000    Kurtosis                 3.42961
Valid observations           68

Variable:        y2

Mean                      28.63235    Standard deviation      19.19803
Minimum                    2.00000    Skewness                 0.98292
Maximum                   89.00000    Kurtosis                 3.63697
Valid observations           68

Variable:        y3

Mean                      34.41176    Standard deviation      20.26558
Minimum                   10.00000    Skewness                 1.94421
Maximum                    1.25000e+002 Kurtosis               7.96962
Valid observations           68

Variable:        y4

Mean                      77.50000    Standard deviation      31.11006
Minimum                   22.00000    Skewness                 0.67816
Maximum                    1.75000e+002 Kurtosis               3.35288
Valid observations           68

Variable:        x1

Mean                      56.44118    Standard deviation      37.37642
Minimum                    8.00000    Skewness                 1.67384
Maximum                    2.00000e+002 Kurtosis               5.66410
Valid observations           68

Variable:        x2

Mean                       0.57353    Standard deviation       0.49824
Minimum                    0.00000e+000 Skewness              -0.29082
Maximum                    1.00000    Kurtosis                 1.05664
Valid observations           68

Variable:        x3

Mean                       0.27941    Standard deviation       0.45205
Minimum                    0.00000e+000 Skewness               0.96160
Maximum                    1.00000    Kurtosis                 1.90928
Valid observations           68

Variable:        x4

Mean                       0.33824    Standard deviation       0.47663
Minimum                    0.00000e+000 Skewness               0.66881
Maximum                    1.00000    Kurtosis                 1.42478
Valid observations           68

Variable:        x5

Mean                       0.27941    Standard deviation       0.45205
Minimum                    0.00000e+000 Skewness               0.96160
Maximum                    1.00000    Kurtosis                 1.90928
Valid observations           68

Variable:        x6

Mean                       0.52750    Standard deviation       0.13983
Minimum                    0.23000    Skewness                 0.63593
Maximum                    0.95000    Kurtosis                 3.28211
Valid observations           68

Variable:     sabit

Mean                       1.00000    Standard deviation       0.00000e+000
Minimum                    1.00000    Skewness                 0.00000e+000
Maximum                    1.00000    Kurtosis                 0.00000e+000
Valid observations           68
```

68 subjects
10 variables

OVERALL MEANS AND DISPERSIONS

VARIABLE	MEAN	VARIANCE	STAND.DEV.	STAND.ERR.
1 y1	14.52941	140.82	11.86676	1.439056
2 y2	28.63235	368.5643	19.19803	2.328103
3 y3	34.41177	410.6936	20.26558	2.457562
4 y4	77.5	967.8358	31.11006	3.772649
5 x1	56.44118	1396.997	37.37642	4.532557
6 x2	.5735294	.248244	.4982409	6.042059E-02
7 x3	.2794118	.2043458	.4520462	5.481866E-02
8 x4	.3382353	.2271729	.4766266	5.779947E-02
9 x5	.2794118	.2043458	.4520462	5.481866E-02
10 x6	.5275	1.955336E-02	.1398333	1.695728E-02

VALUES FOR r

	x6	x5	x4	x3	x2	x1	y4	y3	y2
y1	-.145	+.022	-.032	-.111	-.067	+.189	+.530	+.091	+.147
y2	-.136	-.003	+.015	-.041	-.271	-.001	+.620	-.083	
y3	-.316	+.593	-.024	+.095	-.399	+.375	+.636		
y4	-.345	+.394	-.020	-.003	-.454	+.319			
x1	+.098	+.130	+.027	+.372	-.197				
x2	+.216	-.391	+.114	-.059					
x3	+.200	-.096	-.030						
x4	+.223	-.099							
x5	-.225								

VALUES FOR r-SQUARED

	x6	x5	x4	x3	x2	x1	y4	y3	y2
y1	.0211	.0005	.0010	.0124	.0045	.0358	.2809	.0083	.0216
y2	.0186	.0000	.0002	.0017	.0734	.0000	.3839	.0068	
y3	.0999	.3520	.0006	.0090	.1594	.1406	.4051		
y4	.1189	.1555	.0004	.0000	.2061	.1020			
x1	.0095	.0168	.0007	.1387	.0386				
x2	.0466	.1527	.0129	.0035					
x3	.0400	.0091	.0009						
x4	.0499	.0098							
x5	.0506								

VALUES FOR t-TEST ON r
66 degrees of freedom

	x6	x5	x4	x3	x2	x1	y4	y3	y2
y1	1.193	0.180	0.261	0.911	0.548	1.565	5.078	0.743	1.206
y2	1.119	0.028	0.125	0.336	2.287	0.007	6.413	0.674	
y3	2.707	5.988	0.194	0.774	3.537	3.286	6.704		
y4	2.984	3.485	0.159	0.022	4.140	2.738			
x1	0.798	1.061	0.217	3.260	1.628				
x2	1.796	3.449	0.930	0.484					
x3	1.659	0.780	0.240						
x4	1.862	0.807							
x5	1.875								

```
y1 with y4
r= .530023 ,  t ( 66 ) =  5.077844 , p=0.000036
y2 with x2
r=-.2709775 ,  t ( 66 ) =  2.286998 , p=0.023915
y2 with y4
r= .6195916 ,  t ( 66 ) =  6.412829 , p=0.000004
y3 with x6
r=-.3161197 ,  t ( 66 ) =  2.706984 , p=0.008507
y3 with x5
r= .5933284 ,  t ( 66 ) =  5.988147 , p=0.000007
y3 with x2
r=-.3991952 ,  t ( 66 ) =  3.537133 , p=0.001080
y3 with x1
r= .3749724 ,  t ( 66 ) =  3.286054 , p=0.001999
y3 with y4
r= .6364899 ,  t ( 66 ) =  6.704226 , p=0.000002
y4 with x6
r=-.3448272 ,  t ( 66 ) =  2.984436 , p=0.004243
y4 with x5
r= .3942759 ,  t ( 66 ) =  3.485462 , p=0.001225
y4 with x2
r=-.4540112 ,  t ( 66 ) =  4.139642 , p=0.000263
y4 with x1
r= .3193318 ,  t ( 66 ) =  2.737596 , p=0.007880
x1 with x3
r= .3724461 ,  t ( 66 ) =  3.260335 , p=0.002131
x2 with x5
r=-.3907858 ,  t ( 66 ) =  3.449019 , p=0.001339

 14  of  45  unique bivariate correlations are below  .05  probability.
    That is  31.11111  percent of such correlations.
```

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	11.14041	2.59199	4.29801
x1	6.00448e-002	3.83755e-002	1.56467

Number of Observations	68
R-squared	3.57669e-002
Corrected R-squared	2.11573e-002
Sum of Squared Residuals	9.09748e+003
Standard Error of the Regression	11.74056
Durbin-Watson Statistic	1.73725
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	28.65826	4.27039	6.71093
x1	-4.59094e-004	6.32247e-002	-7.26130e-003

Number of Observations	68
R-squared	7.98885e-007
Corrected R-squared	-1.51507e-002
Sum of Squared Residuals	2.46938e+004
Standard Error of the Regression	19.34291
Durbin-Watson Statistic	1.45882
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	22.93666	4.17894	5.48863
x1	0.20331	6.18708e-002	3.28605

Number of Observations	68
R-squared	0.14060
Corrected R-squared	0.12758
Sum of Squared Residuals	2.36475e+004
Standard Error of the Regression	18.92871
Durbin-Watson Statistic	1.71979
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	62.49827	6.55777	9.53041
x1	0.26579	9.70903e-002	2.73760

Number of Observations	68
R-squared	0.10197
Corrected R-squared	8.83663e-002
Sum of Squared Residuals	5.82326e+004
Standard Error of the Regression	29.70373
Durbin-Watson Statistic	1.37469
Mean of Dependent Variable	77.50000

-reg dep[y1 y2 y3 y4] ind[sabit x2]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	15.44828	2.21520	6.97375
x2	-1.60212	2.92507	-0.54772

Number of Observations	68
R-squared	4.52487e-003
Corrected R-squared	-1.05581e-002
Sum of Squared Residuals	9.39225e+003
Standard Error of the Regression	11.92924
Durbin-Watson Statistic	1.73277
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	34.62069	3.45750	10.01321
x2	-10.44120	4.56546	-2.28700

Number of Observations	68
R-squared	7.34288e-002
Corrected R-squared	5.93899e-002
Sum of Squared Residuals	2.28806e+004
Standard Error of the Regression	18.61922
Durbin-Watson Statistic	1.40506
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	43.72414	3.47641	12.57737
x2	-16.23696	4.59043	-3.53713

Number of Observations	68
R-squared	0.15936
Corrected R-squared	0.14662
Sum of Squared Residuals	2.31315e+004
Standard Error of the Regression	18.72105
Durbin-Watson Statistic	2.03528
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	93.75862	5.18613	18.07874
x2	-28.34836	6.84802	-4.13964

Number of Observations	68
R-squared	0.20613
Corrected R-squared	0.19410
Sum of Squared Residuals	5.14787e+004
Standard Error of the Regression	27.92814
Durbin-Watson Statistic	1.51438
Mean of Dependent Variable	77.50000

-reg dep[y1 y2 y3 y4] ind[sabit x3]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	15.34694	1.69740	9.04142
x3	-2.92589	3.21117	-0.91116

Number of Observations	68
R-squared	1.24227e-002
Corrected R-squared	-2.54058e-003
Sum of Squared Residuals	9.31773e+003
Standard Error of the Regression	11.88183
Durbin-Watson Statistic	1.73531
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	29.12245	2.76092	10.54811
x3	-1.75403	5.22313	-0.33582

Number of Observations	68
R-squared	1.70579e-003
Corrected R-squared	-1.34199e-002
Sum of Squared Residuals	2.46517e+004
Standard Error of the Regression	19.32642
Durbin-Watson Statistic	1.45420
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	33.22449	2.90380	11.44173
x3	4.24919	5.49344	0.77350

Number of Observations	68
R-squared	8.98382e-003
Corrected R-squared	-6.03157e-003
Sum of Squared Residuals	2.72693e+004
Standard Error of the Regression	20.32660
Durbin-Watson Statistic	1.65345
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	77.55102	4.47782	17.31892
x3	-0.18260	8.47119	-2.15553e-002

Number of Observations	68
R-squared	7.03984e-006
Corrected R-squared	-1.51444e-002
Sum of Squared Residuals	6.48445e+004
Standard Error of the Regression	31.34475
Durbin-Watson Statistic	1.33132
Mean of Dependent Variable	77.50000

-reg dep[y1 y2 y3 y4] ind[sabit x4]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	14.80000	1.78142	8.30796
x4	-0.80000	3.06307	-0.26118

Number of Observations	68
R-squared	1.03246e-003
Corrected R-squared	-1.41034e-002
Sum of Squared Residuals	9.42520e+003
Standard Error of the Regression	11.95015
Durbin-Watson Statistic	1.70921
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	28.42222	2.88313	9.85811
x4	0.62126	4.95741	0.12532

Number of Observations	68
R-squared	2.37895e-004
Corrected R-squared	-1.49100e-002
Sum of Squared Residuals	2.46879e+004
Standard Error of the Regression	19.34062
Durbin-Watson Statistic	1.45970
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	34.75556	3.04294	11.42169
x4	-1.01643	5.23220	-0.19426

Number of Observations	68
R-squared	5.71465e-004
Corrected R-squared	-1.45714e-002
Sum of Squared Residuals	2.75007e+004
Standard Error of the Regression	20.41269
Durbin-Watson Statistic	1.68785
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	77.93333	4.67172	16.68195
x4	-1.28116	8.03280	-0.15949

Number of Observations	68
R-squared	3.85267e-004
Corrected R-squared	-1.47604e-002
Sum of Squared Residuals	6.48200e+004
Standard Error of the Regression	31.33882
Durbin-Watson Statistic	1.33153
Mean of Dependent Variable	77.50000

-reg dep[y1 y2 y3 y4] ind[sabit x5]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	14.36735	1.70763	8.41362
x5	0.58002	3.23051	0.17954

Number of Observations	68
R-squared	4.88191e-004
Corrected R-squared	-1.46559e-002
Sum of Squared Residuals	9.43034e+003
Standard Error of the Regression	11.95340
Durbin-Watson Statistic	1.72166
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	28.67347	2.76326	10.37669
x5	-0.14715	5.22756	-2.81496e-002

Number of Observations	68
R-squared	1.20059e-005
Corrected R-squared	-1.51393e-002
Sum of Squared Residuals	2.46935e+004
Standard Error of the Regression	19.34281
Durbin-Watson Statistic	1.45759
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	26.97959	2.34802	11.49038
x5	26.59936	4.44200	5.98815

Number of Observations	68
R-squared	0.35204
Corrected R-squared	0.34222
Sum of Squared Residuals	1.78296e+004
Standard Error of the Regression	16.43611
Durbin-Watson Statistic	1.69686
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	69.91837	4.11510	16.99070
x5	27.13426	7.78498	3.48546

Number of Observations	68
R-squared	0.15545
Corrected R-squared	0.14266
Sum of Squared Residuals	5.47646e+004
Standard Error of the Regression	28.80568
Durbin-Watson Statistic	1.40600
Mean of Dependent Variable	77.50000

-reg dep[y1 y2 y3 y4] ind[sabit x6]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	21.03219	5.63739	3.73084
x6	-12.32754	10.33519	-1.19277

Number of Observations	68
R-squared	2.11013e-002
Corrected R-squared	6.26953e-003
Sum of Squared Residuals	9.23585e+003
Standard Error of the Regression	11.82950
Durbin-Watson Statistic	1.70701
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	38.51436	9.13172	4.21765
x6	-18.73366	16.74144	-1.11900

Number of Observations	68
R-squared	1.86189e-002
Corrected R-squared	3.74946e-003
Sum of Squared Residuals	2.42340e+004
Standard Error of the Regression	19.16200
Durbin-Watson Statistic	1.46877
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	58.57874	9.23153	6.34551
x6	-45.81417	16.92443	-2.70698

Number of Observations	68
R-squared	9.99317e-002
Corrected R-squared	8.62943e-002
Sum of Squared Residuals	2.47667e+004
Standard Error of the Regression	19.37145
Durbin-Watson Statistic	1.76673
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	1.17968e+002	14.02132	8.41349
x6	-76.71698	25.70570	-2.98443

Number of Observations	68
R-squared	0.11891
Corrected R-squared	0.10556
Sum of Squared Residuals	5.71346e+004
Standard Error of the Regression	29.42236
Durbin-Watson Statistic	1.35522
Mean of Dependent Variable	77.50000

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y1

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	-1.13911	3.32159	-0.34294
y4	0.20217	3.98150e-002	5.07785

Number of Observations	68
R-squared	0.28092
Corrected R-squared	0.27003
Sum of Squared Residuals	6.78443e+003
Standard Error of the Regression	10.13876
Durbin-Watson Statistic	1.70131
Mean of Dependent Variable	14.52941

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y2

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	-0.99979	4.97407	-0.20100
y4	0.38235	5.96227e-002	6.41283

Number of Observations	68
R-squared	0.38389
Corrected R-squared	0.37456
Sum of Squared Residuals	1.52140e+004
Standard Error of the Regression	15.18273
Durbin-Watson Statistic	1.88062
Mean of Dependent Variable	28.63235

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	2.27876	5.15942	0.44167
y4	0.41462	6.18445e-002	6.70423

Number of Observations	68
R-squared	0.40512
Corrected R-squared	0.39611
Sum of Squared Residuals	1.63690e+004
Standard Error of the Regression	15.74850
Durbin-Watson Statistic	1.72749
Mean of Dependent Variable	34.41176

-quit

********** ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION **********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	1.02376e+002	13.71071	7.46687
x1	0.22305	8.56656e-002	2.60374
x2	-16.67975	6.93371	-2.40560
x5	13.38845	7.55662	1.77175
x6	-59.98080	23.23989	-2.58094

Number of Observations	68
R-squared	0.37652
Corrected R-squared	0.33694
Sum of Squared Residuals	4.04293e+004
Standard Error of the Regression	25.33247
Durbin Watson Statistic	1.41891
Mean of Dependent Variable	77.50000

-print var[studrsd] if[abs(studrsd)>1.96]

OBS	VARIABLES studrsd
21:	2.1399
33:	4.0567
39:	2.8097

********** ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION **********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	92.59070	11.14037	8.31128
x1	0.19501	7.25850e-002	2.68671
x2	-15.10855	5.67062	-2.66435
x5	15.67391	6.16392	2.54285
x6	-47.46490	18.77055	-2.52869

Number of Observations	65
R-squared	0.43219
Corrected R-squared	0.39434
Sum of Squared Residuals	2.46627e+004
Standard Error of the Regression	20.27424
Durbin-Watson Statistic	1.51586
Mean of Dependent Variable	73.72308

********** ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION **********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	1.02245e+002	13.88533	7.36349
x1	0.23582	9.27579e-002	2.54235
x2	-17.23101	7.02271	-2.45361
x3	-3.30330	7.66644	-0.43088
x4	5.48140	6.76701	0.81002
x5	13.12060	7.70198	1.70354
x6	-62.12181	24.24458	-2.56230

Number of Observations	68
R-squared	0.38570
Corrected R-squared	0.32527
Sum of Squared Residuals	3.98345e+004
Standard Error of the Regression	25.55436
Durbin-Watson Statistic	1.39921
Mean of Dependent Variable	77.50000

-

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	73.58056	8.58666	8.56918
x1	0.21772	9.65502e-002	2.25495
x2	-20.14419	7.23442	-2.78449
x3	-6.64631	7.88639	-0.84276
x4	1.94170	6.91544	0.28078
x5	15.69320	7.97162	1.96863

Number of Observations	68
R-squared	0.31958
Corrected R-squared	0.26471
Sum of Squared Residuals	4.41219e+004
Standard Error of the Regression	26.67665
Durbin-Watson Statistic	1.45843
Mean of Dependent Variable	77.50000

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	73.51028	8.27411	8.88438
x1	0.18818	8.82558e-002	2.13224
x2	-19.67220	7.13202	-2.75829
x5	16.64582	7.77302	2.14149

Number of Observations	68
R-squared	0.31060
Corrected R-squared	0.27829
Sum of Squared Residuals	4.47040e+004
Standard Error of the Regression	26.42916
Durbin-Watson Statistic	1.47846
Mean of Dependent Variable	77.50000

-reg dep[y4] ind[sabit x1 x2 x5] if[abs(studrsd)>1.96]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y4

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	69.92226	6.90029	10.13323
x1	0.16196	7.44881e-002	2.17426
x2	-17.44017	5.83731	-2.98771
x5	18.08002	6.35360	2.84563

Number of Observations	65
R-squared	0.37168
Corrected R-squared	0.34078
Sum of Squared Residuals	2.72910e+004
Standard Error of the Regression	21.15168
Durbin-Watson Statistic	1.60437
Mean of Dependent Variable	73.72308

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	22.47499	4.96845	4.52354
x1	0.14364	5.58663e-002	2.57123
x2	-6.14115	4.18601	-1.46707
x3	1.64659	4.56326	0.36084
x4	1.59001	4.00144	0.39736
x5	22.73903	4.61257	4.92979

Number of Observations	68
R-squared	0.46315
Corrected R-squared	0.41985
Sum of Squared Residuals	1.47723e+004
Standard Error of the Regression	15.43575
Durbin-Watson Statistic	1.82092
Mean of Dependent Variable	34.41176

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	23.04122	4.76678	4.83370
x1	0.15241	5.08449e-002	2.99747
x2	-6.06389	4.10882	-1.47582
x5	22.35541	4.47810	4.99216

Number of Observations	68
R-squared	0.46078
Corrected R-squared	0.43551
Sum of Squared Residuals	1.48373e+004
Standard Error of the Regression	15.22606
Durbin-Watson Statistic	1.84851
Mean of Dependent Variable	34.41176

-reg dep[y3] ind[sabit x1 x2 x5] if[abs(studrsd)<=1.96]

********* ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION *********

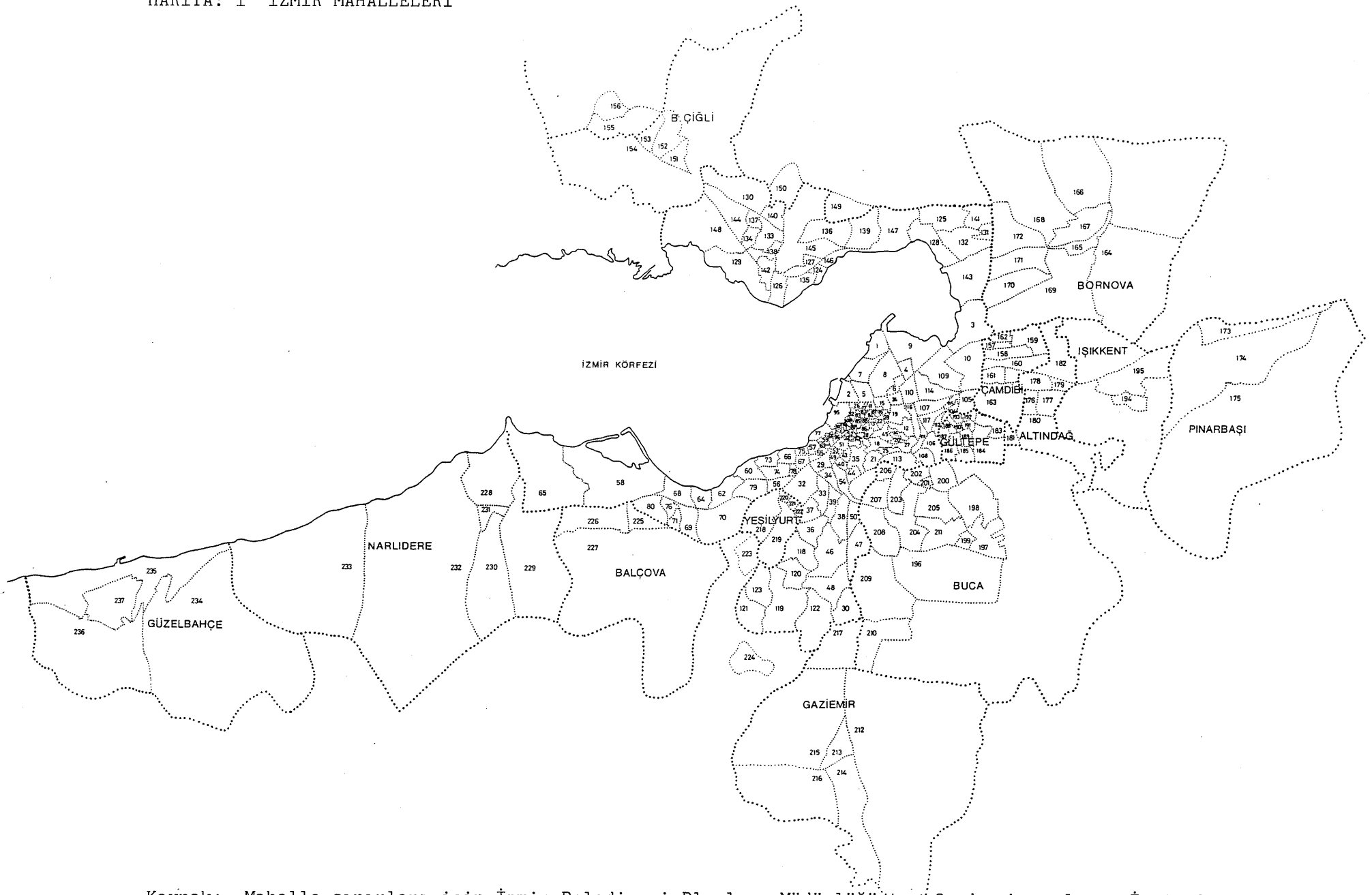
Dependent Variable: y3

Independent Variable	Estimated Coefficient	Standard Error	t-Statistic
sabit	29.24439	3.31258	8.82829
x1	0.10119	3.62838e-002	2.78897
x2	-11.05890	2.90583	-3.80576
x5	11.49969	3.31633	3.46760

Number of Observations	65
R-squared	0.50179
Corrected R-squared	0.47729
Sum of Squared Residuals	6.51532e+003
Standard Error of the Regression	10.33482
Durbin-Watson Statistic	1.85874
Mean of Dependent Variable	31.38462

EK: VII HARİTALAR

HARİTA: I İZMİR MAHALLELERİ



Kaynak: Mahalle sınırları için İzmir Belediyesi Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanan İzmir Şehir Rehberi'nden (1981) yararlanılmıştır.

MINTIKA VE MAHALLELER

ALSANCAK MINKITASI

1. Alsancak
2. Akdeniz
3. Çınarlı
4. Ege
5. İsmet Kaptan
6. Kahramanlar
7. Kültür
8. Mimar Sinan
9. Umur Bey
10. 27 Mayıs

BASMANE MINTIKASI

11. Akıncı
12. Akarcalı
13. Alireis
14. Ballıkuyu
15. Etiler
16. Faik Paşa
17. Hurşidiye
18. İmariye
19. Kocakapı
20. Kosova
21. 19 Mayıs
22. Kubilay
23. Mirali
24. Oğuzlar
25. Vezirağa
26. Yenigün
27. Yeşildere

EŞREFPAŞA MINTIKASI

28. Altay
29. Atilla
30. Aydın
31. Aziziye
32. Bahçelievler
33. Bahar
34. Güneşli
35. Birinci Kadriye
36. Bozyaka
37. Gülyaka
38. Cennetoğlu
39. Çalıkuşu
40. Çimentepe
41. Dayıemir
42. Dolaplıkuyu
43. Duatepe
44. II. Kadriye
45. Kadifekale
46. Karabağlar
47. Aşık Veysel
48. Yunus Emre
49. Kocatepe
50. Osman Aksuner
51. Selçuk
52. Tuzcu
53. Tınaztepe
54. Zafertepe

GÜZELYALI MINTIKASI

55. Altıntaş
56. Arabhasan
57. Barbaros
58. Bahçelerarası
59. Çakabey
60. Çankaya
61. Fatih
62. Göztepe
63. Güngör
64. Güzelyalı
65. İnciraltı
66. Kemalreis
67. Kılınçreis
68. M.Ali Akman
69. Muammer Akar
70. Esendere
71. Esentepe
72. Mecidiye
73. Mithatpaşa
74. Muratreis
75. Turgutreis
76. Üçkuyular
77. Yeşiltepe
78. Pirireis
79. Basın Sitesi
80. Fahrettin Altay

İKİÇEŞMELİK MINTIKASI

81. Altınordu
82. Kurtuluş
83. Namazgah
84. Pazaryeri
85. Sakarya
86. Suvari
87. Ülkü
88. Yeni

MERKEZ MINTIKASI

89. Bozkurt
90. Fevzipaşa
91. Güneş
92. Güzelyurt
93. Kahraman Mescit
94. Kestelli
95. Konak
96. Namık Kemal
97. Odunkapı
98. Sümer
99. Ş.Nedim Tuğaltay
100. Tan
101. Türkyılmaz
102. Uğur
103. Yıldız

YENİ ŞEHİR MINTIKASI

104. Boğaziçi
105. Cengiz Topel
106. Ferahlı
107. Güney
108. İsmetpaşa
109. Halkapınar
110. Hilal
111. Küçükada
112. Levent
113. Mehtap
114. Yenişehir
115. Kuruçay
116. Yenidoğan
117. Zeytinlik

ESKİİZMİR MINTIKASI

118. Barış
120. Günaltay
121. Özgür
122. Peker
123. Umut

KARŞIYAKA MINTIKASI

124. Alaybey
125. Alparslan
126. Aksoy
127. Aksoy
128. Bayraklı
129. Bostanlı
130. Cumhuriyet
131. Çay
132. Çiçek
133. Dedebaşı
134. Demirköprü
135. Donanmacı
136. Emek
137. Fikri Altay
138. Goncalar
139. Gümüşpala
140. İmbatlı
141. Muhittin Erener
142. Nergiz
143. Salhane
144. Şemikler
145. Soğukkuyu
146. Tersane
147. Turan
148. Yalı

BÜYÜK ÇİĞLİ MINTIKASI

149 Yamanlar
150. Örnekköy
151. Maltepe
152. Güzeltepe
153. Köyiçi
154. İstasyonaltı
155. Küçük Çiğli
156. Balatçık

ÇAMDİBİ MINTIKASI

157. Yıldırım Beyazıt
158. Barbaros Hayrettin
159. Rafet Paşa
160. Gazi Osman Paşa
161. Tuna
162. Çınar
163. Meriç

BORNOVA MINTIKASI

164. Erzene
165. Ergene
166. İnönü
167. Kızılay
108. Atatürk
169. Kazım Dirik
170. Mansuroğlu
171. Manavkuyu
172. Osmangazi

PINARBAŞI MINTIKASI

173. Ümit
174. Kemalpaşa
175. Gürpınar

ALTINDAĞ MINTIKASI

176. Serintepe
177. Zafer
178. Koşukavak
175. Birlik
180. Merkez
181. Çamkule
182. Yeşilova

GÜLTEPE MINKITASI

183. Murat
184. Millet
185. Mehmet Akif
186. Ulubatlı
187. 26 Ağustos
188. Yavuz Selim
189. Saygı
190. Zeybek
191. Anadolu
192. Trakya
193. Huzur

IŞIKKENT MINTIKASI

194. Işıklar
195. Egemenlik

BUCA MINTIKASI

196. Kozağaç
197. Adatepe
198. Bahçekapı
199. Dumlupınar
200. Ufuk
201. Dicle
202. Çamlık
203. Güven
204. Yiğitler
205. Menderes
206. Sakarya
207. Hürriyet
208. İnkilap
209. Fırat
210. Gediz
211. Vali Rahmibey

GAZİEMİR MINTIKASI

212. 9 Eylül
213. Çaldıran
214. Atıfbey
215. Irmak
216. Yeşil
217. Aktepe

YEŞİLYURT MINTIKASI

218. Vatan
219. Kazım Karabekir
220. Esenlik
221. Reis
222. Doğanay
223. Limontepe
224. Uzundere

BALÇOVA MINTIKASI

225. Eğitim
226. Onur
227. Fevzi Çakmak

NARLIDERE MINTIKASI

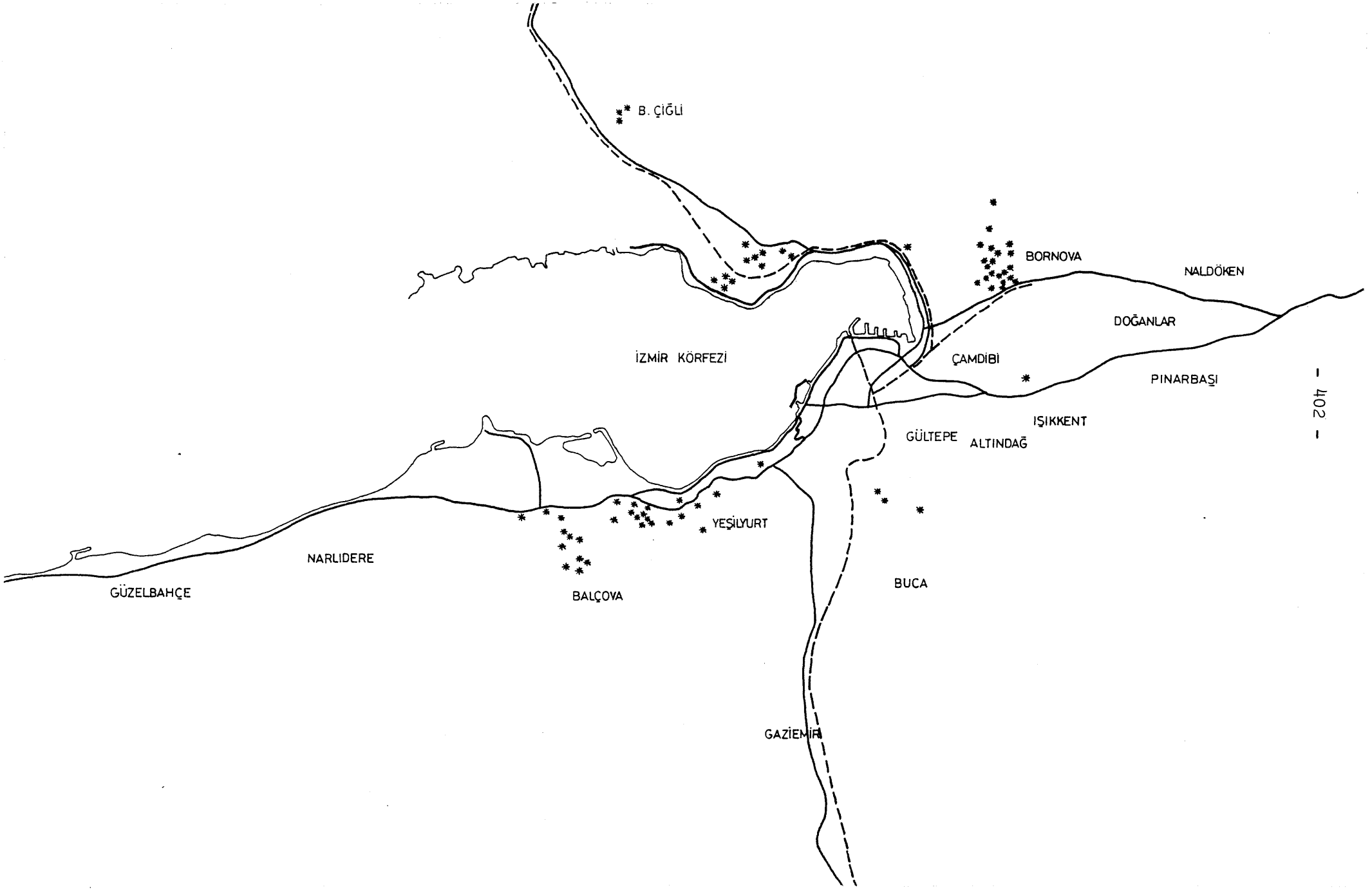
228. Yenikale
229. Ilıca
230. 2. İnönü
231. Çamtepe
232. Narlı
233. Limanreis

GÜZELBAHÇE MINTIKASI

234. Yaka
235. Derya
236. Şafak
237. Çelebi

KAYNAK: İzmir Belediyesi, 1981, İzmir Şehir Rehberi.

HARİTA: 2 ÇALIŞMA KAPSAMINDAKİ KOOPERATİFLERİN MEKANSAL DAĞILIMI



EK: VIII

ÖRNEK ÇALIŞMAYA İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI BİR İNCELEME

Örnek çalışmada uygulanan soru çizelgesinin hazırlanmasında, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu öncesi, 1964 yılında altı büyük kentte (İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Bursa, Eskişehir) uygulanan anketin (Keleş,1967, Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Gürsoy Basımevi, Ankara) temel alındığı belirtilmişti.

Bu ekte, benzer içerikteki sorulara yirmi yılı aşan bir süre sonra İzmir'de uygulanan ankette alınan yanıtların sayısal karşılaştırması yer almaktadır.

Örnekleme yapılan kitlenin kapsamının ilk çalışmada altı kent iken, diğerinde yalnız İzmir olması, daha temkinli bir karşılaştırmaya neden olmuş ve altıncı bölüm yerine, eklere kaymıştır. Yine de genel koşullar yönünden yanıtların değerlendirilmesi herbir soru için verilmektedir.

1) Ortak kabulünde dikkate alınan noktalar: Ortak kabulünde, belirli hususları dikkate almayan (aramayan) kooperatiflerin oranları

	İşçi Kooperatif.		Diğer kooperatif.		Genel Top.	
	Keleş	Koç	Keleş	Koç	Keleş	Koç
a) Başka bir kooperatifin ortağı olmaması	9,5	12,24	46,3	52,63	33,9	23,53
b) Başka bir kooperatif aracılığı ile daha önce konut kredisi almaması	-	14,29	53,7	36,84	35,5	20,59
c) Daha önce kendisi konut kredisi almaması	4,8	16,33	53,7	42,11	37,1	23,53
d) Aynı şehirde konutu bulunmaması	19,0	8,16	53,7	47,37	41,9	19,12
e) Başka şehirde konutu bulunmaması	42,9	28,57	68,3	63,16	59,7	38,24

Kooperatifler, ortak kaydetmede, kredi kuruluşlarının dikkate aldıkları hususları aramaya daha fazla özen gösterme eğilimindedir. İşçi kooperatiflerinin diğer kooperatiflere göre daha temkinli davranma eğilimleri de sürmektedir. Özellikle, kooperatifler yoluyla konut edinmek isteyen kimselerin konutu olmaması daha fazla dikkate alınma eğilimindedir. Bu durum, kooperatiflerin kredi gereksinmelerinin ağırlık kazanması sonucu, kredi kuruluşlarının koşullarını yerine getirmeye çalışma biçiminde görülmektedir.

2) Kooperatiflerde ortak sayısı değişiklikleri:

ortak sayısı	Keleş	Koç
azalan koop.	% 32,4	20,59
artan koop.	45,2	29,41
değişmeyen	16,1	50,00
cevapsız	5,3	-

Ortak sayıları statiklemektedir. Ancak ortak sayısı aynı kalmak kaydı ile ortak kompozisyonunda değişmeler de sözkonusu olmaktadır.

3) Kooperatif ortakları arası anlaşmazlık :

ortaklar arası	Keleş	Koç
anlaşmazlık olan	45,2	54,41
" olmayan	50,0	45,59
cevapsız	4,8	-

Anlaşmazlık olan kooperatiflerde fazla belirgin olmayan bir artış izlenmektedir.

4) Kooperatiflerde ortaklar arası anlaşmazlık nedenleri:

		Keleş	Koç
ortaklığın yüklediği mali ödevler	(%)	30,6	44,26
" " idari ödevler		16,7	13,12
ev veya dairelerin dağıtılması		22,3	6,56
komşuluk ilişkileri		2,7	19,67
çeşitli		25,0	16,39
cevapsız		2,7	-

Mali ödevler nedeniyle anlaşmazlık önem kazanmakta, komşuluk ilişkilerinde de zayıflama izlenmektedir. Konut birimlerinin dağıtılmasında düzelme sözkonusudur.

Mali ödevlerin anlaşmazlık nedenlerinde taşıdığı önem ve komşuluk ilişkilerindeki zayıflama kooperatifin ekonomik bir birim olma işlevindeki artışın göstergeleri olarak yorumlanabilir.

5) Evi olan ve olmayan ortaklar:

	Keleş	Koç
evi olmayan	92,0	87,24
o şehirde evi olan	5,3	7,14
başka şehirde evi olan	2,7	5,62

Evi olan ortaklarda belirsiz bir artış bulunmaktadır. Konut kooperatiflerinin başka yollarla da konut edinebilen bir kitleye konut sunmalarının sürdüğünü belirtmektedir.

6) Kooperatif dışından yardım görme:

	Keleş	Koç
yardım görmüş kooperatifler (%)	29,0	32,35
yardım almamış "	64,5	67,65
cevapsız	6,5	-

Dış yardım almada küçük bir artış sözkonusudur. Yönetici eğitimsizliğinin sürmesi ve idari işlemlerdeki yoğunluk ile açıklanabilir.

7) Kooperatiflerin satın aldıkları arsaların ortak ihtiyaçları yönünden yeterliliği:

	Keleş	Koç
yetecek kadar alındı	62,5	79,41
ihtiyaçtan fazla	31,3	16,18
ihtiyaçtan az	6,2	4,41

İhtiyaç fazlası arsa alıp bekletme veya yeni ortak alma eğilimi zayıflamaktadır. Bu durum, kooperatiflerin ucuz arsa edinme güçlükleri ve özkaynak sıkıntıları ile açıklanabilir.

8) Arsa satmış olan kooperatifler:

	Keleş	Koç
arsa satmış olanlar	14,6	7,35
arsalarının bir bölümü kamulaştırılanlar	8,3	1,47
arsa satmamış olanlar	77,1	91,18

Arsa satış işlemi sürüyor ancak daha az yaygın, bir önceki soru ile

tutarlıdır, yani ihtiyaç kadar arsa alındığından satma işlemi daha az görülmektedir.

9) Kooperatiflerin arsalarını aldıkları yerler ve kişiler :

		Keleş	Koç
özel kişilerden komisyoncu aracılığı ile	(%)	25,0	17,65
özel kişilerden doğrudan		46,4	70,59
belediyeden		12,5	7,35
ortaklar tarafından		3,6	-
kamu kuruluşlarından		10,7	-
özel şirketlerden		1,8	-
başka kooperatiflerden		-	4,41

Arsa edinmede özel kişilerden arsa satın alma daha fazla benimsenen bir yol olmaktadır. Kooperatiflere arsa tahsisi konusunda yerel yönetimlerin çalışmaları daha az etkili çalışmaktadır.

10) Kooperatiflerin kredi bekleme süreleri:

		Keleş	Koç
6 aydan az	(%)	48,5	36,23
6 ay - 1 yıl		24,2	33,33
1 - 2 yıl		12,1	17,39
2-3 yıl		9,1	11,59
3-5 yıl		6,1	1,45

Kredi bekleme sürelerinde belirgin bir iyileşme izlenmemektedir. Ağırlık, 1 yıla kadar kredi edinenlerde bulunmaktadır. İkinci çalışmada 1 yılın üzerindeki uzamalarda kredi tahsis dönemlerindeki duraklama ve belirsizliklerin payı bulunmaktadır.

11) Kooperatiflerin, krediye duydukları ihtiyaç:

		Keleş	Koç
kredi almadan konut yaptıramaz	(%)	80,6	82,4
çok güç yaptırır		3,2	16,2
belki yaptırabilir		3,2	1,4
kolaylıkla "		3,2	-
kredi almadan yapıldı		1,7	-
cevapsız		8,1	-

Kredi ihtiyacı benzer ölçüde ve ağırlıklı biçimde varlığını sürdürmektedir.

12) Ortaklar yönünden krediye duyulan ihtiyaç:

	Keleş	Koç
kredi almadan konut sahibi olabilirdi	% 13,3	15,82
" " " " olamazdı	86,7	84,18

Ortaklar yönünden de kredi ihtiyacı benzer ölçüde sürmektedir. Bir önceki soru ile tutarlı biçimdedir.

13) Kredi koşulları hakkında kanaatler :

	Faiz		Miktar		Vade	
	Keleş	Koç	Keleş	Koç	Keleş	Koç
Elverişli (%)	59,3	69,57	53,1	68,12	65,6	98,55
Az elverişli	9,7		34,4		15,2	
Elverişsiz	23,3	30,43	12,5	31,88	9,2	1,45
Çok elverişsiz	9,7		-		-	

Vade ile ilgili yakınmalar azalıyor. Miktarla ilgili yakınmalarda belirgin artış bulunmaktadır. İnşaat maliyetlerinin hızlı yükselmesine bağlanabilir. Faiz konusundaki yakınmalar benzer düzeyde varlığını sürdürmektedir.

14) Kooperatiflerin en fazla güçlükle karşılaştıkları konular

	Tüm kooperatiflere oranı (%)		
	Keleş	Koç	
yapı malzemesi (%)	17,7	8,82	iyileşme
kredi bulma	32,3	48,53	kredi sorunu artış göstermektedir.
arsa bulma	38,7	35,29	arsa sorunu sürmektedir.
ortaklık ödevlerinin yerine getirilmesi	25,8	41,18	mali güçlüğün bir başka ifadesi, ortakların bilgi azlığının bir göstergesidir.

yapı ruhsatı alma	(%)	16,1	29,41
iskan izni alma		14,5	17,65
içme suyu getirme		11,3	22,06
yol yaptırma		9,7	22,06
elektrik alma		4,8	25,00
kanalizasyon		6,5	19,12
Diğer konular		32,3	39,71

yerel yönetimlerce altyapı hizmetleri sağlamada sorunlar artarak sürmektedir. Arsa bulma sorunu nedeniyle yeni gelişen alanlara kaçma sonucu biçiminde de yorumlanabilir.

KAYNAKLAR

ABAÇ, Selçuk (1972) "Sosyalist Ülkelerde Konut" **Mimarlık**, Eylül 1972, sayı:9, s.31-41.

AK, İnci (1981) **Metropolleşme Sürecinde Türkiye ve İzmir Örneğinde Çözüm Araştırması,** DPT Yayın No:1796, Sosyal Planlama Dairesi:338, Yayın ve Temsil Şubesi Matbaa Birimi, Ankara.

AKAL, Zühal; EKE, Nilgün; AKSOY, Serap (1983) **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları:292, Ankara.

ALAM, Muhittin (1971) **Kooperatifçilik**, Ders Notları, İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi, Teksir, İzmir.

ALPAR, İstiklal; DİNÇER, Nabi (1973) **Sosyal Sigorta Konut Kooperatifleri İle İlgili Bir Araştırma**, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, SPP Planlama Şubesi, Ankara.

Ankara Belediyesi, 1979 **BATIKENT Politikalar Demeti Ana Rapor**, Kalite Matbaası, Ankara.

APELROTH, John (1974) "The Co-operative Movement in Danish Housing", **Public Housing in Europe and America**, Ed. by J.S. Fuerst, John Wiley and Sons, A Halsted Press Book, Great Britain, pp.88-98.

ARKİTEKT Dergisi (1939) "Nafia Vekâleti Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun", Kanun No:3611, Kabul Tarihi:26.5.1939, **Arkitekt**, 1939, Sayı:5-6, s.136-139.

ARKİTEKT Dergisi (1948) "Bina Yapımını Teşvik Kanunu", Kanun No:5228, Kabul Tarihi:28.6.1948, **Arkitekt**, 1948, Sayı: 197-198, s.138-139.

ARKİTEKT Dergisi (1952) "Türkiye'de Ne Kadar Yapı Kooperatifi Var", **Arkitekt**, Sayı: 253-254, s.181.

ARKİTEKT Dergisi (1963) "1. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Sektörü" **Arkitekt**, No:312, s.135-139.

ATAK, Nazan (1987) "İzmir'de Yeni Bir Şehir=Egekent", **Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları Seminer ve Sergisi, 23-24 Şubat 1987** İzmir Büyükşehir Belediyesi, çoğaltma, İzmir.

AYAN, Mesut (1973) **İzmir'de Gecekondu Problemi ve Gültepe Gecekondularında Sosyo-Ekonomik Bir Araştırma**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ege Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Fakültesi, İzmir.

AYAN, Mesut (1979) "Kentleşke Süreci İçinde İzmir ve Gecekondu Sorunu", **İzmir'de Planlama Paneli, 19-20 Nisan 1979,** Teksir.

AYAN, Mesut (1984) "Türkiye'de Konut Politikası ve Konut Yasasının Geleceği", **Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri (Bildiriler), 22-25 Ekim 1984,** İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, s.143-151.

AYDAR, Esin; ALTINÇEKİÇ, Funda (1988) **Şehirsel Sınıf Sisteminin Mekansal Boyutları**, MMŞBP-88-EY-166, İzmir.

Bağ-Kur Genel Müdürlüğü (1984) **Bağ-Kur İstatistik Yıllığı 1983**, Ulusoy Basımevi, Ankara.

BAŞAR, Haşmet (1983) **Kooperatif Kuruluşların Sosyo-Ekonomik Yapısı**, Uludağ Üniversitesi Yayınları, Yayın No:3-020-0066, Uludağ Üniversitesi Basımevi, Bursa.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1973) **Türkiye İstatistik Yıllığı, 1971**, Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Yayın No:670, Ankara.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1977) **Türkiye İstatistik Yıllığı 1977**, Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Yayın No:825, Ankara.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1981) **Türkiye İstatistik Yıllığı 1981** Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Yayın No:960, Ankara.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1984) **Genel Nüfus Sayımı 12.10. 1980 Sosyal ve Ekonomik Nitelikler** DİE Yayın No:1072, Ankara.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1985) **Türkiye İstatistik Yıllığı 1985** Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Yayın No:1150, Ankara.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1988) **Genel Nüfus Sayımı Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri 20.10.1985 İli:35-İZMİR**, DİE Yayın No:1237, DİE Matbaası, Ankara.

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü,

(1969) İnşaat İstatistikleri 1963-1965 Yay.No:579 DİE Mat., Ankara.
" (1973) İnşaat İstatistikleri 1966-1969 Yay.No:693 " "
" (1976) " " 1966-1969 Yay.No:746 " "
" (1976) " " 1970 Yay.No:753 " "
" (1976) " " 1971-1973 Yay.No:769 " "

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü,

(1976) İnşaat İstatistikleri 1971-1973 Yay.No:774 DİE Mat., Ankara.
" (1977) " " 1974 Yay.No:789 " "
" (1978) " " 1975 Yay.No:833 " "
" (1980) " " 1976 Yay.No:926 " "
" (1981) " " 1977 Yay.No:940 " "
" (1980) " " 1978 Yay.No:909 " "
" (1981) " " 1979 Yay.No:936 " "
" (1982) " " 1980 Yay.No:977 " "
" (1984) " " 1981 Yay.No:1061 " "
" (1984) " " 1982 Yay.No:1067 " "
" (1985) " " 1983 Yay.No:1113 " "
" (1986) " " 1984 Yay.No:1156 " "
" (1987) " " 1985 Yay.No:1225 " "
" (1988) " " 1986 .

BAYRAKTAR, Aysel (1973) **İzmir Şehrinin İmarında Peyzaj Mimarisi İle İlgili Problemler ve Prensiplerinin Tesbiti**, Birlik Matbaası, İzmir.

BENGTSON, Sven F. (1974) "Housing and Planning in Sweden", **Public Housing in Europe and America**, Ed.by J.S. Fuerst, John Wiley and Sons, A Halsted Press Book, Great Britain, pp.99-109.

Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi 6.Cilt, İletişim Yayınları, İstanbul, s.1601-1624.

Cumhuriyetin 50. Yılında İzmir, (1973), İl Yıllığı, İzmir.

DASS, G.S. (1973) "Role of Co-operative Thrift and Loan Societies, Co-operative Banks and Insurance Societies in the Development of Housing Co-operatives", **Readings in Co-operative Housing**, Allied Publishers, New Delhi, pp.42-47.

DEMİR, Hatice (1987) "Konut Kooperatiflerinin Sorunları ve Çözüm Yolları" **Kooperatifçilik**, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Sayı:76, Nisan-Mayıs-Haziran 1987, s.25-33.

DURSUN, Celalettin; SAYAR, Ömer; UZUNER, Şerafettin; KARAESMEN, Erhan (1985) **1990'lara Doğru KENT-KOOP**, Kent-Koop Yayın No:53, Özgün Matbaacılık Sanayi, Ankara.

DÜLGER, Handan (1987) **Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi**, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

DYK, Nick Van; WHITLOCK, Robert (1982) **Introduction To Co-operative Housing**, The Co-operative Housing Foundation of Canada, Second Edition, Ottowa, Ontario.

ERGÜDEN, Selman (1984) "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı" **XI. Türk Kooperatifçilik Kongresi 19-21 Aralık 1984 TEBLİĞLER**, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları No:57, Ulucan Matbaası, Ankara, s.41-67.

ERTEK, Tümay (1982) **Ekonometriye Giriş**, Üçüncü Bası, Araştırma, Eğitim, Ekin Yayınları, Evrim Matbaacılık, İstanbul.

EVCİ, Fikret; AYTUĞ, Ayfer; POLATOĞLU, Çiğdem; KİPDEMİR, Serhat (1987) Konutlarda Mekan Standartları oluşturulmasının önemi ve bu konuda ülkemizde yapılan çalışmalar ile eleştirileri", **Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli Bildirileri**, TÜBİTAK, MAG 703, 15-16 Nisan 1987, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul, 258-265.

FINDIKOĞLU, Sabahaddin (1965) "Türk Kooperatifçilik ve İktisadi Kalkınma Hareketi İçinde İşçi Mesken Yapı Kooperatiflerimizin Durumu", **İktisadi Kalkınma ve Kooperatifçilik Semineri Raporları 8 Şubat - 14 Şubat 1965**, İstanbul Üniversitesi Yayını No:1190 İstanbul, s.142-148.

FİGEN, Esen (1988) "1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu Değişikliği ve Gerekçesi", **Kooperatifçilik**, Sayı:81, Türk Kooperatifçilik Kurumu, s.37-57.

FUERST, J.S. (1974) "Review of Social Housing in the World", **Public Housing in Europe and America**, Ed.by J.S. Fuerst, John Wiley and Sons, A Halsted Press Book, Great Britain, pp.13-22.

GERAY, Cevat (1982) "Genel Kooperatifçilik ve Tarihçe", **Konut Kooperatifçiliği Semineri 1 13-24 Eylül 1982**, Kent-Koop Yayınları:22, Yorum Matbaacılık, Ankara, s.12.20.

GERAY, Cevat (1987) "Toplumsal, Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları" **Sempozyum, 15-16-17 Ekim 1987 Dünya Konut Yılında Türkiye** TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, Doğuş Matbaacılık, Ankara, s.153-170.

GLASER, Marion (1985) "The Use of Labelling in Urban Low Income Housing in the Third World Case-Study of Bogota, Colombia" **Development and Change**, 1985/16, pp.409-428.

GUHR, I. (1983) "Co-operatives in State Housing Programmes - an Alternative for Low-Income Groups?" **People Poverty and Shelter**, Ed.by. R.J. Skinner and M.J. Rodell, Methuen & Co.Ltd., London, pp.80-105.

GÜREL, Engin (1987) "Toplu Konutta Evka Modeli", **Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları Seminer ve Sergisi, 23-24 Şubat 1987**, İzmir Büşükşehir Belediyesi, çoğaltma, İzmir.

GÜRKANLAR, Metin (1982) "Kooperatifler Yasası ve Mevzuatı" **Konut Kooperatifçiliği Semineri 1 13-24 Eylül 1982**, Kent-Koop Yayınları:22 Yorum Matbaacılık, Ankara, s.35-58.

GÜRÜN, İ.Hakkı (1984) **Kooperatifçilik ve Kamu Politikası**, T.C. Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Resmi Teksir Yayın No:101, İzmir.

GÜRÜN, İ. Hakkı (1984) **Uluslararası Kooperatifçilik** T.C. Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Resmi Teksir Yayın No:115, İzmir.

HIRSCHFELD, Andre (1970) "Yabancı Gözüyle Türk Kooperatifçilik Mevzuatı", **1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun Uygulanmasında Kooperatiflerin Durumu ve Sorunları, Cilt:1, Türk Kooperatifçilik Kongresi Tebliğleri**, Türk Kooperatifçilik Kurumu, 21-25 Aralık 1970, Ankara.

International Co-operative Alliance (1973) **Readings in Co-operative Housing**, Allied Publishers, New Delhi.

İmar ve İskan Bakanlığı (1973) **50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973**, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Teksir Matbaası, Ankara.

İNKAYA, Yılmaz (1972) "Türkiye'de Cumhuriyet Devrinin Başından Günümüze Kadar Konut Sorunu", **Mimarlık**, Eylül 1972, Sayı:9, s.50-65.

İzmir Belediye Başkanlığı (1984) **Egekent Yeni Yerleşme Projesi Yapılabilirlik Çalışması**, İzmir.

İzmir Belediyesi (1939) **İmar Planı Raporu**, İzmir.

İzmir Belediyesi (1951) **İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporu**, İzmir.

İzmir Belediyesi Planlama Müdürlüğü (1981) **İzmir Şehir Rehberi**, Harita Genel Müdürlüğü Matbaası.

JAJSZCZYK, Ryszard (1987) "Polish Housing Co-operatives for the Underprivileged" **Review of International Co-operation**, International Co-operative Alliance, Volume 80, No-1, April 1987, Geneva, pp.41-43.

KALE, K. Kumar (1974) "Organic Variables in Lawer Cost Flats Through Housing Co-operatives", **Third International Symposium on Lower Cost Housing Problems**, presented by, Concordia University, University of Missours, International Association for Housing Science,

pub. by Systems Building Centre Concordia University, pp.557-564.

KARAYALÇIN, Murat (1982) "Kent-Koop Deneyimi", **6.Dünya Şehircilik Günü Kutlamaları 4-5-6 Kasım/82 İzmir, Türkiye'de Yerleşmeler ve Konut Sorunları Kollokyum'u** Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, çoğaltma, İzmir, s.146-150.

KARAYALÇIN, Murat (1985) **Proje Demokrasisi**, Occasional Papers:4, Kent-Koop Yayınları:50 Özgün Matbaacılık, Ankara.

KARAYALÇIN, Murat (1986) **Türkiye'de Konut Sektöründe Halk Katılımı** Occasional Papers:10, Kent-koop Yayınları:74, Ankara.

KARAYALÇIN, Murat (1987) "Türkiye İçin 21. yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma Yaklaşımı", **Sempozyum 15-16-17 Ekim 1987 Dünya Konut Yılında Türkiye**, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, Doğuş Matbaacılık, Ankara, s.77-89.

KARINCA Dergisi (1982) "Dünya Kooperatifçilik Günü Sebebiyle Yayımlanan ICA İcra Komitesi Bildirisi" **Karınca**, Yıl:49, Sayı:552, s.24-25.

KELEŞ, Ruşen (1967) **Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri**, İmar ve İskan Bak. Mesken Gen. Md. Sosyal Araştırma Dairesi 8, Sosyal Araştırmalar 1, Gürsoy Basımevi, Ankara.

KELEŞ, Ruşen (1982)a, "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği" **Konut Kooperatifçiliği Semineri 1**, 13-24 Eylül 1982, Kent-Koop Yayınları:22 Yorum Matbaacılık, Ankara, s.22-33.

KELEŞ, Ruşen (1982)b, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", **KONUT 81**, Kent-Koop Yayınları:20, Özgün Matbaacılık, Ankara, s.15-55.

KELEŞ, Ruşen (1982)c, "Ulusal Ekonomi ve Konut Kesiminin Güncel Sorunları", **Mimarlık ve Ekonomi**, Der.Mesut Özdeniz, K.T.Ü. İnşaat-Mimarlık Fakültesi Yayını No.35, KTÜ Basımevi, Trabzon, s.163-178.

KELEŞ, Ruşen (1983) "Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet", **XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları 25-26 Mart 1982 Toplu Konut Sorunları ve Siyasası**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları:523 A.Ü.SBF ve Basın Yayın Yüksek Okulu Basımevi, Ankara, s.11-33.

KELEŞ, Ruşen (1984) **Kentleşme ve Konut Politikası (Kentbilim İlkeleri),** Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları:540, AÜ SBF ve Basın-Yayın Yüksek Okulu Basımevi, Ankara.

KELEŞ, Ruşen; YAVUZ, Fehmi; GERAY, Cevat (1978) **ŞEHİRCİLİK Sorunlar-Uygulama ve Politika**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fak. Yayınları No:415, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.

Kent-Koop (1986) **Federal Almanya Kooperatifler ve Kat Mülkiyeti Yasası**, çev= Ahmet Turan Ergün, yayına haz.= Kent-Koop Araştırma Değerlendirme Sekreterliği Kooperatifler Müdürlüğü, Yayın No:77, Ankara.

Kent-Koop Batı Kent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği (1981), **1980 Çalışma Raporu, 1981 Programı, 2. Olağan Genel Kurul**, Ankara.

KENT-KOOP BATIKENT KONUT ÜRETİM YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ (1982) **1981 Çalışma Raporu, 1982 Programı, 3. Olağan Genel Kurul 18 Nisan 1982**, Ankara Basım Sanayi A.Ş., Ankara.

KENT-KOOP BATIKENT KONUT ÜRETİM ve YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ (1983), **1982 Çalışma Raporu, 1983 Programı ve Bütçesi 4. Olağan Genel Kurul 21 Mayıs 1983**, Özgün Matbaacılık Sanayii, Ankara.

KENT-KOOP BATIKENT KONUT ÜRETİM YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ (1988), **1987 Çalışma Raporu, 1987 Denetleme Kurulu Raporu, 1988 Programı ve Bütçesi 9. Olağan Genel Kurul 9 Nisan 1988**, Kentajans, Ankara.

Kent-Koop (Yay.haz.= Erdoğan Arkış) (1984) **Batıkent Ana Rapor Politikalar Demeti**, Kent-Koop Yayınları:13 Özgün Matbaacılık Sanayi Ankara, 2. Baskı.

Kent-koop (1988) **Haber Bülteni**, sayı=13.

Kentkur Haber Bülteni (1987-1) Uluslararası Kooperatifler Birliği Konut Komitesi, Konut Kooperatifleri Ülke Raporları, "Fransa'da Kâr Gütmeyen Konut Kooperatifleri" Ankara, s.25-27.

Kentkur Haber Bülteni (1987-11) Uluslararası Kooperatifler Birliği Konut Komitesi, Konut Kooperatifleri Ülke Raporları, Kanada, "Kanada'da Konut Kooperatifçiliği" Ankara, s.32-35.

Kentkur Haber Bülteni (1987-12) Uluslararası Kooperatifler Birliği Konut Komitesi, Konut Kooperatifleri, "Ülke Raporları= Çekoslovakya", Ankara, s.32-36.

Kentkur Haber Bülteni (1987-2) Uluslararası Kooperatifler Birliği Konut

Komitesi Konut Kooperatifleri Ülke Raporları, "Almanya" Ankara, s.49-51.

KIRAY, Mübeccel (1972) **Örgütleşemeyen Kent**, Ayyıldız Matbaası, Ankara.

KOÇ, Hakan (1986) **Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye'de Konut Meselesi**, Cantekin Matbaası, Ankara.

KOÇ, Hülya (1981) **İzmir'de Cumhuriyet Döneminde Toplu Konut Uygulamaları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir.

KONUTBİRLİK Dergisi "Hindistan'da Kooperatiflerin Konut Politikasında Önemli Rolü Var" **KONUTBİRLİK**, Dizi=5, Sayı=5, Mayıs 1988, s.25.

KONUTBİRLİK Dergisi "Uluslararası Kooperatif Birliği ve Uluslararası Konut Komitesi" **KONUTBİRLİK**, Dizi=5, Sayı=12, Aralık 1988, s.5-6.

KONUTBİRLİK Dergisi "Toplu Konut Fonu'nda Geçtiğimiz Ay" **KONUTBİRLİK**, Dizi=5, Sayı=9 Eylül 1988, s.11.

KORUM, Uğur (1982) "1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası" **KONUT'81**, Kent-Koop Yayınları=20, Özgün Matbaacılık, Ankara, s.107-143.

KULABA, S.M. (1983) "An Integrated Development Approach to Housing Cooperatives in Tanzania", **Ekistics**,298, January/February, pp.35-41.

LAIDLAW, A.F. (1974) "The Co-operative Way of Housing in Canada", **Third International Symposium on Lower Cost Housing Problems**, presented by, Concordia University, University of Missouri, International Association for Housing Science, Pub. by Systems Building Centre Concordia University pp.533-540.

LEWİN, A.C. (1981) **Housing Co-operatives in Developing Countries**, John Wiley & Sons, NewYork.

LINDSTRÖM, Olle (1987) "Konut Stokunun Yönetilmesi ve İyileştirilmesiyle İlgili Çağdaş Sorunlar ve Çözüm Önerileri", **Konut ve Kent İşletmeciliği, 1987 Dünya Konut Yılı Dolayısıyla Kent-Koop/ICA İşbirliği İle Düzenlenen Seminer Bildirileri, 13-16 Eylül 1987**, Kent-Koop Yayını=95, Kentajans A.Ş. Ankara, s.218-225.

MORTAŞ, Abidin (1948) "Ankara Tasarruf Evleri", **Arkitekt**, Sayı: 193-194, s.10-15.

Ordu Yardımlaşma Kurumu (1985) **Yatırımlar, Üye Ödentileri OYAK 1961-1984**,

Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 2.Baskı.

Ordu Yardımlaşma Kurumu (1976) **OYAK Ordu Yardımlaşma Kurumu 15.Yıl**, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.

ÖĞÜNÇ, Oktay (1982) "Konut Kooperatifleri" **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası KONUT KURULTAYI 16-17-18 Nisan 1982,** İmar ve İskan Bakanlığı Konferans Salonu Ankara, TEKB s.253-286.

ÖZDEMİR, Necdet (1981) **Kooperatifçilik** Ankara İTİA Yayın No:163 AİTİA Gazetecilik ve Halkla İlişkiler Yüksek Okulu Basımevi, Ankara.

ÖZFATURA, Burhan (1987) "Ev-Ka 2 Çiğli için İlk Adım", **İzmir Büyükşehir Belediye Dergisi**, Şubat 1987, Yıl=1, Sayı=3, İzmir, s.6.

ÖZMEN, Kemal (1986) **YAPI KOOPERATİFLERİ-** İstanbul Üniversite Kitabevi, İstanbul.

ÖZTÜRK, Cevdet (1969) **Dünya'da ve Türkiye'de Devletle Kooperatif Münasebetleri,** Şafak Matbaası, Ankara.

ÖZÜEKREN, A.Şule (1988) "1962-1985 Yılları Arasında Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Gelişim Süreci", **Mimarlık,** 88-1 Yıl=26 Sayı=227 s.36-40.

PARSA, Settar (1979) "Metropoliten Alan Planlaması Deneyimleri, İzmir" **İzmir'de Planlama Paneli, 19-20 Nisan 1979,** Teksir.

RAOUF, L.A.N. (1984) "Housing in Postrevolutionary Iraq", **International Journal of Urban and Regional Research**, 1984/8, pp.332-352.

ROTHENBERG, Jerome (1978) "Urban Housing Markets and Housing Policy", **Selected Readings in Quantitative Urban Analysis**, Ed. by Samuel J. Bernstein and W.Giles Mellon Pergamon Press, Oxford, pp.63-97.

ROY, Ewell Paul (1976) **Co-operatives Development Principles and Management**, Third Edition, The Interstate Printers and Publishers Inc., Danville, Illinois.

SAYAR, Zeki (1941-42) "İmar Politikamızı Kuralım ve Teşkilatlandıralım", **Arkitekt**, 1941-42, No=11-12, s.239-240.

SAYAR, Zeki (1946) "Mesken Davası" **Arkitekt**, Sayı:171-172, s.49-50.

SEVİNÇ, Semahat (1983) Surrounding Municipalities In Our Large Scale Cities and Metropoliten Municipality Application, İzmir Case, Master Thesis, M.E.T.U. Ankara.

SMITH, Wallace F. (1971) **Housing, The Social and Economic Elements**, University of California Press, Berkeley, Los Angeles, Second Printing.

Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğü,

Sosyal Sigortalar Kurumu İstatistik Yıllığı-1973 Yay.No=216, Ankara
" " " -1974 Yay.No=242, Ankara
" " " -1975 Yay.No=262, Ankara
" " " -1976 Yay.No=283, Ankara
" " " -1977 Yay.No=306, Ankara
" " " -1978 Yay.No=328, Ankara
" " " -1980 Yay.No=351, Ankara
" " " -1981 Yay.No=362, Ankara
" " " -1983 Yay.No=402, Ankara
" " " -1985 Yay.No=436, Ankara
" " " -1980 Yay.No=470, Ankara

ŞENYAPILI, Tansı (1985) **Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960)** Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifler Birliği Yayını, Özgün Matbaacılık Sanayii, Ankara.

TARAKLI, Duran (1983) **Konut Kooperatifçiliği**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara.

TEKELİ, İlhan (1982) "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", **KONUT'81**, Kent-Koop Yayınları=20, Özgün Matbaacılık, Ankara, s.59-101.

TEKELİ, İlhan; İLKİN Selim (1984) **Bahçeli Evlerin Öyküsü Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması**, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını, Güney Ajans, Ankara.

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1967) **Kalkınma Planı İkinci Beş Yıl 1968-1972**, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1973) **Yeni Strateji ve Kalkınma Planı Üçüncü Beş Yıl 1973-1977**, DPT Yayın No:1272, Ankara.

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1979) **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983**, DPT Yayın No:1664, Ankara.

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1985) **Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989** DPT Yayın No=1974, Ankara.

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT ve KAMU ORTAKLIĞI İDARESİ **Yeniden Yapılanma**, Yıl:1, Sayı:1, 1.9.1988.

T.C. İzmir Vilayeti İstatistik Md. (1939) **1937-1938 İstatistik Yıllığı**, Dereli Basımevi, İzmir.

TOPÇU, A.Taner (1981) **Kooperatifçiliğin Dünü Bugünü** Kent-Koop Yayınları= 16 Demircioğlu Matbaası, Ankara.

Turkish Co-operative Association (1987) **Cooperation in Turkey**, October 1987, Number 7.

Türk Kooperatifçilik Kurumu (1931) **YAPI KOOPERATİFLERİ-** Karınca Dergisi A:1, Ulus Matbaası, Ankara.

TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI (1973) **Türkiye Cumhuriyetinin 50. Yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası**, Pan Matbaacılık, Ankara.

TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI (1986) **Evimiz 60.Yıl**, Ajans-Türk Matbaacılık Sanayii, Ankara.

Türkiye Emlak Kredi Bankası 100. Yıl Konut ve Bankacılık Enstitüsü Vakfı (1983) **Yapı Kooperatifleri Örnek Ana Sözleşmesi**, T.E.K.B. A.O. Basımevi, Ankara.

Türkiye Emlak Kredi Bankası 100. Yıl Konut ve Bankacılık Enstitüsü Vakfı (1983) **1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu**, T.E.K.B. A.O. Basımevi, Ankara.

Uluslararası Çalışma Örgütü (1977) Çev. Celal Uzel, Haluk Uzel **Az Gelişmiş Ülkelerin Ekonomik ve Toplumsal Kalkınmalarında Kooperatiflerin Rolü**, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını, Şark Matbaası, Ankara.

UNITED NATIONS Department of Economic and Social Affairs (1975) **Non-Profit Housing Associations, Organization, Financing and Structural Integration**, NewYork.

Union of Housing Cooperatives In Batıkent (1986) Kent-Koop'u tanıtıcı ve Dünya Konut Yılı ICA/Kent-Koop Ankara Seminerine Çağrı Broşürü (İngilizce), KentAjans.

UZEL, Celal; UZEL, Haluk (çev) (1975) **Az Gelişmiş Ülkelerde Kooperatifçilik ve Devlet**, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayın No=36, İkinci Baskı, Şark Matbaası, Ankara, Yazan: Hans Steiner.

UZEL, Celal; KALFA, Kadir; SEÇER, Kazım; ARMAN, Şimşek; ERGİDEN, Yıldırım (1979) **Kooperatifçilik Bilgisi**, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Yayın No=40 Güven Matbaası, Ankara.

WEERAMAN, P.E. (1973) "Co-operative Housing", **Readings in Co-operative Housing**, Allied Publishers, New Delhi, pp.15-19.

WENDT, Paul F. (1963) **Housing Policy - The Search for Solutions**, Second Printing University of California Press, Berkeley and Los Angeles.

Yasa Yayın Kurulu (1982) **Toplu Konut Yasası Yönetmelikler, Tebliğler, Kararlar**, Yasa Yayınları=44, Uğur Matbaası, İstanbul.

Periyodikler

KARINCA, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara, 1987-1988.

KENTKUR HABER BÜLTENİ, Kentkur A.Ş., Ankara, 1985-1988.

KONUTBİRLİK, Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği, İstanbul, 1987-1988.

KOOPERATİFÇİLİK, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara, 1987-1988.

KANUN, YÖNETMELİK VE KARARLARA İLİŞKİN KAYNAKLAR

Tarih	Resmi Gazete	Kanun, Yönetmelik, Kararlar
10.5.1969	13195	Kooperatifler Kanunu (Kanun No=1163)
2.6.1973		Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği.
13.6.1975	15264	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine bir geçici madde ilavesi hakkında Yönetmelik.
14.6.1975	15265	BAĞ-KUR Kanununun Geçici 5. Maddesi Hükmüne Göre Çıkarılan Sosyal Güvenlik Bakanlığı Genelgesi No=15 Konut Kredisi Esasları
12.7.1978	16344	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine Geçici 15. ve 16. Madde Eklenmesi Hakkında Yönetmelik
5.10.1978	16425	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik
15.6.1979	16667	"Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Düzenlemesi Yoluyla Kentleşme ve Konut Sorunu İçin Politikalar" hakkında Bakanlar Kurulu Kararı
20.6.1979	16672	13/10/1978 gün ve 14 Sayılı Kanun Hükmündeki Kararnameye Dayalı Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği
12.8.1979	16725	23/7/1979 günlü ve 7/17894 Sayılı Kararnamenin Eki Karar
22.8.1979	16735	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine Geçici 17nci Madde Eklenmesine Dair Yönetmelik
4.10.1979	16774	Bağ-Kur Üyelerine Verilecek Konut ve Toplu İşyeri Kredilerine İlişkin Yönetmelik
30.6.1980	17033	8/1087 Sayılı Karar

9.8.1980	17073	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine Geçici 20nci Madde Eklenmesine Dair Yönetmelik
8.11.1980	17154	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği
10.7.1981	17396	Toplu Konut Kanunu (Kanun No=2487)
19.1.1982	17579	2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği
4.3.1982	17623	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine Geçici 3ncü Madde Eklenmesine Dair Yönetmelik
7.7.1983	18100	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliği
19.10.1983	18226	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine Geçici 5. madde Eklenmesine Dair Yönetmelik
25.10.1983	18202	7/10/1983 tarih ve 83/7179 sayılı Kararname Eki Karar
1.3.1984	18328	Konut İnşaatında ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde Yapılacak Yatırımlarda Vergi, Resim ve Harç İstisna ve Muaflıkları Tanınması Hakkında Kanun (Kanun No=2982)
17.3.1984	18344	Toplu Konut Kanunu (Kanun No=2985)
22.6.1984	18439	Toplu Konut Fonunun Kullanım Şekline İlişkin Tüzük
23.6.1984	18440	Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği
28.4.1985	18738	Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği
7.2.1986	19022	Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesine ve Bu Yönetmeliğe Bir Madde Eklenmesine Dair Yönetmelik
17.4.1986	19081	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğinin 24. Maddesine Bir Fıkra

		Eklenmesine Dair Yönetmelik
19.6.1986	19139	9/7/1945 Tarihli ve 4792 Sayılı Sosyal Sigortalar Kurumu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Kanun No=3300)
12.2.1987	19370	2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği
25.5.1987	19470	Sosyal Sigortalar Kurumu Konut Kredisi Yönetmeliğine Geçici 5nci Madde İlavesine Dair Yönetmelik
25.6.1987	19498	1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun 19 uncu Maddesinin 2nci ve 3üncü Fıkralarının Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Kanun No=3381)
27.6.1987	19500	2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Kanun No=3397)
26.2.1988	19737	Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik
21.8.1988	19906	Toplu Konut Fonunun Kullanım Şekline İlişkin Tüzük'te Değişiklik Yapılması Hakkında Tüzük
25.10.1988	19970	1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna İki Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun (Kanun No=3476)