

75462

KONUT KOOPERATİFLERİ

ESKİŞEHİR ÖRNEĞİNDE BİR ALAN ÇALIŞMASI

75462

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Yaprak BORÇE

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 19 Ocak 1998

Tezin Savunulduğu Tarih : 10 Şubat 1998

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Şule ÖZÜEKREN *Şule Özökren 23/03/1998*

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Yıldız SEY *Yıldız Sey 23.03.1998*

Prof. Dr. Heyecan GİRİTLİ *Heyecan Giritli 23.03.1998*

23.03.1998
23.03.1998
23.03.1998

ŞUBAT 1998

ÖNSÖZ

Çalışmamın hazırlanması sırasında göstermiş olduğu yakın ve içten ilgi, destek ve özveriden dolayı sayın danışman hocam Şule ÖZÜEKREN'e, bu çalışmayı yapabilmem ve Eskişehir Ticaret Odası'nın tüm imkanlarını kullanabilmem için bana göstermiş olduğu ilgiden dolayı Sayın Eskişehir Ticaret Odası Genel Müdürü'ne, tez çalışmam boyunca ilgilerini benden esirgemeyen aileme ve yakın arkadaşlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

15 Ocak 1998

Yaprak BORÇE



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ii
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
TABLO LİSTESİ.....	vii
ÖZET.....	xi
SUMMARY.....	xii
BÖLÜM 1 ÇALIŞMANIN AMAÇLARI VE ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1) Amaçlar ve Hipotez.....	1
1.2) Sınırlamalar.....	2
1.3) Yöntemler.....	3
1.3.1) Arşiv Çalışması.....	3
1.3.2) Alan Çalışması.....	4
BÖLÜM 2 KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ VE ESKİŞEHİR DENEYİMİ.....	8
2.1) Konut Yapı Kooperatiflerinin Özellikleri.....	8
2.2) Türkiye'de Kentsel Konut Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi.....	12
2.3) Eskişehir Deneyimi.....	20
2.3.1) Tarihsel Gelişim.....	20
2.3.2) Diğer İllerle Bir Karşılaştırma.....	33
BÖLÜM 3 ARŞİV VE ALAN ÇALIŞMASI BULGULARINA GÖRE KOOPERATİF VE KONUT ÖZELLİKLERİ.....	38
3.1) Kooperatif Özellikleri.....	38
3.1.1) Örgütsel Özellikler.....	38
3.1.2) Üretim Süreci.....	44
3.1.3) Sorunlar.....	52
3.2) Konut Özellikleri.....	54
BÖLÜM 4 ARŞİV VE ALAN ÇALIŞMASI BULGULARINA GÖRE KOOPERATİFLERDE İNŞAAT DIŞI GİDERLER VE KOOPERATİF BÜYÜKLÜĞÜ ARASINDAKİ LİŞKİLER.....	58
4.1) Kooperatiflerde Muhasebe Sistemleri.....	59

4.2) Muhasebe Kayıtlarına ve Arşiv Bulgularına Göre İnşaat Dışı Giderler.....	70
4.3) Ortak Başına İnşaat Dışı Giderler.....	73
4.4) Ortak Başına İnşaat Dışı Gider ve Kooperatif Büyüklüğü İlişkileri.....	79
BÖLÜM 5 SONUÇLAR.....	88
5.1) Araştırmanın Bulguları.....	88
5.2) Öneriler.....	94
KAYNAKLAR:.....	96
EK A: Arşiv Çalışmasında Kullanılan Genel Bilgi Formu.....	98
EK B: Alan Çalışmasında Kullanılan Anket Formu.....	101
ÖZGEÇMİŞ.....	106



ŞEKİL LİSTESİ

ŞEKİL 2.3.1.1:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Türkiye genelinde yüzölçüm (m2) dağılım karşılaştırmaları.....	24
ŞEKİL 2.3.1.2:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Eskişehir’de yüzölçüm (m2) dağılım karşılaştırmaları.....	24
ŞEKİL 2.3.1.3:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Türkiye genelinde daire sayıları dağılım karşılaştırmaları.....	25
ŞEKİL 2.3.1.4:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Eskişehir’de daire sayıları dağılım karşılaştırmaları.....	26
ŞEKİL 2.3.1.5:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Türkiye genelinde yüzölçümü (m2) dağılım karşılaştırmaları.....	27
ŞEKİL 2.3.1.6:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Eskişehir’de yüzölçümü (m2) dağılım karşılaştırmaları.....	28
ŞEKİL 2.3.1.7:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Türkiye genelinde daire sayıları dağılım karşılaştırmaları.....	29
ŞEKİL 2.3.1.8:	Kullanım amacı “ev” ve “apartman” olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Eskişehir’de daire sayıları dağılım karşılaştırmaları.....	29
ŞEKİL 2.3.1.9:	Yıllar ve yapı sahipliğine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Türkiye genelinde yüzölçümü (m2) dağılımları.....	30

ŞEKİL 2.3.1.10:	Yıllar ve yapı sahipliğine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Eskişehir’de yüzölçümü (m2) dağılımları.....	31
ŞEKİL 2.3.1.11:	Yıllar ve yapı sahipliğine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Türkiye genelinde yüzölçümü (m2) dağılımları.....	32
ŞEKİL 2.3.1.12:	Yıllar ve yapı sahipliğine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Eskişehir’de yüzölçümü (m2) dağılımları.....	32
ŞEKİL 3.1.1.1:	Kooperatiflerin gruplanmış ortak sayıları dağılımları.....	39
ŞEKİL 3.1.1.2:	Kooperatiflerin yönetim kurulu başkanlarının eğitim düzeyi.....	41
ŞEKİL 3.1.1.3:	Kooperatiflerin yönetim kurulu başkanlarının meslek dağılımları.....	42
ŞEKİL 3.1.2.1:	Kooperatiflerin arsa alış tarihleri dağılımları.....	47
ŞEKİL 3.1.2.2:	Kooperatiflerin proje onay tarihleri dağılımları.....	48
ŞEKİL 3.1.2.3:	Kooperatiflerin inşaat ruhsat tarihleri dağılımları.....	49
ŞEKİL 3.1.2.4:	Kooperatiflerin hedef bitiş tarihleri dağılımları.....	51
ŞEKİL 3.2.1:	Bina türleri.....	55
ŞEKİL 3.2.2:	Bina ısıtma şekilleri.....	55
ŞEKİL 3.2.3:	Konutların oda sayıları dağılımları.....	56
ŞEKİL 4.1.1:	Kooperatiflerde de kullanılan muhasebe tabloları.....	65
ŞEKİL 4.1.2:	Kooperatiflerin muhasebelerini dayandırdıkları ek defterler.....	69

TABLO LİSTESİ

TABLO 2.2.1:	Kentsel kooperatif harekette sayısal gelişmeler.....	18
TABLO 2.2.2:	Kentsel kooperatiflerin coğrafya bölgelerine dağılımı.....	20
TABLO 2.3.2.1:	Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin illere dağılımı.....	34
TABLO 2.3.2.2:	Toplu konut alanı içinde ve dışında illere göre kooperatifler ve konut sayıları dağılımları.....	35
TABLO 2.3.2.3:	İllere göre konut oda sayıları dağılımları.....	37
TABLO 3.1.1.1:	Kooperatiflerin gruplanmış ortak sayıları.....	39
TABLO 3.1.1.2:	Kooperatif üyelerinin ortak özellikleri.....	40
TABLO 3.1.1.3:	Kooperatif yönetim kurulu başkanlarının eğitim düzeyi.....	40
TABLO 3.1.1.4:	Kooperatif yönetim kurulu başkanlarının meslekleri.....	41
TABLO 3.1.1.5:	Kooperatiflerin yönetim kurullarında deneyimli kişi sayısı..	42
TABLO 3.1.1.6:	Kooperatiflerin bir ücret karşılığı istihdam ettikleri elemanlar.....	43
TABLO 3.1.2.1:	Kooperatiflerin arsa alış tarihleri.....	46
TABLO 3.1.2.1a:	Kooperatiflerin kuruluş tarihleri ile arsa satın alması arasında geçen süre (ay).....	47
TABLO 3.1.2.2:	Kooperatiflerin proje onay tarihleri.....	48
TABLO 3.1.2.2a:	Arsa alış - proje onay tarihleri arasında geçen süre (ay).....	48
TABLO 3.1.2.3:	Kooperatiflerin inşaat ruhsat tarihleri.....	49

TABLO 3.1.2.3a:	Proje onay - inşaat ruhsat tarihleri arasında geçen süre (ay).....	50
TABLO 3.1.2.4:	Kooperatiflerin hedef bitiş tarihleri.....	50
TABLO 3.1.2.5:	Kooperatiflerin inşaat seviyeleri.....	51
TABLO 3.2.4.1:	Kooperatiflerin karşılaştıkları güçlükler.....	54
TABLO 4.1.1:	Bilanço.....	60
TABLO 4.1.2:	Bilanço (Örnek:1 1004 ortaklı bir kooperatif örneği).....	61
TABLO 4.1.3:	Bilanço (Örnek:2 500 ortaklı bir kooperatif örneği).....	61
TABLO 4.1.4:	Bilanço (Örnek:3 30 ortaklı bir kooperatif örneği).....	61
TABLO 4.1.5:	Gelir - gider tablosu.....	63
TABLO 4.1.6:	Gelir - gider tablosu (Örnek:1 1004 ortaklı bir kooperatif örneği).....	64
TABLO 4.1.7:	Gelir - gider tablosu (Örnek:2 500 ortaklı bir kooperatif örneği).....	64
TABLO 4.1.8:	Gelir - gider tablosu (Örnek:3 30 ortaklı bir kooperatif örneği).....	64
TABLO 4.1.9:	Fon akım tablosu.....	66
TABLO 4.1.10:	Nakit akım tablosu.....	67
TABLO 4.1.11:	Özkaynaklar değişim tablosu.....	68
TABLO 4.2.1:	İnşaat dışı gider kalemleri.....	70
TABLO 4.2.2:	İnşaat dışı gider kalemleri genel giderler içindeki payları...	71
TABLO 4.2.3:	İnşaat dışı gider kalemleri ortak başına düşen değerleri....	72
TABLO 4.2.4:	Ortak başına düşen inşaat dışı gider kalemlerinin ortak başına düşen genel giderler içindeki payları.....	73

TABLO 4.3.1:	Gruplanmış ortak sayılarına göre inşaat seviyesi kontrol edilmiş ortak başına düşen inşaat dışı giderler.....	74
TABLO 4.3.2:	Gruplanmış ortak sayılarına göre inşaat seviyesi kontrol edilmiş ortak başına düşen büro giderleri.....	74
TABLO 4.3.3:	Gruplanmış ortak sayılarına göre inşaat seviyesi kontrol edilmiş ortak başına düşen personel giderleri.....	75
TABLO 4.2.4:	1995 yılı piyasa değerleri ile personel ücretleri.....	76
TABLO 4.3.5:	Gruplanmış ortak sayılarına ve piyasa değerlerine göre ortak başına düşen personel giderleri.....	76
TABLO 4.3.6:	Gruplanmış ortak sayılarına göre inşaat seviyesi kontrol edilmiş ortak başına düşen huzur hakkı giderleri.....	77
TABLO 4.3.7:	Gruplanmış ortak sayılarına göre inşaat seviyesi kontrol edilmiş ortak başına düşen gelir gider farkları.....	78
TABLO 4.3.8:	Gruplanmış ortak sayılarına göre inşaat seviyesi kontrol edilmiş ortak başına düşen diğer giderler.....	79
TABLO 4.4.1:	Büyüklük ve ortak başına büro giderleri ilişkileri (Ortak sayısı 70'den küçük kooperatifler için).....	80
TABLO 4.4.1a:	Büyüklük ve ortak başına büro giderleri ilişkileri (Ortak sayısı 70'den büyük kooperatifler için).....	80
TABLO 4.4.2:	Büyüklük ve ortak başına gelir-gider farkı ilişkileri (Ortak sayısı 70'den küçük kooperatifler için).....	81
TABLO 4.4.2a:	Büyüklük ve ortak başına gelir-gider farkı ilişkileri (Ortak sayısı 70'den büyük kooperatifler için).....	82
TABLO 4.4.3:	Büyüklük ve ortak başına huzur hakkı gideri ilişkileri (Ortak sayısı 70'den küçük kooperatifler için).....	83
TABLO 4.4.3a:	Büyüklük ve ortak başına huzur hakkı gideri ilişkileri (Ortak sayısı 70'den büyük kooperatifler için).....	83
TABLO 4.4.4:	Büyüklük ve ortak başına personel gideri ilişkileri (Ortak sayısı 70'den küçük kooperatifler için).....	84
TABLO 4.4.4a:	Büyüklük ve ortak başına personel gideri ilişkileri (Ortak sayısı 70'den büyük kooperatifler için).....	85

TABLO 4.4.5:	Büyüklik ve ortak başına diğer gider ilişkileri (Ortak sayısı 70'den küçük kooperatifler için).....	86
TABLO 4.4.4a:	Büyüklik ve ortak başına diğer gider ilişkileri (Ortak sayısı 70'den büyük kooperatifler için).....	86



ÖZET

İnsanlar eski çağlardan beri konut ile ilgili bir çok sorunla karşılaşmışlardır. Türkiye’de ise konut sorunu temel sorunların içinde yer almaktadır.

Türkiye gibi hızlı kentleşen ülkelerin karşılaştığı en önemli sorun, kırdan kente gelen, kentli yaşamın gerektirdiği hünere sahip olmayan büyük kitlelere yeterli konut sağlamaktır. Bu ülkelerde konut sorununun çözülmesini karmaşıklaştıran en önemli unsur “Konutun bir barınma aracı olma ötesinde, yarın için bir güvence, yatırım aracı, hatta gerektiğinde finansman kurumlarına teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahip olmasıdır.”

Hızlı kentleşmenin gerektirdiği ölçüde, yerel yönetimler imarlı arsa üretememektedirler. Bu, tek parsel üzerinde tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralıyla birleşince, orta sınıfın konut sahibi olabilmesi imkansız hale gelmiştir. Bu sorun apartmanlaşma ve kat mülkiyetinin olanaklı kılınmasıyla aşılmaya çalışılmıştır. Bunun için konut sahibi olmak isteyenleri biraraya getirebilecek bir mekanizma ve bir arsa üzerinde yapılacak apartmanın her katının ayrı ayrı sahip olunmasına olanak verecek bir yasal düzenleme gerekmiştir. Böylece iki mekanizma ortaya çıkmıştır. Bunlardan birisi yapsatçı diye adlandırılan bir küçük girişimcilik türü, diğeri konut kooperatifçiliği olmuştur.

Bu tez çalışmasında Eskişehir ili örneğinde konut yapı kooperatifleri ile ilgili araştırma yapılmıştır. Bu araştırma sonucunda Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerinin genel özellikleri incelenmiştir. Bu inceleme Eskişehir konut kooperatiflerinin diğeri illerle benzer özellikler taşıdığını göstermiştir.

Bu tezde incelenen diğeri bir konu ise Eskişehir ili örneği kapsamında kooperatiflerin inşaat dışı giderlerinin ortak başına düşen paylarının incelenmesidir. Bu bağlamda sıranması düşünülen bir varsayım olan, büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin, küçük kooperatiflere göre daha fazla olduğu araştırılmıştır. Bu araştırma yapılırken, kooperatiflerin inşaatlarının bitmemiş olmasından dolayı sadece inşaat dışı giderler ele alınarak sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

SUMMARY

In this thesis, the housing co-operatives, that is developed to be the solution of the housing problems, are examined with the example of Eskişehir.

In this research, one of the object was to examine the co-operatives in Eskişehir with their, characteristics of the houses, organization structures and problems. The other object was, to examine the hypothesis “ The expense out of the construction that the members paid in the big co-operatives is more than the little ones.”

Before the research, the concept of the cooperative system and the historical developement of the cooperatives were examined.

In our present world everybody is familiar with the word cooperative. However its meaning in individual countries varies depending on differences in implementation. While in some countries it is associated with ownership and management, in others it refers to the organization of the housing supply.

Dispite all these differences, while the word, in its essence, points at a development between the state and the market, answering the expectations of the participants / users through a democratic mechanism not aiming at propit stands out as an important objective making this kind of a development significant.

However, it seems impossible to say that cooperatives always stand exactly midway between the state and the market. In social welfare countries the difference between cooperatives and the state can be explained by the face to face relations in the former.

However, in some other countries, cooperatives stand so close to the market that face to face relations emerge as a factor discriminating the cooperative from the market.

Housing cooperatives in Turkey have a history of more than 60 years. From implementations in the early Republic period to the present, the word housing cooperative has been associated with an organization moulding housing supply. While cooperatives fashioned their future according to the characteristics, they

adopted in their first examples in the 1930s, they have usually been considered a choice generally outside the market has varied with time.

Although, in Turkey too; face to face relations have emerged as the most important characteristic distinguishing cooperatives in general from the market,

the changes in their position in the market have modified the importance of face to face relations in the development of housing and the neighbourhood.

After the declaration of republic, in 1934 first cooperative was founded with the name Bahçelievler in Ankara. Till 1950 cooperatives produced only houses. With the change made in the Title Deed Law in 1954 and the enactment of the FlatOwnership Law in 1966, production in the form of apartment blocks rapidly spread among cooperatives.

With the increase of the population of the workers in industry the government gave mortgage credits to workers and as a solution in years 1945-1960 the number of housing cooperatives increase from 80 to 1800.

Years between 1960-1980 there was not any development in housing cooperatives.

The serious crisis that the housing sector went through in the early 1980's had a negative influence on projects under the leadership of local governments as well as other supply patterns. And then The Mass Housing Law enacted in 1981

In 1984 the enactment of the new The Mass Housing Law and the evidence that priority in resource usage would be given to cooperatives resulted in the rapid establishment of numerous cooperatives and even cooperative unions. The share of cooperatives in housing production gradually increased. These developments were followed by the establishment of union confederations. While the production activities in Bakırkent gained momentum, similar projects started to be duplicated in various places.

The Housing Development Administration responsible of administering the Mass Housing Fund provided loans to 946,696 dwellings in the years 1984-1994. Cooperative efforts produced 85.7% of the dwellings which received supports.

In spite of this rapid quantitative increase, the inadequacy of technical and social infrastructure as well as that of the quality attained in the dwellings produced proved that in implementation it was not possible to create neighbourhoods that would improve the urban life quality and the research done also showed that these efforts did not give members of the lower income groups the possibility to change their existing conditions.

In Eskişehir the first cooperative was founded in 1960. It was built in 4 years. It was an apartment with 32 members. It still continues its function as a house.

After the examination of the history of housing cooperatives, a research was done about Eskişehir cooperatives.

First of all a list of housing co-operatives that are built in 1980-1994 was prepared with the help of the archive in the Chamber of Commerce in Eskişehir. With the help of the list 100 co-operatives was chosen, in a coincidental way and to know more about the co-operatives, an information form was prepared.

This information form included the questions about the co-operatives in Eskişehir. First the numbers of the members was defined, and then their foundation dates, registration dates was searched to examine their production process.

And then their building sites were examined, whether if they have it or they are still searching for it. In the information form there were questions about the characteristics of the houses, like the numbers of the rooms of the houses, kinds of the houses.

In the archive work, to know about the organization structure of the co-operatives, the careers and the education of the board of directors chiefs were searched.

With the help of the archive work, the number of the members were divided into 5 groups such as 0-25, 26-50, 51-75, 76-100, 101- .

After this archive work, to complete the informations about the co-operatives, a field work was done. A questionnaire survey was prepared to ask to the directors of the co-operatives.

The findings of the survey showed that, in Eskişehir co-operatives, they choose mostly the use of apartments. Most of the apartments building sites are inside the city. The co-operatives that choose the use of villas, prefer the building sites that are out of the city. But they are less than the apartments that are inside the city. The co-operatives that choose the use of villas said that, inside the city the value of the building sites are very expensive, because of this, they chose their building sites out of the city. Also they said that they chose the use of villas to attract people and bring them out of the city.

If the results of the survey was examined, the organization structures of the co-operatives can be seen. It can be said that, most of the members in the co-operatives have the same income level. And in the co-operatives most of the board of directors chiefs educations are in university degree.

After the organization structures, the production process of the co-operatives were examined. It was seen that, it took nearly one year, from the foundation dates of the co-operatives to finding building site. At the end it was seen that, the production process of most of the co-operatives (from the foundation of the co-operatives to the to the end of the buildings) was nearly 6-7 years.

From the survey it was seen that, from the foundations to the end of the building, co-operatives faces lots of problems such as; finding a building site, obtaining credits, inadequates of the credits, the problems of the members (they don't pay the membership fee). Apart of these, the difficulties of bringing the electricity and water were also the problems of the co-operatives.

At the begining, it was said that, in this research, there were two objects. One of it was to examine the co-operatives in Eskişehir, with their characteristics of the houses, organization structures and problems. The other one was to examine the hypothesis of " The expense out of the construction that the members paid in the big co-operatives, is more than the little ones."

To examine the hypothesis, some analiysis were made. First the costs out of the construction were divided in 5 groups, such as, office costs, staff costs, the cost of the board of directors, the difference of income and expence and the other costs.

The office cost included mail, tax, notary, stationery, stamp, decleration, photocopy, bank, electricity, etc.

The staff costs included the costs of the people that are working for the co-operative.

The costs of the board of directors included the money paid to the board of directors and control of directors.

The difference of income and expence, is the money that come from the last year's difference of income and expence.

The other costs included transportation, heating, etc.

With the help of these costs, the expence out of the construction were examined. The expence out of the construction that one member paid were also examined. It was seen that as the members of the co-operatives increase, they pay more expence out of the construction.

Correlation analiysis were also made about these costs and the size of the co-operatives. It was seen that, the co-operatives that have more than 70 members, have the relationship with the office costs, staff costs, the costs of the board of directors, the difference of income and expence and the other costs. Actually the co-operatives that have more than 70 members, have a relationship with the expence out of cost.

While this work was done, the constructions of the co-operatives were not finished. Because of this only the expence out of the construction was researched.

At the end, after all these analiysis it can be said that “ The expence out of the construction that the members paid in the big co-operatives is more than the little ones.”



BÖLÜM 1

ÇALIŞMANIN AMAÇLARI VE ÖZELLİKLERİ

1.1 Amaçlar ve Hipotez

Türkiye'de konut kooperatiflerinin 60 yılı aşkın bir geçmişi bulunmaktadır. Cumhuriyet'in ilanından sonra ilk konut kooperatifi, 1934 yılında Ankara'da Bahçelievler kooperatifi adı altında kurulmuştur. 1950'lere kadar kooperatifler müstakil ev üretimini sürdürmüşlerdir. 1954 'te Tapu Kanunu'nun değişmesi ve 1966'da Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile apartman biçiminde üretim kooperatifler arasında da hızla yaygınlaşmaya başlamıştır.

Çok partili siyasi yaşama geçiş, sanayide çalışan nüfusun artması gibi nedenlerden hükümetin SSK aracılığıyla işçilere kurulacak konut kooperatiflerine yönelik ipotek kredisi vermesi 1945 - 1960 yılları arasında konut kooperatifleri sayısını 80'den 1800'e yükseltmiştir.

1960 - 1980 yıllarında yerel yönetimlere artan ilginin aksine, konut kooperatifleri alanında önemli sayılabilecek öncelik ve desteklerin sağlanmadığı söylenebilir.

1980'li yılların başında konut sektörünün yaşadığı kriz, gerek yerel yönetimin önderliğindeki projeleri, gerekse diğer sunum biçimlerini olumsuz bir biçimde etkiledi ve 1981 yılında Toplu Konut Yasası çıkarıldı. Bu yasa toplu konut

alanlarının gerçekleşmesinde kooperatif örgütlenmesinin esasa alınmasını sağlamıştır. 1984'te ıkarılan Toplu Konut Yasası sonrasında ise Toplu Konut Fonunun işletilmesi ve Toplu Konut İdaresinin geliştirilmesi bu sürecin yerleşmesinde önemli bir dönüm noktası olmuştur.

Ben bu tez çalışmasında Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerinin genel özelliklerini incelemeye çalıştım. Eskişehir konut yapı kooperatiflerinin diğer iller içindeki yeri ve diğer illerle benzer ve farklı özelliklerini araştırdım.

Genel zelliklerin yanısıra büyümenin maliyete olan etkisini ve gider ile büyüklük arasındaki ilişkiyi araştırmaya, "Büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin küçük kooperatiflere göre daha fazla olduğu" varsayımını sınamaya çalıştım.

1.2 Sınırlamalar

Bu tez çalışması yalnız Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerini içermektedir. Bu alışma yapılırken Eskişehir Ticaret Odası'ndan, Eskişehir'de 1985 - 1995 yılları arasında kurulan tüm konut yapı kooperatiflerinin listesi çıkarılmıştır. Çıkarılan liste, ortak sayıları gözönünde bulundurularak; ortak sayıları 0-25, 26-50, 51-75, 76-100, 101-, arası değişen beş kategoriye ayrılmıştır. Her kategoriden rastlantısal sayılar aracılığıyla seçilen 20'şer kooperatif belirlenmiş, BÖLÜM 1.3'te bulguları aktarılacak çalışma 100 kooperatifi kapsamıştır.

1.3 Yöntemler

1.3.1 Arşiv Çalışması

Arşiv çalışması, yukarıda aktarılan yöntemlerle belirlenmiş 100 kooperatifi kapsamaktadır. Bu arşiv çalışması daha sonra yapılan alan çalışmasına zemin oluşturmuştur.

Arşiv çalışması Eskişehir Ticaret Odası'ndan elde edilen bilgilere dayandırılmıştır. Bu kapsamda, seçilen yüz kooperatifin en son genel kurul toplantı tutanakları incelenmiştir.

Arşiv örnekleminde Eskişehir ili konut kooperatiflerinin genel özelliklerinin incelenmesinin yanısıra, bu tez çalışmasında sınanması düşünülen " Büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin, küçük kooperatiflere göre daha fazla olduğu " varsayımına veri oluşturmak amacıyla, büro giderleri, personel giderleri gibi dolaysız maliyetler de araştırılmıştır.

Arşiv çalışması kapsamında geliştirilen bir bilgi formu genel kurul toplantı tutanaklarından sağlanan bilgilerin derlenmesinde kullanılmıştır. (Ek A) Bu forma aktarılan bilgilerden ilki, kooperatifleri büyüklüğü açısından bir kategoriye dahil etmemizi sağlayan ortak sayısı maddesidir. Bunu kooperatiflerin üretim süreçlerini incelenmek amacıyla kuruluş tarihleri, tescil tarihleri gibi maddeler izlemektedir.

Arsanın durumu, var olup olmadığı, satın mı yoksa kat karşılığı mı alındığını belirlemek ve arsası aynı yerde bulunan kooperatifler arasında karşılaştırma yapmak amacıyla arsa durumu ve arsa yeri maddeleri eklenmiştir.

Konutların kullanım amacı, konut türleri, konutların özellikleri, konutların oda sayıları gibi maddeler konutların genel özellikleri hakkında bilgi edinmek ve kooperatifleri bu konuyu da göz önüne alarak karşılaştırmak amacıyla bilgi formunda yer almaktadır.

Konutların üretim aşaması, inşaatın son genel kurul toplantısı sırasında geldiği aşama ve bir sonraki genel kurul toplantısına kadar inşaatın gerçekleştirilmesi düşünülen aşama maddeleri büyük ve küçük kooperatiflerin inşaat dışı giderlerini karşılaştırırken inşaat seviyesi kontrolü yaparak bir çalışma yapılması amacıyla elde edilmiştir. Böylece üretimleri, farklı inşaat seviyelerinde olabilecek kooperatiflerde inşaat dışı giderlerin de farklılaşabileceği düşünülerek, hatalı karşılaştırmalar önlenmeye çalışılmıştır.

Kooperatiflerin sigortası olup olmadığı, yönetim ve denetim kurullarının huzur hakkı alıp almadığı, alıyorsa ne kadar aldığı, kooperatiflerin aidatları, gecikme zammı alıp almadığı, kooperatifle ek sosyal tesis yapılıp yapılmadığı gibi maddeler kooperatiflerin maliyetlerini etkileyen faktörler olduğu için karşılaştırma yaparken göz önüne alınması gereken maddeler olma amacı gütmüşlerdir.

Daha sonra bu bilgilerin eksik kısımlarını tamamlamak amacıyla bir alan çalışması yapılmış, alan çalışmasına yardımcı olmak amacıyla bir anket formu oluşturulmuş ve bu anket rastlantısal olarak seçilmiş bu yüz kooperatife uygulanmıştır. (Bkz. Bölüm 1.3.2.)

1.3.2 Alan Çalışması

Bu çalışmada ilk amaç Eskişehir ili konut kooperatiflerini tüm özellikleri ile incelemektir. Ayrıca sınanması düşünülen varsayım da, daha önce de belirtildiği gibi, büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı

giderlerinin, küçük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinden daha fazla olduğudur. Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerini daha iyi tanımak amacıyla arşiv çalışmasının verilerini genişletmek üzere bir alan çalışması yapılmıştır.

Bu alan çalışmasına yardımcı olmak amacıyla bir anket formu oluşturulmuş ve bu anket arşiv çalışması yapılan yüz kooperatif yöneticisine uygulanmıştır. Bu anketlerden alınan sonuçlar ve bu sonuçların değerlendirilmesi daha sonraki bölümlerde incelenecektir.

Alan çalışması için hazırlanan anket soruları, elde edilmesi istenen sonuca ulaşmaya yönelik iki farklı konuyu kapsamaktadır. Bu konulardan birincisi Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerinin genel özelliklerini incelemeye yönelik soruları, ikincisi ise inşaat dışı giderlere ilişkin dolaylı veya dolaysız soruları içermektedir.

Anket formunda bu genel özelliklerin bir bileşeni olan üretim süreçleri ile ilgili sorular da bulunmaktadır. Bu sorular; kooperatiflerin arsa alış tarihleri, proje onay tarihleri, inşaat ruhsat tarihleri, inşaat bitiş tarihleri, iskan ruhsat tarihleri, ilk taşınma tarihleri ve inşaatların seviyeleri gibi ayrıntıları içermektedir. Böylece herhangi bir karşılaştırma yaparken (özellikle inşaat dışı giderler ile ilgili) inşaat seviyesi kontrolünün de gözönünde bulundurulması imkanı sağlanmıştır. Böylece farklı inşaat seviyeleri nedeniyle doğabilecek maliyete yönelik hatalar önlenmeye çalışılmıştır.

Kooperatiflerin konut özellikleri ile ilgili bilgilerin tamamlanması amacıyla; konut oda sayıları, konut büyüklükleri, konut tipleri, konutların ısıtma özellikleri gibi sorular anket formunda yer almaktadır.

Kooperatiflerin kurucuları ile ilgili bilgi edinebilmek, böylece kooperatifler arasındaki farklılıkları ayırsamak amacıyla, kooperatiflerin ortaklarının benzer özelliklerinin bulunup bulunmadığı, yönetim kurulu üyelerinin

meslekleri ve eğitim düzeyleri, yönetim kurulunda kooperatifçilik ve inşaat konusunda deneyimli kişilerin olup olmadığı gibi sorular da bulunmaktadır.

Kooperatiflerin sorunlarını öğrenebilmek amacıyla, kooperatiflerin en çok güçlükle karşılaştığı konular, kooperatiflin yapımının herhangi bir nedenden dolayı durdurulup durdurulmadığı ve durdurulmuşsa nedeni, müteahhit ile herhangi bir sorun olup olmadığı, eğer oldu ise kalan işlerin nasıl tamamlandığı bilgilerini içeren sorulara da anket formunda yer verilmiştir.

Kooperatiflerin maliyetleri ile ilgili bilgi edinebilmek konusunda doğrudan maliyete ilişkin soruların yanı sıra, maliyeti oluşturan bileşenleri tanımlamak amacıyla anket formunda çeşitli sorulara yer verilmiştir. Bu bağlamda kooperatiflerin bir ücret karşılığı istihdam ettiği elemanların adedi, bu elemanların sürekli olup olmadığı gibi sorular bulunmaktadır. Bu sorulara ek olarak kooperatiflerin bir bürosunun olup olmadığı, bürolarının yeri, büyüklükleri, büronun demirbaşları, kooperatiflerin sigortası olup olmadığı soruları da yer almaktadır.

Kooperatifleri maliyet açısından ele almamızı sağlayacak diğer sorular ise kooperatifleri en son aidat miktarları, ortaklardan ara ödeme alınıp alınmadığı, alınıyor ise miktarı, muhasebe işlemlerinde tutulan tablolar olarak sıralanabilir. Ayrıca kooperatiflerin bina oturma alanı dışında yapacakları sosyal tesisler ile ilgili sorulara da yer verilmiştir.

Rastlantısal olarak seçilen yüz kooperatife yapılan anketler sonucunda 13 kooperatifin tasfiye edildiği görülmüştür. Geriye kalan 87 kooperatif ile ilgili elde edilen bilgiler **BÖLÜM 3**'te belirtilmiştir. İnşaat dışı giderler ile ilgili analiz yapılırken arsa yerleri Eskişehir ili dışında olan 12 kooperatif, iller arasında maliyet farkından doğabilecek hatalara neden olmamak amacıyla, araştırmadan çıkarılmış ve elde edilen veriler doğrultusunda 75 kooperatife ait her türlü bilgi istatistik programına girilmiş, daha sonra **BÖLÜM 4**'te

gösterilecek bilgilerin de katılımıyla büyüklük ve inşaat dışı gider arasındaki ilişki incelenmeye çalışılmıştır.



BÖLÜM 2

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ VE ESKİŞEHİR DENEYİMİ

2.1 Konut Yapı Kooperatiflerinin Özellikleri

Kooperatif sözcüğü günümüz dünyasında hemen herkes tarafından bilinmektedir. Ne var ki bu çok bilinen sözcüğün anlamı uygulamadaki farklılaşmalara koşut olarak ülkeden ülkeye değişmektedir. Kimi ülkelerde konut kooperatifi sözcüğü kullanıldığında ilk akla gelen konutun mülkiyet biçimi ve yönetimi olurken, kimi diğer ülkelerde ise, zihinlerde daha çok konut sunumunu biçimlendiren bir örgütlenmeyi çağrıştırmaktadır. Tüm bu farklılıklara karşın sözcük özde, devlet ile pazar arasında yer alan bir yapılanmayı işaret ederken; katılımcı / kullanıcıların beklentilerinin kar amacı gütmeyen demokratik bir işleyiş ile karşılanması, böylesi bir yapılanmayı önemli kılan önemli bir amaç olarak belirginleşmektedir. (Ş.Özüekren, 1995)

Kooperatif davranışların birlikte iş yapma ve karşılıklı yardımlaşma, işbirliği ve bileşke oluşturma geleneğinin insanlığın geçmişi kadar eski olduğu anlaşılmaktadır. İlkel toplumdan bu yana, insanların tek başına yenemedikleri kimi güçlükleri yenmek için işbirliği yapma yoluna gittikleri, böylece ekonomik açıdan yarar sağladıkları bilinmektedir. İşbirliği ve bileşkenin örgütlenişi, toplumun bulunduğu çeşitli aşamalara göre farklı farklı biçim almaktadır. İşbölümü ve uzmanlaşma arttıkça ortaklaşa çalışmanın, dayanışma ve

yardımlaşma boyutları ortaya çıkmış, çağdaş kooperatif anlayışına elverişli, düşünsel, toplumsal ve ekonomik koşullar belirginleşmiştir. Çağdaş anlamda kooperatif örgütlenmeler, tıpkı sendikacılar gibi, endüstri devriminden sonra işçi sınıfının geçim ve çalışma koşullarının ağırlığından doğan sorunları birlikte çözmek amacıyla yeni yeni dayanışma ve karşılıklı yardımlaşma arayışlarına yönelmeleri sonucu ortaya çıkmıştır. (Geray, 1991)

“ Karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma” anlamındaki kooperatifçilik fikrinin insanlık tarihi kadar eski olmasına karşılık ilk modern anlamdaki kooperatif İngiltere’de kendilerine “Rochdale’nin Haksever Öncüleri” adını veren dokuma işçilerince 1944’de kurulmuştur.” (R. KELEŞ, 1967)

“ Sosyal içerikli bir ekonomik sistem olan kooperatifçilik, liberal ekonomik sistemin işleyişindeki haksızlık ve adaletsizliklere karşı bir tepki olarak ortaya çıkmıştır.” (R. KELEŞ, 1967)

“ Gerekli kapitali kendi aralarında toplayan, risklerine ve kazançlarına eşit olarak katılan kişilerin ortak bir ekonomik amaca erişmek için kendi iradeleri ile kurdukları ve demokratik kurallarla yönettikleri bir kuruluş” olarak tanımlanan kooperatiflerin temel amaçlarının kar değil hizmet oluşu, onları ticari ortaklardan farklı kılar. (O. ÖĞÜNÇ, 1982)

Kiracıların ev sahiplerinden kurtulma istekleri sonucu 1850 yıllarında Danimarka’da ortaya çıkan konut kooperatiflerinin daha sonraki yıllarda Fransa, Almanya, Avusturya ve İsveç’te örnekleri görülmüştür. (ICA, 1980)

Konut kooperatifi “Ortakların konut gereksinimlerini bireysel yarışma ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak, karşılıklı dayanışma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt” olarak tanımlanabilir. Burada konut kooperatifi bu amaçla biraraya gelenlerin oluşturduğu resmi bir kuruluşu ifade etmektedir. Konut kooperatifleri aynı zamanda işleyişi genel ekonomik kurallarla açıklanan ekonomik birimlerdir. Ancak toplumsal amaçlar ihmal

edildiğinde bu organizasyon konut kooperatifi olmaktan uzaklaşır. (A.C. LEVIN, 1981)

A.C. Levin'e göre (1981) kooperatifçilik ilkeleri 6 ana başlık altında toplanmıştır. Bunlar;

1. Serbest Giriş İlkesi: Irk, cinsiyet, siyasi inanış, din ve mezhep ayrımı gözetmeksizin herkesin kooperatife ortak olabildiğini ve ortak sorumluluğunu gönüllü olarak taşıyabildiğini içerir.

2. Demokratik Yönetim İlkesi: Kooperatifler demokratik organizasyonlardır. Yönetim ve seçilmiş ortaklar tarafından veya ortaklarla yetkili kılınmış kimselerce gerçekleştirilir. Toplumu etkileyen konulara eşit katılım söz konusudur.

3. Analama sınırlı faiz ilkesi: Bu ilke ile kooperatifler sermaye şirketlerinden ayrılırlar. Ortaklara artık gelirden anamallarıyla orantılı oranda sınırlı bir faiz ödenebilir.

4. Risturn İlkesi: Gelir fazlası zorunlu fonlar çıkarıldıktan sonra ortaklar arasında birinin diğerine oranla fazla kar sağlamasını engelleyecek şekilde dağıtılır.

5. Kooperatifçilik Eğitim İlkesi: Bunun kooperatif ortaklarının, memurların ve işçilerin ekonomik, demokratik işletme ve işbirliği, teknik ilkeler konusunda eğitimi gerçekleştirilmelidir.

6. İşbirliği İlkesi: Bütün kooperatif organizasyonlar kendi ortaklarına ve toplumun yararına en iyi hizmeti verebilmek amacıyla yerel, ülkesel ve ülkelerarası düzeyde her yönde aktif olarak işbirliği içinde olmalıdır.

Konut kooperatifçiliği bu ilkeler doğrultusunda, başta İskandinav ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerin pek çoğunda başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Gelişmekte olan bir çok ülkede ise önemi yeni anlaşılmaktadır. Latin Amerika'da olumlu ve olumsuz pekçok deney konut kooperatiflerinin düşük gelirlilerin gereksinimlerine uygun hale getirdiklerinde bu gruplar için ideal bir çözüm olduğu göstermektedir.

R. KELEŞ (1967) konut kooperatiflerinin üstünlüklerini mali, teknik ve sosyal açıdan ele almaktadır.

1) Mali Üstünlükler:

- Ortaklarını tasarrufa yöneltir ve bu tasarrufların konut için örgütlenmesini sağlar.
- Toplu üretim teknikleri kullanılabilir ve malzeme toptan alınarak daha ucuza maledilebilir.
- Arsa alımından yapımın sona ermesine kadar geçen sürede aracıları kaldırdığı için konutlar ucuza malolur.
- Gereksinim sahiplerini örgütleyip kollektif bir talep oluşturur ve uygun şartlarla kredi bulma olanağı yaratır.
- Yönetim görevleri demokratik olarak seçilmiş gönüllü ortaklar veya onların temsilcilerince yapılır. Böylece yönetim maliyetlerinde azalma sağlanabilir.

2) Teknik Üstünlükler:

- Kendi teknik servislerini geliştirebilir ve standartlarını oluşturabilir.
- Nitelikli eleman istihdam eder.

3) Sosyal Üstünlükler:

- Düşük gelir grubunun konut gereksiniminin karşılanması için uygun bir sistemdir. Ortaklığın aynı nitelikteki topluma devri yasalarla sağlanabilir. Konut ve çevresi istenilen şekilde oluşturulabilirse ortaklık devamlı olabilir.
- Devlet, yerel yönetim ve bürokrasi önünde toplu talep oluşturur.
- Yapım sırasında ve konutların bakımı sırasında kollektif davranış toplumsal dayanışmayı güçlendirir ve ortakların sürekli seferberliğini sağlar.
- Deneysel birikimler kooperatif sisteminin düzelmesine katkıda bulunur.
- Toplumsal donatımların oluşturulmasıyla yaşanabilir bir konut çevresi sağlanır.
- Devlete konut gereksinimini karşılamada yardımcı olur.

2.2 Türkiye'de Kentsel Konut Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi

Konut kooperatifleri türlü dönemlerde, devletin değişen ölçülerde desteğinden yararlanmışlardır. Bu nedenle, her dönemdeki yaklaşımları, kurumsal ve yasal gelişmeleri özetlemekte yarar vardır.

A. 1945 Öncesi:

Konut kooperatifçiliğinin Türkiye'ye girişi, 19.yüzyılın sonlarına rastlar. 1887 yılında, İstanbul'da İngiliz azınlığının bazı üyeleri, konut gereksinimlerini karşılıklı yardımlaşma ile gidermeyi amaçlayan bir kooperatif kurmuşlardır. Bu kooperatife girebilmek için, İngiliz uyruğu olmak şartı aranıyordu.

Cumhuriyetin ilanından sonra, ilk konut kooperatifi, yurt dışında kooperatifçilik öğrenimi görmüş aydın bürokratlarca, Ankara'da 1934 yılında kuruldu. Bahçelievler kooperatifi, devletin ve belediyenin desteğinde, kısa sürede 150

birimlik bir toplu konut girişimini gerçekleştirmiştir. Bahçelievler kooperatifi, yaptırdığı konutların iyeliğini kooperatif üyelerine geçiren türde bir kooperatif idi. Bu niteliği ile, kooperatif, konut iyeliğini kendi tüzel kişiliğinde tutan, üyelere sadece ve simgesel bir kira karşılığında uzun süreli, güvenceli ve ayrıcalıklı bir kullanma hakkı tanıyan İskandinav türü konut kooperatiflerinden ayrılmaktadır. Bahçelievler kooperatifinin bir başka özelliği de ortak ve üst gelir dilimlerindeki bürokratların bir girişi olmasıydı. (Türk kooperatifçilik kurumu, 1936)

B. 1945-1960 Dönemi:

Çok partili siyasi yaşama geçiş, sanayide çalışan nüfusun artması, kentleşmenin hızlanması, sendikacılıktaki gelişmeler, Çalışma Bakanlığının ve Sosyal Sigortalar Kurumunun kurulması gibi ekonomik, siyasal ve toplumsal gelişmelere koşut olarak, hükümet, 1950'li yıllardan başlayarak, S.S.K. aracılığı ile, işçilerce kurulacak konut kooperatifine ipotek kredisi vermeye başlamıştır. Bu, konut kooperatifçiliğini özendirmiş, 1945-1960 arasında, konut kooperatifi sayısı 80'den 1800'e üye sayısı ise, 5400'den 100 bine yükselmiştir. 1960 yılına değin, konut kooperatifleri, 24.374 konut birimi üretmişlerdir. Bu, yıllık gereksinimin çok küçük bir oranıdır. 1945'ten sonra, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın yeniden örgütlenmesi de, konut kooperatiflerine kredi vererek destek olmasına olanak sağlamıştır.

1945-1960 yılları arasında kurulan kooperatifler, genellikle az sayıda ortaklı ve konutlarını, herhangi bir yüzölçümü sınırlaması ile bağlı olmaksızın yaptıran kooperatiflerdir. Ne toplumsal bir konut piyasasının ilkelerine, ne de çoğu kez kooperatifçiliğin felsefesine uygun davranmışlardır.

Türkiye Emlak Kredi Bankası, kooperatifler kurarak konut yaptırmak isteyen yurttaşları kredi vererek 1958 yılına değin desteklemişse de, o tarihten sonra, yapı tasarrufu sisteminin yürürlüğe konulmasıyla, kaynaklar hemen hemen tümüyle oraya kaydırılmıştır. Bu durumda kooperatif ortaklarına, tek tek yapı

tasarrufu hesapları açtırmaktan, ya da bu hesap sahiplerinin biraraya gelerek kooperatif kurmalarından başka çıkar yol kalmamıştır. Her iki yönteme de fazla başvurulmuş olmadığı söylenebilir.

Gecekondu yapımının önlenmesi ve konut yapımının özendirilmesi amacıyla çıkarılan 5228 sayılı yasa (1948), belediyelerce dağıtılacak arsalardan konut kooperatiflerinin de yararlanmasını da öngörüyordu. Ancak, kooperatiflere arsa verilmesi, istekli bulunmaması ya da arsa artmış olmuş olması koşuluna bağlandığından, konut kooperatifleri, bu yasadaki bekledikleri sonucu görememişlerdir.

Öte yandan, 1953 tarih ve 6188 sayılı yasa, kooperatiflerin de gerçek kişiler gibi, belediyelerin arsa yardımıyla yararlanabileceklerini göstermiştir. Bu yasa kooperatiflere, sınırlı da olsa bazı öncelikler tanımış bulunmaktadır. Konut kooperatiflerinin, arsa yardımlarından yararlanmalarını, bu yasa:

1. Ortaklarını yasadaki yararlanma hakkına sahip olmaları (en az iki yıldır belediye sınırları içinde oturmak ve evi bulunmamak)
2. Kooperatiflerin en az 25 ev ya da apartman dairesi yaptırmaları
3. İnşaatın yarısının yapabilecek anamalı sağlamış bulunmaları koşuluna bağlanmıştır.

Bu dönemde, konut kooperatifçiliğine karşı, açıkça bir karşı tavır alınmış olduğu görülmez. Ama, bu kuruluşların başarı şansını artıran, güçlüklerini gideren, onları özel kesimdeki yapım firmalarıyla yarışabilecek ölçüde güçlendiren önlemlerin sistemli bir biçimde alındığı da görülmez. Devlet yardım ve denetiminden yoksun kalan konut kooperatiflerinden bir çoğunun, bu kuruluşları birer nüfus ticareti ve taşınmaz spekülasyonu için araç durumuna getirdikleri, konut kooperatifi adına bir 'güven bunalımı' ile özdeşleştirdikleri dikkati çeker. Özellikle S.S.K. dışında kurulmuş olan konut kooperatiflerinde, bu amaçtan sapmalara çok daha sık rastlanmıştır. (R. KELEŞ, 1967)

C. 1960-1980 Dönemi:

Planlı dönem, gerçekte, konut kesiminde akılcılığı geçerli kılmayı amaçlıyordu. Bu nedenle, ulusal gelirden daha büyük bir pay ayırmaktan, üretilen birim sayısının çoğaltılması yolları aranmıştır. Bu arada, toplu konut, konut ölçünleri ve maloluşların azaltılması birer araç olarak dikkate alınmıştır. Toplu konuta öncelik verilmesi gereği planlarda söz konusu edilmiş bulunmasına karşın, toplu konutlar için örgütlenmeyi ve yapımı kimin gerçekleştireceği belirtilmiş değildir. Yapım, tümüyle özel firmalara, kamu kuruluşlarına, konut kooperatiflerine ya da bunların birden fazlasına bırakılabilirdi. Ekonomik kesimlerin paylarında, konut kooperatiflerinin lehine bir değişme olmamıştır.

Uygulama göstermiştir ki, kalkınma planlarının açık ilkelerine karşın, toplu konut üretimine gerçek bir destek sağlanmamıştır. Bundan, hem konut kooperatifleri, hem de özel kesimdeki toplu konut kuruluşları, -sayıları az da olsa- yakınmışlardır. Başarılı sayılan toplu konut firmalarının ürettikleri konutlarında, daha çok orta ve üst gelir gruplarındakiler alıcı olabildiler.

S.S.K. bu dönemde de işçi kooperatiflerine destek sağlamayı sürdürmüştür. Ancak, birkaç yıl öncesine değin, verdiği kredilerin toplamı, kullanabileceği kaynağın %30'unu aşmamıştır. Kurulan kooperatiflerin ortaklar, yönetimin işleyişindeki aksaklıklardan, maloluşların yüksekliğinden sürekli olarak yakınmışlardır.

Hem S.S.K., hem de T. Emlak Kredi Bankası, planlı dönemde, destekledikleri kooperatiflere, toplumsal konut ölçülerine bağlı kalmalarını kabul ettirdiler. T. Emlak Kredi Bankası'nın ve S.S.K.'nın destek oldukları kooperatiflerin, daha çok, az birimli apartmanlar yaptırdıkları gözlenmiştir.

Bu dönemde Gecekondu Yasası, Arsa Ofisi Yasası gibi yasalarda, konut kooperatiflerinin desteklenmesini öngören hükümler yer almıştır.

Konut kooperatiflerinin uzunca bir süre için kurulabilmelerine, yerel yönetimlerin araçları yönünden ilgilendikleri kooperatiflerin kurulmalarına öncülük etmelerine ve ortak olabilmelerine, eğitim çalışmaları yapmalarına, birlikler kurarak ülke ölçüsünde örgütlenmelerine ve güçlenmelerine olanak veren 1163 sayılı Kooperatifler Yasası da, konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde olumlu bir adım sayılır. BAĞ-KUR'un kooperatif kurmayı şart koşması, OYAK'ın bu yolu açık tutması, diğer olumlu adımlar arasındadır.

Daha da önemlisi , kimi büyük belediyelerin, 1973 ve sonrasındaki girişimleridir. Ankara'da Batıkent, İzmir'de Yeni-İz, Antalya'da Antalya projeleri, bu girişimlerin en büyük örnekleridir. Hepsi kurulmuş ya da kurulacak kooperatiflerin birlikler halinde örgütlenmelerini de öngörmüşlerdir. Ayrıca, hepsi de yapım sürecinde etkin rol oynayabilecek yapım ortaklarıyla ilişkiler kurmuş, ya da bunların kendileri oluşturmak yolunu seçmişlerdir. İmar ve İskan Bakanlığı da, bu yöndeki girişimlere, arsa sağlamada yardımcı olmuştur.

Yukarıda başlıca özelliklerini ve gelişmelerini gözden geçirdiğimiz 1960-1980 döneminde, yerel yönetimlere artan ilginin aksine, konut kooperatifçiliği alanında önemli sayılabilecek öncelik ve desteklerin sağlanmadığı söylenebilir. Buna karşın, bu dönemde, yaklaşık 4000 kadar konut kooperatifinin, 250 bin kadar konut birimi üretmiş olduğu tahmin edilmektedir.

D - 1981 ve sonrası:

1981 yılında çıkarılan ilk Toplu Konut Yasasında toplu konut alanlarının gerçekleşmesinde kooperatif örgütlenmesinin esasa alınması sağlanmıştır. 1984 yılında çıkartılan ilk Toplu Konut Yasası sonrasında Toplu Konut Fonunun işletilmesi ve Toplu Konut İdaresinin geliştirilmesi bu sürecin yerleşmesinde önemli bir dönüm noktası olmuştur. 1985 yılında Toplu Konut

Fonu toplam konut yatırımlarının %31'ini finanse eder düzeye yükselmiştir. 1988 yılından sonra bu fonun gelirinin %30'u genel bütçeye aktarılmaya başlanmıştır. Bu oran zaman içinde artarak 1995'de tümünün bütçeye aktarılması noktasına varmıştır. (Habitat II Türkiye Ulusal Raporu, 1996)

Ülkemizde kooperatifçilik alanında 1163 sayılı kooperatifler yasasının yürürlüğe girdiği 1969 yılından bu yana hem nicel hem de nitel açıdan önemli gelişmeler görülmüştür. Bu konudaki gelişmeleri kısaca şu başlıklar altında toplayabiliriz:

- 1) Sayısal açıdan kooperatif ve birlik sayılarında son 15 yıllık dönemde önemli artışlar görülmüştür.
- 2) Kooperatif çeşitlerinde ve çalışma konularında çeşitlilik artmakla birlikte, bu, önemli ve anlamlı boyutlara ulaşamamıştır.
- 3) Yasanın öngördüğü üst birikleşme beklenen hızla olmamıştır. Özellikle, ulusal birliğin kurulması gecikmiştir.
- 4) Kurulmuş olan kooperatiflerin kağıt üzerinde kalanları ile yasa değişikliklerine uyum sağlamayanların tüzel kişilikleri, konumları, varlıkları yasal açıdan sakıttır
- 5) Ülkemizde bölgelerarası toplumsal, ekonomik dengesizlikler kooperatiflerin coğrafya bölgelerine dağılımında da yansımaları bulmaktadır. Kentleşmiş ve gelişmiş bölgelerde kooperatifleşme düzeyi yüksektir. (C. GERAY, 1984)

Kooperatiflere ilişkin sayısal bilgilerimiz 1941 yılına değin gitmekte, ondan öncekilerle ilgili bilgiler ancak toplam olarak bilinmektedir. 1941 yılından önce kurulmuş kooperatiflerin sayısı 1841 idi. Kooperatifler Yasası'nın yürürlüğe girdiği 1969 yılına değin kooperatifleşme yavaş gitmiş, yalnızca 670 kooperatif kurulmuştu. 1969-1979 döneminde 7080 yeni kooperatif kurulması ile kooperatifleşmenin özellikle 1975'ten sonra hızlandığı **TABLO 2.2.1'**de açıkça görülmektedir. Bunda, kooperatifçilikten yana sosyal demokrat politikaların geliştirilip uygulamaya konulmasının büyük payı olduğu anlaşıyor. Kooperatif sayılarındaki büyük patlama, 1984 yılından sonra

olmuştur. Bunda, birincisi 1981'de, ikincisi 1984'te çıkarılan Toplu Konut Yasalarının işletilmesinin etkileri açıktır. Toplu Konut Fonu'nun darboğaza girmesi üzerine 1987 yılından başlayarak kooperatif sayılarında bir gerileme görülmektedir.

TABLO 2.2.1: KENTSEL KOOPERATİF HAREKETTE SAYISAL GELİŞMELER (1941-1991)

Kurulan Kooperatifler						
Yıllar	Toplam Kooperatifler			Konut Kooperatifleri		
	Sayı	%	Yıllık Ortalama	Sayı	%	Yıllık Ortalama
Belirsiz	11841	25.9	-	9028	24.2	-
(%)	(100)			(76.2)		
1941-1968	670	1.5	39	224	6	13
(%)	(100)			(33.4)		
1969-1979	708	15.5	337	4339	11.6	394
(%)	(100)			(61.3)		
1980	793			540		
1981	498			333		
1982	422			295		
1983	424			279		
1984	1526			1219		
1985	2797			2397		
1986	4258			3822		
1987	5591			5201		
1988	3608			3148		
1989	2233			1688		
1990	2371			1933		
1991	2466			2889		
1980-1991	26194	57.2	2182	23744	63.6	2158
(%)	(100)			(90.6)		
TOPLAM	45785	100	679	37335	100	510
PAY (%)	100			81.5		

Kaynak: (Geray, 1991 / Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Bilgi İşlem Merkezi)

TABLO 2.2.1. incelendiğinde, ülkemizdeki kooperatiflerin % 57.2 gibi önemli bölümünün 1980 - 1991 döneminde kurulmuş olduğu anlaşılmaktadır. Yılda ortalama artış daha önceki dönemlere göre çok yüksektir. 1969 - 79 yıllarını içeren onbir yıllık dönemde ortalama olarak yılda 644 kooperatif kurulurken

1980'den başlayarak 1991 sonuna değin oniki yıllık dönemde bu ortalama 2183 olmuştur. Bunda Toplu Konut Yasalarıyla kurulan fonlardan yararlanarak konut kooperatiflerinin başarılı sonuçlar elde etmesi nedeniyle bu tür kooperatiflerin sayılarında büyük patlama görölmesinin önemli payı vardır. Gerçekten, aynı dönemde kurulan toplam kooperatiflerin içinde konut kooperatiflerinin oranı yaklaşık %91'dir.

Kooperatiflerin büyük ölçüde gelişmiş bölgelerdeki illerde toplandığı anlaşılmaktadır. TABLO 2.2.2.'den anlaşılacağı üzere ülkemizdeki bölgelerarası toplumsal, ekonomik farklılıklara koşut olarak kooperatifleşme açısından da coğrafya bölgeleri arasında dengesizlikler vardır.

Kentsel kooperatiflerin tüzel durumları açısından etkin olanların önemli birer bölümü (%27) Marmara ve İç Anadolu bölgelerinde bulunmaktadır. Bunları %17 oranıyla Ege, %13 ile Akdeniz, %10 ile Karadeniz izlemektedir. Güneydoğu ve Doğu bölgeleri sırasıyla %2 ve %5 oranlarıyla en az kooperatif bulunan illeri içermektedir. Buna koşut olarak, kooperatife üye olanların sayısı açısından Marmara ve İç Anadolu bölgeleri birinci ve ikinci, Ege üçüncü sıradadır. Bunu sırasıyla Akdeniz, Karadeniz bölgeleri izlemektedir. Bu açıdan da Doğu ve Güneydoğu bölgeleri en düşük sıralarda yer almaktadır.

Kooperatiflerin ortalama büyüklüklerini göstermekte yardımcı bir ölçüt olarak kooperatif başına düşen üye sayıları karşılaştırıldığında, yalnızca Akdeniz ve Doğu ölgeleri ülke ortalaması olan 90 kişinin altında (sırasıyla 79 ve 72) kalmaktadır. Buna karşılık, öbür bölgeler ülke ortalamasının üstünde kooperatif büyüklüklerine sahip bulunmaktadır. İlginç olan en az kooperatif ve üye sayısına sahip bulunan Güneydoğu bölgesinde ortalama kooperatif büyüklüğünün diğer bölgelerden daha yüksek (108) düzeyde olmasıdır. Bunun nedenini anlamak güçtür.

TABLO 2.2.2:**KENTSEL KOOPERATİFLERİN COĞRAFYA BÖLGELERİNE DAĞILIMI**

Coğrafya Bölgeleri	<u>Etkin Durumdakiler</u>			<u>Kooperatifler</u>			<u>Toplam</u>		
	Koop. Sayısı	Üye Sayısı	Ortalama Büyüklük	Koop. Sayısı	Üye Sayısı	Ortalama Büyüklük	Koop. Sayısı	Üye Sayısı	Ortalama Büyüklük
Marmara (%) (27)	7673 (28)	714.140	93	12.642 (27)	799.965 (27)	63			
Ege (%) (17)	4775 (17)	442.198 (17)	93	7408 (16)	492.381 (17)	67			
İç Anadolu (%) (27)	7625 (27)	692.131 (27)	91	13.304 (28)	802.182 (27)	60			
Karadeniz (%) (10)	2880 (10)	270.097 (11)	94	4861 (10)	311.372 (11)	64			
Akdeniz (%) (13)	3665 (13)	289.062 (11)	79	6293 (13)	330.119 (11)	65			
Güneydoğu (%) (2)	640 (2)	69.070 (3)	108	1135 (2)	74.304 (3)	65			
Doğu (%) (5)	1284 (5)	90.420 (4)	72	2099 (4)	112.239 (4)	54			
TOPLAM	28.542 (100)	2.564.138 (100)	90	47.743 (100)	2.292.562 (100)	61			

Kaynak : Cevat Geray - Sanayi ve Ticaret Bakanlığı verilerine dayalı olarak düzenlenmiştir. (31.12.1991)

2.3 Eskişehir Deneyimi

2.3.1 Tarihsel Gelişim

Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerinin başlangıç tarihi 1960 yılına dayanmaktadır. Bu yıllarda karşılaşılan sorunlar aşağıda İlhan Tekeli ve Habitar II Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem planından alınan bilgiler ışığında aşağıda derlenmiştir.

"Bu dönem konut sorununun yoğunlaştığı ve tüm ülkeye yayıldığı yıllar olmuştur. Bu hızlı kentli nüfus artışı sonucunda ortaya çıkan konut sorunu, sadece yeterli konut üretilmesinde karşılaşılan zorluklar yüzünden değil, aynı zamanda kentlerin büyüme biçimlerinden kaynaklanmıştır. Kent yönetimleri güçsüzdür. Bu hızlı kentleşmenin gerçekleştirdiği planlanmış arsa üretimi ve kentlerin gerektirdiği büyük altyapı yatırımlarını gerçekleştirme olanağına sahip değillerdir." (İ. Tekeli, 1996)

" Bu dönemde hızlı kentleşmenin gerektirdiği ölçüde imarlı arsa üreterek arz edemeyen yerel yönetimler ve planlama sürecinin yetersizliği sonucunda oluşan yüksek kitle rantları, tek parsel üzerinde tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralıyla bir araya gelince orta sınıfların konut sahibi olmasını olanaksız hale getirmesinin yarattığı krizin aşılması, apartmanlaşma ve kat mülkiyetinin olanaklı kılınmasıyla arsa üzerinde yapılacak apartmanın her katının ayrı ayrı sahip olunmasına olanak verecek bir yasal düzenleme gerekmiştir. Konut sahibi olmak isteyenleri bir araya getirerek yüksek arsa fiyatlarının ödenmesine olanak veren iki mekanizma ortaya çıkmıştır. Bunlardan biri yapsatçı diye adlandırılan bir küçük girişimcilik fonu, diğeri konut kooperatifleri olmuştur. Her iki mekanizmanın da işleyebilmesi için gerekli olan kat mülkiyetine izin veren düzenlemeler 1948'de Türkiye'nin gündemine gelmiş, önce dolaylı yollarla çözülmeye çalışılmış, 1965 yılında da çıkartılan kat mülkiyeti yasasıyla 1948'de başlayan süreç sonuçlanmıştır." (Habitat II Türkiye Ulusal Raporu, 1996)

İlhan Tekeli'ye göre; bu dönemde devletin sosyal sigorta fonları ve diğer kredi kanallarıyla teşvik etmeye çalıştığı bir sunum biçimi de kooperatifler eliyle konut sunumu olmuştur. Kooperatifler kişileri biraraya getirerek talebi örgütlemekte, finansman sağlamakta, inşaatı gerçekleştirmekte, daha sonra konut ya da kat mülkiyetini bireye devrederek ortadan kalkmaktadırlar. Bu yıllarda kooperatifler henüz kooperatif birlikleri halinde örgütlenmemiş bulunuyorlardı.

Kooperatifler eliyle konut sunumu daha çok büyük kentlerde gelişmiştir. 1964 yılı ortalarında Ticaret Bakanlığı kayıtlarına göre 2214 konut kooperatifi bulunuyordu. Bu kooperatiflerin %30,2'si Ankara'da, %20,6'sı İstanbul'da bulunuyordu. Bu iki ile İzmir, Adana, Bursa ve Eskişehir illeri eklendiğinde altı ildeki kooperatiflerin toplamı %67'ye ulaşmaktadır. Geriye kalan 61 ildeki kooperatiflerin oranı ise %33'tür.

Böyle bir dönemde (1960) kurulmuş olan Eskişehir'in bu ilk konut kooperatifi yapımını dört senede tamamlamıştır. Bu kooperatif 32 ortakdan oluşmuştur. 600 m2 bir alan üzerine oturmuş olan bu yapı, 480 m2'si kullanım halinde olan 7 katlı bir apartmandır. Aradan 37 yıl geçmesine rağmen, Eskişehir'in ilk kooperatifi kanalıyla gerçekleştirilen bu bina halen konut olarak işlevini sürdürmektedir. Bu bina Eskişehir'in en merkezi yerlerinden birinde olup, yapıldığı tarihten itibaren hiç dış bakım yapılmadığı, şu an sadece iç bakımının yapıldığı edinilen bilgiler arasındadır.

Daha sonraki yıllarda konut kooperatiflerinin sayıları ve kooperatif başına düşen ortak sayısı artmış yani daha büyük kooperatifler kurulmaya başlanmıştır.

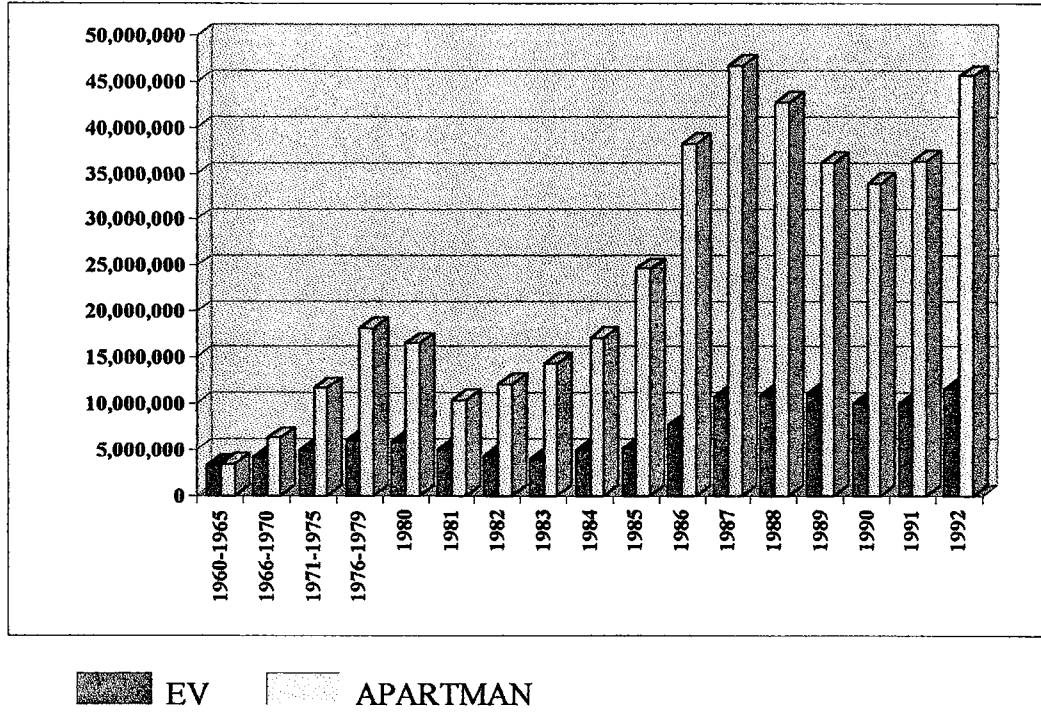
Eskişehir ilinde konut kooperatifçiliğinin gelişimini incelerken kullanım amacına ve yıllara göre inşaat ruhsat ve yapı kullanma izin tarihleri uyarınca Eskişehir ilinin Türkiye genelindeki yerini incelemek amacıyla, Eskişehir ili ve Türkiye geneli karşılaştırması yapmak gerekmektedir.

Eskişehir ili ve Türkiye genelinde inşaat ruhsatnameleri ve yapı kullanma izni uyarınca yıllara göre yapılan bir karşılaştırma çalışması aşağıda grafikler şeklinde sunulmuştur.

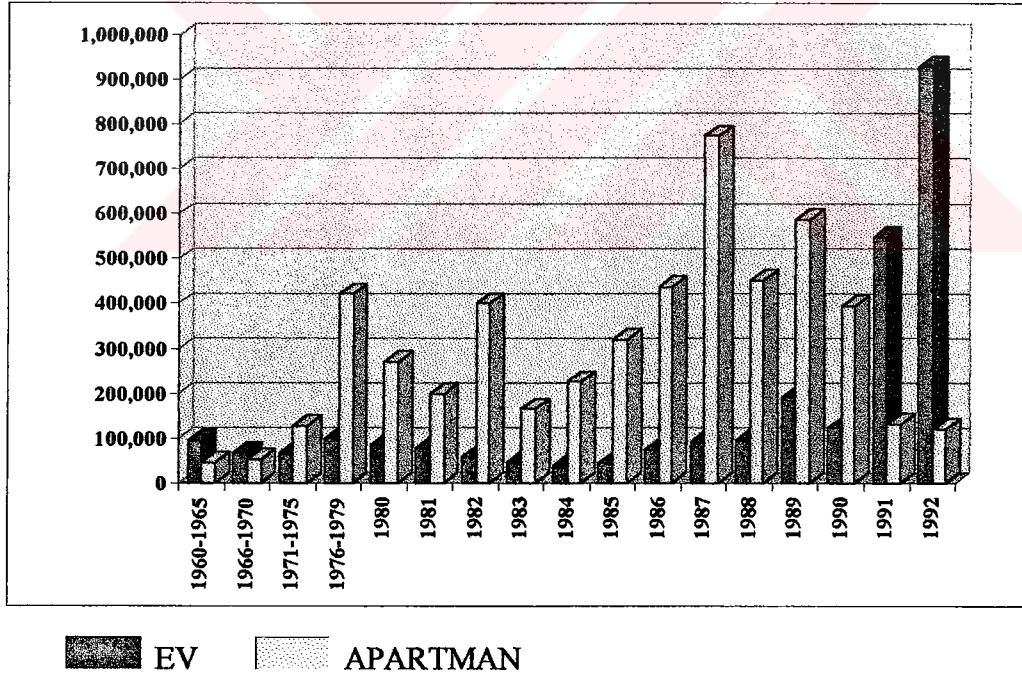
İnşaat istatistikleri ile ilgili bilgiler 1580 sayılı Belediyeler Kanunu gereğince kurulan il, ilçe, bucak ve köy belediyelerinden alınmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesine göre, belediye sınırları içinde yapılacak bütün

yapılar için belediyelerden 'İnşaat Ruhsatnamesi' ve aynı kanunun 30. maddesine göre de yapı bitince kullanılabilmesi için 'Yapı Kullanma İzin Kağıdı - İskan Raporu' alınması zorunludur." (DİE İnşaat İstatistikleri 1980)

Kullanım amacı "ev" ve "apartman" olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Türkiye genelinde ve Eskişehir ilinde yıllara göre yüzölçümü (m²) dağılım karşılaştırmaları **ŞEKİL 2.3.1.1** ve **ŞEKİL 2.3.1.2**'de görülmektedir. **ŞEKİL 2.3.1.1** incelendiğinde Türkiye genelinde 1960-1965 yılları arasında ev ve apartman yüzölçümlerinin aynı olmasına rağmen, 1966 yılından 1980 yılına kadar apartman yüzölçümlerinin ev yüzölçümlerini artan bir oranla geçtiği görülmektedir. 1981 yılında azalan bu oran 1992 yılına kadar apartman yüzölçümlerinin hakim olduğu bir oranla artış göstermektedir. **ŞEKİL 2.3.1.2** incelendiğinde ise Eskişehir ilinde, 1960'tan 1970 yılının sonuna kadar ev yüzölçümlerinin, apartmanlara göre daha fazla olduğu görülmektedir. Buradan, bu dönemlerde Eskişehir'de apartman yapımının henüz hız kazanmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. 1971-1975 yıllarında artmaya başlayan apartman yüzölçümleri 1976-1979 yıllarında büyük bir sıçrama yaparak 1990 yılına kadar ev m²'lerine oranla oldukça fazla artış göstermiştir. Bununla beraber Eskişehir ilinde son iki yılda (1991 - 1992) ev m²'lerinin apartman m²'lerinden beş kat daha fazla olduğu gözlemlenebilir. Bunun nedeni son yıllarda şehir merkezinden şehir dışına yönelen bir nüfusun olduğudur. Şehir dışına yönelen kooperatifler de çoğunlukla villa türü binaları tercih etmektedir. Eskişehir ilinde şehrin merkezinden şehrin dışına doğru gidildikçe, bir kısmının yapımı bitmiş, bir kısmının ise yapımı halen devam etmekte olan villalar göze çarpmaktadır. (DİE İnşaat İstatistikleri 1960-1992)



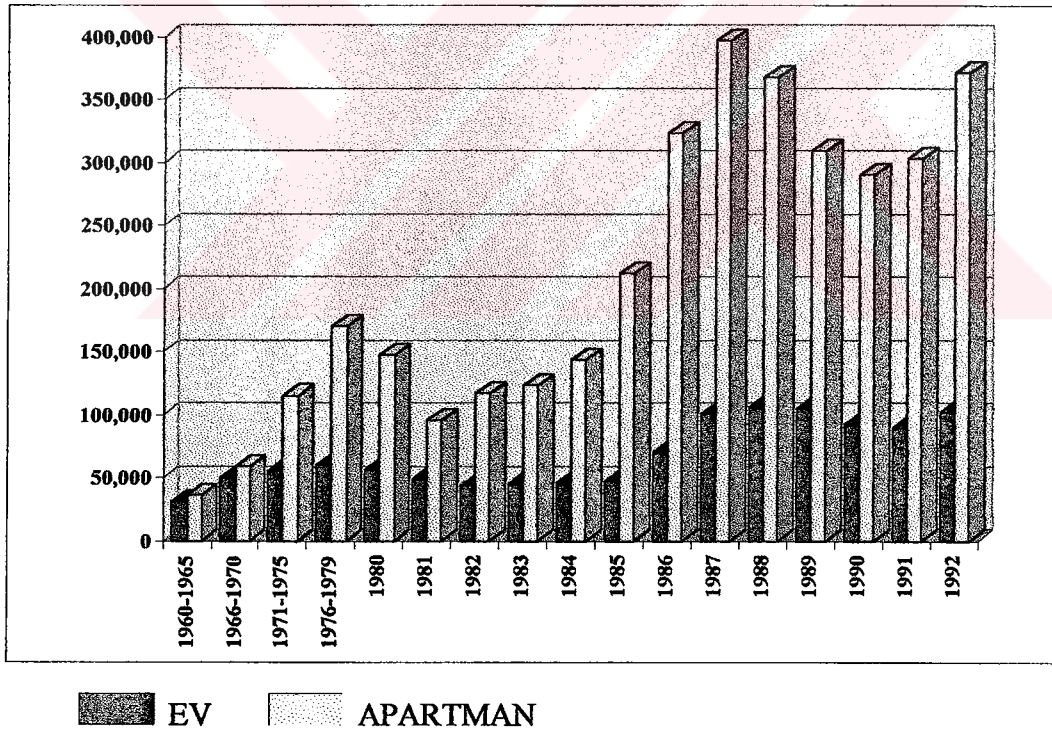
ŞEKİL 2.3.1.1: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların İnşaat Ruhsatnameleri Uyarınca Türkiye Geneline Yüzölçümü (m2) Dağılım Karşılaştırmaları



Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri (1960 - 1992)

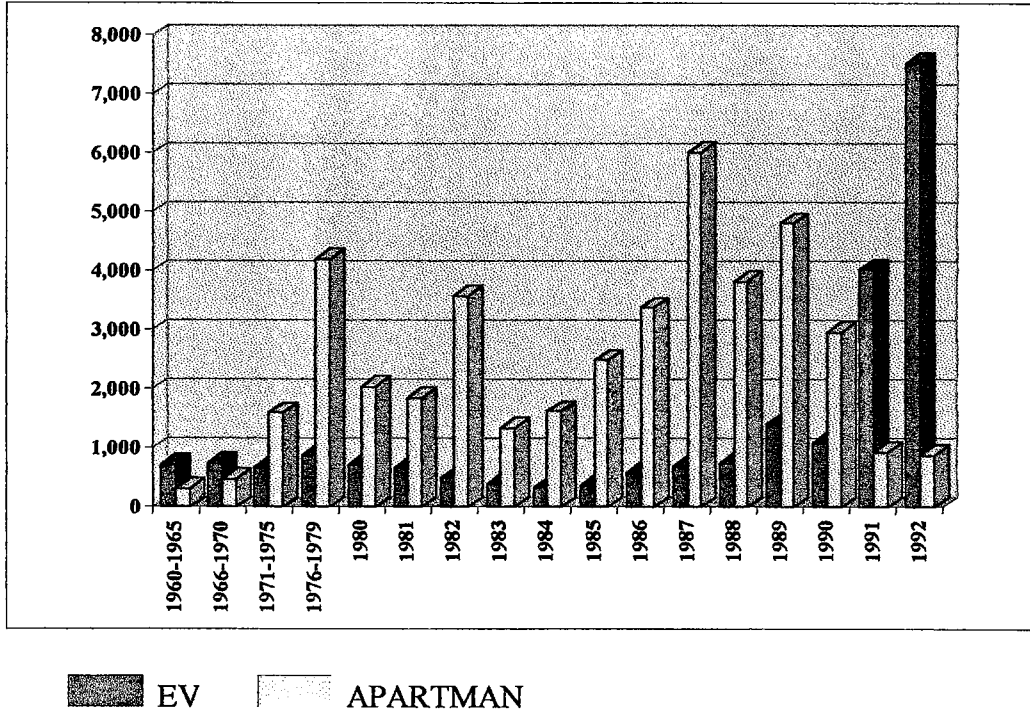
ŞEKİL 2.3.1.2: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların İnşaat Ruhsatnameleri Uyarınca Eskişehir’de Yüzölçümü (m2) Dağılım Karşılaştırmaları

Kullanım amacı "ev" ve "apartman" olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Türkiye genelinde ve Eskişehir ilinde yıllara göre daire sayıları dağılım karşılaştırmaları **ŞEKİL 2.3.1.3** ve **ŞEKİL 2.3.1.4**'te sunulmaktadır. **ŞEKİL 2.3.1.3** incelendiğinde inşaat ruhsatnameleri uyarınca Türkiye genelinde 1960 yılından 1970 yılına kadar ev ve apartman daire sayılarının hemen hemen aynı oranda gittiği, bunun yanında, değişken bir oran izlemekle beraber 1971 yılından 1992 yılına kadar apartman daire sayılarının, ev daire sayılarından çok daha fazla olduğu görülecektir. **ŞEKİL 2.3.1.4**'te ise, **ŞEKİL 2.3.1.2**'de kullanım amacı "ev" ve "apartman" olan yeni ve ilave yapıların inşaat ruhsatnameleri uyarınca Eskişehir ilinde yüzölçümü (m2) dağılım karşılaştırmalarında da görülen oranlar göze çarpmaktadır. Ayrıca 1991 ve 1992 yıllarında aniden artan ev yüzölçümleri **ŞEKİL 2.3.1.4**'te de ev daire sayılarının ani artışıyla yeniden karşımıza çıkmaktadır. **ŞEKİL 2.3.1.2** için açıklanan nedenler daire sayıları için de geçerli olmaktadır.



Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri (1960 - 1992)

ŞEKİL 2.3.1.3: Kullanım Amacı "Ev" Ve "Apartman" Olan Yeni ve İlave Yapıların İnşaat Ruhsatnameleri Uyarınca Türkiye Genelinde Daire Sayıları Dağılım Karşılaştırmaları

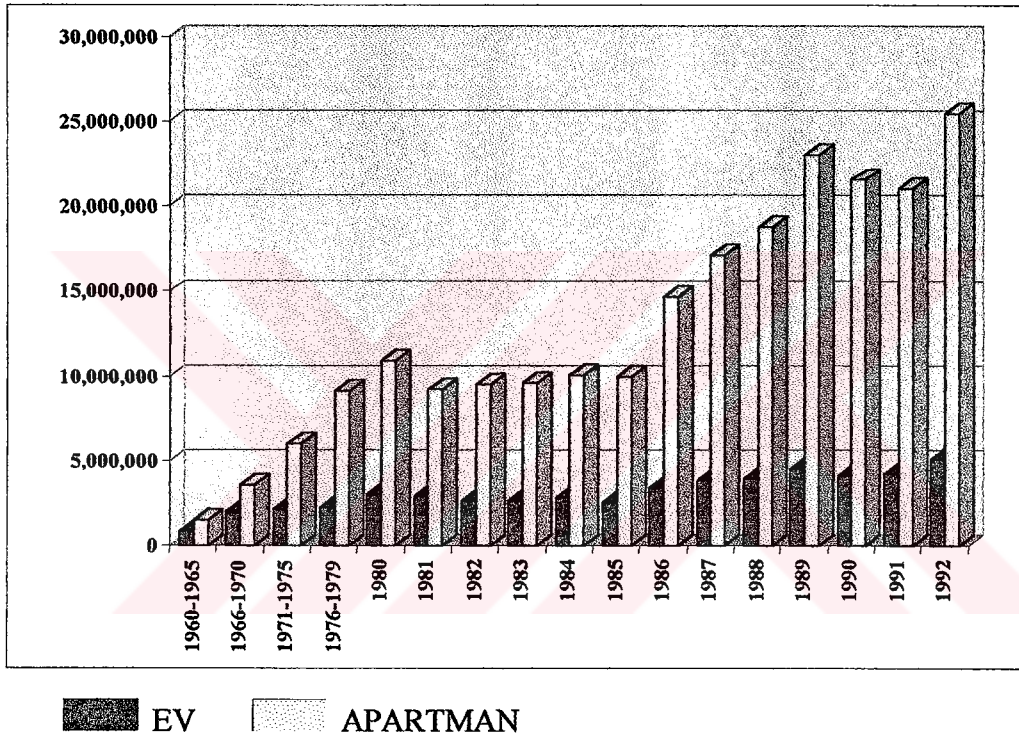


Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri (1960 - 1992)

ŞEKİL 2.3.1.4: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların İnşaat Ruhsatnameleri Uyarınca Eskişehir’de Daire Sayıları Dağılım Karşılaştırmaları

Kullanım amacı "ev" ve "apartman" olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Türkiye genelinde ve Eskişehir ilinde yıllara göre yüzölçümü (m²) dağılım ŞEKİL 2.3.1.5 ve ŞEKİL 2.3.1.6'da görülmektedir. ŞEKİL 2.3.1.5 incelendiğinde genel görünüm itibariyle yapı kullanma iznine ve inşaat ruhsatnamelerine göre ev ve apartman yüzölçüm oranları hemen hemen aynıdır. Türkiye genelinde 1960 yılından 1980 yılına kadar apartman yüzölçümlerinin ev yüzölçümlerine göre hızla arttığı gözle görülür bir oranda ise de, 1981'den 1985 yılına kadar bu hızlanış sabit bir hal almıştır. Daha sonra 1986 yılından 1992 yılına kadar oranları yeniden artmaya başlayan apartman yüzölçümleri 1992 yılında ev yüzölçümlerinin yaklaşık 5 katına çıkmıştır. ŞEKİL 2.3.1.6 incelendiğinde ise Eskişehir ilinde, inşaat ruhsatnameleri uyarınca da olduğu gibi, 1960'tan 1970 yılının sonuna kadar ev yüzölçümlerinin, apartmanlara göre daha fazla olduğu görülmektedir. Buradan, bu dönemlerde inşaat ruhsatnameleri uyarınca olduğu gibi, yapı

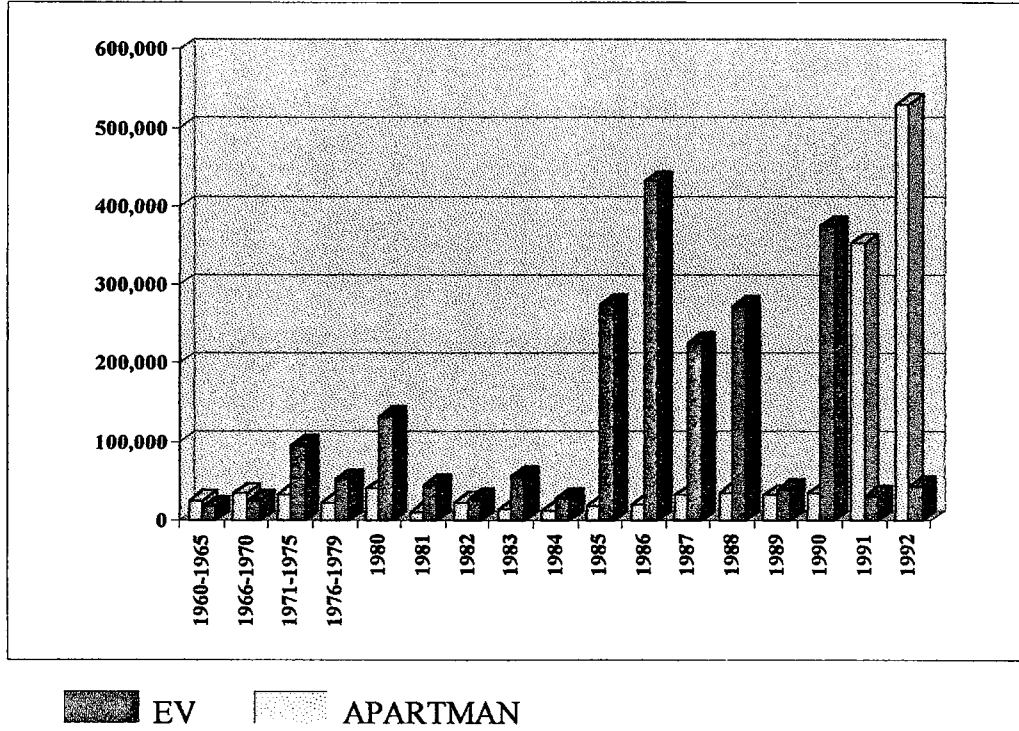
kullanma izinleri uyarınca da Eskişehir'de apartman yapımının henüz hız kazanmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. 1971-1975 yıllarında artmaya başlayan apartman yüzölçümleri 1989 yılındaki düşüş dışında 1990 yılına kadar ev m2'lerine oranla oldukça fazla artış göstermiştir. Bununla beraber Eskişehir ilinde son iki yılda (1991 - 1992) ev m2'lerinin apartman m2'lerinden beş kat daha fazla olduğu gözlemlenebilir. Bunun nedeni olarak da yine inşaat ruhsatnameleri için gösterilen nedenler söylenebilir. (DİE İnşaat İstatistikleri 1960-1992)



EV APARTMAN

Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri (1960 - 1992)

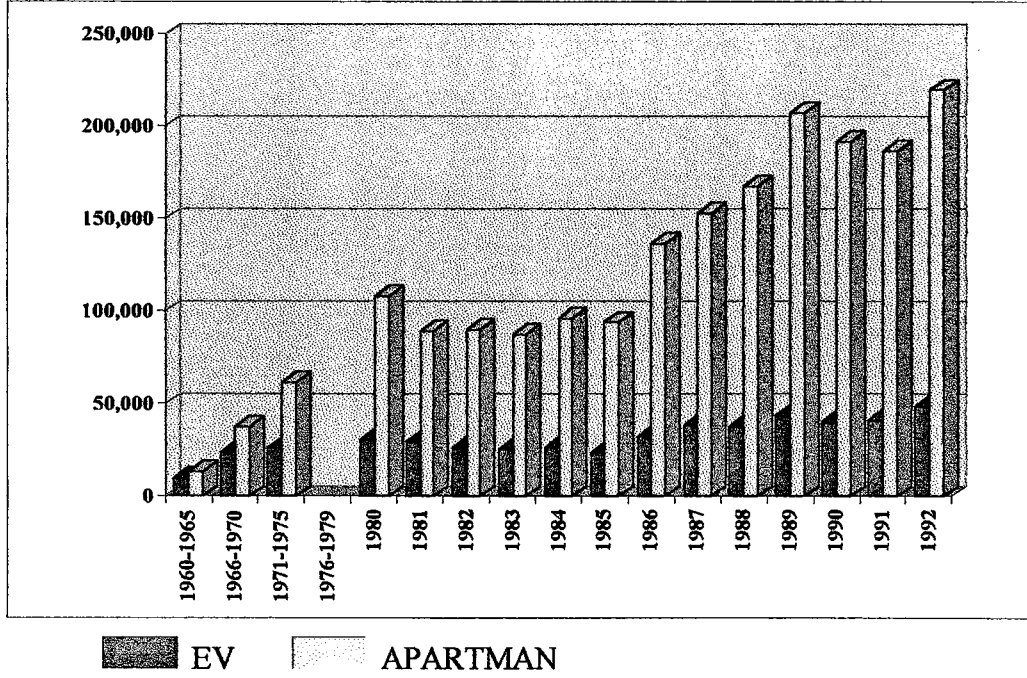
ŞEKİL 2.3.1.5: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların Yapı Kullanma İzinleri Uyarınca Türkiye Geneline Yüzölçümü (m2) Dağılım Karşılaştırmaları



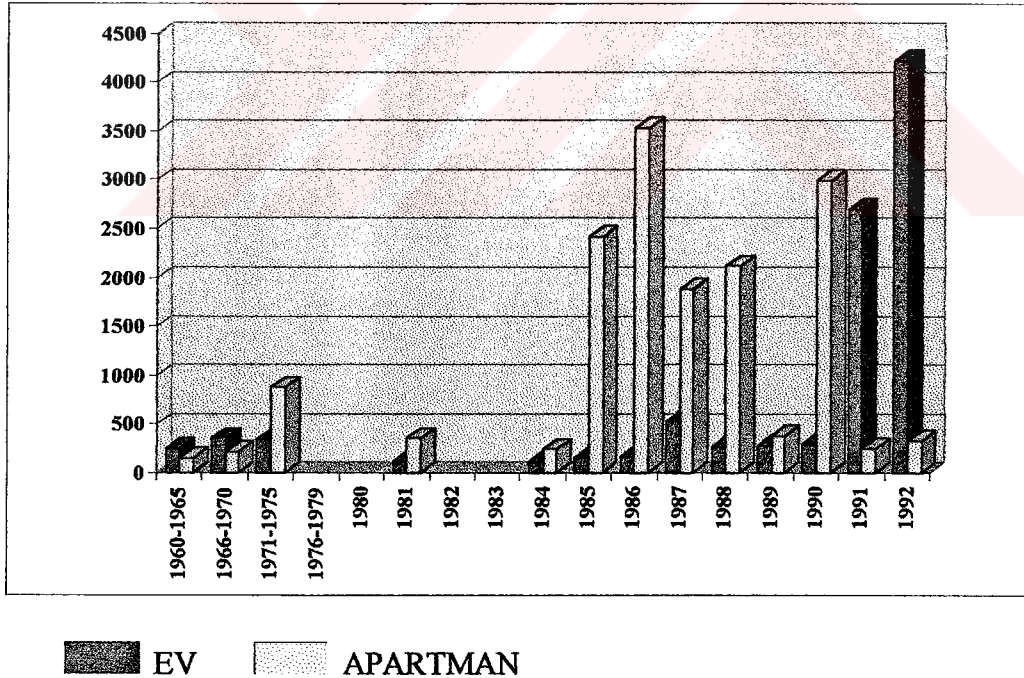
Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri (1960 - 1992)

ŞEKİL 2.3.1.6: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların Yapı Kullanma İzinleri Uyarınca Eskişehir’de Yüzölçümü (m2) Dağılım Karşılaştırmaları

Kullanım amacı "ev" ve "apartman" olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Türkiye genelinde ve Eskişehir ilinde yıllara göre daire sayıları dağılım karşılaştırmaları ŞEKİL 2.3.1.7 ve ŞEKİL 2.3.1.8'de sunulmaktadır. ŞEKİL 2.3.1.7 incelendiğinde yapı kullanma izinleri uyarınca Türkiye genelinde 1960-1965 yılları arasında ev ve apartman daire sayılarının hemen hemen aynı oranda gittiği, bunun yanında, değişken bir oran izlemekle beraber 1971 yılından 1992 yılına kadar apartman daire sayılarının, ev daire sayılarından çok daha fazla olduğu görülecektir. ŞEKİL 2.3.1.8'de ise, ŞEKİL 2.3.1.6 'da kullanım amacı "ev" ve "apartman" olan yeni ve ilave yapıların yapı kullanma izinleri uyarınca Eskişehir ilinde yüzölçümü (m2) dağılım karşılaştırmalarında da görülen oranlar göze çarpmaktadır. Ayrıca 1991 ve 1992 yıllarında aniden artan ev yüzölçümleri ŞEKİL 2.3.1.8 'de de ev daire sayılarının ani artışıyla yeniden karşımıza çıkmaktadır. ŞEKİL 2.3.1.6 için açıklanan nedenler daire sayıları için de geçerli olmaktadır.



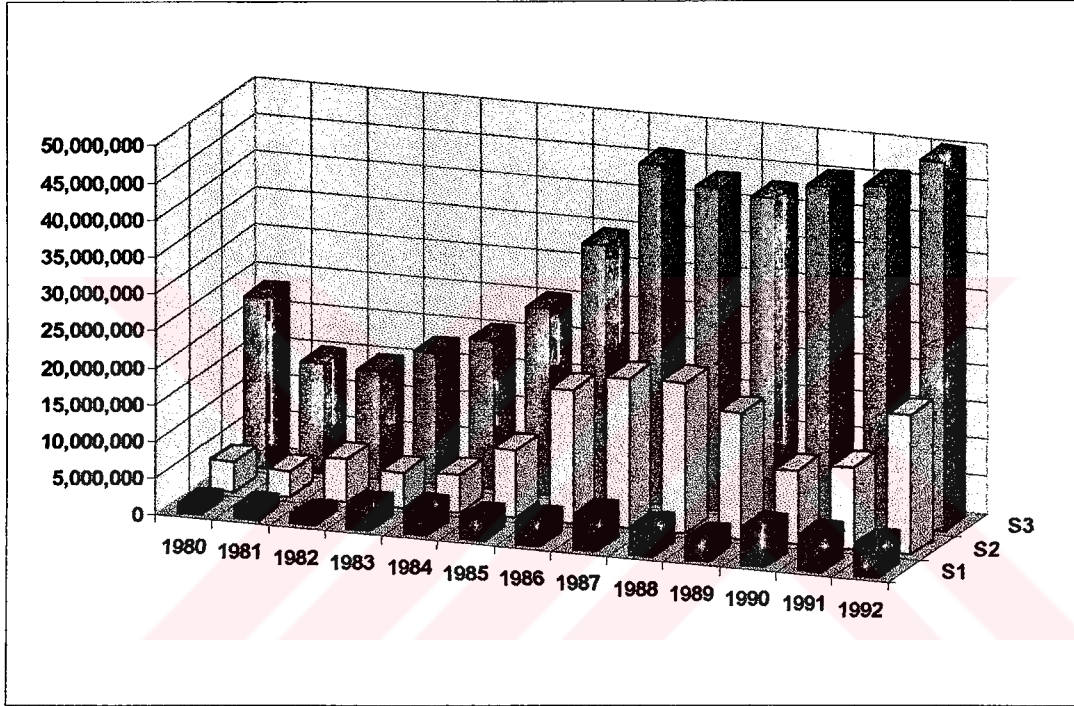
ŞEKİL 2.3.1.7: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların Yapı Kullanma İzinleri Uyarınca Türkiye Geneline Daire Sayıları Dağılım Karşılaştırmaları



Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri (1960 - 1992)

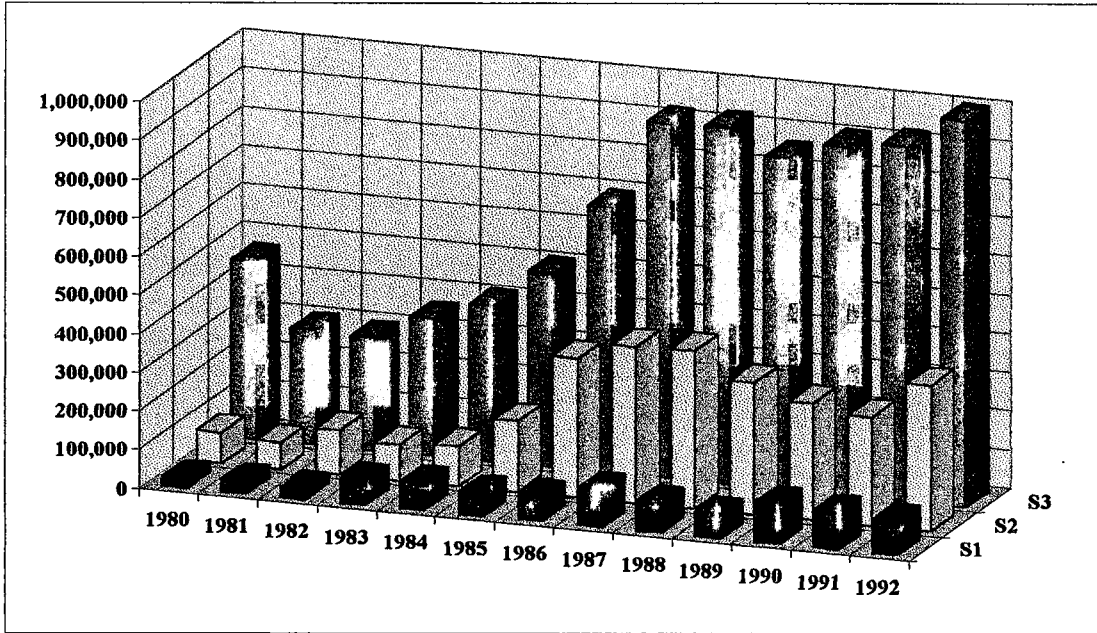
ŞEKİL 2.3.1.8: Kullanım Amacı “Ev” ve “Apartman” Olan Yeni ve İlave Yapıların Yapı Kullanma İzinleri Uyarınca Eskişehir’de Daire Sayıları Dağılım Karşılaştırmaları

Aşağıda Türkiye genelinde ve Eskişehir ilinde yıllara ve yapı sahipliğine göre ve inşaat ruhsatnameleri uyarınca yüzölçüm dağılımları bulunmaktadır. **ŞEKİL 2.3.1.9** ve **ŞEKİL 2.3.1.10** incelendiğinde özel sektörün birinci sırayı aldığı görülecektir. Bunu yapı kooperatifleri izlemektedir. Devlet sektörü aracılığıyla üretilen konutları oranı, özel sektör ve yapı kooperatiflerine göre çok daha azdır.



S1 = Devlet Sektörü
 S2 = Yapı Kooperatifleri
 S3 = Özel Sektör

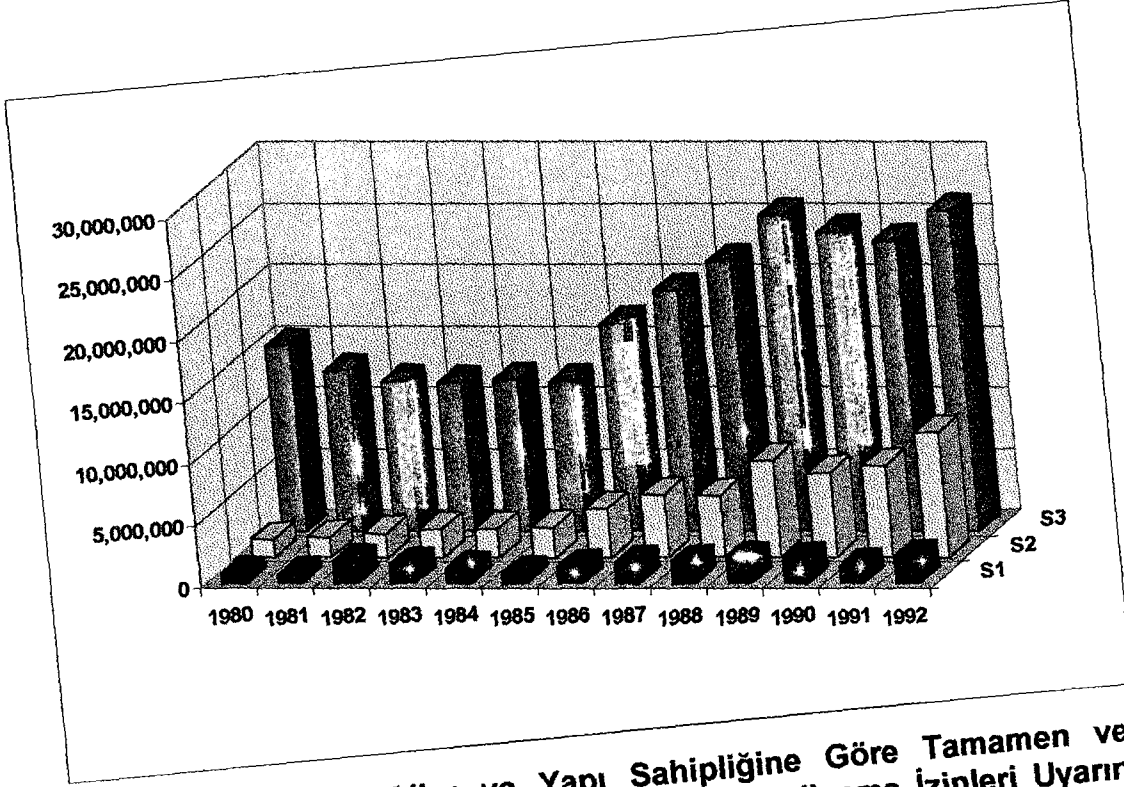
ŞEKİL 2.3.1.9: Yıllar ve Yapı Sahipliğine Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapıların İnşaat Ruhsatnameleri Uyarınca Türkiye Genelinde Yüzölçümü (m2) Dağılımları



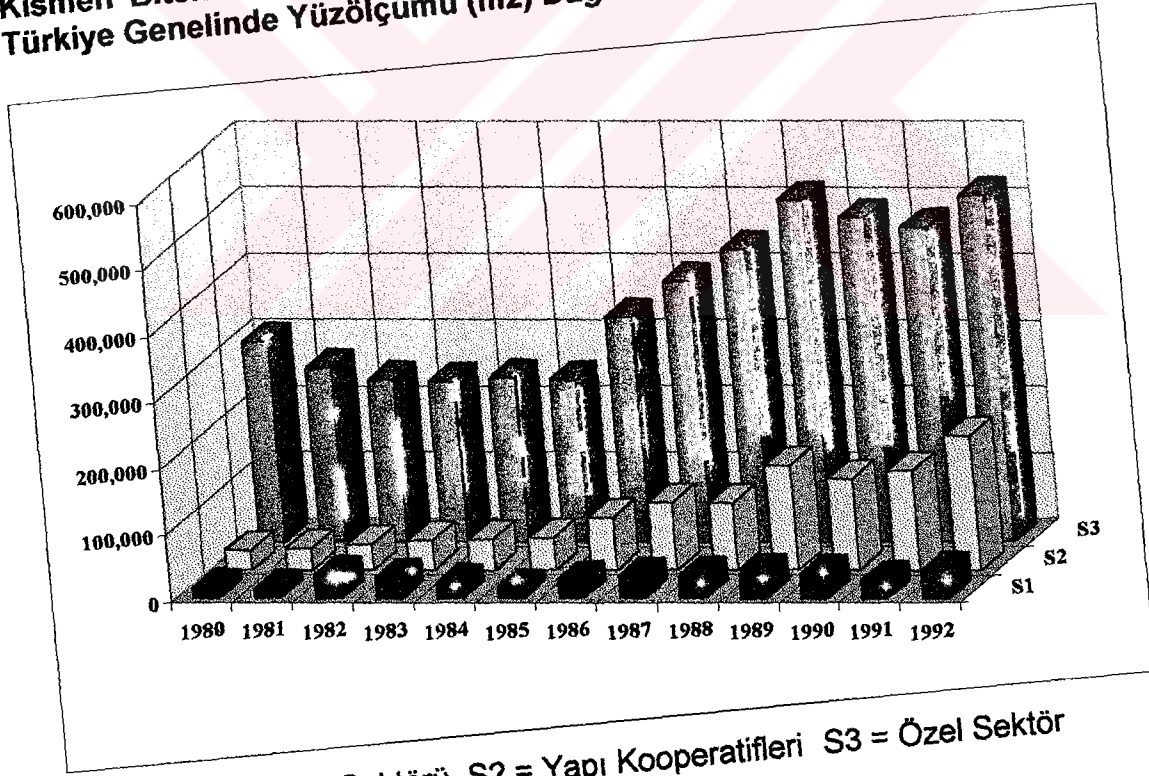
S1 = Devlet Sektörü
 S2 = Yapı Kooperatifleri
 S3 = Özel Sektör

ŞEKİL 2.3.1.10: Yıllar ve Yapı Sahipliğine Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapıların İnşaat Ruhsatnameleri Uyarınca Eskişehir İlinde Yüzölçümü (m2) Dağılımları

ŞEKİL 2.3.1.11 ve ŞEKİL 2.3.1.12'de ise Türkiye genelinde ve Eskişehir ilinde yıllara ve yapı sahipliğine göre ve yapı kullanma izinleri uyarınca yüzölçüm dağılımları bulunmaktadır. Bu tablolar incelendiğinde özel sektörün yine birinci sırayı aldığı görülecektir. Bunu yapı kooperatifleri izlemektedir. Devlet sektörü aracılığıyla üretilen konutları oranı, özel sektör ve yapı kooperatiflerine göre yine daha azdır.



ŞEKİL 2.3.1.11: Yıllar ve Yapı Sahipliğine Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapıların Yapı Kullanma İzinleri Uyarınca Türkiye Geneline Yüzölçümü (m2) Dağılımları



S1 = Devlet Sektörü S2 = Yapı Kooperatifleri S3 = Özel Sektör

ŞEKİL 2.3.1.12: Yıllar ve Yapı Sahipliğine Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapıların Yapı Kullanma İzinleri Uyarınca Eskişehir İlinde Yüzölçümü (m2) Dağılımları

Bu bulguları özetlemek gerekirse Eskişehir ili 91-92 yılları hariç yüzölçümü ve daire sayıları açısından Türkiye'deki diğer illerle yıllara göre benzer oranda konut üretmiştir. Yapı sahipliği açısından da Eskişehir ilinde, Türkiye'deki diğer iller ortalamasında da olduğu gibi, birinci sırayı özel sektör, ikinci sırayı yapı kooperatifleri ve üçüncü sırayı devlet sektörü almıştır. Yine yıllara ve yapı sahipliğine göre de Türkiye'nin iller ortalamasında ve Eskişehir ilinde benzer oranlara rastlanmaktadır.

2.3.2 Diğer İllerle Bir Karşılaştırma

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yayımlanan ve Doç Dr. Gülden Berkman ve Öğr. Gör. Sevin Osmay'ın bir araştırması olan "1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği " adlı araştırma kitabından alınan bilgilere göre Türkiye'de konut kooperatiflerinin illere göre dağılımı Mayıs 1992 yılı itibariyle **TABLO 2.3.2.1'**de görülmektedir.

Bu tabloda 74 ilde il başına toplam kooperatif sayısı ve aktif kooperatif sayısı görülmektedir. Bu tablo incelendiğinde il başına düşen ortalama kooperatif sayısının 421 olduğu anlaşılmaktadır. İl başına düşen ortalama aktif kooperatif sayısı ise 365'dir. Eskişehir ilinin toplam kooperatif sayısı 453, aktif kooperatif sayısı ise 424'tür. Bu ortalamadan Eskişehir ilinin toplam ve aktif kooperatif sayısının Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu sonucu çıkmaktadır. Diğer illerle karşılaştırıldığında Eskişehir ilinin Türkiye'de konut kooperatifçiliği içinde sayısal olarak önemli bir yere sahip olduğu anlaşılabacaktır.

TABLO 2.3.2.1: Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin illere dağılımı

İLLER	Toplam Koop. Sayısı	Aktif Koop. Sayısı	İLLER	Toplam Koop. Sayısı	Aktif Koop. Sayısı
01 ADANA	892	815	38 KAYSERİ	623	552
02 ADIYAMAN	33	30	39 KIRKLARELİ	124	120
03 AFYON	208	198	40 KIRŞEHİR	182	177
04 AĞRI	8	7	41 KOCAELİ	807	869
05 AMASYA	172	167	42 KONYA	2143	1735
06 ANKARA	5144	3570	43 KÜTAHYA	225	219
07 ANTALYA	1010	851	44 MALATYA	438	423
08 ARTVİN	58	58	45 MANİSA	499	488
09 AYDIN	926	900	46 K. MARAŞ	122	110
10 BALIKESİR	793	725	47 MARDİN	32	29
11 BİLECİK	83	73	48 MUĞLA	380	367
12 BİNGÖL	20	20	49 MUŞ	9	9
13 BİTLİS	1	0	50 NEVŞEHİR	97	92
14 BOLU	161	155	51 NIĞDE	86	84
15 BURDUR	148	147	52 ORDU	102	93
16 BURSA	964	940	53 RİZE	102	97
17 ÇANAKKALE	229	203	54 SAKARYA	372	326
18 ÇANKIRI	122	108	55 SAMSUN	358	347
19 ÇORUM	404	387	56 SİİRT	9	9
20 DENİZLİ	498	483	57 SİNOP	178	175
21 DİYARBAKIR	157	148	58 SİVAS	244	236
22 EDİRNE	468	399	59 TEKİRDAĞ	263	238
23 ELAZIĞ	208	186	60 TOKAT	241	231
24 ERZİNCAN	191	189	61 TRABZON	228	223
25 ERZURUM	382	358	62 TUNCELİ	16	16
26 ESKİŞEHİR	453	424	63 ŞANLIURFA	105	104
27 GAZİANTEP	212	203	64 UŞAK	64	58
28 GİRESUN	111	105	65 VAN	105	103
29 GÜMÜŞHANE	5	5	66 YOZGAT	201	198
30 HAKKARİ	1	1	67 ZONGULDAK	615	507
31 HATAY	298	288	68 AKSARAY	167	160
32 ISPARTA	429	421	69 BAYBURT	5	3
33 İÇEL	727	687	70 KARAMAN	180	167
34 İSTANBUL	3624	3297	71 KIRIKKALE	238	229
35 İZMİR	2130	1415	72 BATMAN	17	15
36 KARS	18	18	73 ŞIRNAK	0	0
37 KASTAMONU	201	195	74 BARTIN	27	25
TOPLAM				31181	27010

KAYNAK : Doç. Dr. Gülden Berkman ve Öğr. Gör. Sevin" 1984 Sonrası
Konut Kooperatifçiliği / Sanayi ve Ticaret Bakanlığı

T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yayımlanan bir başka konut araştırma dizisi olan Prof. Dr. Şule Özökren'in "Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği" adlı araştırma kitabında "16 il örneğinde incelenen kooperatiflerde arsanın konumu ve üretilen konut sayısı" ile ilgili Özökren'in 500 kooperatiften oluşan arşiv örnekleminde alınan bilgiler TABLO 2.3.2.2.'de sunulmaktadır.

TABLO 2.3.2.2: Toplu Konut Alanı İçinde ve Dışında illere Göre Kooperatifler ve Konut Sayıları Dağılımları

İLLER	ALAN İÇİ					ALAN DIŞI				
	Koop. Sayısı	Konut Sayısı			Toplam	Koop. Sayısı	Konut Sayısı			Toplam
		ort.	min.	mak.			ort. mak.	min.		
SAMSUN	14	59,0	14	236	826	9	68,4	24	128	616
MALATYA	13	54,6	8	115	593	10	41,6	15	72	375
ERZURUM	31	37,8	10	250	1096	1				40
KONYA	21	47,9	12	124	1006	17	25,2	8	52	429
KAYSERİ	19	72,8	14	306	1384	11	59,6	21	180	656
ZONGULDAK	11	39,5	6	128	434	6	42,6	8	80	256
ANTALYA	6	117,5	20	300	706	16	31,2	8	71	499
BALIKESİR	14	49,1	10	192	688	15	44,8	12	156	672
ADANA	22	49,3	10	125	1084	7	38,7	16	56	232
ESKİŞEHİR	5	95,4	48	168	477	17	56,2	12	266	956
ANKARA	25	110,3	10	310	2757	13	42,4	8	122	509
BURSA	23	62,3	10	264	1435	4	30,0	20	36	120
İZMİR	20	181,9	12	1498	3456	28	62,0	14	168	1738
KOCAELİ	19	66,7	10	432	1267	9	47,1	12	92	424
İSTANBUL	22	189,0	16	1200	4106	27	109	42	558	2943
İÇEL	9	111,2	14	460	1001	14	56,7	8	200	737
TOPLAM	274	82,5	6	1498	22370	204	56,0	8	558	11202
	% 57,3				% 66,6	%42,7				%33,4

KAYNAK : Prof. Dr. Şule Özökren Örneklemi

"Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği " (1996)

Bu tabloda 478 kooperatif örneğinde 16 ilin toplu konut alanı içinde ve dışında kaç tane konut ürettiği ve bunların ortalamaları görülmektedir. Tablo incelendiğinde toplu konut alanı içinde ortalama 82.5 konut olduğu, toplu konut alanı dışında ise ortalama 56 konut bulunduğu görülmektedir.

Eskişehir iline bakıldığında toplu konut alanı içinde ortalama 95.4 konut olduğu, toplu konut alanı dışında ise ortalama 56.2 konut bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu tablodan da, **TABLO 2.3.2.1'**de konut sayılarında olduğu gibi toplu konut alanı içinde ve dışında da Eskişehir ilinin Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir

Yine Prof. Dr. Şule Özökren'in "Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği" adlı araştırma kitabında "16 il örneğinde incelenen kooperatiflerde anket yapılan ortakların oda sayıları" adlı alan çalışmasının alınan bilgiler **TABLO 2.3.2.3'**te sunulmaktadır. Bu tabloda Eskişehir ili incelendiğinde, ortalaması 34 olan 3 odalı evlerde 35,9 ortalamaıyla Eskişehir ili ortalama üzerine çıkmıştır. Ortalaması 63,8 olan 4 odalı evler de ise 59,8 ortalamaıyla Eskişehir ili ortalamasının biraz altında kalmıştır. 5 odalı evlerde ortalama 1,2 iken Eskişehir ilinde bu sayı 4,3 olarak görülmektedir. Bu sayı da ortalamasının oldukça üstündedir.

Tüm bu tablolardan Eskişehir ilinin Türkiye'nin diğer illeri ile konut kooperatifçiliği açısından benzer özellikler gösterdiği hatta sayısal olarak önemli bir yeri olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

TABLO 2.3.2.3: İllere Göre Konut Oda Sayıları Dağılımları

İLLER	2 ODALI	3 ODALI	4 ODALI	5 ODALI	SATIR TOPLAMI
(1)		22	56	2	80
Samsun (2)		27,5	70,0	2,5	4,5
		52	26		78
Malatya		66,7	33,3		4,4
		69	50		119
Erzurum		58,0	42,0		6,7
		47	90		137
Konya		34,3	65,7		7,7
		25	94	1	120
Kayseri		20,8	78,3	0,8	6,8
		39	24	1	64
Zonguldak		60,9	37,5	1,6	3,6
		36	48		84
Antalya		42,9	57,1		4,7
	16	57	38	4	115
Balıkesir	13,9	49,6	33,0	3,5	6,5
		7	106		113
Adana		6,2	93,8		6,4
		33	55	4	92
Eskişehir		35,9	59,8	4,3	5,2
		53	80	4	137
Ankara		38,7	58,4	2,9	7,7
		24	83		107
Bursa		22,4	77,6		6,0
		16	154	5	175
İzmir		9,1	88,0	2,9	9,9
		10	98		108
Kocaeli		9,3	90,7		6,1
	1	101	79		181
İstanbul	0,6	55,8	43,6		10,2
		11	48		59
İçel		18,6	81,4		3,3
KOLON	17	602	1129	21	1769
TOPLAMI	1,0	34,0	63,8	1,2	100,0

a : (1) : Sayı (2) : Satır
Yüzdesi

b : Oda sayısı : kiler, banyo, mutfak, WC, sandık odası / depo hariç,
salon dahil

KAYNAK : Prof. Dr. Şule Özüekren Örnekleme

"Nasıl Bir konut Kooperatifçiliği" (1996)

BÖLÜM 3

ARŞİV VE ALAN ÇALIŞMASI BULGULARINA GÖRE KOOPERATİF VE KONUT ÖZELLİKLERİ

3.1 Kooperatif Özellikleri

Bu bölümde kooperatiflerin; örgütsel özellikleri, üretim süreçleri ve sorunları incelenmektedir.

3.1.1 Örgütsel Özellikler

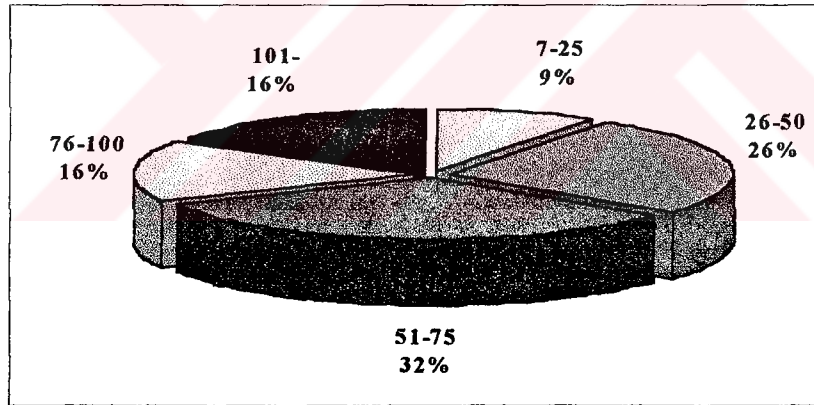
Eskişehir ili konut kooperatiflerini incelemeye başlamadan önce ilk elde edilen bilgiler ortak sayılarıydı. Bu sayılar elde edildikten sonra rastlantısal olarak 100 kooperatif belirlendi ve bu kooperatifler büyüklüklerine göre her grupta 25 adet kooperatif olmak üzere 5 gruba ayrıldı. Yapılan alan çalışması sonucunda 13 kooperatifin tasviye edildiği görülmüş ve bunlar analize dahil edilmemiştir. Aşağıda, geriye kalan 87 kooperatifin 5 gruba dağılımları tablo şeklinde sunulmaktadır.

Araştırmada öncelikle ele alınan ve gruplanan ortak sayıları ile ilgili bilgiler **TABLO 3.1.1.1**'de belirtilmiştir. **ŞEKİL 3.1.1.1** tabloda yer alan verileri grafik biçiminde sunmaktadır.

TABLO 3.1.1.1: Kooperatiflerin Gruplanmış Ortak Sayıları

KOOPERATİFLERİN ORTAK SAYILARI	ADEDİ	YÜZDESİ
7 - 25	8	%9.19
25 - 50	23	%26.4
50 - 75	28	%32.1
75 - 100	14	%16.09
100 -	14	%16.09

Kaynak: Arşiv Çalışması



ŞEKİL 3.1.1.1: Kooperatiflerin Gruplanmış Ortak Sayıları Dağılımları

Kooperatiflerin örgütsel özellikleri incelendiğinde kooperatif ortaklarına ait bilgiler de elde edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda çoğu kooperatif için, kooperatif üyelerinin büyük bir kısmının aynı gelir düzeyinde olduğu söylenebilir. Bunun yanında toplamın 1/4'ünü oluşturan kooperatiflerin üyelerinin aynı meslekten ve aynı eğitim düzeyinde olduğu ortaya çıkmıştır. (Eczacıların veya üniversite mensuplarının kurmuş oldukları kooperatifler gibi)

Tüm bunların dışında, sayıları az da olsa, kooperatif üyelerinin aynı işyerinde çalışan veya aynı sendikaya bağlı kişilerin olduğu kooperatifler de bulunmaktadır. (TABLO 3.1.1.2)

TABLO 3.1.1.2: Kooperatif Üyelerinin Ortak Özellikleri

KOOP. ÜYELERİNİN ORTAK ÖZ.	ADEDİ	YÜZDESİ
Çoğu aynı meslekten	21	%14,5
Çoğu aynı işyerinde çalışmakta	13	%9
Çoğu aynı sendikaya bağlı	13	%69
Çoğu aynı eğitim düzeyinde	21	%14,5
Çoğu aynı gelir düzeyinde	50	%34,5
Hiçbiri	27	%18,6

Kaynak : Alan Çalışması

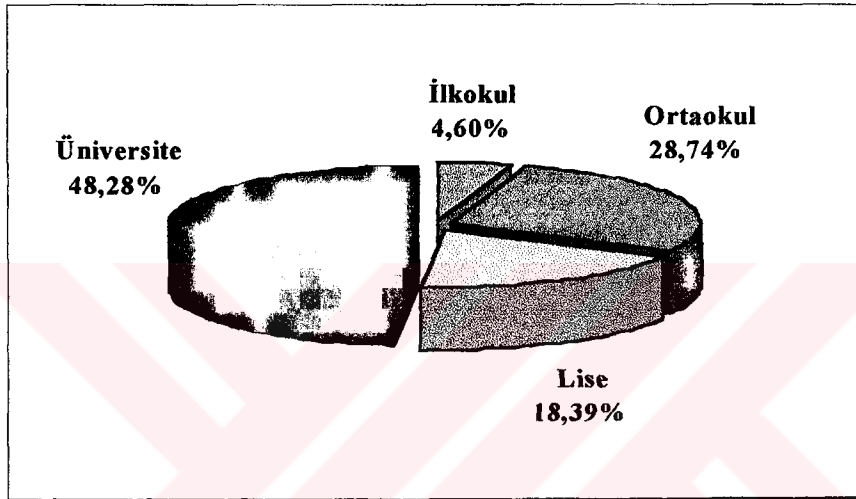
Yönetim Kurulları bir kooperatifi temsil eden organlar içinde önemli bir görev üstlenmektedirler. Bundan dolayı kooperatiflerin örgütsel özelliklerini belirlemek amacıyla, yönetim kurulu başkanlarının meslekleri ve eğitim durumları ile ilgili sorular da anket formuna eklenmiştir.

Kooperatiflerin yönetim kurulları ile ilgili elde ettiğimiz bilgilere göre ele alınan kooperatiflerde yönetim kurulu başkanının eğitim düzeyi üniversite olan kooperatiflerin sayısı diğerlerinden daha fazladır. Yönetim kurulu başkanları üniversite mezunu olan kooperatiflerin, bir ilkokul veya ortaokul mezunlarına kıyasla, yönetim kurulu başkanı oldukları kooperatiflere daha olumlu katkılar sağlayacağı kanısındayım. Eskişehir örneklemindeki kooperatiflerin başkanlarının meslekleri ise başta esnaf, mühendis, işçi, öğretmen olmak üzere, sayıları azalan bir sıralamayla değişmektedir. (Bkz. TABLO 3.1.1.3 ve TABLO 3.1.1.4)

TABLO 3.1.1.3: Kooperatif Yönetim Kurulu Başkanlarının Eğitim Düzeyi

KOOP. Y.K. BAŞ. EĞİTİM DÜZEYİ	ADEDİ	YÜZDESİ
1) İlkokul	4	%4.6
2) Ortaokul	25	%28.7
3) Lise	16	%18.4
4) Üniversite	42	%48.2

Kaynak: Alan çalışması

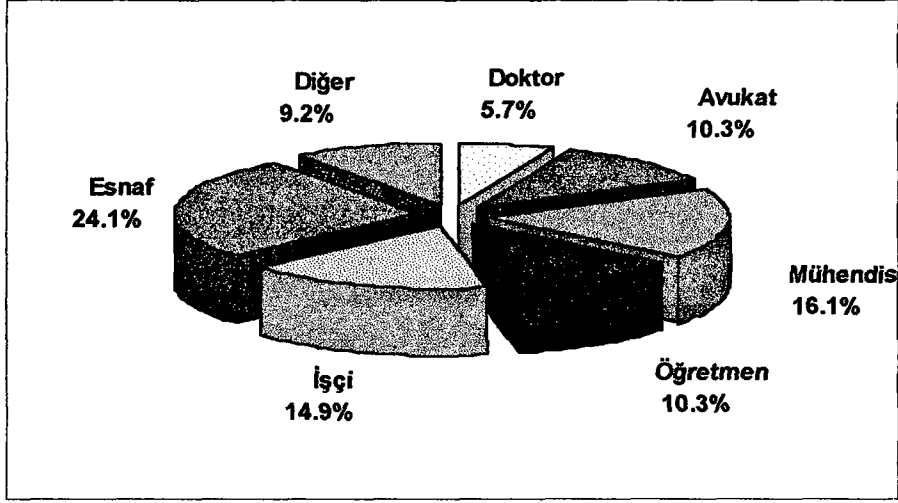


ŞEKİL 3.1.1.2: Kooperatif Yönetim Kurulu Başkanlarının Eğitim Düzeyi Dağılımları

TABLO 3.1.1.4: Kooperatif Yönetim Kurulu Başkanlarının Mesleği

KOOP. Y.K. BAŞ. MESLEĞİ	ADEDİ	YÜZDESİ
a) Doktor	5	%5.7
b) Avukat	9	%10.3
c) Mühendis	14	%16.1
d) Öğretmen	9	%10.3
e) İşçi	13	%14.9
f) Esnaf	21	%24.1
g) Diğer	8	%9.2

Kaynak : Alan çalışması



ŞEKİL 3.2.1.3: Kooperatif Yönetim Kurulu Başkanlarının Meslek Dağılımları

Yine yapılan alan çalışması sonucunda incelenen kooperatiflerin yönetim kurulunda kooperatifçilik ve inşaat konusunda deneyimli kişilerin olduğu kooperatiflerin sayılarının, olmayanlara göre daha fazla olduğu görülmüştür. (TABLO 3.1.1.5) Bu ilk bakışta avantaj olarak görülse de yapılan diğer araştırmalar bu tecrübenin (tüm kooperatifler için geçerli olmasa da) kooperatifleri başka amaçlara yönlendirebildiği görülmüştür. Bu konu, sunulan çalışmada sınırlanmamış olup, başka bir araştırma sonucunda ortaya çıkmıştır. (Özüekren, 1996)

TABLO 3.1.1.5: Kooperatiflerin Yönetim Kurullarında Deneyimli Kişi Sayıları

KOOP. Y.K.'NDA DENEYİMLİ KİŞİLER	ADEDİ	YÜZDESİ
VAR	54	%52,1
YOK	33	%37,9

Kaynak : Alan çalışması

Her kooperatifin sürekli ya da sürekli olmadan bir ücret karşılığı istihdam ettiği elemanlarının olduğu yapılan alan çalışması sonucunda elde edilen veriler arasındadır. (TABLO 3.1.1.6) Kooperatiflerin bir ücret karşılığında sürekli

olarak istihdam ettikleri elemanlar arasında en çok muhasebe elemanları bulunmaktadır. Bunu, sürekli olarak çalışan bir kooperatif müdürü ve sekreter izlemektedir. Kooperatif müdürü istihdam eden kooperatiflerin daha çok büyük kooperatifler olduğu elde edilen bulgular arasındadır. Bu kooperatiflerin, ortak sayıları 70'den büyük kooperatifler olduğu görülmüştür. Ortak sayıları 70'den küçük kooperatifler içinde de sürekli bir kooperatif müdürü istihdam eden kooperatifler varsa da, bunların sayıları çok azdır. Yapılan araştırmalardan, bazı kooperatiflerin muhasebe işlemlerini, sürekli bir muhasebe elemanı çalıştırarak değil, dışarıdan bir muhasebe elemanı ile anlaşarak yaptırdıkları sonucu çıkmıştır. Kooperatif ortaklarından muhasebeyle ilgisi olan bir kişinin de kooperatifin muhasebe işlerini yürüttüğü kooperatifler de bulunmaktadır. Sürekli bir muhasebe elemanı çalıştıran kooperatiflerin yine 70'den büyük kooperatifler olduğu görülmüştür. Bu elemanların dışında kooperatiflerden bir kısmı bir ücret karşılığında sürekli bir mimar veya mühendis istihdam etmektedirler. Bu kooperatifler, bütünün yanında az bir pay almaktadırlar. Bunun nedeni araştırıldığında, sürekli istihdam edilen mimar ya da mühendisin kooperatiflere maliyetinin fazla olmasından kaynaklandığı anlaşılmıştır. Oysa ki kooperatiflerin bu maliyete katlanması ile yapım niteliğini artırabilecekleri düşünülebilir. Bunların dışında sürekli olmayan, kooperatiflerin iş durumlarına bağlı olarak istihdam ettikleri mimar veya mühendisler bulunmaktadır. Bunların oranı sürekli olanlara göre daha fazladır

TABLO 3.1.1.6: Kooperatiflerin Bir Ücret Karşılığı İstihdam Ettikleri

Elemanlar

KOOP. ELEMANLARI	ADEDİ	YÜZDESİ
Koop. müdürü (sürekli)	61	%25,8
Muhasebe elemanı (sürekli)	65	%27,5
Muhasebe elemanı (sürekli d.)	17	%7,2
Mimar-mühendis (sürekli)	14	%5,9
Mimar-mühendis (sürekli d.)	20	%8,5
Sekreter (sürekli)	57	%24,2
Sekreter (sürekli d.)	2	%0,8

Kaynak : Alan çalışması

Sonuçta tüm bu örgütsel özelliklerin bir araya gelmesiyle oluşan konut kooperatiflerin konut yapımlarını gerçekleştirdikleri bir üretim süreci vardır. Bir çok nedenden ve sorundan dolayı her kooperatif için bu süre değişmektedir. İncelenen kooperatiflerin üretim süreçleri ile ilgili bilgiler **BÖLÜM 3.1.2'**de sunulmuştur.

3.1.2 Üretim Süreci

Konut kooperatiflerinde üretim süreci; girişim (kooperatiflerin kurulması - arsa temini), tasarlama (projelerin hazırlanması), gerçekleştirme hazırlığı (ruhsat alma - iş usulüne karar verilmesi), gerçekleştirme, dağıtım (kur'a), kullanma evrelerinden meydana gelmektedir.

Kooperatifler inşaat işlerinin yaptırılmasında ihale veya emanet usullerinden birisini kullanmaktadırlar. İhale usulü ile emanet usulü arasındaki farkları inceleyecek olursak; ihalede işi yapan müteahhit olduğu halde, emanet usulünde kooperatiftir. İhalede işin sorumluluğu müteahhitte olduğu halde, emanet usulünde kooperatiftir. İhalede çalışanlar müteahhitin personeli olduğu halde emanet usulünde kooperatifin personelidir. Emanet usulünde gerekli personel, işçi inşaat malzemesi, makina ve inşaat araçları kooperatifçe sağlanır. Bu nedenle müteahhit karı diye bir ödeme söz konusu olamaz. Ancak personel, inşaat malzemesi, makina parkı gibi gereksinimle bir organizasyonu gerektirir. Ayrıca kooperatifin karşısında herhangi bir müteahhitin olmaması nedeniyle sorumluluk kendisine aittir. Taşaronlara iş yaptırılması emanet usulü kapsamındadır. (K. Özmen,1993)

Kooperatiflerin inşaatlarına başlamadan önce hangi usule göre inşaatlarını yaptıracaklarına karar vermeleri gerekmektedir. Eskişehir örnekleminde elde edilen bilgiler kooperatiflerin %73'ünün inşaatlarını ihale usulüne göre yani bir müteahhite yaptırdıklarını göstermektedir. Yapılan çalışmalar

sonucunda kooperatiflerin müteahhitlerini çoğunlukla 3-4 ay arayla denetledikleri görülmektedir.

Alan çalışmasından elde edilen diğer bulgulara göre 87 kooperatiften 11'inin müteahhit uyuşmazlığı, ortakların ödeme yapmamaları ve kredi yetersizliği gibi nedenlerle inşaatları durdurulmuştur. Çoğu kooperatiflerde inşaatların kalanı başka bir müteahhite ihale edilirken, 1 kooperatifin kalan işleri ortakların kendileri tarafından yaptırılmıştır.

Yapılan çalışmada, çoğu kooperatiflerde, projelerin ortak istekleri gözönüne alınmadan yaptırıldığı görülmüştür. Ortak istekleri önceden gözönüne alınarak gerçekleştirilen projeler, daha sonra ortaklar nedeniyle doğabilecek sorunlara engel olacaktır.

Kooperatifler kurulduktan sonra arsa alımlarından, inşaat bitimlerine kadar her kooperatif için farklı bir sürede inşaatlarını gerçekleştirmektedirler. Eskişehir örneğinde incelenen bu sürelerle geçmeden önce sürenin tanımını yapmak gerekir.

" Süre; yalnızca konut kooperatifleri değil, tüm üretim organizasyonlarının başarılarının ölçülmesinde başvurulması zorunlu bir değişkendir." (Ş. Özüekren, 1996)

Ş. Özüekren'in de belirttiği üzere, süre başarının bir göstergesidir. Konut kooperatiflerinde bu ayrı bir önem taşımaktadır. Ortaklar açısından bakıldığında süre uzamaları, bir yandan enflasyon etkisiyle, diğer yandan genel üretim giderlerinin artması nedeniyle ödeme güçlüklerine ve umutsuzluğa neden olacaktır. Kredi sağlayan kuruluşlar açısından bakıldığında da özellikle ferdi ödemelerin başlayamaması nedeniyle kıt kaynakların rasyonel kullanılamaması anlamına gelecektir. Kısaca zaman içinde çeşitli nedenlerden dolayı meydana gelen uzamalar nedeniyle insanlar

üzerinde bir güvensizliğin oluştuğu konut kooperatifleri için süre daha da önem kazanmaktadır.

Bu çalışma yapılırken kooperatifler açısından başarının bir göstergesi olan süre kooperatiflerin kuruluş tarihinden başlayarak, arsa alış tarihi, proje onay tarihi, inşaat ruhsat tarihi, inşaat bitiş tarihi, iskan ruhsat tarihi, ilk taşınma tarihi olarak belirlenmiş ve her kooperatif için ayrı ayrı incelenmiştir.

Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerinin, yapılan alan çalışması sonucunda, kooperatiflerin kuruluş tarihlerinden başlayıp, planlanan ilk taşınma tarihlerine kadar amaçlarını gerçekleştirmeleri yolunda geçirdikleri sürelerle ilgili bilgiler sunulmaktadır. (TABLO 3.1.2.1 - TABLO 3.1.2.4)

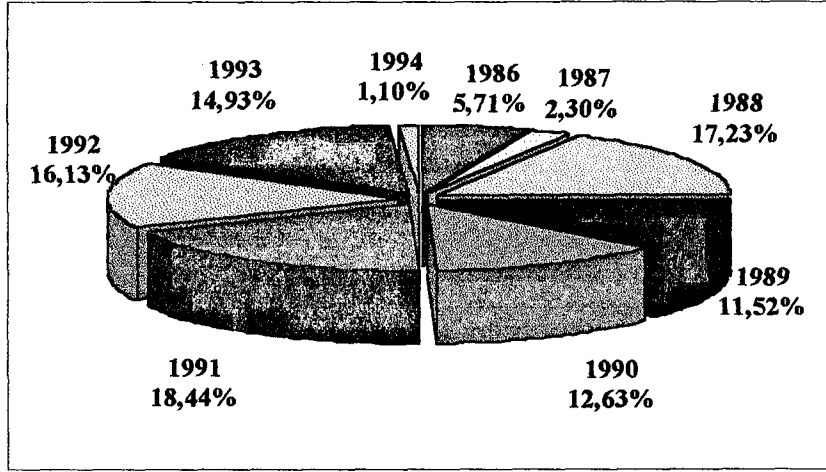
Yapılan incelemelerde kooperatiflerin kuruluş tarihleri ile arsa alış tarihleri arasında yaklaşık 1 sene olduğu görülmektedir. Arsa bulma güçlüğü, arsa pahalılığı gibi nedenlerden dolayı uzayan bu süre sayıları az da olsa bazı kooperatiflerde 6 aydan aza indirgenmiştir.

Ele alınan 87 kooperatifin arsa alış tarihlerinin yoğunluğu 1991 yılıdır. (bkz. TABLO 3.1.2.1) Diğer kooperatiflerin arsa alış tarihleri 1986 yılından 1994 yılına uzanan geniş bir yelpazeye yayılmıştır.

TABLO 3.1.2.1: Kooperatiflerin Arsa Alış Tarihleri

KOOP. ARSA ALIŞ TARİHİ	ADEDİ	YÜZDESİ
1986	5	%5.7
1987	2	%2.3
1988	15	%17.2
1989	10	%11.5
1990	11	%12.6
1991	16	%18.4
1992	14	%16.1
1993	13	%14.9
1994	1	%1.1

Kaynak: Arşiv Çalışması



Kaynak : Arşiv Çalışması

ŞEKİL 3.2.2.1: Kooperatiflerin Arsa Alış Tarihleri Dağılımları

TABLO 3.1.2.1a: Kooperatiflerin kuruluş tarihleri ile arsa satın alması arasında geçen süre (ay)

İL	ORT	MİN.	MAX.	MEDİAN	ST. SAPMA	ÖRN. SAYISI
ESKİŞEHİR	24	5	38	20	9,35	87

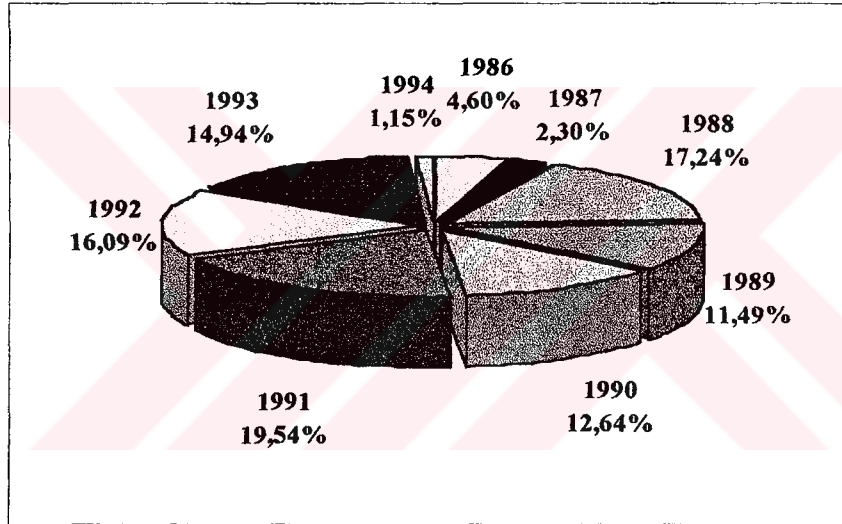
TABLO 3.1.2.1a incelendiğinde kooperatiflerin kuruluşlarından arsa elde edene kadar ne kadar zaman harcadıkları görmek mümkündür. Bu süre minimum 5 ay, maksimum 38 olarak görülse de, ortalamalar yerine ortancaya (median) başvurulmasının daha doğru olacağı görülecektir. Dolayısıyla en azından kooperatiflerin yarıdan fazlasının, arsa elde edene dek bir yıldan daha fazla bir süre harcadıklarını söylemek olanaklı görülmektedir.

Arsa alış tarihlerinin ardından yaptırılan projelerin kooperatif genel kurulunca onaylanma tarihleri araştırılmıştır. Bu tarihte de yoğunluk 1991 yılındadır. (**TABLO 3.1.2.2**) **TABLO 3.1.2.1** ve **TABLO 3.1.2.2** incelendiğinde kooperatiflerin çoğunlukla arsa aldıkları yıl içerisinde projelerini yaptırıp onaylattığı anlaşılmıştır.

TABLO 3.1.2.2: Kooperatiflerin Proje Onay Tarihleri

KOOP. PROJE ONAY TARİHİ	ADEDİ	YÜZDESİ
1986	4	%4.6
1987	2	%2.3
1988	15	%17.2
1989	10	%11.5
1990	11	%12.6
1991	17	%19.5
1992	14	%16.1
1993	13	%14.9
1994	1	%1.1

Kaynak: Arşiv Çalışması

**ŞEKİL 3.1.2.2: Kooperatiflerin Proje Onay Tarihleri Dağılımları****TABLO 3.1.2.2a: Arsa alış - proje onay tarihleri arasında geçen süre (ay)**

İL	ORT	MİN.	MAX.	MEDİAN	ST. SAPMA	ÖRN. SAYISI
ESKİŞEHİR	8	2	20	10	3,82	87

TABLO 3.1.2.2a incelendiğinde ise kooperatiflerin arsa alış tarihleri ile projelerini yaptırdıkları tarihleri arasında minimum 2, maksimum 20 ay

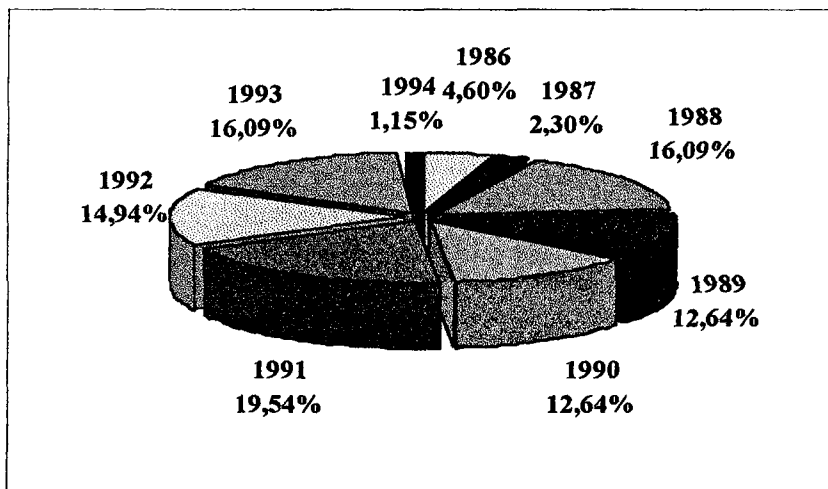
bulunduğu anlaşılmaktadır. Mediana bakıldığında ise kooperatiflerin yarısından fazlasının projelerini arsa alış tarihleriyle aynı sene içinde yaptırdıkları görülecektir.

Bir sonraki aşama, inşaat ruhsatının alınmasıdır. Tüm kooperatiflerden alınan bilgiler doğrultusunda elde edilen veriler yine çoğu kooperatifin inşaat ruhsatlarını proje onayları ile aynı yıl içinde aldıkları doğrultusundadır. Diğer tarihler gibi yoğunluk yine 1991 yılındadır. (TABLO 3.1.2.3)

TABLO 3.1.2.3: Kooperatiflerin İnşaat Ruhsat Tarihleri

KOOP. İNŞAAT RUHSAT TARİHİ	ADEDİ	YÜZDESİ
1986	4	%4.6
1987	2	%2.3
1988	14	%16.1
1989	11	%12.6
1990	11	%12.6
1991	17	%19.5
1992	13	%14.9
1993	14	%16.1
1994	1	%1.1

Kaynak : Arşiv Çalışması



ŞEKİL 3.1.2.3: Kooperatiflerin İnşaat Ruhsat Tarihleri Dağılımları

TABLO 3.1.2.3a: Proje onay - inşaat ruhsat tarihleri arasında geçen süre (ay)

İL	ORT	MİN.	MAX.	MEDİAN	ST. SAPMA	ÖRN. SAYISI
ESKİŞEHİR	9	5	20	11	5,84	87

Aynı yaklaşımla **TABLO 3.1.2.3a** incelendiğinde ise, kooperatiflerin projelerini yaptırmaları ile inşaat ruhsatı almaları arasında geçen sürenin bir seneden az olduğu görülecektir.

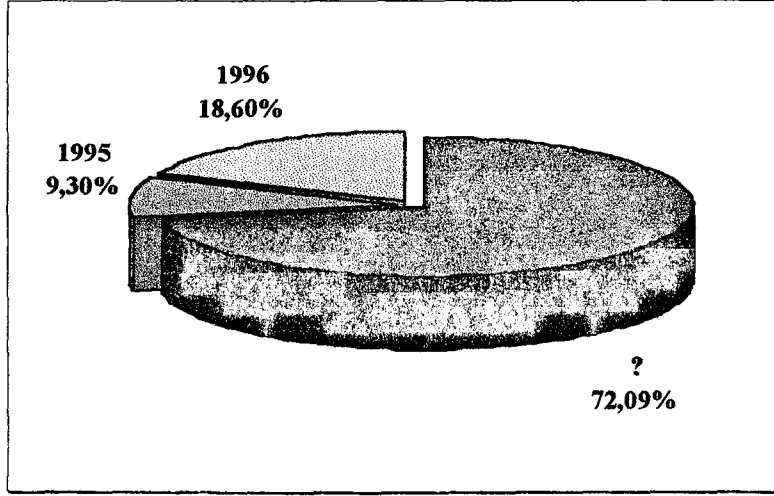
Kooperatiflere inşaatlarının bitiş tarihleri sorulduğunda %72 gibi bir oranı buna net bir cevap verememiştir. Kooperatiflerin çoğu ilk taşınmanın 1997 yılı olmasını hedeflediklerini, ama inşaatın kesin bitiş tarihleri hakkında bilgi veremeyeceklerini söylemişlerdir. Bu kooperatiflerin çoğunun arsa alış tarihleri 1991'dir. Alan çalışması yapıldığı sırada, inşaatlarını 1995 ve 1996 yıllarında bitireceklerini söyleyen kooperatiflerin arsa alış tarihleri 1986'lara dayanmaktadır. Bunların oranı ise toplamın %25'idir. (Bkz. **TABLO 3.1.2.4**)

Alan çalışması 1995 yılı Temmuz ayında yapıldığından kooperatiflerin hedeflerine ulaşip ulaşmadıkları konusunda şu an bir bilgi bulunmamaktadır. Bununla birlikte planlanan yapım / inşaat süresinin kooperatif büyüklüğü gözönüne alındığında oldukça uzun olduğu anlaşılmaktadır.

TABLO 3.1.2.4: Kooperatiflerin Hedef Bitiş Tarihleri

KOOP. HEDEF BİTİŞ TARİHLERİ	ADEDİ	YÜZDESİ
.	62	%71.3
1995	8	%9.2
1996	16	%18.4

Kaynak : Arşiv Çalışması



ŞEKİL 3.1.2.4: Kooperatiflerin Hedef Bitiş Tarihleri Dağılımları

Bu süreler incelendikten sonra kooperatifler arası karşılaştırma yapabilmek için, kooperatiflerin inşaat seviyelerinin de incelenmesi gerekmektedir.

TABLO 3.1.2.5'te kooperatiflerin inşaat seviyeleri ile ilgili bilgiler bulunmaktadır. Bu tablo incelendiğinde inşaatlarının ince yapı seviyesinde olduğu kooperatiflerin yoğunlukta olduğu görülmektedir.

TABLO 3.1.2.5: Kooperatiflerin İnşaat Seviyeleri

KOOP. İNŞAAT SEVİYELERİ	ADEDİ	YÜZDESİ
3) Kaba yapı sürmekte	22	%28.73
4) İnce yapı sürmekte	41	%47.12
5) İnşaat bitmek üzere	18	%20.06
6) Çevre düzenleme + yol	6	%4.09

Tüm bu süreler incelendiğinde, kooperatiflerin kuruluş tarihlerinden, inşaatların tahmini bitiş sürelerine kadar geçen sürenin ortalama 6-7 yıl olduğunu söyleyebiliriz. Bu süre bir çok nedenden dolayı uzayabilmektedir. Bu nedenler de müteahhit nedeniyle çıkan herhangi bir uyumsuzluk, kredi yetersizliği, elektrik - su getirilmesi, ortakların aidatlarını ödememeleri şeklinde özetlenebilir. Tüm bu ve başka nedenler kooperatiflerin üretim sürecinin artmasına neden olmaktadır. Kooperatiflerin inşaat sürelerinin

artmasına neden olan sorunlar **BÖLÜM 3.1.3'te** açıklanmıştır. Kooperatiflerin sorunlarına geçmeden önce konut özelliklerine bir göz atmak gerekir.

3.1.3 Sorunlar

Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerine yönelik alan çalışmasından elde edilen bilgilere göre, kooperatiflerin, konutların yapımından, bitimine kadar bir çok sorunla karşılaştıkları görülmüştür.

Kooperatiflerin kuruldukları günden itibaren karşılaştıkları ilk sorun arsa bulmak olmuştur. Elde edilen verilere göre kooperatiflerin arsa bulamama nedenlerinin başında ekonomik nedenler gelmektedir. Arsa pahalılığı dışında, kendi ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte arsa bulamamaları da kooperatifler için başka bir sorun teşkil etmektedir. Daha önce de belirtildiği gibi arsa bulamama sorunu yüzünden kooperatiflerin kuruluşuyla arsa alma tarihleri arasında ortalama 1 sene bulunmaktadır. Bu süre de bir kooperatifin üretim sürecinde, süreyi uzatan önemli bir faktör olmaktadır.

Sadece Eskişehir ilinde incelenen kooperatifler için değil Türkiye'nin her yerindeki kooperatifler için önemli bir engel, kredi alınmasıdır. (**TABLO 3.2.4.1**) Görüşülen kooperatiflerin bir çoğu kredi almak için başvurduklarını, ama bir çok güçlükle karşılaştıklarının belirtmişlerdir. Zaten zamanında alınamayan kredilerin bir de yetersiz olması, kooperatifleri başka çözüm yolları üretmeye zorlamıştır. Yapılan incelemelerde bazı kooperatiflerin de, miktarının yetersiz olduğu, geri ödeme koşullarının uygun olmayışı gibi nedenlerden kredi için başvurmadıkları görülmüştür. Bazı kooperatifler ise krediye gereksinimleri olmadığını belirtmişlerdir. Tüm bu finansman problemlerinin de süreyi etkileyen faktörler olduğu gözönünde bulundurulması gereken bir gerçektir.

Tüm bu nedenlerden dolayı, gereğinden fazla uzayarak başlayan inşaat evresi, kooperatiflerin kuruluşlarında hesaba katmadıkları maliyet artışlarına maruz kalmaktadır. Maliyet artışları tabii ki belli oranlarda hesaba katılmaktadır ama, daha önceden tahmin edilemeyen nedenlerden dolayı uzayan süre, maliyet artışlarının beklenenin üzerine çıkmasına neden olmaktadır. Bu maliyet artışları direkt olarak ortaklara yansıtılmakta, bu da bir çok sorunu peşinden getirmektedir.

Kooperatiflerin karşılaştıklarını söyledikleri sorunların bir kısmının da ortaklardan kaynaklandığı görülmüştür. Bu sorunların küçük bir bölümünü ortak değişiklikleri, büyük bir bölümünü ise ortakların aidatlarını zamanında ya da hiç ödememeleri oluşturmaktadır. Kooperatiflerin en çok yakındıkları sorunlardan birisi olan aidatların ödenmemesinden dolayı inşaatların aksadığı, bunların da maliyet artışlarına neden olduğu elde edilen bilgiler arasındadır.

Kooperatiflerin; maliyet artışları, inşaatı hızlandırma ya da başka nedenlerden dolayı ortaklardan ara ödeme talep etmek zorunda olduklarının, bunun da istenmeyen sonuçlara yol açtığını belirtmişlerdir. Kooperatifler, çoğu ortağın bu ara ödemeyi reddettiğini, bu ara ödemenin ortaklar tarafından kabul edilmesine ve ödemenin yapılmasına kadar geçen zamanın süre kaybına yol açtığını söylemişlerdir.

Bu nedenlerin dışında inşaatların yapımı sırasında suyun ve elektriğin getirilmesi konusunda da bir çok kooperatif sorunla karşılaştığını belirtmiştir. Belediyenin bu konularda kendilerine yardımcı olmadığı ve bu nedenle bir çok güçlükle karşılaştıklarını, bu sorunların da gecikmede rol oynadığını ifade etmişlerdir. Ayrıca, oranı az da olsa bir kısım kooperatifler yol yapımında sorunla karşılaştıklarını belirtmişlerdir.

Yukarıda belirtilen tüm bu sorunlar **TABLO 3.1.3.1'de** ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

TABLO 3.2.4.1: Kooperatiflerin Karşılaştıkları Güçlükler

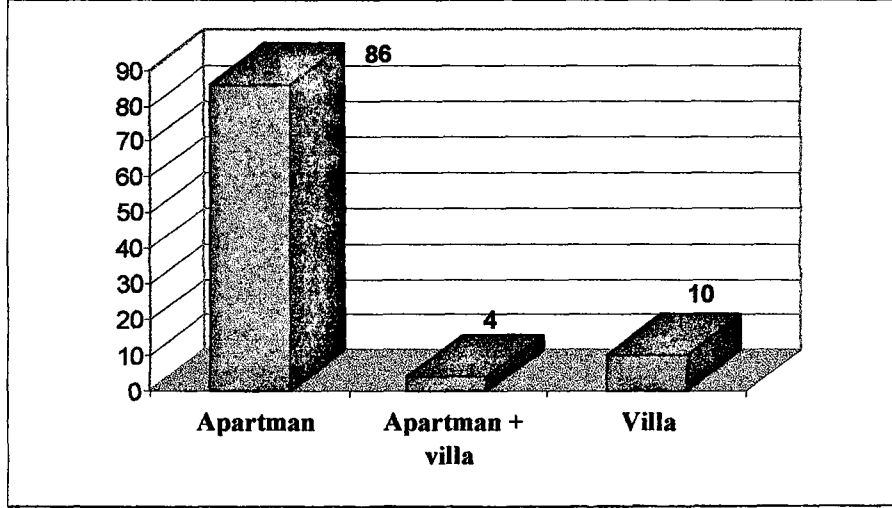
KOOP. KARŞILAŞTIĞI GÜÇLÜKLER	ADEDİ	YÜZDESİ
Uygun arsa bulmak	8	%3,2
Belediye ile olan ilişkiler	15	%6
Ort. aidatlarını ödememesi	24	%9,6
Maliyet artışları	83	%33,1
Kredilerin alınamaması	10	%4
Kredilerin yetersizliği	65	%25,9
Suyun getirilmesi	28	%11,2
Yolun yapımı	6	%2,4
Elektrik getirilmesi	5	%2

Yukarıda belirtilen tüm bu sorunlar ve daha bir çok sorunlardan dolayı kooperatifler, istekleri dışında, üretim süreçlerinin uzadığını belirtmişlerdir. Asıl ele alınması gereken bu sorunların nasıl bir çözüme ulaşacağıdır.

3.2 Konut Özellikleri

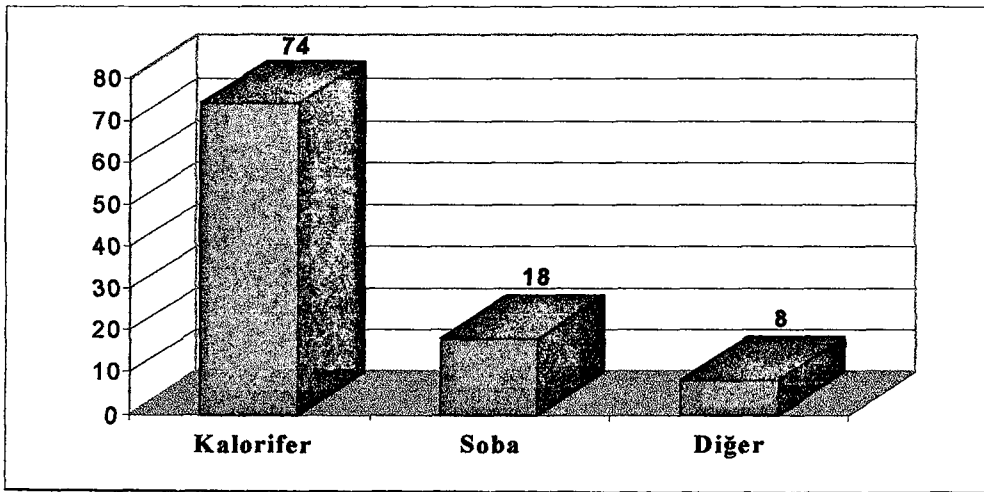
Konut özelliklerinden bir tanesi olan bina türlerine bakıldığında Eskişehir ilinde apartmanların baskın olduğu görülecektir. Son yıllarda bina türü olarak ev üretiminin artmış olduğu gözlemlenmektedir. Bu evler villa şeklinde üretilmekte ve çoğunlukla arsası şehir dışında olmaktadır. Bunun nedeni olarak şehir merkezlerinde yeterli arsa bulunamaması, bulunan arsaların da pahalı olması gösterilmektedir. Yapılan araştırmalar, kooperatiflerin şehir dışını cazip hale getirmek için bina türü olarak daha çok tek katlı veya villa türü bahçeli evleri tercih ettiklerini göstermektedir. Bunların yanısıra sayıları az da olsa hem apartman hem de villa yapan kooperatifler de bulunmaktadır. (bkz. ŞEKİL 3.2.1)

Eskişehir ili 100 kooperatif örnekleminde alınan sonuçlar doğrultusunda, bina yerleri şehir içinde olan kooperatiflerin oranı %88 iken şehir dışında olan kooperatiflerin ise oranının %12 olduğu görülmektedir. (ŞEKİL 3.2.1)



ŞEKİL 3.2.1: BİNA TÜRLERİ

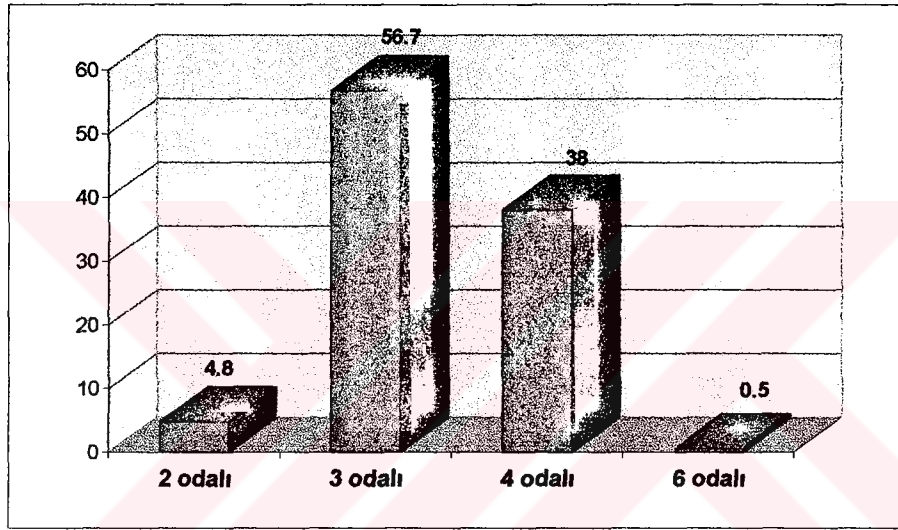
Konutların ısıtma özellikleri çoğu kooperatif için merkezi ısıtma olarak çözülmüştür. (Bkz. ŞEKİL 3.2.2.) Burada Eskişehir ilinin iklim şartları da gözönüne alınmıştır. Merkezi ısıtmalı konut kooperatiflerinin dışında, sayıları az olmakla beraber, soba ya da benzeri şekilde ısıtma şekline sahip kooperatifler de bulunmaktadır.



ŞEKİL 3.2.2: BİNA ISITMA ŞEKİLLERİ

Konutların sirkülasyon özellikleri çoğunlukla asansör kullanımı şeklindedir. Kooperatiflerin bina türlerini çoğunlukla apartman olarak seçmelerinden dolayı sirkülasyon olarak da yoğunluk asansör + merdiven çözümünündedir.

Konutların oda sayıları çoğunlukla iki, üç ve dört odalı olmak üzere yoğunlaşmıştır. (Bkz. **ŞEKİL 3.2.3**) Bununla beraber yapılan incelemelerde Eskişehir ilinde kooperatiflerin tek odalı stüdyo tipi daireleri tercih etmediği, bunun yanında beş odalı hatta altı odalı koutların bulunduğu kooperatifler saptanmıştır. (Eskişehir ili 100 kooperatif örnekleme)



ŞEKİL 3.2.3: KONUTLARIN ODA SAYILARI DAĞILIMLARI

Eskişehir ilinde konut yapı kooperatiflerinin bina türü olarak apartmanı tercih ettikleri konusuna değinilmesine rağmen bu apartman dairelerinin çoğunlukla tek katlı olarak planlandığını belirtmek gerekir. (%91) Az bir sayıda da olsa Eskişehir ilinde dubleks olarak kullanılması planlanan apartman daireleri de bulunmaktadır.

Eskişehir ili konut yapı kooperatiflerinin genel özelliklerine bir göz atıldığında bu özelliklerin Türkiye'deki diğer illerle benzerlik gösterdiği söylenebilir.

Yukarıda aktarılan bilgiler, Eskişehir ili konut kooperatiflerinin konut özellikleri, örgütsel özellikleri, üretim süreçleri ve sorunlarını içine alan genel özellikleri

içermektedir. Bundan sonraki bölümde ise kooperatiflerin arşiv ve alan çalışması bulgularına dayandırılan, inşaat dışı giderler ve kooperatif büyüklüğü arasındaki ilişkiler incelenecektir.



BÖLÜM 4

ARŞİV VE ALAN ÇALIŞMASI BULGULARINA GÖRE KOOPERATİFLERDE İNŞAAT DIŞI GİDERLER VE KOOPERATİF BÜYÜKLÜĞÜ ARASINDAKİ İLİŞKİLER

"Büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin küçük kooperatiflere göre daha fazla olduğu" varsayımının sınanması için veri elde edilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışma yapılırken kooperatiflerin inşaatlarının henüz bitmemiş olmasından dolayı, sadece inşaat dışı giderler incelenmiştir. İnşaat dışı giderleri; büro giderleri, personel giderleri, huzur hakkı giderleri, gelir-gider farkları ve diğer giderler gibi bileşenleri içermektedir.

Yukarıdaki bölümlerde verilen tüm bilgiler Eskişehir'deki konut kooperatiflerini tanımak amacıyla derlenmiştir. Bu bölümde ise inşaat dışı gider ve büyüklük arasındaki ilişki incelenmeye çalışılacaktır.

Kooperatiflerin maliyetleri ile ilgili bilgi edinebilmek konusunda 3 çeşit yöntem uygulanmıştır:

1) Arşiv çalışmasında kooperatiflerin genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve bu tutanaklardan, kooperatiflerin giderlerine ilişkin bilgiler elde edilmiştir.

2) Kooperatif yöneticilerine, doğrudan yöneltilen sorular aracılığıyla inşaat dışı giderlere yönelik hesaplar yapılmıştır. Ancak yanıtlar çok anlamlı bulunmadığından bu analizler kullanılmamıştır. Bu sorular kooperatif üyelerinin aidat miktarları, kooperatiflerin ortaklarından ara ödeme talep edip etmedikleri ve ediyorlarsa miktarları gibi sorular olup, alınan cevaplar inşaat giderlerini de kapsadığı için analizlere dahil edilmemiştir.

3) Kooperatif yöneticilerine ayrıca, doğrudan inşaat dışı giderlere ilişkin sorular dışında, inşaat dışı giderleri oluşturan bileşenleri tanımlamak amacıyla da çeşitli sorular sorulmuş ve bu sorulardan yola çıkılarak inşaat dışı gider analizleri yapılmıştır.

Tüm bu hesap yöntemleri ve çıkan sonuçlar ayrıntılı olarak incelenecektir. Bu bölümlere geçmeden önce yapılan analizlerin dayandığı bilanço, envanter, gelir - gider tablolarını da içeren, kooperatiflerde muhasebe sistemlerine değinmek gerekir.

4.1 Kooperatiflerde muhasebe sistemleri

Bir işletmenin faaliyet ve sonuçları ile doğrudan ilgili olan kesim sadece o işletmenin sahip veya ortakları değildir. İşletmelerle doğrudan ilgili olan işletme sahip veya ortaklarının yanı sıra o işletme ile ticari, mali ve ekonomik ilişkiler kuran işletmeler veya toplum bireyleri, kredi, finans ve yatırım kuruluşları ile çeşitli kamu kurum ve kuruluşları işletmenin faaliyet ve sonuçları ile ilgilenmekte ve bu konuda sağlıklı ve güvenilir bilgi sahibi olmak istemektedirler. İşletmelerin faaliyet ve sonuçları konusunda bilgi kaynağı ise, o işletmenin muhasebe kayıt ve belgeleri ile bunlara dayanılarak hazırlanmış mali tablolardır. Aşağıda bu tablolar ve tablolar ile ilgili terimler hakkında bilgiler bulunmaktadır. (K. Özmen, 1993)

Envanter, kooperatiflerin sahip olduğu varlıklarının kendi birim ölçüsü ile ölçülerek, tartılarak ve sayılarak listelere (envanter defterine) yazılmasıdır.

Bilanço, envanterde görülen kıymetlerin detaylı ve karşılıklı olarak gösterildiği biçimsel şekli olan özet bir tablodur.

TABLO 4.1.1 : Bilanço

AKTİF

PASİF

I - Dönen Varlıklar::

- A-) Hazır değerler
- B-) Menkul kıymetler
- C-) Ticari alacaklar
- D-) Diğer alacaklar
- E-) Stoklar
- F-) Gelecek aylara ait giderler ve gelir tahakkukları
- G-) Diğer dönen varlıklar

I- Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

- A-) Mali borçlar
- B-) Ticari borçlar
- C-) Diğer borçlar
- D-) Alınan avanslar
- E-) Ödenecek vergi ve diğer yükümlölükler
- F-) Borç ve gider karşılıkları
- G-)Gelecek aylara ait gelirler

II- Duran Varlıklar

- A-) Ticari alacaklar
- B-) Diğer alacaklar
- C-) Mali duran varlıklar
- D-) Maddi duran varlıklar
- E-) Maddi olmayan duran varlıklar
- F-) Özel Tükenmeye tabi varlıklar
- G-) Gelecek yıllara ait giderler ve gelir tahakkukları
- H-) Diğer duran varlıklar

II- Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar

- A-) Mali borçlar
- B-) Ticari borçlar
- C-) Diğer borçlar
- D-) Alınan avanslar
- E-) Borç ve gider karşılıkları
- F-) Diğer uzun vadeli yabancı kaynaklar
- G-) Gelecek yıllara ait giderler ve gider tahakkukları

III- Öz Kaynaklar

- A-) Ödenmiş Sermaye
- B-) Sermaye yedekleri
- C-) Kar yedekleri
- D-)Geçmiş yıllar karları
- E-) Geçmiş yıllar zararları
- F-) Dönem net karı

TABLO 4.1.2 : Bilanço (ÖRNEK 1: 1004 ortaklı bir kooperatif örneği)**AKTİF****PASİF**

1 - Kasa	1 - Ortaklara Borçlar
2 - Bankalar	2 - Sermaye
3 - Yapılmakta Olan Yatırımlar	3 - Toplu Konut Kredileri
4 - Verilen Avanslar	4 - Ödenecek Vergi ve Fonlar
5 - Diğer Stoklar	5 - Diğer Çeşitli Borçlar
6 - Tesis Makina ve Cihazlar	6 - Özel Fonlar
7 - Taşitlar	
8 - Demirbaşlar	
9 - Arazi ve Arsalar	
10 - Verilen Depozit ve Teminatlar	
11 - Bilg. Uyg. Paket Prog. Hs.	
12 - Ortaklardan Alacaklar	

TABLO 4.1.3 : Bilanço (ÖRNEK 2: 500 ortaklı bir kooperatif örneği)**AKTİF****PASİF**

1 - Kasa	1 - Üye Aidatları
2 - Bankalar	2 - Konut Kredileri
3 - İnşaat Avansları	3 - Muh. Alacaklılar
4 - Arsalar	4 - Muv. Borçlar
5 - Proje Giderleri	
6 - İnşaat Giderleri	

TABLO 4.1.4 : Bilanço (ÖRNEK 3: 30 ortaklı bir kooperatif örneği)**AKTİF****PASİF**

1 - Kasa	1 - Faiz Gelirleri
2 - Bankalar	2 - Üye Aidatları
3 - Arsalar	
4 - İnşaat	
5 - Avans	

TABLO 4.1.2, TABLO 4.1.3 ve TABLO 4.1.4 Eskişehir Konut Yapı Kooperatifleri örnekleminde alınan bilgilerle derlenmiştir. Bu tablolar incelendiğinde üye sayıları arttıkça tablonun daha detaylı olduğu görülecektir.

Gelir - gider farkı hesabının hazırlanması ise gelir ve gider kabullerini belirten sonuç hesaplarının toplanması ile oluşan tablodur.

Yapı kooperatiflerinde kooperatif amacına ulaşmaya kadar, yani kur'ayı çekip konutların ortaklara devrini temin edinceye kadar, kooperatifin gelir-gider özelliği taşıyan bütün harcama ve tahsilatları gelir-gider farkı hesabında izlenir.

Aşağıdaki örnekte bir işletmede gelir - gider tablosunda olması gereken kalemlerin özeti görülmektedir. Eskişehir ilinde incelenen kooperatiflerin genel kurul toplantı tutanaklarından elde edilen bilgiler, kooperatiflerin gider olarak, büro giderleri, personel giderleri, huzur hakkı giderleri, gelir-gider farkları ve diğer giderleri içeren inşaat dışı giderleri içerdiğini göstermektedir. Gelir kısmında ise kooperatiflerin ortaklarından topladıkları aidatlar, faiz gelirleri gibi gelirler görülmektedir. (**TABLO 4.1.6, TABLO 4.1.7, TABLO 4.1.8**)

TABLO 4.1.5: Gelir-Gider Tablosu

A-) Brüt Satışlar	B-) Satış indirimleri (-)
1) Yurtiçi satışlar	1) Satıştan iadeler (-)
2) Yurtdışı satışlar	2) Satış iskontoları (-)
3) Diğer gelirler	3) Diğer indirimler (-)
NET SATIŞLAR	
C-) Satışların maliyeti (-)	
1) Satılan mamüller maliyet (-)	
2) Satılan ticari mallar maliyeti	
3) Satılan hizmet maliyeti (-)	
4) Diğer satışların maliyeti (-)	
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	
D-) Faaliyet giderleri	
1) Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	
2) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	
3) Genel yönetim giderleri (-)	
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	
E-) Diğer faaliyetlerden doğan gelir ve karlar	
1) İştiraklerden temettü gelirleri	
2) Bağlı ortaklardan temettü gelirleri	
3) Faiz gelirleri	
4) Komisyon gelirleri	
5) Konusu kalmayan karşılıklar	
6) Faaliyetle ilgili diğer gelir ve kararlar	
F-) Diğer faaliyetlerden olağan gider ve zararlar (-)	
1) Reeskont faiz giderleri (-)	
2) Komisyon giderleri	
3) Karşılık giderler	
4) Diğer gider ve zararlar	
G-) Finansman Giderleri	
1) Kısa vadeli borçlanma giderleri (-)	
2) Uzun vadeli borçlanma giderleri (-)	
H-) Olağandışı gider ve zararlar (-)	
1) Çalışmayan kısım gider ve zararları	
2) Önceki dönem gider ve zararları	
3) Diğer olağandışı gider ve zararlar	

TABLO 4.1.6 : Gelir-Gider Tablosu (ÖRNEK 1: 1004 ortaklı bir kooperatif örneği)

<u>GİDER</u>	<u>GELİR</u>
1 - Vekalet - Mahkeme	1 - Gider Karşılama Fonu
2 - Personel	
3 - Posta	
4 - Vergi ve Harçlar	
5 - Protesto Giderleri	
6 - Noter	
7 - Kırtasiye	
8 - Damga Pulu	
9 - İlan Giderleri	
10 - Genel Kurul Temsil Giderleri	
11 - Fotokopi	
12 - Banka Ekstre Giderleri	
13 - Tic. Odası Aidat	
14 - Gelir - Gider Farkları	

TABLO 4.1.7 : Gelir Gider Tablosu (ÖRNEK 2: 500 ortaklı bir kooperatif örneği)

<u>GİDER</u>	<u>GELİR</u>
1 - Huzur Hakları	1 - Muh. Gelirler
2 - Büro Giderleri	
3 - Genel Giderler	
4 - Gelir - Gider Farkları	

TABLO 4.1.8 : Gelir Gider Tablosu (ÖRNEK 3: 30 ortaklı bir kooperatif örneği)

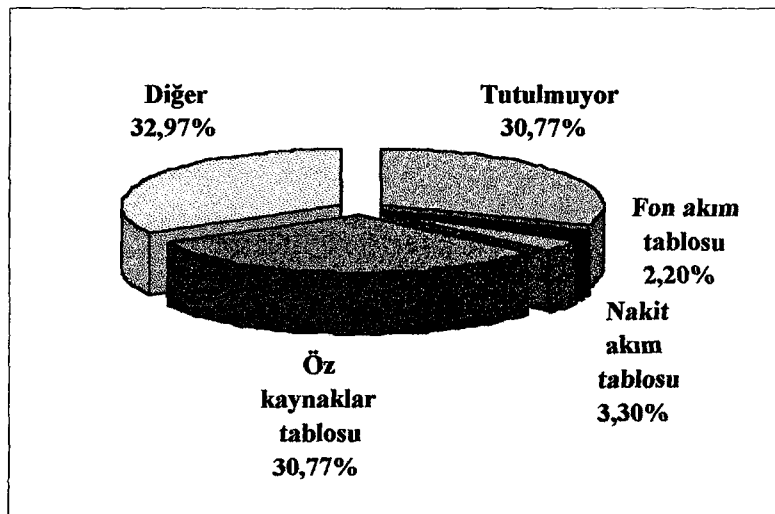
<u>GİDER</u>	<u>GELİR</u>
1 - Büro Giderleri	1 - Faiz Gelirleri
2 - Temsil ve Ağırılama Giderleri	2 - Üye Aidatları
3 - Huzur Hakkı Giderleri	
4 - Kuruluş Giderleri	
5 - Gelir - Gider Farkları	

TABLO 4.1.6, TABLO 4.1.7 ve TABLO 4.1.8 Eskişehir Konut Yapı Kooperatifleri örnekleminde alınan bilgilerle derlenmiştir.

Eskişehir örnekleminde incelenen gelir-gider tablolarından yararlanarak, inşaat dışı giderler 5 kaleme ayrılmıştır. Bunlar; posta, protesto, noter, kırtasiye, ilan, fotokopi vb. büro giderleri, personel ücretlerini içeren personel giderleri, yönetim-denetim kurulları huzur haklarını içeren huzur hakkı giderleri, gelir-gider farklarından oluşan giderler, bunların dışında olan genel giderler şeklinde özetlenebilir. Bu bileşenlerin ayrıntılı dökümleri **BÖLÜM 4.2'**de incelenecektir.

Bu bileşenlere geçmeden önce anket yapılan kooperatiflere sorulan sorulardan yola çıkılarak derlenen, kooperatiflerin muhasebelerinin kendi geliştirdikleri muhasebe defterleri ile ilgili bilgiler aşağıda bulunmaktadır.

ŞEKİL 4.1.1.' de kooperatiflerin muhasebe işlemleri sırasında bilanço ve gelir-gider tablosu dışında tablo tutup tutmadıkları, tutuyorlar ise hangi tabloları tuttukları konusunda bilgiler bulunmaktadır. Bu tabloya göre, kooperatifler muhasebe işlemleri sırasında, bilanço ve gelir-gider tablosu dışında **ŞEKİL 4.1.1.'** de belirtilen diğer tabloları tuttukları görülmektedir.



Kaynak : Alan Çalışması

ŞEKİL 4.1.1: Kooperatiflerde de kullanılan muhasebe tabloları:

Yukarıda adı geçen tablolar üzerinde biraz durmak gerekirse;

Fon akım tablosu; bir işletmenin yatırım ve finansman faaliyetlerini ve dönem içindeki finansal durumdaki değişikliklerini kapsayan bilgilerin, mali kullanıcılarına sunulmasıdır. Tablolar, işletmenin nakit veya işletme (çalışma) sermayesini doğrudan etkileyen finansman ve yatırım faaliyetlerinin bütün önemli yönlerini açıklar. (TABLO 4.1.9)

TABLO 4.1.9: FON AKIM TABLOSU

A - FON KAYNAKLARI:

1 - Faaliyetlerden sağlanan kaynaklar

- a) Olağan kar
- b) Amortismanlar (+)
- c) Fon çıkışı gerektirmeyen diğer giderler (+)
- d) Fon girişi sağlamayan gelirler (-)

2 - Olağandışı faaliyetlerden sağlanan kaynaklar

- a) Olağandışı kar
- b) Fon çıkışı gerektirmeyen diğer giderler (-)
- c) Fon girişi sağlamayan gelirler (-)

3 - Dönen varlıklar tutarındaki azalışlar

4 - Duran varlıklar tutarındaki azalışlar

5- Uzun vadeli yabancı kaynaklardaki artışlar

6 - Kısa vadeli yabancı kaynaklardaki artışlar

7 - Sermaye artırım

8 - Hisse senetleri ihraç primleri

B - FON KULLANIMLARI:

1 - Faaliyetlerle ilgili kullanımlar

- a) Olağan zarar
- b) Amortismanlar (+)
- c) Fon çıkışı gerektirmeyen diğer giderler (+)
- d) Fon girişi sağlamayan diğer gelirler (-)

2 - Olağandışı faaliyetlerle ilgili kullanımlar

- a) Olağan dışı zarar
- b) Fon çıkışı gerektirmeyen giderler (+)
- c) Fon girişi sağlamayan gelirler (-)

3 - Ödenen vergi ve benzerleri

4 - Ödenen temettüleri

5 - Dönen varlıkların tutarındaki artışlar

7 - Kısa vadeli yabancı kaynaklardaki artışlar

8 - Uzun vadeli yabancı kaynaklardaki azalışlar

9 - Sermayedeki azalışlar

Nakit akım tablosu; belli bir dönemde oluşan nakit akışını açıklayan bir tablodur. (TABLO 4.1.10)

TABLO 4.1.10: NAKİT AKIM TABLOSU

A - DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU

B - DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ

- 1 - Satışlarda elde edilen nakit
- 2 - Diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlardan dolayı sağlanan nakit
- 3 - Olağan dışı gelir ve karlardan sağlanan nakit
- 4 - Kısa vadeli yabancı kaynaklardaki artışlardan sağlanan nakit
 - a) Menkul kıymet ihraçlarından
 - b) Alınan krediler
 - c) Diğer artışlar
- 5 - Uzun vadeli kaynaklardaki artışlardan sağlanan nakit
 - a) Menkul kıymet ihraçlarından
 - b) Alınan krediler
 - c) Diğer artışlar
- 6 - Sermaye artışından sağlanan nakit
- 7 - Hisse senedi ihraç primlerinden sağlanan nakit
- 8 - Diğer nakit girişleri

C - DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI:

- 1 - Maliyetlerden kaynaklanan nakit çıkışları
 - a) Satışların maliyeti
 - b) Stoklardaki artışlar
 - c) Ticari borçlardaki azalışlar
 - d) Ticari borçlardaki artışlar
 - e) Amortisman ve nakit çıkışı gerektirmeyen giderler
 - f) Stoklardaki azalışlar
- 2 - Faaliyet giderlerine ilişkin nakit çıkışları
 - a) Araştırma ve geliştirme giderleri
 - b) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri
 - c) Genel yönetim giderleri
 - d) Amortisman ve nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler
- 3 - Diğer faaliyetlerden olağan gider ve zararlara ilişkin nakit çıkışları
 - a) Diğer faaliyetlerle olağan gider ve zararlar
 - b) Amortisman ve nakit çıkışı gerektirmeyen diğer gider ve zararlar
- 4 - Finansman giderlerinden dolayı nakit çıkışları
- 5 - Olağan dışı gider ve zararlardan dolayı nakit çıkışı
 - a) Olağan dışı gider ve zararlar
 - b) Amortisman ve nakit akışı gerektirmeyen diğer gider ve zararlar
- 6 - Duran varlık yatırımlarına ilişkin nakit çıkışları
- 7 - Kısa vadeli yabancı kaynak ödemeleri
- 8 - Uzun vadeli yabancı kaynak ödemeleri
- 9 - Ödenen vergi ve benzerleri
- 10 - Ödenen temettüleri
- 11 - Diğer nakit çıkışları

D - DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU

E - NAKİT ARTIŞ VE AZALIŞ

Öz kaynaklar değişim tablosu; ilgili dönemde özkaynak kalemlerinde meydana gelen artış ve azalışları bir bütün olarak gösteren tablodur. (TABLO 4.1.11.)

TABLO 4.1.11: ÖZ KAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

ÖZ KAYNAK KALEMİNDEKİ HAREKETLER:

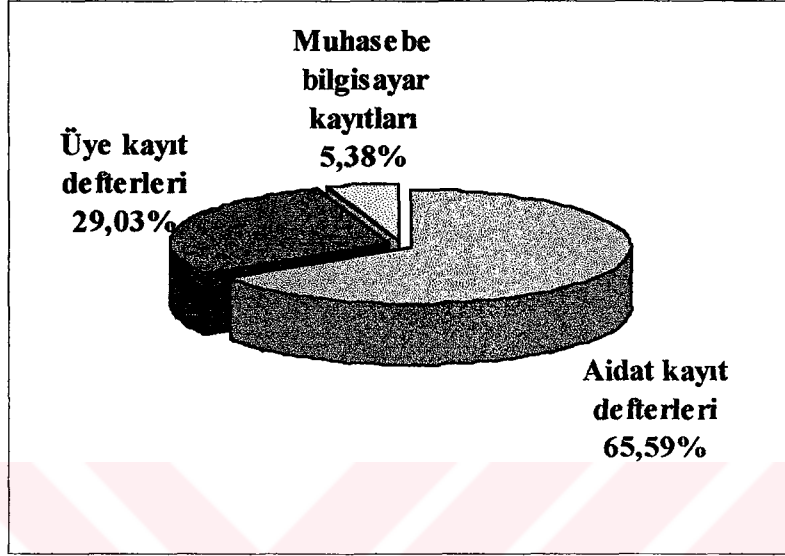
A - ÖNCEKİ DÖNEM:

- 31 Aralık 1993'ten kalan
- Kar dağıtımı:
 - Temettüler
 - Yedeklere aktarılan
- Hisse senedi ihraç primleri
- Ödenmiş sermaye artışı:
 - Nakten
 - Yeniden değerlendirme artışlarından
 - Aktarılan
- Maddi duran varlık satış karları
- 1994 yılı yeniden değerlendirme artışları (net)
- 1994 dönem net karı

B - CARİ DÖNEM:

- 31 Aralık 1994'ten kalan
- Kar dağıtımı:
 - Temettüler
 - Yedeklere aktarılan
- Hisse senetleri ihraç primleri
- İştiraklerimizdeki maddi duran varlık satış
- Hisse senetleri
- Maddi duran varlık satış karları
- Ödenmiş sermaye artışı:
 - Nakten
 - Yeniden değerlendirme artışlarından aktarılan
 - Özel fonlardan aktarılan
- 1995 yılı yeniden değerlendirme artışları
- Net
- 1995 yılı dönem net karı

ŞEKİL 4.1.2' de ise kooperatiflerin muhasebe işlemleri sırasında varolan tablolar dışında kendilerine yardımcı olduklarına inandıkları ve kendileri ürettikleri tablolar bulunmaktadır. Bu tabloların başında aidat kayıt defterleri gelmektedir. Bunu üye kayıt defterleri izlemektedir.



ŞEKİL 4.1.2: Kooperatiflerin muhasebelerini dayandırdıkları ek defterler

Yukarıda belirtilen tablolar kooperatif muhasebelerinin kendi ürettikleri tablolar olup, **ŞEKİL 4.1.1'**de belirtilen tablolar gibi her muhasebe sisteminde kullanılabilen tablolardan değildir.

Üye kayıt defterleri; kooperatif ortaklarının isim ve kendilerine ait bilgilerin olduğu defterlerdir.

Aidat kayıt defterleri; **ŞEKİL 4.1.2'** de görüleceği üzere kooperatif muhasebelerinin çoğunun tutmuş oldukları defterdir. Bu defter de ortaklardan alınan aidatların işlendiği defterdir.

Muhasebe bilgisayar kayıtları; sayıları az da olsa bir kısım kooperatif muhasebeleri aidat ve üye kayıt işlemlerini, bilgisayarda geliştirdikleri tablolar yardımıyla yapmaktadırlar.

Kooperatif muhasebelerinin kullandıkları tüm bu sistem ve tablolar incelendikten sonra kooperatiflerin inşaat dışı giderlerine yönelik olarak yapılmış bileşenler ile ilgili çalışma **BÖLÜM 4.2.**'de incelenecektir.

4.2 Muhasebe Kayıtlarına ve Arşiv Bulgularına Göre İnşaat Dışı Giderler

Arşiv çalışmasından elde edilen bilgilere göre muhasebede kayıtlı olan çeşitli gider kalemleri bulunmaktadır. Bu çalışmayı yaparken, bize inşaat dışı giderler ile ilgili analiz yapmamızda yardımcı olması açısından bu kalemler gruplandırılmış ve inşaat dışı giderlere yönelik bazı bileşenler elde edilmiştir. Bu bileşenlerden elde edilen bilgiler aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

TABLO 4.2.1: İnşaat Dışı Gider Kalemleri

GİDER KALEMLERİ (TL)	ORT.	MİN.	MAK.	ÖRN. SAY.
BÜRO GİDERLERİ	45,000,000	3,500,000	175,004,900	67
PERSONEL GİDERLERİ	22,500,000	1,000,000	229,739,572	68
HUZUR HAKKI GİDERLERİ	38,532,000	7,200,000	246,450,000	69
GELİR-GİDER FARKLARI	105,352,500	1,998,000	803,724,764	62
DİĞER GİDERLER	98,500,000	8,953,000	752,668,353	47
TOPLAM GENEL GİDERLER	309.884.500	22.651.000	2.207.587.589	70

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

NOT:*** Genel Kurul Toplantı Tutanakları her yıl yapılır ve yalnız o seneye ait gelir ve giderleri içerir.

TABLO 4.2.1'de belirtilen gider kalemlerinden büro giderleri; posta, vergi, protesto, noter, kırtasiye, damga, ilan, fotokopi, banka, ikram, elektrik giderlerinin bir grup altında toplanmasıyla oluşmuştur.

Personel giderleri; kooperatiflerin istihdam ettikleri elemanlara ödenen ücretlerin toplamını içermektedir

Huzur hakkı giderleri; kooperatiflerin yönetim ve denetim kurullarına ödedikleri ücretlerin toplamıdır.

Gelir gider farkları; Kooperatifler, inşaat dışı giderlerini karşılamak amacıyla üye aidatlarına ek olarak, aidatların %5 ile %8'i oranında her sene ortaklarından ek bir ücret talep etmektedirler. Gelir - gider farkı, talep edilen bu ücret ile inşaat dışı giderlerin arasındaki farktan meydana gelmektedir. Bu fark artı ya da eksi olabilmekte ancak Eskişehir örnekleminde incelenen kooperatiflerin %90'ından fazlasında gider hanesinde yer almaktadır.

Diğer giderler olarak belirtilen giderler ise yol, ısıtma, genel kurul giderleri şeklinde özetlenebilir.

TABLO 4.2.2'de ise inşaat dışı gider kalemlerinin, genel gider toplamı içindeki payları gösterilmektedir.

TABLO 4.2.2: İnşaat Dışı Gider Kalemlerinin Genel Giderler İçindeki Payları

GİDER KALEMLERİ (TL) / GENEL GİDERLER	ORT.	MİN.	MAK.	ÖRN. SAY.
BÜRO GİDERLERİ	% 15	% 15	% 8	67
PERSONEL GİDERLERİ	% 7	% 5	% 10	68
HUZUR HAKKI GİDERLERİ	% 13	% 32	% 11	69
GELİR-GİDER FARKLARI	% 34	% 9	% 37	62
DİĞER GİDERLER	% 31	% 39	% 34	47
	%100	%100	%100	

Aşağıdaki tabloda ise yine aynı kooperatiflerin inşaat dışı gider kalemlerinin bu defa kooperatif ortakları başına düşen değerleri bulunmaktadır. Bu

analizler yapılırken kooperatifler arası büyüklük, inşaat seviyesi farkları gözlemlenmiştir. Bu farklar konusuna daha ilerde dönülecektir.

TABLO 4.2.3: İnşaat Dışı Gider Kalemlerinin Ortak Başına Düşen Değerleri

GİDER KALEMLERİ (TL)/ ORTAK SAYISI	ORT.	MİN.	MAK.	ÖRN. SAYISI
BÜRO GİD. / ORTAK SA.	852,380	99,350	4,000,000	67
PERSONEL GİD. / ORTAK SA.	352,400	40,000	2,908,000	68
HUZUR HAKKI GİD. / ORTAK SA.	853,530	96,000	3,311,476	69
GELİR-GİDER FARK. / ORTAK SA.	564,800	70,216	10,716,996	62
DİĞER GİD./ ORTAK SA.	985,400	88,000	5,754,182	47
TOPLAM GENEL GİD. / ORTAK SA.	3.608.510	393.566	26.690.654	70

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

TABLO 4.2.3'te kooperatiflerin ortak başına düşen gider kalemleri, TABLO 4.2.4'te ise kooperatiflerin ortak başına düşen gider kalemlerinin, ortak başına düşen genel giderler içindeki payları görülmektedir. Bu tablolar incelendiğinde en çok payı büro giderleri, huzur hakkı giderleri ve diğer giderler başlığı altında toplanan yol, ısıtma, genel kurul gibi giderlerin aldığı görülmektedir.

**TABLO 4.2.4: Ortak Başına Düşen İnşaat Dışı Gider Kalemlerinin
Ortak Başına Düşen Genel Giderler İçindeki Payları**

ORT. BAŞINA GİDER KALEM. (TL) / ORT. BAŞINA GENEL GİDERLER (TL)	ORT.	MİN.	MAK.	ÖRN. SAYISI
BÜRO GİDERLERİ	% 23	% 25	% 15	67
PERSONEL GİDERLERİ	% 11	% 10	% 11	68
HUZUR HAKKI GİDERLERİ	% 24	% 24	% 13	69
GELİR-GİDER FARKLARI	% 15	% 18	% 40	62
DİĞER GİDERLER	% 27	% 23	% 21	47
	%100	%100	%100	

Kaynak : Arşiv çalışması

4.3 Ortak Başına İnşaat Dışı Giderler

Kooperatiflerin genel kurul toplantı tutanakları incelendiğinde gelir - gider tablolarındaki değerlerin bir önceki dönem gelir gider farkları eklendiğinde birbiriyle eşit olduğu görülecektir. Genel giderleri baz alarak ve inşaat seviyelerini de kontrol ederek, gruplanmış kooperatif büyüklükleri için, ortak başına inşaat dışı giderler **TABLO 4.3.1'** de incelenmeye çalışılmıştır.

Bu çalışma yapılırken, inşaat seviyeleri farklı kooperatiflerin, inşaat seviyeleri ile ilişkili olarak inşaat dışı giderlerinin de farklı olacağından dolayı, inşaat seviyeleri kontrol edilmiştir. Böylece farklı inşaat seviyelerindeki kooperatifleri karşılaştırarak hatalı sonuç alınması önlenmeye çalışılmıştır.

TABLO 4.3.1: Gruplanmış Ortak Sayılarına Göre İnşaat Seviyesi
Kontrol Edilmiş Ortak Başına Düşen İnşaat Dışı Giderler

GENEL GİDER / ORTAK (seviye kontrollü)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDİAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	6.005.446	5.895.654	589.465	8
76-100	4.758.460	4.050.560	258.200	23
51-75	3.258.460	2.989.540	125.260	28
26-50	2.608.450	2.005.300	268.480	14
0-25	1.798.215	1.503.562	102.632	14

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.
 (Genel giderlere gelir-gider farkı da eklenmiştir.)

Yukarıdaki tablo incelendiğinde ortak sayısı arttıkça, ortak başına düşen inşaat dışı giderlerin de arttığı gözlemlenmektedir.

Ortak başına düşen inşaat dışı gider çalışması sadece genel giderlerle sınırlandırılmamış gider kalemleri ile de karşılaştırma yapılmıştır.

TABLO 4.3.2: Gruplanmış Ortak Sayılarına Göre İnşaat Seviyesi
Kontrol Edilmiş Ortak Başına Düşen Büro Giderleri

BÜRO GİDERLERİ / ORTAK (seviye kontrollü)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDİAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	1.050.500	1.003.526	125.230	6
76-100	1.000.275	956.235	75.560	20
51-75	875.650	852.500	6.895	23
26-50	705.265	690.526	58.975	12
0-25	565.289	458.900	18.900	9

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

Yukarıdaki tablo incelendiğinde gruplanmış ortak sayısına göre, kooperatiflerde ortak başına düşen büro giderleri görülecektir. Bu araştırma inşaat seviyesi kontrol edilerek yapılmıştır. Tabloya göre ortak başına düşen büro giderleri, ortak sayısı arttıkça bir artış göstermektedir. Ortak sayıları 76-100 ve 101- arasında değişen kooperatiflerde ortak başına düşen büro gideri aynı olmakla beraber, sayıları 0-25 arasında değişen kooperatiflerde bu rakam yarıya düşmektedir.

****Büro giderleri;** posta, vergi, protesto, noter, kırtasiye, damga, ilan, fotokopi, banka, ikram, elektrik giderlerini içermektedir.

TABLO 4.3.3: Gruplanmış Ortak Sayılarına Göre İnşaat Seviyesi
Kontrol Edilmiş Ortak Başına Düşen Personel Giderleri

PERSONEL GİDERLERİ / ORTAK (seviye kontrollü)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDİAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	950.565	910.260	10.560	7
76-100	590.526	498.650	11.258	18
51-75	556.560	459.600	8.950	23
26-50	325.800	300.890	5.620	13
0-25	128.900	100.560	1.580	12

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

Yukarıdaki tablo ise gruplanmış ortak sayısına göre, inşaat seviyesi kontrol edilmiş, kooperatiflerde ortak başına düşen personel giderlerini göstermektedir. Tabloya göre ortak başına düşen personel giderleri de ortak sayısı arttıkça bir artış göstermektedirler. Ortak sayıları 51-75 ve 76-100 arasında değişen kooperatiflerde ortak başına düşen personel gideri aynı olmakla beraber, sayıları 0-25 arasında değişen kooperatiflerle sayıları 101- olan kooperatifler arasında bu rakam oldukça büyük bir artış göstermektedir.

****Personel giderleri;** kooperatiflerin istihdam ettikleri elemanlara ödenen ücretlerin toplamını içermektedir

TABLO 4.3.4 ve TABLO 4.3.5 'te ise personel ücretleri, 1995 Ağustos yılı piyasa değerleri ile maliyetlendirilmeye çalışılacaktır.

TABLO 4.3.4: 1995 Yılı Piyasa Değerleri ile Personel Ücretleri

KOOP. ELEMANLARI	ÜCRET
Koop. müdürü	15.000.000,-TL
Muhasebe elemanı	8.000.000,-TL
Mimar-mühendis	12.000.000,-TL
Sekreter	5.000.000,-TL

Not: Bu ücretler 1995 yılı piyasa değerleridir.

TABLO 4.3.5: Gruplanmış Ortak Sayılarına ve Piyasa Değerlerine Göre Ortak Başına Düşen Personel Giderleri

PERSONEL GİDERLERİ / ORTAK (piyasa değerleri ile)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDIAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	1.540.480	1.450.120	1.250	7
76-100	867.450	845.000	4.451	18
51-75	750.458	736.580	870	23
26-50	589.260	570.450	4.127	13
0-25	460.500	435.870	542	12

Muhasebe kayıtlarından alınan bilgilerle düzenlenen **TABLO 4.3.3** ve piyasa değerleri ile düzenlenen **TABLO 4.3.5** karşılaştırıldığında piyasa değerleri ile elde edilen maliyetlerin, muhasebe kayıtlarından elde edilen maliyetlerden, bir çok grupta yaklaşık iki kat fazla olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. **TABLO**

4.3.5 ' e göre de ortak başına düşen personel giderleri ortak sayısı arttıkça bir artış göstermektedir.

TABLO 4.3.6: Gruplanmış Ortak Sayılarına Göre İnşaat Seviyesi
Kontrol Edilmiş Ortak Başına Düşen Huzur Hakkı Giderleri

HUZUR HAKKI GİDERLERİ / ORTAK (seviye kontrollü)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDİAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	1.532.160	1.456.125	1.125	8
76-100	1.100.250	1.000.115	4.560	21
51-75	852.560	833.168	10.225	26
26-50	660.250	652.125	3.458	10
0-25	550.135	498.125	2.445	14

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

TABLO 4.3.6' te yine gruplanmış ortak sayısına göre, inşaat seviyesi kontrol edilmiş, kooperatiflerde ortak başına düşen huzur hakkı giderleri görülmektedir. Tabloya göre ortak başına düşen huzur hakkı giderleri de ortak sayısı arttıkça bir artış göstermektedirler. Ortak sayıları 0-25 ve 26-50 arasında değişen kooperatiflerde ortak başına düşen huzur hakkı giderleri aynı olmakla beraber, sayıları 0-25 arasında değişen kooperatiflerle sayıları 101- olan kooperatifler arasında bu rakam büyük farklılıklar göstermektedir.

****Huzur hakkı giderleri;** kooperatiflerin yönetim ve denetim kurullarına ödedikleri ücretlerin toplamıdır.

TABLO 4.3.7: Gruplanmış Ortak Sayılarına Göre İnşaat Seviyesi
Kontrol Edilmiş Ortak Başına Düşen Gelir-Gider Farkları

GELİR - GİDER FARKLARI / ORTAK (seviye kontrollü)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDİAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	715.500	702.250	220	6
76-100	700.235	689.254	1.180	20
51-75	562.350	552.125	2.561	25
26-50	500.125	489.600	10.425	13
0-25	258.900	261.120	998	9

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

TABLO 4.3.7' de gruplanmış ortak sayısına göre, inşaat seviyesi kontrol edilmiş, kooperatiflerde ortak başına düşen gelir - gider farkları görülmektedir. Tabloya göre ortak başına düşen gelir - gider farkları 26 - 101 ve sonrası arasında ortak sayısı değişen kooperatiflerde birbirine yakın olmakla beraber, ortak sayıları 0-25 arasında değişen kooperatiflerde bu değer oldukça düşmektedir.

****Gelir gider farkları;** Kooperatifler, inşaat dışı giderlerini karşılamak amacıyla üye aidatlarına ek olarak, aidatların %5 ile %8'i oranında her sene ortaklarından ek bir ücret talep etmektedirler. Gelir - gider farkı, talep edilen bu ücret ile inşaat dışı giderlerin arasındaki farktan meydana gelmektedir. Bu fark artı ya da eksi olabilmekte ancak Eskişehir örnekleminde incelenen kooperatiflerin %90'ından fazlasında gider hanesinde yer almaktadır.

**TABLO 4.3.8: Gruplanmış Ortak Sayılarına Göre İnşaat Seviyesi
Kontrol Edilmiş Ortak Başına Düşen Diğer Giderler**

DİĞER GİDERLER / ORTAK (seviye kontrollü)				
ORTAK SAYISI	ORTALAMA	MEDİAN	STAND. SAPMA	ÖRN. SAYISI
101-	2.005.126	1.985.450	1.562	8
76-100	1.809.150	1.705.300	3.520	19
51-75	1.005.980	998.526	589	26
26-50	705.580	723.650	125	12
0-25	858.510	835.189	781	13

Kaynak : Arşiv çalışması

NOT: Rakamlar 1995 yılı Genel Kurul Toplantı tutanaklarına dayanmaktadır.

TABLO 4.3.8' de gruplanmış ortak sayısına göre, inşaat seviyesi kontrol edilmiş, kooperatiflerde ortak başına düşen diğer giderler görülmektedir. Tablodan da görüleceği üzere önceki kalemlerde olduğu gibi diğer giderler adı altında toplanan inşaat dışı gider kaleminde de ortak sayısı 26-101 ve sonrası değişen kooperatiflerde bir artış görülmekle beraber, ortak sayısı 0-25 arasında olan kooperatiflerin kişi başına düşen diğer giderleri, ortak sayısı 26.50 arası değişen kooperatiflere göre biraz daha yüksektir.

****Diğer giderler** olarak belirtilen giderler ise yol, ısıtma, genel kurul giderleri şeklinde özetlenebilir.

4.4 Ortak Başına İnşaat Dışı Gider ve Kooperatif Büyüklüğü İlişkileri

Arşiv çalışmasından elde edilen bilgiler doğrultusunda gider kalemleri ve kooperatif büyüklükleri arasında seviye farkları kontrol edilerek ve

edilmeyerek çeşitli korelasyonlar aranmıştır. Aşağıda bu korelasyon analizlerinin bulguları yer almaktadır.

TABLO 4.4.1: Büyüklük ve Ortak Başına Büro Giderleri İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Küçük Kooperatifler İçin)

	SIZE	BG / O	(Örnek sayısı = 36)
SIZE	1,0000	-,1325	(SEVİYE KONTROLLÜ)
BG / O	-,1325	1,0000	
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed) ORTAK SAYISI < 70			

	SIZE	BG / O	
SIZE	1,0000	-,0849	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
BG / O	-,0849	1,0000	
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed) ORTAK SAYISI < 70			

TABLO 4.4.1a: Büyüklük ve Ortak Başına Büro Giderleri İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Büyük Kooperatifler İçin)

	SIZE	BG / O	(Örnek sayısı = 34)
SIZE	1,0000	,4866*	(SEVİYE KONTROLLÜ)
BG / O	,4866*	1,0000	
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed) ORTAK SAYISI > 70			

	SIZE	BG / O	
SIZE	1,0000	,4547*	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
BG / O	,4547*	1,0000	
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed) ORTAK SAYISI > 70			

Not: * BG / O = Büro giderleri / ortak sayısı
* Size = Kooperatif büyüklüğü
* Seviye = İnşaat seviyesi

*** Büro giderleri; posta, vergi, protesto, noter, kırtasiye, damga, ilan, fotokopi, banka, ikram, elektrik gibi giderleri içermektedir.

TABLO 4.4.1 ve TABLO 4.4.1a incelendiğinde ortak sayısı 70'ten küçük kooperatiflerin, inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarında büyüklük ve ortak başına büro giderleri arasında bir ilişki olmadığı sonucu çıkmıştır.

Bununla beraber; ortak sayıları 70'ten büyük kooperatiflerde yine inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarda büyüklük ve ortak başına düşen büro giderleri arasında bir ilişki olduğu sonucu çıkmıştır.

Bu analiz büyüklük arttıkça, ortak başına düşen büro giderlerinin de arttığı sonucunu ortaya çıkarmıştır.

TABLO 4.4.2: Büyüklük ve Ortak Başına Gelir - Gider Farkı İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Küçük Kooperatifler İçin)

	SIZE	GGF / O	(Örnek sayısı = 36)
SIZE	1,0000	-,3716	(SEVİYE KONTROLLÜ)
GGF / O	-,3716	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)			

	SIZE	GGF / O	
SIZE	1,0000	-,3839	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
GGF / O	-,3839	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)			

Not: * GGF / O = Gelir - gider farkları / ortak sayısı
* Size = Kooperatif büyüklüğü
* Seviye = İnşaat seviyesi

TABLO 4.4.2a: Büyüklük ve Ortak Başına Gelir - Gider Farkı İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Büyük Kooperatifler İçin)

	SIZE	GGF / O	(Örnek sayısı = 37)
SIZE	1,0000	5182*	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
GGF / O	,5182*	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)			

=====

	SIZE	GGF / O	
SIZE	1,0000	,4828*	(SEVİYE KONTROLLÜ)
GGF / O	,4828*	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			
* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)			

Not: * GGF / O = Gelir - gider farkları / ortak sayısı
 * Size = Kooperatif büyüklüğü
 * Seviye = İnşaat seviyesi

TABLO 4.4.2 ve TABLO 4.4.2a incelendiğinde ortak sayısı 70'ten küçük kooperatiflerin, inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarında büyüklük ve ortak başına gelir - gider farkları arasında bir ilişki olmadığı sonucu çıkmıştır.

Bununla beraber; ortak sayıları 70'ten büyük kooperatiflerde yine inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarda büyüklük ve ortak başı düşen gelir - gider farkları arasında bir ilişki olduğu sonucu çıkmıştır.

***Kooperatifler, inşaat dışı giderlerini karşılamak amacıyla üye aidatlarına ek olarak, aidatların %5 ile %8'i oranında her sene ortaklarından ek bir ücret talep etmektedirler. Gelir - gider farkı, talep edilen bu ücret ile inşaat dışı giderlerin arasındaki farktan meydana gelmektedir. Bu fark artı ya da eksi

olabilmekte ancak Eskişehir örnekleminde incelenen kooperatiflerin %90'ından fazlasında gider hanesinde yer almaktadır.

TABLO 4.4.3: Büyüklük ve Ortak Başına Huzur Hakkı Gideri İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Küçük Kooperatifler İçin)

	SIZE	HHG / O	(Örnek sayısı = 42)
SIZE	1,0000	-,1119	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
HHG / O	-,1119	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

=====

	SIZE	HHG / O	
SIZE	1,0000	-,1088	(SEVİYE KONTROLLÜ)
HHG / O	-,1088	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

TABLO 4.4.3a: Büyüklük ve Ortak Başına Huzur Hakkı Gideri İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Büyük Kooperatifler İçin)

	SIZE	HHG / O	(Örnek sayısı = 37)
SIZE	1,0000	8008**	(SEVİYE KONTROLLÜ)
HHG / O	,8008**	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

=====

	SIZE	HHG / O	
SIZE	1,0000	,8520**	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
HHG / O	,8520**	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

Not: * HHG / O = Huzur hakkı gideri / ortak sayısı
* Size = Kooperatif büyüklüğü
* Seviye = İnşaat seviyesi

TABLO 4.4.3 ve TABLO 4.4.3a incelendiğinde ortak sayısı 70'ten küçük kooperatiflerin, inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarında büyüklük ve ortak başına huzur hakkı giderleri arasında bir ilişki olmadığı sonucu çıkmıştır.

Bununla beraber; ortak sayıları 70'ten büyük kooperatiflerde yine inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarda büyüklük ve ortak başı düşen huzur hakkı giderleri arasında kuvvetli bir ilişki olduğu anlaşılmıştır.

***Huzur hakkı giderleri; kooperatiflerin yönetim ve denetim kurullarına ödedikleri ücretlerin toplamıdır.

TABLO 4.4.4: Büyüklük ve Ortak Başına Personel Gideri İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Küçük Kooperatifler İçin)

	SIZE	PG / O	(Örnek sayısı = 30)
SIZE	1,0000	-,1724	(SEVİYE KONTROLLÜ)
PG / O	-,1724	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

	SIZE	PG / O	
SIZE	1,0000	-,2332	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
PG / O	-,2332	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

Not: * PG / O = Personel gideri / ortak sayısı
* Size = Kooperatif büyüklüğü
* Seviye = İnşaat seviyesi

TABLO 4.4.4a: Büyüklük ve Ortak Başına Personel Gideri İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Büyük Kooperatifler İçin)

	SIZE	PG / O	(Örnek sayısı = 35)
SIZE	1,0000	,5354*	(SEVİYE KONTROLLÜ)
PG / O	,5354*	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

	SIZE	PG / O	
SIZE	1,0000	,6480*	
PG / O	,6480*	1,0000	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
ORTAK SAYISI > 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

Not: * PG / O = Personel gideri / ortak sayısı
* Size = Kooperatif büyüklüğü
* Seviye = İnşaat seviyesi

TABLO 4.4.4 ve TABLO 4.4.4a incelendiğinde ortak sayısı 70'ten küçük kooperatiflerin, inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarında büyüklük ve ortak başına personel giderleri arasında diğer kalemlerde olduğu gibi, bir ilişki olmadığı sonucu çıkmıştır.

Bununla beraber; ortak sayıları 70'ten büyük kooperatiflerde yine inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarda büyüklük ve ortak başına düşen personel giderleri arasında da bir ilişki olduğu anlaşılmıştır.

***Personel giderleri; kooperatiflerin istihdam ettikleri elemanlara ödenen ücretlerin toplamını içermektedir

TABLO 4.4.5: Büyüklük ve Ortak Başına Diğer Gider İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Küçük Kooperatifler İçin)

	SIZE	DG / O	(Örnek sayısı = 28)
SIZE	1,0000	-,1225	(SEVİYE KONTROLLÜ)
DG / O	-,1225	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

	SIZE	DG / O	
SIZE	1,0000	-,2568	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
DG / O	-,2568	1,0000	
ORTAK SAYISI < 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

TABLO 4.4.5a: Büyüklük ve Ortak Başına Diğer Gider İlişkileri
(Ortak Sayısı 70'den Büyük Kooperatifler İçin)

	SIZE	DG / O	(Örnek sayısı = 35)
SIZE	1,0000	,5869*	(SEVİYE KONTROLLÜ)
DG / O	,5869*	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

	SIZE	DG / O	
SIZE	1,0000	,6582*	(SEVİYE KONTROLSÜZ)
DG / O	,6582*	1,0000	
ORTAK SAYISI > 70			

* - Signif. LE ,05 ** - Signif. LE ,01 (2-tailed)

Not: * DG / O = Diğer giderler / ortak sayısı
* Size = Kooperatif büyüklüğü
* Seviye = İnşaat seviyesi

TABLO 4.4.5 ve TABLO 4.4.5a incelendiğinde ortak sayısı 70'ten küçük kooperatiflerin, inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarında büyüklük ve ortak başına diğer giderler arasında diğer kalemlerde olduğu gibi, bir ilişki olmadığı sonucu çıkmıştır.

Bununla beraber; ortak sayıları 70'ten büyük kooperatiflerde yine inşaat seviyeleri kontrol edilerek veya edilmeyerek yapılan korelasyonlarda büyüklük ve ortak başına düşen diğer giderler arasında da bir ilişki olduğu anlaşılmıştır.

***Diğer giderler olarak belirtilen giderler yol, ısıtma, genel kurul giderlerini içermektedir.

Sonuç; büyüklük ile gider kalemlerinin ilişkili olduğudur. Büyüklük arttıkça, ortak başına düşen inşaat dışı giderler de (bileşenler bazında) artmaktadır. Bu sonuç da tez çalışmasının başında araştırılması düşünülen " Büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin küçük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinden daha fazla olduğu" varsayımını doğrulamaktadır.

BÖLÜM 5

SONUÇLAR

Eskişehir ili örneğinde, konut yapı kooperatiflerini incelemeye yönelik bu çalışma; "Büyük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin küçük kooperatiflerin ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinden daha fazla olduğu" varsayımını da içermektedir.

Bu araştırma, bir yandan Eskişehir Ticaret Odası'ndan elde edilen arşiv verilerine, diğer yandan da alan çalışmasından elde edilen bilgilere dayandırılmıştır. Farklı iki kaynaktan elde edilen bilgilerin araştırmacıya iki yönlü bir kontrol olanağı sağlayarak, çalışmanın güvenilirliğini artırırken, oldukça geniş bilgi elde edilmesini olanaklı kılmıştır.

Aşağıda bu çalışmadan elde edilen bulgular, bu bulgulardan çıkarılan sonuçlar ve öneriler yer almaktadır.

5.1 Araştırmanın Bulguları

Araştırma sonucunda çalışmaya aktarılan bulgular, arşiv çalışması ve alan çalışması aracılığıyla elde edilen bilgilerin bütünleştirilmesinden meydana gelmiştir.

Bu alışmalar yapılırken kooperatifler maliyetleri dışında 4 bölümde incelenmiştir. Bunlar; konut özellikleri, örgütsel özellikler, üretim süreçleri ve sorunlardır.

"Eskişehir ili örneğinde incelenen konut yapı kooperatifleri" adlı araştırma projesine ilişkin olarak yapılan ilk çalışma arşiv çalışması idi.

Bu alışma 1995 yılında yapılmış olup, Eskişehir Ticaret Odası arşiv kaynaklarından elde edilen bilgiler doğrultusunda derlenmiştir.

Bu çalışmada ilk önce, Eskişehir ilindeki konut yapı kooperatiflerinin bir listesi çıkarılmıştır. Bu liste 1985 yılından 1995 yılına uzanan 10 yıl içinde Eskişehir'de kurulan konut yapı kooperatiflerini içermektedir. Çıkarılan bu listedeki kooperatifler; ortak sayıları gözönünde bulundurularak 5 kategoride rastlantısal sayılar aracılığıyla seçilen 100 kooperatife indirgenmiştir. Seçilen 100 kooperatifin en son genel toplantı tutanakları incelenmiştir. Arşiv alışması kapsamında geliştirilen bir bilgi formu, genel kurul toplantı tutanaklarından sağlanan bilgilerin derlenmesinde kullanılmıştır.

Alan alışması, Eskişehirde konut kooperatifçiliği adlı çalışmanın arşiv çalışması verilerini tamamlamak amacıyla yapılmış bir çalışmadır.

Bu alan çalışmasına yardımcı olmak amacıyla bir anket formu oluşturulmuş ve bu anket arşiv çalışması yapılan 100 kooperatif yöneticisine uygulanmıştır.

Alan alışması sonucunda Eskişehir konut kooperatifleri dört bölümde incelenmiştir. Bunlar; konut özellikleri, örgütsel özellikler, üretim süreci ve sorunlardır. Bu bağlamda ilk önce kooperatiflerin büyüklükleri araştırılmıştır. Arşiv çalışmasında belirtilen 100 kooperatifin 13'ünün tasfiye edildiği görülmüş ve yapılan anket çalışması geriye kalan 87 kooperatif yöneticisine uygulanmıştır.

Aşağıda, sunulan çok sayıda bulgunun önemli bölümlerinin tek tek anımsanarak bütünlenmesine çalışılacaktır.

- *Eskişehir ili konut kooperatiflerinin konut özellikleri incelendiğinde kooperatiflerin daha çok apartman kullanımını tercih ettikleri görülmektedir.*

Arşiv çalışmasından çıkan sonuçlar doğrultusunda, kooperatiflerin konut özellikleri ile ilgili bazı bilgiler elde edilmiştir. Bu özelliklerden ilki kooperatiflerin konut türlerinin daha çok apartman türü binalarda yoğunlaştığıdır. Arsaları şehir merkezinde olan kooperatifler, şehir mekezindeki arsaların pahalılığından dolayı daha çok apartman türü binaları tercih ederken, arsaları şehir dışında (merkezden uzakta) olan kooperatifler ise talebi arttırmak amacıyla daha çok villa türü binaları tercih etmişlerdir. Son iki senede (1994 -1995) Eskişehir ili kooperatiflerinin konut türü olarak apartmandan çok ev yapımını tercih ettikleri görülmektedir. Bunun nedeni olarak da şehir içinde arsa bulma zorluğunu ve insanlara şehir dışını cazip hale getirmek amacıyla villa türü binalar yaptıklarını belirtmişlerdir.

- *Kooperatiflerin örgütsel özellikleri incelendiğinde, kooperatif ortaklarının çoğunlukla aynı gelir düzeyinde olduğu ve kooperatiflerin yönetim kurulu başkanlarının eğitim düzeyi üniversite olan kooperatiflerin daha fazla olduğu görülmektedir.*

Kooperatiflerin örgütsel özellikleri kapsamında, kooperatif ortakları ile ilgili bilgiler elde edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda kooperatif ortaklarının büyük bir kısmının aynı gelir düzeyinde olduğu görülmüştür. Bununla beraber toplamın 1/4'ünü oluşturan kooperatiflerin üyelerinin aynı meslekten ve aynı eğitim düzeyinde olduğu ortaya çıkmıştır.

Kooperatiflerin yönetim kurulları ile ilgili elde edilen bilgilere göre, yönetim kurulu başkanının eğitim düzeyi üniversite olan kooperatiflerin sayısı

diğerlerinden fazladır. Ayrıca bir çok kooperatifte yönetim kurulunda kooperatifçilik ve inşaat konusunda deneyimli kişiler bulunmaktadır.

Bunların dışında kooperatiflerin bir ücret karşılığı istihdam ettikleri elemanlarla ilgili bilgilere de yer verilmiştir. Buna göre; kooperatiflerin çoğunluğu, sürekli olarak bir muhasebe elemanı istihdam etmektedir. Bunu sürekli olarak çalışan bir sekreter ve kooperatif müdürü izlemektedir.

- *Kooperatiflerin üretim süreçlerinin (kuruluşlarından planlanan bitiş sürelerine kadar) ortalama 6-7 yıl olduğu görülmektedir.*

Kooperatiflerin örgütsel özelliklerinin dışında üretim süreçleri ile ilgili bilgiler de elde edilmiştir. Bu süreler, kooperatiflerin kuruluş tarihlerinden başlayıp, inşaatlarının tahmini bitiş tarihlerine kadar geçen süreci içermektedir. Yapılan incelemelerde, kooperatiflerin kuruluşları ile arsa alış tarihleri arasında yaklaşık 1 sene olduğu görülmektedir. Elde edilen bilgiler, kooperatiflerin projelerini arsa alış tarihleri ile aynı yılda yaptıkları doğrultusundadır. Ayrıca kooperatifler çoğunlukla, inşaat ruhsatlarını projelerini yaptıkları yıl içerisinde almaktadırlar. Elde edilen tüm bu bilgiler, kooperatiflerin inşaatlarını 6-7 yıl gibi bir süre zarfında bitirmeyi amaçladıkları yönündedir. Kooperatiflerin bu amaçlarına ulaşip ulaşmadıkları araştırılmamıştır.

- *Kooperatifler kuruluşlarından inşaat bitimlerine kadar bir çok sorunla karşılaşmaktadırlar.*

Alan çalışmasında ayrıca kooperatiflerin sorunları ile ilgili bilgiler de elde edilmiştir. Çıkan sonuç; kooperatiflerin kuruluşlarından, inşaat bitimlerine kadar geçen sürede bir çok sorunla karşılaştıklarını göstermektedir. Bu sorunlara kısaca değinmek gerekirse; Arsa bulmak ilk sorunu teşkil etmektedir. Kredi alınması, kredilerin yetersizliği de karşılaşılan sorunlar arasındadır. Çeşitli nedenlerden dolay uzayan süre, maliyet artışlarına neden olmaktadır. Kooperatiflerin daha önceden hesaba katmadıkları maliyet

artışları da kooperatifler için sorun kaynağıdır. Kooperatifler ayrıca ortaklardan doğan sorunlarla da karşı karşıya kalmaktadırlar. Ortakların aidatlarını ödememeleri, ara ödemelere olan itirazlar gibi. Bunların dışında elektriğin, suyun getirilmesinde karşılaşılan zorluklar, kooperatiflerde istenmeyen süre artışına neden olmaktadır.

- *İnşaat seviyeleri kontrol edilerek yapılan, ortak başına genel giderler ve gider kalemleri karşılaştırmalarında, büyük kooperatif ortaklarının daha çok maliyete katlandıkları görülmüştür.*

Yapılan araştırmalar, ortak başına genel giderler ve ortak başına gider kalemlerini içermektedir. Bu araştırmalar inşaat seviyeleri farklı kooperatiflerin, inşaat seviyeleri ile ilişkili olarak inşaat dışı giderlerinin de farklı olacağından, inşaat seviyeleri kontrol edilerek yapılmıştır. Çalışma sonucunda ortak sayıları arttıkça, ortak başına düşen inşaat dışı giderlerinin de arttığı görülmektedir.

İnşaat dışı giderler; büro giderleri, personel giderleri, huzur hakkı giderleri, gelir gider farkları, diğer giderler olmak üzere 5 ana kaleme ayrılmıştır.

Büro giderleri, personel giderleri, huzur hakkı giderleri, gelir-gider farkları ve diğer giderler ile 70'den büyük ve küçük kooperatiflerin korelasyon analizleri yapıldığında 70'den büyük kooperatiflerin inşaat dışı gider kalemleriyle ilişkili olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

- *Örneklemede, ortak başına düşen personel giderleri 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerde daha fazladır.*

Personel giderleri; kooperatiflerin istihdam ettikleri elemanlara ödenen ücretlerin toplamını içermektedir. Yapılan çalışmalar, 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerin, ortak başına düşen personel gider ortalamasının 70'den küçük ortağı olan kooperatiflere göre, daha fazla olduğunu göstermektedir.

Ayrıca yapılan korelasyon analizlerinde, 70'den fazla ortağı olan kooperatifler ile ortak başına düşen personel giderleri arasında pozitif bir ilişki olduğu görülmüştür.

- *Örneklemede, ortak başına düşen büro giderleri 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerde daha fazladır.*

Büro giderleri; posta, vergi, protesto, noter, kırtasiye, damga, ilan, fotokopi, banka, ikram, elektrik giderlerinin bir grup altında toplanmasıyla oluşmuştur. Yapılan çalışmalar büyük kooperatif ortaklarının daha çok büro gideri ödediklerini göstermiştir.

Ayrıca yapılan korelasyon analizlerinde, 70'den fazla ortağı olan kooperatifler ile ortak başına düşen büro giderleri arasında pozitif bir ilişki olduğu görülmüştür.

- *Örneklemede, ortak başına düşen huzur hakkı giderleri 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerde daha fazladır.*

Huzur hakkı giderleri; kooperatiflerin yönetim ve denetim kurullarına ödedikleri ücretlerin toplamıdır. Yine aynı yöntemlerle elde edilen veriler 70'den büyük ortağı olan kooperatifin daha fazla huzur hakkı ödediklerini göstermektedir.

Ayrıca yapılan korelasyon analizlerinde, 70'den fazla ortağı olan kooperatifler ile ortak başına düşen huzur hakkı giderleri arasında pozitif bir ilişki olduğu görülmüştür.

- *Örnekleimde, ortak başına düşen gelir - gider farkları 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerde daha fazladır.*

Gelir gider farkları; kooperatifler, inşaat dışı giderlerini karşılamak amacıyla üye aidatlarına ek olarak, aidatların %5 ile %8'i oranında her sene ortaklarından ek bir ücret talep etmektedirler. Gelir - gider farkı, talep edilen bu ücret ile inşaat dışı giderlerin arasındaki farktan meydana gelmektedir. Bu fark artı ya da eksi olabilmekte ancak Eskişehir örnekleminde incelenen kooperatiflerin %90'ından fazlasında gider hanesinde yer almaktadır. Gelir-gider farkları da kooperatif büyüdükçe bir artış göstermektedir.

Ayrıca yapılan korelasyon analizlerinde, 70'den fazla ortağı olan kooperatifler ile ortak başına düşen gelir-gider farkları arasında pozitif bir ilişki olduğu görülmüştür.

- *Örnekleimde, ortak başına düşen diğer giderleri, 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerde daha fazladır.*

Diğer giderler yol, ısıtma, genel kurul giderleri gibi giderleri içermektedir. Yapılan çalışmalar, 70'den fazla ortağı olan kooperatiflerin, ortak başına düşen diğer gider ortalamasının da daha fazla olduğunu göstermektedir.

Ayrıca yapılan korelasyon analizlerinde, 70'den fazla ortağı olan kooperatifler ile ortak başına düşen diğer giderler arasında yine pozitif bir ilişki olduğu görülmüştür.

5.2 Öneriler

Çalışmada gerçekleştirilen analizlerin ortaya koyduğu bulgular kooperatiflerin büyüklükleri ile inşaat dışı giderlerinin ilişkili olduğu sonucunu göstermektedir.

Bu çalışma yapılırken kooperatiflerin inşaatlarının henüz bitmemiş olmasından dolayı kooperatif büyüklükleri ile sadece inşaat dışı giderler arasındaki ilişki incelenmiştir. Bu çalışma, daha sonra yapılabilecek kooperatif büyüklükleri ile inşaatları bitmiş kooperatiflerin inşaat giderleri ilişkilerini içeren bir araştırmaya taban oluşturabilir. Böylece kooperatif büyüklüğü ile maliyet arasındaki ilişki farklı bir boyutta da incelenmiş olabilir.

Çalışmanın bulguları kooperatiflerin ortak sayılarının 60-70 ortak ile sınırlandırılmasının, kooperatif ortaklarının daha az maliyete katlanmalarını sağlayacağını göstermiştir.

Bu çalışma, 70 ortaktan büyük 48, 300 ortaktan büyük 7, 500 ortaktan büyük 3, 1000 ortaktan büyük 1 kooperatifi kapsamaktadır. Örnek bulunamadığından 1000'den büyük kooperatifler arasında karşılaştırılmaya gidilememiştir. Başka bir çalışmada, yalnızca bir şehirde değil, bir çok şehirde kurulmuş 1000'den büyük kooperatifler arasında bir karşılaştırma yapılabilir ve bu çalışmanın bulguları sınanabilir.

KAYNAKLAR

- ÖZÜEKREN, Ş. "Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği" 1996
- ÖZÜEKREN, Ş. " Sectoral Activities Programme"
International Labour Office 1990
- ÖZÜEKREN, Ş. " Devletin Konut Sorununun Çözümü İçin
Müdahale Aracı Olarak Toplu Konut İdaresi"
- ÖZÜEKREN, Ş. "Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve
Yerleşme "
- TEKELİ, I. "Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun
Gelişimi" 1996
- HABITAT II "Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı" 1996
- GERAY, C. " Kooperatifçiliğin Dünyada ve Türkiye'de Nicel
Gelişimi" (1991)
- D.İ.E. " İnşaat İstatistikleri" (1960 - 1992)
- NÜFUS YILLIĞI " Eskişehir İli Nüfus Yıllığı"
- BERKMAN, G. " 1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği" 1992
OSMAY, S.
- ÖZMEN, K. " Konut ve İşyeri Yapı Kooperatifleri ve
Uygulaması" İstanbul 1993
- LEVIN, A.C. "Housing Co-operatives in Developing Countries"
New York 1981
- KELEŞ, R. "Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası
Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri"
Ankara 1967
- KELEŞ, R. "Kentleşme ve Konut Politikası"
Ankara 1984
- ÖĞÜNÇ, O "Konut Kooperatifleri" Ankara 1982

ICA	(International Co-operative Alliance) "Co-operative Housing" 1980
ILO	(International Labour Office) "Housing Co-operatives" 1964



EK A: ARŞİV ÇALIŞMASINDA KULLANILAN GENEL BİLGİ FORMU**BİLGİ FORMU**

- 1) Kooperatifin adı :
- 2) Kuruluş tarihi :
- 3) Tescil tarihi :
- 4) Ortak sayısı :
- 5) Arsa durumu
☐ Yok
☐ Var
☐ Satın alma ☐ Kat karşılığı
- 6) Arsa yeri :
- 7) Konutların kullanım amacı :
☐ Sürekli konut
☐ Hafta sonu
☐ Yazlık
- 8) Üretim aşaması :
☐ Proje yapılmamış
☐ Proje yapılmış
☐ İnşaata henüz başlanmamış
☐ İnşaata başlanmamış
Aşaması :
- 9) Proje izni :
☐ Alınmış
☐ Alınmamış
- 10) Bina türleri :
☐ Apartman
☐ Villa
☐ Apartman + villa
- 11) Konutların özellikleri :
Isıtma :
☐ Merkezi ısıtma
☐ Soba
Sirkülasyon
☐ Merdiven
☐ Asansör
☐ Merdiven + Asansör

12) Konut oda sayısı :

- () 2 oda
() 3 oda
() 4 oda

13) Konut tipi :

- () Daire
() Dupleks
() Tripleks

14) İnşaatı yapan :

- () Kooperatifi kuran müteahhit
() İşin devredildiği müteahhit
() Emanet usulü

15) İnşaatın genel kurul toplantısına kadar gelen aşaması :

16) Bir sonraki genel kurul toplantısına kadar inşaatın gerçekleştirilmesi düşünülen aşama :

17) Planlanan teslim tarihi :

18) Planlanan inşaat süresi :

19) Kredi :

- () Alınmamış
() Alınmış
() Bankadan
() Başka bir yerden. Beliriniz.

20) Alınan malzemeler :

21) Sigorta :

- () Malzeme
() İnşaat
() İnşaat + Malzeme

22) Yönetim ve denetim kurulları huzur hakları :

Yönetim Kurulu.....TL/yıl
Denetim kurulu.....TL/yıl

23) Yönetim ve denetim kurulunun herhangi bir nedenden doğan bir yol masrafı :

- () Karşılıyor
() Karşılanmıyor

24) Aidatlar :

Bir önceki yıl.....
Genel kuruldan itibaren.....

25) Gecikme zammı :

() Alınmıyor
() Alınıyor ;.....TL

26) Ek sosyal tesisi :

() Tenis kortu () Alışveriş merkezi () Dinlenme tesisi
() Spor salonu () Yüzme havuzu () Eğlence merkezi
Diğer ;

27) Yapımı tamamlanan ek tesis :

28) Tesislerin işletilmesi :

() Başkibir işletmeye kiraya veriliyor
() Başka bir işletmeye satılıyor
() Kooperatif kendisi işletiyor

29) İstek üzerine konutlarda değişiklik

() Yapılmıyor
() Belirtilmemiş
() Yapılıyor
Belirtiniz ;

30) Konutların tesliminde planlanan bitmişlik düzeyi :

() Kaba
() Anahtar teslimi

EK B: ALAN ÇALIŞMASINDA KULLANILAN ANKET FORMU**ANKET FORMU**

- 1) Kooperatiflerin ortak sayısı kaçtır?
- 2) Kooperatiflerin arsa alış tarihi nedir?
- 3) Mimari proje onay tarihi nedir?
- 4) Kooperatifinizin inşaat ruhsat tarihi nedir?
- 5) Kooperatif bitmiş ise inşaat bitiş tarihi nedir?
- 6) Kooperatif bitmiş ise inşaatın iskan ruhsat tarihi nedir?
- 7) Bitmiş kooperatifler için ilk taşınma tarihi ne zaman gerçekleşmiştir?
(Bitmeyen kooperatiflerde ilk taşınma ne zaman düşünülmektedir?)
- 8) Konut oda sayıları kaçtır? (Mutfak, banyo, tuvalet, kiler, salon hariç)
m2'leri ne kadardır? (Birden çok şık işaretlenebilir)

☐ Tek oda	m2
☐ İki oda	m2
☐ Üç oda	m2
☐ Dört oda	m2
☐ Beş oda	m2
☐ Altı oda	m2
- 9) Kooperatifin konut tipleri : (Birden çok şık işaretlenebilir.)

☐ Apartman dairasi	☐ Apartman Diresi + Villa
☐ Villa	☐ Tripleks
☐ Tek katlı müstakil evler	☐ Diğer
- 10) Konutların ısıtma özellikleri nedir?

☐ Kalorifer (katı)
☐ Kalorifer (sıvı)
☐ Güneş enerjisi
- 11) Aşağıdakilerden hangisi kooperatifiniz için geçerlidir?

☐ Ortaklarımızın çoğu aynı meslektendir.
☐ Ortaklarımızın çoğu aynı iş yerinde çalışmaktadır.
☐ Ortaklarımızın çoğu aynı iş kolunda çalışmaktadır. / Aynı sendikaya bağlıdır.
☐ Ortaklarımızın çoğu aynı eğitim düzeyindedir.
☐ Ortaklarımızın çoğu genellikle aynı gelir düzeyindedir.
☐ Hiçbiri

12) Yönetim kurulu üyelerini eğitim düzeyi nedir?

- () ilkokul () Ortaokul
() Lise () Yüksek okul
() Karışık () Diğer

13) Kooperatifinizin yönetim kurulunda kooperatifçilik ve inşaat konusunda deneyimli kişi veya kişiler görev aldı mı?

- () Evet () Hayır

14) Kooperatifinizde işlerin yürütülmesi amacıyla aşağıdaki elemanlardan hangileri bir ücret karşılığı çalıştırılmıştır? Sürekli olup olmadıklarını belirtiniz

- | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| () Kooperatif müdürü | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Muhasebe elemanı/müdürü | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Mimar - Mühendis | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Sekreter | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Şöför | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Müstahdem | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Hiçbiri | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |
| () Diğer | Adedi () Sürekli | () Sürekli değil |

15) Yönetim kurulu üyeleri ne kadar sıklıkta toplanıyor?

- () 6 ayda bir
() Her sene
() Diğer

16) Kooperatifinizin bürosu nerededir?

- () Şantiyede
() Başka bir yerde (Belirtiniz)

17) Büro büyüklüğü kaç m2'dir?

18) Büronuzun demirbaşları nelerdir?

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| () Büro eşyası | () Fotokopi makinası |
| () Bilgisayar | () Otomobil |
| () Faks | () Kamyonet |
| () Telefon | () Diğer |

19) Müteahhit ne kadar sıklıkla denetleniyor?

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| () Her ay | () 5 ayda bir |
| () 2 ayda bir | () 6 ayda bir |
| () 3 ayda bir | () Her sene |
| () 4 ayda bir | () Denetlenmiyor, |
| | müteahhit kooperatif kurucusu |

20) Konutların yapımı sırasında doğan bir uyuşmazlık sonrası müteahhit ile anlaşma feshedildi mi?

- () Evet; nedeni?
() Hayır

21) Konutların inşaatı hiç durduruldu mu?

- ☐) Hayır
- ☐) Evet, çünkü;
- ☐) Mütahhit inşaatı projeye uygun yürütmediği için uyuşmazlık çıktı
- ☐) Ortaklar ödemelerini zamanında yapamadıkları için kooperatif müteahhite ödeme yapamadı
- ☐) Krediler zamanında ödenemediği için müteahhite ödeme yapılamadı
- ☐) Belediye tarafından durduruldu.
- ☐) Yönetim Kurulu değişikliği oldu.
- ☐) Diğer

22) Konutların yapımı sırasında doğan uyuşmazlık nedeniyle müteahhit değiştirilmiş ise kalan işler nasıl tamamlandı?

- ☐) Kooperatif tarafından bir başka müteahhite ihale edildi.
- ☐) Kooperatif tarafından taşeronlara yaptırıldı.
- ☐) Ortaklar kendileri yaptırdı.
- ☐) Diğer

23) Kooperaifinizin sigortası var mıdır?

- ☐) Hayır
- ☐) Evet
- ☐) İnşaatın ☐) Malzemelerin ☐) İkisinde

24) Kooperatifinizin en son aidat miktarı nedir?

25) Ortaklardan ara ödeme istiyormusunuz? En son miktarı ve tarihi nedir?

- ☐) Hayır
- ☐) Evet

26) Ara ödeme tarihleri neye göre saptanıyor?

- ☐) Ortaklarınızın isteklerine
- ☐) Ortaklarınızın maaş alış tarihlerine göre
- ☐) İhtiyaca göre
- ☐) Diğer

27) Kooperatifinizin en çok güçlüklerle karşılaştığı konular nelerdir?

- ☐) İsteklerimize ve ödeme gücümüze uygun arsa bulmak
- ☐) Belediye ile olan ilişkiler
- ☐) Ortakların aidatlarını düzenli olarak ödememesi
- ☐) Maliyet artışları
- ☐) Kredilerin alınamaması
- ☐) Kredilerin yetersizliği
- ☐) Suyun getirilmesi
- ☐) Yolun yapımı

- () Elektrik getirilmesi
 () Kur'a sonuçlarına itirazlar
 () Diğer

28) Kooperatifinize konutları bina oturma alanı dışında aşağıda belirtilen tesislerden hanileri inşaa edildi / edilecek? (a = edildi b = edilecek)

a	b		a	b	
()	()	Çocuk bahçesi	()	()	İlkokul
()	()	Açık spor alanı	()	()	Camii
()	()	Yüzme havuzu	()	()	Sağlık ocağı
()	()	Açık otopark	()	()	Garaj
()	()	Isıtma merkezi	()	()	Trafo
()	()	Yönetim binası	()	()	Diğer
()	()	Ticaret binası			

29) İnşaatın seviyesi nedir?

- () Temel atılmış
 () Subasman seviyesine gelmiş
 () Kaba yapı sürmekte
 () İnce yapı sürmekte
 () İnşaat bitmrk üzere
 () Çevre düzenlemesi ve yol çalışmaları yapılıyor
 () İnşaat bitmiş

30) İnşaatı yapan müteahhit nasıl seçildi?

- () Seçilmedi kurucu müteahhit
 () Kooperatif kurucuları buldu
 () İhale yolu ile seçildi
 () Diğer

31) Müteahhit sözleşme imzaladı mı? Ne tür bir sözleşme imzaladı?

32) Proje yaptırılırken ortak istekleri gözönüne alındı mı?

- () Evet () Hayır

33) Muhasebe işlemleri sırasında bilanço ve gelir-gider tablosu dışında tablo tutuluyor mu?

- () Hayır
 () Evet
 () Satışların maliyeti tablosu
 () Fon akımı tablosu
 () Nakit akımı tablosu
 () Kar dağıtım tablosu
 () Öz kaynaklar tablosu
 () Diğer

34) Üstteki tablolar dışında sizin geliştirdiğiniz ve size daha çok yardımcı olan muhasebeye yönelik tablo ya da kayıtlar var mı? Lütfen belirtiniz. Teşekkür ederiz.



ÖZGEÇMİŞ

YAPRAK BORÇE, 04.01 1972 yılında Eskişehir 'de doğmuştur. Orta ve lise öğrenimini Eskişehir Anadolu Lisesi'nde tamamlayarak, 1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'ne başlamıştır. 1994 yılında mezun olduktan sonra, 1994 yılında İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Yapım Yönetimi programına başlamıştır.

