İZMİR'DE KONUT KOOPERATİFLERİ

EGEMİMARLIK
TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Dergisi,
91/3, İzmir, s.15-19.

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ

91/1

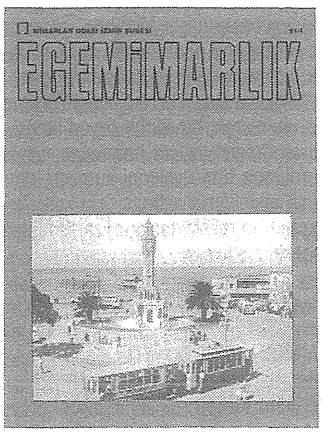
EGEMİMARLIK



İ Ç İ N D E K İ L E R

Başyazı	4		
Bülten	5		
Forum	9	M. Murat Erdim	İzmir'de Bazı Uygulamalar Üzerine Eleştiriler: Çarpıtılmış Koruma ve 2.Grup Yapı Uygulaması
Olay	10		Kültürpark
Dosya	14	Hülya Koç Semahat Sevinç	İzmir'de Konut Kooperatifleri Paftadan Mekana, Gecekondudan Toplu Konuta Yoğunluk
	27	Melek Gökten	Toplu Konutlara İlişkin Tüketici Görüşlerine Yönelik Bir Araştırma
	30	Tuncay Karaçorlu	Kent Kooperatifçiliği ve Manisa Örneği
	33	Lars Marcussen	Danimarka'da Konut Sunum Sistemlerinin Toplumsal Değişme ve Gelişme Perspektifleri İçindeki Yeri
Söyleşi	40	Gürhan Tümer	Rauf Beyru İle
Öğrencilerden	42		D.E.Ü. Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yapı Tanıtımı	44	Salih Zeki Pekin	İzmir Hatay Semtinde Teras Evler Uygulaması
Kültür Sanat	48	Bedri Kökten	Mimarlık ve Sanat
	50	Levent Gedizlioğlu	''Biz'' Toplumsalında ''Ben'' Özgürlüğü

Konak Meydanı



EGEMİMARLIK

TMMOB
MİMARLAR Odası İzmir Şubesi tarafından iki ayda bir yayınlanır.
Mimarlar Odası İzmir Şubesi üyelerine ücretsiz yollanır.

Yayınlayan
Mimarlar Odası İzmir Şubesi adına Yayın Komitesi
Mimarlar Odası İzmir Şubesi

Şube: (41) 218989 - 222661 Fax: 222661
Aydın Temsilciliği : (631) 16399
Bodrum Temsilciliği : (6141) 1610 - 3690
Denizli Temsilciliği : (621) 32146
Manisa Temsilciliği : (551) 26807-13924
Marmaris Temsilciliği : (612) 11105
Muğla Temsilciliği : (6111) 4989
Uşak Temsilciliği : (641) 22957

Akhisar MDG. : (558) 18746
Bergama MDG. : (541) 12405
Fethiye MDG. : (6151) 1614
Kuşadası MDG. : (6361) 2590
Menemen MDG. : (542) 11855
Milas MDG. : (6131) 3359 - 4809
Nazilli MDG. : (637) 11923
Ödemiş MDG. : (5491) 1771
Turgutlu : (643) 23579

Sahibi ve Yazı İşleri Müdürü
Ali Dönmez

Yayın Sekreteri
Nilüfer Çınarlı

Yayın Komitesi
(41) 218995 - 222661 Fax: 222661
Ali Dönmez
Belgin Yıldırım
Erdal Gündoğan
Gürhan Tümer
Hasan Küçükkara
Levent Gedizlioğlu
Sibel Hekimoğlu
Sevgi Molva
Şenel Ergin
Tufan Arkayın
Umur Somalı
Ülker Baykan Seymen

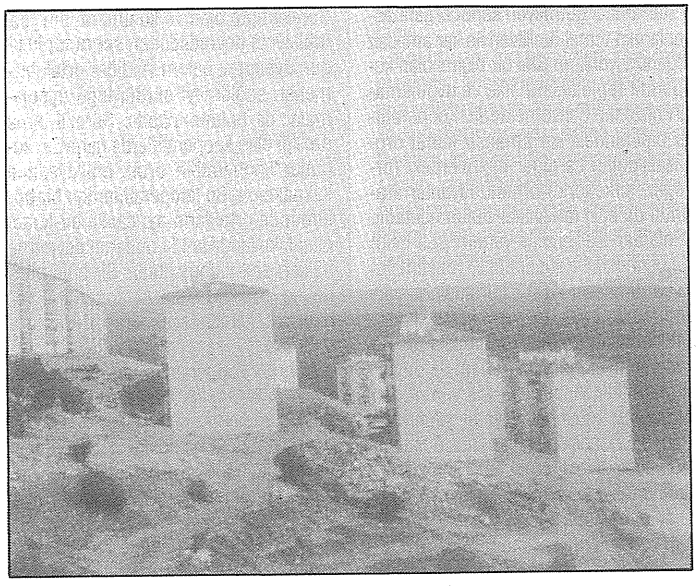
Yayın Yeri
1440 - 41 Sokak No:3-2/1
Alsancak - İZMİR
Tel: 218995 - 222661
Yazışmalar için yukarıdaki adres kullanılacaktır.

Reklam Koşulları
Tel: 218995 - 222661
Ön kapak içi : 2.250.000.-TL.
Arka kapak : 2.500.000.-TL.
Arka kapak içi : 2.000.000.-TL.
İç sayfalar : 1.500.000.-TL.
İç sayfalar (siyah-beyaz) : 1.000.000.-TL.

YAYIN KOŞULLARI
- Gönderilecek yazılar 6-7 daktilo sayfasından uzun olmamalıdır.
- Yazılarda 200 kelimeye kadar bir özet bulunmalıdır. Özetlerin ingilizce olması yeğlenir.
- Görsel malzeme, teknik işlemlere uygun fotoğraf, dia, aydıngere çini mürekkebiyle çizilmiş çizimler olmalıdır.
- Çizimler 1/2 oranında küçüldüklerinde okunabilir olmalı; görsel malzemeler yazı ile birlikte gönderilmeli, kaynak belirtilmelidir.
- Yayın Kurulu, gönderilen yazıları basmaya ya da basmamaya karar verir, sonuç yazara mektupla bildirilir.
- Yazılardaki görüşler yazara aittir. Yayın Komitesini bağlamaz.
- Basılan çeviri yazılara ait her türlü sorumluluk yazarına aittir. Yazı ve fotoğraflar için kaynak gösterilmesi zorunludur.
- Gönderilen yazılar iade edilmez.

Baskı
Tükelmat A.Ş.
Gazi Bulvarı No:18 İZMİR





Bornova EV-KA ve yeni köklenmiş olan zeytin ağaçları:

İzmir'de Konut Kooperatifleri

Dr.Mimar HÜLYA KOÇ

Konut kooperatifleri yoluyla konut üretimi, dünyanın birçok ülkesinde uygulanan bir konut sunum biçimidir. Kar amaçsız kuruluşlar olarak konut kooperatifleri yoluyla konut üretimi, geliri sınırlı toplum kesimlerinin konut gereksinmelerini karşılamada benimsenen yollardan biri olmuştur. Konut kooperatifleri ülkemizde de 1934'den bu yana uygulamalarını sürdürmektedirler. Kooperatiflerce üretilen konutların ruhsatlı kentsel konut sunumu içindeki payı zaman içinde değişmeler göstermiştir. Son yıllarda bu pay inşaat ruhsatlarında %30' lar, yapı kullanma izin kağıtlarında %20'ler düzeyine yükselmiştir. Ancak kurulan kooperatiflerin birçoğunun konut yaptırmada başarılı olamadığı, konut yaptırabilenlerin ise bunu uzun sürede gerçekleştirdikleri ve çeşitli sorunları bulunduğu gözlenmektedir.

Bu makalede başarı, yalnız konut üretme kapsamında değil, konut kooperatiflerinin nitelikleri boyutunda da ele alınmakta, ayrıca bu tür konut sunumuna yönelen kitlenin nitelikleri betimlenmeye çalışılmaktadır. Konut kooperatiflerinin konut üretiminin çeşitli aşamalarındaki uygulamaları ve ortaklarının karakteristikleri 1987 yılında İzmir'de bir bölüm konut kooperatifi ve ortakları arasında gerçekleştirilen anket ve mülakatlara dayanan bir çalışmanın bulguları kapsamında incelenmektedir.

Kooperatif ve Kooperatifçilik İlkeleri

Kooperatif, kişilerin gereksinme duydukları mal ve hizmetleri sağlamak amacıyla oluşturdukları, karşılıklı yardımlaşma, dayanışma ilkelerine dayanan bir kuruluş türüdür. Kuruluşa katılmak gönüllülük esasına, kuruluşun yönetimi demokratik kurallara dayanır.

Konut kooperatifleri konusundaki bir yazıya önce kooperatifi tanımlama çabası ile başlamanın amacı, bu organizasyon biçiminde temel olan ilkeleri belirleyen çerçeveyi kurarak onları diğer tür konut organizasyonlarından ayırabilmektir. Bu çerçeve, konut kooperatiflerinin uygulamalarına ilişkin değerlendirmede gerekli ipuçlarını da sağlayabilecektir.

Uluslararası Kooperatifler Birliği (International Co-operative Alliance) tarafından ''kooperatif'' olarak nitelenen bir kuruluşun çalışmalarına temel olan altı ilke benimsenmiştir. Kooperatifçilik İlkeleri olarak anılan bu ilkelerden ilki ''serbest giriş ya da açık ve gönüllü üyelik ilkesi''dir. İkinci temel ilke, bir üye bir oy biçiminde ifade edilen ve üyelerin kooperatife yatırdıkları sermaye miktarına ve başka bir ayrıcalığa bakılmaksızın oy vermede eşit haklar tanınması temelinde gerçekleşen ''demokratik yönetim ilkesi''dir. Üyelerin kooperatif sermayesine yaptıkları katkıya ancak belirli oranlarda faiz verilebileceği biçiminde özetlenebilecek ''sermaye sınırlı faiz verilmesi'' ilkesi bir diğeridir. Kooperatifte işlemlerden doğan net gelir-gider farkı biçimindeki artı değerin ortakların işlemleri ile orantılı olarak ortaklar arasında dağıtılması ''risturn dağıtımı ilkesi'' dördüncü temel ilkedir. Kooperatiflerin başarılı olmalarında büyük önemi bulunan bir diğeri de ''üye eğitimi ilkesidir''dir. ''Kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi'' biçiminde daha geniş anlamda da ele alınabilecek bu ilke, kooperatiflerin üyelerini, yetkili kurullarda görev alan yöneticilerini, kooperatif çalışanlarını ve toplumu kooperatifçilik ilke ve teknikleri konusunda eğitmelerini içermektedir. Kooperatifçilik ilkelerinden sonuncusu, kooperatiflerin yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde diğer kooperatiflerle uygun yollarla işbirliği yapmalarını öngören ''kooperatifler arası işbirliği ilkesi''dir.(1) Kooperatiflerin bu ilkeler doğrultusunda çalışmaları bu kuruluşların amaçlarına uluşmaları açısından değer taşımaktadır.

Konut kooperatifleri de, ''üyelerinin konut gereksinmelerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt''(2), kendine özgü, bir kooperatif türü olduğundan nitelikleri ve işleyişleri de genel hatları ile bu ilkelere uymaktadır. Ancak, bu ilkeler aralarında tüketim kooperatiflerinin de bulunduğu tüm kooperatifler esas alınarak hazırlandığından konut kooperatifçiliği alanında katı bir biçimde yorumlanması yerine ilkelerin özü ve amacı dikkate alınarak değerlendirilmesi daha uygun bir yaklaşım olacaktır.

Konut Kooperatiflerinin Özellikleri

Konut Kooperatiflerince üretilen malın ''konut'' olması ve konutun hanehalkının yaşama yeri olma özelliği, taşınmaz olma özelliği, konut malının yüksek maliyeti ve dayanıklılığı gibi özellikleri konut kooperatiflerini diğer kooperatiflerden bazı noktalarda farklı kılmaktadır.

İlk olarak, üyeler aynı malı ''konut''u ürettiği ve tükettiği için üretici ve tüketicinin özdeşliği konusu, konut kooperatiflerinde özellikle belirgindir. Bu özelliğe de bağlı olarak, ikincisi, üyelerin kooperatifle olan ilişkisinin seyrek veya tesadüfi bir ilişki değil, sürekli ve pekişmiş bir ilişki olması ve tam bir bağlantıyı gerektirmesidir. Üçüncü olarak, üyelerin diğer üyelerle ilişkileri daha yakın, daha kişiseldir, çocuklar dahil tüm aileyi kapsamaktadır. Üyeler arasındaki insan ilişkileri ve bütünleşmiş bir kentsel topluluğun kurulması ve geliştirilmesi bir konut kooperatifinin başarısında veya başarısızlığında önemli rol oynar. Çünkü üyeler diğer kooperatiflerde olduğu gibi yalnız bir arada çalışmakta, üretmekte, satın almakta değil, aynı zamanda bir arada yaşamaktadırlar.

Dördüncü olarak, konut kooperatifleri, genellikle diğer kooperatiflerden çok daha fazla merkezi ve yerel yönetimlerin destek ve işbirliğine, özellikle arsa edinme, plan hazırlama ve finansman gibi konularda onların yardımına gereksinme duyarlar. Beşincisi, konutların maliyeti ve yaşam süresi gözönünde tutulduğunda konut kooperatiflerinin uzun süreli planlama, finansman ve organizasyon gereksiniminde bulunduğu söylenebilir. Diğer kooperatif türleriyle karşılaştırıldığında bu planlama daha az esneklik olanağı sunmaktadır. Yanlış planlama veya yetersiz finansman topluluğun dağılmasına veya iş görememesine yol açabilir. Son olarak, konut için kar amacı olmama yeni ve farklı bir boyut içermektedir.(3)

Kar Amaçsız Kuruluşlar ve Kooperatifler

Konut kooperatifleri birçok ülkede kar amacı gütmeyen konut toplulukları kapsamında yer almaktadır. Bir kooperatif veya konut birliğinin kar amacı olup olmadığını belirleme konusunda üç ölçütle bakılabilir. İlki, işlemlerle ilgili harcamaların herhangi bir kar oranı olmaksızın hesap edilmesi, ikincisi yüksek kar oranlarına ve kazançlara izin vermeyen sermaye faizidir. Üçüncüsü üyeliği sona erenlerin yerine konut birimlerinin yeniden satışı veya tahsisinde kooperatif üyelerinin herhangi bir biçimde kar amacı ile çalışmasına izin verilmemesidir.(4)

Kar amacı gütmeyen konut organizasyonlarının temel özellikleri ile kar amaçsız organizasyonların özel bir biçimi olan kooperatif toplulukların ilke ve uygulamaları birbirine benzemektedir. Kooperatifler biçimindeki kar amaçsız konut orgnazasyonları ile diğer biçimlerdeki (örneğin, şirketlerle) organizasyonlar arasında da bazı farklılıklar bulunmaktadır. Bunlardan ilki kendine yardım (self-help) konusundadır. Kooperatifler, yönetim veya yardımsever kişi ve kuruluşların yardımlarından çok, üyelerin karşılıklı yardımlaşmaları üzerine kurulmuşlardır. Bu nedenle üyelerin aktif katılım ve desteği önemlidir. Ancak bu, dış yardımdan vazgeçme, kooperatiflerin dış yardım almadan çalışacakları anlamında düşünülmemelidir. İkinci temel fark, kooperatiflerde ortakların ve müşterilerin aynı kimseler olmasında (ortak-müşteri özdeşliği) ve üyelerin kalkındırılması (üyelerin geliştirilmesi) ilkesinde toplanmaktadır.

Demokratik yönetim ve denetim de kooperatiflere özgü temel niteliklerden biridir. Bu, topluluğun, topluluk üyelerince ve topluluk içinden seçilen kimselerce yönetilmesini ifade etmektedir.(5)

Özyönetimin ve özdenetimin etkili biçimde çalışabilmesi bir yandan kooperatif üyelerinin istek ve ilgisini öte yandan kapsamlı teknik, mali, yasal ve yönetimsel bilgi ve beceriyi gerektirir. Kooperatif üyeleri ve çeşitli kurullarında görev alanlarının kooperatiflere ilişkin yasal düzenlemelerle getirilen görev ve sorumluluklarını, kooperatifçilik ilkelerinin özünü kavramış olması topluluğun başarısında büyük önem taşımaktadır. Bu koşulların sağlanabilmesinin kooperatifçilik ilkelerinden son ikisi, üye eğitimi ve kooperatifler arası işbirliği ile yakın ilgisini de vurgulamak gerekir.

Bu genel ilkeler çerçevesinde, konut kooperatiflerinin dünyada çeşitli ülkelerdeki uygulamalarında, konut üretim sürecinin çeşitli aşamalarında üstlendikleri işlevler, yaptırılan konutların mülkiyeti ve kooperatifin sürekliliği konusunda farklı biçimler aldığı izlenmektedir.(6)

Konut Kooperatifleri Tipleri

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

Yaptırılan konutların mülkiyeti ve kooperatifin sürekliliği konusunda tutumları açısından konut kooperatiflerinde bir kaç tip uygulama izlenmektedir. Bir kısım kooperatifte ya konutların yapımı tamamlanır tamamlanmaz ya da borçlar ödendikten sonra konutlar bireysel mülkiyete devredilmekte ve kooperatif çalışmalarını sona erdirmektedir. Bunlar ömrü sınırlı olan tipte kooperatiflerdir. Sürekli tipte olan ve konutların bireysel mülkiyete devredildikten sonra topluluğun üyelerine bakım ve diğer ortak hizmetleri sağlamayı sürdürdüğü uygulamalar da bulunmaktadır. Sürekli olma özelliği olan kooperatiflerde genelde, konutlar kooperatifin ortak mülkiyetinde kalmaktadır. Bu kooperatiflerden bir bölümünde ortakların ayrıcalıklı bir kiracı olarak kullandıkları konutlarını devretme hakları da bulunmaktadır. Bir bölümünde ise, ortaklar yalnızca konutların yönetimine katılabilecek kiracı durumundadırlar.

Konut kooperatiflerinin konutların mülkiyeti ve çalışma kapsamları konusunda gösterdiği farklılıklar, dünya deneyimlerindeki çeşitliliği ve bu aracın çok yönlülüğünü vurgulamaktadır. Ancak, bu farklı tipte seçeneklerin, veya yaklaşımların kooperatifçilik ilkelerinin uygulanabilirliği ve konut ve çevresine ilişkin yaklaşımlar açısından farklı olanak ve sınırlamalar göstereceği de açıktır.

Uygulamalarda birçok ülkede bu farklı tiplerden birden fazlasının yer alabildiği de izlenmektedir. Konutların kooperatif mülkiyetinde kaldığı biçimdeki konut kooperatifleri sanayileşmiş ülkelerde de yaygın olan tiptir. Gelişmekte olan ülkelerde konutun aynı zamanda bir yaşlılık güvencesi ve kiraya verilerek gelir kaynağı olarak kullanılmak üzere bir yatırım niteliğinde görülmesi gibi nedenlerle bireysel mülkiyetteki tipte kooperatifler daha yaygın olarak benimsenmiştir.

Spekülasyonu önlemek veya sınırlandırmak, topluluk üyelerini denetleyebilmek için bazı ülkelerde sınırlı bireysel mülkiyet bir seçenek olarak sunulmuştur. Buna göre ortaklıktan çekilen üye, konutunu yalnız kooperatife satabilecektir ve bu durumda ödediği sermaye payı, taksitler ve geçerlikte olan fiyatlara dayanan artan değerin belirli bir oranı geri ödenecektir.(7)

Çeşitli ülkelerin uygulamaları, en başarılı konut kooperatiflerinin, yapıların mülkiyetini ortaklarına devretmeyen ve aynı zamanda kendisi konut üretebilecek örgüt ve olanaklara sahip kooperatifler olduğunu göstermektedir.(8)

Bir ülkede konut kooperatiflerinin gelişmesi ve başarı derecesi, birçok etkene bağlıdır. Bu etkenler, örneğin, kooperatifçiliğin bir bütün olarak gelişme aşaması, konut sorununun önemi, otoritelerin destek düzeyi, halkın genel eğitim düzeyi ve yaşam standardı, arsa ve finansman olanaklarının elde edilebilirliği, yapı malzemelerinin elde edilebilirliği, kooperatifçiliğin diğer sektörlerle işbirliği düzeyi ve destekleme derecesi ve kooperatif topluluklarının üyelerine için birçok hizmetleri kapsayan konut projeleri geliştirmekle meşgul oldukları zaman süresinin uzunluğu biçiminde özetlenebilir.(9)

Türkiye'de Konut Kooperatifleri

Ülkemizde, konut kooperatifçiliğinin 1934'den bugüne elli yılı aşan bir geçmişi bulunmaktadır. Konut kooperatifçiliği önce, başkentte bürokratik kesimin artan konut istemine cevap vermeyi amaçlayan, yaptırılan konutların bireysel mülkiyete devredildiği ve kooperatifin ömrünün sınırlı olduğu bir kooperatif biçiminde doğmuştur. Konutların bireysel mülkiyete devredilmesi ve kooperatifin ömrünü tamamlaması daha sonra kurulan kooperatiflerin uygulamalarında da benimsenen biçim olmuştur.

Konut kooperatifleri izlenen konut politikalarının sağladığı desteklere ve önceliklere koşut biçimde, kooperatifleri mali yönden destekleyen kuruluşların çalışmaları ve yerel yönetimlerin kooperatif kuruluşlarla işbirliği içinde çalışması gibi etkenlerle niteliksel ve niceliksel yönden değişmeler göstererek uygulamalarını sürdürmektedirler. Konut kooperatifçiliği üzerine ülkemizde yapılmış araştırmalarda bu yolla konut sunumunun çeşitli yönlerine değinilmektedir.(10)

İzmir'de Konut Kooperatifleri

Ülke genelindeki konut kooperatifçiliğinin İzmir'de gösterdiği özellikleri sunmak amacıyla yapılan bu çalışmada İzmir'de konut kooperatiflerinin işleyişi, sorunları ve bu yolla konut edinenler ele alınmaktadır. Bu konudaki araştırma bulguları 1987 yılında İzmir'de gerçekleştirilen anket ve mülakatlara dayanmaktadır. Araştırma kapsamında İzmir'de son on yılda konut yaptırmış kooperatiflerden yaklaşık üçte birini kapsayan altmışsekizi ve bu kooperatiflerin ortak sayılarının onda birini kapsayan üçyüzdoksaniki hanehalkı yer almaktadır. Ortak sayıları sekiz ile ikiyüz arasında değişen bu kooperatifler kentin çeşitli semtlerinde apartman daireleri biçiminde konutlar yaptırmışlardır.

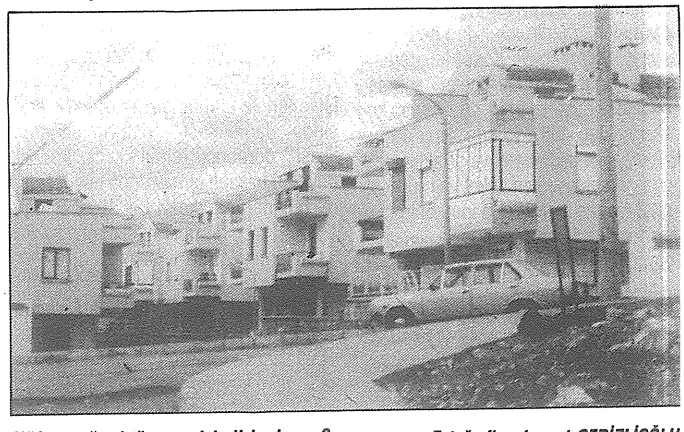
Araştırma bulguları iki bölümde incelenmiştir. İlki konut kooperatiflerinin konut üretim sürecinin çeşitli aşamalarındaki işleyişleri ikincisi kooperatifler yoluyla yaptırılan konutların kullanış biçimi ile kullanıcılarının karakteristiklerini kapsamaktadır.(11)

Kooperatiflerin Konut Üretim Sürecine İlişkin Bulgular

Konut kooperatiflerinin yöneticileri ile kooperatiflerin kuruluş ve çalışma düzenleme işlemleri konusundaki görüşmeler, kooperatiflerle ilgili işlemlerin kuruluşlar arası işbirliği içinde düzenlenmesi konusu ve kooperatif yöneticileri ve ortakların bu konuda eğitilmesi gereğine işaret etmektedir. Kooperatiflerce işlemlerin karmaşık ve yoğun bulunması yardımcı eleman çalıştırmayı da beraberinde getirmiştir. Örneğimizdeki kooperatiflerin %59'u yardımcı eleman istihdam etmişlerdir. Kooperatiflerden %46'sında muhasebeciler %28'inde müdürler kooperatif işlerini yürütmede yönetim kuruluna yardımcı olmuşlardır. Örneğimizdeki oranı oldukça düşük olmakla birlikte (%7) bazı örneklerde kooperatif müdürlerinin kooperatifin işlemleri konusunda yönetim kurulu kadar etkili olduğu izlenmektedir. Bu etki karar alma aşamasına uzandığında özyönetimin etkisi azalmaktadır. Ayrıca, örneğimizdeki kooperatiflerden yaklaşık üçtebiri, kooperatifte kendine yardım yanında, konut yapımının çeşitli aşamalarında kooperatif dışındaki kimselerden yardım gördüklerini ifade etmişlerdir.

Bir konut kooperatifinin konut yaptırmada başarılı olabilmesi için önemli koşullardan biri arsa sağlamasıdır. Ortak yapılarına uygun arsa bulmak konusu araştırma kapsamındaki kooperatiflerden %35'inin ençok güçlükle karşılaştıkları konular arasındadır. Kooperatifler arsa seçiminde en fazla önem verdikleri etken olarak (%18'i) fiyatının uygun olmasını belirtmişlerdir. Arsa seçiminde önem taşıyan diğer etkenler arasında, toplumsal çevre tercihi imar durumu bakımından kooperatifin ortak büyüklüğüne ve konut tipine uygun konutlar yaptırabilecekleri nitelikte bulunma, ulaşım olanakları bulunması ve ortakların işyerine yakınlık etkenleri çoğunlukla sayılmaktadır.

Bir konut kooperatifinin arsa edinmedeki başarısında yerel yönetimlerin destek ve yönlendiriciliğinin önem taşıdığı bilinmektedir. Ancak yerel yönetimlerin bu tipte kuruluşları diğer konut yapımcılarının da arsa isteminde bulunduğu kentsel arsa pazarından arsa edinmede karşılaşacakları güçlüklerden koruyacak yeterli arsa sunumunda bulunamadığı durumda kooperatifler arsa sorunların çoğu kez kendi başlarına çözümlemek durumunda kalmaktadırlar.



Nüfus yoğunluğu nasıl belirleniyor...? *Fotoğraflar: Levent GEDİZLİOĞLU*

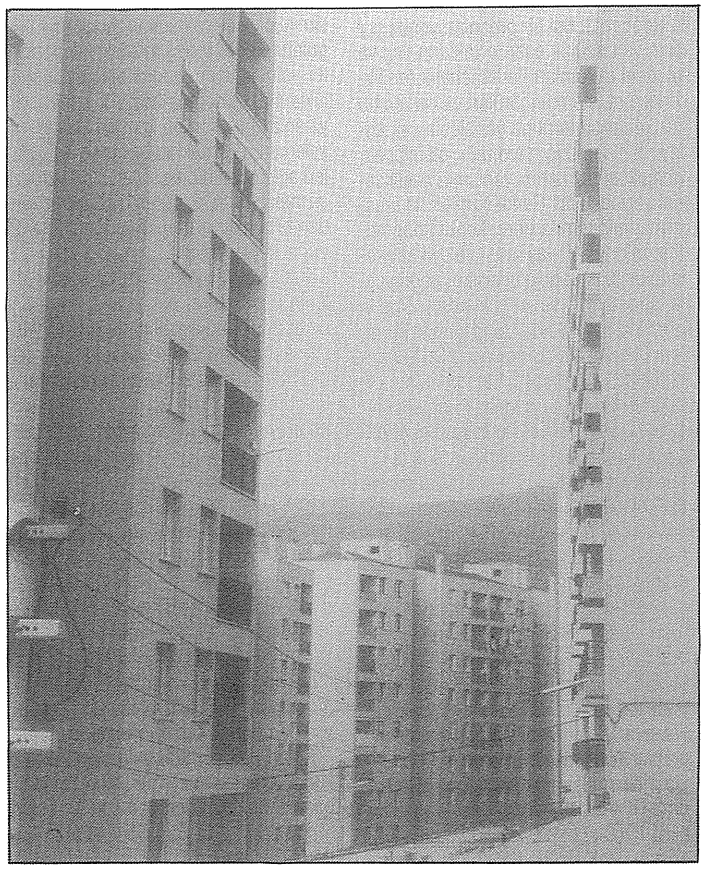
Kooperatifler, özellikle ortak sayıları toplu bir sistem oluşturamayacak ölçüde az olduğunda, arsa sorunlarını piyasada özel şahıslardan arsa edinerek kendi başlarına (%71'i) çözümlemişlerdir. Komisyonculara başvuran (%38) kooperatiflerle, komisyoncu aracılığı ile arsa edinen kooperatifler (%18) arasındaki fark ise, arsa alımında zaman ve para harcamasına işaret etmektedir. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerden %7'si yerel yönetim vasıtasıyla, %4'ü ise başka kooperatiflerden arsa sağlamışlardır. Kooperatiflerde kuruluştan arsa edininceye kadar geçen sürenin ortalama 14,5 ay olduğu izlenmiştir. (min. 1 ay, max. 54 ay). Bu süre, kuruluştan konutların tamamlanmasına kadar geçen ortalama 77,5 aylık sürenin yaklaşık beşte birini (%19'unu) oluşturmaktadır. Bu zaman içinde arsa araştırmasında geçen süre ortalaması ise 10,5 aydır.

Hızlı kentleşmeye konu olan kentlerde, sosyal ve teknik altyapının mekansal gelişmeye koşut biçimde önceden sağlandığını söylemek güçtür. Bu durum daha ucuz arsa alabilmek için özellikle kentin yeni gelişen konut alanlarında yerseçen kooperatifleri olumsuz etkilemektedir. Araştırma kapsamındaki yaklaşık her dört kooperatiften biri altyapı hizmetlerinin sağlanmasını en çok güçlükle karşılaştıkları konular arasında saymaktadırlar.

Kooperatiflerin değer artışlarından yararlanmak üzere, ortak sayısına göre gereksinme duydukları miktardan daha fazla arsa alıp bunu sonra satmaları işleminin araştırma kapsamındaki kooperatiflerde yaygın olmadığı ancak arsa satışının bulunduğu izlenmektedir. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerden %7'si çeşitli nedenlerle arsa satmışlardır.

Birçok ülkede, konut kooperatiflerinin uygulamalarının konut için finansman sağlayıcı kuruluşların varlığına ve bu finansmandan öncelikli biçimde yararlanmalarına koşut bir biçimde geliştiği izlenmektedir. Konut kooperatiflerinin başarısında, miktar, vade ve faiz koşulları yönünden uygun kredi desteğinin büyük önemi bulunmaktadır. Nitekim, araştırma kapsamındaki kooperatif yöneticilerinin %82'si kredi almamış olsalar kesinlikle konut yaptırmayacaklarını, %16'sı ise çok güç yaptırabileceklerini belirtmişlerdir. Bu durum, kooperatif uygulamalarının büyük ölçüde, konut finansmanı ile ilgili politikalarla yönlendirilebileceğini belirtmektedir.

Araştırma kapsamındaki kooperatifler birçok farklı kaynaktan kredi kullanmışlardır. Bunlar arasında Sosyal Güvenlik Kuruluşları kredileri, banka kredileri, toplu konut fonu kredileri bulunmaktadır. Kooperatiflerin yarıya yakın oranı kredi sağlama aşamasında çeşitli güçlükler çektiklerini belirtmişlerdir. Kredilerle ilgili yasa ve yönetmelik değişiklikleri dönemlerindeki belirsizlikler kooperatiflerin kredi bekleme sürelerinde artışlara yol açmıştır.



Egekent'te dış mekanlar ve insan ölçeği.

Geliri sınırlı gruplar için konut edinmede kredi olarak sağlanan katkının maliyet içindeki payı önem taşımaktadır. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerin çoğunda (%58) kredilerin konut maliyetini karşılama oranı %40-60 arasındadır(12). Kalan bölüm ortak tasarrufları ile karşılanmakta, karşılanamadığı durumda ortağın kooperatiften ayrılması sözkonusu olmaktadır. Örneğimizdeki kooperatifler sağladıkları kredileri vade yönünden (15-20 yıl vadeli krediler) uygun bulmaktadır, ancak %15'in üzerindeki faiz oranlarını çoğunlukla yüksek olarak nitelemektedirler.

Araştırma kapsamındaki kooperatiflerde, çoğunlukla, konut yapımı konusunda bilgi sahibi ortakların bulunmaması, yönetim kurulu üyelerinin ayıracak yeterli zamanı olmaması, yapımcıdan mali destek umudu, konut kredi yönetmeliği gibi nedenlerle ihale en fazla tercih edilen konut yaptırma yöntemidir. Kooperatiflerin %84'ü bu biçimde, %13'ü emanet usulü ile %3 kadarı da her iki usul ile (önce ihale sonra emanet) konutlarını yaptırmışlardır. Emanet usulünün tercih nedenleri daha ucuz, sağlam, nitelikli yapım ve daha fazla denetleme biçiminde ifade edilmiştir.

En fazla tercih edilen yapım yöntemi ihale olmasına karşın uygulamada kooperatiflerin yüklenicilerle sorunları bulunduğu izlenmektedir. Bu sorunlar çoğunlukla yüklenicinin yüksek ek ödemeler istemesi, istenilen niteliğin altında yapım ve işi bırakma biçimindedir. Örneğimizdeki kooperatiflerden %28'inde konut yapımı sırasında yüklenici değişikliği olmuştur. Bu durum konut yapım süresinde de belirgin bir uzamaya yol açmaktadır. Konut yapım süresinde uzama durumunda ise, konut inşaat maliyetlerinin zaman içinde çok hızlı artması nedeniyle kooperatif ortaklarının ödemelerde çektikleri güçlük artmaktadır. Yapım sırasındaki sorunların bir diğer nedenini de kredi akışındaki düzensizlikler oluşturmaktadır. Ortaklıkları çoğunlukla aynı işyeri çalışanlarından oluşan kooperatiflerde yüklenici değiştirme daha düşük oranlardadır. Bu durumun, yüklenici seçiminde, ortaklararası iletişim kurularak daha özenli davranılması sonucu sağlandığı düşünülmektedir. Ancak çoğu kez, tek tek küçük kooperatifler yapımcılarla olan sorunlarını aşmakta güçlük çekmektedirler.

Konut yapımı konut üretim sürecindeki en önemli aşamalardan biridir. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerde konut yapım süresi çoğunlukla (%35'inde) 25-36 ay arasındadır. Kooperatiflerin %65'i konut yapımını 13-36 ay arasında tamamlamışlardır. Ortalama yapım süresi ise 34 aydır. Bu, ortalama toplam sürenin (kuruluştan-konutların tamamlanmasına kadar geçen süre) %44'ünü kapsamaktadır. Bu nedenle konut yapımı konusunda kooperatif ortaklarının bilgilendirilmesi ve yapımcının denetimi konuları önem kazanmaktadır.

Konut yapı kooperatifleri anasözleşmesinde, anasözleşmede yazılı işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle kooperatifin amacına ulaşmış sayılıp dağılabileceği belirtilmektedir. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerin birçoğu gibi, az sayıda ortakları için yaptırdığı konutları birkaç blok apartmanda toplayan kooperatiflerin kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde kat malikleri kurulunca konut ve çevresinin bakımını sürdürmek olanağı bulunmaktadır. Bazı durumlarda, herbir blok için birer yönetici ve tüm bloklar için bir yönetici seçilmesi ile işbirliği içinde çalışılmaktadır. Ancak ortak sayısı birkaç yüzü aştığında konut ve çevresinin bakımı ve yaşatılması için yeni ve kademeli bir organizasyon yapısına gidilmesi gerekeceği açıktır.

Koperatif Ortaklarının Karakteristikleri

Kooperatif, belirli bir amaca erişmek, konut gereksinmesini karşılamak üzere bir araya gelmiş insanların bir topluluğu olduğuna göre, mülk konutlar üreten bir kooperatifte başarı bu anlamda tüm ortakların konut sahibi olabilmelerinde anlatımı bulur. İzmir'de kurulan ve konut yaptıran kooperatifler karşılaştırıldığında bir bölüm kooperatifin amacına ulaşamadığı izlenmektedir. Konut yaptırmayı başaran (yaklaşık %30 kadar) kooperatiflerde ise, araştırma bulgularına göre, ortak sayısının arttığı, azaldığı, bu arada kooperatiften ayrılan ve çıkarılan ortaklar bulunduğu belirlenmektedir. Ortak sayısı değişiklikleri satın alınan arsanın imar hakları doğrultusunda daha fazla konut birimi inşa etme sonucu artış veya uzun süre arsa sağlayamama, yönetim yetersizliği sonucu çözülme biçiminde ortaya çıkmaktadır.

Araştırma bulguları ile de desteklendiği gibi, konut kooperatiflerinde ortak sayısındaki değişmelerle birlikte, ortak sayısı aynı kaldığı durumlarda da ortakların ayrılması ve yeni ortak alma işlemi oldukça yaygındır. Bu durum örneğimizdeki kooperatiflerin %94'ünde izlenmektedir. Özellikle konut yapımı öncesi aşamalarda yoğunluk kazanan bu durumun, arsa alınmasında, imar durumu sağlanmasındaki gecikmeler, finansman sağlama sorunu, yapım sırasındaki sorunlar nedeni ile yapımın uzun sürmesi gibi kooperatifin işleyişi ile ilgili sorunlar yanında, ortağın ekonomik koşullarının ödemeleri karşılayamaması, tayini ve iş değiştirmesi gibi nedenleri de bulunmaktadır.

Borçlarını ödememe gibi ekonomik nedenlerle ortaklıktan çıkarılma araştırma kapsamındaki yaklaşık her üç kooperatiften birinde yaşanmıştır. Bu ve diğer nedenlerle ortaklıktan çıkarılanlar kooperatiflerin ortak sayılarının %4'ü kadardır. Kendi isteği ile ortaklıktan ayrılanlar ise toplam ortak sayısının %27'sini kapsamaktadır. Çıkarılan ve ay-

rılan ortaklar gözönünde bulundurulduğunda, araştırma kapsamındaki kooperatiflerin tümünün konut yaptırmalarına karşın, bir dönemde ortaklığa kabul etmiş oldukları kimselerin %31'ini bu yolla konut sahibi yapamadıkları söylenebilir.

Kooperatiflerde ortaklararası anlaşma, uyumlu ve bütünleşmiş bir topluluğun geliştirilmesi bakımından önem taşımaktadır. Ancak, araştırma bulgularına göre, kooperatiflerin yarıdan fazlasında (%54) ortaklararası anlaşmazlıklar bulunduğu dile getirilmiştir. Bu anlaşmazlıklar içinde ortakların mali ödevlerini yerine getirmemesi başlıca nedendir. Komşuluk ilişkileri bunu izlemektedir. Komşuluk ilişkilerindeki sorunlar çoğunlukla çok daireli apartman tipi konutlardaki yaşantı ile ilgilidir. Ortak kompozisyonu bakımından çoğunlukla aynı işyeri çalışanlarının oluşturduğu kooperatiflerde kooperatif içi anlaşmazlıkların diğer kooperatiflerden daha düşük oranda olduğu izlenmektedir. Ortak kompozisyonunun bu yönünden konut yapımı süresinde de etkisi bulunmakta, ortakların çoğunlukla aynı işyeri çalışanlarının oluşturduğu kooperatiflerde konut yapımı göreli olarak daha kısa zamanda gerçekleşmektedir.

Bir mülk edinme yolu olarak beliren kooperatiflerde yaptırılan konutların ne kadarının kooperatifin ortaklarının konut gereksinmelerini karşılama amacıyla kullanıldığını belirlemek üzere yapılan incelemede araştırma kapsamındaki kooperatiflerce yaptırılan konut birimlerinden %65,5'unda kooperatif ortağı olan sahiplerinin oturduğu görülmüştür. Konutların üçtebirinden fazlası (%34,3) kiracılarca, %2,8'i konutu sonradan satın alan kimselerce kullanılmaktadır. Küçük bir bölüm konut ise (%0,4) satılmak, kiralanmak veya taşınılmak üzere boş bekletilmektedir. Araştırma kapsamındaki kooperatiflerden yalnız iki işçi kooperatifinde konutların tümünde kooperatif ortağı olan sahipleri oturmaktadır. Dolayısıyla kooperatife üyeliğin kullanım amacı dışında yatırım amacına da yönelik olduğu söylenebilir.

Kooperatif tipi bir organizasyonda yer alan ve öncülük eden ortakların yaş ve medeni durumları ile hanehalkı özellikleri konut istem öngörüleri yapılırken bu tür konut sunumuna yönelebilecek kitleyi belirlemede yardımcı olabilecek, gerçekleşmiş istem yapısının özelliklerini vermektedir. Genel çizgileri ile araştırma bulgularına göre, konut kooperatiflerinin 30-40 yaş arası ve evli kimselerin öncülüğünde oluştukları, çoğunlukla anne-baba ve çocuklardan oluşan dört kişilik ailelerin konut gereksinmelerini karşıladıkları söylenebilir. Kooperatiflerce yaptırılan konutlarda oturan ortakların ortalama hanehalkı büyüklüğü (3,997), İzmir Büyükşehir Bütünü (1985 Genel Nüfus Sayımına göre) ile aynı ortalama hanehalkı büyüklüğü değerine (3,976) ulaşmaktadır. Ancak hanehalkı büyüklüğü dağılımı yönünden karşılaştırmada bu dağılımın, tam olarak çakışmadığı izlenmektedir.

Örneğimizde 1 ve 2 kişilik hanehalkı oranı %9.7, ve 3 ve 4 kişilik hanehalkı oranı (%15,+47,5) %62.8, 5 ve 6 kişilik %26.5, 7 ve daha çok kişilik hanehalkı oranı ise %1'dir. Buna karşılık İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bu oranlar %21, %47, %24.5 ve %7.5 biçiminde sıralanmaktadır. Kooperatiflerde 3 ve 4 kişilik hanelerdeki artışa karşılık, küçük (1 ve 2 kişilik) ve büyük (7 ve daha çok kişilik) hanehalkı oranlarının daha düşük kaldığı izlenmektedir.

Kooperatiflerce yaptırılan konut büyüklüklerinde bu hanehalkı büyüklükleri ile paralellikler izlenmektedir. Konutların %26.8'i iki yatak odası ve salon, %73.2'si üç yatak odası ve salondan oluşmaktadır.

Bu nokta konut kredi politikalarında desteklenecek konut büyüklüğü ile bu konut sunum biçimi ile konut edinecek hanehalkı büyüklüğünün dengesini kurmada önem taşımaktadır. Ancak bu dengede bu işe ayrılacak kaynak hacmi de temel noktalardan biridir.

Kooperatifler yoluyla konut edinenler toplumun çoğunlukla ücretli ve belirli bir toplumsal güvenlik kuruluşuna bağlı kesimini oluşturmaktadırlar. Araştırma bulgularına göre örneğimizdeki kooperatifler yoluyla konut sahibi olanlar çoğunlukla 4%81) doğma-büyüme İzmir'li veya en az on yıldır bu kentte oturan kimselerden oluşmaktadır. Hanehalkı gelirleri açısından oldukça geniş bir yelpaze çizmekle birlikte, göreli ölçütler açısından orta gelir grubunun çoğunlukta olduğu söylenebilir.

Kooperatifler yoluyla konut edinen kitlenin özelliklerini, bir ölçüde, daha önce oturdukları konuttaki durumları yansıtmaktadır. Mülk konut edinmeye yönelik bir organizasyonda, kendi konutu bulunmayan ve kirada oturan kimselerin bu yolla konut edinmeye yönelebilecekleri beklenebilir. Araştırma bulgularına göre, bu yolla konut sahibi olan her dört kişiden üçünün (%75) önceki konutlarında kiracı durumunda olmaları bu görüşü güçlendirmektedir. Daha düşük oranlarda kalmakla birlikte, lojmanda (%5) ve bedelsiz oturanların (%13) da kooperatifler yoluyla konut sahibi olma yolunu tercih ettiği izlenmektedir. Ancak, daha önce kendi konutunda oturduğunu belirten %7'lik bir kitle de bu yolla yeniden konut sahibi olmuştur.

Konut kooperatiflerinin ortaklarının konut gereksinmelerini karşılamadaki başarılarını değerlendirmenin bir boyutunu da bu yolla konut edinenlerin barınma koşullarındaki değişmeler oluşturmaktadır. Kooperatifler yoluyla edindikleri konutlarında yaşayan ailelerin bu konutu daha önce oturdukları konut ile karşılaştırmaları araştırma kapsamında kendi öznel değerlendirmelerine dayanmaktadır.

Araştırma bulgularına göre kullanıcıların, edindikleri konutu öncekine göre, büyüklük bakımından %28'i daha kötü, %15'i aynı, %57'si daha iyi, konut planının uygunluğu bakımından %13'ü daha kötü, %9'u aynı, %77'si daha iyi, konfor olanakları bakımından %9'u daha kötü, %55'i aynı, %36'sı daha iyi, ulaşım olanakları bakımından %45'i daha kötü, %21'i aynı, %34'ü daha iyi, konutun bulunduğu sosyal çevre bakımından %29'u daha kötü, %23'ü aynı, %48'i daha iyi bulunmaktadırlar. Bu kimselerin, kooperatifler yoluyla edindikleri konutta %39'unun oda sayısının önceki konuta göre artmış, %46'sının aynı kalmış ve %15'inin azalmış olması büyüklük ve plan uygunluğu bakımından öznel değerlendirmeleri ile koşutluk taşımaktadır.

Öznel değerlendirme sonuçlarıyla edinilen bulgular, kooperatif ortaklarının çoğunlukla, konut büyüklüğü ve planı yönünden, çeşitli konut sunum biçimleriyle üretilmiş, önceki oturdukları konutlardan daha iyi olanaklar sunan bir konut edindiklerini göstermektedir. Buna karşılık konfor ve konut çevresi yönünden sunulan olanaklar önceki konuta göre aynı veya daha azdır.

Burada, örneğimizdeki kooperatiflerin ortak sayılarının az ve kentin çeşitli semtlerinde yerseçmiş bulunduklarını ve ucuz arsa nedeniyle bu konutların daha çok kentin o anda yeni gelişmekte olan konut alanlarında yeraldığını hatırlamak gerekir.

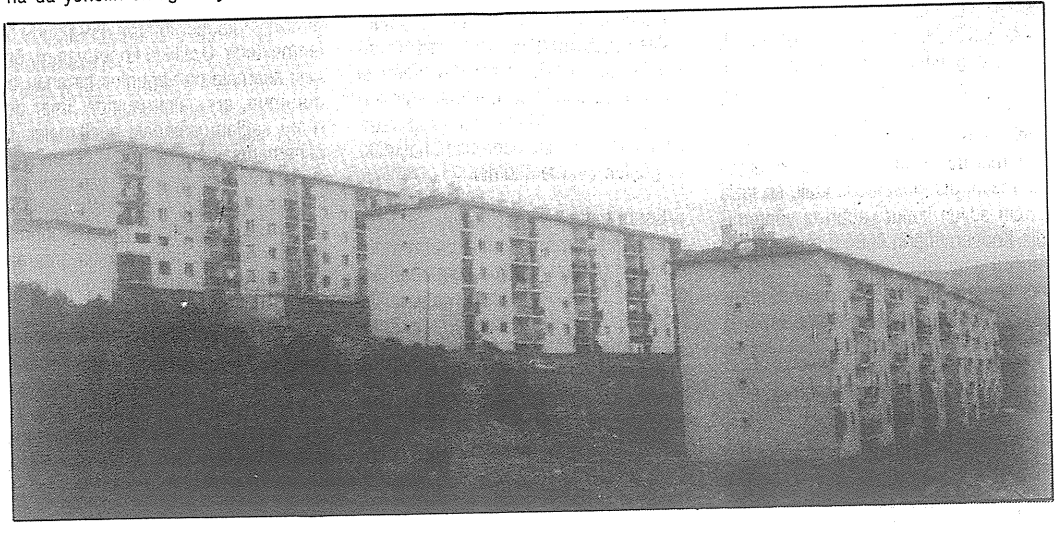
Öznel değerlendirmede, öncelikle koşutluk taşıyan bir diğer değerlendirme de yaklaşık her dört hanehalkından üçünün kooperatifler yoluyla edindiği konut ve çevrede genel olarak memnun bulunmasıdır. Konuttan memnuniyetsizlik, büyüklüğü, çevreden memnuniyetsizlik, ulaşım olanaklarının zayıflığı konularında toplanmaktadır. Ancak genel yaşam standartları açısından göreli ölçütler konulduğunda öznel değerlendirmeye göre farklı sonuçlara ulaşılabileceği de hatırlanmalıdır.

Genel Değerlendirme ve Öneriler

Hanehalkı karakteristiklerine ilişkin bulgular, örneğimizdeki konut yaptıran kooperatiflerin çoğunlukla başka konut sunum biçimleriyle konut edinemeyecek, çoğu kez ücretli ve orta gelir düzeyindeki ortakların barınma standartların da iyileştirerek konut sahibi yapabildiğini ancak kooperatife ortak olarak katılanlarının bir bölümünün, özellikle ekonomik nedenlerle, bu sonuca ulaşamadığını göstermektedir. Ayrıca kooperatiflerce yaptırılan konutların tamamının ortakların konut gereksinmelerini karşılamaya yönelik olarak kullanılmadığı izlenmektedir. Kooperatiflerce konut yaptırmada çeşitli aşamalarda karşılaşılan sorunlar da bulunmaktadır.

Kooperatiflerin doğrudan kontrolunda bulunmayan sorunlar özellikle arsa ve atlyapı sağlama ve yapım aşamalarındadır. İlk kez, sınırlı gelir düzeyine sahip ortaklardan oluşan, ortak sayısı az kooperatiflerin kentsel arsa pazarında ortaklarının konut istemlerine uyacak arsa elde etme çalışmalarında arsa bulma sorunu ortaya çıkmakta, konut yapımı aşamasında özel konut yapımcıları ile ilişkilerinde bu sorunlar sürmektedir. Bu türde sorunlara kredi sağlama koşulları da zaman zaman eklenmektedir.

Bunlar yanında, kooperatiflerde orta



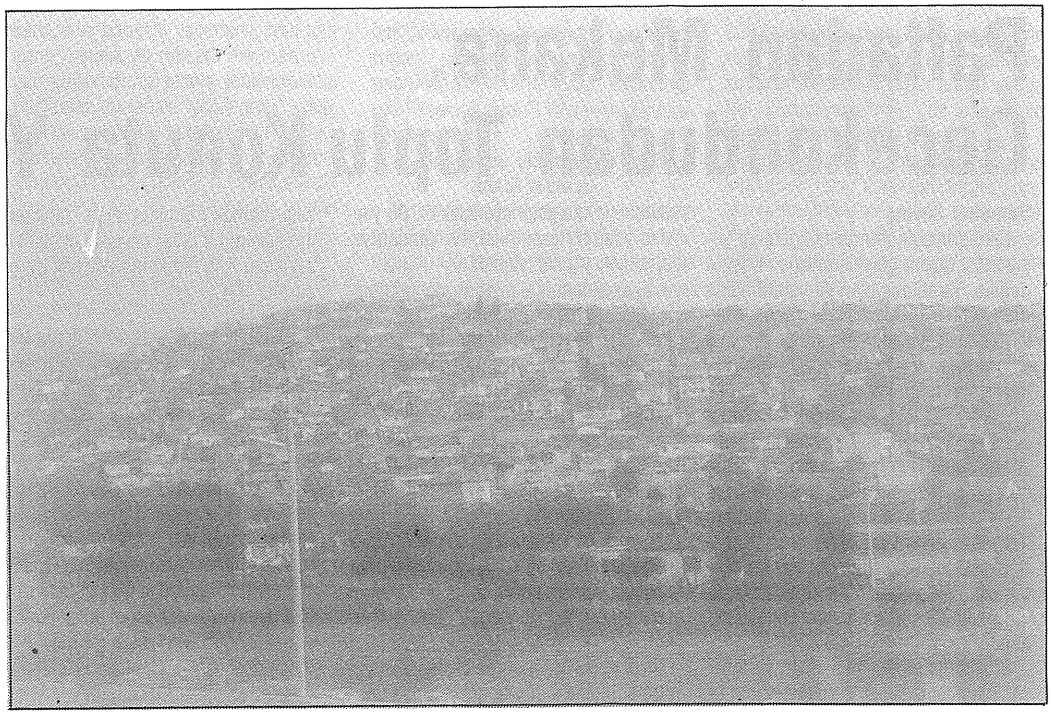
Bornova EVKA

ya da yönetici olarak bulunan kimselerin kooperatifi kar aracı olarak kullanmaları sonucu doğan ve kar amaçsız kuruluşların ilkeleri ile çelişen uygulamalar da görülmektedir. Bir konut projesinin planlaması, yapımı, finansmanı, yönetim ve denetimi kapsamlı teknik bilgi gerektirdiği için ortakların ve yönetimde görev alanların bilgi ve beceri düzeyleri de bu iç sorunlara eklenebilir.

İç sorunların giderilebilmesinin yolu, üye eğitimi ilkesine önem verilmesini yani, ortakların kooperatifçilik konusunda eğitimi ve özdenetim mekanizmasının gereğince işletilebilmesidir. Bu önlemlere bu organizasyon biçiminin kar amacı ile kullanılmasını önleyecek yasal düzenlemeler de eklenebilir. Bu yasal düzenlemelerin hazırlanmasında dünyadaki kooperatif deneyimlerindeki farklı tiplerin olanak ve sınırlamaları gözönünde bulundurulabilir. Ayrıca kooperatifçilik ilkelerinden "kooperatiflerarası işbirliği" ilkesine uyularak birim kooperatiflere teknik bilgi ve deneyim aktarımı ile bu kooperatiflerin uygulamada karşılaştıkları sorunların birçoğunu üst örgütlenmeler (Kooperatifler Birliği ve daha üst örgütlenmeleri) yardımıyla giderme olanağı da bulunmaktadır.

Küçük birim kooperatiflerin kooperatif birliklerinde toplanması hem birim kooperatiflerinin yararlarını sağlamakta, hem de toplu konut yapımına olanak tanımaktadır. Ortak sayısı az (en çok 90-100 ortaklı) birim kooperatiflerde iletişim sağlama kolaylıkları bulunmaktadır. Ortaklar birbirini tanımakta, benzer iş kolunda hatta bazen aynı işyerinde çalışmaktadır. İletişim sağlamanın kooperatif içi anlaşma üzerinde etkisi bulunmaktadır. Kararlara üyelerin katılımı ve denetim konusunda da küçük grup olmanın üstünlüklerini kullanabilirler. Birim kooperatiflerdeki deneyim eksikliği, üye eğitimi ve eleman çalıştırmanın ekonomik güçlükleri ise kooperatifler birliği yardımıyla aşılabilir. Ayrıca özdenetime, birlikler de katılarak denetimin etkinliği artırılabilir. Kooperatiflerle çalışan yapımcıların taahhütleri doğrultusunda nitelikli yapımda bulunup bulunmadıklarının birliklerinin teknik elemanlarınca denetlenme olanağı da bulunmaktadır. Ayrıca, bu biçimde örgütlenen kooperatiflerin sınırlı kar oranları ile çalışacak kendi yapımcı kuruluşlarını oluşturarak hem daha ucuz hem de nitelikli konutlar üretebilmeleri de sözkonusu olacaktır. Toplu konut çevrelerini oluşturmada ortak sayısı az birim kooperatiflerin bulunması ortak gereksinmeleri doğrultusunda konut çeşitlenmesine de olanak tanımaktadır(13). Bu durum hem yapımda etaplama hem de bakımda kademeli bir organizasyon yapısının bir basamağını da vermektedir.

Kooperatifler birliği içinde bir araya gelen birim kooperatifler aynı toplu konut alanında bulunmasalar da bu tür bir organizasyon bütünlüğü teknik yararları nedeniyle savunulabilir.



GÜZELTEPE

Kooperatifçiliğin ve kar amaçsız konut topluluklarının başarılı olduğu ülkelerde kooperatiflerin ulusal düzeyde bütünleşmesine kadar uzanan organizasyon biçimlerinin uygulandığı izlenmektedir. Ulusal düzeydeki organizasyonların finansman, teknik yardım, yönetim konusunda yardımlarını, özellikle deneyim ve bilgi birikimi konusunda ülke yüzeyinde yaygın daha küçük alt kuruluşlara aktararak bu kuruluşların başarılı olmalarında önemli roller oynadıkları dikkate alındığında birim kooperatiflerin üst örgütlenmelerinin ulusal düzeye kadar uzanmasının gereği vurgulanabilir.

Arsa, altyapı ve finansman gibi sorunların giderilebilmesi için yerel ve merkezi yönetimlerin desteği ise, kooperatifin bir ekonomik birim olarak yaşayabilirliğini sağlamak bakımından önem taşımaktadır. Çünkü her ne kadar ilke olarak kooperatifler bir kendine yardım kuruluşu olarak beliriyorsa da dünyadaki uygulamalar kooperatiflerin başarısında yerel ve merkezi yönetimlerin, özellikle arsa ve finansman konusunda, öncelik ve desteklerinin büyük etkisi bulunduğunu göstermektedir. Bu desteklerin ulusal düzeyde idari ve finansman organizasyonu bütünlüğü içinde ele alınması da uygulamanın başarısını artıracaktır.

NOTLAR

(1) Kooperatifçilik İlkeleri konusunda geniş bilgi için bakınız:

Lewin, A.C. (1981) Housing Co-operatives in Developing Countries, John Wiley and Sons, NewYork, S.18.

Başar, Haşmet (1983) Kooperatif Kuruluşların Sosyo-ekonomik Yapısı, Uludağ Üniversitesi Yayınları, Yayın No:3-020-0066, Bursa, s.45-46.

Roy. Ewell Paul (1976) Co-operatives Development Principles and Management, Third Edition, The Interstate Printers and Publishers Inc. Danville, Illinois, s.249-258.

(2) Keleş, Ruşen (1982) "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", Konut Kooperatifçiliği Semineri 1, 13-24 Eylül 1982, Kent-Koop, Yayınları:22, Ankara, s.22.

(3) UNITED NATIONS Department of Economic and Social Affairs (1975), Non-Profit Housing Associations, Organization, Financing and Structural Integration, NewYork, s.71.

LEWIN, A.C. (1981) Housing Co-operatives in Developing Countries, John Wiley and Sons, NewYork, s.16.

(4) UNITED NATIONS, yage, s.72.

(5) UNITED NATIONS, yage, s.110-111.

(6) Bu konuda geniş bilgi için bakınız:

KELEŞ, Ruşen (1967) Türkiye'de konut kooperatifleri, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi:8, Gürsoy Basımevi, Ankara, s.20-21.

International Co-operative Alliance (1973) Reading in Co-operative Housing, Allied Publishers, New Delhi, s.127-141.

United Nations, yage, s.70.

(7) Lewin, A.C. (1981) Housing Co-operative in Devepoling Countries, John Wiley and Sons, NewYork, s.19-20.

(8) Keleş, Ruşen (1990) Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara, s.281.

(9) Dass, G.S. (1973) "Role of Co-operative Thrift and loan Societies, Co-operative Banks and Insurance Societies in the Development of Housing Co-operatives, Readings in Co-operative Housing, Allied Publishers, NewDelhi s.42.

(10) Bu konuda birçok yayın bulunmaktadır. Ayrıntılı incelemelerden bir bölümü:

Demir, Hatice (1987) "Konut Kooperatiflerinin Sorunları ve Çözüm Yolları", Kooperatifçilik, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Sayı:76, Nisan-Mayıs-Haziran 1987, s.25-33.

Dülger, Handan (1987) Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.

Keleş, Ruşen (1967) Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Gürsoy Basımevi, Ankara.

Özüekren, A.Şule (1988) "1962-1985 Yılları Arasında Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Gelişim Süreci", Mimarlık, 88-1, Sayı:227, s.36-40.

Tekeli, İlhan, İlin, Selim (1984) Bahçelievlerin Öyküsü-Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını, Güney Ajans, Ankara.

(11) Koç, Hülya (1989) Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir araştırma, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir.

(12) 1987 yılına kadar konut yaptıran kooperatifler için hesaplanan bu oranların son yıllarda giderek azaldığı izlenmektedir.

(13) Ancak yine de bu biçimdeki toplu konut organizasyonlarındaki mekansal başarı düzeyinin yalnızca örgütlenme biçimi ile ilişkili olduğu söylenemez.